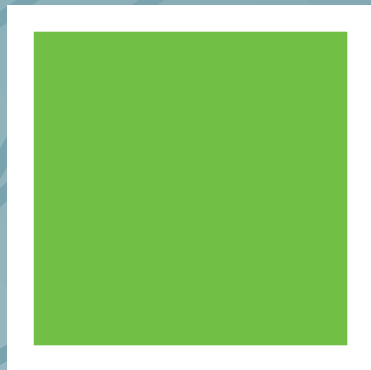


D

A



T

A

L

A

B

Commissariat général au développement durable

Compte du logement 2016

Rapport de la commission
des comptes du logement

JUILLET 2017

sommaire

Compte du logement 2016

Rapport de la commission
des comptes du logement

- 4** - Avant-propos
- 5** - Vue d'ensemble, compte du logement 2016
- 15** - Le logement dans l'économie
- 23** - Les dépenses courantes
- 33** - L'activité immobilière
- 41** - Les aides au logement
- 53** - Estimation de l'évolution de la consommation d'énergie dans le CSL
- 61** - Les avantages fiscaux en matière de logement
- 75** - Annexes

Document édité par :
Service de la Donnée et des Études Statistiques (SDES)

contributeurs

VR

Vivien ROUSSEZ
SDES

SL

Sylvie LEFRANC
SDES

Rédacteurs au SDES

Solène COLIN
Peggy DUBOUCHER
Louis MALARD

avant-propos

« 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)

Monsieur Jacques Mézard, Ministre de la Cohésion des territoires 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 la donnée et des études statistiques (SDES) 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).

La rédaction de cette édition du rapport annuel sur les comptes a été assurée, au SDES, par Mesdames Solène COLIN et Peggy DUBOUCHER et Messieurs Louis MALARD et Vivien ROUSSEZ.

Madame Sylvie LEFRANC (SDES) en est le rapporteur.

Le SDES tient à remercier l'ensemble de ses partenaires et les fournisseurs de données qui ont permis l'élaboration de cette édition du rapport et notamment, parmi eux :

- l'Institut national des statistiques et des études économiques (Insee),
- la Direction 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'accession sociale 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.

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.

partie 1

Vue d'ensemble, compte du logement 2016



En 2016, la dépense de l'ensemble des agents économiques dans le domaine du logement confirme son redressement amorcé en 2015 et accélère, elle progresse de 2,2 %, après + 0,8 % en 2015. Ce rebond fait suite à la baisse intervenue en 2014 provoquée par un fort recul de l'investissement. Celui-ci est reparti à la hausse en 2016 après 4 années de baisse consécutives et contribue fortement à l'accélération des dépenses en logement, tandis que les dépenses courantes évoluent de façon plus structurelle.

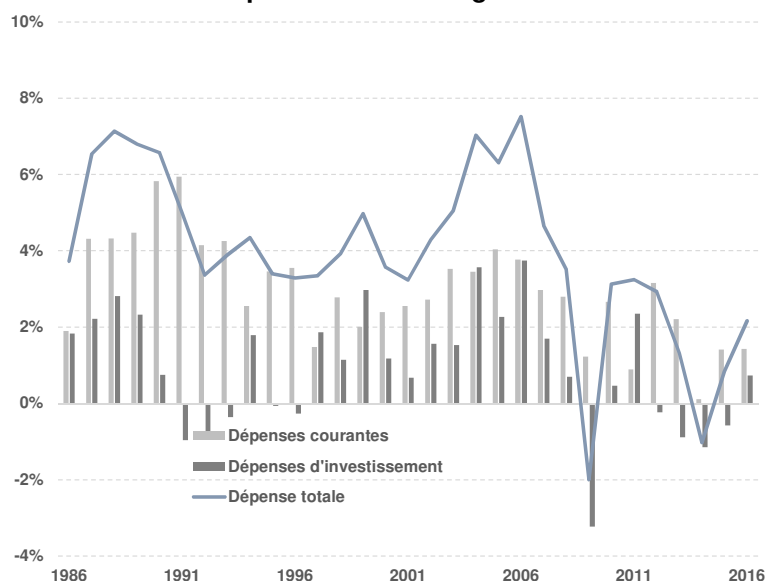
En effet, l'investissement en logement, favorisé par le desserrement des contraintes budgétaires des ménages, se redresse nettement en 2016. Alors que le nombre de logements neufs produits était en retrait depuis 2012, les nombreuses mises en chantier intervenues à partir de la fin de l'année 2014 produisent pleinement leur effet en 2016 sur la production de logements neufs. Par ailleurs, les dépenses en travaux d'amélioration accélèrent également sensiblement (+ 2,1 % en 2016 après + 0,3 % en 2015).

En 2016, les aides au logement se redressent et sont de nouveau orientées à la hausse : elles progressent de 2,6 % après - 1,4 % en 2015. Cette accélération est principalement due au rebond des avantages fiscaux. Le montant des aides personnelles, quant à lui, progresse mais a légèrement décéléré.

La dépense totale en logement accélère en 2016

En 2016, la dépense de l'ensemble des agents économiques accélère, elle progresse de 2,2 %, après + 0,8 % en 2015. Cette dynamique est entièrement due au rebond de l'investissement qui est de nouveau orienté à la hausse après 4 années de baisse consécutives tandis que les dépenses courantes évoluent de façon plus structurelle.

Graphique 1 : Contribution des dépenses courantes et d'investissement à la croissance de la dépense totale en logement



Source : CSL2016

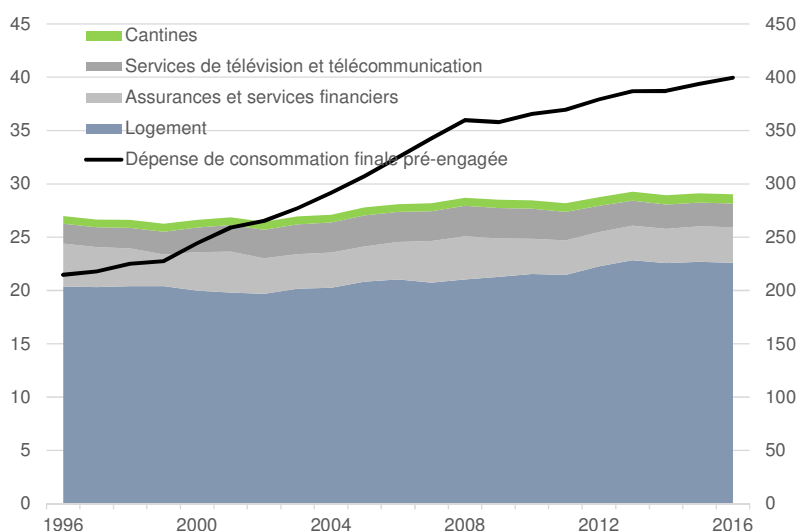
Le redémarrage de l'investissement est cohérent avec les le rebond des mises en chantier observé fin 2014 étant donné les délais de chantier. Par ailleurs, les dépenses en travaux d'amélioration accélèrent également sensiblement : + 2,1 % après + 0,3 % en 2015, tirées notamment par des dispositifs d'aide tel que le Crédit d'Impôt Transition Énergétique (CITE). Au total, les dépenses d'investissement progressent de 2,8 % en 2016 après - 2,1 % en 2015. Cette reprise se réalise dans un contexte de croissance modérée des prix (+ 0,8 % en 2016 après - 1,8 % en 2015 pour l'ensemble de l'activité immobilière).

Les dépenses courantes associées au service de logement ont progressé légèrement plus vite en 2016 (+ 1,9 % après + 1,8 % en 2015), après avoir marqué le pas en 2014 en raison d'une forte baisse de la consommation d'énergie, elle-même liée à la clémence du climat. Cette progression se fait essentiellement en raison de la hausse des volumes consommés ; les prix des principaux postes de dépense en logement croissent en effet de façon très modérée, voire diminuent (prix de l'énergie notamment).

Le poids des dépenses courantes en logement reste stable en 2016...

Le poids du logement dans les dépenses de consommation des ménages croît de façon structurelle depuis les années 1960 (voir encadré). Depuis 2013, il est cependant stable, voire recule légèrement ; en 2016 il se situe à 26,2 %, soit 0,4 point de moins que 3 ans auparavant (Graphique 3). Le constat est similaire quand on s'intéresse aux seules dépenses pré-engagées (c'est-à-dire réalisées dans le cadre d'un contrat difficilement renégociable à court terme) dont font partie celles relatives au logement : celui-ci en constitue la plus grande partie (78 %), mais leur part fléchit légèrement au cours des 3 dernières années.

Graphique 2 : Dépenses de consommation pré-engagée des ménages et part des différentes composantes dans le revenu disponible brut



Source : Insee, Compte nationaux

Lecture : en 2016, les dépenses de consommations pré-engagées des ménages s'élèvent à 400 milliards d'euros, ce qui représente 29 % du revenu disponible brut. Les dépenses de logement figurent dans cette catégorie et consomment 22,6 % de ce revenu.

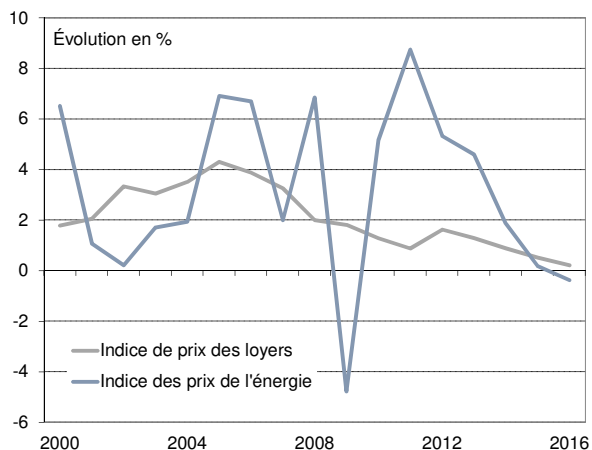
... En raison de la hausse modérée des dépenses courantes

La légère décroissance du poids du budget logement des ménages s'explique principalement par la croissance modérée des dépenses courantes. Celles-ci progressent en valeur de 1,9 %, soit + 1,6 % hors inflation. Les évolutions des dépenses de loyer et de charges contribuent de façon similaire à cette augmentation (à hauteur de 1 point pour les loyers et de 0,9 point pour les charges). Les loyers, en ralentissement, progressent de 1,4 % en 2016 (contre + 1,7 % en 2015) alors que la croissance des charges accélère sensiblement (+ 3,3 %) principalement à cause de la dépense en énergie.

La croissance du parc de logements, principal déterminant de la progression du volume de loyers, est stable et se situe en-deçà de 1 % en 2016. En revanche, les consommations d'énergie et eau accélèrent en volume à + 3,8 % après la chute de 2014 (- 12,3 %), en raison d'un climat moins clément. Ainsi, le volume des dépenses courantes croît plus rapidement en 2016 et s'établit à + 1,6 % (après + 1,3 % en 2015).

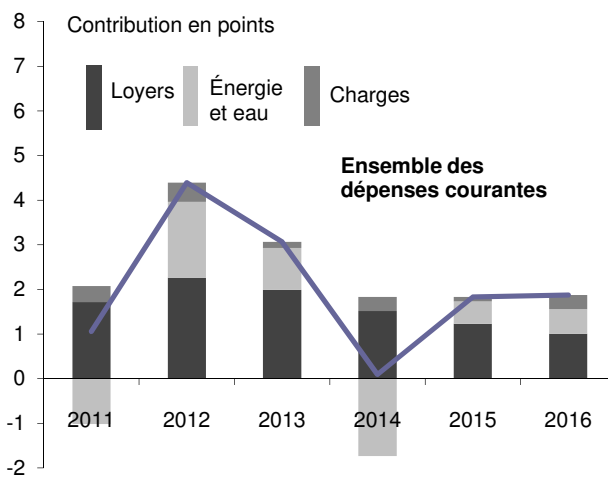
Ce sont essentiellement les évolutions de prix qui expliquent que les dépenses courantes progressent relativement modestement. L'évolution de prix des loyers est en effet très faible : + 0,2 % en 2016, alors qu'elle était d'environ 2 % sur les dix années précédentes en moyenne. Les prix des charges sont également en net ralentissement et sont presque stables en 2016 ; ceux de l'énergie sont même en baisse (- 0,4 %) alors qu'ils ont progressé de plus de 3,5 % entre 2005 et 2015 en moyenne.

Graphique 3 : taux de croissance des prix des principaux postes de la dépense courante en logement



Source : CSL2016

Graphique 4 : Décomposition de la croissance des dépenses courantes

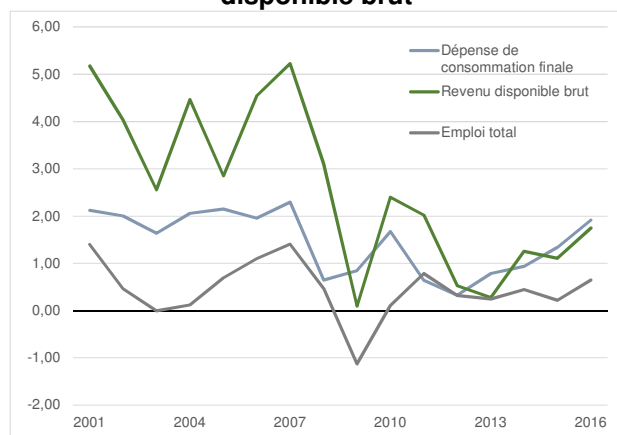


Source : CSL2016

Les ménages gagnent en pouvoir d'achat et les conditions de crédit s'améliorent

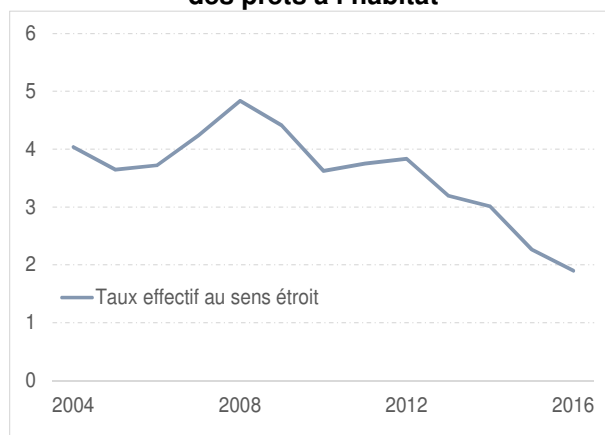
Depuis 2012, malgré les à-coups de la conjoncture macroéconomique, l'emploi progresse de façon régulière sur un rythme compris entre + 0,2 % et + 0,6 % ; en 2016, on observe d'ailleurs une légère accélération. La croissance de l'emploi, associée à une inflation extrêmement modérée implique une croissance soutenue du pouvoir d'achat du revenu disponible (+ 1,75 %), mais la consommation des ménages progresse tout autant, ce qui implique que les gains de pouvoir d'achat ne nourrissent pas uniquement le taux d'épargne.

Graphique 5 : Taux de croissance de l'emploi, de la dépense de consommation et du revenu disponible brut



Source : Insee, Comptes nationaux

Graphique 6 : Taux d'intérêt effectif (au sens étroit) des prêts à l'habitat



Source : Banque de France

De fait, c'est essentiellement l'amélioration des conditions de crédit à l'habitat qui favorise l'investissement, elles sont effectivement très favorables puisque la durée des crédits s'allonge et que les taux d'intérêt sont toujours orientés à la baisse, et atteignent un niveau moyen (hors assurance) inférieur à 2 %. Par ailleurs, plusieurs dispositifs fiscaux incitent les ménages à investir dans le domaine du logement (voir infra).

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.

Tableau 2 : le poids du logement dans l'économie

	Valeur 2016 en milliards d'euros
Production de service de logement	253
Produit intérieur brut (PIB)	2 229
Part du logement dans le PIB	11%
Consommation associée au service de logement	311
Consommation totale des ménages	1 186
Part du logement dans les dépenses de consommation	26%

Sources : CSL2016, 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.

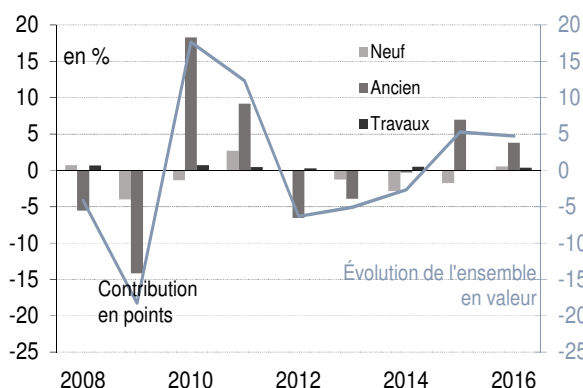
Les acquisitions dans l'ancien, dans la mesure où elles constituent à la fois un investissement (pour l'acheteur) et de façon symétrique (en excluant les frais afférents), un désinvestissement (pour le vendeur) ne participent pas à la formation brute de capital fixe en logement dans son ensemble. Elles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

En 2016, l'activité immobilière confirme sa reprise

L'activité immobilière redémarre en effet dès 2015 après trois années de baisse consécutives : elle progresse de 5,3 % en 2015 puis de 4,7 % en 2016. Globalement, l'activité immobilière est toujours portée par des conditions de crédit favorables qui s'améliorent encore en 2015 avec la baisse des taux et l'allongement de la durée des crédits qui contribuent tous deux à la progression du pouvoir d'achat immobilier des ménages. Toutefois dans l'ancien, même si le marché reste dynamique (+6,5 % en valeur) il décélère par rapport à 2015 (+ 12,2 % en valeur) et contribue fortement au ralentissement de l'ensemble de l'activité immobilière.

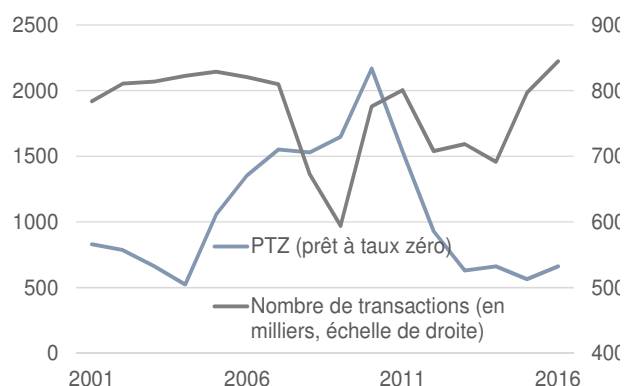
Fin 2016, le nombre de transactions de logements d'occasion atteint près de 850 000 unités, ce qui constitue un record depuis le début des années 2000, mais qui, une fois rapporté au parc de logements, se situe en dessous du plus haut de l'année 2000 : 2,4 % contre 2,7 %, soit un écart qui représente près de 94 000 logements. Au total, la croissance de ce segment contribue pour 3,8 points à la croissance de l'activité immobilière.

Graphique 7 : Décomposition de la croissance de l'activité immobilière



Source : CGEDD

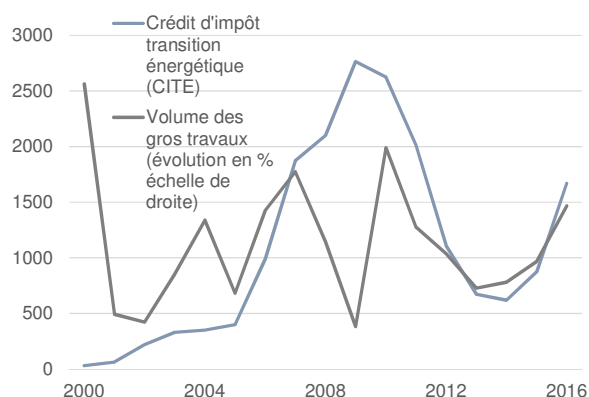
Graphique 8 : Montant de l'équivalent-subvention du prêt à taux zéro et nombre de transactions de logements d'occasion



Source : SGFGAS

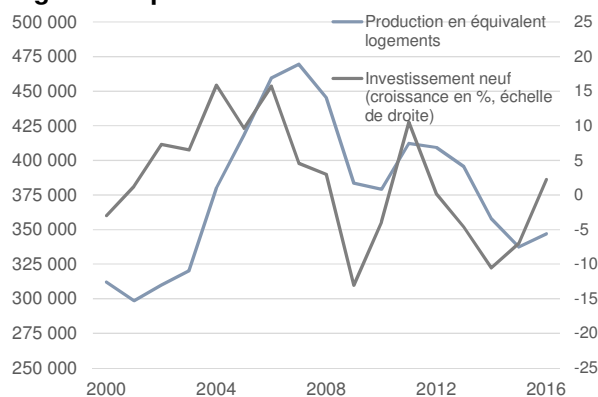
A l'inverse, les gros travaux d'amélioration et d'entretien sont en accélération : + 2,1 % en 2016 après + 2,1 % en 2015. Leur contribution à la croissance de l'activité immobilière est de 0,4 point. Cette augmentation est portée par une croissance du volume de l'activité des travaux, qui était en recul au cours des années précédentes. Ce redémarrage est concomitant de la montée en charge du crédit d'impôt pour la transition énergétique (CITE).

Graphique 9 : Croissance des gros travaux en volume et montant du CITE



Source : CSL2016

Graphique 10 : Taux de croissance de l'investissement dans le neuf et nombre de logements produits



Source : CSL2016

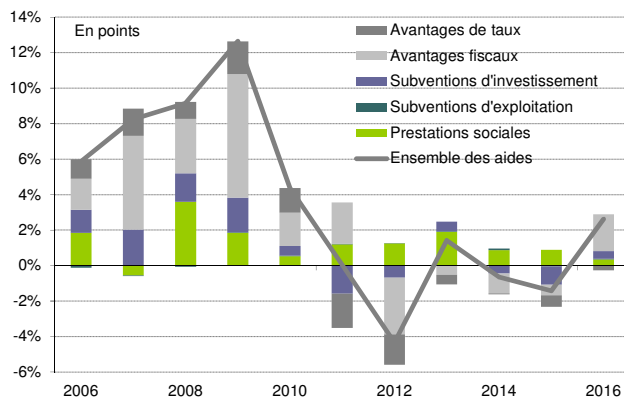
Enfin, le nombre de logements neufs produits rebondit fortement. : + 2,8 % après - 5,7 % en 2015. Dès la fin de l'année 2014, le nombre d'autorisations de permis de construire et de mises en chantier ont commencé à croître. Cette progression a nourri la croissance du nombre de logements neufs produits et donc du volume de l'investissement en logement, qui contribue à la croissance de l'activité immobilière à hauteur de 0,5 point.

La croissance des dépenses fiscales dynamise les aides au logement

Les aides au logement représentent 41,7 milliards d'euros en 2016. Elles avaient légèrement baissé en 2014 et 2015. La croissance tendancielle des aides personnelles (liées à la croissance des loyers et donc du parc) n'avait pas compensé la diminution des avantages fiscaux et des subventions d'investissement.

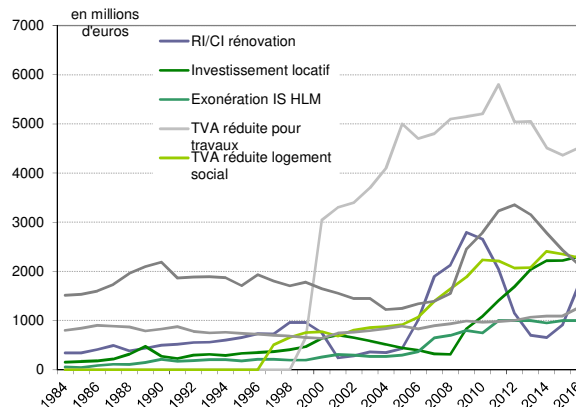
En 2016, ce sont précisément les dépenses fiscales, en nette accélération, qui expliquent principalement la progression des aides de + 2,2 %. Ces dispositifs augmentent en effet de + 5,6 % en 2016 et s'établissent à 15,2 milliards d'euros, notamment sous l'effet de l'augmentation des allègements d'impôt sur le revenu, et particulièrement du crédit d'impôt pour la transition énergétique pour lequel la dépense a quasiment doublé entre 2015 et 2016.

Graphique 11 : décomposition de la croissance des aides au logement



Source : CSL2016

Graphique 12 : montant des différents dispositifs fiscaux



Source : CSL2016

Les subventions d'investissement (sur prêts locatifs sociaux) rebondissent et constituent le deuxième facteur de la croissance des aides ; elles progressent de + 5,9 % en 2016 après avoir reculé de - 12,7 % en 2015, notamment en raison des investissements en entretien-amélioration du secteur social.

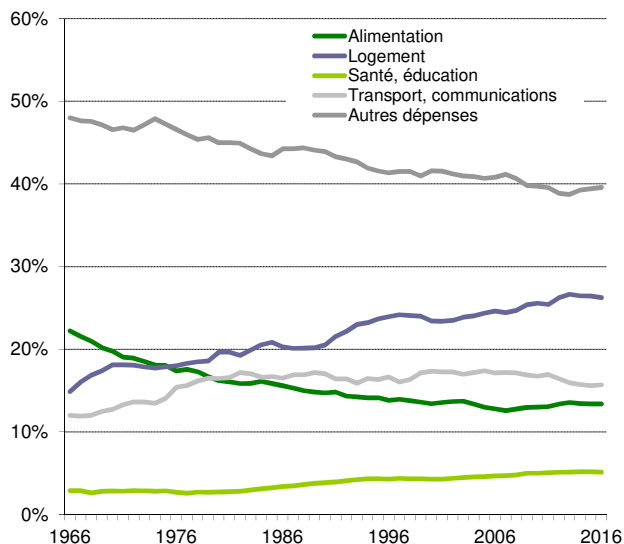
Les aides personnelles (ALF, ALS, APL...) ralentissent légèrement en raison de la définition de nouveaux plafonds de loyer entrés en vigueur le 1^{er} juillet 2016, qui réduit le montant de l'allocation pour les loyers les plus élevés. Ces dernières progressent ainsi de 0,8 % en 2016, après 1,8 % en 2015.

Les avantages de taux sont, quant à eux, en léger recul. L'augmentation de la dépense liée au PTZ a été soutenue par le redémarrage des projets de constructions neuves début 2015, et par l'extension du dispositif, qui a été étendu à l'ancien en 2016. Mais cela ne compense pas la baisse des avantages associés aux prêts locatifs sociaux. En effet, dans un contexte de stabilité du taux du livret A (sur les ressources duquel sont effectués les prêts aux bailleurs sociaux), la baisse des taux de marché réduit mécaniquement l'avantage des prêts aidés. Au total, les avantages de taux diminuent de 4,6 %.

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 26 %. Au contraire, les dépenses en alimentation ont largement diminué au cours de la même période.

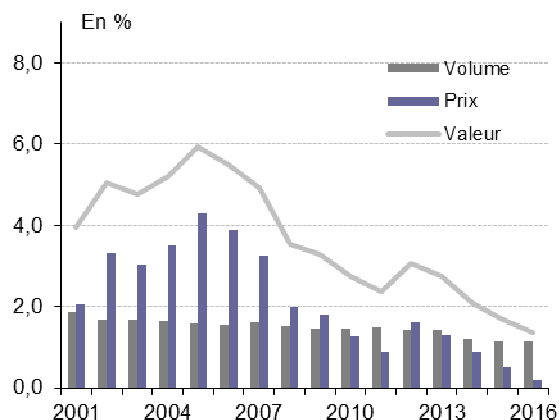
Graphique 3 : poids des dépenses en logement dans les dépenses des ménages



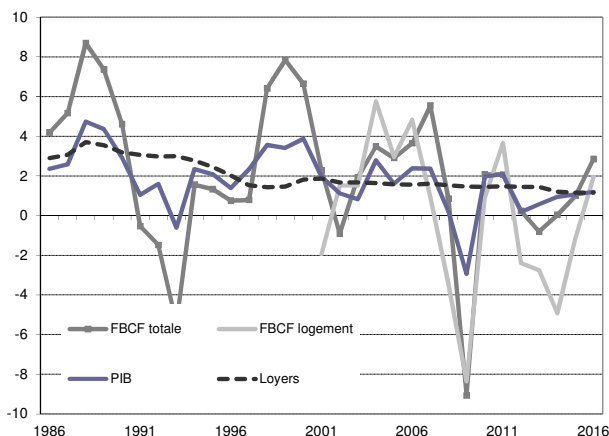
Sources : CSL2016, Insee - comptes nationaux

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



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

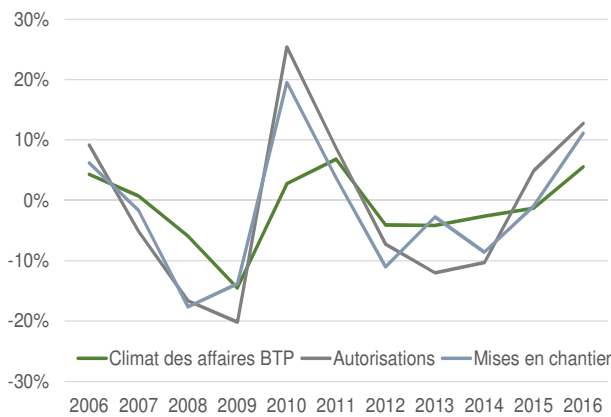


Les fluctuations des investissements en logement sont, quant à eux, essentiellement procycliques. Un dernier facteur influe sur les variations des dépenses courantes en logement de façon très conjoncturelle : les conditions météorologiques impliquent des à-coups très importants dans les dépenses en énergie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

Le secteur du bâtiment bénéficie de ce redémarrage, mais des tensions apparaissent sur les prix

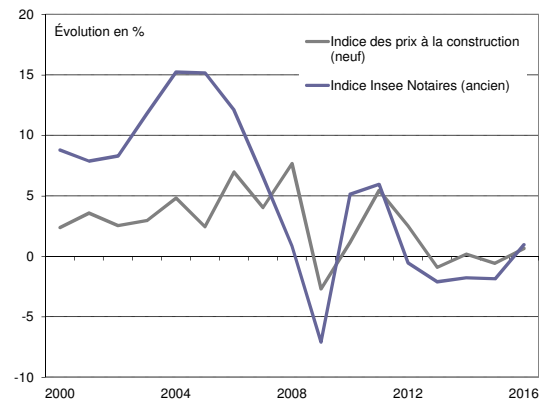
La dynamique de l'investissement montre la vigueur de la demande adressée aux entreprises du BTP : que ce soit dans la construction de logement ou dans l'entretien-amélioration, le climat des affaires s'améliore et l'emploi intérimaire de ce secteur d'activité croît rapidement depuis mi-2015. La reprise de l'activité immobilière s'est faite dans un contexte de croissance très modérée des prix : tant les coûts de construction que les prix à l'achat de logements neufs ou anciens étaient relativement peu dynamiques. La croissance de la demande implique toutefois une légère tension sur les prix qui commence à apparaître en 2016 : l'indice des prix Insee-notaires de l'ancien se redresse, tout comme l'indice du coût de la construction neuve. Ces tensions pourraient contribuer à limiter les facteurs (baisse des taux, allongement de la durée du crédit et gains de pouvoir d'achat) qui sont à l'œuvre en 2016 dans le redressement de l'investissement en logement.

