

Compte du logement 2015

Rapport de la commission des comptes
du logement

sommaire

Compte du logement 2015

Rapport de la commission
des comptes du logement

5 - Avant-propos

7 - Vue d'ensemble, premiers résultats 2016

13 - Le logement dans l'économie

21 - Les dépenses courantes

29 - L'activité immobilière

37 - Les aides au logement

47 - Annexes

Document édité par :
**Service de l'observation
et des statistiques (SOeS)**

Remerciements : l'Institut national des statistiques et des études économiques (Insee) ; la Direction générale de l'aménagement, du logement et de la nature (DGalN) et en particulier le bureau FE5 de la 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 pour la participation des employeurs à l'effort de construction (Anpeec) ; la Caisse nationale des allocations familiales (Cnaf) ; le Centre national des œuvres universitaires et scolaires (Cnous) ; l'Adoma.

Contributeurs

SL

Sylvie LEFRANC
SOeS

VR

Vivien ROUSSEZ
SOeS

Rédacteurs au SOeS :

Peggy **DUBOUCHER**, Solène **COLIN**,
Louis **MALARD**, Mathilde **POULHES**

RAPPORT DE LA COMMISSION DES COMPTES DU LOGEMENT

ÉDITION 2016

« La commission des comptes du logement, placée auprès du ministre chargé du logement, est chargée notamment :

- de déterminer, pour l'ensemble des logements et des locaux d'hébergement, la dépense de logement, laquelle réunit les dépenses liées à l'occupation du logement et celles liées aux acquisitions de logements neufs et aux travaux, en faisant apparaître pour les premières celles acquittées par les occupants et les bailleurs de logements, et la participation de l'État et des collectivités territoriales au financement de ces dépenses, et pour les secondes leur mode de financement et les parts prises par les organismes prêteurs et la collectivité publique ;
- de présenter la place du logement dans l'économie ;
- de décrire l'état du parc de logements, son mode d'occupation et son évolution. » (Article 1 du décret n° 2010-1302 du 29 octobre 2010 relatif aux missions et aux modalités de fonctionnement de la commission des comptes du logement).

Madame Emmanuelle COSSE, Ministre du Logement et de l'Habitat Durable en assure la présidence,

Madame Sabine BAÏETTO-BEYSSON en assure la vice-présidence.

« Le rapport annuel sur les comptes du logement est élaboré et présenté à la Commission par le Service de l'observation et des statistiques du Commissariat général au développement durable, en tant que service élaborant l'information statistique du ministère chargé du logement. » (Article 6 du décret n° 2010-1302 du 29 octobre 2010 relatif aux missions et aux modalités de fonctionnement de la commission des comptes du logement).

Le rapport à la Commission des comptes du logement et l'ensemble des tableaux et graphiques qui le composent, au format Excel, sont consultables sur le site internet à l'adresse suivante :

<http://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr> (rubrique Logement – Construction / Données d'ensemble).

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

Avant-propos



Le présent rapport de la commission des comptes du logement - « *Comptes du logement 2015 - Premiers résultats sur 2016* » - est une version allégée comprenant une sélection resserrée de fiches choisie par l'équipe en charge de l'élaboration du CSL, le rapport définitif sera publié en juin 2017. Néanmoins ce rapport provisoire préfigure deux évolutions majeures, décidées par la commission des comptes du logement, qui auront lieu en 2017.

Tout d'abord, **le calendrier de réalisation et de publication des comptes sera avancé** : pour garantir aux utilisateurs les chiffres les plus récents, le CSL couvrant l'année N sera désormais publié en juillet de l'année N+1.

Par ailleurs, afin de mieux répondre aux attentes des utilisateurs en matière de disponibilité des données et pour faciliter leur appropriation, celles-ci seront mises à disposition à travers un **outil de visualisation** interactif qui permettra à la fois de télécharger des séries détaillées, mais également de réaliser ses propres graphiques à partir des données du Compte. Ce travail s'inscrit dans la démarche d'Opendata des ministères du Logement et de l'Environnement, et dans la mission de supervision des données qui a été confiée au Commissariat général au développement durable.

La forme définitive du rapport sera discutée au sein de la commission dans le cadre d'un groupe de travail qui aura pour objectif de garantir une information toujours aussi riche, mais plus lisible et plus accessible.

Le présent rapport n'a en revanche pas été réalisé en concertation avec les membres de la Commission, et ne constitue donc pas la forme du rapport tel qu'il sera présenté à la commission des comptes du logement à compter de juin 2017.

– Sylvain Moreau

CHEF DU SERVICE DE L'OBSERVATION ET DES STATISTIQUES (SOeS)

partie 1

Vue d'ensemble, premiers résultats 2016



La dépense de l'ensemble des agents économiques en logement a progressé de 1,1 % en 2015, après une diminution de même ampleur en 2014. Cette augmentation est le fruit d'évolutions contrastées des dépenses courantes et de l'investissement.

En effet, les dépenses courantes associées au service de logement ont progressé de 2,1 % en 2015 après avoir marqué le pas en 2014 en raison d'une forte baisse de la consommation d'énergie. Elles ralentiraient en 2016 avec une progression de 1,5 %, s'expliquant par un net ralentissement des prix, notamment des prix de l'énergie.

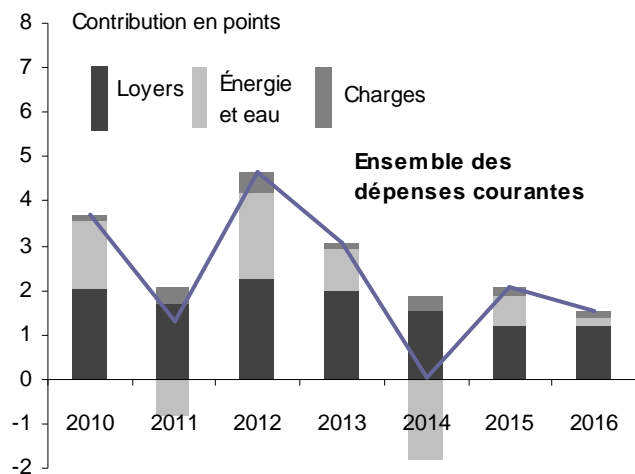
À l'inverse, l'investissement a poursuivi en 2015 la baisse amorcée en 2012 avec une diminution de 0,7 %. Cette nouvelle baisse, nettement plus modérée que les années précédentes, est le fait de la diminution des acquisitions de logements neufs tandis que les travaux sur logements existants ont légèrement progressé en 2015. En 2016, l'investissement devrait renouer avec la croissance (+ 2,0 %) à la faveur d'une progression des volumes, comme des prix.

En 2015, les aides au logement se stabilisent (+ 0,2 %) après une légère baisse en 2014 (- 1,1 %), portées par la hausse des dépenses de prestations sociales et des dépenses fiscales.

Les dépenses courantes en logement : retour à la croissance

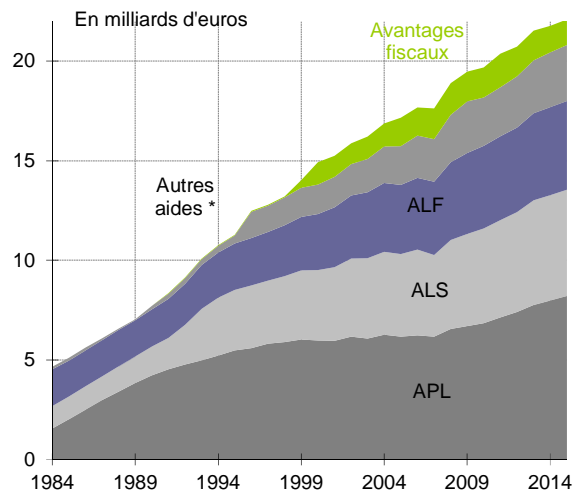
Les dépenses courantes en matière de logement avaient marqué le pas en 2014, et repartent à la hausse en 2015 : elles progressent de 1,7 % en valeur. Les loyers maintiennent leur progression tendancielle, malgré un léger infléchissement en 2015 (+ 1,7 % contre + 2,1 % en 2014). Celui-ci s'explique essentiellement par un léger ralentissement des prix (+ 0,5 % après + 0,9 %), alors que la croissance des volumes reste stable. Ce dernier élément se retrouve dans les aides au logement : les aides personnelles, destinées à couvrir les dépenses courantes, croissent à un rythme très tendanciel, en lien avec la croissance des masses de loyer.

Graphique 1 : décomposition de la croissance des dépenses courantes



Source : CSL2015

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



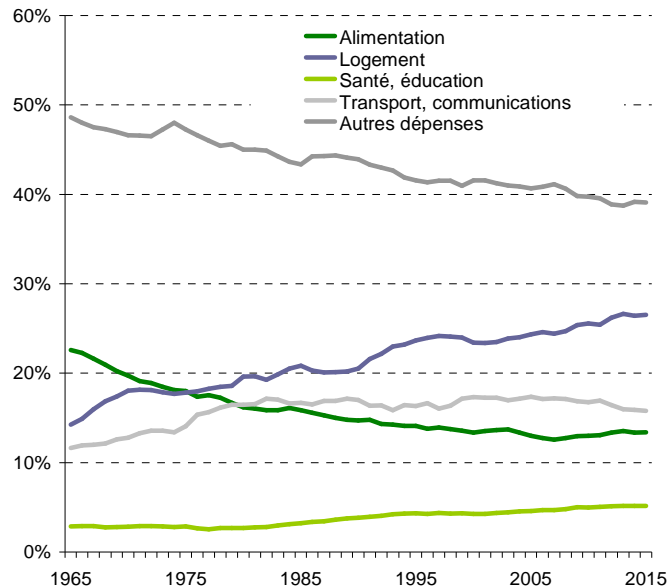
En revanche, le facteur météorologique explique les à-coups des dépenses d'énergie : l'année 2014 ayant été, comme 2011, particulièrement clémente, les dépenses en énergie ont fortement diminué en volume : - 14,3 %. En 2015, ces dépenses progressent de nouveau : 4,7 % en volume. En valeur, les dépenses en énergies croissent de + 5,0 % : les prix ralentissent en effet depuis plusieurs années et contribuent moins à l'augmentation de ce poste de dépense.

En 2016, les dépenses courantes croîtraient sur un rythme comparable quoique légèrement inférieur : + 1,5 %. Si la dynamique des loyers reste stable, celle des charges (y compris en énergie) serait en légère décélération. De fait, les volumes se maintiennent, que ce soit pour les loyers ou les charges, mais les prix, en légère décélération pour les loyers (+ 0,3 % après + 0,5 %) baissent sensiblement dans l'énergie : - 0,9 % et freinent ainsi la progression des dépenses.

Les facteurs structurants de la croissance des dépenses en logement

La structure des dépenses de consommation des ménages a fortement évolué au profit du logement. Alors qu'en 1965, 14 % de ces dépenses y étaient consacrées, ce poids atteint désormais 27 %. Au contraire, les dépenses en alimentation ont largement diminué au cours de la même période.

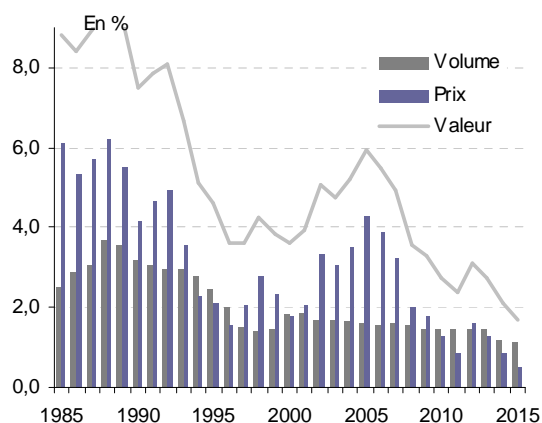
Graphique 3 : poids des dépenses en logement dans les dépenses des ménages



Sources : CSL2015, Insee - comptes nationaux

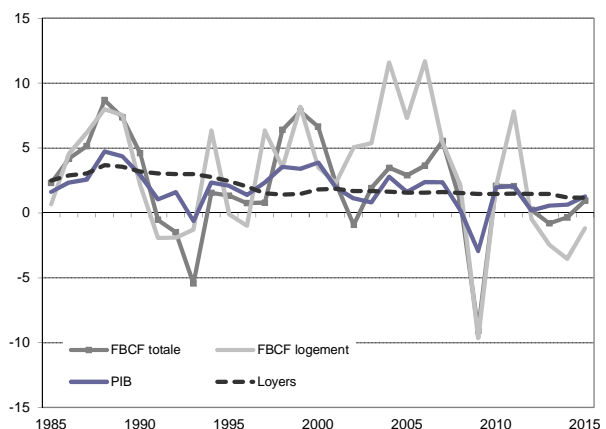
Les facteurs les plus fondamentaux à la croissance de la production de service de logement (donc des loyers) sont liés à la croissance démographique et à l'évolution de la taille des ménages : ces deux phénomènes sont à l'origine de nouveaux besoins et impulsent la croissance du parc de logement à long terme.

Graphique 4 : décomposition volume-prix de la croissance des loyers



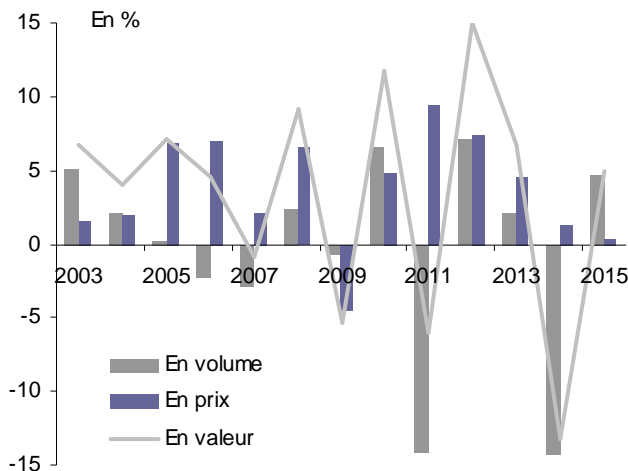
Source: CSL2015

Graphique 5 : évolution des loyers, du PIB et de la FBCF, dont logement (en %)



Les fluctuations des investissements en logement sont, quant à eux, essentiellement procycliques. Un dernier facteur influe sur les variations des dépenses courantes en logement de façon très conjoncturelle : les conditions météorologiques impliquent des à-coups très importants dans les dépenses en énergie (chauffage, notamment).

Graphique 6 : décomposition volume-prix de la croissance des dépenses en énergie



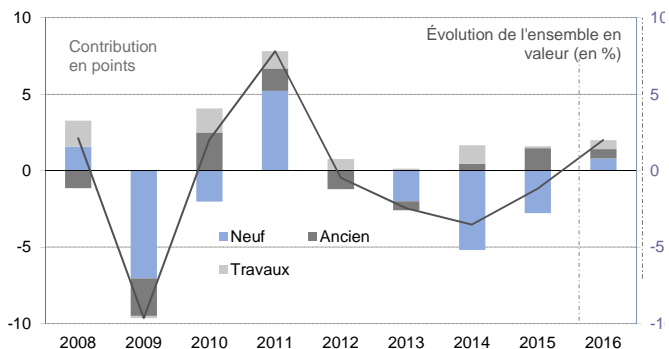
Source : CSL2015

L'investissement en logement se redresserait en 2016

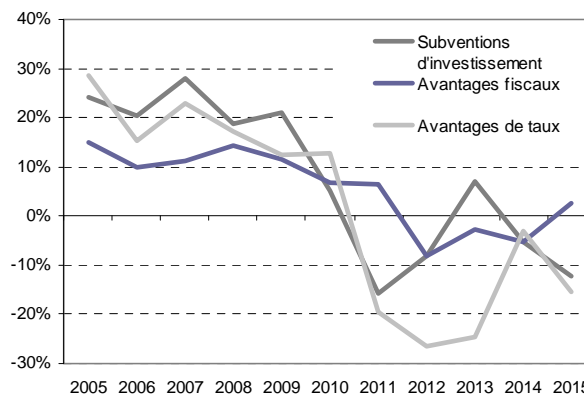
La formation brute de capital fixe en logement est orientée à la baisse depuis 2012, avec un creux de l'activité en 2014, où les investissements en logement ont diminué de 3,5 %, malgré des prix relativement dynamiques (+ 1,5 %), dans un contexte d'inflation globale très faible. La forte baisse de la construction neuve 10,5 % en était la raison principale.

En 2015, soutenue par un contexte macroéconomique plus porteur, la construction neuve est encore en baisse, mais de façon nettement moins prononcée : - 5,4 % en volume. Cependant, les mises en chantier reprennent dès le début de l'année 2015, et alimentent la croissance de la production de logements neufs future. Les gros travaux d'entretien amélioration stagnent en volume. En revanche, les frais liés aux transactions de logements d'occasion sont au contraire très dynamiques (17,1 % en volume).

Graphique 7 : évolution de la FBCF en logement



Graphique 8 : évolution des dispositifs d'aide à l'investissement



Source : CSL2015

Au total, l'investissement en logement recule de - 0,9 % en 2015. Avec des prix en baisse de 0,3 %, la FBCF en logement diminue en valeur de 1,2 %. Cette nouvelle baisse intervient dans un contexte où les aides publiques à l'investissement en logement se stabilisent : si les subventions d'investissements sont encore orientées à la baisse, elles sont compensées par la progression des dispositifs fiscaux, dont la très grande majorité (86 %) est fléchée vers l'investissement. La légère baisse des enveloppes de prêt, associée à une forte diminution des taux bancaires réduisent l'avantage de taux des prêts locatifs sociaux. Cependant, les investissements réalisés par les bailleurs

sociaux sont en très faible recul (- 0,6 %), alors que ceux des bailleurs privés baissent de façon plus substantielle (- 2,4 %).

Comme pour l'ensemble de l'économie, le redressement de la FBCF en logement devrait se confirmer en 2016 (+ 2,0 % en valeur), tiré notamment par le retour de la construction neuve à la croissance (1,5 % en volume), et des prix en légère hausse. Les transactions dans l'ancien resteraient dynamiques, et les travaux d'amélioration progresseraient de nouveau.

Les dépenses d'acquisition dans l'ancien repartent fortement à la hausse

Contrairement aux dépenses d'investissement dans le neuf et les travaux, les dépenses consacrées à l'acquisition de logements anciens (hors frais liés) sont en forte progression : + 12,0 % en 2015, après - 0,9 % en 2014. Cette évolution est principalement due à la nette augmentation du volume de dépense, tandis que les prix sont restés orientés à la baisse (- 1,9 %). Le nombre de transactions s'est élevé à 803 000 logements, soit une progression de 15,7 % par rapport à 2014.

En 2016, les données collectées sur les droits de mutation laissent présager une décélération de l'activité immobilière sur le marché des logements anciens : le montant total des dépenses progresserait de 5,4 % en 2016. Les prix repartiraient à la hausse 1,3 %, mais la dépense en volume ralentirait nettement en raison d'une progression plus faible du nombre de transactions qui pourrait toutefois atteindre son plus haut historique en 2016.

Tableau 1 : évolution de l'activité immobilière dans l'ancien

	2014	2015	2016
Évolution en volume	0,9	14,1	4,1
Évolution des prix	-1,8	-1,9	1,3
Évolution en valeur	-0,9	12,0	5,4

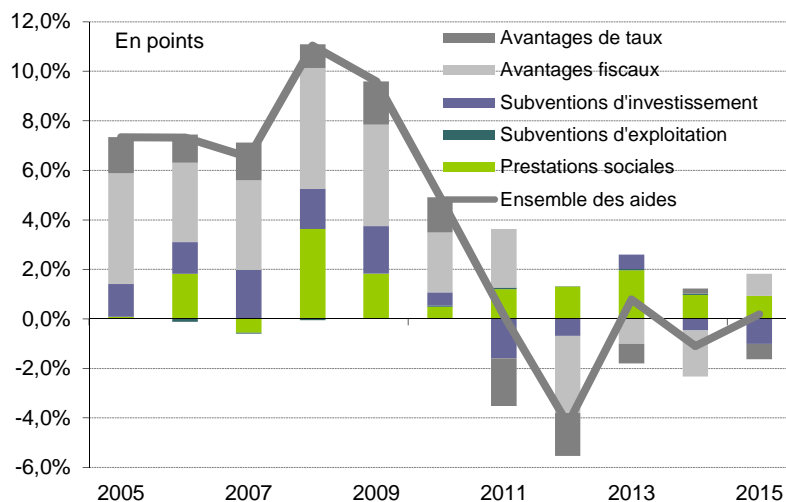
Source : CSL2015

Les aides au logement progressent légèrement en 2015

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 2015, un avantage pour leurs bénéficiaires de 40,8 milliards d'euros, soit 1,9 % du PIB. Sur cette même année, elles progressent de 0,2 % après une baisse de 1,1 % en 2014, principalement due à une baisse significative des avantages fiscaux que ne compensent pas la hausse des autres aides, notamment personnelles.