Graphique 11 : taux de croissance de la demande au entreprises de BTP



Sources : Insee, Sit@del

Graphique 12 : taux de croissance des prix à l'investissement



Sources : Insee, Insee-notaires



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 progressent essentiellement au rythme de l'accroissement du parc de logement, mais également les investissements, très sensibles au contexte macroéconomique. Après quatre années de baisse, ces derniers repartent à la hausse et la dépense totale en logement croît au rythme tendanciel des loyers.



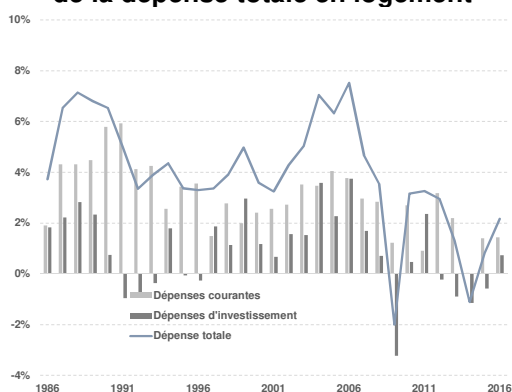
La dépense totale en logement inclut à la fois les dépenses courantes des occupants (loyers, charges, redevances...), et les dépenses d'investissements (en logements neufs, en travaux ainsi que les frais liés à toute opération immobilière). La dépense totale en logement progresse de 2,2 % en 2016, après une hausse plus modérée en 2015 (+ 0,8 %) et un recul de 1,1 % en 2014. Cette accélération est essentiellement due au redémarrage des dépenses d'investissement, qui avaient baissé de façon continue entre 2012 et 2015.

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 2015, ces deux composantes jouaient de façon opposée : les dépenses progressaient (+ 1,9 %) tandis que l'investissement baissent (- 2,1%), notamment en logement neuf. En 2016, les dépenses courantes progressent au même rythme qu'en 2015, mais l'investissement rebondit à + 2,7 %. 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 1986 et 2016).

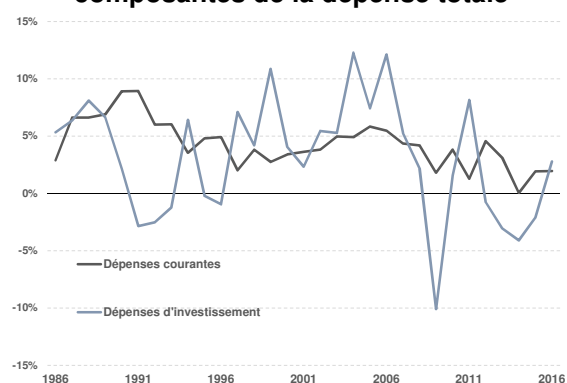
Tableau 1 : la dépense totale en logement

montants en milliards d'euros	1990	1995	2000	2005	2010	2013	2014	2015	2016
Consommation effective de biens et services des occupants	130,5	173,4	204,9	257,0	311,2	339,4	340,0	346,4	353,2
<i>Logements ordinaires</i>	128,3	170,0	201,2	252,5	305,5	332,1	332,5	338,5	344,9
<i>Locaux d'hébergement collectif</i>	2,2	3,4	3,7	4,5	5,7	7,2	7,5	7,9	8,3
Subventions d'exploitation aux producteurs (hors bonifications)	0,1	0,2	0,2	0,3	0,5	0,8	0,3	0,2	0,3
Charges des producteurs liées aux logements vacants	1,2	1,6	1,6	1,8	2,5	2,9	3,0	3,1	3,2
Dépense courante	131,8	175,1	206,8	259,2	314,2	343,0	343,2	349,8	356,6
Formation brute de capital fixe	59,8	60,3	73,7	100,2	111,2	115,7	111,6	109,9	112,9
<i>Logements neufs</i>	31,6	29,5	35,2	51,7	53,8	56,9	50,9	47,3	48,4
<i>Gros travaux d'entretien-amélioration</i>	22,9	26,4	31,7	36,8	44,9	47,1	48,5	48,7	49,7
<i>Autres composantes de la FBCF</i>	5,3	4,4	6,8	11,6	12,4	11,7	12,2	14,0	14,8
Investissement en terrains (dans le champ de la FBCF)	6,1	5,2	9,4	13,8	13,1	13,8	12,2	11,2	11,6
Avantages fiscaux liés à l'investissement (partiel)	0,8	0,7	1,4	1,8	3,2	3,1	3,5	3,4	3,5
Dépense d'investissement	66,7	66,3	84,5	115,8	127,5	132,7	127,3	124,6	128,0
Dépense en logement	198,5	241,4	291,3	375,0	441,7	475,7	470,5	474,4	484,7

Graphique 1 : décomposition de la croissance de la dépense totale en logement



Graphique 2 : taux de croissance des principales composantes de la dépense totale



Source : CSL2016

Définitions :

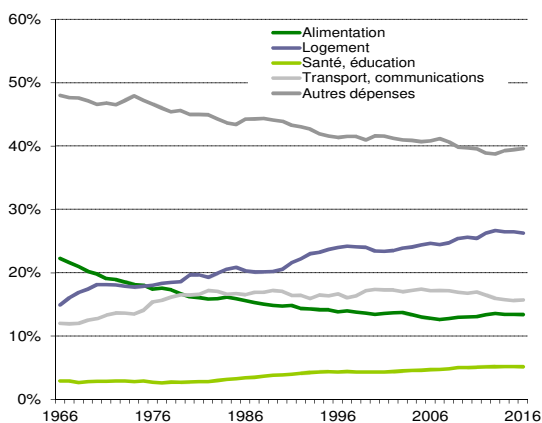
La dépense totale en logement est un agrégat qui mesure l'effort consacré par l'ensemble des agents économiques au domaine du logement. Il est évalué sans double compte.

Les dépenses courantes incluent toutes les dépenses détaillées dans la partie ad hoc du rapport. Elles incluent également les redevances des locaux d'hébergement collectif et les charges acquittées par les propriétaires de logements vacants. Les dépenses d'investissement correspondent à la formation brute de capital fixe (FBCF) qui comptabilise les dépenses liées à l'acquisition de logements neufs, aux gros travaux d'entretien et d'amélioration, ainsi que les frais liés aux opérations d'acquisition (des logements neufs ou d'occasion). On y ajoute les investissements en terrains correspondant ainsi que certains avantages fiscaux.

Les dépenses en **service de logement** (nettes des aides personnelles au logement) constituent un poste important dans la **dépense de consommation finale** des ménages. Elle a pris, au fil du temps, une place de plus en plus importante. Depuis les années 1960, son poids a plus que doublé, passant de 12 à 26 % en 2016, tandis que la part des dépenses consacrées à l'alimentation a été divisée par 2 sur la même période. Au total, la progression des dépenses en logement contribue pour près de 1/3 à la croissance de l'ensemble des dépenses de consommation.

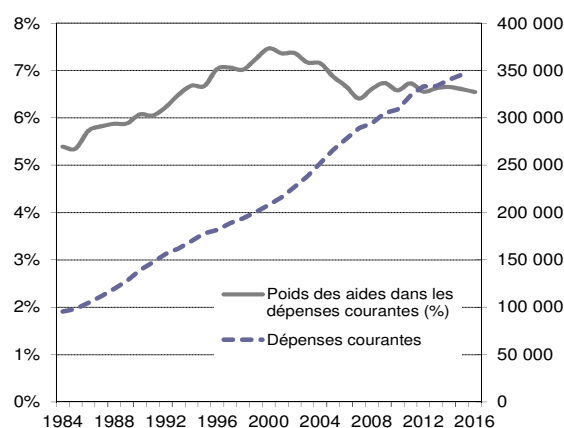
Les dépenses courantes pour l'ensemble des logements ordinaires s'élève à 345 milliards d'euros en 2016 dont 20,8 milliards sont pris en charge par les **aides personnelles** (APL, ALS,...), soit 6 %. D'autres dispositifs, fiscaux, complètent ces prestations sociales, principalement la TVA réduite pour les travaux courants, à hauteur de 1,8 milliards d'euros.

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



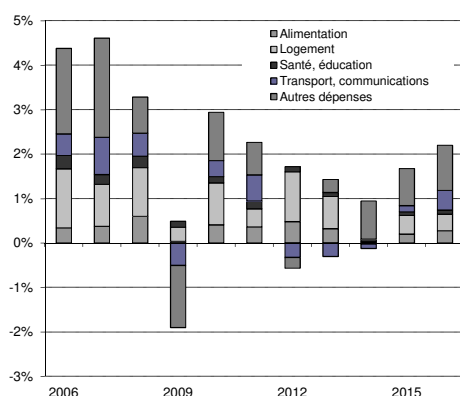
Source : Insee, Comptes nationaux

Graphique 2 : montant des dépenses courantes et poids des aides



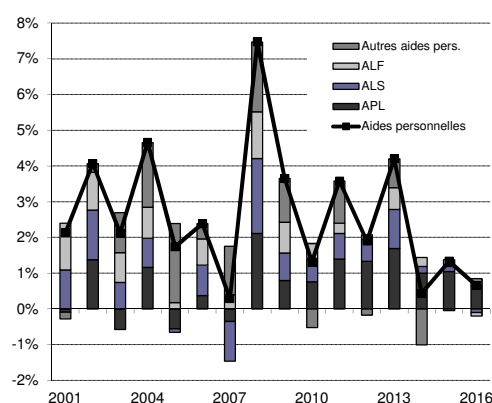
Source : Insee, Comptes nationaux

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



Source : CSL2016

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

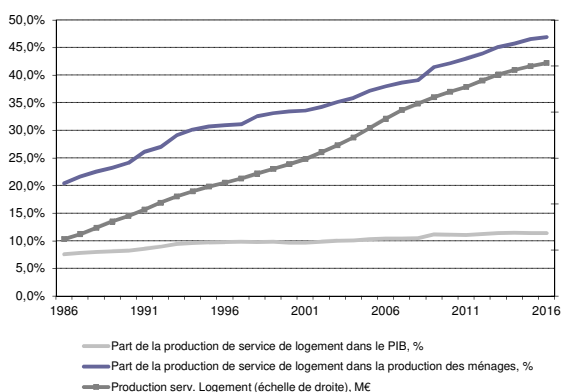
partie 2 : la production de service de logement

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 254 milliards d'euros en 2016, et croît de façon régulière depuis 1985. Son poids dans la production totale (mesuré par le PIB) augmente légèrement au cours du temps et passe de 7,5 % en 1985 à 11,4 % en 2016 ; elle représente par ailleurs plus de la moitié de la production des ménages ; cette part a doublé depuis 1985.

La **formation brute de capital fixe (FBCF) en logement**, qui alimente la production future de service de logement, a fortement progressé de la fin des années 1990 jusqu'à la crise de 2008 et diminue légèrement depuis ; sa part dans les investissements totaux ainsi que dans l'investissement des ménages est légèrement décroissante.

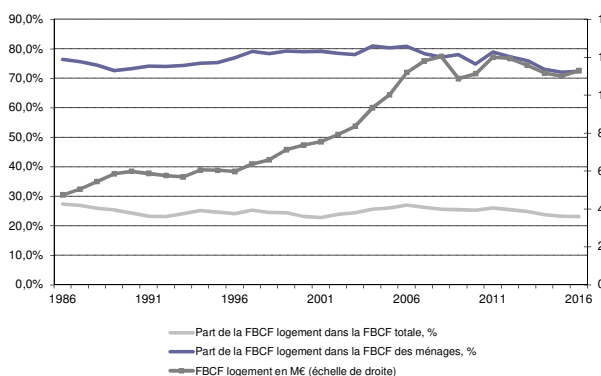
Les **aides à la production** de service de logement ont fortement diminué au cours du temps au profit des aides à l'investissement qui représentent 14,5 % de l'investissement total en logement en 2016, elles jouent un rôle contra-cyclique.

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

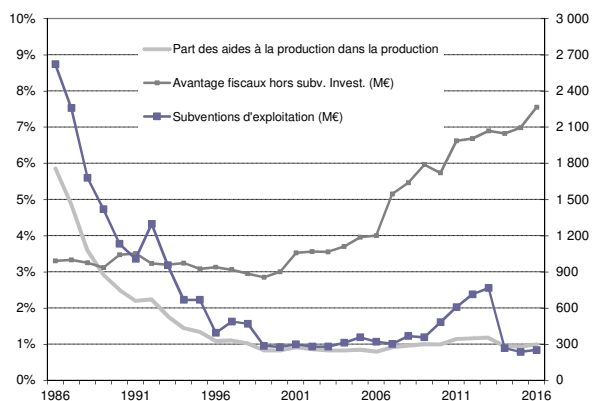


Source : CSL2016

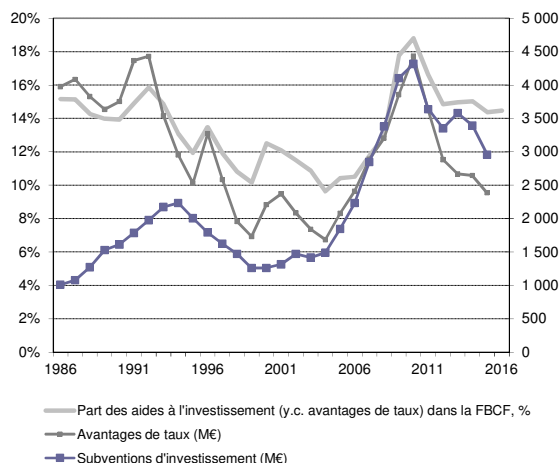
Graphique 2 : FBCF logement et poids dans la FBCF totale



Graphique 3 : aides à la production de service de logement et poids des aides



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



Source : CSL2016

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'exploitation mais également les dispositifs fiscaux non fléchés sur l'investissement (exonération de TFPB par exemple)

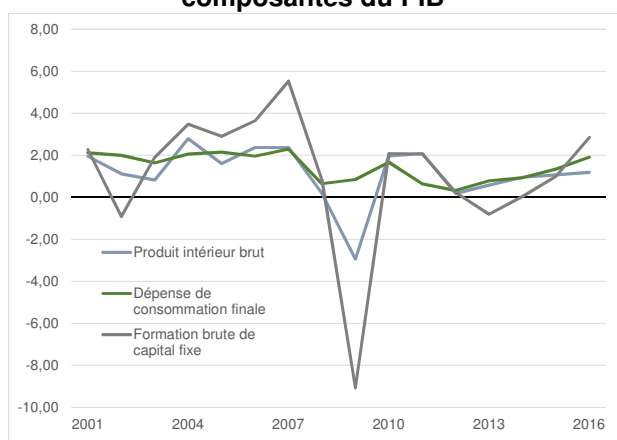
Les **aides à l'investissement** regroupent les subventions d'investissement et les avantages de taux.

partie 2 : contexte macroéconomique

En 2016 le produit intérieur brut (PIB) croît de 1,2 %, en légère accélération par rapport à 2015 (+ 1,1 %) et 2014 (+ 0,9 %). Les dépenses de consommation des ménages accélèrent (+ 2,3 % après + 1,4 % en 2015) et la reprise de l'investissement en 2015 se confirme (+ 2,8 % après 1,0 % en 2015 et 0,0 % en 2014). En revanche le commerce extérieur pèse davantage sur l'activité, car les exportations ralentissent plus fortement que les importations. Sous l'effet de la progression des revenus d'activité en raison de l'amélioration du marché du travail, le revenu disponible brut des ménages progresse de 1,7 % alors que les prix restent stables (- 0,1 %) Le gain de pouvoir d'achat qui en résulte permet aux ménages de consommer davantage (+ 2,3 % en volume). En outre leurs investissements rebondissent à + 2,4 % en valeur après - 2,1 % en 2015.

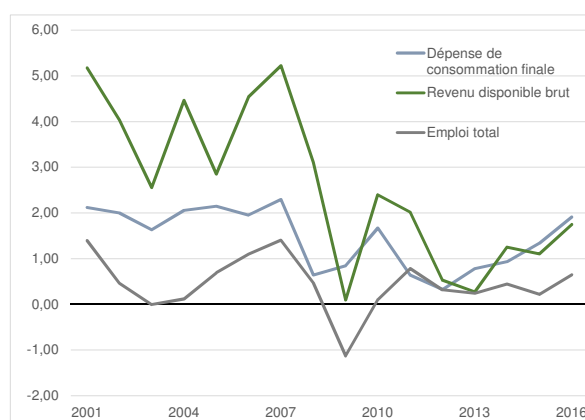
Dans le contexte de reprise des investissements, les autorisations de permis de construire ainsi que les mises en chantier, après 4 années de baisse, repartent à la hausse. L'indice de climat des affaires repart de ce fait également à la hausse en raison des meilleures perspectives. Les prix se redressent mais restent toutefois modérés.

Graphique 1 : évolution des principales composantes du PIB



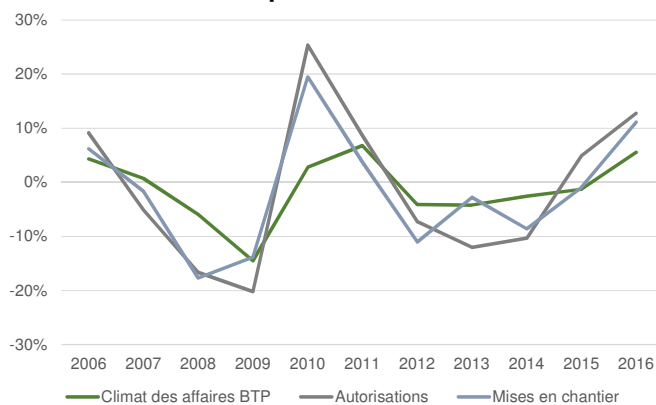
Source : Insee, Comptes annuels

Graphique 2 : évolution de la situation des ménages



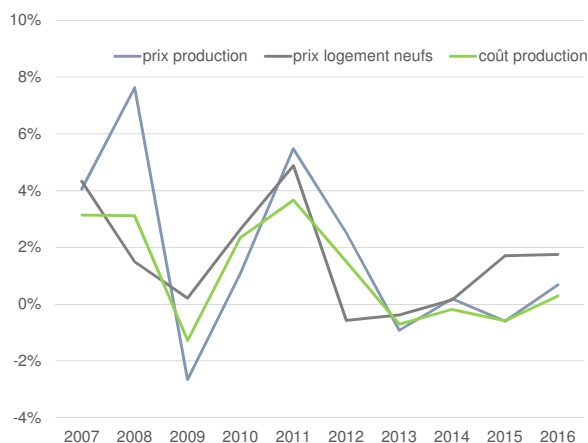
Source : Insee, Comptes annuels

Graphique 3 : taux de croissance de la demande au entreprises de BTP



Source : Insee, point de conjoncture

Graphique 4 : évolution des prix de la construction



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

Plusieurs révisions impactent les données 2015 et 2016 du CSL. Concernant les dépenses courantes, la principale source de modification provient des données relatives à l'énergie. Le Centre d'Etudes et de Recherche sur L'Energie (CEREN) a en effet fourni de nouvelles séries de consommation d'énergie pour le secteur résidentiel. Cela induit une révision à la baisse de 1,2 milliards environ en 2015. Dans la mesure où les changements méthodologiques du Ceren ont été appliqués à l'ensemble de la période, cette révision affecte uniquement les montants et non les évolutions. Un dossier en présente les détails.

Le parc de logements a également été modifié pour harmoniser le champ de la filière « bailleurs autres sociaux » entre les concepts des enquêtes nationales Logement 2006 et 2013. Cette révision impacte de façon mineure les loyers par effet de composition (les loyers moyens du parc social étant inférieur à ceux du parc privé).

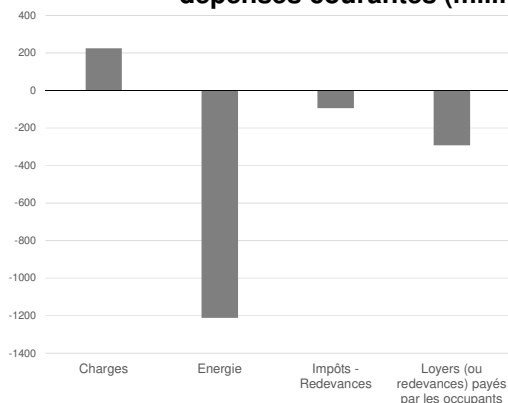
L'activité immobilière est également revue de 2 % à la baisse en 2015 en raison de mises à jour dans la collecte des permis de construire : les autorisations ont été revues à la baisse en 2014 et 2015, ce qui a pour conséquence de diminuer la production de logements neufs d'environ 1,5 % en 2015, et donc les achats de logements neufs.

Deux postes des aides sont révisés de façon significative en 2015, mais dans des sens contraires, qui se neutralisent : le dispositif de déduction des dépenses de grosses réparations et d'améliorations a été réduit pour ne prendre en compte que la partie logement ; la TVA réduite est revue à la hausse en raison de la prise en compte d'un dispositif destiné aux EHPA (pour la partie logement uniquement). La première révision impacte les évolutions des agrégats, contrairement à la seconde.

Sur les prévisions 2016 qui avaient été réalisées pour le rapport des Comptes du logement 2015, les évolutions de l'activité immobilière et des dépenses courantes avaient été légèrement sous-estimées ; pour les investissements, les ventes dans l'ancien et les travaux ont été plus soutenus qu'anticipé. Les mois de novembre et décembre ont en effet crû plus rapidement que ce qu'indiquait la prévision basée sur le passé de la série du nombre de transactions.

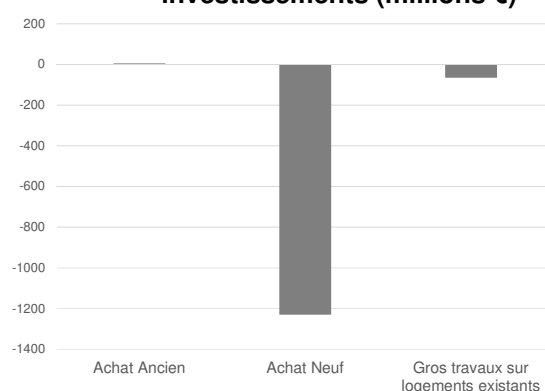
Concernant les dépenses courantes, ce sont les consommations d'énergie et les autres charges qui ont été plus dynamiques que prévu.

Graphique 1 : Révision en 2015 pour les dépenses courantes (millions €)



Source : CSL2016

Graphique 2 : Révision en 2015 pour les investissements (millions €)



Source : CSL2016

Graphique 3 : Révision en 2015 pour les aides au logement

Dispositif	Révision (millions €)
ALF	0,0
ALS	0,0
APL	0,0
Autres aides perso	-173,2
Allègements impôts locaux	0,0
Allègement IR	-780,0
Autres avantages fiscaux	0,0
TVA réduite	727,5
Aides - Ancien	0,0
Aides - Neuf	0,2
Aides - Travaux	0,0
AvTaux - Bailleurs sociaux	-10,6
AvTaux - Ménages	1,3

Source : CSL2016

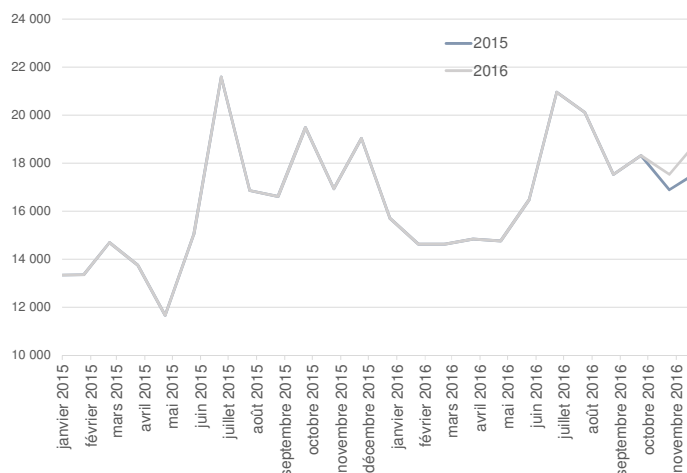
Tableau 1 : Taux de croissance prévus puis observés pour 2016

Taux de croissance en %	Prévu (CSL2015)	Observé (CSL2016)
Dépenses courantes	1,5	1,9
<i>Loyers</i>	<i>1,7</i>	<i>1,4</i>
<i>Énergie et eau</i>	<i>1,2</i>	<i>3,6</i>
<i>Charges</i>	<i>1,1</i>	<i>2,9</i>
Activité immobilière	2,0	2,7
<i>Neuf</i>	<i>1,8</i>	<i>2,2</i>
<i>Ancien</i>	<i>5,4</i>	<i>6,2</i>
<i>Travaux</i>	<i>1,3</i>	<i>2,1</i>

Source : CSL2015, CSL2016

Voir aussi : les dépenses courantes, l'investissement en logement, CSL2015

Graphique 5 : révisions des droits de mutations (millions €)



Source : CGEDD



partie 3

Les dépenses courantes

Les dépenses courantes couvrent l'ensemble des dépenses supportées par les ménages pour se loger. Elles comprennent les loyers (réels et imputés) des logements 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 2016, les dépenses courantes (brutes des aides) représentent 74 % des dépenses liées au logement.

Lorsque des aides publiques sont versées, soit directement aux ménages, soit aux bailleurs, les ménages ne supportent que partiellement le poids de ces dépenses.



Au 1^{er} juillet 2016, le parc compte 35,6 millions de logements. Il se compose pour l'essentiel de résidences principales (82,3 % du parc) mais également de résidences secondaires (9,4 %) et de logements vacants (8,4 %). Après une période de décélération entre 2012 à 2015, la progression du nombre de logement se stabilise à + 0,9 %, soit 327 000 unités.

Ce parc se répartit entre 43,8 % de logements collectifs et 56,2 % de logements individuels. Ces proportions sont relativement stables dans le temps, même si on note une très légère augmentation de 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 2016

	En milliers de logements			Structure (en %)			TCAM** (en %)		
	1990	1999	2016	1990	1999	2016	90-99	99-06	06-16
Résidences principales	22 030	24 461	29 278	82%	83%	82%	0,7%	1,6%	0,9%
Propriétaires occupants	12 088	13 574	16 912	45%	46%	48%	0,8%	2,1%	1,0%
<i>dont accédants</i>	5 508	5 228	5 842	21%	18%	16%	-0,3%	0,1%	1,1%
<i>dont non-accédants</i>	6 580	8 345	11 070	25%	28%	31%	1,6%	3,2%	0,9%
Locataires *	9 942	10 887	12 367	37%	37%	35%	0,6%	0,9%	0,7%
<i>Secteur libre</i>	6 042	6 187	7 189	23%	21%	20%	0,2%	0,9%	1,0%
<i>Secteur social</i>	3 901	4 700	5 177	15%	16%	15%	1,3%	0,9%	0,4%
Résidences secondaires	2 837	2 929	3 332	11%	10%	9%	0,2%	1,1%	0,6%
Logements vacants	1 939	2 050	2 978	7%	7%	8%	0,4%	2,2%	2,4%
Ensemble des logements ordinaires	26 806	29 440	35 588	100%	100%	100%	0,6%	1,6%	1,0%

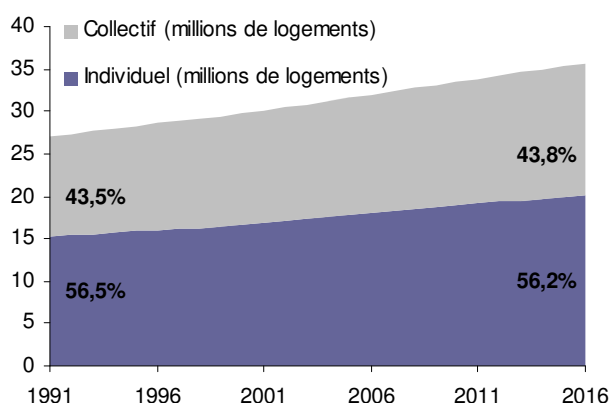
Source : Parc Insee et SDES (au 1^{er} juillet)

Champ : France entière

* Les ménages logés gratuitement sont comptabilisés avec les locataires. Ils représentent 2% des ménages en 2016

** Taux de croissance annuel moyen sur la période considérée

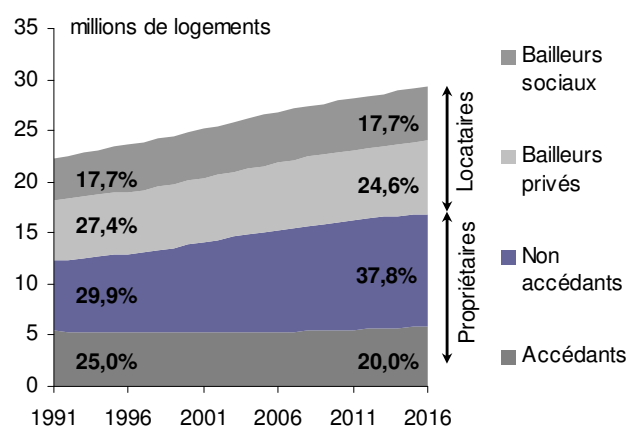
Graphique 2 : partage individuel/collectif dans l'ensemble du parc



Source : Insee et SDeS

Champ : ensemble des logements, France entière

Graphique 3 : type d'occupation pour les résidences principales



Source : Insee et SDeS

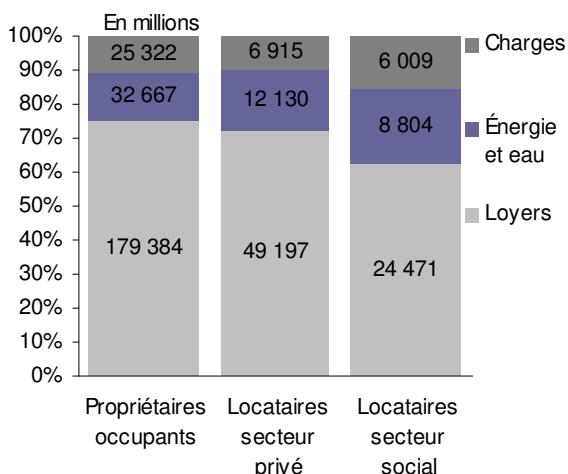
Champ : ensemble des logements, France entière

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 2016, les **dépenses courantes** associées au service de logement s'établissent à 344,9 milliards d'euros pour les occupants des logements ordinaires, dont 320,6 milliards pour les résidences principales. Elles accélèrent légèrement (+ 1,9 %) par rapport à l'année précédente (+ 1,8 % en 2015). Cette légère accélération est le fruit de deux effets concomitants : en 2016, les prix des dépenses courantes ralentissent (+ 0,3 % après + 0,6 %) du fait principalement du ralentissement des prix des loyers (+ 0,2 % après + 0,5 %) mais aussi de ceux des énergies (- 0,1 % contre + 0,4 % en 2015). A l'inverse, les dépenses courantes progressent en volume (+ 1,6 % après + 1,3 %) sous l'impulsion d'un net rebond de la croissance des autres charges (+ 1,7 % contre - 0,1 % en 2015).

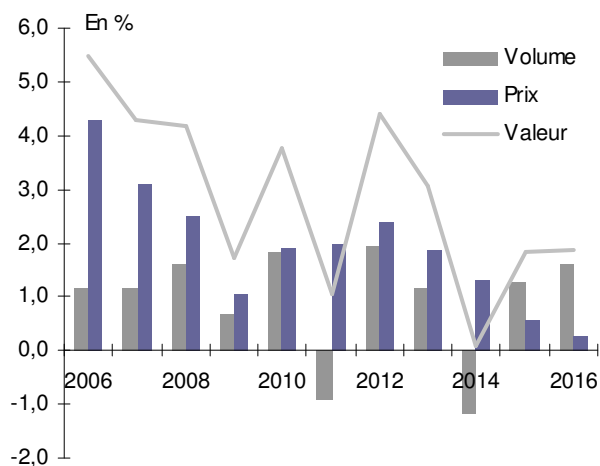
Graphique 1 : les charges des occupants des logements ordinaires par filière agrégée en 2016



Source: CSL2016

Champ: France entière, ensemble des logements ordinaires

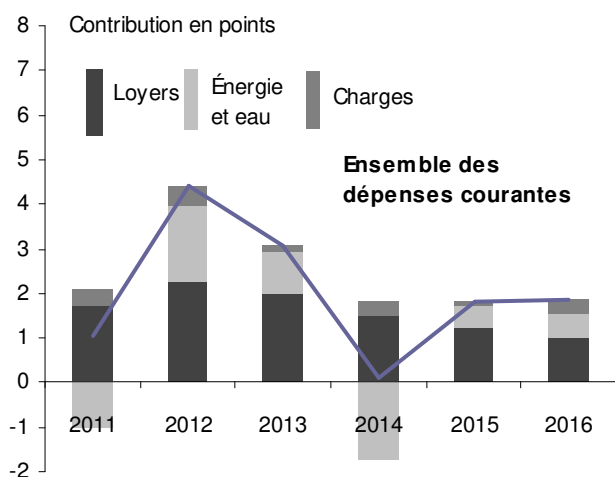
Graphique 2 : décomposition des croissances en valeur, volume et prix des dépenses courantes



Source: CSL2016

Champ: France entière, ensemble des logements ordinaires

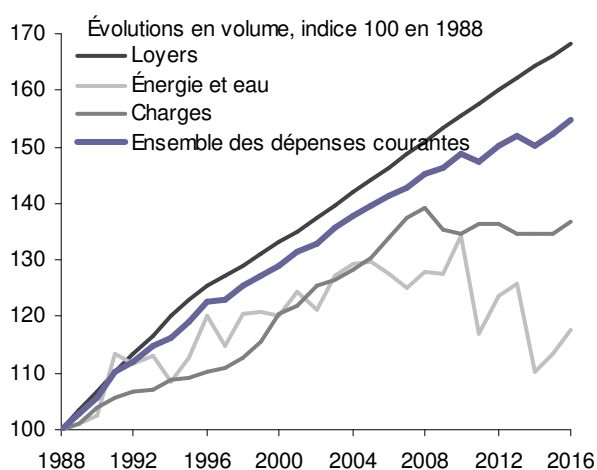
Graphique 3 : contribution des différents postes à la croissance des dépenses courantes



Source: CSL2016

Champ: France entière, ensemble des logements ordinaires

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



Source: CSL2016

Champ: France entière, ensemble des logements ordinaires

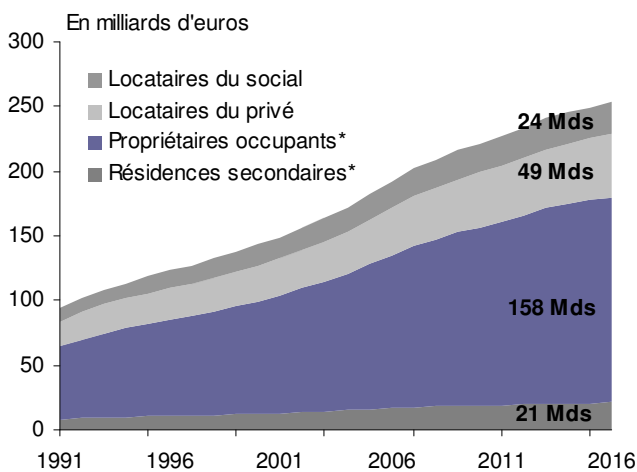
Définitions :

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.

En 2016, le montant des loyers s'élève à 253,1 milliards d'euros. Les **loyers réels**, acquittés par les locataires, représentent moins d'un tiers de ce montant, soit 73,7 milliards d'euros dont une partie est prise en charge par des prestations sociales qui s'élèvent à 16,7 milliards d'euros en 2016, soit 22,7 % du montant des loyers réels. Les deux autres tiers de la masse des loyers correspondent à des **loyers imputés** : 158,5 milliards d'euros pour les résidences principales des propriétaires occupants et 20,9 milliards pour les résidences secondaires. Les prestations sociales ne représentent, pour ces ménages, que 0,5 % des loyers imputés.

Les dépenses de loyers ralentissent en 2016 (+ 1,4 % contre + 1,7 % en 2015). Celles-ci s'expliquent par des prix dont la progression reste très faible en 2016 (+ 0,2 % après + 0,5 %). En revanche, les loyers en volume accélèrent légèrement (+ 1,2 % après + 1,1 % en 2015) sous l'effet des évolutions du parc de logements et de sa structure.

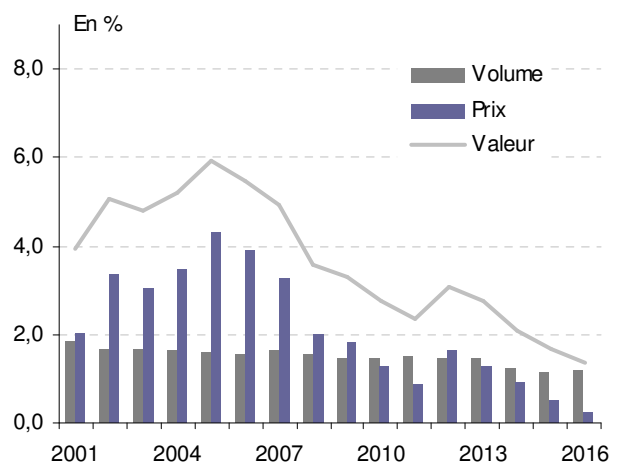
Graphique 1 : montants des loyers par filière agrégée de 1991 à 2016



Source: CSL2016

Champ: ensemble des loyers (réels et * imputés)

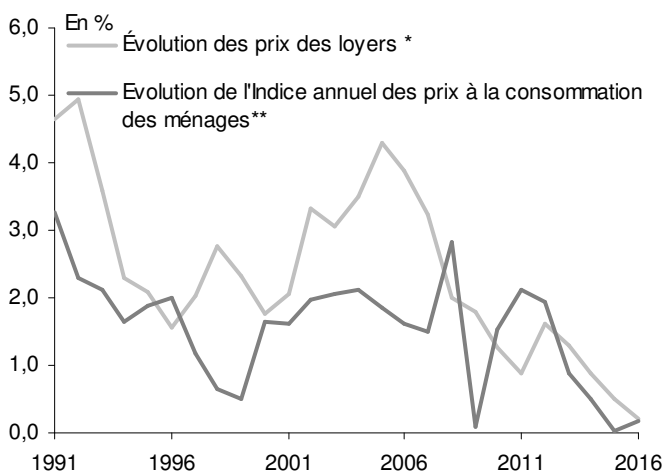
Graphique 2 : décomposition des croissances en valeur, volume et prix des loyers



Source: CSL2016

Champ: ensemble des loyers (imputés et réels)

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

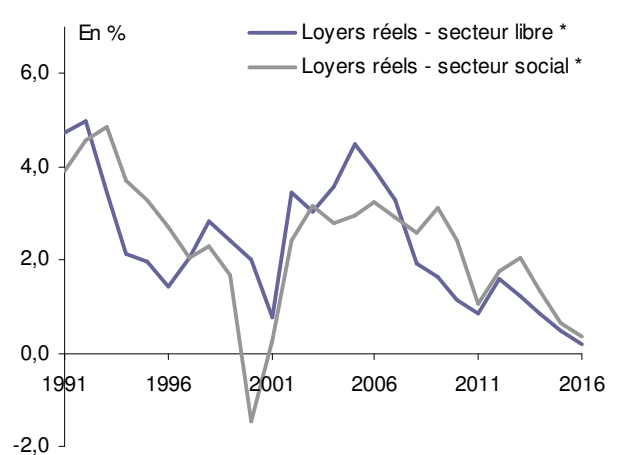


Sources: * CSL2016 et ** Insee-IPC (Base 2015)

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

** Indice des prix à la consommation de l'ensemble des ménages

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



Source: CSL2016

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

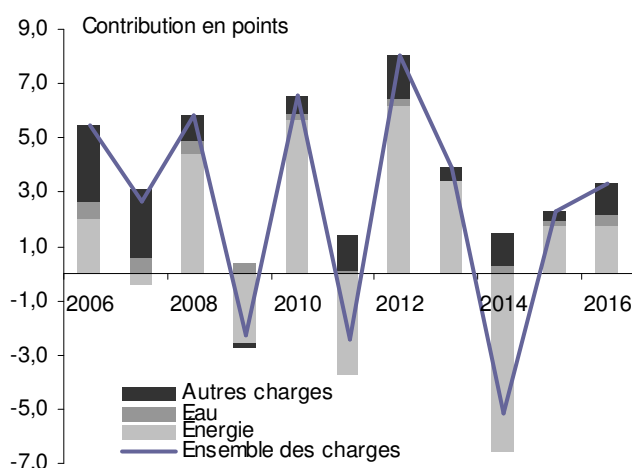
Définitions :

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

Les **charges** acquittées par les ménages pour leur logement s'élevaient à 91,8 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 (43,7 milliards d'euros). Les dépenses restantes se répartissent entre les dépenses d'eau (9,9 milliards d'euros) et l'ensemble des charges annexes liées à l'occupation du logement (38,2 milliards d'euros).

Malgré un ralentissement des prix (+ 0,4 % après + 0,7 % en 2015), la croissance des charges annexes accélère en 2016 (+ 3,3 % contre + 2,3 % en 2015). Celle-ci est due à une accélération de la dépense d'énergie en volume (+ 4,2 % après + 3,7 %), ainsi qu'un rebond des volumes de dépense en eau (+ 2,0 % après - 0,1 %) et en autres charges (+ 1,7 % contre - 0,4 % en 2015), en particulier les services d'assurances multirisques habitations.

Graphique 1 : contribution des différents postes à la croissance



Source: CSL2016
Champ: France entière, ensemble des logements ordinaires

Graphique 2 : les charges annexes des occupants des logements ordinaires en 2016

	Évolution en valeur n/n-1 (en %)			Structure 2016 (en %)
	2014	2015	2016	
Entretien / travaux dans les parties communes	2,3	0,4	1,1	12,9
le logement	2,9	0,8	1,4	53,1
Service d'assurances	6,4	0,3	13,6	16,1
Gardiens d'immeubles	2,3	2,3	2,3	3,5
Prestations de services*	1,4	2,8	1,4	11,0
Déménagement	-1,9	2,4	2,8	1,7
Frais de baux	6,3	8,7	-5,0	1,8
Ensemble des charges	2,9	0,9	2,9	100,0

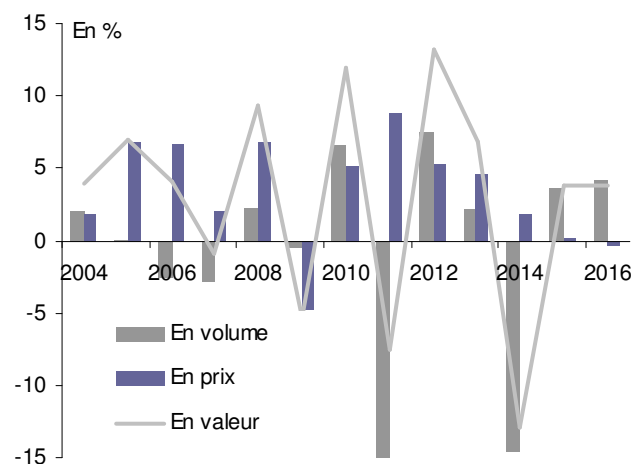
Source: CSL2016
Champ: France entière, ensemble des logements ordinaires
* TEOM, REOM, TB

Graphique 3 : évolution des prix des énergies

	Évolution des prix n/n-1 (en %)			Poids dans les dépenses d'énergie en 2016 (en %)
	2014	2015	2016	
Électricité	4,5	4,7	3,4	60,3
Gaz	-1,6	-2,6	-8,0	19,5
Produits pétroliers	-3,7	-14,5	-8,3	11,1
Bois	3,7	2,0	0,7	4,5
Autres	3,4	2,8	8,0	4,5
Énergies	1,9	0,2	-0,4	100,0

Source: CSL2016
Champ: France entière, ensemble des logements ordinaires

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



Sources: CSL2016
Champ: France entière, ensemble des logements ordinaires

Définitions :

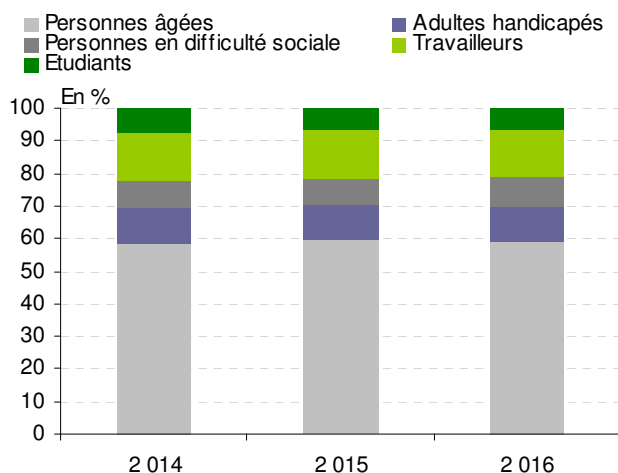
Les **charges** au sens du CSL comprennent l'entretien des parties communes, les frais de personnel, les travaux de petit entretien effectués dans le logement, les prestations de services (TEOM...), les frais de déménagement, de bail et d'agence, les consommations en service d'assurance logement, et enfin les dépenses des ménages en énergie et en eau (Voir concepts et méthodes).

En 2016, les **structures d'hébergement collectif** ont accueilli 1,1 million de personnes, soit 1,7 % 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 8,4 milliards d'euros en 2016 (+ 3,1 % par rapport à 2015).

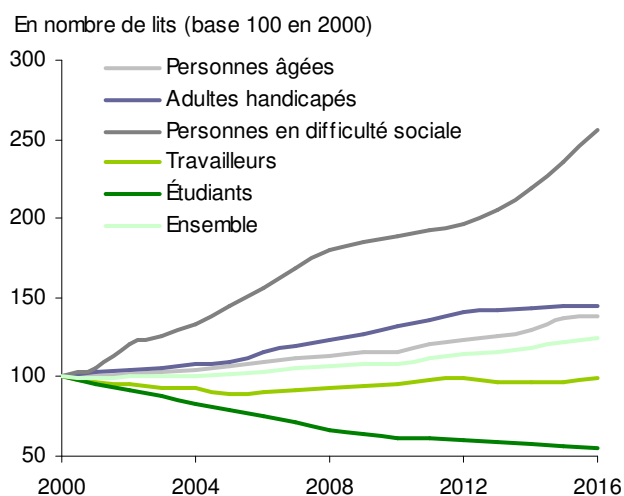
Les capacités d'accueil des structures d'hébergement collectif se sont accrues de 1,2 % par an entre 2000 et 2016. Cette évolution masque une grande disparité entre les différents types d'hébergement. En effet, le nombre de lits pour personnes en difficultés sociales a été multiplié par 2,6 sur la période, 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 destinés aux étudiants ont fortement diminué sur la période (- 45,2 %), en raison d'une migration importante vers le parc de logements ordinaires.

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



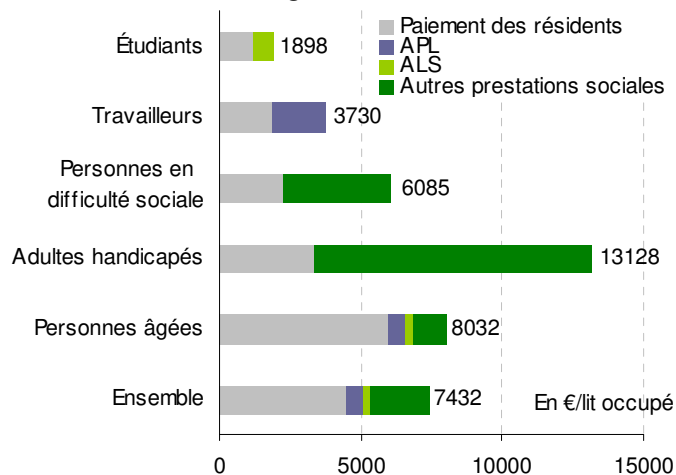
Source: CSL2016

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



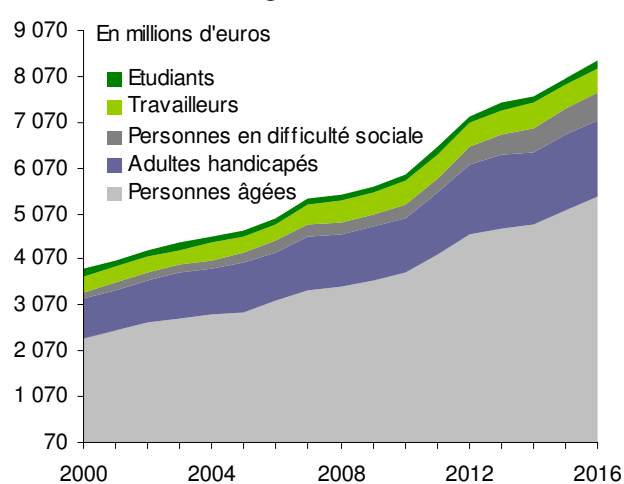
Source: CSL2016

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



Source: CSL2016

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



Source: CSL2016

Définitions :

Les **locaux d'hébergement collectif** se distinguent des logements ordinaires par une offre de services supplémentaires qui varie 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.

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

Le chiffrage du parc de logements

Chaque année, l'Insee réalise, en partenariat avec le SDES, un travail de synthèse et d'arbitrage pour chiffrer le parc des logements ordinaires au 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 taille d'unité urbaine). 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 2016*), 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 2016*) ; 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 filière 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 des quantités d'énergie consommée en fonction des conditions climatiques, évolution des comportements des ménages...), les évolutions en qualité.

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. Ce service de logement est produit par les propriétaires occupants eux-mêmes. Le loyer correspondant est imputé en estimant le loyer dont le propriétaire s'acquitterait pour un logement identique à celui qu'il occupe s'il était locataire du secteur privé. Le montant de ce loyer imputé apparaît donc en revenus de ces ménages (revenus de la production de service de logement, 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 filière 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 catégories : les loyers des résidences principales du secteur libre et les loyers des résidences principales du secteur social.

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

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

La notion de charges

L'acception 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*.

Les charges sont retracées dans une nomenclature détaillée dans les tableaux 20 des annexes du CSL. 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 se distinguent des travaux de gros entretien qui abondent le chiffrage de l'investissement en logement (et sont enregistrés en formation brute de capital fixe – FBCF – dans le cadre central). Les travaux de petit entretien sont renouvelés plus ou moins fréquemment (peinture, plomberie, réfection de sols...) alors que les travaux de gros entretien correspondent à des interventions plus lourdes et plus durables qui, par définition de la FBCF, contribuent à prolonger la durée de vie du logement.
- L'entretien des parties communes est défini comme l'ensemble des prestations réalisées sous le contrôle du syndic qui sont nécessaires au bon fonctionnement de l'immeuble (nettoyage des escaliers et des parties communes, entretien des chaufferies, des ascenseurs, des espaces verts, désinfection des vide-ordures...). Seule la partie dite « récupérable » de ces charges de copropriété est retracée ici car elle est due par les occupants. Les charges dites « non récupérables », dues par les bailleurs, sont enregistrées dans le compte du producteur de service de logement, 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 ils sont non comptabilisés dans les logements ordinaires. On regroupe dans cette filière particulière les structures accueillant des personnes âgées, des adultes handicapés, des jeunes travailleurs et travailleurs migrants, des étudiants et des personnes en difficulté sociale. En sont exclus par convention les prisons, les monastères et les hôtels.

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



partie 4

L'activité immobilière

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



En 2016, l'activité immobilière, qui regroupe l'ensemble des dépenses en capital (logements neufs et anciens, terrains d'assise, gros travaux), s'élève à 287,2 milliards d'euros, en hausse de + 4,7 % par rapport à 2015. Cette hausse de l'activité immobilière est légèrement moins prononcée qu'entre 2015 et 2014 (+ 5,3 %). En effet, l'accélération des travaux d'entretien et d'amélioration (+ 2,1 % après 0,3 %), et le rebond de la construction de logements neufs (+ 2,8 % après - 7,2 %) ne compensent pas le ralentissement des dépenses d'acquisition de logements anciens (+ 6,2 % en 2016 contre + 12,2 % en 2015).

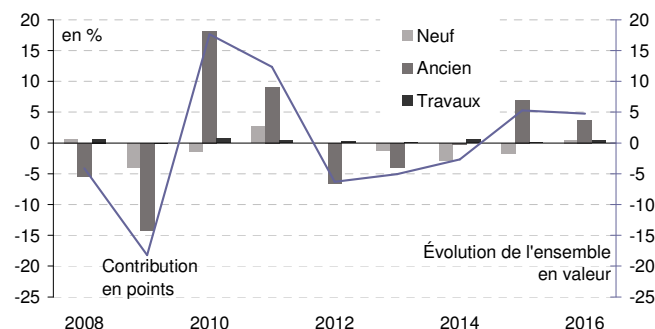
Le rebond de l'investissement en logements fait suite à quatre années consécutives de baisse, il résulte principalement de la construction de logements neufs en lien avec le redémarrage des autorisations de construire et des mises en chantier observé début 2015.

Graphique 1 : Activité immobilière, FBCF et investissement en logement

	Évolution (%)		Valeur (milliards d'euros)
	2015/2014	2016/2015	2016
(1) Construction de logements neufs	-7,0	2,2	47,6
(2) Terrains d'assise des logements neufs	-8,1	3,8	11,6
(3) Frais et droits (neuf)	-7,3	6,3	0,8
(4) Investissement en logements neufs (1 + 2 + 3)	-7,2	2,5	60,0
(5) Acquisition de logements d'occasion, hors terrains	12,0	6,2	118,4
(6) Valeur des terrains des logements d'occasion	12,0	6,2	46,4
(7) Frais et droits (ancien)	15,1	6,4	12,7
(8) Acquisition de logements d'occasion, yc terrains (5 + 6 + 7)	12,2	6,2	177,5
(9) Gros travaux d'entretien et d'amélioration	0,3	2,1	49,7
(10) Ensemble de l'activité immobilière (4 + 8 + 9)	5,3	4,7	287,2
(11) Acquisitions nettes de cessions hors terrains	11,4	4,6	2,1
(12) Acquisitions nettes de cessions yc terrains	12,5	4,3	2,4
(13) FBCF (1 + 3 + 7 + 9 + 11)	-1,5	2,7	112,9
(14) Investissement (1 + 2 + 3 + 7 + 9 + 12)	-2,1	2,8	124,7

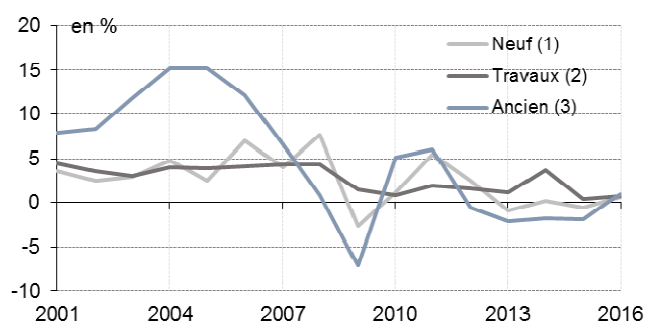
Source : CSL2016

Graphique 2 : Contribution des segments à l'activité immobilière



Source : CSL2016

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 :

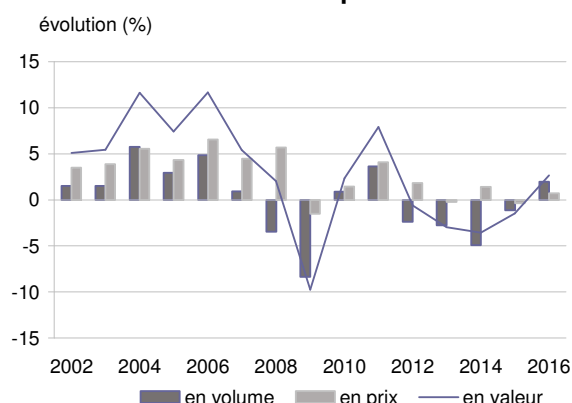
- L'investissement en logements neufs (construits à l'initiative de l'acquéreur final ou achetés à un promoteur), pour lequel on distingue la valeur des terrains d'assise, le coût de la construction et les frais et droits liés ;
- Les travaux d'amélioration et de gros entretien qui, par opposition aux petits travaux d'entretien courant, participent 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.

partie 4 : l'investissement en logement en 2016

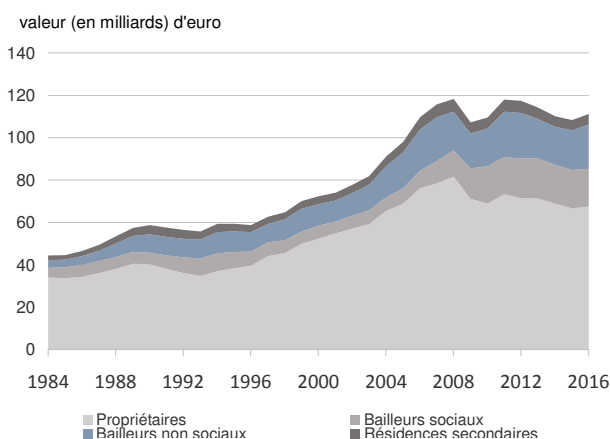
En 2016, la formation brute de capital fixe (FBCF) s'élève à 112,9 milliards d'euros. Il s'agit de la première année de hausse après 4 ans de baisse consécutive. Cette augmentation de FBCF (+ 2,7 %) résulte principalement de la progression des volumes (+ 2,0 %), tandis que l'évolution des prix y participe modérément (+ 0,7 %). La construction de logements neufs représente 48,4 milliards (43 % de la FBCF), tandis que les travaux sur logements existants s'élèvent à 49,7 milliards (44 %).

Les frais et droits liés aux transactions dans l'ancien représentent 14,8 milliards (13 %). Les investissements dans le neuf, l'ancien, et les travaux, sont tous trois en augmentation (respectivement + 2,2 %, + 6,2 %, + 2,1 %) ; leur contribution à la croissance de la FBCF est équivalente, mais le rebond de l'année 2016 résulte principalement de celui de la construction de logements neufs. Ce sont les propriétaires occupants qui participent majoritairement à la FBCF (61 %).