En 2015, les avantages fiscaux aux producteurs de service de logement croissent de nouveau de + 3,2 % en 2015, notamment en raison de la hausse de la dépense du crédit d'impôt pour la transition énergétique (CITE) et expliquent essentiellement la stabilisation des aides. Les aides personnelles décélèrent légèrement et progressent de + 1,5 % en 2015 après + 2,0 % en 2014. En revanche, les subventions d'investissement reculent (- 12,3 %), de même que les avantages de taux (- 9,4 %), en raison d'une baisse des montants de prêts locatifs sociaux, ainsi que d'un moindre avantage lié au financement sur ressources du livret A. Étant donné le poids relativement faible de ces deux types d'aides, leur baisse n'annule pas la croissance des aides personnelles et des avantages fiscaux.

Graphique 9 : décomposition de la croissance des aides au logement



Source : CSL2015

Le logement : un service produit et consommé

Le logement peut-être appréhendé de deux façons différentes pour décrire sa place dans l'ensemble de l'économie. Pour cela, le compte du logement met en exergue le service de logement ; on peut approcher celui-ci selon l'angle de sa **production** ou de sa **consommation**.

La production de service de logement consiste à mettre à disposition un logement à un occupant ; quand le propriétaire diffère de l'occupant, cela donne lieu à un transfert monétaire : le loyer. Quand l'occupant coïncide avec le propriétaire, le compte du logement évalue le loyer imputé, autrement dit la valeur du service de logement rendu. La production est donc assimilable à la somme des loyers réels et des loyers imputés. Le CSL2015 intègre les loyers révisés grâce aux données de l'enquête nationale logement (ENL) 2013 ; les principes d'estimation des loyers sont détaillés dans la note méthodologique accompagnant ce rapport.

Tableau 2 : le poids du logement dans l'économie

Valeur 2015 en milliards d'euros	
Production de service de logement	250
Produit intérieur brut (PIB)	2 181
Part du logement dans le PIB	11%
Consommation associée au service de logement	307
Consommation totale des ménages	1 156
Part du logement dans les dépenses de consommation	27%

Sources : CSL2015, Insee - comptes nationaux

La consommation de service de logement est plus intuitive et correspond à la rémunération du service de logement ; le compte du logement évalue, en plus des loyers, les frais liés à l'occupation du logement (énergie, charges, travaux, fiscalité), ainsi que les aides auxquelles cette consommation ouvre droit (APL, ALS...).

Enfin, et par analogie à la production d'un bien manufacturé, la production de service de logement nécessite un investissement : la construction de nouveaux logements constitue un investissement, une formation de capital fixe, qui permettra ultérieurement de rendre un service de logement.

Les acquisitions dans l'ancien, dans la mesure où elles constituent à la fois un investissement (pour l'acheteur) et de façon symétrique aux frais liés près, un désinvestissement (pour le vendeur) ne participent pas à la formation brute de capital fixe en logement dans son ensemble. Elles rentrent toutefois dans les activités immobilières en tant qu'investissement des acheteurs.

partie 2

Le logement dans l'économie

Que l'on s'intéresse à sa production ou sa consommation, le poids du service de logement dans l'économie augmente. Les principaux déterminants en sont les loyers, qui augmentent essentiellement au rythme de l'accroissement du parc de logement, mais également les investissements, très sensibles au contexte macroéconomique. Après trois années de baisse, ces derniers repartiraient à la hausse et la dépense totale en logement croît au rythme tendanciel des loyers.



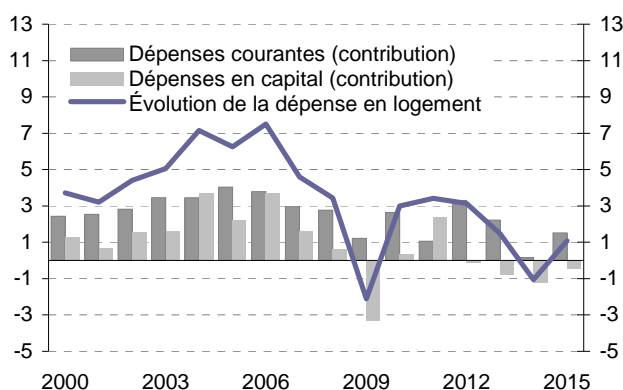
La dépense totale en logement inclut à la fois les dépenses courantes des occupants (loyers, charges, redevances...), et les dépenses d'investissements (en logements neufs, en travaux ainsi que les frais liés à toute opération immobilière). Cette dépense progresse de 1,1 % en 2015, après une diminution de même ampleur en 2014.

La composante relative aux dépenses courantes, plus stable du fait de ses fondamentaux très structurels, imprime une croissance régulière en régime courant. La dépense en capital est à l'inverse plus volatile et procyclique ; c'est-à-dire qu'elle évolue de façon similaire à l'investissement total de l'économie. En 2014, ces deux composantes jouaient de façon négative : les dépenses courantes étaient stables à cause du net recul des dépenses en énergie, et les dépenses d'investissement baissaient significativement, notamment en logement neuf. En 2015, les dépenses courantes retrouvent une croissance proche de leur potentiel de long terme et l'investissement diminue moins rapidement. Au final, la dépense totale est donc en nette accélération, même si elle demeure encore en-deçà de sa moyenne de long terme (3,9 % en moyenne entre 1985 et 2015).

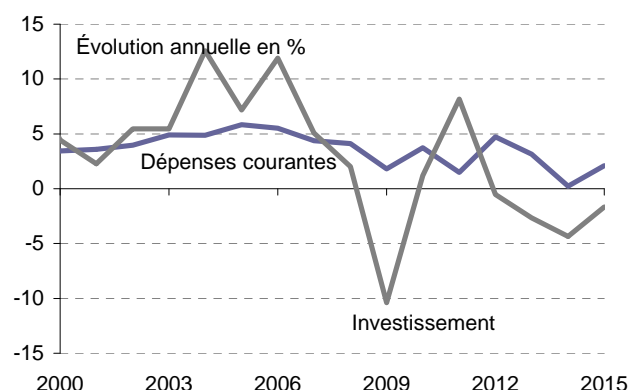
Tableau 1 : la dépense totale en logement

montants en milliards d'euros	1990	1995	2000	2005	2010	2012	2013	2014	2015
Consommation effective de biens et services des occupants	130,2	173,4	204,4	256,7	310,8	330,2	340,5	341,2	348,3
<i>Logements ordinaires</i>	128,0	169,9	200,7	252,2	305,1	323,3	333,2	333,3	340,3
<i>Locaux d'hébergement collectif</i>	2,2	3,4	3,7	4,5	5,7	6,9	7,2	7,9	8,0
Charges des producteurs liées aux logements vacants	2,3	2,2	1,8	2,0	2,5	2,8	3,0	3,0	3,1
Subventions d'exploitation aux producteurs (hors bonifications)	0,1	0,1	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2
Dépense courante	132,6	175,7	206,4	258,8	313,4	333,1	343,6	344,4	351,6
Formation brute de capital fixe	59,7	60,2	73,6	99,9	110,6	118,7	115,7	111,6	110,2
<i>Logements neufs</i>	32,1	29,9	35,8	52,7	54,8	60,7	58,3	52,2	49,0
<i>Gros travaux d'entretien-amélioration</i>	22,9	26,4	31,7	36,8	45,0	47,0	47,2	48,6	48,7
<i>Autres composantes de la FBCF</i>	4,7	3,8	6,1	10,4	10,8	11,0	10,3	10,8	12,4
Investissement en terrains (sur le champ de la FBCF)	6,9	5,7	10,4	15,5	13,8	15,2	14,6	12,9	12,1
Avantages fiscaux liés à l'investissement (partiel)	0,8	0,7	1,4	1,0	3,2	3,3	3,3	3,3	3,3
Dépense d'investissement	67,4	66,6	85,4	117,3	127,5	137,2	133,6	127,8	125,6
Dépense en logement	200,1	242,3	291,8	376,1	441,0	470,4	477,2	472,2	477,2

Graphique 1 : décomposition de la croissance de la dépenses totale



Graphique 2 : évolution des principales composantes de la dépense totale en logement



Source : CSL2015

Définitions :

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

Les dépenses courantes incluent toutes les dépenses détaillées dans la partie ad hoc du rapport. Elles incluent notamment les redevances des locaux d'hébergement collectif.

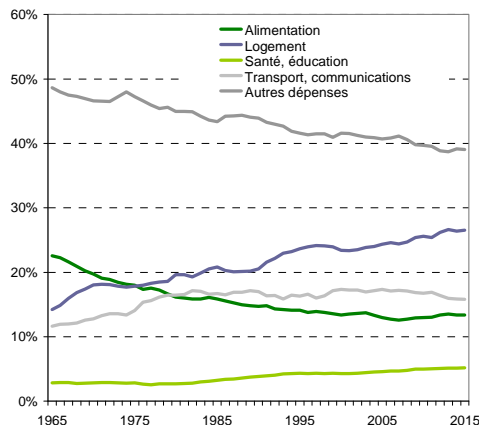
Les dépenses d'investissement ou dépenses en capital comprennent : les achats de logements, les acquisitions de logements neufs et le solde des acquisitions et des cessions de logements anciens, les achats de terrains, les travaux de gros entretien et les frais liés à ces opérations.

partie 2 : la consommation de service de logement

Les dépenses en **service de logement** (nettes des aides personnelles au logement) constituent un poste important dans la consommation des ménages, qui a pris, au fil du temps, une place de plus en plus importante. Depuis les années 1960, son poids a plus que doublé dans la **dépense de consommation finale des ménages**, passant de 12 à 27 %, tandis que la part des dépenses consacrées à l'alimentation ont été divisées par 2 durant la même période. La progression de ces dépenses contribue pour près de 1/3 à la croissance des dépenses de consommation.

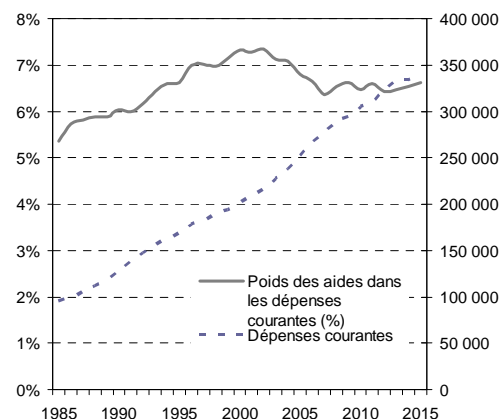
Les dépenses courantes pour l'ensemble des logements ordinaires s'élève à 340 milliards d'euros en 2015. Les **aides personnelles** au logement (APL, ALS,...) prennent en charge une partie de ces dépenses : le total de ces aides s'élève à 21,2 milliards d'euros, soit 0,6 % des dépenses courantes en logement en 2015. D'autres dispositifs, fiscaux, jouent ce rôle, notamment à travers la TVA réduite pour travaux, à hauteur de 1,3 milliards d'euros.

Graphique 1 : part des différents postes de consommation dans la dépense totale de consommation des ménages



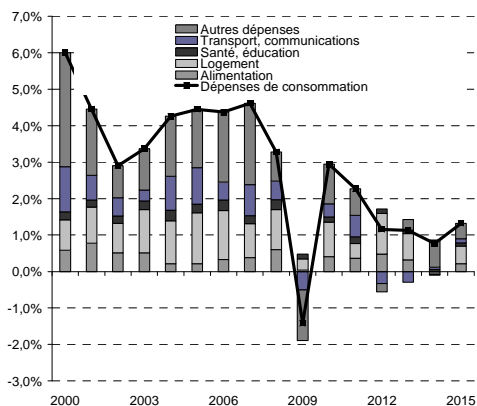
Source : Insee, Comptes nationaux

Graphique 2 : montant des dépenses courantes et poids des aides



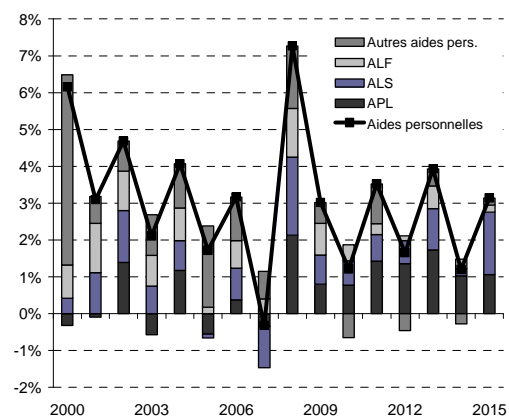
Source : Insee, Comptes nationaux

Graphique 3 : décomposition de la croissance des dépenses de consommation finale des ménages depuis 2000



Source : CSL2015

Graphique 4 : décomposition de l'évolution des aides personnelles au logement depuis 2000



Voir aussi :

- Dépenses courantes, Aides personnelles, Parc de logements

Définitions :

La **dépense de consommation finale** des ménages comprennent 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.

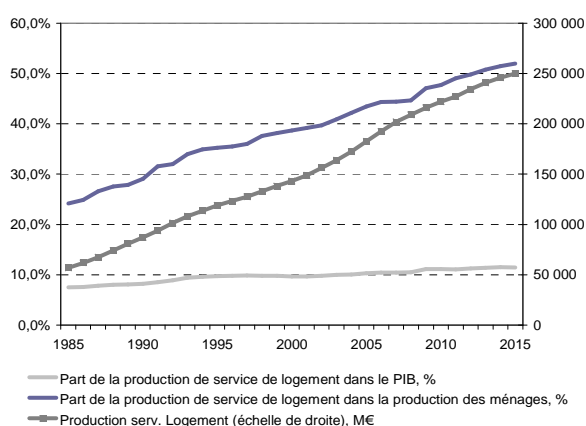
partie 2 : la production de service de logement

Avant d'être consommé par l'occupant, le **service de logement** est produit par le bailleur. Les propriétaires occupants 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 loyers imputés correspondant à la consommation de service de logement des propriétaires. Au total, elle représente près de 250 milliards d'euros en 2015, et croît de façon régulière depuis 1985. Son poids dans la production totale augmente légèrement au cours du temps et passe de 4,1 % en 1985 à 6,4 % en 2015 ; elle représente par ailleurs plus de la moitié de la production des ménages ; cette part a doublé depuis 1985.

La **formation brute de capitale 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 et diminue légèrement depuis ; sa part dans les investissements totaux ainsi que dans l'investissement des ménages est légèrement décroissante.

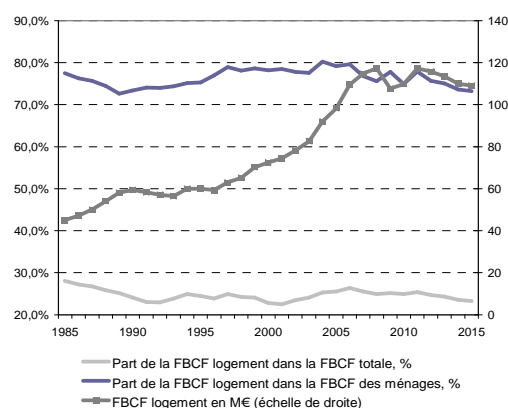
Les **aides à la production** (subvention d'exploitation et avantages fiscaux hors subventions d'investissements assimilables) représentent un montant, un poids très faible, et a fortement diminué au cours du temps, au profit des **aides à l'investissement**, qui ont progressé presque continuellement.

Graphique 1 : production de service de logement et poids dans le PIB

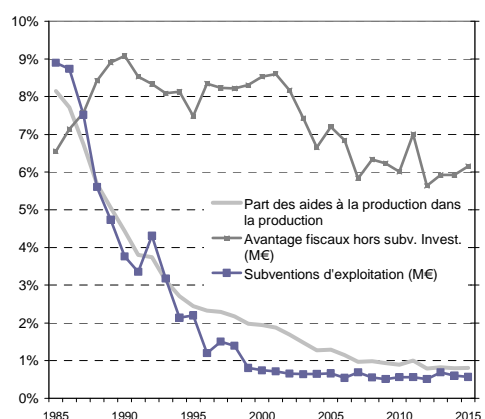


Source : CSL2015

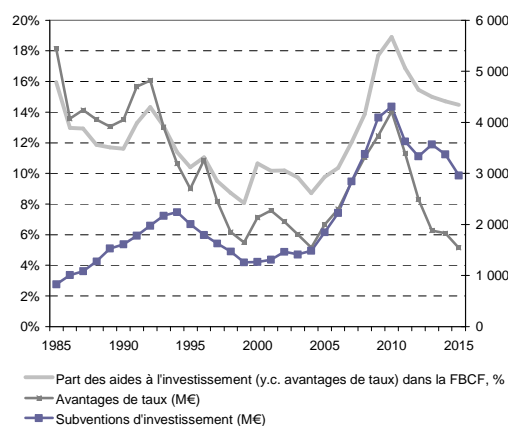
Graphique 2 : FBCF logement et poids dans la FBCF totale



Graphique 3 : aides à la production et poids dans la production



Graphique 4 : aides à l'investissement et poids dans l'investissement



Source : CSL2015

Voir aussi :

- Investissement en logements, Avantages fiscaux, Avantages de taux, Subventions d'investissement et d'exploitation

Définitions :

La **formation brute de capital fixe (FBCF)** est constituée par les acquisitions moins cessions 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.

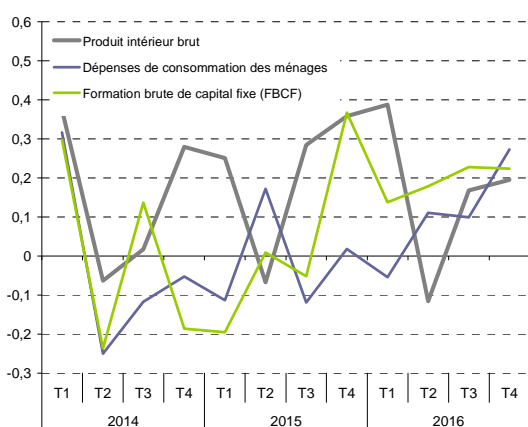
Les **aides à la production** comprennent ici les subventions d'exploitations mais également les dispositifs fiscaux non fléchés sur l'investissement (exonération de TFPB par exemple)

Les **aides à l'investissement** regroupent les subventions d'investissement et les avantages de taux.

En 2015 le produit intérieur brut (PIB) croît de 1,3 % en volume, après deux années de croissance plus modérée : + 0,6 % en 2013 et 2014. Ce regain de croissance se retrouve dans toutes les composantes du PIB : la consommation des ménages accélère, l'investissement se redresse après deux années de baisse, et le solde extérieur contribue lui aussi positivement en raison de la nette accélération des exportations. En 2016, cette tendance se confirmerait malgré une activité atone au deuxième trimestre : les dépenses de consommation progresseraient de façon similaire à 2015, et l'investissement poursuivrait son redressement : chez les ménages notamment, cet investissement progresserait de nouveau après quatre années de baisse.

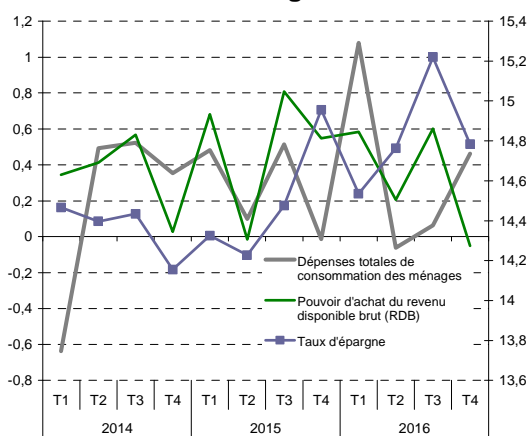
Le redressement de l'activité profite à l'emploi : celui-ci accélère en 2015 à 0,4 % après à 0,2 % en 2014. Cette accélération se confirmerait en 2016, avec une hausse de 0,7 %, entraînant une diminution du chômage qui se stabiliserait sous les 10 %. Ces évolutions alimentent la progression du revenu disponible des ménages, qui, dans un contexte d'inflation toujours faible, implique une hausse significative du pouvoir d'achat de 1,6 % en 2015 qui se confirmerait en 2016 à 1,8 %.

Graphique 1 : évolution des principales composantes du PIB



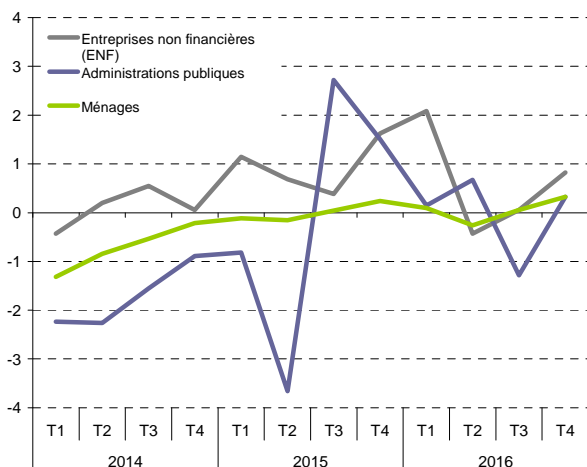
Source : Insee, point de conjoncture

Graphique 2 : évolution de la situation des ménages



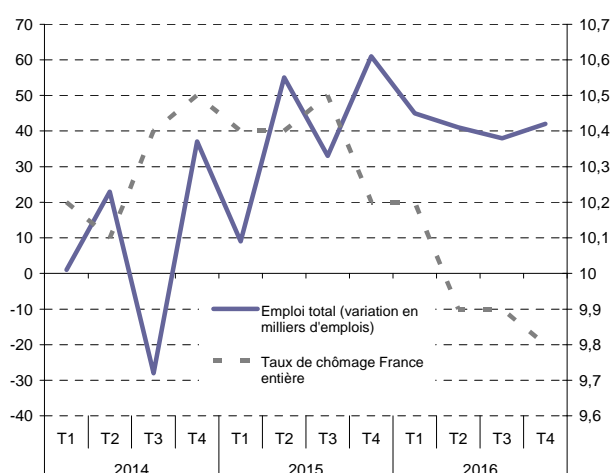
Source : Insee, point de conjoncture

Graphique 3 : évolution de la FBCF selon le secteur institutionnel



Source : Insee, point de conjoncture

Graphique 4 : évolution de l'emploi et du chômage

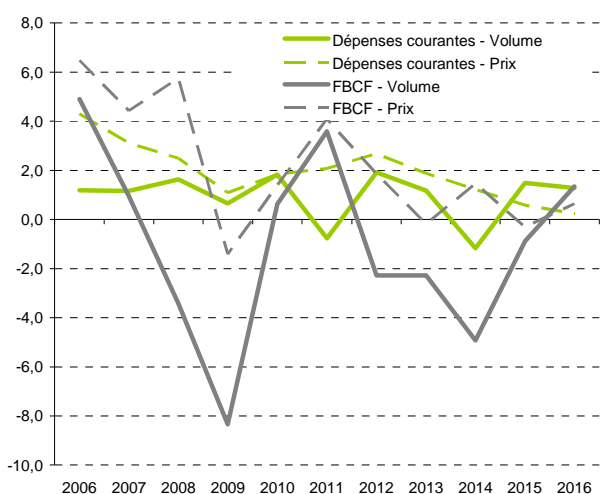


Voir aussi : Insee, [Point de conjoncture](#), Insee, [Les Comptes de la nation](#)

Le contexte macroéconomique est mieux orienté en 2016 : la hausse de l'emploi tire les gains de pouvoirs d'achat, qui soutiennent la consommation et l'épargne. En conséquence, les investissements en logements devraient se redresser après deux années particulièrement basses : la FBCF en logement augmenterait de 2,0 % en valeur en 2016. Cette hausse se retrouve à la fois dans les volumes, qui progressent grâce au redémarrage de la construction neuve, mais également par les prix, en hausse modeste.

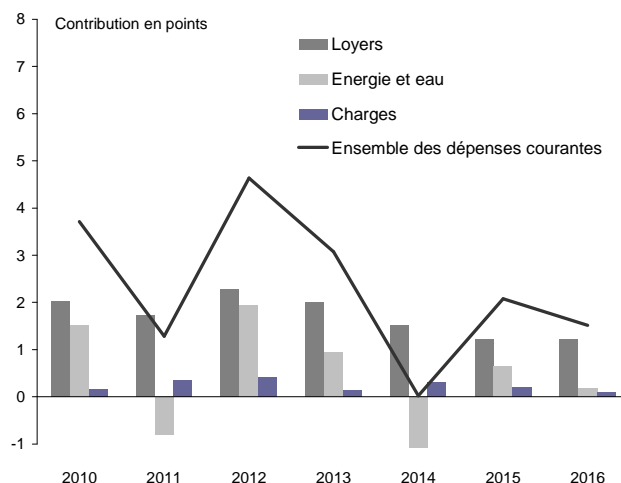
Les dépenses courantes, quant à elles, ralentiraient légèrement à + 1,5 % en 2016 après à + 2,0 % en 2015. Ce ralentissement s'explique notamment par un net ralentissement des prix. Dans l'énergie, notamment, les consommations seraient encore en progression, mais les prix diminuant, la dépense dans ce poste ralentit nettement. La progression des autres charges est en léger repli également, tandis que les loyers poursuivraient leur croissance tendancielle.

Graphique 1 : évolution des principaux postes du compte



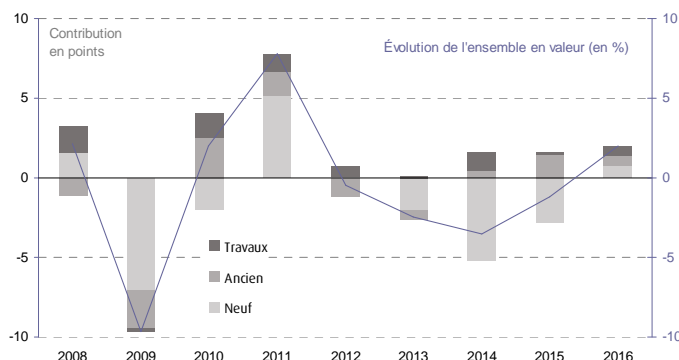
Champ : logements ordinaires
Source : CSL2015, prévision pour 2016

Graphique 2 : décomposition de l'évolution des dépenses courantes



Champ : logements ordinaires
Source : CSL2015, prévision pour 2016

Graphique 3 : décomposition de l'évolution de l'investissement en logements



Champ : logements ordinaires
Source : CSL2015, prévision pour 2016

Tableau 1 : prévisions 2016 – Réalisations 2015

Evolution en valeur (%)	2015 prévu	2015 Observé	2016 prévu
Dépenses courantes	2,0	2,1	1,5
Loyers	1,7	1,7	1,7
Energie-eau	3,5	4,2	1,2
Charges	1,8	1,8	1,0
Investissement (FBCF)	-4,4	-1,2	2,0
Neuf	-11,4	-6,0	1,8
Ancien (frais)	9,6	14,9	5,4
Travaux	2,6	0,3	1,3

Champ : logements ordinaires
Source : CSL2014, CSL2015, prévision pour 2016

Voir aussi : les dépenses courantes, l'investissement en logement, CSL2014

Perspectives 2016 : les hypothèses retenues

Acquisitions de logements anciens - L'évolution en valeur des acquisitions des logements anciens est estimée à partir de la série des droits d'enregistrement, publiée par le CGEDD à partir des données de la DGFIP. On retient les logements assujettis aux droits de mutation entre 3,8 % et 4,5 %, soit des logements vendus plus de cinq ans après leur achèvement, ou vendus avant ce délai, mais ayant déjà fait l'objet d'une mutation à titre onéreux postérieure à l'achèvement. Les droits d'enregistrement sont connus jusqu'à octobre 2016 puis estimés par un modèle ARIMA pour les deux derniers mois.

Les prix sont issus de l'indice Insee-Notaires. Les trois premiers trimestres 2016 sont connus et le dernier trimestre estimé à partir d'un modèle ARIMA.

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

En 2016, l'évolution retenue est la prédiction de la note de conjoncture de la CAPEB. L'évolution des prix des travaux est donnée par l'IPEA ; les trois premiers trimestres 2016 sont connus et le dernier estimé.

Investissements en logements neufs - L'évolution en valeur découle de l'estimation faite sur les prix et sur les volumes. Concernant les prix, l'estimation est basée sur l'ICC (Indice du coût de la construction) : le premier semestre est connu, le deuxième estimé. Concernant les volumes, ils sont donnés par la production en volume selon la même méthodologie que dans la partie 4 : activité immobilière et en s'appuyant sur des estimations des autorisations. Les évolutions de stocks sont nulles pour 2016.

partie 3

Les dépenses courantes

Les dépenses courantes couvrent l'ensemble des dépenses des occupants, que celles-ci soient totalement supportées par les ménages pour se loger ou partiellement lorsque des aides publiques sont versées, soit directement aux ménages, soit aux bailleurs. Elles comprennent les loyers (réels et imputés) des ménages ordinaires, les redevances pour les personnes logées dans les locaux d'hébergement, l'ensemble des dépenses d'énergie, d'eau et de charges liées au logement. En 2015, les dépenses courantes représentent 74 % des dépenses liées au logement.



partie 3 : le parc de logements en 2015

Au 1^{er} juillet 2015, le parc compte 35,3 millions de logements. Il se compose pour l'essentiel de résidences principales (82,4 % du parc) mais également de résidences secondaires (9,4 %) et de logements vacants (8,2 %). Le nombre de logements progresse de 326 000 unités par rapport à l'année précédente, soit une hausse de 0,9 % (contre 1,0 % en 2014). La croissance du parc poursuit donc sa légère décélération amorcée en 2008, et ce pour chaque catégorie de logement.

Ce parc se répartit entre 43,7 % de logements collectifs et 56,3 % de logements individuels. Ces proportions sont relativement stables dans le temps, même si on note une très légère augmentation la part du parc collectif : + 0,2 point en 15 ans.

Les résidences principales sont occupées à 42 % par des locataires (dont 18 % dans le secteur social), et 58 % par des propriétaires occupants (dont 20 % ayant encore des charges de remboursement - accédants -). On observe que la part des locataires diminue tendanciellement au profit des propriétaires occupants.

Graphique 1 : composition du parc de logements de 1990 à 2015

	En milliers de logements			Structure (en %)			TCAM** (en %)		
	1990	1999	2015	1990	1999	2015	90-99	99-06	06-15
Résidences principales	22 030	24 461	29 068	82%	83%	82%	0,7%	1,6%	0,9%
Propriétaires occupants	12 088	13 574	16 793	45%	46%	48%	0,8%	2,1%	1,0%
<i>dont accédants</i>	5 508	5 228	5 788	21%	18%	16%	-0,3%	0,1%	1,1%
<i>dont non-accédants</i>	6 580	8 345	11 005	25%	28%	31%	1,6%	3,2%	1,0%
Locataires *	9 942	10 887	12 274	37%	37%	35%	0,6%	0,9%	0,7%
<i>Secteur libre</i>	6 042	6 187	7 192	23%	21%	20%	0,2%	0,8%	1,1%
<i>Secteur social</i>	3 901	4 700	5 082	15%	16%	14%	1,3%	1,0%	0,2%
Résidences secondaires	2 837	2 929	3 304	11%	10%	9%	0,2%	1,1%	0,6%
Logements vacants	1 939	2 050	2 889	7%	7%	8%	0,4%	2,2%	2,4%
Ensemble des logements ordinaires	26 806	29 440	35 261	100%	100%	100%	0,6%	1,6%	1,0%

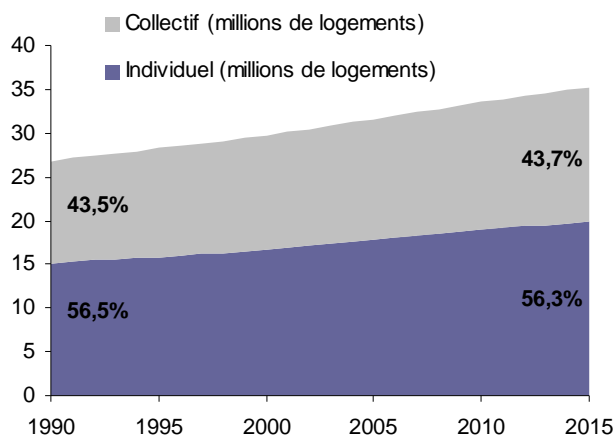
Source : Parc Insee et SOeS (au 1^{er} juillet)

Champ : France entière

* Les ménages logés gratuitement sont comptabilisés avec les locataires. Ils représentent 2% des ménages en 2015

** Taux de croissance annuel moyen sur la période considérée

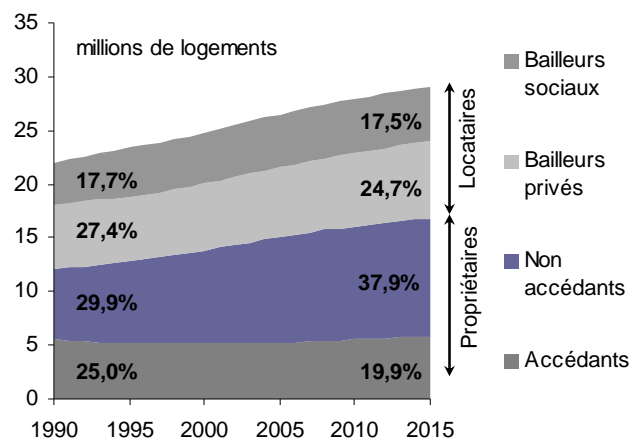
Graphique 2 : partage individuel/collectif dans l'ensemble du parc



Source: Insee et SOeS

Champ: ensemble des logements, France entière

Graphique 3 : type d'occupation pour les résidences principales



Source: Insee et SOeS

Champ: ensemble des logements, France entière

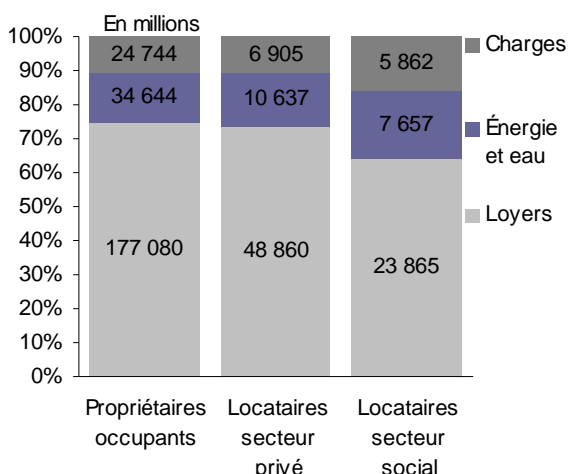
Définitions :

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.

En 2015, les **dépenses courantes** associées au service de logement s'établissent à 340,3 milliards d'euros pour les occupants des logements ordinaires, dont 316 milliards pour les résidences principales. Elles repartent à la hausse (2,1 %) après la stagnation de 2014.

Cette accélération s'explique avant tout par le retour à la croissance des dépenses en énergie ; l'année 2014, exceptionnellement douce, avait été marquée par une forte baisse de ces dernières, en raison de moindres dépenses de chauffage. Les dépenses de loyers poursuivent, elles, leur croissance tendancielle. La progression des dépenses courantes reste toutefois en dessous de la moyenne des dernières années, notamment en raison d'une modération notable des prix, qui progresse seulement de + 0,6 % contre + 2,1 % ces 10 dernières années.

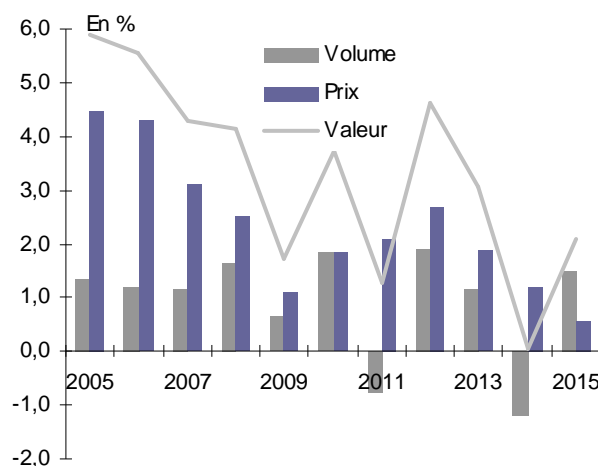
Graphique 1 : les charges des occupants des logements ordinaires par filière agrégée en 2015



Source: CSL2015

Champ: France entière, ensemble des logements ordinaires

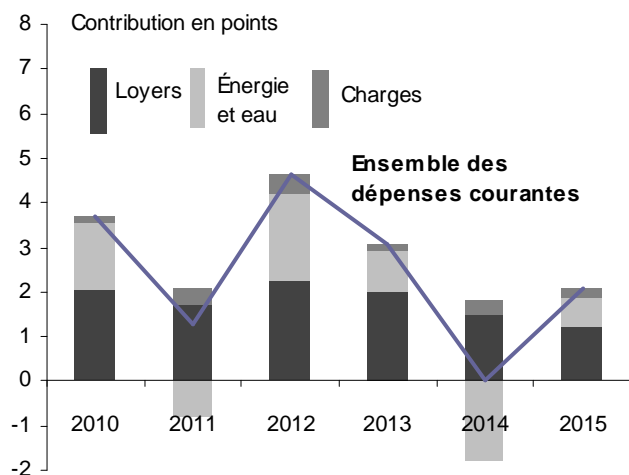
Graphique 2 : décomposition des croissances en valeur, volume et prix des dépenses courantes



Source: CSL2015

Champ: France entière, ensemble des logements ordinaires

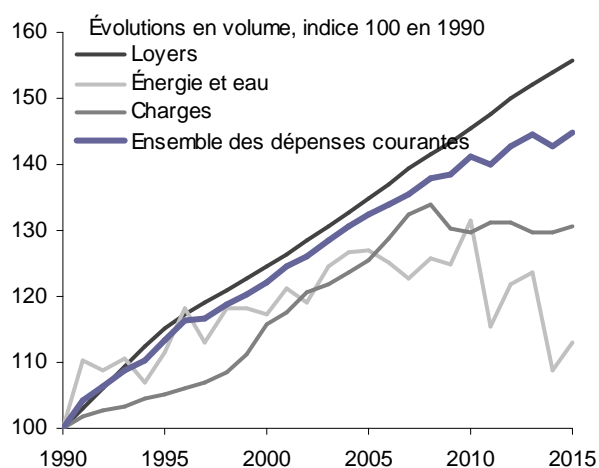
Graphique 3 : contribution des différents postes à la croissance des dépenses courantes



Source: CSL2015

Champ: France entière, ensemble des logements ordinaires

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



Source: CSL2015

Champ: France entière, ensemble des logements ordinaires

Définitions :

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.

Voir aussi :

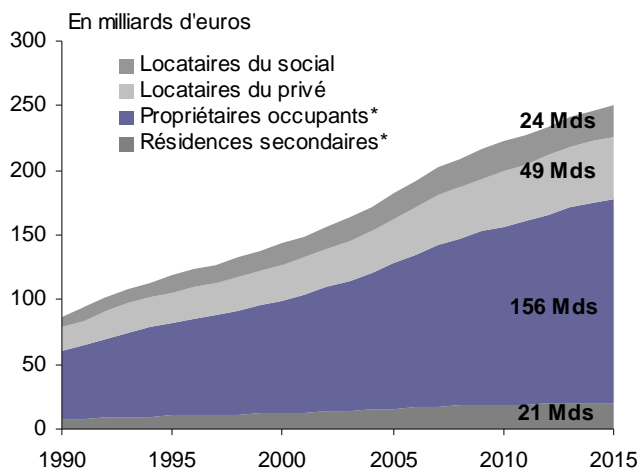
La place du logement dans l'économie, Les loyers en 2015, Les charges et autres dépenses des occupants en 2015

partie 3 : les loyers en 2015

En 2015, le montant des loyers s'élève à 249,8 milliards d'euros. Les **loyers réels**, acquittés par les locataires, représentent moins d'un tiers de ce montant, soit 72,7 milliards d'euros dont une partie est prise en charge par des prestations sociales qui s'élèvent 17,0 milliards d'euros en 2015, soit 23,4 % du montant des loyers réels. Les deux autres tiers de la masse des loyers correspondent à des **loyers imputés** : 156,4 milliards d'euros pour les résidences principales des propriétaires occupants et 20,7 milliards pour les résidences secondaires. Les prestations sociales ne représentent, pour ces ménages, que 0,7 % des loyers imputés.

Les dépenses de loyers ralentissent en 2015 (+ 1,7 % contre + 2,1 % en 2014). Celles-ci s'expliquent par un léger ralentissement des prix en 2015 (+ 0,5 % après + 0,9 %). En volume, les loyers progressent de 1,2 %, soit le même rythme que l'année précédente. Ces évolutions traduisent celles du parc de logements, de sa structure, ainsi que l'évolution de la surface moyenne des logements.