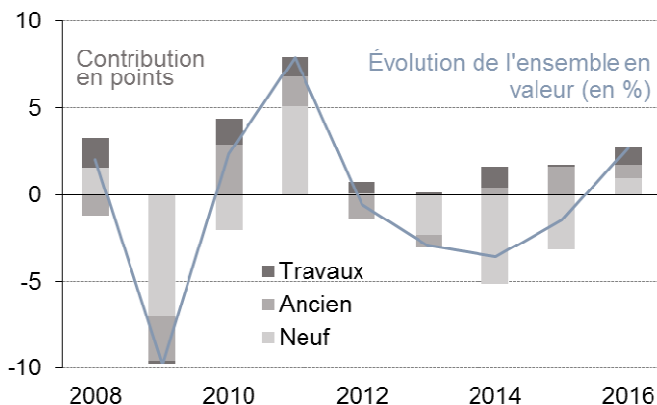
Graphique 1 : Évolution de la FBCF en valeur, volume et prix



Graphique 2 : FBCF en valeur par filières

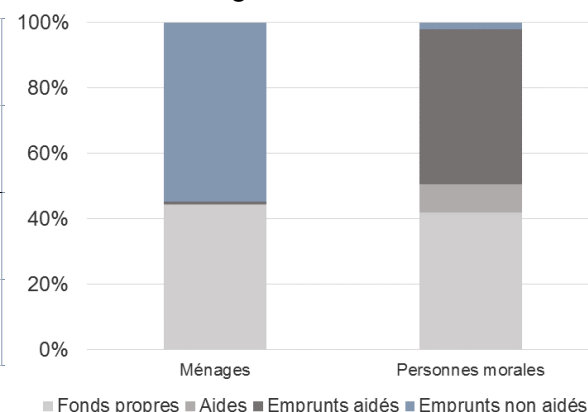


Graphique 3 : Contribution des segments à la FBCF



Source : CSL2016

Graphique 4 : Financement de l'investissement en logements en 2016



Définition :

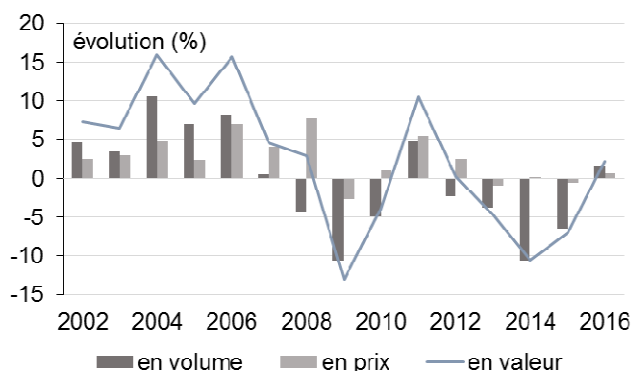
La formation brute de capital fixe (FBCF) comprend principalement l'acquisition de logements neufs et les travaux de gros entretien. Elle n'inclut pas les terrains. Par ailleurs, en raison de la limitation du champ du compte satellite du logement (CSL) aux producteurs de service de logement, la FBCF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

La production de logements augmente de + 2,8 %, après une baisse de - 5,5% en 2015. Ce rebond est porté par l'individuel pur et le collectif (+ 3,3 % et + 4,0 %), alors que la production dans l'individuel groupé continue de baisser (- 4,6 %), mais plus modérément qu'en 2015 (- 14,0 %). L'augmentation du nombre de logements produits s'accompagne d'une diminution des surfaces moyennes des logements (- 1,4 %) pour tous les types de logement. La surface globale produite, tous logements confondus, progresse de + 1,4 % en 2016.

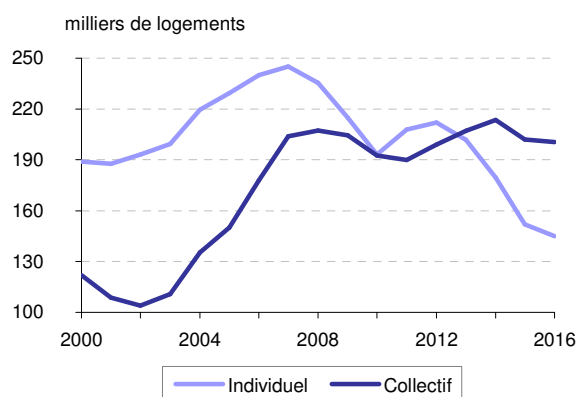
Si le redémarrage des mises en chantier début 2015 s'est traduit par une augmentation de la production de logements neufs en 2016, le nombre de logements terminés est toujours orienté à la baisse (- 2,4 %) étant donné les délais de chantier (deux ans environ pour le collectif et 1 an pour l'individuel). En 2016, 345 500 logements ont été livrés dont 145 000 dans l'individuel, et 200 500 dans le collectif.

L'investissement des ménages dans le neuf croit en 2016 (+ 5,2 %), après 4 années de baisse consécutive, parallèlement les plans de financement marquent un fort recul de l'utilisation des fonds propres par les ménages (- 39,8 %) 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 2016, avec évolution

2016	Production équivalent logement	Evolution 2015/2016	Production équivalent surface	Evolution 2015/2016	Surface moyenne	Evolution 2015/2016
individuel pur	106 979	3,3%	12 905 024	2,2%	120,6	-1,1%
individuel groupé	36 279	-4,6%	3 252 096	-6,2%	89,6	-1,7%
collectif	203 709	4,0%	16 157 120	0,4%	112,8	-0,8%
Total	346 967	2,8%	28 682 692	1,4%	82,7	-1,4%

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

		Évolution (en %)		Valeur (milliards d'euros)
		2014/2015	2015/2016	2016
Ménages	Fonds propres	-31,5%	-39,8%	6603
	Aides	13,5%	12,3%	39
	Emprunts aidés	16,2%	-13,9%	1841
	Emprunts non aidés	1,7%	25,5%	33031
	Total	-9,9%	5,2%	41514
Personnes morales	Fonds propres	5,5%	2,5%	7432
	Aides	-10,1%	-2,7%	1791
	Emprunts aidés	0,4%	-6,1%	8716
	Emprunts non aidés	-39,7%	-20,5%	520
	Total	-1,1%	-3,0%	18459

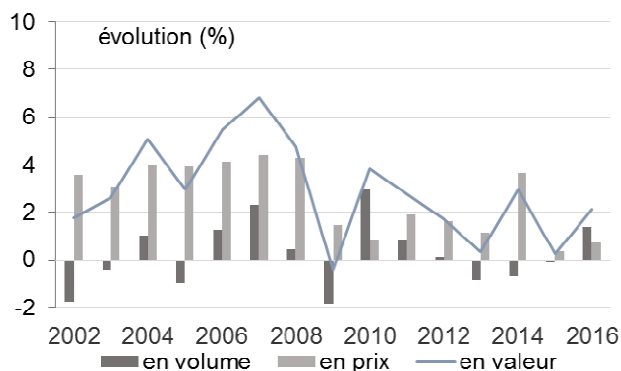
Source : CSL2016

La dépense en gros travaux accélère à + 2,1 % : après + 0,3 % entre 2014 et en 2015, elle atteint 49,7 milliards en 2016. La progression de l'investissement en gros travaux s'explique par l'action combinée des augmentations de prix (+ 0,7 %) et de volume (+ 1,4 %).

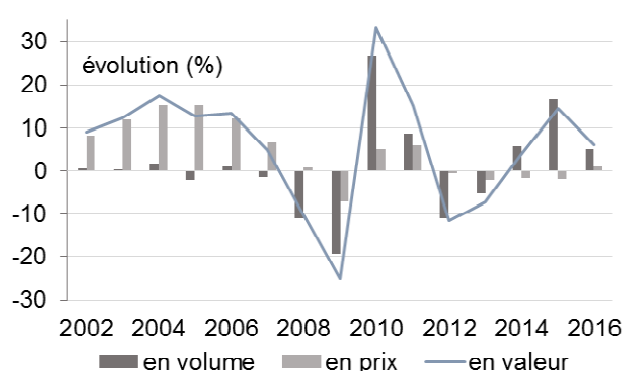
Pour les ménages, après une baisse en 2015 des aides pour réalisation de travaux (- 10,4 %), les aides rebondissent fortement en 2016 (+ 23,2 %), notamment avec le CITE (+ 91 % contre + 41,2 % entre 2014 et 2015), Les fonds propres se stabilisent (- 0,8 % après - 5,1 %), les emprunts non aidés poursuivent leur progression, mais ralentissent fortement (+ 6,4 % après + 18,1 %). Au total, l'investissement en travaux des ménages augmente de + 1,5 %, après la baisse de 2015 (- 0,5%). L'investissement des personnes morales, essentiellement les organismes HLM, reste très dynamique (+ 6,2%), porté par l'augmentation des fonds propres et des aides.

L'investissement dans l'ancien, c'est-à-dire les frais liés aux transactions, est porté majoritairement par la progression du nombre de transactions, qui s'infléchit en 2016, mais reste dynamique.

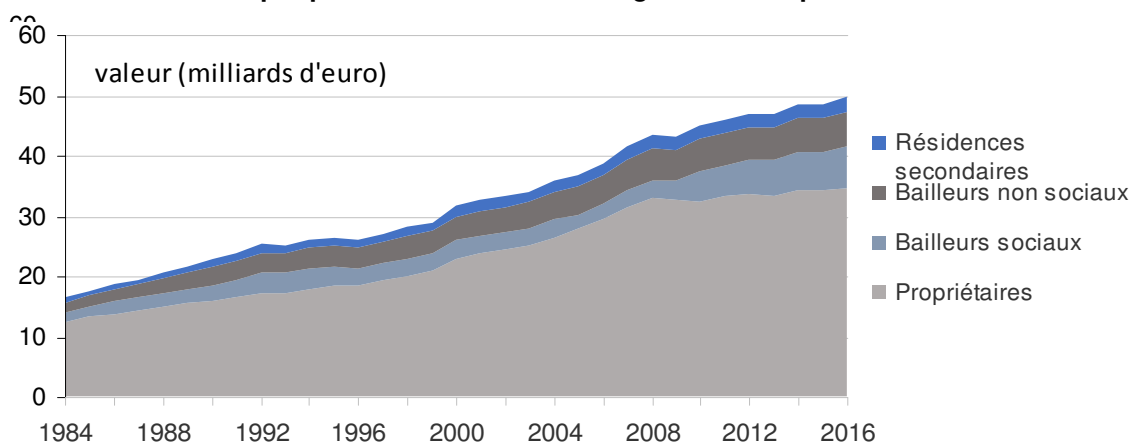
Graphique 1 : Évolution en valeur, volume et prix de la FBCF en travaux depuis 2002



Graphique 2 : Évolution en valeur, volume et prix de la FBCF en acquisition depuis 2002



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)
		2015/2014	2016/2015	2016
Ménages	Fonds propres	-5,1%	-0,8%	30314
	Aides	-10,4%	23,2%	534
	Emprunts aidés	-24,6%	19,6%	494
	Emprunts non aidés	18,1%	6,4%	11318
	Total	-0,5%	1,5%	42660
Personnes morales	Fonds propres	4,7%	4,0%	2509
	Aides	-17,9%	13,2%	410
	Emprunts aidés	8,8%	7,1%	4074
	Emprunts non aidés	-24,8%	-16,3%	30
	Total	5,2%	6,2%	7024

Source : CSL2016

Définitions : Voir *Concepts et méthodes*

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 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 ;
- 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) ;
- 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).

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 1er 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).

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 quantité physique (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 1er janvier de l'année 2005 et s'est terminé le 1er 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

Les aides regroupent l'ensemble des interventions de la puissance publique dans le domaine du logement (aides directes et avantages conférés). En 2016, 41,7 milliards d'euros sont consacrés à l'aide des ménages pour se loger et pour investir dans la construction de logements neufs et dans l'amélioration de la qualité des logements.



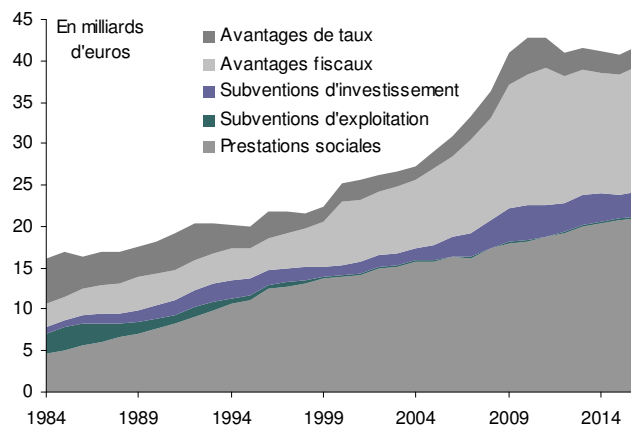
L'ensemble des aides au logement (prestations d'aide au logement, subventions d'exploitation et d'investissement, avantages de taux et avantages fiscaux) représentent, en 2016, un avantage pour leurs bénéficiaires de 41,7 milliards d'euros, soit 1,9 % du PIB. En 2016, les aides au logement sont en hausse de 2,6 %, principalement en raison de la hausse des dépenses fiscales. Les aides bénéficient essentiellement au secteur locatif, à hauteur de 41,1 % pour le secteur social, 30,0 % pour le secteur libre. Cette répartition est stable. L'État est le principal contributeur des aides au logement : 21,4 milliards d'euros, soit 51,7 % du montant total ; il prend en charge 92,6 % des avantages fiscaux. Les régimes sociaux qui versent 44,7 % des prestations sociales sont le deuxième contributeur. Action logement et les collectivités locales prennent également en charges pour partie les prestations sociales et les subventions d'investissement, ils sont respectivement les troisième et quatrième contributeurs.

Tableau 1 : montant des aides au logement

en millions d'euros	2015	2016	Structure 2016
Prestations sociales (consommateurs)	20 762	20 906	50,1%
Subventions d'exploitation (producteurs)	181	193	0,5%
Subventions d'investissement (producteurs)	2 961	3 137	7,5%
Avantages fiscaux aux consommateurs	1 816	1 862	4,5%
aux producteurs	12 557	13 352	32,0%
Avantages de taux (producteurs)	2 386	2 277	5,5%
Ensemble des aides	40 663	41 728	100,0%
Évolution annuelle (en %)	-1,4%	2,6%	

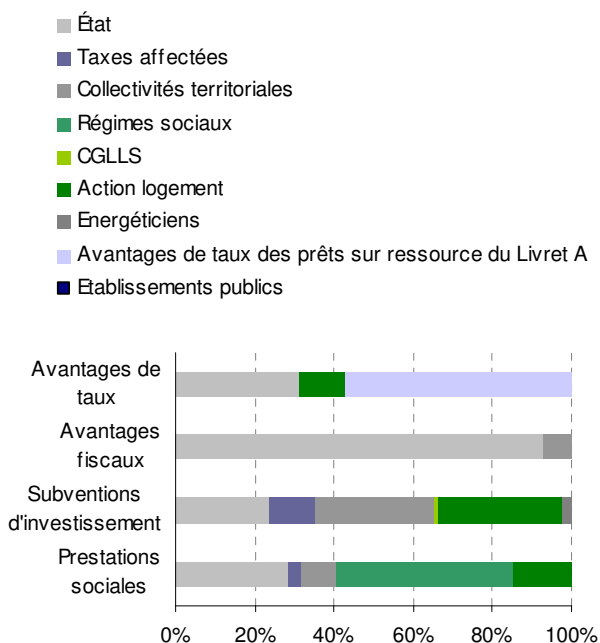
Source : CSL2016

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



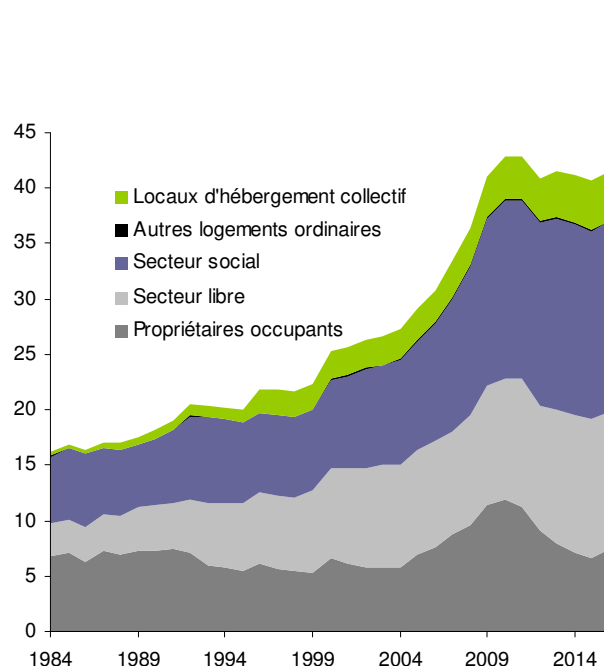
Source : CSL 2016

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



Source : CSL 2016

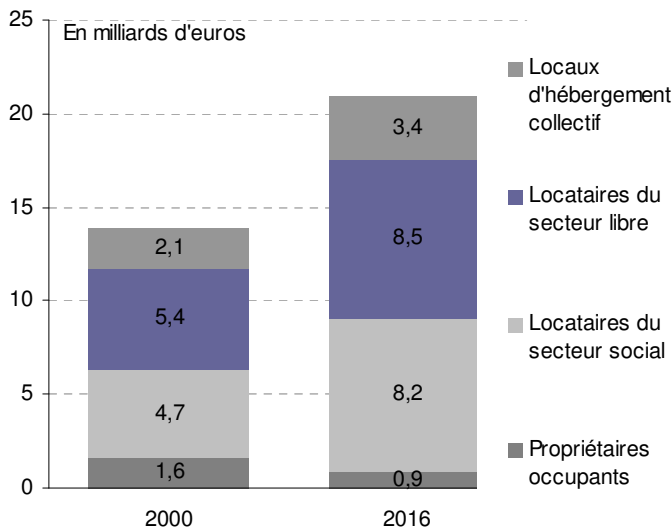
Graphique 3 : les aides au logement par filière de production de service de logement



Source : CSL 2016

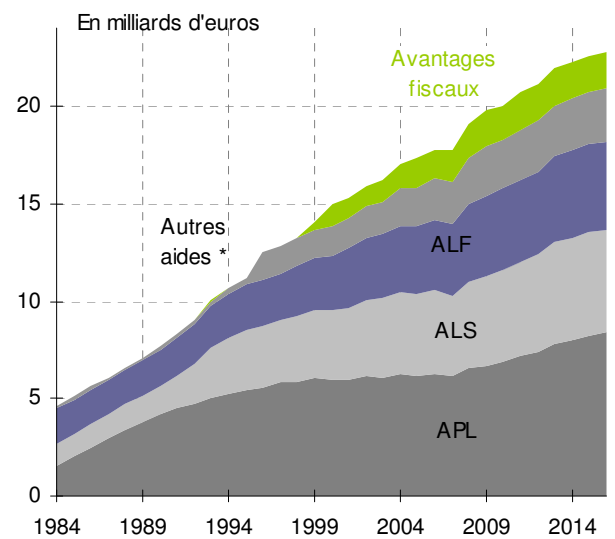
Les aides aux consommateurs de service de logement visent à couvrir une partie des dépenses courantes des occupants. Elles représentent 22,8 milliards d'euros en 2016. Ces aides comprennent principalement des prestations sociales (20,9 milliards), notamment les trois aides personnelles au logement : l'allocation de logement familiale (ALF), l'aide personnalisée au logement (APL), et l'allocation de logement sociale (ALS), qui représentent un montant total de 18,1 milliards d'euros en 2016. Leur évolution fléchit en raison notamment la réforme des APL votée en loi de finances pour 2016 (Cf. partie 5. concepts et méthodes). 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), estimée à 2,4 milliards d'euros en 2016 est stable. 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 400 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 milliard d'euros en 2016.

Graphique 1 : montant des prestations logement selon la filière



Source : CSL 2016

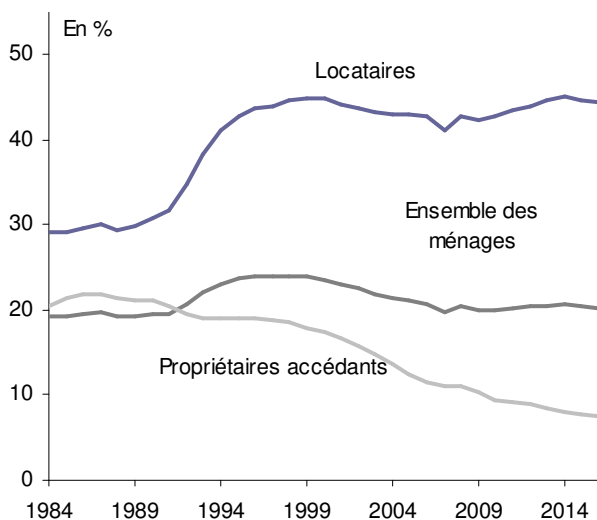
Graphique 2 : montant total perçu selon le type d'aide



Source : CSL 2016

* Rupture de série des ASH

Graphique 3 : part des bénéficiaires des allocations logement*



Source : CSL 2016

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

Tableau 1 : nombre de bénéficiaires et montant mensuel moyen des aides personnelles au logement en 2016*

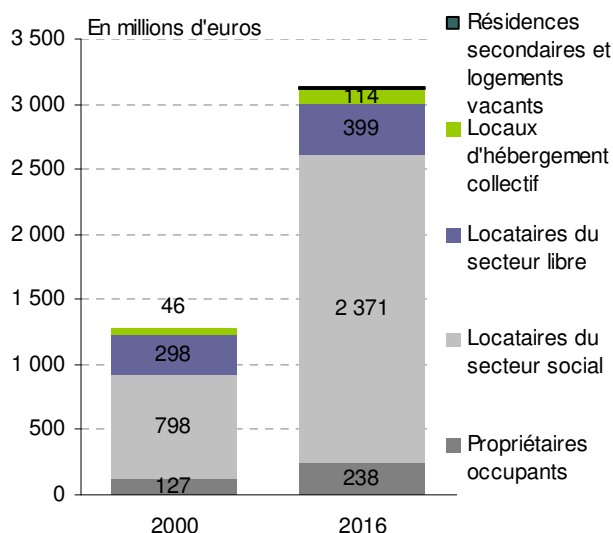
	Nombre de bénéficiaires (en milliers)	Montant mensuel moyen (en €)
APL	2 375	269
Propriétaires occupants	108	193
Locataires	2 267	273
ALS	2 147	196
Propriétaires occupants	75	109
Locataires	2 072	199
ALF	1 268	292
Propriétaires occupants	264	153
Locataires	1 004	329

Source : CSL 2016

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

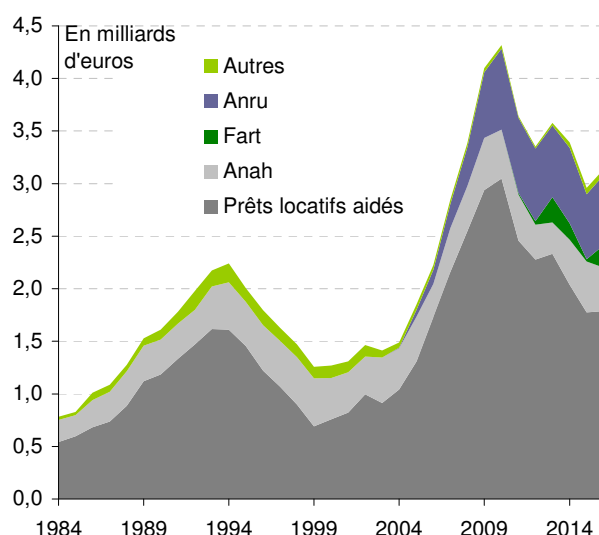
En 2016, les subventions d'investissement s'élèvent à 3,1 milliards d'euros. Elles bénéficient essentiellement au secteur locatif (88,3 %) et principalement à la filière du secteur locatif social, pour un montant de 2,4 milliards d'euros en 2016 (75,6 % du total). Les subventions d'investissement qui concernent majoritairement l'investissement en logements neufs décèlent en 2016 (-2,7 % après -10,8 % en 2015). Elles proviennent principalement des prêts locatifs aidés et de l'Anru. Les subventions destinées aux travaux dans les logements anciens, émanant de l'Anah et du Fart, sont quant à elles en hausse en 2016 (+21,7 %). La répartition des subventions d'investissement par contributeur a profondément changé en 30 ans : alors qu'en 1984, celles-ci étaient supportées pour les deux tiers par l'État, ce dernier pèse pour 22,9 % en 2016. Désormais, l'État contribue principalement à travers des avantages fiscaux. À l'inverse, la part des subventions d'investissement versées par les collectivités territoriales a progressé de 12,8 % en 1984 à 44,1 % à leur plus haut niveau en 2012 ; ces dernières représentent 30,3 % en 2016 (952 millions d'euros), en légère baisse par rapport à 2015. La contribution d'Action logement s'établit à 35,8 %, également en progression depuis les années 2000. Les subventions d'exploitation, qui visent à couvrir une partie des charges de production de service 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



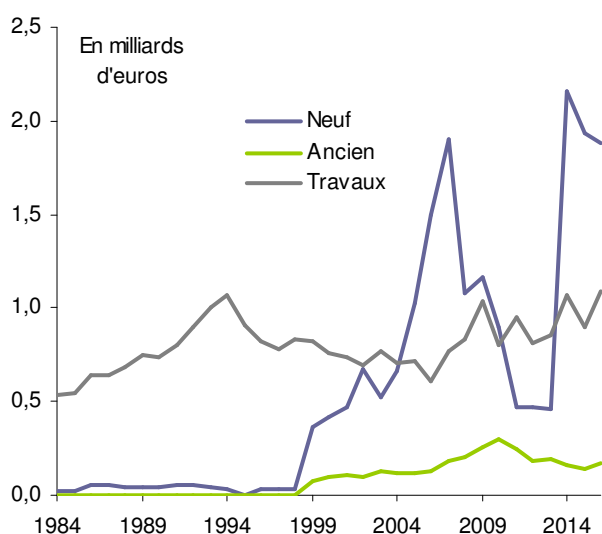
Source : Anru, Anah, DGALN (Infocentre SISAL – 16 février 2017), Ancols – calculs CSL 2016

Graphique 2 : montant des différentes subventions d'investissement



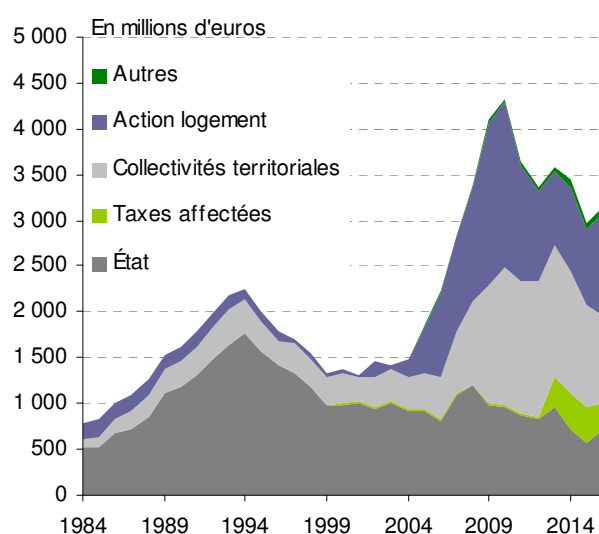
Source : Anru, Anah, DGALN (Infocentre SISAL – 16 février 2017), Ancols – calculs CSL 2016

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



Source : Anru, Anah, DGALN (Infocentre SISAL – 16 février 2017), Ancols – calculs CSL 2016

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



Source : Anru, Anah, DGALN (Infocentre SISAL – 16 février 2017), Ancols – calculs CSL 2016

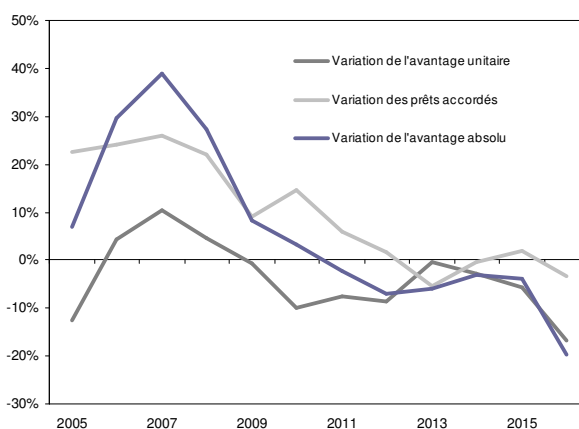
Les avantages de taux évalués dans le CSL concernent les prêts accordés aux bailleurs sociaux et aux ménages dont le taux est inférieur à celui du marché. Ces avantages sont mesurés en comparant le montant du prêt aidé avec celui qui aurait été obtenu au taux de marché (*Cf note méthodologique du CSL 2015*). En 2016, le montant des avantages de taux est évalué à 2,3 milliards d'euros, en baisse par rapport à 2015, en raison de la baisse des taux de marché et de la légère diminution du volume de prêts accordés aux bailleurs sociaux, alors que les prêts aidés pour les ménages ont été dynamiques. En 2016, le montant des prêts versés aux bailleurs sociaux donnant lieu à des avantages de taux est évalué à 12,7 milliards d'euros, en baisse de 1,1 % par rapport à 2015. Les avantages de taux aux bailleurs sociaux représentent une aide de 1,5 milliard d'euros en 2016, en baisse de 14,3 %. Les avantages de taux consentis aux ménages progressent de 21,8 % malgré la baisse des taux de marché. L'aide de taux représente 786 millions d'euros en 2016 dont 663 millions d'euros au titre du seul PTZ.