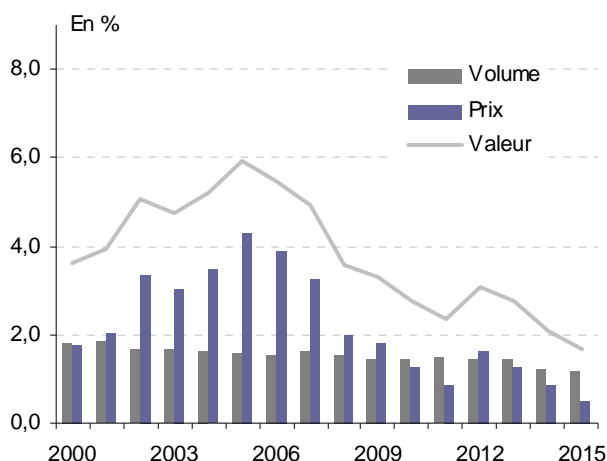
Graphique 1 : montants des loyers par filière agrégée de 1990 à 2015



Source: CSL2015

Champ: ensemble des loyers (réels et *imputés)

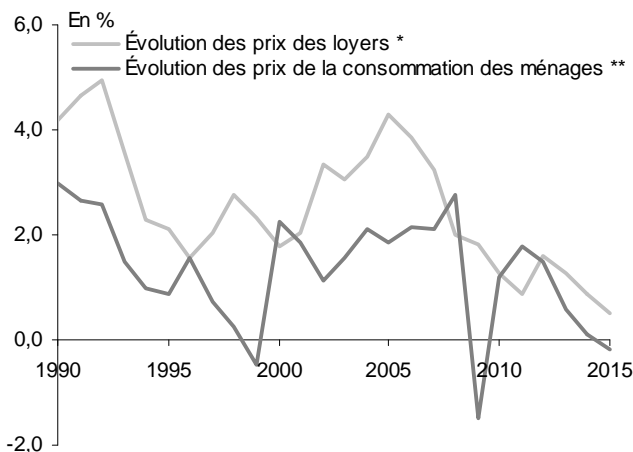
Graphique 2 : décomposition des croissances en valeur, volume et prix des loyers



Source: CSL2015

Champ: ensemble des loyers (imputés et réels)

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

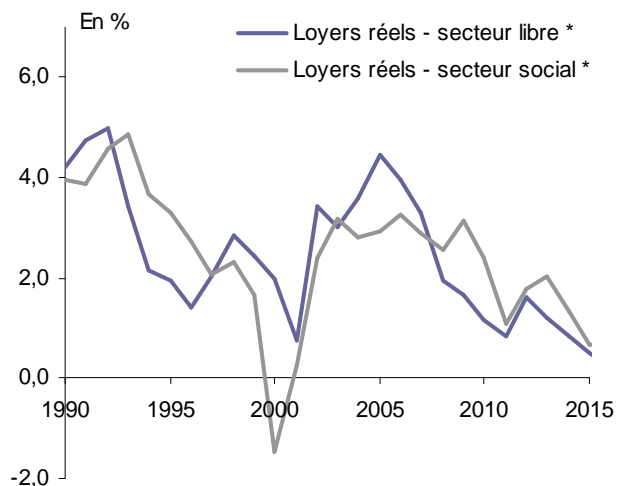


Sources: * CSL2015 et ** Insee-Comptes nationaux (Base 2010)

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

** Indice de prix de la dépense de consommation finale des ménages

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



Source: CSL2015

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

Définitions :

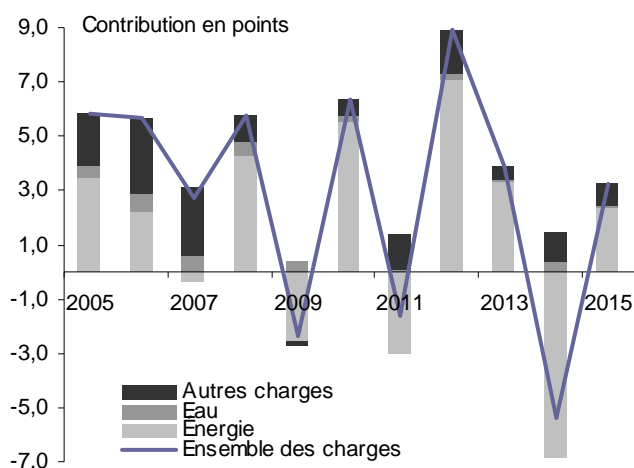
Les **loyers réels** correspondent aux loyers effectivement acquittés par les locataires des parcs privé et social. Pour les propriétaires occupants, le CSL comme la comptabilité nationale considèrent qu'il existe, au même titre que les locataires, une consommation de service de logement. Cette valeur est estimée par un **loyer imputé**, qui correspond au loyer dont les propriétaires s'acquitteraient s'ils étaient locataires d'un logement identique dans le secteur privé.

Voir aussi : Note méthodologique des Comptes du Logement : Actualisation des loyers

Les **charges** acquittées par les ménages pour leur logement s'élèvent à 90,4 milliards d'euros, soit 26,6 % de l'ensemble des dépenses courantes associées aux logements ordinaires. Près de 48 % de ce montant est consacré aux dépenses d'énergie (43,3 milliards d'euros). Les dépenses restantes se répartissent entre les dépenses d'eau (9,7 milliards d'euros) et l'ensemble des charges annexes liées à l'occupation du logement (37,5 milliards d'euros).

Les charges repartent à la hausse en 2015 (+ 3,2 % après - 5,4 % en 2014). Ce rebond s'explique par une hausse conséquente des volumes (+ 2,4 %) qui fait suite à la chute observée en 2014 (- 7,4 %). En effet, durant l'année 2014 les températures furent exceptionnellement douces, ce qui entraîna une forte baisse des dépenses d'énergie en volume (- 14,3 %). Parallèlement, les prix ont nettement ralenti, passant de + 2,2 % en 2014 à + 0,8 % en 2015.

Graphique 1 : contribution des différents postes à la croissance



Source: CSL2015
Champ: France entière, ensemble des logements ordinaires

Graphique 2 : les charges annexes des occupants des logements ordinaires

	Évolution en valeur n/n-1 (en %)			Structure 2015 (en %)
	2013	2014	2015	
Entretien / travaux dans les parties communes	2,5	2,2	0,9	13,0
le logement	0,7	2,9	0,7	53,4
Service d'assurances	3,3	6,4	6,5	15,3
Gardiens d'immeubles	2,3	2,3	2,3	3,6
Prestations de services*	2,7	1,6	3,0	11,1
Déménagement	-2,1	-4,7	0,8	1,6
Frais de baux	-8,2	6,5	8,8	1,9
Ensemble des charges	1,2	2,9	1,8	100,0

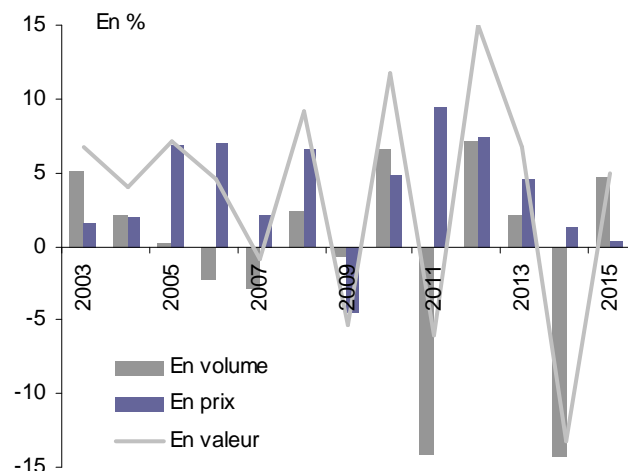
Source: CSL2015
Champ: France entière, ensemble des logements ordinaires
* TEOM, REOM, TB

Graphique 3 : évolution des prix des énergies

	Évolution des prix n/n-1 (en %)			Poids dans les dépenses d'énergie en 2015 (en %)
	2013	2014	2015	
Électricité	6,6	2,9	4,7	56,9
Gaz	4,4	0,1	-2,1	22,2
Fioul	-3,1	-6,7	-17,9	8,4
Autres	4,2	3,3	3,8	0,4
Chauffage urbain	6,5	3,2	3,3	4,1
Bois	0,7	3,2	0,8	4,0
GPL	4,8	1,8	-3,3	4,1
Énergie	4,5	1,2	0,3	100,0

Source: CSL2015
Champ: France entière, ensemble des logements ordinaires

Graphique 4 : décomposition des croissances en valeur, volume et prix de la dépense d'énergie



Sources: CSL2015
Champ: France entière, ensemble des logements ordinaires

Définitions :

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 effectué dans le logement, les prestations de services (TEOM...), 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.

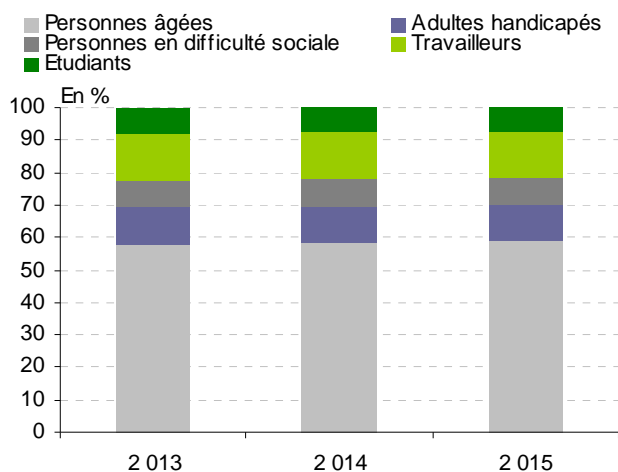
partie 3 : les redevances dans les structures d'hébergement collectif en 2015

En 2015, les **structures d'hébergement collectif** ont accueilli en moyenne 1,2 million de personnes, soit 1,6 % de la population française. Six résidents sur dix sont dans des structures pour personnes âgées, les autres étant des étudiants en cités universitaires, des travailleurs en foyers (jeunes ou migrants), des adultes handicapés et des personnes en difficulté sociale.

Les dépenses courantes en logement de ces résidents (à savoir leurs **redevances**) s'élèvent à 8,0 milliards d'euros en 2015 (+ 0,2 % par rapport à 2014).

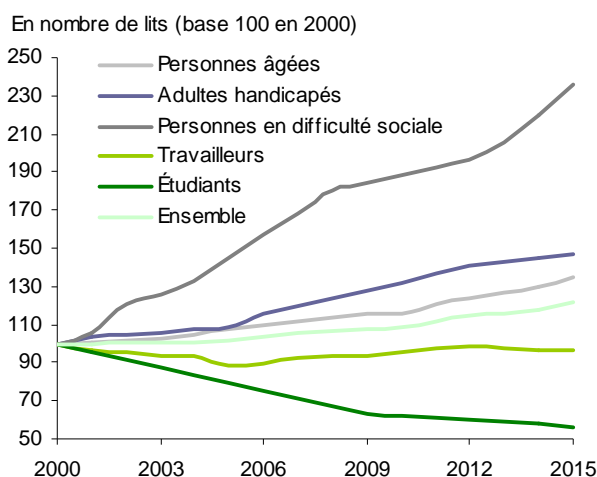
Les capacités d'accueil des structures d'hébergement collectif se sont accrues de 1,2 % par an entre 2000 et 2015. Cette évolution masque une grande disparité entre les différents types d'hébergement. En effet, le nombre de lits pour personnes en difficultés sociales a été multiplié par 2,4 sur la période, en partie en raison de l'apparition de structures d'accueil pour demandeur d'asile (Cada, CPH). À l'inverse, les capacités d'accueil des établissements destinées aux étudiants ont fortement diminué sur la période (- 43,6 %), en raison d'une migration importante vers le parc de logements ordinaires.

Graphique 1 : répartition des capacités d'accueil par type d'hébergement collectif



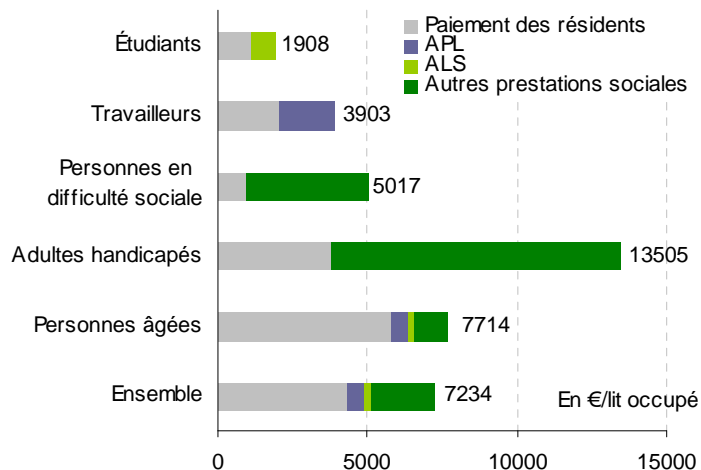
Source: CSL2015

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



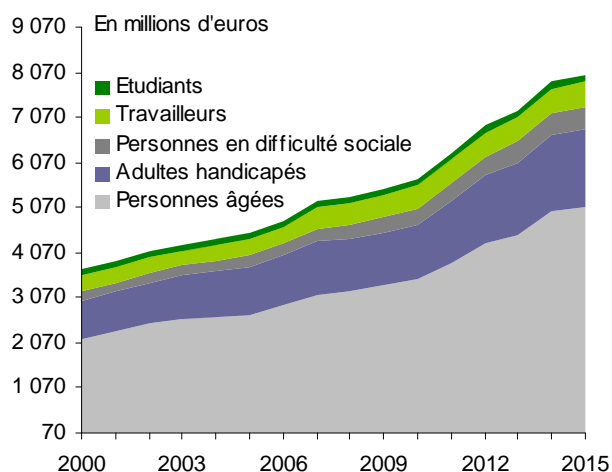
Source: CSL2015

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



Source: CSL2015

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



Source: CSL2015

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 et étudiant. En sont exclus par convention les prisons, les monastères et les hôtels.

De façon générale, les occupants acquittent d'une « **redevance** » qui couvre l'intégralité des services rendus, et qui excède donc le simple service de logement. Le CSL ne retient que la part de cette redevance relative au service de logement, qui inclut les aides aux logements.

Le chiffrage du parc de logements

Chaque année, l'Insee réalise, en partenariat avec le SOeS, un travail de synthèse et d'arbitrage pour chiffrer le parc des logements ordinaires au 1er 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 tailles d'unités urbaines). Pour les besoins du CSL, cette estimation est ramenée à un parc annuel moyen par demi-somme entre deux 1ers 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 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 1er janvier 2013. 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 1er janvier 2016 : 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 2015*), les dépenses d'énergie et d'eau, et les charges 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 2015*) ; dans le cas des logements non ordinaires, c'est-à-dire des locaux d'hébergement collectif, la redevance regroupe l'ensemble de ces postes de dépense (*Les redevances dans les structures d'hébergement collectif*). Elle est retracée selon une nomenclature fine et par filières dans les tableaux 20 des annexes du CSL.

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) et donc retracés aux tableaux 23-24 ;
- les consommations intermédiaires des producteurs de service de logement comme les charges dites « non récupérables » ou les intérêts des emprunts immobiliers, qui apparaissent aux tableaux 21-22 ;
- 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 de l'énergie consommée en fonction des conditions climatiques, évolution des comportements des ménages...), les évolutions en qualité de ces dépenses. Toutefois, le partage volume-prix de l'évolution en valeur comporte une part d'incertitude due aux limites des instruments de mesure.

Le concept de loyers imputés

Pour les propriétaires occupants, le CSL comme le cadre central de la comptabilité nationale considère qu'il existe, au même titre que pour les locataires, une consommation de service de logement. Cette valeur de consommation est produite par les propriétaires occupants eux-mêmes. Le loyer correspondant à ce service de logement est évalué par un loyer imputé, dont la valeur équivaut au 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, aux tableaux 21-22 du CSL) et en dépenses de ces mêmes ménages (dépense associée au service de logement, aux tableaux 20 du CSL).

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 filières est calculée, depuis la dernière ENL, à partir des indices de prix des loyers produits par l'Insee pour la métropole et retraduits dans l'indice des prix à la consommation (IPC). Celui-ci est scindé en deux variétés : 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 du montant des loyers, notamment, 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 lentement et régulièrement.

La notion de charges

Les charges sont retracées dans une nomenclature détaillée dans les tableaux 20 des annexes du CLS. 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, de 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, aux tableaux 21-22 des annexes, 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 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.

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 retenues (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.

partie 4

L'activité immobilière

L'investissement en logement d'aujourd'hui permet la production d'un service de logement de demain. Ces investissements fluctuent selon la conjoncture économique. Après trois années de baisse, les investissements devraient se redresser en 2016, portés par la construction de logement qui a redémarré en 2015.



partie 4 : l'activité immobilière

En 2015, l'activité immobilière qui regroupe l'ensemble des dépenses en capital (logements neufs et anciens, terrains d'assise, gros travaux) s'élève à 275,5 milliards d'euros, en hausse de 5,5 % par rapport à 2014. Cette hausse de l'activité immobilière, ainsi que son rebond par rapport à la baisse de 2014 (- 2,6%), résulte de la forte progression des dépenses d'acquisition de logements anciens. Le nombre de transactions a progressé de 15,7 %, tandis que les prix ont baissé de - 1,9 %.

En revanche l'investissement en logement neuf est toujours orienté à la baisse (- 6,2 %), mais de façon moins prononcée qu'en 2014 (- 10,7 %).

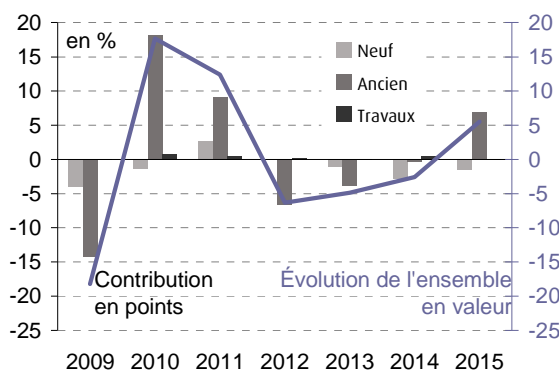
Les gros travaux d'entretien et d'amélioration, troisième composante de l'activité immobilière, sont presque stables à + 0,3 %, après avoir progressé de + 3,0 % en 2014 suite à la revalorisation du taux de TVA.

Graphique 1 : activité immobilière, FBCF et investissement en logement

	Évolution (en %)		Valeur (milliards d'euros)
	2014/2013	2015/2014	2015
(1) Construction de logements neufs	-10,3	-6,0	47,5
(2) Terrains d'assise des logements neufs	-11,9	-6,9	11,5
(3) Frais et droits (neuf)	-13,1	-6,1	0,8
(4) Investissement en logements neufs (1 + 2 + 3)	-10,7	-6,2	59,7
(5) Acquisition de logements d'occasion, hors terrains	-0,9	12,0	111,4
(6) Valeur des terrains des logements d'occasion	-0,9	12,0	43,7
(7) Frais et droits (ancien)	5,1	15,1	11,9
(8) Acquisition de logements d'occasion, yc terrains (5 + 6 + 7)	-0,5	12,2	167,1
(9) Gros travaux d'entretien et d'amélioration	3,0	0,3	48,7
(10) Ensemble de l'activité immobilière (4 + 8 + 9)	-2,6	5,5	275,5
(11) Acquisitions nettes de cessions hors terrains	-0,9	12,0	0,5
(12) Acquisitions nettes de cessions yc terrains	-0,9	12,0	0,7
(13) FBCF (1 + 3 + 7 + 9 + 11)	-3,5	-1,2	109,4
(14) Investissement (1 + 2 + 3 + 7 + 9 + 12)	-4,4	-1,7	121,1

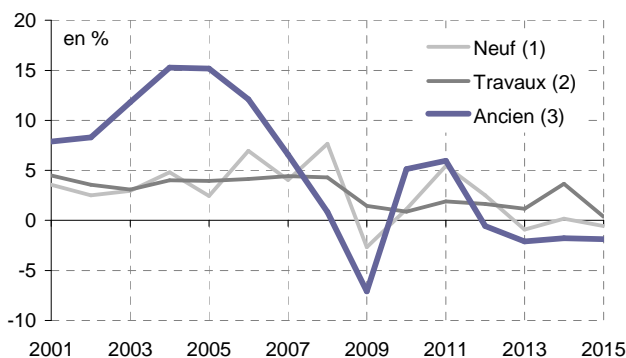
Source : CSL2015

Graphique 2 : contribution des segments à l'activité immobilière



Source : CSL2015

Graphique 3 : évolution annuelle des prix de l'activité immobilière



Sources :

- (1) Insee - ICC
- (2) Insee - IPEA
- (3) Indice Insee Notaire

Définitions :

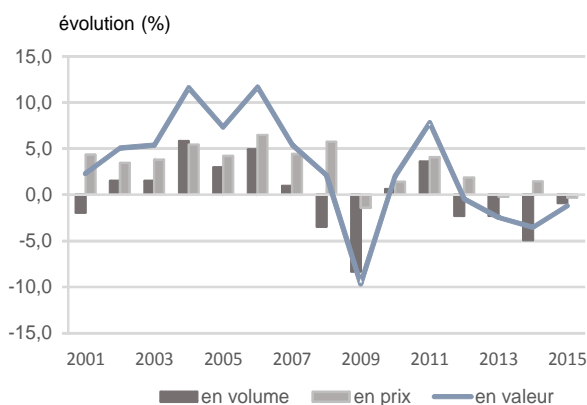
L'activité immobilière comprend trois types d'opérations :

- 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 travaux d'amélioration et de gros entretien qui, par opposition aux petits travaux d'entretien courant, participe à la formation brute de capital fixe en logement ;
- 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.

En 2015, la formation brute de capital fixe (FBCF) s'élève à 109,4 milliards d'euros. S'il s'agit de la quatrième année de baisse consécutive, la tendance s'infléchit : - 1,2 % en 2015 après - 3,5 % en 2014. La construction de logements neufs représente 48,3 milliards (44 % de la FBCF), tandis que les travaux sur logements existants se chiffrent à 48,7 milliards (45 %). Les frais et droits liés aux transactions dans l'ancien s'élèvent à 12,4 milliards (11 %). Les propriétaires participent majoritairement à la FBCF (63 %), tandis que les bailleurs y contribuent pour 33 %. Le poids des propriétaires a cependant diminué au cours du temps, au profit des bailleurs, notamment sociaux. Ce sont les investissements en logements neufs qui contribuent à la baisse de la FBCF, alors que la hausse des gros travaux y participe positivement. Dans un contexte de hausse, modérée, des prix dans le neuf, la baisse de la production de logement explique à elle seule la baisse de l'investissement.

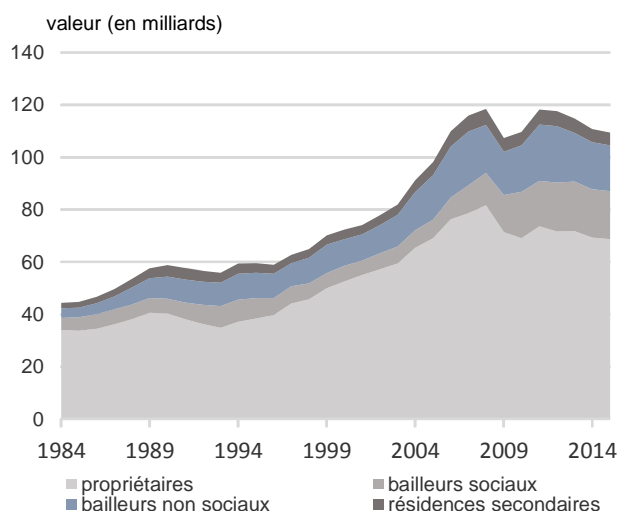
Ces investissements se financent principalement par les crédits pour les ménages (53 % de leur dépense d'investissement dans le logement). Pour les personnes morales, principalement les bailleurs sociaux, le recours à des prêts à taux préférentiels s'élève à 48 % du coût de leurs projets. Ils bénéficient par ailleurs de subventions d'investissements (8,3 % de leur dépense d'investissement dans le logement).

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



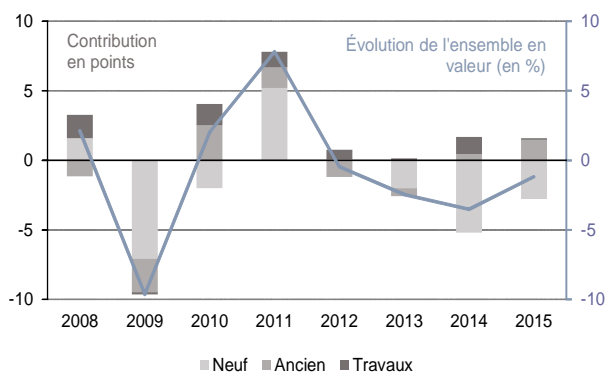
Source : CSL2015

Graphique 2 : FBCF en valeur par filières

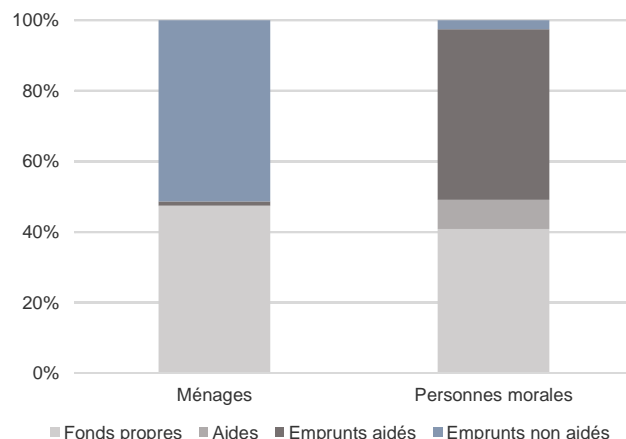


Source : CSL2015

Graphique 3 : contribution des segments à la FBCF



Graphique 4 : financement de l'investissement en logements en 2015



Source : CSL2015

Définition :

La formation brute de capital fixe (FBCF) comprend principalement l'acquisition de logements neufs et les travaux de gros entretien. Elle n'inclut pas les terrains. Par ailleurs, en raison de la limitation du champ du compte satellite du logement (CSL) aux producteurs de service de logement, la FBCF du CSL inclut les frais liés aux transactions dans l'ancien.

partie 4 : la formation brute de capital fixe en logements neufs

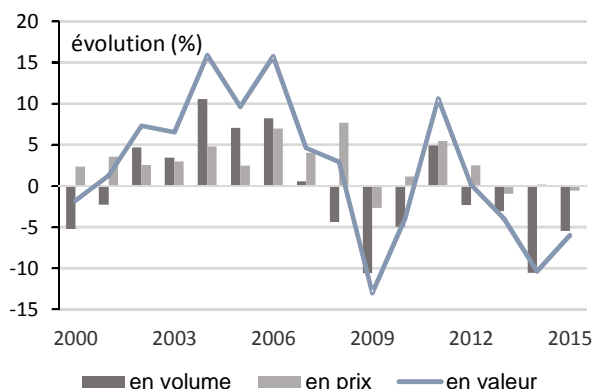
L'investissement des ménages dans le neuf continue de décroître sensiblement en 2015 (- 8,4 %). Toutefois, la baisse s'infléchit fortement après une année 2014 en forte baisse (- 14,8 %).

Le nombre de logements produits baisse de 5,4 %, pour l'essentiel dans l'individuel pur (- 8,3 %) et aussi dans l'individuel groupé (- 13,8 %), alors que la baisse dans le collectif est plus modérée (- 1,9 %). La diminution des surfaces moyennes des logements construits (- 1,7 %) joue à la baisse, amplifiant ainsi la décroissance de la FBCF, mais cette diminution est compensée par les variations de stocks et les effets de structure régionaux liés aux différences de coût d'une région à l'autre (on a relativement plus construit dans les régions où les coûts de construction sont plus élevés). Les prix étant aussi en baisse, la réduction en valeur de la FBCF dans le logement neuf est d'autant plus importante : elle se contracte de 51,4 milliards en 2014 à 48,3 milliards en 2015, soit - 6,0 %.

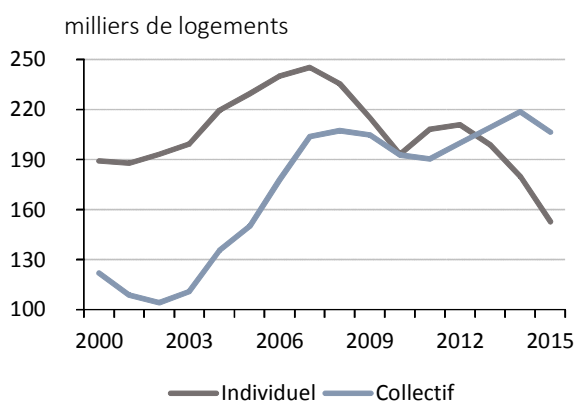
Le nombre de logements terminés en 2015 s'élève à 359 100 dont 152 600 dans l'individuel, et 206 500 dans le collectif. Cette production est en baisse par rapport à 2014 de - 9,9 %, soit - 15,2 % dans l'individuel, et - 5,6 % dans le collectif. Cette baisse particulièrement marquée pour les logements individuels s'inscrit dans la tendance de ces dernières années. Le niveau de logements terminés dans le collectif est quant à lui au-dessus de celui d'avant la crise, malgré les baisses intervenues en 2014 et 2015.

L'évolution des plans de financement se traduit par un fort recul de l'utilisation des fonds propres des ménages au profit des emprunts.

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



Graphique 2 : logements individuels et collectifs terminés



Graphique 3 : production en équivalent logement et surface en 2015, avec évolution

2015	Production équivalent logement	Évolution 2014/2015	Production équivalent surface	Évolution 2014/2015	Surface moyenne	Évolution 2014/2015
individuel pur	103 405	- 8,3 %	12 612 637	- 9,4 %	122,0	- 1,1 %
individuel groupé	38 662	- 14,0 %	3 527 663	- 14,4 %	91,2	- 0,5 %
collectif	199 901	- 2,2 %	12 508 271	- 2,5 %	62,6	- 0,3 %
Total	341 968	- 5,5 %	28 648 571	- 7,2 %	83,8	- 1,7 %

Graphique 4 : financement des ménages et personnes morales dans le neuf

		Évolution (en %)		Valeur (milliards d'euros)
		2014/2013	2015/2014	2015
Ménages	Fonds propres	- 20,4	- 26,9	12 214
	Aides	- 8,9	13,5	34
	Emprunts aidés	- 13,4	16,2	2 138
	Emprunts non aidés	- 10,9	1,7	26 325
	Total	- 14,8	- 8,4	40 711
Personnes morales	Fonds propres	15,9	6,2	7 234
	Aides	- 9,5	- 10,1	1 840
	Emprunts aidés	- 3,1	0,4	9 282
	Emprunts non aidés	- 22,0	- 39,7	654
	Total	0,6	- 0,9	19 010

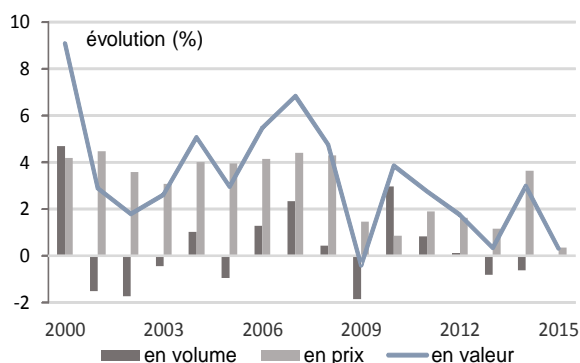
Source : CSL2015

La dépense en gros travaux d'amélioration s'élève à 48,7 milliards en 2015 : elle s'accroît légèrement par rapport à 2014 (+ 0,3 %). Cette augmentation est faible par rapport à l'année précédente : elle était de + 3,0 % entre 2013 et 2014. L'investissement en travaux est toujours essentiellement porté par les propriétaires, qui représentent 70 % de la dépense dans l'entretien-amélioration du logement.

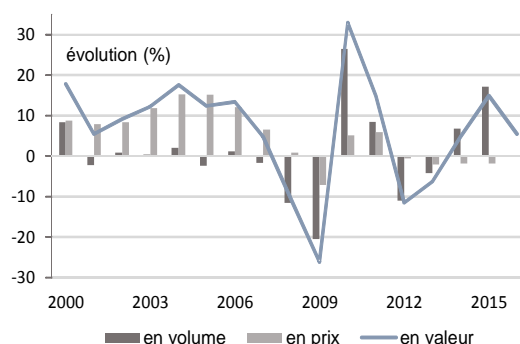
L'investissement en travaux des ménages est en baisse par rapport à l'année précédente : - 0,5 %, Les parts d'aides et de fonds propres dans le financement reculent assez sensiblement : respectivement - 16 % et - 5,2 %, tandis que leurs emprunts augmentent (18,7 %), là aussi en raison de la baisse des taux d'emprunt. Cette baisse est toutefois compensée par la hausse de l'investissement des personnes morales, qui progresse de + 5,7 % en 2015.

Finalement, la très légère progression de ce poste s'explique par l'augmentation des prix, les volumes étant stables sur l'année. Ces prix sont toutefois nettement moins dynamiques qu'au cours des années précédentes, alors que les volumes se redressent lentement après deux années de baisse.

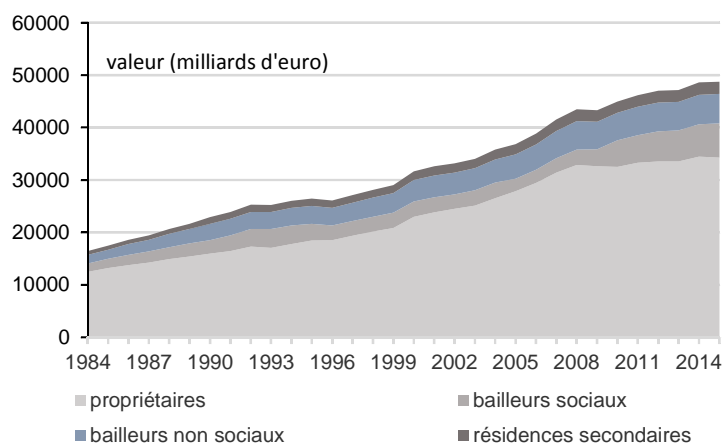
Graphique 1 : évolution en valeur, volume et prix de la FBCF en travaux depuis 2000



Graphique 2 : évolution en valeur, volume et prix de la FBCF en acquisition depuis 2000



Graphique 3 : investissement en gros travaux par filière



Graphique 4 : investissement des ménages et personnes morales dans la FBCF en travaux

		Évolution (en %)		Valeur (milliards d'euros)
		2014/2013	2015/2014	2015
Ménages	Fonds propres	3,5%	-5,2%	30 499
	Aides	8,1%	-16,0%	409
	Emprunts aidés	-3,2%	-24,6%	413
	Emprunts non aidés	0,9%	18,7%	10 720
	Total	2,9%	-0,5%	42 041
Personnes morales	Fonds propres	5,9%	6,1%	2 476
	Aides	3,8%	-17,9%	362
	Emprunts aidés	2,1%	8,8%	3 803
	Emprunts non aidés	2,8%	-24,8%	36
	Total	3,6%	5,7%	6 678

Source : CSL2015

Définitions :

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

Crédits 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 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 logement 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 libres

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

Les crédits non aidés incluent, outre 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 PC-PAS.

Dispositifs de financement de bailleurs sociaux

Les prêts au logement locatif social 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 60 ans dans les zones tendues à compter de 2014) sont distribués majoritairement par le fonds d'épargne géré par la caisse des dépôts (CDC) et financés sur les fonds épargnés sur livret A, 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 une fois au 1er février et 1er août (éventuellement au 1er mai ou au 1er novembre en cas de variation importante du taux) sur la base des taux interbancaires Euribor et Eonia et de l'inflation sans que sa variation ne dépasse 1,5 point à la hausse ou à la baisse.

On distingue trois types de crédits regroupés dans le terme de prêt au logement locatif social :

- 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 (pb) - (soit 1,61 % au 1^{er} août 2015) ;
- 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 pb, soit 0,55 % au 1^{er} août 2015) ;
- 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 pb, soit 1,86 % au 1^{er} août 2015, livret A + max 136 pb si autre que personne morale).

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 pb, soit 2,15 % au 1^{er} août 2014),
- le prêt à l'amélioration (au taux égal au taux du PLUS) qui finance les travaux d'amélioration ou de rénovation des logements sociaux (les travaux d'amélioration de la performance énergétique bénéficiant d'un prêt au taux plus avantageux, l'éco-prêt logement social). Une subvention - la Palulos (Prime à l'amélioration des logements à usage locatif et occupation sociale) - est destinée aux travaux d'amélioration du confort ou de mise en conformité aux normes notamment. Elle n'est plus octroyée que marginalement.

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.

L'évaluation de la FBCF en logements neufs, repose sur une estimation à partir des données physiques assurant ainsi une cohérence intrinsèque entre ces deux mesures.

(1) La production de logements neufs est estimée sur la base de l'avancement des travaux liés aux permis de construire de la base Sit@del2 en quantités physiques (m²).

(2) Les variations de stocks promoteurs sont comptabilisées.

(3) Des coefficients de volume sont introduits permettant d'évaluer différemment les surfaces selon les segments. Ces coefficients correspondent aux différentiels de prix par type de logement et région livrés par l'enquête prix de revient des logements neufs (EPRLN). Les évolutions obtenues définissent une évolution en volume. 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).

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

(5) Le montant en valeur est donné par les évolutions et un niveau de base défini pour les années 1995 et 1996.

La FBCF en logements neufs est déterminée par filière d'investisseurs. Les promoteurs ne sont pas considérés dans le compte du logement comme une filière d'investisseurs. Dans le cas d'un logement construit par un promoteur et ayant déjà trouvé un acquéreur, sa production est prise en compte dans la filière d'investisseurs correspondante à l'acquéreur. Dans le cas contraire, sa production est comptabilisée dans les stocks. Les logements en cours de construction n'ayant pas encore d'acquéreur final sont comptabilisés, tout comme les logements achevés détenus par les promoteurs, en « variation de stocks utilisateurs ». Les données relatives aux stocks sont issues de l'enquête sur la commercialisation des logements neufs (ECLN).

La production de logements

La production de logements est estimée en quantités physiques à partir des informations sur le début et la fin des chantiers enregistrées dans la base 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 par année de construction, au prorata de l'avancement des travaux. Ainsi, la construction d'une maison individuelle dont le chantier a par exemple commencé au 1^{er} janvier de l'année 2005 et s'est terminé le 1^{er} juillet de l'année 2006 donne lieu à une production en 2005 à hauteur de deux tiers de logement et de un tiers de logement en 2006, en faisant l'hypothèse que l'avancement des travaux est linéaire.

La méthode de calcul, qui se fonde sur les dates réelles des événements, et non sur leurs dates de prise en compte dans le système d'information, est simple dès lors que le début et la fin des chantiers sont connus. Or, toutes les informations n'étant pas disponibles au moment de l'estimation, elle impose de formuler des hypothèses 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 permet de prendre 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 le prix de revient en zone froide ou en zone chaude.

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 2013, 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 grilles délais observées rendent mal compte de la réalité, car seuls les chantiers rapides sont enregistrés dans la base. Un laps de temps suffisant doit s'écouler pour connaître la véritable distribution des délais des chantiers ouverts récemment. Pour estimer les dates d'achèvement de ces chantiers, on s'appuie alors sur la modélisation des délais à partir de celle observée sur les années passées, modulée en fonction des indicateurs de conjoncture qui influent sur la durée moyenne des chantiers (taux d'utilisation des capacités de production, activité dans le bâtiment).

partie 5

Les aides au logement

Le logement est un domaine dans lequel l'État intervient de façon importante : 40 milliards d'euros y sont consacrés chaque année pour aider les ménages à se loger ou investir et améliorer la qualité des logements.



partie 5 : les aides au logement en 2015

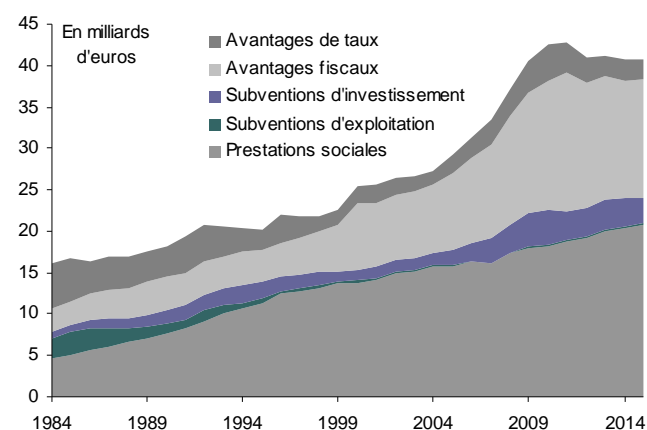
L'ensemble des aides au logement (prestations d'aide au logement, subventions d'exploitation et d'investissement, avantages de taux et avantages fiscaux) représentent, en 2015, un avantage pour leurs bénéficiaires de 40,8 milliards d'euros, soit 1,9 % du PIB. En 2015, les aides au logement sont stables (+ 0,2 %) : la légère hausse des dépenses de prestations sociales et des dépenses fiscales sont compensées par une diminution des autres types d'aides (subventions d'investissement et avantages de taux pour l'essentiel). Les aides bénéficient essentiellement au secteur locatif, à hauteur de 41,2 % pour le secteur social, 32,6 % pour le secteur libre et un peu plus d'un quart pour les propriétaires occupants. En 2015, les aides au logement augmentent pour le seul secteur locatif libre. L'État est le principal contributeur des aides au logement : 20,3 milliards d'euros, soit 51,2 % du montant total, il prend en charge 93,0 % des avantages fiscaux. Les régimes sociaux qui versent 44,9 % des prestations sociales sont le deuxième contributeur. Les employeurs et les collectivités locales qui prennent également en charges pour partie les prestations sociales et les subventions d'investissement sont les troisième et quatrième contributeurs.

Tableau 1 : montant des aides au logement

en millions d'euros	2014	2015	Structure 2015
Prestations sociales (consommateurs)	20 447	20 824	51,0%
Subventions d'exploitation (producteurs)	223	222	0,5%
Subventions d'investissement (producteurs)	3 374	2 960	7,3%
Avantages fiscaux	14 064	14 426	35,3%
aux consommateurs	1 331	1 279	3,1%
aux producteurs	12 733	13 147	32,2%
Avantages de taux (producteurs)	2 644	2 396	5,9%
Ensemble des aides	40 752	40 828	100,0%
Évolution annuelle (en %)	-1,1%	0,2%	

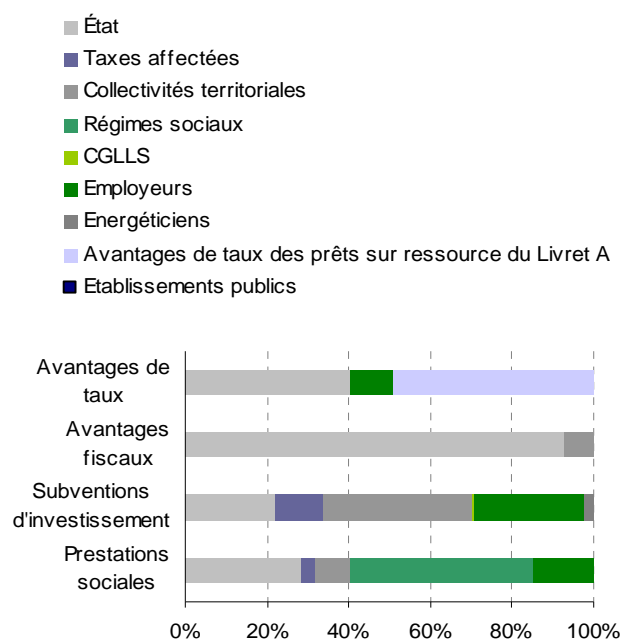
Source : CSL2015

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



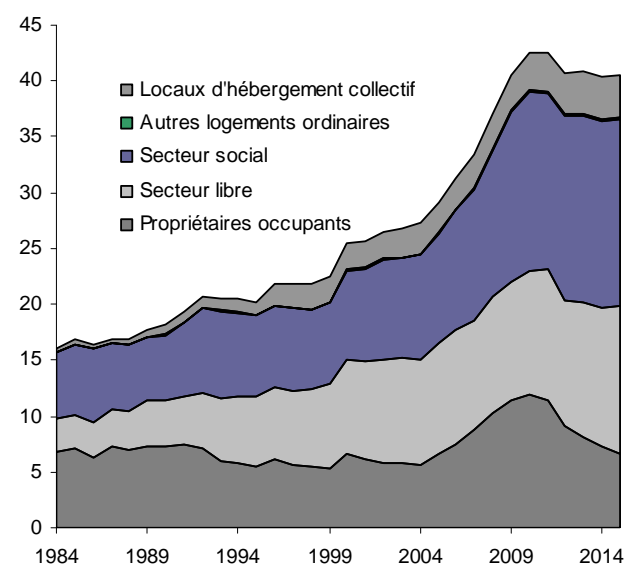
Source : CSL 2015

Graphique 2 : répartition des aides au logement par contributeur selon la filière



Source : CSL 2015

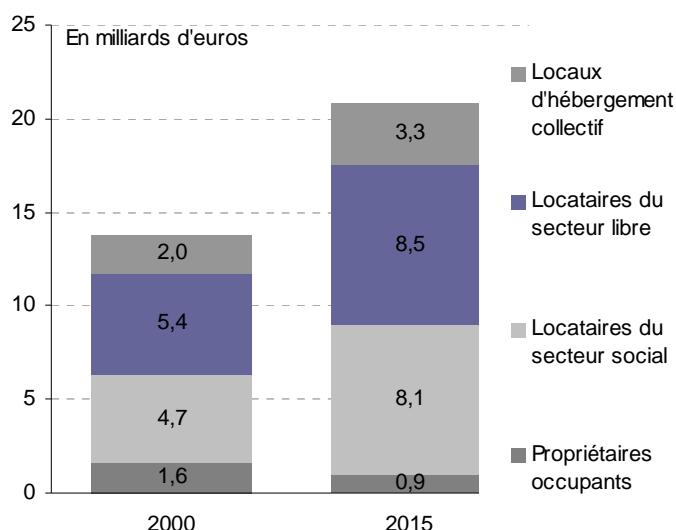
Graphique 3 : les aides au logement par filière



Source : CSL 2015

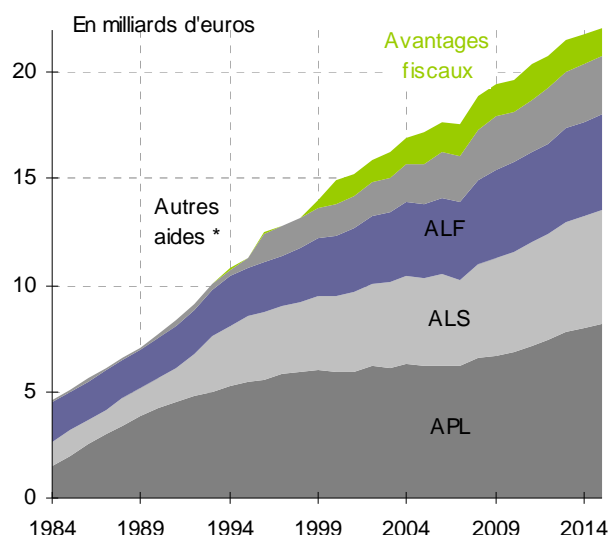
Les aides aux consommateurs de service de logement visent à couvrir une partie des dépenses courantes des occupants. Elles représentent 22,1 milliards d'euros en 2015. Ces aides comprennent principalement des prestations sociales et en premier lieu les trois aides personnelles au logement : l'allocation de logement familiale (ALF), l'aide personnalisée au logement (APL), et l'allocation de logement sociale (ALS), qui représentent un montant total de 18,0 milliards d'euros en 2015, soit 81,5 % de l'ensemble de ces prestations sociales. La part couvrant les dépenses de logement des résidents de certains locaux d'hébergement collectif (personnes âgées, personnes handicapées) bénéficiaires de l'aide sociale à l'hébergement (ASH) est estimée à 2,4 milliards d'euros en 2015. D'autres prestations comme l'allocation de logement temporaire (ALT), les aides des fonds de solidarité logement (FSL), ou les subventions d'Action logement aux personnes physiques complètent les prestations sociales, pour un montant de 410 millions d'euros. Les consommateurs de service de logement bénéficient également d'avantages fiscaux au titre de leurs dépenses courantes liées au logement, notamment des taux réduits de TVA appliqués aux travaux d'amélioration pour un montant de 1,3 milliards d'euros en 2015.

Graphique 1 : montant des prestations logement selon la filière



Source : CSL 2015

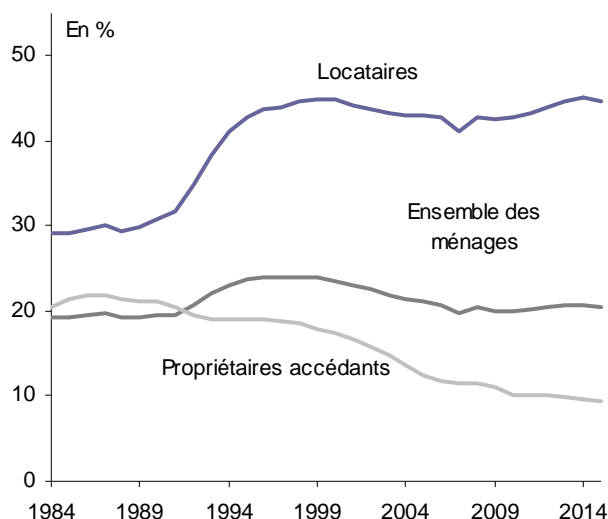
Graphique 2 : montant total perçu selon le type d'aide



Source : CSL 2015

* Rupture de série des ASH

Graphique 3 : part des bénéficiaires des allocations logement*



Source : CSL 2015

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

Tableau 1 : nombre de bénéficiaires et montant mensuel moyen des aides personnelles au logement en 2015*

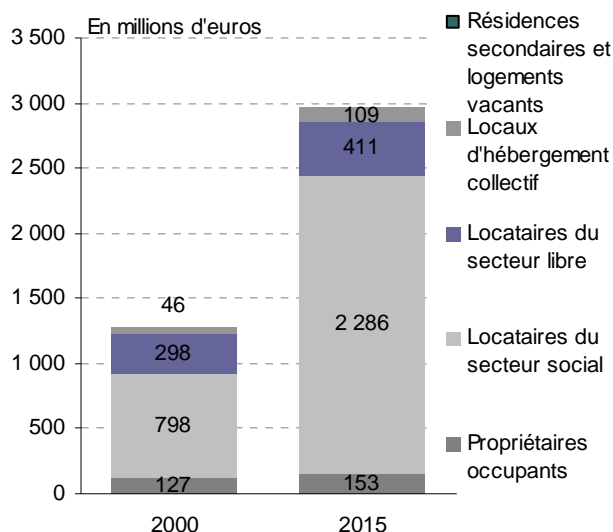
	Nombre de bénéficiaires (en milliers)	Montant mensuel moyen (en €)
APL	2 482	254
Propriétaires occupants	123	181
Locataires	2 358	258
ALS	2 027	211
Propriétaires occupants	61	133
Locataires	1 966	213
ALF	1 270	293
Propriétaires occupants	266	158
Locataires	1 004	329

Source : CSL 2015

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

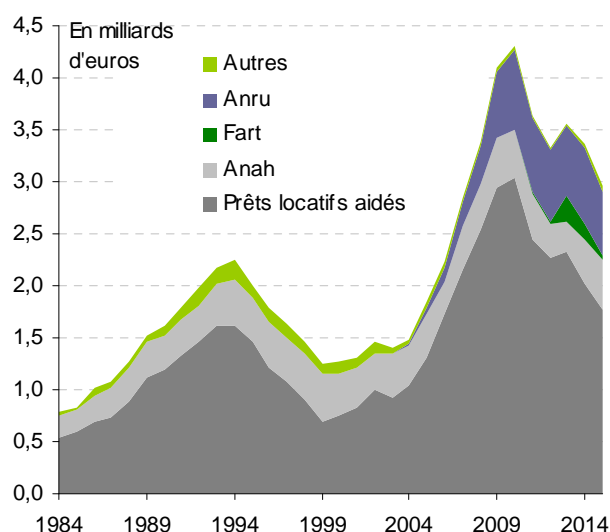
En 2015, les subventions d'investissement s'élèvent à 2 960 millions d'euros. Elles bénéficient en premier lieu à la filière du secteur locatif social, pour un montant de 2 286 millions d'euros en 2015 (77,2 % du total). Aux mesures existantes s'ajoute désormais le dispositif de décote sur le prix du foncier public en vue de la construction de logements sociaux (45 millions d'euros en 2015). Les subventions d'investissement proviennent de l'État, des collectivités territoriales, de l'Anru ou d'Action logement et concernent majoritairement l'investissement en logements neufs. Les subventions de l'Anah sont exclusivement destinées aux logements anciens. La répartition des subventions d'investissement par contributeur a profondément changé en 30 ans : en 1984, les subventions d'investissement étaient supportées pour les deux tiers par l'État. Désormais, l'État contribue principalement à travers les avantages fiscaux (TVA à taux réduit, notamment pour les HLM), les subventions directes représentant 19,8 % des subventions d'investissement (587 millions en 2015). À l'inverse, les subventions d'investissement des collectivités territoriales ont progressé de 12,8 % en 1984 à 37,3 % en 2015 (1 103 millions d'euros) et celles d'Action logement s'établissent à 27,2 %, en progression également depuis les années 2000. Les subventions d'exploitation, qui visent à couvrir une partie des charges de production de logement, sont devenues très marginales et concernent exclusivement les locaux d'hébergement collectif.

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



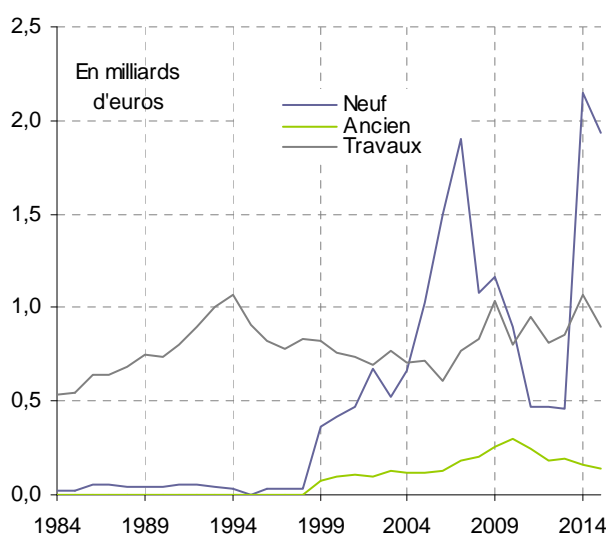
Source : Anru, Anah, DGALN (Infocentre SISAL – 15 mars 2016), Ancols – calculs CSL 2015

Graphique 2 : montant des différentes subventions d'investissement



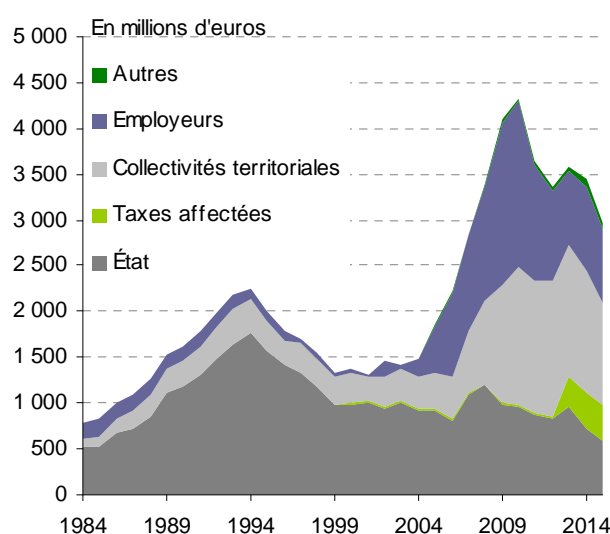
Source : Anru, Anah, DGALN (Infocentre SISAL – 15 mars 2016), Ancols – calculs CSL 2015

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



Source : Anru, Anah, DGALN (Infocentre SISAL – 15 mars 2016), Ancols – calculs CSL 2015

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



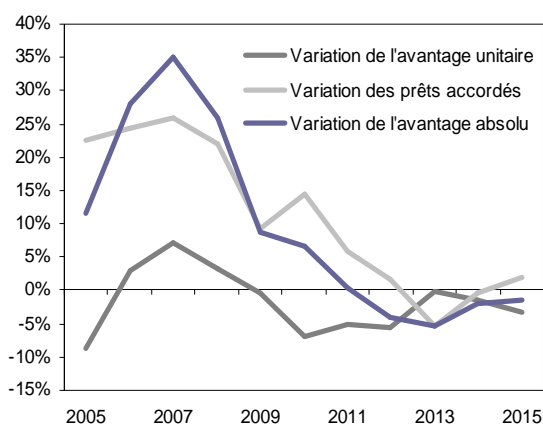
Source : Anru, Anah, DGALN (Infocentre SISAL – 15 mars 2016), Ancols – calculs CSL 2015

Les avantages de taux évalués dans le CSL 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 (*annexes - note méthodologique*). En 2015, le montant des avantages de taux est évalué à 2,4 milliards d'euros, en baisse par rapport à 2014 en raison de la baisse des taux de marché et de la légère diminution du volume de prêts accordés aux bailleurs sociaux. En 2015, le montant des prêts versés aux bailleurs sociaux donnant lieu à des avantages de taux est évalué à 12,9 milliards d'euros, soit une baisse de 0,8 % par rapport à 2014. Les avantages de taux aux bailleurs sociaux représentent une aide de 1,8 milliard d'euros en 2015, soit près des trois-quarts de l'ensemble. Les autres avantages de taux sont consentis aux ménages pour l'essentiel sous la forme des prêts à taux zéro (PTZ), ils représentent 644 millions d'euros en 2015, 565 millions d'euros au titre du PTZ.

Tableau 1 : montant des avantages de taux

	Evolution (en %)	Montant 2015 (en M€)	Structure 2015 (en %)
Prêts aux bailleurs sociaux	-4,4	1752	73
Prêts au logement locatif social	-7,5	1263	53
Prêts à l'amélioration et Eco-prêt logement social	8,1	227	9
Prêts Action logement au locatif social	2,0	261	11
Prêts aux ménages	-20,7	644	27
PTZ	-14,6	565	24
Eco-PTZ	-39,9	44	2
Prêts Action logement	-58,2	23	1
Autres prêts conventionnés	-46,2	12	0
Ensemble des avantages de taux	-9,4	2395,5	100,0

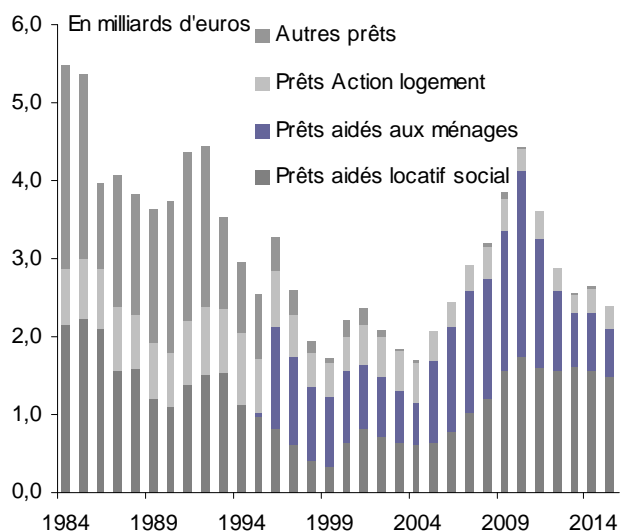
Graphique 1 : décomposition de l'avantage de taux pour les prêts locatifs sociaux (PLAI, PLUS, PLS)



Source : CSL2015

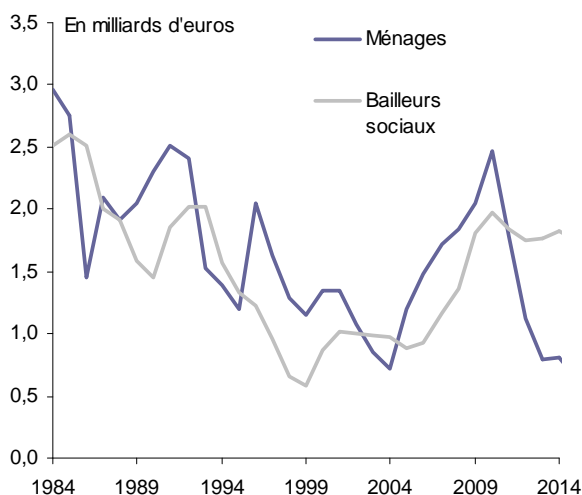
Source : CSL 2015

Graphique 2 : montant des différents avantages de taux



Source : CSL 2015

Graphique 3 : montant des avantages de taux selon les filières



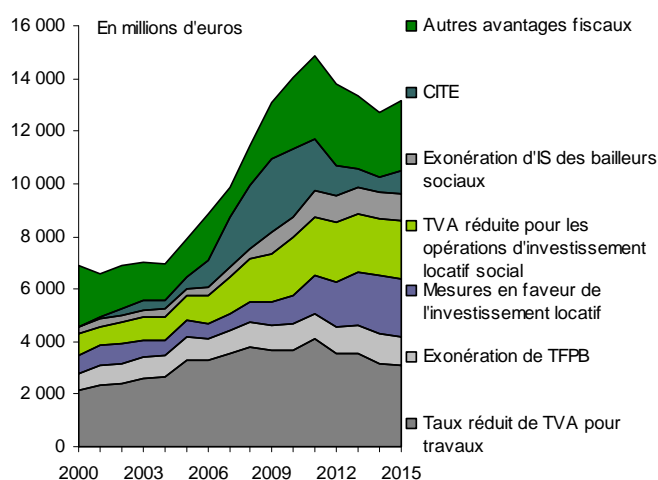
Source : CSL 2015

Définitions : l'avantage de taux (ou avantage absolu, en euro) correspond au produit

- de l'avantage unitaire (en %), soit 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 ;
- du montant de prêts aidés accordés.