Tableau 1 : montant des avantages de taux

	Evolution (en %) 2015/2016	Montant 2016 (en M€)	Structure 2016 (en %)
Prêts aux bailleurs sociaux	-14,3	1 492	65,5
Prêts au logement locatif social	-16,9	1 050	46,1
Prêts à l'amélioration et Eco-prêt logement social	13,5	258	11,3
Prêts Action logement au locatif social	-26,5	184	8,1
Prêts aux ménages	21,8	786	34,5
PTZ	17,2	663	29,1
Eco-PTZ	2,7	46	2,0
Prêts Action logement	-58,5	10	0,4
Autres prêts conventionnés	467,1	68	3,0
Ensemble des avantages de taux	-4,6	2 277	100

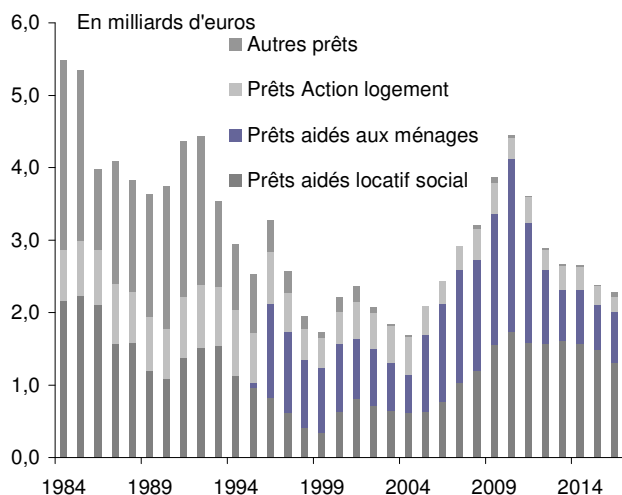
Source : CSL 2016

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



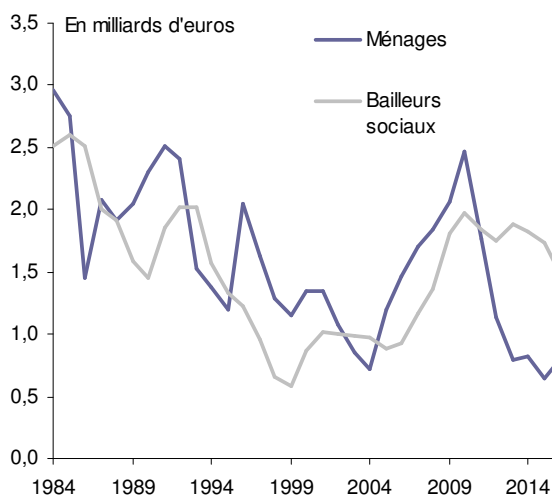
Source : CSL 2016

Graphique 2 : montant des différents avantages de taux



Source : CSL 2016

Graphique 3 : montant des avantages de taux selon les filières



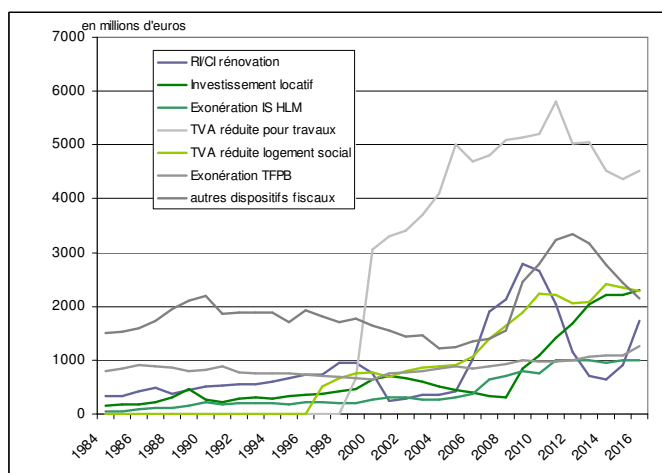
Source : CSL 2016

Définitions : l'avantage de taux (ou avantage absolu, en euros) 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 accordé.

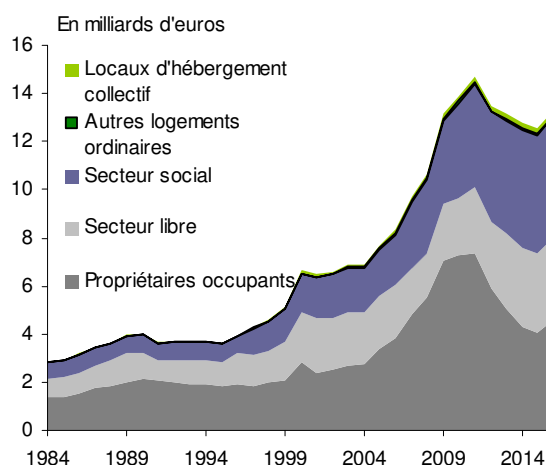
En 2016, les avantages fiscaux aux producteurs de service de logement s'établissent à 13,4 milliards d'euros, soit une hausse de 6,3 % par rapport à 2015. Cette évolution résulte principalement de la hausse de la dépense du crédit d'impôt pour la transition énergétique (CITE, ex crédit d'impôt développement durable) qui a doublée entre 2015 et 2016, ainsi que de la hausse des dépenses fiscales liées aux taux réduits de TVA pour la réalisation de travaux dans les logements anciens. Ces dispositifs s'adressent principalement aux propriétaires occupants et au secteur locatif libre. Leur montant varie en fonction de l'évolution législative (Cf. partie 5. concepts et méthodes). Les avantages fiscaux relatifs aux investissements locatifs augmentent très légèrement à 2,3 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 2,3 milliards d'euros.

Graphique 1 : montants des avantages fiscaux aux producteurs et aux consommateurs



Source : CSL 2016

Graphique 2 : montants des avantages fiscaux par filière



Source : CSL 2016

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

	Évolutions (en %)				Montant 2016 (en millions d'euros)	Structure 2016 (en %)
	2013/ 2012	2014/ 2013	2015/ 2014	2016/ 2015		
PLUS	1,8	22,7	0,8	-7,0	860,6	37,7
PLAI	19,7	20,1	4,5	-6,8	378,3	16,6
PLS	-7,4	11,5	-3,9	-3,7	369,6	16,2
PLUS/PLAI Anru	-13,7	-21,2	-65,9	-45,8	25,9	1,1
Ensemble neuf	0,6	14,8	-4,5	-7,3	1634,5	71,6
PLUS	-23,1	17,4	1,4	3,2	39,7	1,7
PLAI	7,9	-3,7	8,0	1,0	14,9	0,7
PLS	-42,0	-2,2	-5,2	10,0	31,7	1,4
PLUS/PLAI Anru	-13,7	-21,2	-65,9	-45,8	0,6	0,0
Prêts à l'amélioration (Pam / Palulos)	18,7	20,6	8,7	18,2	283,7	12,4
TVA réduite sur fonds propres	0,6	24,5	4,5	4,5	277,8	12,2
Ensemble travaux	-0,4	19,5	5,1	10,1	648,4	28,4
Total des mesures des avantages fiscaux liés au taux réduit de TVA pour le logement locatif social	0	16	-	2	2 283	100,0

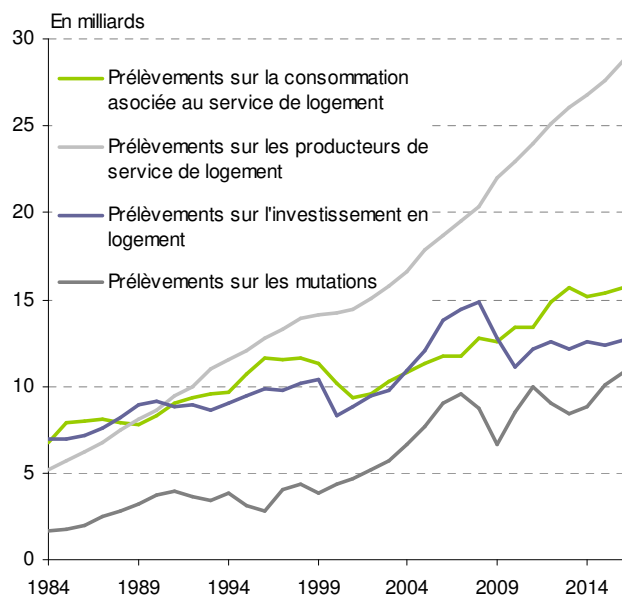
Source : CSL 2016, d'après DGALN (Infocentre SISAL – 16 février 2017)

Voir aussi : Dossier consacré aux avantages fiscaux dans ce rapport.

En 2016, les prélèvements relatifs au logement (Cf. concepts et méthodes) sont estimés à 67,9 milliards d'euros. Ils progressent de 3,6 % par rapport à 2015. Sur longue période, les prélèvements liés au logement suivent la même évolution que l'ensemble des prélèvements obligatoires, eux-mêmes dépendant directement de la conjoncture économique. Ils représentent près de 7 % des prélèvements obligatoires. En 2016, la progression des prélèvements relatifs au logement (3,6 %) est supérieure à celle des prélèvements obligatoires (1,0 %).

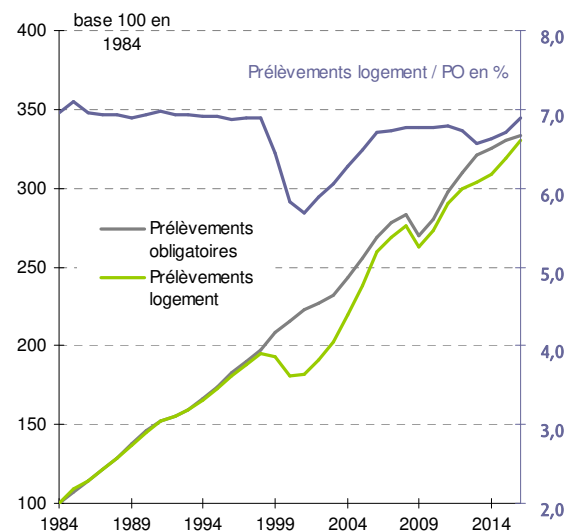
	Évolutions en %				Montant 2016 (millions d'euros)	Structure 2016 (en %)
	2013/2012	2014/2013	2015/2014	2016/2015		
Prélèvements sur la consommation associée au service de logement	5,6%	-3,1%	1,1%	2,1%	15 688	23,1%
TVA	4,8%	-1,9%	-0,4%	1,3%	11 183	16,5%
Autres taxes sur les produits	7,6%	-6,0%	5,1%	4,1%	4 505	6,6%
Prélèvements sur les producteurs de service de logement	3,6%	2,9%	3,2%	3,9%	28 711	42,3%
Contribution sur les revenus locatifs	-12,6%	9,0%	8,9%	6,2%	95	0,1%
Taxe foncière sur les propriétés bâties	4,1%	2,8%	3,1%	4,6%	21 757	32,1%
Taxes sur les charges	1,9%	7,0%	4,4%	0,9%	2 090	3,1%
Taxes sur la production de service de logement	2,5%	1,6%	3,1%	1,9%	4 769	7,0%
Prélèvements sur l'investissement en logement	-3,5%	3,7%	-1,6%	2,4%	12 673	18,7%
Taxes d'urbanisme	0,5%	17,4%	23,2%	-8,0%	925	1,4%
TVA sur terrains (non récupérée)	-4,6%	-10,5%	-7,0%	2,2%	757	1,1%
TVA sur logements neufs	-4,9%	-12,1%	-8,1%	3,8%	5 618	8,3%
TVA sur dépenses d'amélioration et gros entretien	0,3%	43,1%	0,3%	2,1%	4 118	6,1%
TVA sur autres frais	-5,9%	1,3%	12,4%	6,4%	1 254	1,8%
Prélèvements sur les mutations	-7,1%	5,5%	14,3%	6,9%	10 789	15,9%
DMTO bruts					9 888	14,6%
Contribution de sécurité immobilière	-6,8%	6,5%	14,8%	6,4%	211	0,3%
Impôt sur les plus-values immobilières	-10,8%	-6,8%	6,5%	14,8%	690	1,0%
Ensemble des prélèvements	1,1%	1,9%	3,3%	3,6%	67 861	100,0%

Graphique 1 : montants des prélèvements relatifs au logement



Source : CSL 2016

Graphique 2 : évolution des prélèvements liés au logement



Source : CSL 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'APL, l'ALS et, depuis le 1^{er} janvier 2016, l'ALF sont financées par le Fonds national d'aide au logement (FNAL), lequel est alimenté par une subvention de l'Etat et des cotisations employeurs ainsi que des ressources accessoires.

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), ainsi que la non éligibilité aux aides personnelles au logement des particuliers rattachés au foyer fiscal de leurs parents lorsque ces derniers sont redevables de l'ISF.

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. L'Anah gère pour le compte de l'Etat le fonds d'aide à la rénovation thermique des logements privés (FART).

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.

Le prêt à taux zéro (PTZ), qui a été prorogé jusqu'au 31 décembre 2017 par la loi de finances pour 2015, est étendu, à partir du 1^{er} janvier 2016, à l'acquisition de logements anciens sous conditions de travaux sur l'ensemble du territoire (non plus dans le cadre d'une liste limitative comme en 2015). En outre, les plafonds de ressources du PTZ sont rehaussés et la quotité du PTZ est fixée à 40 % sur l'ensemble du territoire (contre 26 % en zones A et B1, 21 % en zone B2 et 18 % en zone C en 2015).

L'éco-PTZ est prorogé jusqu'au 31 décembre 2018 par la loi de finances pour 2016. La loi de finances pour 2017 a supprimé la condition de ressources pour le bénéficiaire de l'éco-PTZ à compter du 1^{er} janvier 2017 et permet le cumul de l'éco-PTZ avec le crédit d'impôt pour la transition énergétique (CITE) pour les offres d'avance émise à compter du 1^{er} mars 2016.

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

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 depuis le 1^{er} septembre 2014. Ce dispositif a été prorogé jusqu'au 31 décembre 2017 par la loi de finances pour 2017.

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. La loi de finances pour 2017 proroge le dispositif jusqu'au 31 décembre 2017 et l'étend à certaines communes situées en zone C.

La loi de finances rectificative pour 2016 crée une nouvelle déduction des revenus fonciers en cas de conventionnement avec l'Anah, dite « Dispositif Louer abordable », en remplacement des dispositifs dits « Besson Ancien » et « Borloo ancien », applicable à compter de l'imposition des revenus 2017. Le propriétaire bailleur, sous respect des conditions de loyers et de ressources des locataires, peut bénéficier d'une déduction des revenus fonciers de :

Niveau de loyer	Zone A / B1	Zone B2	Zone C
Intermédiaire	30%	15 %	-
Social / très social	70 %	50 %	-
Intermédiation locative	85 %	85 %	85 %

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

Le régime de taux de TVA réduite pour les opérations d'investissement locatif social est entré en vigueur fin 1996 (en métropole) et 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.

Le taux réduit de TVA s'applique également aux opérations d'accession sociale à la propriété dans les nouveaux quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) ou à moins de 300 mètres de la limite de ces quartiers.

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. Les allocations compensatrices versées par l'Etat ne couvrent que partiellement les pertes de recettes des collectivités locales.

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. Pour les aides versées par l'Anah, les contributeurs sont principalement des taxes affectées ainsi que les énergéticiens ; pour celles versées par l'Anru, les contributeurs sont principalement Action logement ainsi que l'Etat et la CGLLS (la Caisse de garantie du logement locatif social, créée en décembre 2000 par la loi SRU, est un établissement public à caractère administratif et une société de financement chargée, d'une part, de garantir les prêts réglementés accordés par la CDC aux bailleurs sociaux, en l'absence d'une garantie des collectivités territoriales et, d'autre part, de prévenir les difficultés financières des bailleurs sociaux et d'aider au rétablissement de leur équilibre. Elle est financée par des cotisations des OHLM et SEM).

III. Les prélèvements retracés

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

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

Des prélèvements liés à la production de service de logement. Depuis la diminution de l'assiette de la contribution sur les revenus locatifs (CRL), les taxes pesant sur le service de logement sont également quasi-inexistantes. Pour autant, d'autres taxes sont dues par les producteurs de service de logement. D'une part des taxes sur la production de ce service : la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB), l'imposition des revenus fonciers au titre de l'impôt sur le revenu, de la CSG (pour les ménages bailleurs) ou de l'impôt sur les sociétés (pour les bailleurs personnes morales), taxes spécifiques sur certains producteurs (taxe sur les logements vacants, prélèvement sur le potentiel financier des HLM). D'autre part des taxes pesant sur les consommations intermédiaires permettant la production de ce service : TVA sur les charges des producteurs et taxes spécifiques sur certains produits (énergie, contrats d'assurances).

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

Des prélèvements liés aux mutations. La loi de finances pour 2014 octroie aux départements la faculté de relever les taux des droits de mutation à titre onéreux (DMTO) de 3,80 % à 4,50 % pour les mutations réalisées depuis le 1^{er} mars 2014. Au 1^{er} janvier 2016 seuls cinq départements n'ont pas augmenté les DMTO. Depuis le 1^{er} janvier 2013 le salaire du conservateur des hypothèques a été remplacé par la contribution de sécurité immobilière. Ces prélèvements sont acquittés par l'acquéreur. En revanche, les vendeurs acquittent l'impôt sur le revenu ainsi que les contributions sociales sur les plus-values immobilières qu'ils réalisent à la cession du bien.

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

partie 6

Estimation de l'évolution de la consommation d'énergie dans le CSL



Le changement de calendrier dans l'élaboration du Compte du logement avec l'avancement de la publication du rapport au mois de juin impose des changements méthodologiques pour évaluer certaines dépenses du Compte. Ces changements concernent tout particulièrement le chiffrage des dépenses d'énergie puisque les données traditionnellement mobilisées dans le processus de chiffrage ne sont pas disponibles avant l'été. Une méthode d'estimation alternative a donc été mise en œuvre. Elle est détaillée ci-après.

Sources de données et méthode de calcul des dépenses d'énergie pour le Compte satellite du logement

Les dépenses de logement en matière d'énergie dans le Compte du Logement sont essentiellement constituées des dépenses liées au chauffage du logement, qui sont très variables selon le mode de chauffage des habitations. Jusqu'à présent, l'estimation de ces dépenses mobilisait différentes sources de données.

La première de ces sources de données est le parc de logements, estimé par l'Insee. Le parc de logements, disponible par filière de production de service de logement, permet de calculer la répartition des différents modes de chauffage (individuel ou collectif) par type de logement (individuel ou collectif) et type de filière de production de service de logement. Cette répartition est estimée à partir des enquêtes nationales logement (ENL), dont la structure est extrapolée pour les années suivant le dernier millésime comme le détaille la méthodologie présentée dans la partie 3 – Dépenses courantes. On obtient alors un nombre de logements par filière et type de chauffage. Ces données sont disponibles au printemps et peuvent donc continuer à être mobilisées pour la nouvelle campagne de chiffrage.

La seconde source utilisée concerne les données de consommation fournies par le Centre d'études et de recherche sur l'énergie (CEREN) qui calcule pour chaque type (individuel ou collectif) et chaque mode de chauffage (gaz, électricité, produits pétroliers – fioul, GPL -, bois et autres) les consommations du secteur résidentiel en GWH. Ces consommations sont ensuite réparties par filière à partir du nombre de logements pour chaque croisement type de logement, type de chauffage et type d'énergie.

Or le calendrier de production des données du CEREN n'est pas compatible avec le nouveau calendrier de la campagne provisoire de chiffrage du CSL. Des méthodes d'estimation des consommations doivent donc être implémentées. Elles modélisent les consommations estimées par le CEREN sur les années passées à partir des données de consommation estimées par l'INSEE. De plus, le CEREN n'est plus en mesure de fournir des consommations ventilées par type de chauffage et type de logement. Les consommations totales sont donc maintenant directement réparties par filière au prorata du nombre de logements dans chaque type d'énergie.

Dans le graphique suivant, les énergies sont préfixées par la source de données et E signifie « électricité », G « Gaz », F « Fioul », A « Autres », U « Urbain », P « Produits pétroliers » (qui regroupent Fioul et GPL), GPL « Gaz pétrolier liquéfié » et B « Bois ». Pour chacune de ces séries temporelles, on a choisi la ou les séries les plus proches possible dans les données de la comptabilité nationale de l'Insee (disponibles dans les délais requis au chiffrage) qui permettent d'inférer l'évolution des grandeurs du CEREN.

La principale différence entre les séries du CEREN et celles de l'Insee provient d'une différence de champ : la comptabilité nationale permet de connaître les dépenses de consommation des ménages dans les différentes sources d'énergie, mais pas d'isoler la partie dévolue au logement, ce que fait précisément le CEREN. En revanche, dans les deux sources, les données ne sont pas corrigées des variations climatiques (cf. encadré ci-dessous), afin d'estimer les véritables dépenses des ménages.

Les contreparties de la comptabilité nationale aux données du CEREN sont les suivantes :

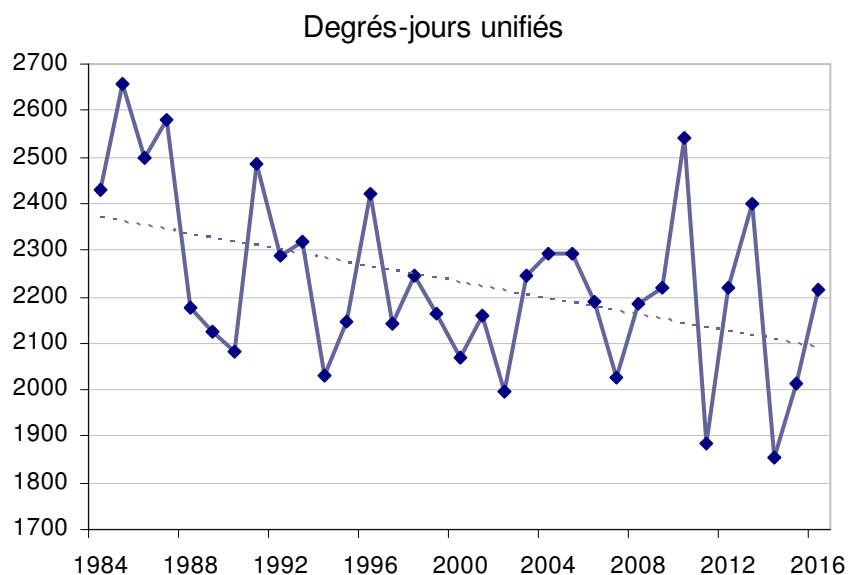
Données CEREN	Données INSEE
	(Nomenclature d'activité)
Électricité	Distribution d'électricité
Gaz	Distribution de combustibles gazeux par conduites
Produits pétroliers	Fioul domestique
	Gaz pétrolier liquéfié
Bois	Sylviculture et exploitation forestière
Autres énergies	Production et distribution de vapeur et d'air conditionné

Pour les énergies « autres » (qui incluent notamment les énergies renouvelables), il n'existe aucune contrepartie simple dans les données de la comptabilité nationale. Ce sont donc les énergies traditionnelles qui, par jeu de complémentarité ou substituabilité, permettront, via une modélisation, d'inférer l'évolution de ce poste.

Les degrés jours unifiés

Le nombre de degrés-jours est une mesure de la rigueur des températures au cours d'une année conçue par le CEREN. Il est calculé en faisant la somme, pour tous les jours de l'année, de la moyenne des écarts positifs entre une température de référence (18° C) et des températures minimales relevées entre 0 heure et 24 heures, en une soixantaine de points de mesure répartis sur l'ensemble de la France. La mesure du climat « normal », calculée auparavant sur les trente dernières années, a été revue en 2006, les hivers ayant été plus cléments au cours de la dernière décennie (2 250 degrés jours contre 2 450 auparavant). La mesure s'effectue désormais sur les quinze dernières années.

Figure : Degrés jours unifiés et tendance de long terme



Source : CEREN

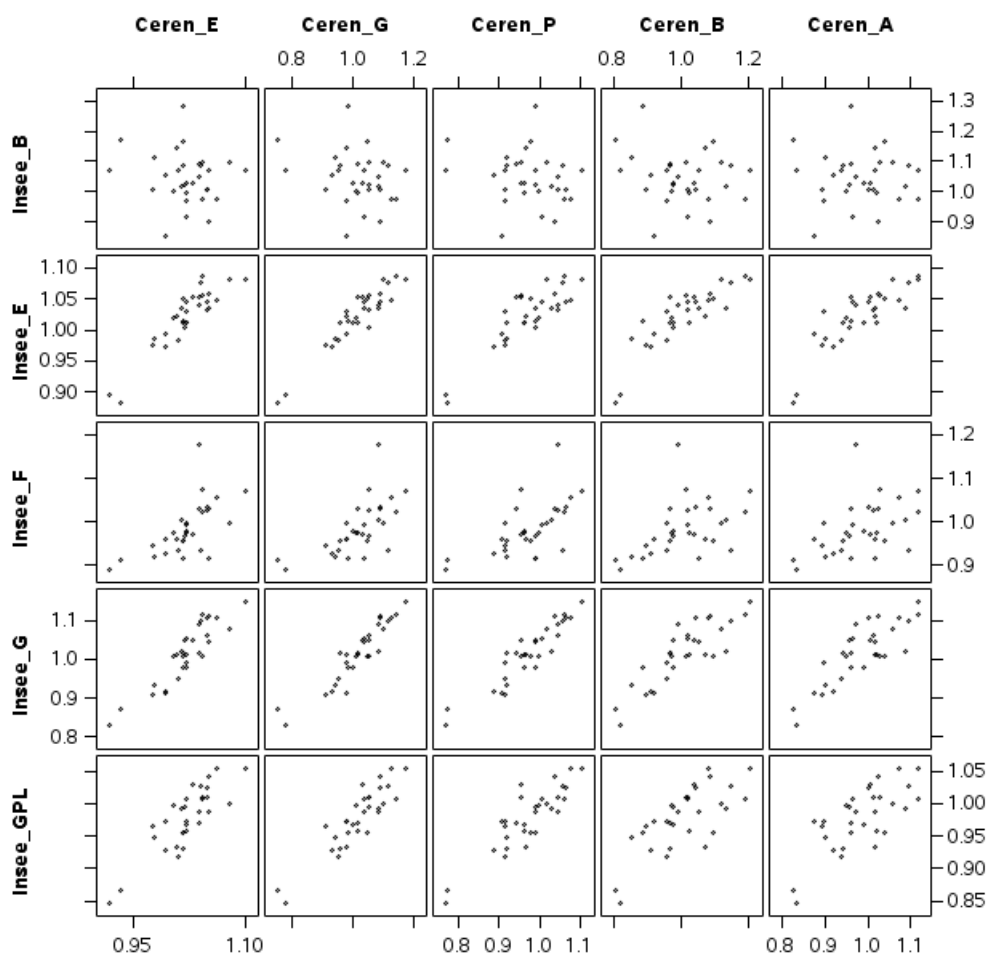
Champ : Résidences principales de France métropolitaine

Une première analyse de la matrice des corrélations entre les données du CEREN et les données de la comptabilité nationale indique une corrélation significative pour chacune des variables d'intérêt ; par exemple, les données concernant le gaz présentent des variations très comparables entre le CEREN et l'Insee (le coefficient de corrélation linéaire vaut 0,92). Il est plus difficile de mettre en évidence une relation pour les énergies « autres », mais la corrélation avec les séries de gaz et de GPL est toutefois relativement élevée (le coefficient de corrélation vaut 0,62).

Figure 1 : Matrice de corrélation entre évolutions des consommations estimées par le CEREN et l'INSEE

		CEREN				
		Électricité	Gaz	Produits pétroliers	Bois	Autres
INSEE	Bois	-0,147	-0,266	-0,212	-0,193	-0,034
	Électricité	0,910	0,941	0,869	0,858	0,847
	Fioul	0,634	0,649	0,627	0,474	0,465
	Gaz	0,905	0,927	0,925	0,855	0,841
	GPL	0,838	0,901	0,880	0,729	0,727
	Chauffage urbain	0,398	0,295	0,267	0,099	0,121

Figure 2 : Nuage de points des indicateurs (évolution des consommations) du CEREN et de l'INSEE



Source : CEREN, INSEE, calculs SDES
 Champ : Résidences principales de France métropolitaine

Principe de la modélisation

Pour l'estimation, la distinction par type de chauffage (individuel ou collectif) n'est pas prise en compte. Pour chaque type d'énergie *i* (gaz, électricité, produits pétroliers, bois et autres), le taux de croissance de la consommation est modélisé en fonction des taux de croissance des dépenses de consommation énergétiques données par l'INSEE selon l'équation suivante :

$$\Delta\text{Conso}_{i,t} = \beta_0 + \beta_1 \cdot \Delta\text{DJU}_t + \beta_2 \cdot \Delta\text{Insee}_{elec,t} + \beta_3 \cdot \text{Insee}_{gaz,t} + \beta_4 \cdot \text{Insee}_{Fioul,t} + \beta_5 \cdot \text{Insee}_{GPL,t} + \beta_6 \cdot \text{Insee}_{Bois,t} + \beta_7 \cdot \text{Insee}_{Urbain,t} + \epsilon_{i,t}$$

Avec $\Delta X_t = X_t / X_{t-1}$

Étant donnée la forte corrélation positive entre toutes les variables, conserver toutes les variables introduites n'est pas nécessaire. Les différentes variables sont retenues ou écartées selon leur pouvoir prédictif pour l'énergie concernée. La sélection du modèle final est effectuée à partir du critère d'information SBC (Schwarz Bayesian information criterion - Schwarz 1978 ; Judge et al. 1985) qui est une fonction croissante à la fois de la somme des erreurs quadratiques, et du nombre de variables du modèle. Le but est alors d'obtenir le plus petit SBC possible, qui garantit un modèle ayant l'erreur moyenne la plus faible, mais qui est également le plus parcimonieux possible (ceci afin d'éviter tout sur-apprentissage).

Il faut noter que cette méthode n'a aucun présupposé économique concernant la relation entre les variables, mais cherche la forme linéaire à même de donner la meilleure prédiction. Elle peut donc aboutir à des résultats parfois contre-intuitifs.

Modèles obtenus

Les statistiques d'ajustement sont relativement bonnes puisque les R² ajustés varient de 0,86 pour le moins bon modèle à 0,93 pour le meilleur. Il semble donc pertinent d'utiliser ces modèles en prévision.

Figure 3 : Résultat des modélisations

	Constante	Degrés jours	Insee - Bois	Insee - Électricité	Insee - Fioul	Insee - Gaz	Insee - GPL	Insee - Urbain	R ²
Ceren_A	0,16	0,68	0,13						0,90
Ceren_B	0,14	0,86							0,87
Ceren_E	0,38			0,40		0,22			0,86
Ceren_P	-0,07	0,29				0,35	0,41		0,90
Ceren_G	-0,02	0,41				0,28	0,36		0,93

Source : CEREN, INSEE, calculs SDES

Champ : Résidences principales de France métropolitaine

Pour les énergies « autres » : on utilise la série Insee concernant le bois ainsi que les degrés jours. Le coefficient positif des degrés-jours signifie qu'une augmentation de la rigueur climatique une année donnée se traduit par une augmentation de la consommation en bois. Le coefficient **correspondant** au bois est positif, indiquant qu'une hausse de la consommation de bois est corrélée positivement à la consommation en autres énergies. Le R² vaut 0,90 ;

- Pour le bois : les variations sont retracées en utilisant uniquement les degrés-jours : les variations des autres énergies ne permettent pas d'améliorer ce modèle ; le R^2 de ce modèle vaut 0,87 ;
- Pour l'électricité, les variables retenues sont l'électricité et le gaz, dont les coefficients sont positifs, ce qui indique une certaine complémentarité entre les deux types d'énergie ; le R^2 de ce modèle vaut 0,86. Il s'agit du seul modèle où la variation des degrés-jours ne permet pas d'améliorer la prédiction ;
- Pour les produits pétroliers (Fioul et GPL), les variables retenues sont les degrés-jours, le gaz et le GPL ; dans la mesure où les prix des produits pétroliers et du gaz sont indexés, la complémentarité entre les deux types d'énergie mise en avant par ce modèle semble pertinente.
- Pour le gaz, le R^2 est le meilleur et vaut 0,93 ; le modèle mobilise de façon intuitive l'évolution de la consommation de gaz donnée par la comptabilité nationale, et également l'évolution de la consommation de GPL, ce qui rejoint le point précédent.

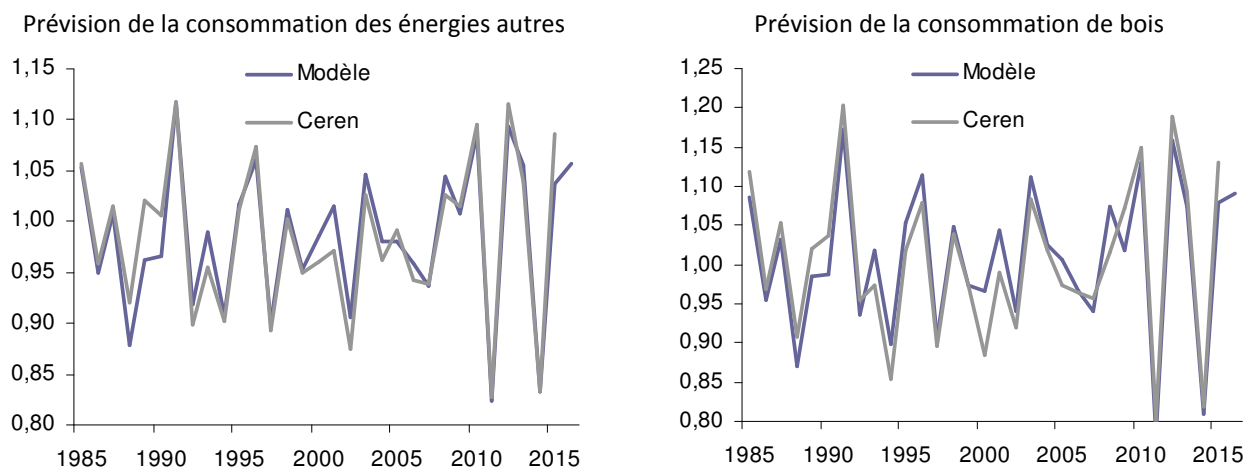
On peut également noter que les évolutions des consommations en fioul et en énergie assimilable à du chauffage urbain ne rentrent dans aucun des modèles.

Performances prédictives

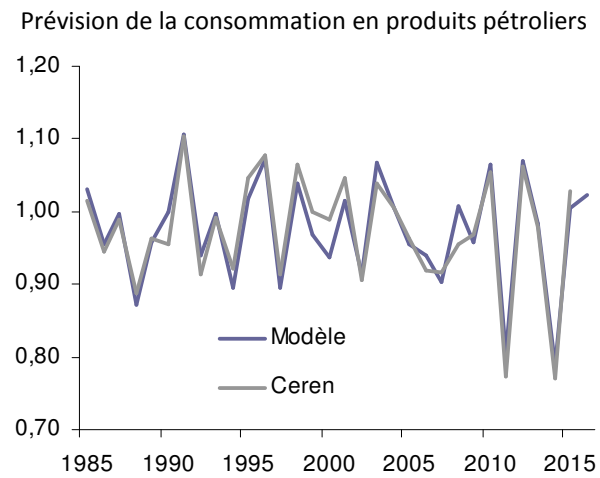
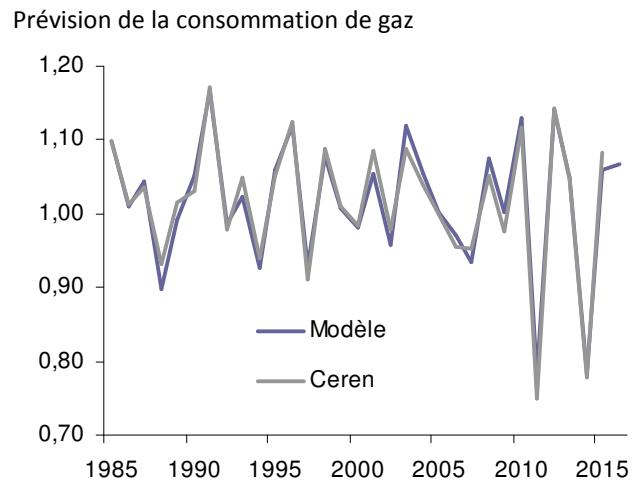
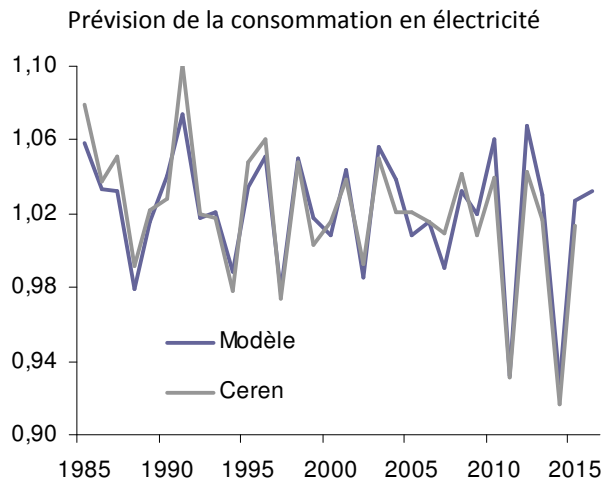
Ces modèles permettent donc de prévoir l'évolution de la valeur de la consommation énergétique des logements pour les différentes énergies à partir des indicateurs de la comptabilité nationale. Conformément aux R^2 , les valeurs données par les modèles concernant le gaz, les produits pétroliers et les autres énergies sont les plus proches des valeurs observées par le CEREN. Les erreurs quadratiques moyennes s'échelonnent de 1,3 à 2,5 points de pourcentage, ce qui est relativement modeste. C'est pour l'électricité que celle-ci est la plus faible (1,3 point), énergie la plus importante dans le mix énergétique. Elle est en revanche plus élevée (2,5 points) pour les produits pétroliers et le gaz.

Ces modèles seront mis à jour tous les ans pour assurer leur pertinence, surtout sur la période récente. Les modèles semblent plus performants sur la fin de période, mais le choix a été fait de conserver toutes les années pour l'estimation, pour maximiser la justesse des prévisions hors échantillon ; réduire la fenêtre d'estimation aurait permis d'améliorer les statistiques d'ajustement globales, mais aurait conduit à un sur-ajustement, généralement associé à une perte de généralité du modèle donc à de plus grandes erreurs en prévision.

Figure 4 : Comparaison des observations et des prévisions des 5 modèles



partie 6 : estimation de l'évolution de la consommation d'énergie dans le CSL



Source : CEREN, INSEE, calculs SDES
Champ : Résidences principales de France métropolitaine



partie 7

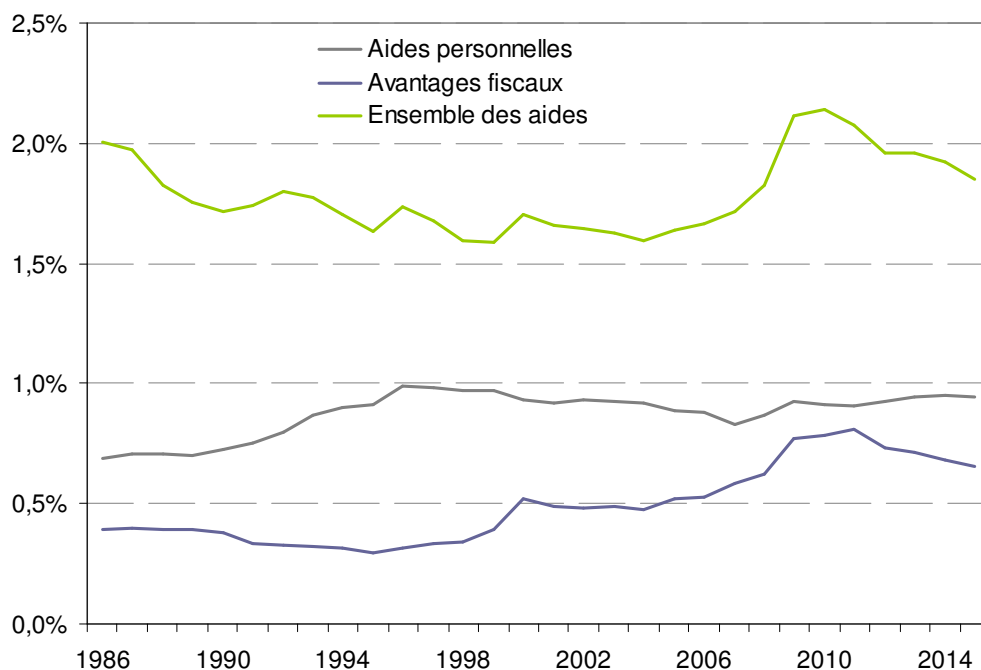
Les avantages fiscaux en matière de logement



Réductions d'impôt sur le revenu en faveur de l'investissement locatif, crédits d'impôt sur le revenu et TVA à taux réduit pour la rénovation énergétique des logements, TVA à taux réduit pour la construction de logements sociaux, exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties des logements HLM, etc., nombreux sont les dispositifs fiscaux qui ont été institués par les pouvoirs publics depuis une trentaine d'années pour développer l'offre de logement et améliorer les conditions de logement. En 2016, ces **avantages fiscaux**¹ représentent 15,2 milliards d'euros soit 36,7 % de l'ensemble des aides au logement ; cumulés aux aides personnelles au logement ils atteignent 87% de l'ensemble des aides au logement.

Depuis 1984, l'évolution des avantages fiscaux est caractérisée par une première période de stabilité autour de 4 milliards d'euros jusqu'à la fin des années 1990 ; ils doublent alors au début des années 2000 puis augmentent régulièrement pour atteindre un pic à 16,7 milliards d'euros en 2011 avant de se stabiliser à partir de 2012 autour de 15 milliards d'euros. Au contraire, les aides personnelles connaissent une progression régulière depuis 1984. Le profil temporel de l'ensemble des aides au logement est ainsi fortement lié à la dynamique des avantages fiscaux (cf. Graphique 1).

Graphique 1. Évolution des montants des aides au logement (en % du PIB)



Source : CSL 2016

Champ : ensemble des filières

Les avantages fiscaux en faveur du logement ne s'appliquent que rarement et faiblement aux dépenses courantes des consommateurs de logement. Ils sont davantage et principalement destinés aux producteurs de service de logements (87,7%). En effet, ces dispositifs fiscaux sont essentiellement issus de mesures de politiques publiques visant à encourager l'investissement dans le secteur locatif privé et social ainsi que les travaux de rénovation et d'amélioration des logements.

Ces avantages fiscaux sont classés dans le CSL en 4 catégories :

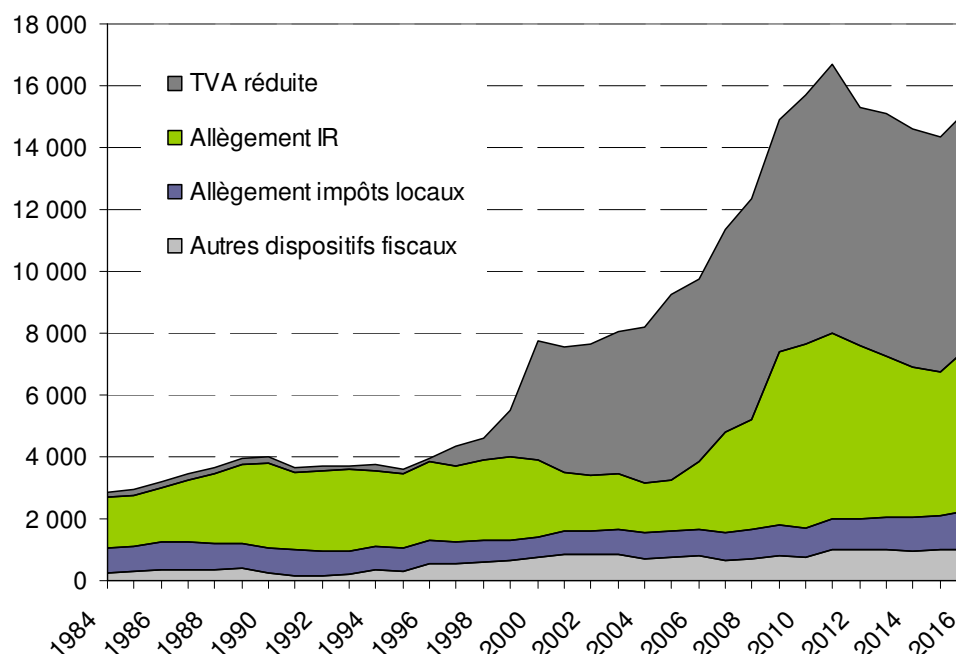
- les **taux réduits de TVA**, applicables aux travaux de rénovation des logements et à la construction des logements sociaux, représentent 50,8% de l'ensemble des avantages fiscaux en 2016 ;

¹ Les avantages fiscaux sont des dispositions fiscales plus favorables que les règles de droit commun permettant le calcul des impôts et taxes.

- les **allègements d'impôt sur le revenu**, dont les dispositifs fiscaux d'investissement locatif dans le secteur privé et le crédit d'impôt pour la transition énergétique, représentent quant à eux 34,3 % en 2016 ;
- les **allègements d'impôts locaux**, principalement les exonérations de taxe foncière sur les propriétés bâties des logements sociaux, représentent 8,3% des avantages fiscaux en 2016 ;
- les avantages fiscaux restant intègrent **l'exonération d'impôt sur les sociétés (IS)** des bailleurs HLM ainsi que des dispositifs plus ponctuels tel que le crédit d'impôt sur le revenu au titre des intérêts d'emprunt pour l'acquisition/construction de l'habitation principale. Ils représentent 6,6% en 2016, correspondant essentiellement à l'exonération d'IS des bailleurs HLM qui est stabilisé à 1 milliard d'euros depuis 2011.

L'évolution des différentes catégories d'avantages fiscaux est marquée par la prédominance des taux réduits de TVA à partir des années 2000 et l'évolution plus heurtée des allègements d'impôt sur le revenu (cf. Graphique 2).

Graphique 2. Évolution des montants des aides fiscales selon le type d'aide



Source : CSL 2016 (en millions d'euros)
Champ : ensemble des filières

Les taux réduits de TVA pour la réalisation de travaux d'amélioration et de rénovation bénéficient à l'ensemble des filières. En revanche, des dispositifs spécifiques s'appliquent distinctement aux secteurs social et privé.

1. Les taux réduits de TVA pour la réalisation de travaux d'amélioration et de rénovation, bénéficie à la fois au secteur privé et au secteur social

Les travaux d'amélioration, de transformation, d'aménagement et d'entretien des logements achevés depuis plus de 2 ans bénéficient, depuis le 15 septembre 1999, d'un taux réduit de TVA². Le taux réduit a d'abord été fixé à 5,5 % puis à 7 % en 2012. Depuis 2014, ce taux a été relevé à 10 %, mais un taux réduit de 5,5 % a été instauré³ pour les travaux d'amélioration de la qualité énergétique éligibles au crédit d'impôt pour la transition énergétique⁴.

² Article 279-0 bis du code général des impôts (CGI)

³ Article 278-0 bis A du CGI

⁴ Article 200 quater du CGI

Au-delà de ces dispositions générales pour l'ensemble des bailleurs, des dispositions spécifiques ont été mises en place pour les bailleurs sociaux : lorsque les travaux qu'ils entreprennent ne peuvent bénéficier des taux réduits prévus dans le cadre général, ils peuvent bénéficier de taux réduits dans le cadre du mécanisme de la livraison à soi-même⁵. Depuis 2014, le taux réduit à 5,5 % est applicable plus précisément aux travaux :

a) consistant en une extension ou rendant l'immeuble à l'état neuf ;

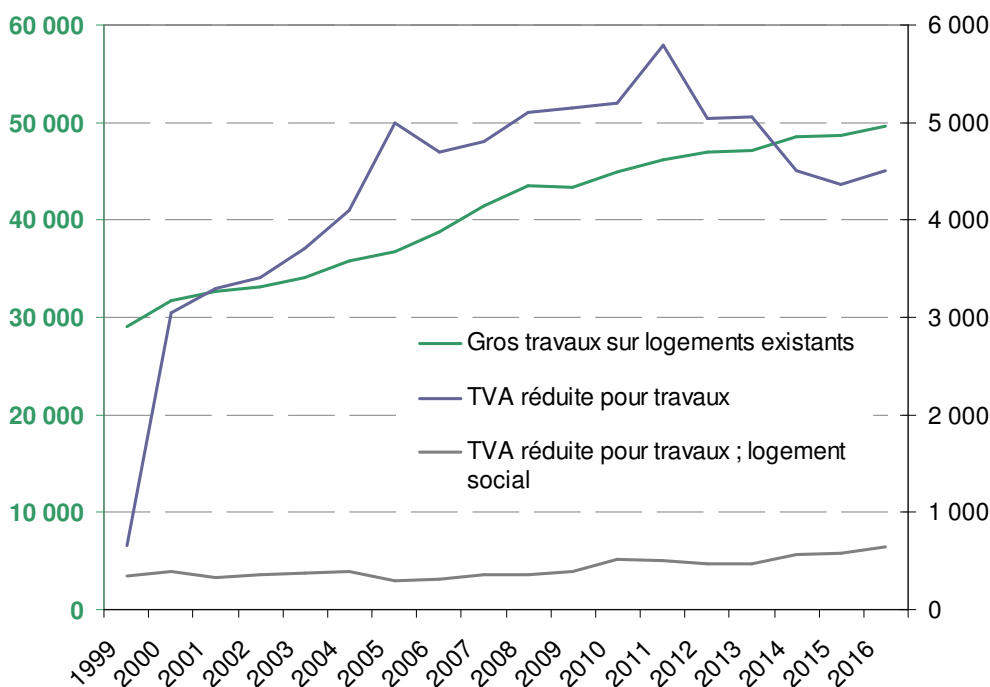
b) de rénovation, d'amélioration, de transformation ou d'aménagement réalisés dans le cadre de certaines opérations d'acquisition suivies de travaux sur des logements locatifs sociaux conventionnés pour lesquels l'acquéreur a bénéficié d'un prêt aidé en faveur du logement social locatifs ou d'une subvention de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (Anru) et a conclu avec l'État une convention⁶ ;

c) permettant la réalisation d'économie d'énergie, l'accessibilité aux personnes handicapées ou âgées et la protection des personnes ainsi que les travaux induits qui leur sont indissociablement liés.

Les travaux d'amélioration, de transformation ou d'aménagement autres que ceux visés au c) ci-dessus sont taxés au taux de 10 %.

Le montant de l'avantage lié à la TVA réduite pour travaux a très fortement augmenté entre 2000 et 2011 sous l'effet principalement de la hausse de l'investissement (travaux). Sa baisse à partir de 2012 résulte de la hausse du taux réduit de TVA (Cf. Graphique 3).

Graphique 3. Évolution des montants des avantages fiscaux liés à la TVA réduite sur les travaux dans les logements



Source : CSL 2016 (en millions d'euros)
 Champ : ensemble des filières

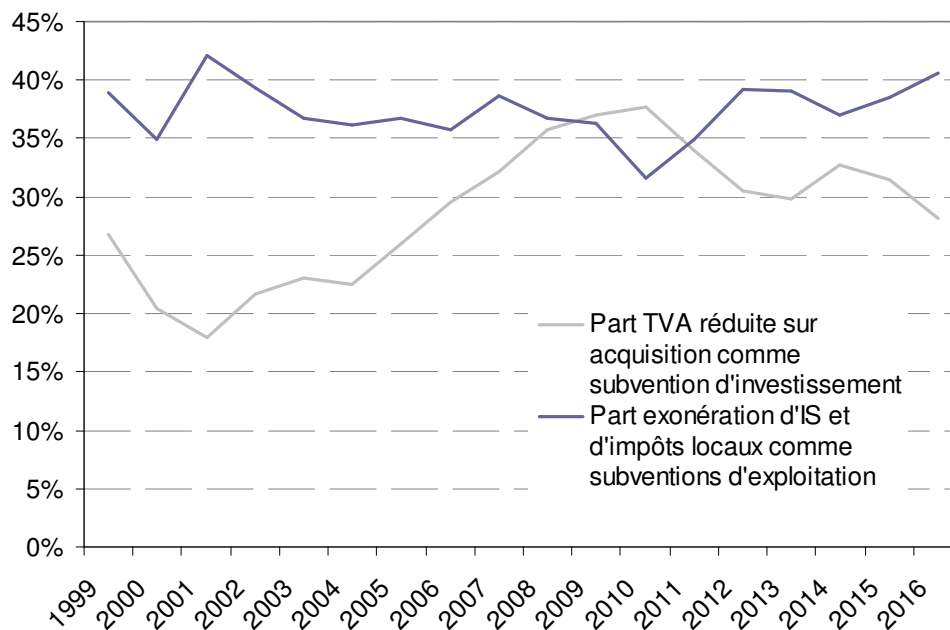
⁵ Articles 278 *sexies* et 278 *sexies* A du CGI

⁶ 3° à 5° de l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation (CCH)

2. Certains dispositifs s'appliquent uniquement au secteur social

Le secteur social bénéficie à la fois de subventions d'investissement pour encourager la construction de logements et de subventions d'exploitation pour faciliter la gestion du parc locatif social.

Graphique 4. Part des dispositifs fiscaux considérés comme des subventions d'investissement ou d'exploitation sur le total des dépenses fiscales dont bénéficient les bailleurs sociaux



Source : CSL 2016

Champ : Bailleurs sociaux

2.1 Le taux réduit de TVA sur les opérations de construction des logements sociaux : une subvention d'investissement spécifique

Les constructions de logements sociaux sont soumises à la TVA au taux réduit de 5,5 %⁷ (7% en 2012 et 2013). Ce dispositif s'applique aux opérations locatives sociales (a) et aux opérations d'accession sociale à la propriété (b).

(a) Les opérations portant sur les locaux à usage locatif éligibles au taux réduit de 5,5% sont les livraisons de terrains à bâtir, les livraisons et les livraisons à soi-même de logements sociaux neufs à usage locatif⁸. Le dispositif de la livraison à soi-même (LASM) permet de laisser à la charge des bailleurs sociaux une charge définitive de TVA perçue au taux réduit au lieu et place de la TVA qu'ils ont supportée dans les conditions de droit commun au titre des différentes opérations qui participent à la construction de l'immeuble⁹.

⁷ Article 278 *sexies* du CGI

⁸ Article 278 *sexies*, I- 1 et 2 du CGI

⁹ L'application de la LASM répond aux principes suivants :

- les travaux immobiliers et les opérations liées à la construction facturés par les fournisseurs aux organismes constructeurs restent soumis à la TVA (généralement au taux normal) dans les conditions habituelles ;
- l'organisme constructeur déduit la TVA qui lui a été facturée par ses fournisseurs selon les conditions de droit commun ;
- la livraison à soi-même est imposée au taux réduit lors de l'achèvement de l'immeuble.

La livraison à soi-même des logements locatifs sociaux soumise au taux réduit concerne les immeubles d'habitation qui répondent aux conditions suivantes :

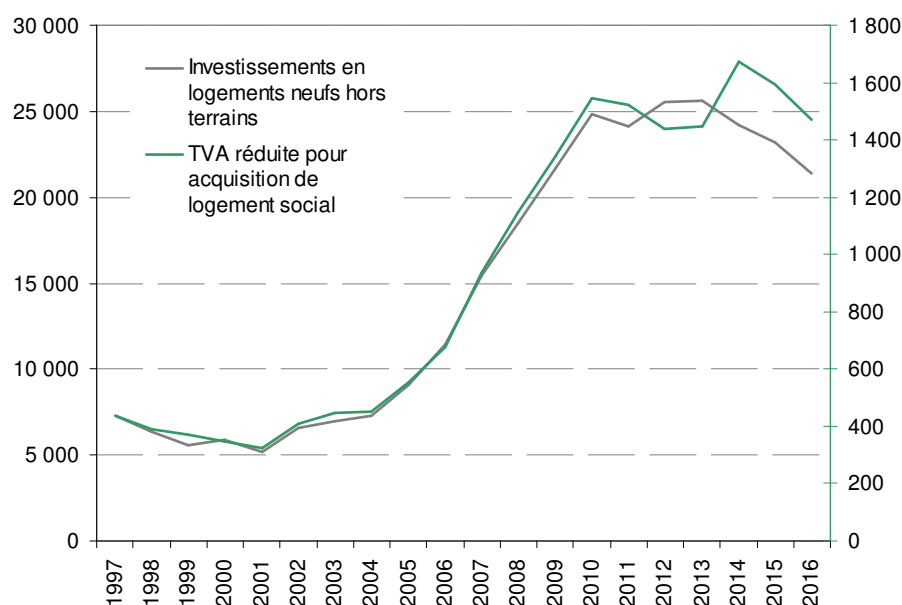
- les logements sont affectés à un usage locatif social par une convention conclue entre le représentant de l'Etat et le bailleur qui ouvre droit à l'aide personnalisée au logement prévue à l'article L 351-2, 3° et 5 ° du CCH ;
- la construction fait l'objet d'une décision favorable d'agrément prise à compter du 1er octobre 1996 par le représentant de l'Etat dans le département ;
- l'opération est financée à l'aide d'un prêt prévu à l'article R 331-1 du CCH ou elle bénéficie d'une subvention de l'Agence pour la rénovation urbaine ;
- le chantier de construction a été ouvert à compter du 1er octobre 1996.

(b) La TVA à taux réduit s'applique aux livraisons et livraisons à soi-même d'immeubles, dans le cadre d'une opération d'accession à la propriété à usage de résidence principale, destinés à des personnes physiques dont les ressources ne dépassent pas les plafonds du prêt locatif social (PLS) majorés de 11 %, et situés :

- soit « zones Anru » faisant l'objet d'une convention de rénovation urbaine signée avec l'Anru¹⁰, ou dans la limite de 300 mètres autour¹¹ ;
- soit dans un quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV), faisant l'objet d'un contrat de ville¹², ou dans la limite de 300 mètres autour¹³.

Le montant de l'avantage fiscal lié au taux réduit de TVA pour l'investissement social neuf est directement lié aux investissements réalisés par les bailleurs sociaux (Cf. Graphique 5).

Graphique 5. Évolution du montant de l'avantage fiscal lié au taux réduit de TVA sur les constructions de logement sociaux au regard des investissements en logements neufs des bailleurs sociaux



Source : CSL 2016 (en millions d'euros)
 Champ : Bailleurs sociaux

¹⁰ Convention prévue à l'article 10 de la loi 2003-710 du 1er août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine (Anru)

¹¹ Article 278 *sexies*, I-11 du CGI

¹² Définis à l'article 5 de la loi 2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine

¹³ Article 278 *sexies*, I-11 bis du CGI.

En 2016, l'avantage fiscal lié au taux réduit de TVA pour l'investissement locatif social neuf représente 1 635 M€, dont 1 471 M€ ont été accordés aux bailleurs sociaux. Cet avantage a triplé entre 2005 et 2010 en raison de la hausse des investissements des bailleurs sociaux.

Les Programmes de Rénovation Urbaine sont des moteurs de la croissance de la construction de logements sociaux et donc des dépenses fiscales.

L'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (Anru) est un opérateur des politiques de l'État, établissement public à caractère industriel et commercial (Epic) créé par la loi d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine (n° 2003-710 du 1er août 2003).