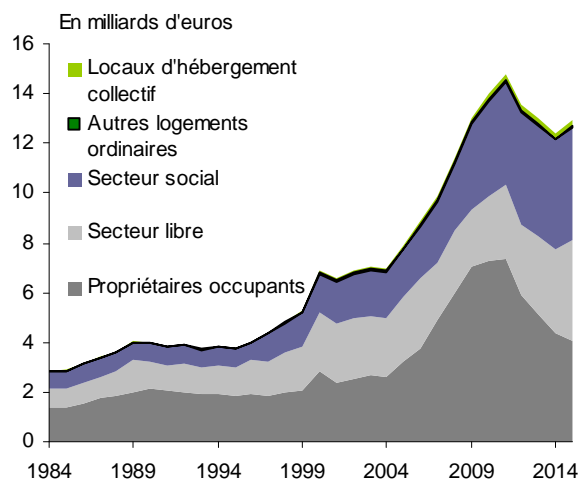
En 2015, les avantages fiscaux aux producteurs de service de logement s'établissent à 13,1 milliards d'euros, soit une hausse de 3,2 % par rapport à 2014. Cette évolution résulte notamment de la hausse de la dépense du crédit d'impôt pour la transition énergétique (CITE, ex crédit d'impôt développement durable) qui a été simplifié et dont le taux a été porté à 30 % pour toutes les dépenses éligibles. Autre poste en nette progression : l'avantage fiscale lié au dispositif de déduction des revenus fonciers des dépenses de grosses réparations et d'amélioration. Ces dispositifs s'adressent principalement aux propriétaires occupants et au secteur locatif libre. Leur montant varie en fonction de l'évolution législative. Les avantages fiscaux relatifs aux investissements locatifs se maintiennent à 2,2 milliards d'euros. De même, s'agissant du secteur social, l'avantage fiscal lié au taux réduit de TVA pour l'investissement locatif social est stable pour un montant de 2,2 milliards d'euros.

Graphique 1 : montants des avantages fiscaux aux producteurs



Source: CSL2015

Graphique 2 : montants des avantages fiscaux par filière



Source: CSL2015

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

	Évolutions (en %)				Montant 2015 (en millions d'euros)	Structure 2015 (en %)		
	2012/ 2011	2013/ 2012	2014/ 2013	2015/ 2014				
PLUS	6,3	-1,8	2,0	3,4	858	38,7		
PLAI	18,4	12,6	2,6	10,7	389	17,5		
PLS	-3,1	-12,0	-6,6	-4,1	343	15,5		
PLUS/PLAI Anru	2,2	-17,1	-34,2	-64,8	45	2,0		
Ensemble neuf	5,1	-3,8	-3,8	-1,8	1 635	73,7		
PLUS	-22,4	-29,2	1,6	10,3	38	1,7		
PLAI	-5,7	2,1	-18,1	14,4	14	0,6		
PLS	-20,6	-44,9	-18,3	-4,9	26	1,2		
PLUS/PLAI Anru	2,1	-19,8	-32,3	-63,2	1	0,1		
Prêts à l'amélioration (Pam / Palulos)	42,7	10,8	3,5	16,7	232	10,5		
TVA réduite sur fonds propres	-6,9	0,6	24,5	6,6	271	12,2		
Ensemble travaux	1,3	-4,3	9,7	9,8	582	26,3		
Total des mesures des avantages fiscaux liés au taux réduit de TVA pour le logement locatif social	4	-	4	-	1	1	2 217	100,0

Source : CSL 2015, d'après DGALN (Infocentre SISAL – 16 mars 2016)

I. Les aides au logement

Le compte du logement analyse les aides en se plaçant du point de vue des bénéficiaires de ces aides. 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).

On distingue cinq types d'aides au logement.

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 de l'Action logement à la mobilité, ...). 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 (*tableau 20 du CSL*).

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'allocation de logement familiale (ALF), l'aide personnalisée au logement (APL) et de l'allocation de logement social (ALS). Ces aides ne sont pas cumulables : l'ordre de priorité est 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'allocation de logement à caractère familial est financée par le Fonds national des prestations familiales, lequel est alimenté par les cotisations allocations familiales des employeurs et par 1,1 point de contribution sociale généralisée (CSG). L'APL et l'ALS sont, elles, financées par le Fonds national d'aide au logement (FNAL).

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 (dont étudiants) et le conventionnement du parc HLM. 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 logements 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. Enfin, la loi de finances pour 2016 instaure, 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 prévoit également, 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).

Ces aides sont complétées par, l'aide sociale à l'hébergement (ASH) versée aux résidents de certains locaux d'hébergements collectifs, l'allocation de logement temporaire (ALT), les aides des fonds de solidarité logement (FSL) et les subventions d'Action logement.

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 produite, ou des autres subventions à la production, dénommées aussi subventions d'exploitation qui portent sur les coûts des facteurs de production.

Les subventions d'exploitation représentaient un montant important en 1984. 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 PAP (prêts à l'accession à la propriété jusqu'en 1988).

Ces bonifications étaient versées sur toute la durée des prêts et se traduisaient par une réduction du taux de ces prêts. Leur poids s'est amenuisé progressivement et est devenu très faible à présent.

D'autres subventions d'exploitation concernent directement les locaux d'hébergement collectif, acteurs spécifiques du CSL. Celles-ci étaient auparavant retracées dans le CSL aux tableaux 21-22 des annexes du CSL, en ressources des producteurs de cette filière particulière, mais n'étaient pas reprises, avant le CSL2012, dans les tableaux récapitulatifs des différents types d'aides.

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 la rénovation de logements anciens à des bailleurs et des propriétaires. 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.

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. Le CSL 2015 a pris en compte dans les subventions d'investissement le dispositif de cette décote. 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.

Les subventions d'investissement sont retracées dans le tableau 24 des annexes du CSL 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.

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). 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, on utilise des taux de référence. Ces derniers ont été révisés dans le CSL 2015 (*annexes - note méthodologique*) : l'Euribor 12 mois majoré de 1,5 point lissé sur 10 ans pour les emprunts des personnes morales (pour l'essentiel les organismes HLM) et le 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.

La loi de finances pour 2015 a prolongé le PTZ jusqu'au 31 décembre 2017. Elle étend également ce dispositif à l'ancien sous conditions de travaux dans des communes situées en milieu rural.

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 est supprimée par la loi de finances pour 2015 qui porte le taux du CITE à 30 % pour toutes les dépenses éligibles.

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 2015 a prorogé ce dispositif jusqu'au 31 décembre 2017.

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 aménage 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.

Le régime de taux de TVA réduite pour les opérations d'investissement locatif social est entré en vigueur fin 1996 (en métropole) et se substitue aux anciens dispositifs d'aides à l'investissement pour le secteur locatif social (suppression de la subvention pour les PLA ordinaires). La loi de finances pour 2015 étend le taux réduit de TVA à 5,5 % aux travaux d'agrandissement ou de surélévation de logements sociaux existants et aux travaux réalisés dans le cadre d'opérations d'acquisition-amélioration d'immeubles par des organismes HLM.

L'exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) sur 25 ans bénéficie depuis 2004 aux logements locatifs sociaux. La loi de finances pour 2015 proroge le dispositif d'exonération sur 25 ans jusqu'au 31 décembre 2018.

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.

II. La notion de contributeur

La notion de contributeur vise à apporter une réponse à la question du financement des aides au logement. En effet, les aides au logement sont mesurées, dans le CSL, au moment du versement aux bénéficiaires finaux. De ce fait, elles sont généralement mesurées 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 vise à permettre une ventilation des aides, telles qu'elles sont mesurées dans le CSL, en fonction d'un financeur initial. Elle s'appuie 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, c'est-à-dire 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.

partie 6

Annexes



Année 2015 (en millions d'euros)	Résidences principales										RS	Total logements ordinaires	Locaux d'hébergement collectif	TOTAL
	Propriétaires occupants					Locataires								
	Ensemble		Ensemble		Ensemble		Ensemble		Ensemble					
	accédants	non accédants	de pers. physiques	de HLM	d'autres bailleurs sociaux	d'autres pers. morales	de pers. physiques	de HLM	d'autres bailleurs sociaux	d'autres pers. morales				
OEO1 - Consommation de service de logement	54 227	102 148	156 375	46 765	19 413	4 452	2 095	72 725	20 705	249 805	8 013	257 818		
OEO11 - Loyers (1)	54 227	102 148	156 375	46 765	19 413	4 452	2 095	72 725	20 705	249 805	0	249 805		
OEO111 - Loyers des locataires (2)	0	0	0	46 765	19 413	4 452	2 095	72 725	0	72 725	0	72 725		
OEO112 - Loyers imputés des propriétaires occupants (3)	54 227	102 148	156 375	0	0	0	0	156 375	20 705	177 080	0	177 080		
OEO113 - Droit au bail	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	8 013	8 013		
OEO2 - Dépenses en énergie	11 522	21 981	33 503	10 213	6 337	1 320	424	18 294	1 141	52 938	0	52 938		
OEO21 - Abonnements et consommations énergétiques	9 257	17 699	26 956	8 641	5 306	1 133	359	15 439	881	43 276	0	43 276		
OEO22 - Abonnements et consommations en eau	2 265	4 282	6 547	1 572	1 031	188	65	2 854	260	9 662	0	9 662		
OEO3 - Charges locatives récupérables	402	810	1 212	980	2 003	279	73	3 335	321	4 869	0	4 869		
OEO31 - Entretien et petits travaux des parties communes	402	810	1 212	980	2 003	279	73	3 335	321	4 869	0	4 869		
OEO4 - Services extérieurs	7 478	10 822	18 300	3 555	1 926	361	145	5 987	1 504	25 792	0	25 792		
OEO41 - Entretien et petits travaux dans les logements	6 340	8 335	14 674	2 653	1 345	263	107	4 368	1 000	20 043	0	20 043		
OEO42 - Multirisques - habitation (primes - indemnités)	1 138	2 488	3 626	903	581	98	37	1 619	504	5 749	0	5 749		
OEO5 - Frais de personnel (partie récupérable)	133	333	467	250	536	77	32	894	0	1 361	0	1 361		
OEO51 - Personnels d'immeubles	133	333	467	250	536	77	32	894	0	1 361	0	1 361		
OEO6 - Autres dépenses (5)	950	1 645	2 595	1 624	599	80	246	2 550	344	5 489	0	5 489		
OEO61 - Prestations de service	867	1 600	2 467	602	513	33	193	1 342	344	4 153	0	4 153		
OEO62 - Déménagements	82	45	128	370	87	18	15	489	0	617	0	617		
OEO63 - Frais de baux	0	0	0	652	0	29	38	719	0	719	0	719		
CONSOMMATION TOTALE	74 712	137 740	212 452	63 389	30 814	6 569	3 013	103 786	24 016	340 253	8 013	348 267		
OEO7 - Prestations sociales logement	- 892	- 20	- 912	- 8 512	- 7 460	- 721	- 365	- 17 058	0	- 17 970	- 3 252	- 21 221		
CONSOMMATION NETTE DES AIDES	73 820	137 720	211 540	54 877	23 354	5 848	2 649	86 728	24 016	322 284	4 761	327 045		
Pour information, avantages fiscaux	309	554	863	174	139	28	8	349	67	1 279	0	1 279		

Source : Compte du Logement.

(-) Chiffres négatifs.

(1) Les loyers réels sont évalués au prix du producteur, c'est à dire Contribution annuelle sur les revenus locatifs (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 21.8).

(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 locaux d'hébergement, toutes les charges dont les occupants sont redevables sont comprises dans les redevances, y compris les dépenses d'énergie.

Année 2015 (en millions d'euros)	Résidences principales										RS	LV	Total logements ordinaires	Locaux d'hébergement collectif	TOTAL
	Propriétaires occupants					Locataires									
	Ensemble		de pers. physiques		de HLM	d'autres bailleurs sociaux		d'autres pers. morales	Ensemble						
	accédants	non accédants													
OEP1 - Charges locatives (non récupérables)	246	481	726	715	1 345	330	51	2 441	3 168	196	538	3 902	1 206	5 108	
OEP11 - Entretien et petits travaux des parties communes (1)	246	481	726	715	1 345	330	51	2 441	3 168	196	538	3 902	1 206	5 108	
OEP2 - Services extérieurs	1 557	2 924	4 480	4 273	995	199	268	6 184	10 664	545	477	11 686	1 612	13 298	
OEP21 - Honoraires de syndic, autres frais	309	579	888	760	378	69	52	1 259	2 147	0	0	2 147	747	2 894	
OEP22 - Petits travaux	1 085	2 043	3 128	935	388	89	42	1 454	4 582	414	338	5 334	722	6 056	
OEP23 - Frais de gestion locative	0	0	0	1 794	0	0	151	1 945	1 991	0	0	1 945	69	2 014	
OEP24 - Primes d'assurances	163	302	465	1 233	228	42	23	1 526	1 991	130	139	2 260	74	2 334	
OEP3 - Frais de personnel	44	111	156	110	3 186	583	13	3 892	4 048	190	203	4 440	2 309	6 749	
OEP31 - Personnels d'immeubles (non récupérables)	44	111	156	110	181	44	13	349	504	190	203	897	2 309	3 206	
OEP32 - Personnels de gestion	0	0	0	0	3 005	539	0	3 544	3 544	0	0	3 544	0	3 544	
OEP4 - Impôts et taxes autres que la TVA	4 042	7 455	11 497	9 558	2 008	365	1 145	13 076	24 574	1 604	1 457	27 634	110	27 744	
OEP41 - TFPB	4 042	7 455	11 497	2 989	2 008	365	945	6 307	17 804	1 604	1 358	20 765	36	20 802	
OEP42 - Autres impôts et taxes (2)	0	0	0	6 570	0	0	200	6 770	6 770	0	99	6 869	73	6 942	
OEP5 - Intérêts des emprunts	30 535	1 307	31 843	4 450	2 308	608	0	7 366	39 209	2 977	0	42 186	508	42 694	
OEP51 - Sur crédits immobiliers	30 535	1 307	31 843	4 450	2 308	608	0	7 366	39 209	2 977	0	42 186	508	42 694	
OEP6 - Autres dépenses	0	0	0	691	2	38	47	778	778	0	291	1 069	12	1 081	
OEP61 - Prestations de service (non récupérables) (3)	0	0	0	39	2	8	9	59	59	0	291	350	12	362	
OEP62 - Frais de baux (4)	0	0	0	652	0	29	38	719	719	0	0	719	0	719	
OEP7 - Impayés sur loyers et charges	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
OEP8 - Transferts à l'occupant	0	0	0	4 044	195	1 005	210	5 454	5 454	0	0	5 454	0	5 454	
TOTAL DES CHARGES	36 424	12 277	48 702	24 292	10 038	3 129	1 733	39 192	87 894	5 512	2 965	96 371	5 758	102 129	
OEPRI1 - Production de service de logement (5)	54 227	102 148	156 375	46 765	19 413	4 452	2 006	72 636	229 011	20 705	0	249 716	8 013	257 729	
OEPRI11 - Loyers	54 227	102 148	156 375	46 765	19 413	4 452	2 006	72 636	229 011	20 705	0	249 716	8 013	257 729	
OEPRI111 - Loyers des locataires	0	0	0	46 765	19 413	4 452	2 095	72 725	72 725	0	0	72 725	0	72 725	
OEPRI112 - Loyers imputés des propriétaires occupants	54 227	102 148	156 375	0	0	0	0	0	156 375	20 705	0	177 080	0	177 080	
OEPRI113 - Contributions sur les revenus locatifs (6)	0	0	0	0	0	0	-89	-89	-89	0	0	-89	0	-89	
OEPRI114 - Taxe sur le dépassement du plafond de ressources	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
OEPRI115 - Subventions d'équilibre	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
OEPRI12 - Redevances	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	8 013	8 013	
OEPRI2 - Subventions d'exploitation	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	170	170	
OEPRI3 - Autres produits	94	174	268	711	132	24	13	880	1 148	75	80	1 303	0	1 303	
OEPRI31 - Indemnités d'assurances	94	174	268	711	132	24	13	880	1 148	75	80	1 303	0	1 303	
TOTAL DES RESSOURCES	54 321	102 322	156 643	47 476	19 545	4 476	2 019	73 516	230 159	20 780	80	251 019	8 183	259 202	
RÉSULTAT BRUT COURANT	17 897	90 045	107 941	23 185	9 506	1 347	286	34 324	142 265	15 269	-2 885	154 649	2 425	157 073	
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	

Source : Compte du Logement

(-) Chiffres négatifs.

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

(2) Ce poste comprend les impôts sur les revenus fonciers pour les bailleurs de logements loués 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 1er janvier 1999.

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

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

(5) La production de service de logement est évaluée au "prix de base". Les loyers des locataires sont évalués au prix du producteur, les loyers imputés au prix de base.

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

(6) Anciennement la TADB, puis CACRDB. Taxe ayant pour nom Contribution annuelle sur les revenus locatifs (CRL) à compter du 1er janvier 2001

partie 6 : T23 – Les acquisitions de logement et les travaux par filière

Année 2015 (en millions d'euros)	Résidences principales										R.S.	Total logements ordinaires	Locaux d'hébergement	TOTAL
	Propriétaires occupants			Bailleurs				Ensemble						
	accédants	non accédants	Ensemble	personnes physiques	HLM	autres bailleurs sociaux	autres personnes morales	Ensemble						
								autres personnes morales	autres personnes morales					
23.1 LOGEMENTS NEUFS	28 081	1 167	29 248	9 156	11 908	1 084	6 018	28 166	57 414	2 312	59 725		59 725	
23.11 bâtiments hors terrain	21 330	900	22 230	6 942	10 722	878	4 934	23 476	45 705	1 790	47 496		47 496	
23.12 terrains d'assise	6 334	257	6 592	2 009	1 150	198	1 023	4 379	10 970	482	11 452		11 452	
23.13 frais relatifs aux logements et aux terrains	307	8	315	145	29	7	48	229	544	30	574		574	
23.14 droits de mutation relatifs aux logements et aux terrains	109	3	112	60	8	1	14	83	194	9	204		204	
23.2 TRAVAUX SUR IMMEUBLES EXISTANTS (1)	13 845	20 403	34 248	5 478	6 079	446	153	12 156	46 404	2 315	48 719		48 719	
23.3 ACQUISITIONS DE LOGEMENTS D'OCCASION	107 448	35 530	142 979	12 497	645	770	989	14 902	157 880	9 171	167 052		167 052	
23.31 montant des acquisitions hors terrains	70 731	23 577	94 308	8 802	479	516	669	10 466	104 774	6 633	111 408		111 408	
23.32 montant des terrains dans les acquisitions	28 890	9 630	38 520	2 780	151	163	211	3 305	41 825	1 871	43 696		43 696	
23.33 frais relatifs aux logements et aux terrains	1 995	433	2 428	232	14	10	3	259	2 687	168	2 855		2 855	
23.34 droits de mutation relatifs aux logements et aux terrains	5 832	1 891	7 722	683	0	82	106	871	8 593	499	9 093		9 093	
TOTAL DES ACQUISITIONS ET DES TRAVAUX	149 374	57 101	206 475	27 131	18 632	2 300	7 160	55 223	261 698	13 798	275 496		275 496	

Source : Compte du Logement

Année 2015 (en millions d'euros)	Résidences principales										R.S.	Total logements ordinaires	Locaux d'hébergement	TOTAL	
	Propriétaires occupants					Bailleurs									Ensemble
	accédants	non accédants	Ensemble	personnes physiques	HLM	autres bailleurs sociaux	autres bailleurs	autres personnes morales	Ensemble						
										personnes physiques					
24.1 LOGEMENTS NEUFS	28 081	1 167	29 248	9 156	11 908	1 084	6 018	28 166	57 414	2 312	59 725		59 725		
24.11 fonds propres (1)	8 171	1 167	9 338	2 015	1 526	57	5 650	9 249	18 587	889	19 476		19 476		
24.12 aides	9	0	9	1	1 515	274	51	1 841	1 850	0	1 851		1 851		
24.13 emprunts															
24.131 emprunts aidés	2 138	0	2 138	0	8 285	704	293	9 282	11 421	0	11 421		11 421		
24.132 emprunts non aidés	17 763	0	17 763	7 139	583	48	23	7 793	25 556	1 423	26 979		26 979		
24.2 ACQUISITION DE LOGEMENTS D'OCCASION	107 448	35 530	142 979	12 497	645	770	989	14 902	157 880	9 171	167 052		167 052		
24.21 fonds propres	33 362	35 530	68 892	2 559	76	720	961	4 315	73 207	2 848	76 055		76 055		
24.22 aides	16	0	16	2	105	13	9	128	145	1	145		145		
24.23 emprunts															
24.231 emprunts aidés	137	0	137	0	430	35	18	482	619	0	619		619		
24.232 emprunts non aidés	73 934	0	73 934	9 936	35	3	2	9 976	83 910	6 323	90 233		90 233		
24.3 TRAVAUX SUR IMMEUBLES EXISTANTS	13 845	20 403	34 248	5 478	6 079	446	153	12 156	46 404	2 315	48 719		48 719		
24.31 fonds propres	9 267	16 228	25 495	3 478	2 177	162	138	5 955	31 450	1 526	32 976		32 976		
24.32 aides	14	149	163	245	290	68	4	607	770	2	771		771		
24.33 emprunts															
24.331 emprunts aidés	152	224	376	37	3 579	214	10	3 840	4 216	0	4 216		4 216		
24.332 emprunts non aidés	4 413	3 802	8 215	1 718	32	3	1	1 754	9 969	787	10 756		10 756		
24.5 TOTAL DES ACQUISITIONS ET DES TRAVAUX	149 374	57 101	206 475	27 131	18 632	2 300	7 160	55 223	261 698	13 798	275 496		275 496		
24.51 fonds propres	50 800	52 926	103 725	8 053	3 779	939	6 749	19 519	123 244	5 262	128 506		128 506		
24.52 aides	39	149	188	248	1 910	355	64	2 577	2 765	3	2 767		2 767		
24.53 emprunts															
24.531 emprunts aidés	2 427	224	2 651	37	12 293	952	322	13 604	16 256	0	16 256		16 256		
24.532 emprunts non aidés	96 109	3 802	99 911	18 793	650	54	26	19 523	119 434	8 533	127 967		127 967		

30 - LES AIDES AU LOGEMENT (a)

Année 2015 (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							
1 - Prestations sociales liées au logement	911	8 193	7 417	697	354	16 661	17 572	0	0	0	0	0	17 572	
1.1 Aides personnelles	869	8 054	7 243	657	340	16 293	17 162	0	0	0	845	18 008		
1.2 Autres prestations sociales (Primes de déménagement, F.S.L., ALT ...)	42	139	174	40	15	368	410	0	0	0	2 406	2 816		
2 - Subventions d'exploitation	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	222	222		
3 - Subventions d'investissement	153	244	1 926	360	167	2 696	2 850	1	0	0	109	2 960		
4 - Avantages fiscaux	4 921	4 188	4 674	258	78	9 196	14 117	106	22	181	181	14 426		
4.1 Avantages fiscaux aux consommateurs	863	174	139	28	8	349	1 212	67	0	0	0	1 279		
4.2 Avantages fiscaux aux producteurs	4 059	4 014	4 533	230	70	8 847	12 905	39	22	181	181	13 147		
5 - Avantages de taux	638	5	1 438	158	57	1 658	2 296	0	0	0	99	2 396		
Ensemble des aides	6 624	12 630	15 454	1 472	656	30 212	36 835	108	23	611	611	40 828		

Depuis la publication du CSL2014, de nombreuses améliorations méthodologiques et mises à jour de données ont été apportées au chiffrage.

Pour la partie dépenses courantes :

- Révision du parc de logement : le parc de logement est déterminé par l'Insee à partir du recensement de la population, du fichier de la taxe d'habitation, de la base sit@del2 des permis de construire, et du répertoire des immeubles localisés (RIL). L'ENL2013 permet de répartir ce parc par filière de production de service de logement ; c'est cette répartition qui a été revue cette année. Elle affecte essentiellement la ventilation entre propriétaires accédants et non accédants : ces derniers sont revus à la baisse au profit des accédants, en nette hausse entre 2006 et 2013. La répartition par type de bailleur est aussi impactée, avec une diminution du nombre de logements du secteur social au profit du secteur privé. Enfin, le nombre total de logement des années 2013 à 2016 a été actualisé avec le dernier millésime du recensement.
- Intégration de l'Enquête nationale Logement 2013 (ENL2013). Les données issues de cette enquête ont permis de mettre à jour les loyers réels et imputés, (*dossier méthodologique*), ainsi que la répartition par filière de certaines dépenses courantes : le nombre de logement et la surface totale par type de chauffage et type de logement (individuel ou collectif), la part de surface du collectif avec un gardien, le taux de possession de parking dans le collectif ou même le taux d'équipement en ascenseur.
- Les données des Taxes TEOM et TFPB sont désormais ventilées par filière selon la répartition des valeurs locatives issues de Filocom, alors qu'elles étaient estimées auparavant à partir de l'ENL.
- Révision de l'année 2014 en dépense d'énergie : pour déterminer la consommation des ménages en énergie, le CSL s'appuie sur les données du CEREN, dont la méthodologie a été revue.
- Révision des frais de baux : les taux de mobilité de l'Enquête emploi ont été actualisés pour les années 2013 à 2015.

Pour la partie investissement :

- Les prix de revient au m² par région des constructions neuves ont été actualisés à partir des données récentes issues de l'enquête prix de revient des logements neufs. Cette actualisation impacte le partage volume prix de la FBCF en logements neufs.
- La méthodologie pour calculer la production de logements autorisés et mis en chantier via Sit@del a été modifiée. La méthode désormais utilisée est la méthode DR+ : <http://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/logement-construction/s/logements.html>

Pour la partie aides au logement :

- La méthode de calcul des avantages de taux a été revue, et est documentée dans le dossier méthodologique correspondant.
- Les avantages fiscaux aux producteurs ont été complétés par le crédit d'impôt pour dépenses d'équipement de l'habitation principale en faveur de l'aide aux personnes et de la réduction d'impôt au titre des investissements effectués dans le secteur du logement social dans les départements et collectivités d'Outre-mer.
- Le dispositif de la décote sur le prix de cession du foncier public pour la construction de logements sociaux, prévu par 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, a été ajouté aux subventions d'investissement.

Présents :

Sabine BAÏETTO-BEYSSON (vice-présidente)
Mme Sylvie LEFRANC (rapporteur)

Personnalités qualifiées :

Mme Anne LAFERRERE
M. Bernard COLOOS
M. Didier CORNUEL
M. Jean-Pierre SCHAEFER
M. Daniel WAHL
M. Gilles POUZIN

Membres de droit :

M. Jacques FRIGGIT (CGEDD)
M. Quentin GUERINEAU (DGTrésor)
Mme Clémentine PESRET, M. Hakim LAHLOU (DHUP)
M. Arnaud GERARDIN (Ancols)
M. Dominique HOORENS (USH)
M. Jérôme COFFINET (Banque de France)
M. Maxime CHODORGE (Anil)
Mme Catherine ROUGERIE, Mme Véronique GUIBERTEAU, Mme Hélène THELOT, M. Alexandre BOURGEOIS (INSEE)

M. Sylvain MOREAU, M. Guillaume HOURIEZ, M. Thomas LE JEANNIC, Mme Marion BACHELET, Mme Mathilde POULHES, Mme Peggy DUBOUCHER, Mme Solène COLIN, M. Louis MALARD, M. Vivien ROUSSEZ (SOeS)

La séance est ouverte par Mme Sabine BAÏETTO-BEYSSON (vice-présidente) en rappelant que plusieurs groupes de travail se sont tenus tout au long de l'année, pour lesquels les membres de la commission ont été associés. Elle laisse ensuite la parole à Vivien Roussez pour présenter les résultats du compte satellite 2015 et des groupes de travail réalisés.

Point sur les évolutions du rapport

Mr Vivien Roussez présente le projet de l'équipe en charge du Compte satellite du logement (CSL) de modifier le format du rapport et d'avancer la date de la commission des comptes du logement. La prochaine commission aura lieu le 26 juin 2017. En conséquence, le chiffrage se fera désormais en avril-mai, avec un compte de l'année N sur l'année N-1. Il explique aussi quelques autres objectifs tels que systématiser la diffusion des données (en lien avec la mission de supervision des données du CGDD confiée au SOeS) et bien clarifier les concepts utilisés dans le compte du logement, en faisant appel à un prestataire spécialiste de la comptabilité nationale.

Il rappelle ensuite qu'un sondage par internet a été réalisé auprès des utilisateurs de données issues du CSL, mais seulement 43 réponses étaient exploitables. Malgré cela, une analyse a pu dégager cinq types de lecteurs dont les deux principaux sont :

- le lecteur type « membre de la commission », qui a une lecture approfondie du rapport ;
- le lecteur qui est intéressé uniquement par de la donnée, de façon très ciblée, et qui est peu intéressé par les études et analyses effectuées.

Au regard de ces résultats, il est proposé de mettre en place un outil de diffusion des données en libre accès sur le site internet du SOeS permettant le téléchargement et l'exploitation des données du CSL, accompagné d'un rapport épuré et restructuré. Un groupe de travail sera par ailleurs mis en place en début d'année 2017 pour définir précisément le contenu et l'articulation des différents supports.

Vivien Roussez termine par une présentation du nouvel outil de diffusion envisagé, permettant de réaliser des graphiques à façon à partir des séries du CSL.

Mr Dominique Hoorens félicite l'équipe en charge du CSL pour le travail de réécriture et de pédagogie qui a été effectué sur le rapport, ainsi que pour le travail réalisé sur les avantages de taux dont il avait souligné la nécessité. Il se pose cependant une question sur le statut du document remis en commission. Il explique qu'il ne peut valider en l'état compte tenu du délai imparti pour relire le rapport et il estime qu'il manque des éléments chiffrés (dépenses, nombre de logements sociaux construits) et de documentation sur ce qui a changé. Il constate par exemple qu'entre ce rapport et le précédent il y a 300 000 logements sociaux en moins, et souhaite que le changement de méthode qui a conduit à ce résultat soit mieux documenté.

Mme Sabine BAÏETTO-BEYSSON répond qu'il serait gênant de retarder la diffusion du rapport, et que l'équipe pourrait annexer des informations supplémentaires, et ainsi produire une version augmentée qui serait soumise aux différents membres par mail.

Guillaume Houriez confirme que c'est un rapport provisoire, et qu'un rapport plus complet sera présenté en juin.

Mr Dominique Hoorens propose alors d'afficher qu'il s'agit d'un rapport provisoire et ainsi d'informer le lecteur. Cette proposition est appuyée par Mr Bernard Coloos qui précise que la relecture est moins aisée en raison du changement de format du rapport. Cela implique que les membres de la commission aient besoin de plus de temps pour prendre possession des résultats.

Mme Sabine BAÏETTO-BEYSSON propose alors de tenir un groupe de travail en février-mars pour valider le nouveau format du rapport, celui-ci étant un prototype.

M. Jean-Pierre Schaefer note que dans les rapports précédents, une partie était consacrée aux taxes et aux prélèvements et lui semblait intéressante.

Vivien Roussez répond que cette partie ne relevait pas du compte du logement à proprement parler, et que le chiffrage était assez fragile sur cette partie. Ce point sera tranché en fonction des conclusions du groupe de travail de février.

Présentation des résultats du CSL 2015

Vivien Roussez présente les principaux résultats du compte portant sur l'année 2015, et en prévisionnel, sur l'année 2016.

M. Daniel Wahl et M. Bernard Coloos ont proposé des ajustements dans les formulations et présentations graphiques du rapport qui seront prises en compte.

M. Jérôme Coffinet note que la partie financement a été considérablement réduite, notamment concernant les taux et la construction neuve, et le déplore. Il est d'accord pour qu'il y ait un échange pour discuter de la nouvelle forme du rapport. Il attire aussi l'attention sur le fait qu'il faut bien mettre en relation les tableaux et leur référencement dans le rapport.

M. Dominique Hoorens ajoute qu'un gros effort de clarification a été fait dans la partie avantages fiscaux, mais qu'on ne retrouve pas toujours cet effort de méthodologie dans certains graphiques.

Résultats du groupe de travail sur les loyers

Vivien Roussez présente les résultats découlant des différents groupes de travail sur l'intégration de l'enquête logement (ENL 2013) dans le calcul des loyers affichés dans le CSL.

M. Dominique Hoorens soutient qu'il y a un problème de vocabulaire en ce qui concerne l'effet qualité. Est-ce vraiment la qualité dont on parle dans la vie courante ? Ce serait plutôt une démarche de statisticien qui ne reflète pas la réalité de la qualité. Vivien Roussez répond que le CSL est prisonnier d'un vocabulaire de la comptabilité nationale et de la statistique, et qu'il serait difficile d'en changer.

Mme Sabine BAÏETTO-BEYSSON ajoute qu'elle est d'accord avec Vivien Roussez. De plus, l'effet qualité semble être un processus très lent qui se fait par la construction neuve et les destructions. Or le CSL n'a pas d'information sur les logements qui sortent du parc.

M. Hakim Lahlou demande s'il ne serait pas plus judicieux pour estimer les loyers imputés de réaliser un modèle différent en Île-de-France et en province.

Vivien Roussez répond que ce serait difficile car le CSL dispose de peu d'observations une fois le champ restreint aux logements loués vides sans charges annexes incluses dans le loyer, et ce, pour chacun des trois sous-modèles (collectif privé, collectif social et individuel). Cependant, il précise qu'il y a des variables dans le modèle comme la densité de population, le taux d'équipement, l'unité urbaine... qui permettent de capter une très grande partie des disparités territoriales.

Mme Sabine BAÏETTO-BEYSSON rajoute que l'Insee ne publie pas d'indices de prix Île-de-France/Province.

Ce travail fait l'objet d'un document de travail qui sera publié conjointement au rapport de la Commission.

Résultats du groupe de travail sur les avantages de taux

Vivien Roussez présente les résultats des différents groupes de travail effectués pour le calcul des avantages de taux dans le CSL.

Clémentine Pesret et Hakim Lahlou font remarquer que la méthode revient in fine à retenir un taux fixe, et que le spread¹ de 1,5 est un peu sous estimé. Ils notent cependant de belles avancées méthodologiques et invitent l'équipe des comptes et les membres de la commission à continuer à discuter de cette méthode lors d'un futur groupe de travail.

M. Dominique Hoorens note que pour les ménages il n'y a pas de débat, mais que pour les bailleurs sociaux on a besoin de se projeter sur 40 ans, soit la durée de vie du prêt. D'une année sur l'autre ces avantages de taux peuvent être volatiles. Il préconise d'utiliser la méthode des acteurs (les bailleurs sociaux) qui mobilisent une précision du taux du livret A à long terme pour monter leurs plans de financement.

M. Hakim Lahlou et M. Jérôme Coffinet sont d'accords pour poursuivre les discussions sur le sujet.

M. Jean-Pierre Schaeffer ajoute qu'il faudrait rappeler qu'il s'agit de fonds privés et non d'une aide d'État. De plus, il serait préférable de parler d'avantage de circuit, car l'avantage n'est pas dans le taux mais bien dans le circuit du livret A.

Mme Sabine BAÏETTO-BEYSSON répond que le terme « avantage de circuit » est tout à fait pertinent et était d'ailleurs le terme utilisé précédemment.

Ce travail fait l'objet d'un document de travail qui sera publié conjointement au rapport de la Commission.

Présentation d'une étude sur la comparaison France Allemagne des taux d'effort en logement

Mme Mathilde Poulhes présente les résultats et conclusions de son étude sur la comparaison des taux d'effort entre la France et l'Allemagne.

M. Dominique Hoorens félicite Mathilde Poulhes car cette étude est un très bon exemple de la différence de résultats que l'on peut obtenir en utilisant une moyenne de taux ou une moyenne pondérée.

Mme Sabine BAÏETTO-BEYSSON ajoute qu'il y a une différence de structure entre les deux pays, avec bien plus de propriétaires en France qu'en Allemagne.

M. Dominique Hoorens explique aussi qu'il y a moins de logements sociaux en Allemagne, mais plus de loyers régulés. Ceci est confirmé par M. Jean-Pierre Schaefer qui ajoute que la GDV (équivalent en Allemagne de l'USH) gère environ six millions de logements. C'est pourquoi Mme Sabine Baïetto-Beysson considère que beaucoup de ménages allemands peuvent être considérés comme des pseudo-locataires du social.

M. Gilles Pouzin ajoute aussi que cette étude est très intéressante et qu'elle rejoint une discussion récente faite au CNIS, et qu'il faudrait donc ajouter cet exercice à la liste des travaux de comparaisons internationales.

Programme d'études pour 2017

Mme Sylvie Lefranc présente le programme d'études 2017 du bureau SLC3 ainsi que les études qui devraient prochainement être publiées.

1. impact du prolongement de la ligne 13 sur les loyers à Anières et Gennevilliers ;
2. lien entre risque industriel et marché du logement ;
3. comparaison des ZUS avant et après la politique de rénovation urbaine ;
4. déterminants de la mobilité résidentielle (Insee Références sur le logement) ;
5. création d'un zonage spécifique au logement ;
6. impact des aides à l'investissement locatif sur la vacance ;
7. conditions de logement.

Quelle part du revenu est consacrée au logement ? Une comparaison France Allemagne - Résumé

Selon les chiffres publiés chaque année par Eurostat, les ménages allemands consacrent une part plus importante de leur revenu à leur logement que les ménages français. Les moyennes et médianes des taux d'effort en logement sont en effet sensiblement plus élevés en Allemagne qu'en France (+11 points de pourcentage pour la moyenne, + 10 points de pourcentage pour la médiane en 2012).

Le taux d'effort est calculé comme le ratio entre les coûts du logement et le revenu disponible de chaque ménage. Dans les coûts, sont comptés le loyer (brut des aides) pour les locataires, les remboursements d'emprunt (brut des crédits d'impôt) pour les accédants ainsi que les assurances, charges et taxes, les frais d'eau, de gaz, d'électricité et de chauffage, les frais d'entretien et les petits travaux.

Les écarts dans les coûts du logement peuvent par exemple s'expliquer à partir des différences structurelles entre les deux marchés du logement. En particulier, les statuts d'occupation des ménages allemands et français diffèrent sensiblement (6 % de locataires du social en Allemagne contre 14 % en France, 53 % de propriétaires en Allemagne contre 64 % en France) ce qui peut en partie expliquer les différences de taux d'effort : un ménage propriétaire par exemple ne paye pas de loyer et ses potentiels remboursements d'emprunt prennent fin quelques années suivant son achat.

Dans cette étude, nous passons au crible les différents facteurs susceptibles d'influencer le taux d'effort des ménages et d'expliquer la différence observée entre les deux pays. Les facteurs retenus sont les suivants :

- le niveau des prix et loyers ;
- les statuts d'occupation ;
- les aides aux logements ;
- les revenus ;
- les inégalités ;
- les coûts de l'énergie ;
- la répartition géographique ;
- la structure démographique des ménages ;
- la qualité des logements.

L'analyse est conduite à partir enquêtes européennes EU-SILC pour la période 2005-2012. Ces données fournissent des informations individuelles pour les deux pays.

Les résultats de cette étude seront diffusés par le SOeS début 2017.

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'oeuvre 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 : mars 2017


ISSN : en cours

Impression : imprimerie intégrée du MEEM.

Imprimé sur du papier ecolabel européen
www.ecolabel.eu

Directeur de la publication : Sylvain Moreau

Coordinatrice éditoriale : Claude Baudu-Baret



En 2015, la dépense totale en logement a progressé de 1,1 % après une diminution similaire en 2014. La dépense courante est repartie à la hausse de 2,1 % en raison d'un rebond de la consommation d'énergie par rapport à 2014. Elle ralentirait en 2016 (+ 1,5 %). À l'inverse, l'investissement a continué de diminuer en 2015 (- 1,7 %) du fait de la baisse de la construction neuve tandis que les travaux dans l'ancien ont légèrement progressé. En 2016, l'investissement devrait renouer avec la croissance (+ 2,0 %). Après une légère baisse en 2014 (- 1,5 %), les aides au logement ont augmenté de 1,0 % en 2015, notamment les dépenses de prestations sociales et les dépenses fiscales.

Compte du logement 2015
Rapport de la commission des comptes du logement



commissariat général au développement durable

Service de l'observation et des statistiques
Sous-direction des statistiques du logement et de la construction
Bureau des synthèses sur le logement et l'immobilier
Tour Séquoia
92055 La Défense cedex
Mél. : diffusion.soes.cgdd@developpement-durable.gouv.fr

www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr