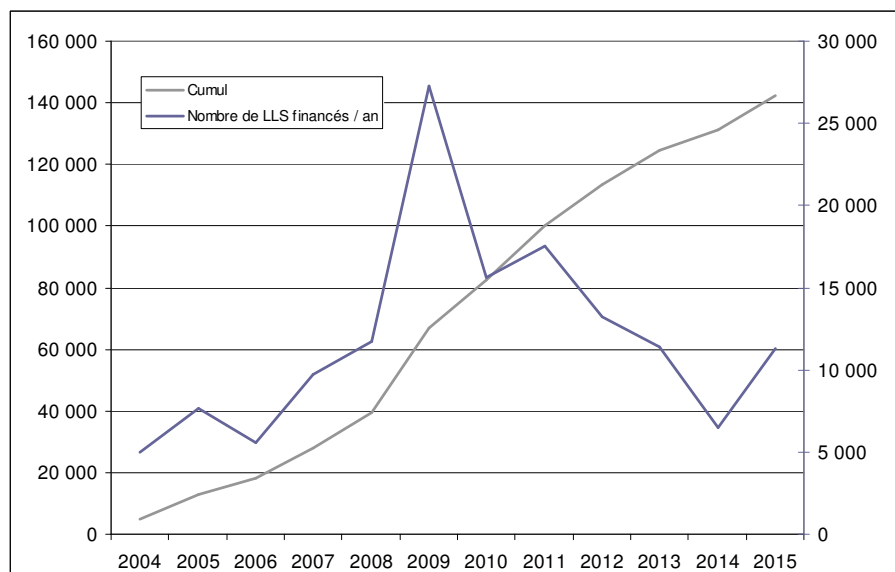
À sa création en 2003, l'Anru est chargée de la mise en œuvre du programme national de rénovation urbaine (PNRU), prévu par cette même loi. Elle organise la transformation des quartiers fragiles et apporte un soutien financier aux collectivités locales, aux organismes privés et publics qui conduisent les opérations en versant des aides destinées à améliorer l'offre locative sociale, les équipements publics et les aménagements urbains. Ces aides représentent, en moyenne, 25 % des montants des investissements, le solde étant essentiellement financé par les bailleurs sociaux et, dans une moindre mesure, par les collectivités territoriales. Étaient éligibles à ces aides 751 zones urbaines sensibles et 264 zones assimilées, circonscrites par l'article 6 de la loi du 1er août 2003.

Depuis cette date, les missions de l'Anru ont été étendues par la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion (n° 2009-323) qui instaure le programme national de requalification des quartiers anciens dégradés (PNRQAD), avec des objectifs de mixité sociale et d'équilibre entre habitat et activités de service. Ce programme est partiellement confié à l'Anru, sur une enveloppe de 150 millions d'euros financée par Action Logement. Par ailleurs, l'Anru est également responsable de programmes qui dépassent le cadre du logement.

Le 21 février 2014, à travers la loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine est lancé le NPNRU. Ce nouveau programme concerne 200 des 1300 Quartiers Prioritaires et est financé à hauteur de plus de 5 milliards d'euros sur 10 ans, grâce au concours d'Action Logement. En complément de ces 200 quartiers d'intérêt national, identifiés par le Conseil d'administration de l'ANRU, 200 sites d'intérêt régional seront également repérés par les préfets de région dans le cadre d'une réflexion avec les collectivités. 50 quartiers d'intérêt régional dits « signalés » présentant des enjeux importants, sont d'ores et déjà identifiés par l'ANRU (source : dossier de presse NPNRU).

Ces programmes ont donc fortement favorisé la construction de logements sociaux, qui, s'ils ont été financés sur les fonds des programmes, ont mécaniquement engendré une croissance de la dépense fiscale liée à la TVA réduite sur construction de logements sociaux.

Nombre de logements locatifs sociaux financés par l'ANRU :



Source : Bilan 2015 des logements aidés - MHL

2.2 Les exonérations d'imposition sur les sociétés et sur les impôts locaux s'apparentent à des subventions d'exploitation

Dans la mesure où les exonérations d'imposition sur les sociétés et d'impôts locaux sont effectives chaque année, le CSL enregistre ces opérations comme des subventions d'exploitation, c'est-à-dire qui concourent au fonctionnement courant de l'activité, et non comme une subvention d'investissement, qui, elle, est enregistrée totalement au moment de la construction du bien. Ces exonérations représentent 2,1 milliards d'euros en 2016 et elles représentent environ 30 % des avantages fiscaux des bailleurs sociaux (Cf. Graphique 4)

2.2.1 Les exonérations d'impôts locaux

Les constructions neuves, reconstructions et additions de constructions sont exonérées pendant 2 ans de la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB)¹⁴.

Plus spécifiquement les constructions et acquisitions de logements sociaux affectés à l'habitation principale qui sont financées au moyen de prêts aidés ou de subventions sont susceptibles de bénéficier d'une exonération de TFPB de longue durée, entre 10 et 30 ans¹⁵.

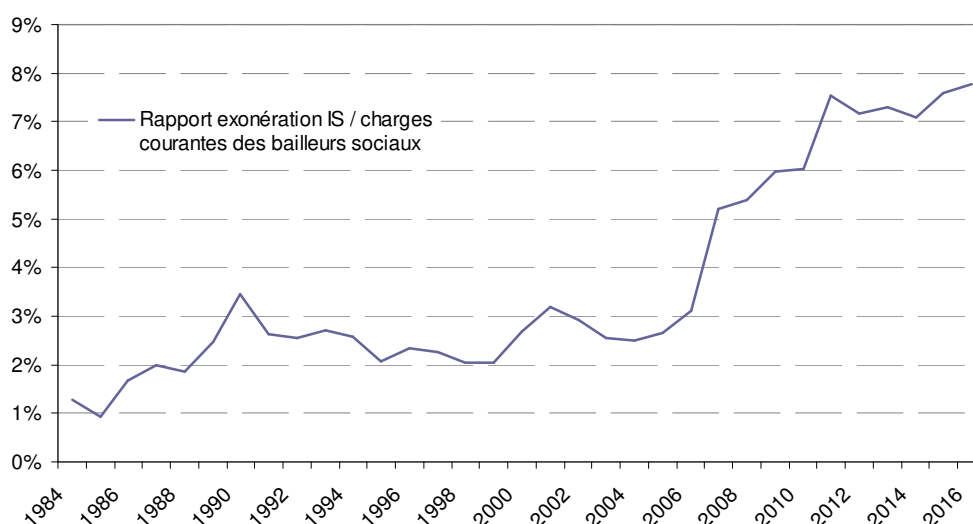
En outre, la valeur locative des logements locatifs des organismes d'HLM et des SEM, ayant bénéficiés d'une exonération de longue durée mentionnée ci-dessus et situés dans une zone urbaine sensible (ZUS) ou dans un quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV) fait l'objet d'un abattement supplémentaire de 30 %¹⁶.

Ces avantages fiscaux ayant des effets sur le long terme, leur montant connaît une progression régulière dans le temps. La législation évolue peu sur ces dispositifs.

2.2.2 L'exonération d'impôt sur les sociétés

Les organismes d'HLM et assimilés sont exonérés d'impôt sur les sociétés¹⁷ pour les opérations réalisées au titre du service d'intérêt général¹⁸, c'est-à-dire les produits issus de l'activité de location des organismes HLM et les bénéfices tirés de la réalisation d'opérations d'accession à la propriété. Sont également exonérés les produits issus de l'exploitation des locaux annexes et accessoires des ensembles d'habitations des organismes de logement social¹⁹. Le montant de cet avantage est stable aux alentours de 1 milliard d'euros depuis 2011.

Graphique 6 : Rapport de l'exonération d'IS des bailleurs sociaux comparativement à leur charges courantes



Source : CSL 2016

Champ : Bailleurs sociaux / Acquisitions de logements neufs, anciens et gros travaux

¹⁴ Article 1383 du CGI

¹⁵ Articles 1384, 1384-0 A, 1384 A, 1384 C et 1384 D du CGI

¹⁶ Article 1388 bis du CGI

¹⁷ 4° et 4° *quater* du 1 de l'article 207 du CGI

¹⁸ Article L411-2 du CCH

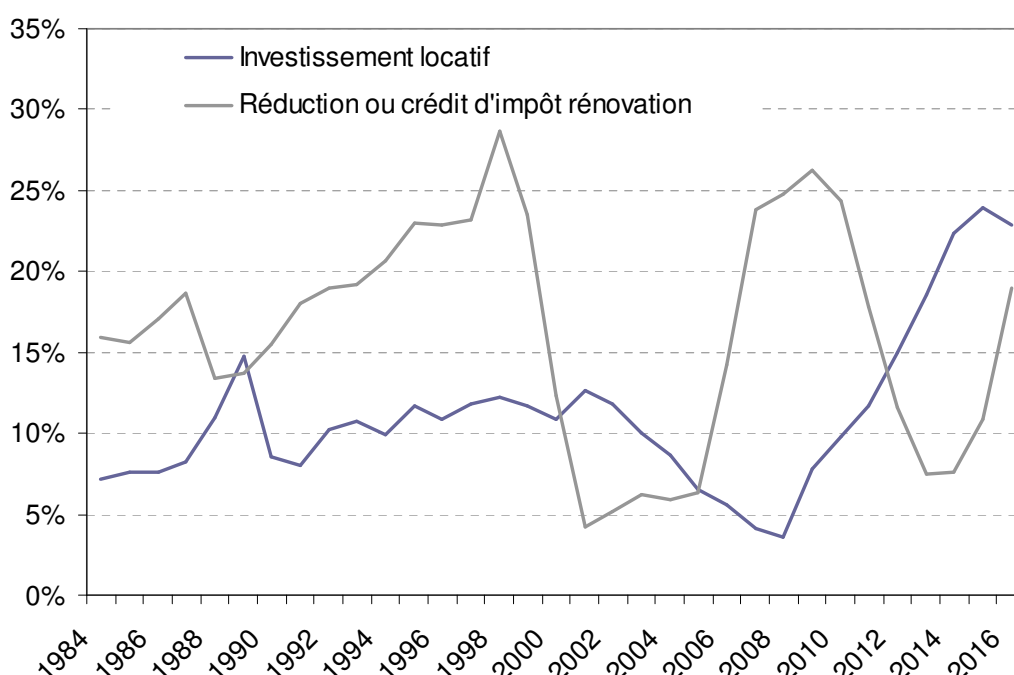
¹⁹ A condition que ces locaux soient nécessaires à la vie économique et sociale de ces ensembles, ainsi que les produits financiers issus du placement de la trésorerie de ces organismes

3. D'autres dispositifs fiscaux s'appliquent dans le secteur privé

Les avantages fiscaux accordés aux propriétaires occupants et aux bailleurs du secteur locatif privé visent principalement à inciter l'investissement de ces derniers dans la rénovation des logements et dans la construction de logements locatifs, via des allègements de leur imposition sur le revenu.

Les montants des dépenses fiscales concernant les allègements d'impôts sur le revenu sont étroitement liés aux évolutions législatives de ces dispositifs, et présentent donc des à-coups parfois marqués.

Graphique 7 : Evolution de la part des réductions ou crédits d'impôt pour la rénovation énergétique et de la part des dispositifs fiscaux en faveur de l'investissement locatif sur les dépenses fiscales totales



Source : CSL 2016
 Champ : Filières Bailleurs non sociaux et Propriétaires

3.1 Les crédits ou réductions d'impôt sur le revenu pour la rénovation des logements

Outre le taux réduit de TVA accordé aux travaux de rénovation des logements décrit ci-dessus, différents crédits ou réductions d'impôt se sont succédés pour inciter les propriétaires de logements à réaliser des travaux d'amélioration et de rénovation des logements.

Ainsi, la loi de Finances pour 1985 instaure une réduction d'impôt égale à 25 % du montant des dépenses de grosses réparations afférentes à la résidence principale du contribuable²⁰. A partir de 1989, la réduction d'impôt s'applique aux dépenses qui ont pour objet d'améliorer l'isolation thermique des logements, et à partir de 1993 aux dépenses destinés à faciliter l'accès de l'immeuble aux personnes handicapées et l'adaptation de leur logement. De 1997 à 1999, une réduction d'impôt était accordée pour le ravalement de façade²¹.

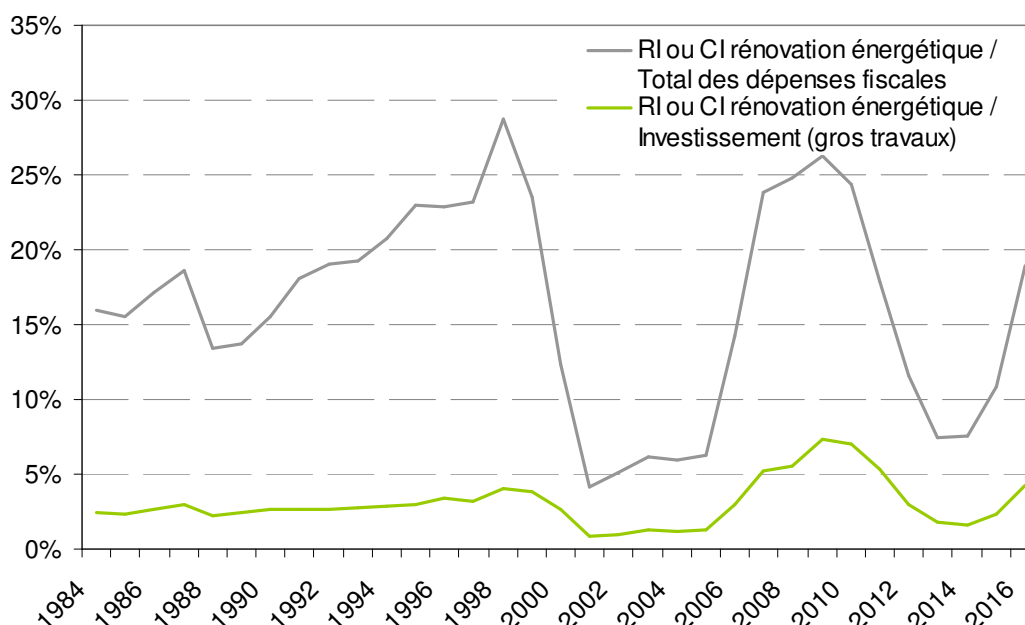
²⁰ Article 199 *sexies* C du CGI

²¹ Article 199 *sexies* D du CGI

Cette réduction d'impôt a été remplacée en 2000 par un crédit d'impôt²² sur les dépenses d'équipements de production d'énergie utilisant une source d'énergie renouvelable et sur les dépenses d'équipements favorisant les économies d'énergie. Le taux du crédit d'impôt initialement de 15 % du montant desdites dépenses a évolué au fil des lois de Finances en fonction des objectifs de politiques publiques. Il a progressé jusqu'à 50 % de 2006 à 2009 pour certains équipements production d'énergie utilisant une source d'énergie renouvelable, puis les taux ont été abaissés en 2011 et 2012, puis relevés entre 2012 et 2014, sous condition de réalisation de bouquets de travaux. Depuis le 1er janvier 2015, le taux du crédit d'impôt (dénommé « Crédit d'impôt pour la transition énergétique (CITE) ») est fixé à 30 % pour toutes les dépenses éligibles.

Sont également éligibles à un crédit d'impôt depuis 2005, les dépenses d'installation ou de remplacement d'équipements spécialement conçus pour les personnes âgées ou handicapées, et les dépenses prescrites par les plans de prévention des risques technologiques (PPRT), ainsi que les dépenses d'installations d'ascenseurs réalisées entre 2005 et 2011, aux taux respectifs de 25 %, 40 % et 15 %.

Graphique 8 : Evolution du rapport des réductions ou crédits d'impôts en faveur de la rénovation énergétique sur d'une part le montant des dépenses fiscales et d'autres part les investissements



Source : CSL 2016

Champ : Filières bailleurs non sociaux et Propriétaires

Investissements : Gros travaux sur logements existants

Ces dispositifs sont essentiellement tournés vers les propriétaires occupants. Ils ont été fréquemment modifiés au cours du temps et les montants de dépenses évoluent en fonction de la législation fiscale, mais n'apparaissent pas corrélés avec les investissements pour gros travaux. Ainsi, elles augmentent très fortement à partir de 2006 et suivent les hausses progressives des taux du CITE. Elles s'infléchissent ensuite concomitamment à la baisse des taux en 2011 et la complexification du dispositif en 2012. Cette condition est abandonnée en 2015 et son taux uniformisé et relevé à 30 %. Le montant de l'avantage fiscal repart à la hausse.

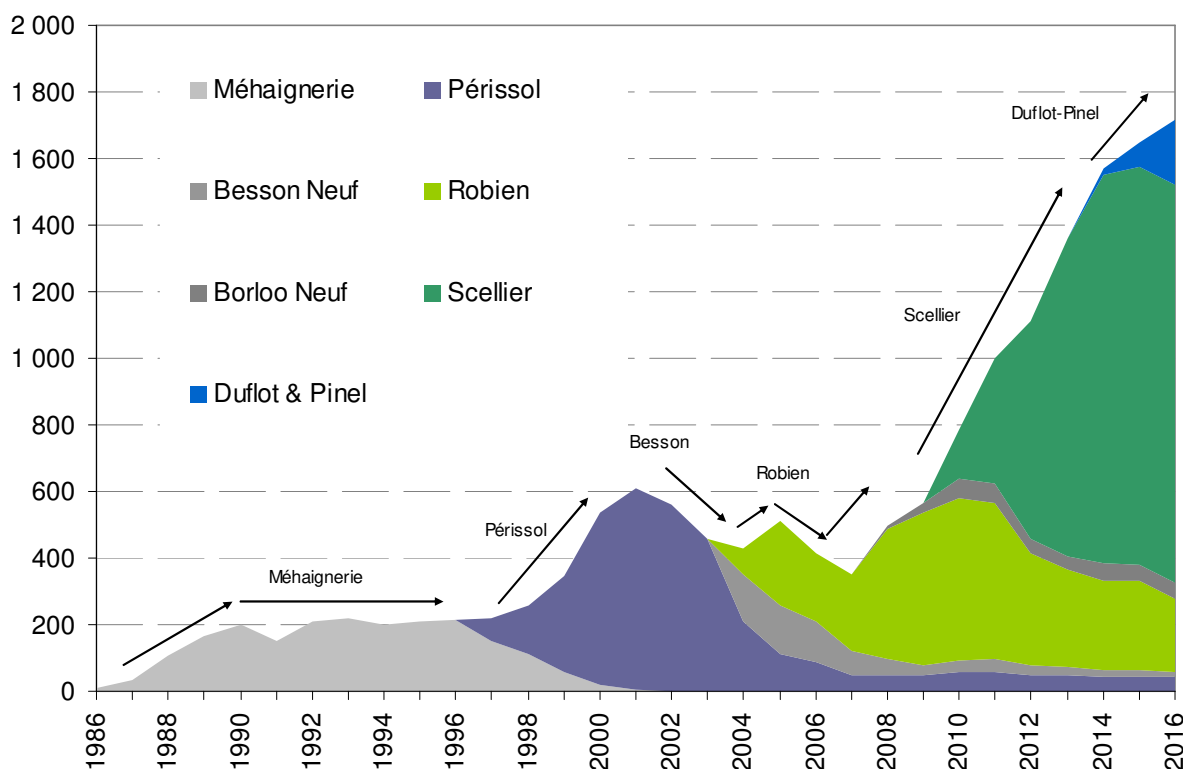
²² Article 200 *quater* du CGI

3.2 Les dispositifs d'incitation à l'investissement locatifs neufs

Depuis 1984, huit dispositifs fiscaux permettant aux investisseurs personnes physiques ou aux sociétés non soumises à l'impôt sur les sociétés de soustraire de leur impôt une fraction de leur investissement immobilier locatif neuf se sont succédés.

Ces dispositifs consistent soit en une réduction d'impôt sur le revenu correspondant à un pourcentage du montant de l'investissement étalé sur plusieurs années, soit en un système d'amortissement du prix d'acquisition qui permet de déduire de ses revenus fonciers un certain pourcentage du prix d'acquisition, ce qui génère un déficit. Ce déficit foncier peut, dans la limite d'un plafond, s'imputer sur le revenu global et réduire ainsi le montant de l'impôt. Certains des dispositifs s'accompagnent d'une déduction forfaitaire spécifique des revenus fonciers bruts pour compenser un effort de loyer ou des contraintes particulières. En contrepartie de ces avantages fiscaux, les bailleurs s'engagent à louer leur bien un nombre d'années minimum à titre de résidence principale.

Graphique 9 : Évolution des dépenses fiscales des différents dispositifs fiscaux en faveur de l'investissement locatif



Source : CSL 2016 (en millions d'euros)

Champ : Bailleurs non sociaux

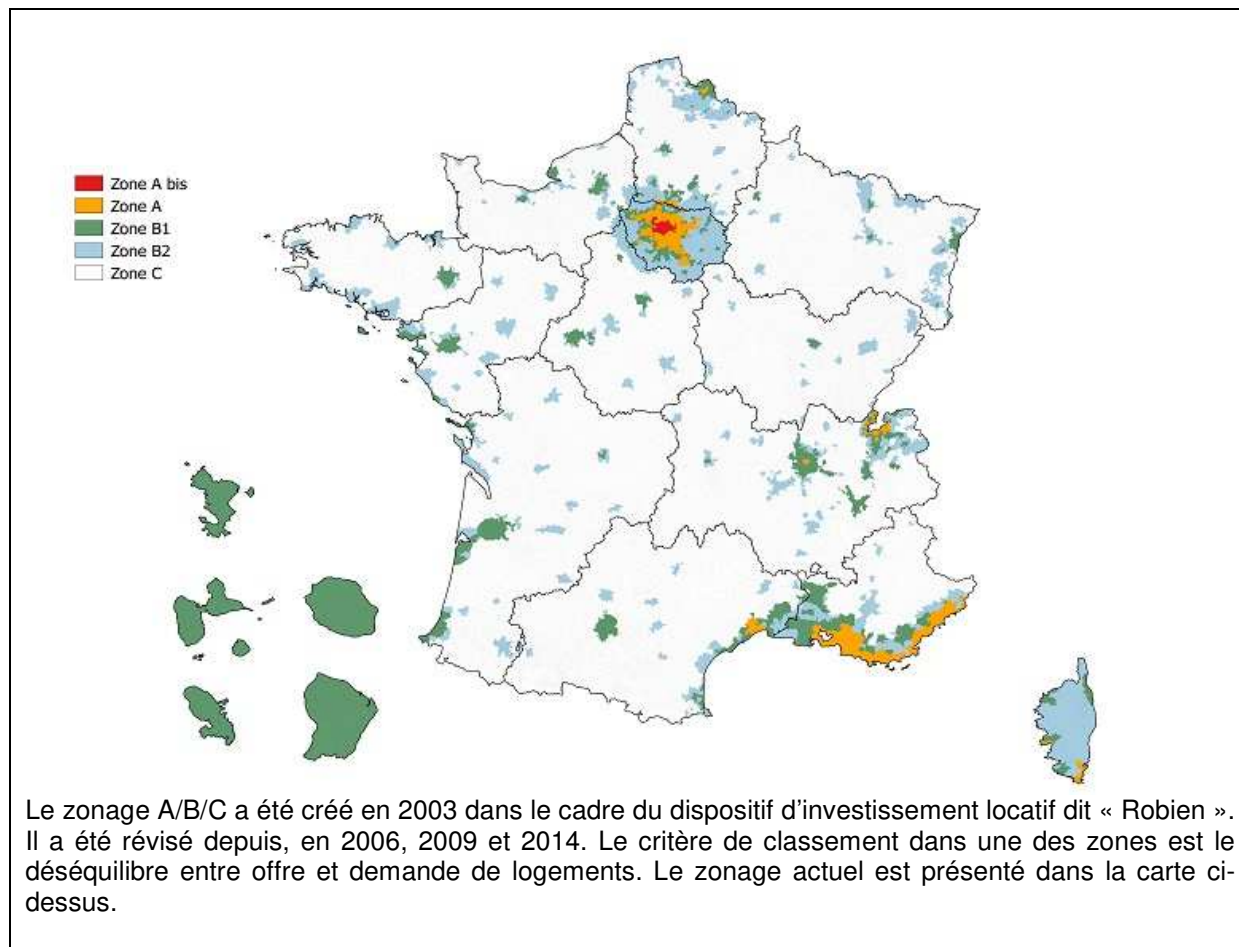
Observation : jusqu'en 2003 les montants des dépenses fiscales relatives aux dispositifs « Périssol » et « Besson » sont fusionnés dans les Voies et moyens tome II

Ainsi, en 1984, le dispositif dit « Méhaignerie » (1984 -1997) était fondé sur une réduction d'impôt de 5% du montant de l'investissement, étalée sur 2 ans.

A partir de 1996, le système d'amortissement du prix d'acquisition est introduit avec l'amortissement dit " Périssol "(1996 -1999). Il permettait d'amortir 10% du prix d'acquisition du bien chaque année pendant 4 ans, puis 2% pendant 20 ans. L'amortissement sur 24 ans était donc de 80%.

Le dispositif Besson (1999-2002) consistait également en la déduction d'un amortissement égal à 8 % du prix de revient de l'investissement les cinq premières années et de 2,5 % de ce prix les quatre années suivantes. L'amortissement cumulé s'élevait à 50% du prix d'acquisition sur 9 ans. L'aide fiscale faisait l'objet d'une contrepartie sociale de la part du bailleur portant sur le plafonnement à la fois des loyers et des revenus des locataires définis selon un zonage.

Les avantages fiscaux du dispositif Robien (2003 - 2006) sont les mêmes que pour le dispositif Besson mais les contreparties sociales sont assouplies ; les plafonds de ressources ont été supprimés et les plafonds de loyer augmentés et définis selon un nouveau découpage en trois zones : A, B et C (voir encadré).



Le dispositif Robien « classique » a été « recentré » par la loi du 13 juillet 2006 portant Engagement national pour le logement (dite « Loi ENL ») : les règles d'amortissement ont changé pour passer à 6% pendant 7 ans puis 4% pendant 2 ans ; au total l'amortissement du bien est de 50% sur 9 ans comme pour le Robien " classique ", mais le rythme moins soutenu de l'amortissement contribue à diminuer marginalement l'avantage fiscal. Le zonage a été affiné en scindant la zone B en deux sous catégories B1 et B2. Les plafonds de loyers ont été sensiblement abaissés en zone B2 et C par rapport au Robien " classique ".

Concomitamment, la loi a créé le dispositif « Borloo populaire » (2006-2009) qui reprend les avantages fiscaux du Robien « recentré », auxquels sont ajoutés une déduction forfaitaire des revenus fonciers bruts fixée à 30%, ainsi que la possibilité de reconduire le régime pendant 15 ans avec un engagement de location d'au moins 9 ans. Les plafonds de loyers du Borloo se situent à des niveaux inférieurs de 20% à ceux du Robien recentré.

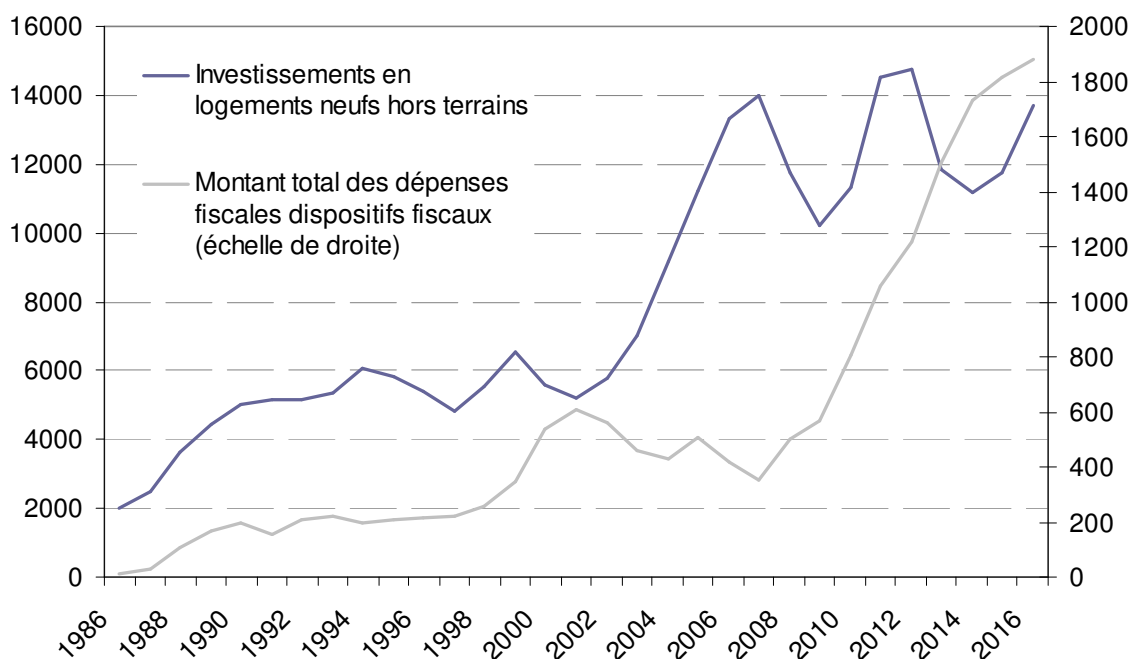
En 2009, le mécanisme de la réduction d'impôt est réintroduit via le dispositif « Scellier » (2009-2010). Le taux de la réduction était de 25% du prix de revient du logement étalé sur 9 ans pour les logements acquis en 2009 et 2010 ; puis le taux a été progressivement abaissé à 13 % pour les logements labellisés « bâtiments basse consommation » (BBC) acquis à compter de 2012 (6% pour les logements non BBC). Ce dispositif n'impose pas de plafonds des ressources du locataire et autorise la location à un enfant ou parent qui ne fait pas partie du foyer fiscal du propriétaire. En revanche, il est exclu, sauf agrément spécial du ministre du logement, dans les communes situées en zone C. Ce dispositif « Scellier classique » est complété par un dispositif « Scellier intermédiaire » qui permet aux propriétaires de bénéficier d'une réduction d'impôt supplémentaire et d'une déduction spécifique de 30% des revenus fonciers bruts en contrepartie du plafonnement des ressources des locataires et d'un plafonnement des loyers à des niveaux inférieurs à ceux du Scellier classique.

Ces dispositifs ont été remplacés au 1er janvier 2013 par le dispositif « Duflot » qui relève le taux de la réduction à 18 %, mais réintroduit le plafonnement des ressources des locataires et abaisse les plafonds de loyers par rapport au dispositif Scellier à un niveau inférieur du Scellier intermédiaire. En outre, elle supprime la possibilité de louer à un membre du foyer fiscal, ascendant ou descendant du contribuable.

Pour les investissements réalisés depuis le 1er septembre 2014, cette réduction d'impôt a été réformée. Ainsi la durée minimale de l'engagement de location par le propriétaire est de six ans ou neuf ans sur option, avec possibilité de prorogation jusqu'à 12 ans. Les taux de cette réduction d'impôt dite « Pinel » sont fixés, pour les investissements réalisés en métropole, à 12 % pour les logements faisant l'objet d'un engagement initial de location de six ans et 18 % pour les logements faisant l'objet d'un engagement initial de location de neuf ans. En cas de prorogation de l'engagement, le contribuable bénéficie d'un complément de réduction d'impôt menant le taux de la réduction d'impôt à 21 % au total en cas de location dans les conditions fixées pour bénéficier de la réduction d'impôt pendant douze ans. En outre, depuis le 1er janvier 2015, le dispositif « Pinel » autorise la location avec un ascendant ou un descendant du contribuable, sous réserve qu'il ne soit pas membre du foyer fiscal du contribuable.

Les montants des dépenses fiscales concernant les dispositifs fiscaux en faveur de l'investissement locatif sont étroitement liés aux évolutions législatives de ces dispositifs (graphique 10).

Graphique 10 : Comparaison de l'évolution des dépenses fiscales en faveur de l'investissement locatif au regard du montant des investissements des bailleurs non sociaux



Source : CSL 2016 (en millions d'euros)

Champ : Bailleurs non sociaux

Investissements : acquisition de logements neufs hors terrain



partie 8

Annexes



partie 8 : T20 - Consommation associée au service de logement

Année 2016 (en millions d'euros)	Résidences principales										RS	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															
OE01 - Consommation de service de logement	54 685	103 778	158 464	47 631	19 686	4 785	1 566	73 668	232 132	20 920	253 052	8 412	261 464				
OE011 - Loyers (1)	54 685	103 778	158 464	47 631	19 686	4 785	1 566	73 668	232 132	20 920	253 052	0	253 052				
OE0111 - Loyers des locataires (2)	0	0	0	47 631	19 686	4 785	1 566	73 668	73 668	0	73 668	0	73 668				
OE0112 - Loyers imputés des propriétaires occupants (3)				0	0	0	0	0	158 464	20 920	179 384	0	179 384				
OE0113 - Droit au bail	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0				
OE012 - Redevances (4)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	8 412	8 412				
OE02 - Dépenses en énergie	10 922	20 608	31 530	11 781	7 298	1 507	349	20 934	52 464	1 137	53 601	0	53 601				
OE021 - Abonnements et consommations énergétiques	8 588	16 209	24 796	10 168	6 246	1 303	299	18 015	42 811	869	43 680	0	43 680				
OE022 - Abonnements et consommations en eau	2 335	4 399	6 734	1 613	1 052	204	50	2 919	9 653	268	9 921	0	9 921				
OE03 - Charges locatives récupérables	405	823	1 228	1 000	2 017	301	53	3 372	4 600	329	4 929	0	4 929				
OE031 - Entretien et petits travaux des parties communes	405	823	1 228	1 000	2 017	301	53	3 372	4 600	329	4 929	0	4 929				
OE04 - Services extérieurs	7 668	11 099	18 767	3 653	1 968	392	110	6 123	24 890	1 559	26 449	0	26 449				
OE041 - Entretien et petits travaux dans les logements	6 446	8 438	14 884	2 687	1 351	280	80	4 398	19 283	1 018	20 301	0	20 301				
OE042 - Multirisques - habitation (primes - indemnités)	1 221	2 661	3 883	966	617	112	30	1 725	5 607	541	6 148	0	6 148				
OE05 - Frais de personnel (partie récupérable)	129	326	455	245	528	83	23	879	1 334	0	1 334	0	1 334				
OE051 - Personnels d'immeubles	129	326	455	245	528	83	23	879	1 334	0	1 334	0	1 334				
OE06 - Autres dépenses (5)	967	1 671	2 638	1 600	629	91	230	2 550	5 188	346	5 534	0	5 534				
OE061 - Prestations de service	865	1 617	2 482	615	524	34	194	1 367	3 849	346	4 195	0	4 195				
OE062 - Déménagements	102	54	156	369	104	23	11	507	663	0	663	0	663				
OE063 - Frais de baux	0	0	0	616	0	35	25	676	676	0	676	0	676				
CONSOMMATION TOTALE	74 776	138 306	213 082	65 911	32 125	7 159	2 331	107 526	320 608	24 291	344 899	8 412	353 311				
OE07 - Prestations sociales logement	- 854	- 18	- 872	- 8 125	- 7 574	- 645	- 331	- 16 676	- 17 548	0	- 17 548	- 3 203	- 20 751				
CONSOMMATION NETTE DES AIDES	73 922	138 288	212 210	57 785	24 551	6 514	2 000	90 850	303 059	24 291	327 351	5 209	332 560				
Pour information, avantages fiscaux	383	508	890	183	135	25	6	349	1 239	68	1 307	0	1 307				

(-) 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.

partie 8 - T21-22 - Compte des producteurs de service de logement (emplois/ressources)

	Année 2016 (en millions d'euros)											TOTAL				
	Propriétaires occupants					Résidences principales					Ensemble		RS	LV	Total logements ordinaires	Locaux d'hébergement collectif
	de pers. physiques		de pers. morales		Ensemble	Locataires			Ensemble							
	accédants	non accédants	de HLM	d'autres bailleurs sociaux		d'autres pers. morales										
OE1 - Charges locatives (non récupérables)	248	489	737	725	1 332	348	38	2 443	3 181	201	539	3 921	1 308	5 229		
OE11 - Entretien et petits travaux des parties communes (1)	248	489	737	725	1 332	348	38	2 443	3 181	201	539	3 921	1 308	5 229		
OE2 - Services extérieurs	1 554	2 941	4 495	4 790	1 089	231	194	6 304	10 799	555	499	11 853	1 753	13 607		
OE21 - Honoraires de syndic, autres frais	292	551	844	724	457	89	36	1 306	2 150	0	0	2 150	803	2 953		
OE22 - Petits travaux	1 094	2 076	3 169	953	394	96	31	1 473	4 643	418	351	5 412	702	6 174		
OE23 - Frais de gestion locative	0	0	0	1 834	0	0	109	1 943	1 943	0	0	1 943	104	2 047		
OE24 - Primes d'assurances	168	314	482	1 280	238	46	18	1 582	2 064	137	148	2 349	85	2 433		
OE3 - Frais de personnel	43	109	152	107	3 212	626	10	3 954	4 106	187	202	4 495	2 590	7 085		
OE31 - Personnels d'immeubles (non récupérables)	43	109	152	107	178	47	10	341	493	187	202	882	2 590	3 473		
OE32 - Personnels de gestion	0	0	0	0	3 033	579	0	3 613	3 613	0	0	3 613	0	3 613		
OE4 - Impôts et taxes autres que la TVA	4 159	7 778	11 937	9 952	2 083	404	1 023	13 463	25 400	1 665	1 560	28 625	132	28 758		
OE41 - TFPB	4 159	7 778	11 937	9 952	2 083	404	976	6 609	18 546	1 665	1 507	21 718	41	21 758		
OE42 - Autres impôts et taxes (2)	0	0	0	6 807	0	0	47	6 854	6 854	0	53	6 907	92	6 999		
OE5 - Intérêts des emprunts	20 907	7 880	28 786	4 015	1 966	257	0	6 238	35 024	1 939	0	36 963	601	37 564		
OE51 - Sur crédits immobiliers	20 907	7 880	28 786	4 015	1 966	257	0	6 238	35 024	1 939	0	36 963	601	37 564		
OE6 - Autres dépenses	0	0	0	655	2	43	35	734	734	0	313	1 048	14	1 062		
OE61 - Prestations de service (non récupérables) (3)	0	0	0	39	2	8	9	58	58	0	313	371	14	386		
OE62 - Frais de baux (4)	0	0	0	616	0	35	25	676	676	0	0	676	0	676		
OE7 - Impayés sur loyers et charges	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
OE8 - Transferts à l'occupant	0	0	0	3 968	203	1 066	200	5 438	5 438	0	0	5 438	0	5 438		
TOTAL DES CHARGES	26 911	19 196	46 107	24 212	9 888	2 974	1 501	38 574	84 681	4 548	3 113	92 342	6 400	98 742		
OEPR1 - Production de service de logement (5)	54 685	103 778	158 464	47 631	19 686	4 785	1 471	73 573	232 037	20 920	0	252 957	8 412	261 368		
OEPR11 - Loyers	54 685	103 778	158 464	47 631	19 686	4 785	1 471	73 573	232 037	20 920	0	252 957	8 412	261 368		
OEPR111 - Loyers des locataires	0	0	0	47 631	19 686	4 785	1 566	73 668	73 668	0	0	73 668	0	73 668		
OEPR112 - Loyers imputés des propriétaires occupants	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
OEPR113 - Contributions sur les revenus locatifs (6)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
OEPR114 - Taxe sur le dépassement du plafond de ressources	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
OEPR115 - Subventions d'équilibre	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
OEPR12 - Redevances	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
OEPR2 - Subventions d'exploitation	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
OEPR3 - Autres produits	93	173	265	704	131	25	10	870	1 136	75	81	1 292	0	1 292		
OEPR31 - Indemnités d'assurances	93	173	265	704	131	25	10	870	1 136	75	81	1 292	0	1 292		
TOTAL DES RESSOURCES	54 778	103 951	158 729	48 335	19 817	4 811	1 481	74 443	233 172	20 995	81	254 249	8 664	262 913		
RESULTAT BRUT COURANT	27 867	84 755	112 622	24 123	9 929	1 837	-20	35 869	149 491	16 447	-3 031	161 906	2 264	164 170		
Consommation de capital fixe en logement	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd		
RESULTAT NET COURANT	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd		

Source : Compte du Logement 2016

- (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'enlèvement des ordures ménagères, pour leur part non récupérable. 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.
- (6) La production de service de logement au prix de base s'obtient en retranchant la taxe additionnelle au droit de bail de la production au prix du producteur et en lui ajoutant les subventions d'équilibre.
- (7) Anciennement la TADB, puis CACRDB. Taxe ayant pour nom Contribution annuelle sur les revenus locatifs (ORL) à compter du 1er janvier 2001

partie 8 : T23 – Les acquisitions de logement et les travaux par filière

Année 2016 (en millions d'euros)	Résidences principales										R.S.	Total logements ordinaires	Locaux d'hébergement	TOTAL
	Propriétaires occupants					Bailleurs								
	Ensemble		HLM		autres bailleurs sociaux		autres personnes morales		Ensemble					
	accédants	non accédants	personnes physiques	personnes physiques	personnes physiques	personnes morales	personnes physiques	personnes morales	personnes physiques	personnes morales				
23.1 LOGEMENTS NEUFS	27 668	408	28 076	11 068	10 945	1 050	6 464	29 527	57 603	2 369	59 972		59 972	
23.11 bâtiments hors terrain	21 024	314	21 339	8 392	9 855	850	5 299	24 397	45 735	1 835	47 570		47 570	
23.12 terrains d'assise	6 237	90	6 327	2 428	1 057	191	1 099	4 775	11 102	494	11 596		11 596	
23.13 frais relatifs aux logements et aux terrains	300	3	302	175	27	7	51	260	562	31	593		593	
23.14 droits de mutation relatifs aux logements et aux terrains	106	1	107	72	7	1	15	95	203	10	212		212	
23.2 TRAVAUX SUR IMMEUBLES EXISTANTS (1)	14 097	20 613	34 710	5 603	6 407	488	129	12 626	47 337	2 347	49 684		49 684	
23.3 ACQUISITIONS DE LOGEMENTS D'OCCASION	114 177	37 752	151 929	13 280	675	815	1 053	15 822	167 752	9 745	177 497		177 497	
23.31 montant des acquisitions hors terrains	75 148	25 049	100 197	9 352	501	545	712	11 111	111 308	7 048	118 355		118 355	
23.32 montant des terrains dans les acquisitions	30 694	10 231	40 925	2 953	158	172	225	3 509	44 434	1 988	46 422		46 422	
23.33 frais relatifs aux logements et aux terrains	2 130	460	2 590	247	15	11	3	276	2 866	178	3 044		3 044	
23.34 droits de mutation relatifs aux logements et aux terrains	6 205	2 012	8 217	727	0	87	113	927	9 144	532	9 676		9 676	
TOTAL DES ACQUISITIONS ET DES TRAVAUX	155 942	58 773	214 715	29 950	18 027	2 352	7 647	57 976	272 691	14 462	287 153		287 153	

partie 8 : T30 – Les aides au logement par filière

Année 2016 (en millions d'euros)	Résidences principales						TOTAL			
	Propriétaires occupants	Logements locatifs				Ensemble		R.S.	Logements vacants	Locaux d'hébergement
		Personnes physiques	HLM	Autres bailleurs sociaux	Autres personnes morales					
1 - Prestations sociales liées au logement	872	7 574	645	331	16 676	17 548	0	17 548		
1.1 Aides personnelles	830	7 404	608	318	16 319	17 149	0	18 109		
1.2 Autres prestations sociales (Primes de déménagement, FSL, ALT ...)	42	171	37	14	358	399	0	2 796		
2 - Subventions d'exploitation	238	1 947	424	163	2 770	3 008	0	193		
3 - Subventions d'investissement	5 492	4 920	303	99	8 817	14 308	12	3 137		
4 - Avantages fiscaux	890	135	25	6	349	1 239	68	1 862		
4.1 Avantages fiscaux aux consommateurs	4 601	4 785	279	93	8 468	13 069	23	13 352		
4.2 Avantages fiscaux aux producteurs	772	1 231	123	50	1 415	2 187	0	2 277		
5 - Avantages de taux	7 374	15 672	1 496	642	29 678	37 052	25	41 728		
Ensemble des aides	11 867	15 672	1 496	642	29 678	37 052	119	41 728		

Présents :

Sabine Baïetto-Beysson (vice-présidente)
Mme Sylvie LEFRANC (rapporteur)

Personnalités qualifiées :

M. Jean-Claude DRIANT
Mme Florence GOFFETTE-NAGOT
Mme Anne LAFERRERE
M. Gilles POUZIN
M. Jean-Pierre SCHAEFER

Membres de droit :

Mme Céline ARNOLD, M. Alexandre BOURGEOIS, Mme Véronique GUIBERTEAU, M. Erwan POULIQUEN, Mme Catherine ROUGERIE, Mme Hélène THELOT (INSEE)
M. Nicolas CAHU, M. Emmanuel PERRAY (Ancols)
M. Maxime CHODORGE (Anil)
M. Jérôme COFFINET (Banque de France)
Mme Florence DE MAUSSION (Anah)
M. Jacques FRIGGIT (CGEDD)
M. Quentin GUERINEAU (DGTrésor)
M. Dominique HOORENS (USH), excusé
M. Brice LEPETIT (DGFIP)
M. Claude SALES (DHUP)

M. Sylvain MOREAU, M. Guillaume HOURIEZ, M. Thomas LE JEANNIC, Mme Mathilde POULHES, Mme Peggy DUBOUCHER, Mme Solène COLIN, M. Louis MALARD, M. Vivien ROUSSEZ, M. Thierry ZILLOTTO (SDES)

La séance est ouverte par Mme Sabine Baïetto-Beysson (vice-présidente) en rappelant que c'est un nouvel exercice auquel se livre le SDÉS, puisque la commission a été avancée cette année au mois de juin dans le but de procurer des données plus fraîches aux utilisateurs, et qu'il n'y aura donc plus de prévisions sur l'année en cours. Ce changement de calendrier a nécessité un gros travail de collecte des données qui explique l'envoi tardif du rapport aux membres de la commission, mais ceux-ci auront un délai de 2 semaines pour effectuer l'ensemble de leurs remarques. M. Hoorens, qui a fait part de ses remarques en amont de la commission à l'équipe des comptes, est excusé de ne pas avoir pu venir à la séance plénière. Mme Sabine Baïetto-Beysson laisse la parole à Vivien Roussez pour présenter les résultats du compte satellite du logement 2016, ainsi que des groupes de travail réalisés.

Présentation des résultats principaux du CSL 2016

Vivien Roussez présente les principaux résultats du compte portant sur l'année 2016.

Présentation de la partie « dépenses courantes »

Louis Malard présente en détail les résultats concernant la partie dépenses courantes pour l'année 2016.

M. Schaeffer fait remarquer que la dépense en énergie est un agrégat particulier des dépenses courantes, car contrairement aux différents facteurs de croissance du parc ou des loyers présentés, on a tendance à espérer qu'au contraire la dépense en énergie baisse. Il la qualifie de « part maudite ».

Mme Baïetto-Beysson répond qu'en effet, le jour où l'on mesurera le bonheur national brut cette dépense sera compensée, mais au jour d'aujourd'hui ce n'est pas le cas.

M. Schaeffer rajoute qu'il voulait dire par là que c'est un facteur très différent des autres dans le sens où une augmentation de cette dépense n'améliore en rien les conditions de logement.

Mme Anne Lafferere demande s'il est possible de mesurer l'impact des mesures incitant à la rénovation thermique des logements sur la consommation d'énergie.

Mme Baïetto-Beysson répond que des travaux d'estimation ont du être lancés, mais qu'aujourd'hui l'effet n'est peut-être pas encore visible. En effet les prix des énergies et les comportements des ménages déterminent aussi en grande partie les consommations d'énergie.

Sylvain Moreau ajoute que dans la dépense d'investissement il est difficile de faire la distinction entre ce qui est consacré uniquement à l'énergie de ce qui est de la rénovation hors énergie. De plus, d'une année sur l'autre, la dépense en énergie est fortement dépendante du climat, et il paraît très difficile d'exhiber l'effet propre des politiques publiques.

Mme Baïetto-Beysson confirme et ajoute qu'il serait intéressant d'examiner la dépense d'énergie indépendamment des prix, du climat, et des usages. Sur le long terme, les dépenses d'énergie en volume ont baissé.

Sylvain Moreau répond que pour la part liée à l'habitat, il lui semble que c'est le cas (contrairement à la part globale qui, elle, augmente).

Présentation de la partie « activité immobilière »

Solène Colin présente en détail les résultats concernant la partie activité immobilière pour l'année 2016.

Mme Goffette-Nagot se demande pourquoi les droits et frais sur les transactions dans l'ancien sont inclus dans la FBCF¹.

Mme Baïetto-Beysson répond qu'au même titre que les dépenses en assurances sont incluses dans les charges, on doit considérer que ce sont des dépenses annexes à l'opération d'acquisition.

Guillaume Houriez explique que c'est une activité de service qui participe au PIB². Il explique qu'en effet, lorsqu'une transaction dans l'ancien est effectuée, hors ces frais annexes, elle n'a aucun impact sur le PIB. Or la FBCF est un concept de comptabilité nationale qui retient dans l'activité immobilière uniquement ce qui a un impact sur le PIB, on garde donc les frais liés car ils correspondent à une consommation de service.

M. Coffinet intervient pour manifester l'accord de la Banque de France avec les messages véhiculés dans ce rapport, ils correspondent à ses publications. Il ajoute néanmoins que le dynamisme des encours de crédit à l'habitat n'est pas suffisamment souligné dans le rapport et qu'il pourrait peut-être faire au moins l'objet d'une mention succincte, surtout dans un contexte où la part des renégociations dans la production diminue.

Il demande en outre comment sont calculés les équivalents subventions du PTZ³, car il n'a pas réussi à trouver cette information dans le rapport.

Vivien Roussez répond que pour le PTZ, le CSL récupère directement l'information auprès de la SGFGAS⁴ et qu'aucun calcul supplémentaire n'est effectué, contrairement aux équivalents subventions pour les prêts aux bailleurs sociaux.

Guillaume Houriez ajoute que le principe est de considérer qu'il s'agit d'une subvention à l'investissement, et que cette subvention est égale à la valeur actualisée de ce que représente le prêt à taux zéro par rapport à un prêt au taux du marché. Le CSL se rapprochera de la SGFGAS pour obtenir la méthodologie détaillée du calcul.

¹ Formation brute de capital fixe

² Produit intérieur brut

³ Prêt à taux zéro

⁴ Société de Gestion des Financements et de la Garantie de l'Accession Sociale à la propriété

Présentation de la partie « aides »

Peggy Duboucher présente en détail les résultats concernant la partie aides pour l'année 2016.

M. Chodorge fait remarquer qu'avant on parlait « d'aides et d'avantages conférés » et que maintenant on ne parle plus que « d'aides ». Il indique que c'était utile car ça permettait d'alerter le lecteur sur le fait qu'il n'y avait pas que des aides.

Guillaume Houriez répond que le CSL a décidé de simplifier le vocabulaire avec l'accord de la commission. De plus, d'un point de vue économique, il lui semble pertinent de sommer l'ensemble des aides. Bien que certaines aides ne correspondent pas à des décaissements, par exemple les dépenses fiscales, elles constituent une aide au sens large. La distinction entre aide et avantage complexifiait le discours.

Mme Baïetto-Beysson confirme et précise que la notion « d'aide non versée » était particulièrement difficile à appréhender et a été supprimée parce qu'elle pouvait induire le lecteur en erreur.

M. Jean-Pierre Schaeffer ajoute qu'effectivement, si dans le tableau il est bien précisé la différence entre « aides » et « avantages », il serait judicieux de l'ajouter aussi dans le titre du tableau pour le lecteur non expert qui pourrait être amené à ne regarder que le total.

Mme Baïetto-Beysson répond qu'il est difficile de changer la définition, car on ne retrouverait plus les 40 milliards et on pourrait être accusé de modifier les chiffres à notre convenance. Par contre, peut-être pourrait-on ajouter dans l'encadré de la partie concernée une phrase qui précise qu'une part de ces aides ne correspond pas à des versements mais à des avantages.

Présentation de la conjoncture au 2^{ème} trimestre 2017

Thierry Ziliotto présente la note de conjoncture du 2^{ème} trimestre 2017 qui paraîtra 2 jours après la commission.

Présentation du dossier méthodologique sur les avantages fiscaux

Vivien Roussez et Peggy Duboucher présentent conjointement le dossier « Les avantages fiscaux en matière de logement » qui est détaillé dans la partie Annexes du rapport.

M. Driant remercie l'équipe des comptes pour ce dossier qu'il trouve tout à fait bienvenu. Il note cependant qu'il conviendrait d'être plus précis sur le vocabulaire utilisé s'agissant des régimes de TVA⁵ réduite pour ne pas confondre les champs d'application de ces différents régimes. En outre, il demande à ce que le régime de TVA réduite appliqué aux accessions sociales à la propriété dans les zones Anru et dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) soit mieux explicité.

Mme Baïetto-Beysson précise que cette dépense fiscale est difficile à isoler ; pour autant en région Ile-de-France de très nombreux logements entrent dans le périmètre de ces quartiers ; elle conseille de se rapprocher de la FPI⁶ pour avoir une idée de l'importance des montants en jeu.

M. Pouzin propose de mesurer l'impact des dispositifs d'investissement locatif en termes de constructions au niveau régional pour vérifier s'ils engendrent des constructions en zone tendue ou détendue.

Mme Baïetto-Beysson précise que les données de la DGFIP⁷ ne permettent pas actuellement de déterminer au niveau local le montant des dépenses fiscales relatives aux dispositifs fiscaux d'investissement locatif.

Concernant le dossier sur les avantages fiscaux dans son ensemble, elle trouve intéressant d'avoir une rétrospective en longue période des avantages fiscaux.

⁵ Taxe sur la valeur ajoutée

⁶ Fédération des Promoteurs Immobiliers de France

⁷ Direction Générale des Finances Publiques

Vivien Roussez ajoute qu'un autre dossier figure dans le rapport, bien que non présenté en séance plénière car très méthodologique, sur la façon dont sont estimées les consommations énergétiques dans le présent CSL, les données traditionnellement utilisées n'étant pas disponibles avec le nouveau calendrier.

Présentation interactive de l'application de visualisation des données du CSL

Solène Colin présente les possibilités d'utilisation de l'application de visualisation des données du CSL.

M. Friggit demande si les tableaux Excel qui figuraient dans les précédents rapports seront toujours disponibles tels quels.

Vivien Roussez répond que tous ces tableaux pourront être reconstitués dans l'application de visualisation et téléchargés, mais tous les tableaux figurant dans l'ancien rapport ne seront pas publiés dans le nouveau rapport.

M. Pouzin fait le rapprochement entre cette nouvelle application et les données disponibles sur le site du SDES concernant les données relatives au stock et aux constructions de logement. Il y précise que c'est dommage qu'on ne puisse pas y trouver de données relatives aux flux de logements.

Guillaume Houriez répond que le service n'est actuellement pas en mesure de décomposer le flux net entre constructions, démolitions et modifications de logements.

M. Coffinet demande s'il y a un espace dédié dans l'application pour y trouver la documentation et les métadonnées.

Vivien Roussez répond que l'espace métadonnées est actuellement en construction dans l'application et que le nouveau site du SDES proposera une plateforme d'accès aux données.

Mme Baïetto-Beysson soumet la possibilité à chacun d'utiliser l'application et de revenir ensuite vers l'équipe compte si elle rencontre des difficultés d'utilisation.

Programmation des travaux à venir

- Dossiers de la Commission pour 2018

Guillaume Houriez invite les membres de la Commission à proposer des thèmes pour les futurs dossiers (réalisés principalement (pas exclusivement) à partir des données macroéconomique du CSL). Il propose deux pistes de dossiers :

- sur les taux d'effort : faire une rétrospective de l'évolution des taux d'effort et d'en donner les déterminants, en collaboration avec l'INSEE (définition des concepts et mesure du taux d'effort des propriétaires occupant)
- sur les déterminants de l'investissement des ménages, qui pourraient dans un second temps nourrir des travaux de prévision, lesquels pourraient être présentés à la Commission des comptes du Logement, en complément de la conjoncture du premier trimestre.

M. Pouzin abonde sur l'intérêt de ces dossiers car ils pourraient permettre de mesurer l'impact de l'entretien dans l'évolution des prix des logements. En effet, quand on regarde d'un point de vue financier la question des prix des logements, l'indice des prix des logements tient compte de l'évolution de la qualité des logements donc il prend en compte des coûts qui n'apparaissent pas dans les transactions.

M. Chodorge propose de développer dans le dossier investissement une partie sur l'évolution rétrospective du poste travaux par filière compte tenu des enjeux d'efficacité énergétique.

Mme Laferrere propose une sous-partie au dossier investissement consacrée au nombre de logements sociaux, car selon les sources les chiffres sont très différents (selon que l'on retient les logements des bailleurs sociaux, les logements sociaux construits par des bailleurs privés, les logements sociaux acquis en VEFA).

Mme Baïetto-Beysson précise que cette notion pourrait plutôt faire partie de l'Etat du logement, car le CSL a pour vocation de s'intéresser aux montants.

M. Coffinet abonde dans l'intérêt de l'étude des taux d'effort, car la Banque de France réalise deux enquêtes, l'une au niveau des banques par l'Autorité de contrôle prudentiel et de résolution, avec des éléments de distribution et d'évolution temporelle, l'autre au niveau européen sur le patrimoine et les revenus des ménages, qui peuvent donner des éléments complémentaires.

- **Groupe de travail « prélèvements »**

Guillaume Houriez rappelle qu'une fiche « prélèvements » a été ajoutée au rapport à la demande du groupe de travail sur le format du rapport. Cette fiche a été reproduite de façon identique (méthodologie, périmètre) aux années précédentes. Cela étant, l'équipe compte n'a pas l'historique des choix qui ont conduit à retenir certains prélèvements et pas d'autres, notamment pourquoi la taxe d'habitation n'a pas été retenue. Il conviendrait donc de constituer un petit groupe de travail sur les concepts de la fiche prélèvements. Un appel à contribution sera formulé en septembre.

- **Réflexion sur les chiffres clés du logement**

Guillaume Houriez rappelle l'historique de « L'état du logement ». Il est proposé de le remplacer par les chiffres clés du logement en petit format papier sur le modèle des autres sous-directions du SDES qui présente les grands agrégats à connaître dans le domaine du logement. Pour se faire il conviendrait de constituer un groupe de travail pour réfléchir sur les thématiques et indicateurs à retenir dans ce document. Ce document ne se limitera pas aux données produites par le SDES mais a vocation à être plus large.

M. Pouzin précise que les préoccupations en matière de logement ne sont pas les mêmes selon le public visé.

Mme Baïetto-Beysson précise que ce document devrait contenir les informations d'usage courant qui ne sont pas des informations du CSL mais qui devraient être publiées visée grand public, face aux chiffres disparates avancés dans différentes publications.

M. Chodorge annonce que l'ANIL est volontaire pour participer au groupe de travail.

Mme Baïetto-Beysson précise que la version précédente de l'Etat du logement avait été conçue de manière à publier les données existantes. Dans les chiffres clés, il conviendrait d'inverser le raisonnement en commençant par définir les indicateurs que l'on souhaite publier. Par ailleurs, cette publication devrait contenir des cartes avec des données régionales. Pour le groupe de travail, il conviendrait en premier lieu de communiquer l'ancien document de l'Etat du logement, puis de recenser les indicateurs souhaités et enfin recenser les personnes qui souhaitent participer au groupe de travail.

La date de la prochaine Commission des comptes est fixée au **vendredi 29 juin 2018**.



Conditions générales d'utilisation

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

Dépôt légal : juillet 2017
ISSN : en cours

Directeur de la publication : Sylvain Moreau



En 2016, la dépense de l'ensemble des agents économiques dans le domaine du logement confirme son redressement amorcé en 2015 et accélère, elle progresse de 2,2 %, après + 0,8 % en 2015. Ce rebond fait suite à la baisse intervenue en 2014 provoquée par un fort recul de l'investissement. Celui-ci est reparti à la hausse en 2016 après 4 années de baisse consécutives et contribue fortement à l'accélération des dépenses en logement, tandis que les dépenses courantes évoluent de façon plus structurelle.



En 2016, les aides au logement se redressent et sont de nouveau orientées à la hausse : elles progressent de 2,6 % après - 1,4 % en 2015. Cette accélération est principalement due au rebond des avantages fiscaux.

Compte du logement 2016



Commissariat général au développement durable

Service de la donnée et des études 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
Courriel : diffusion.soes.cgdd@developpement-durable.gouv.fr

www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr

