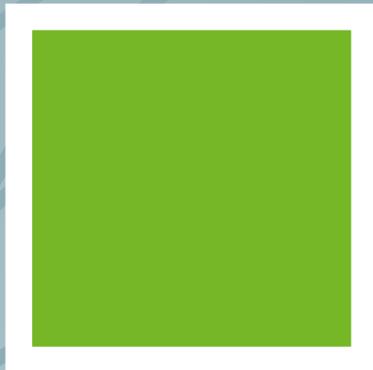


D

A



T

A

L

A

B

**Commissariat général au développement durable**

# Compte du logement 2018

Rapport de la Commission des  
comptes du logement

SEPTEMBRE 2019

**sommaire**

# **Compte du logement 2018**

## Rapport de la Commission des comptes du logement

- 4** - Avant-propos
- 5** - Vue d'ensemble, compte du logement 2018
- 13** - Le logement dans l'économie
- 21** - Les dépenses courantes
- 31** - L'activité immobilière
- 39** - Les aides au logement
- 53** - Annexes

Document édité par :  
**Le service de la donnée  
et des études statistiques (SDES)**

## contributeurs

OM

**Odile Mesnard**

[odile.mesnard@developpement-durable.gouv.fr](mailto:odile.mesnard@developpement-durable.gouv.fr)

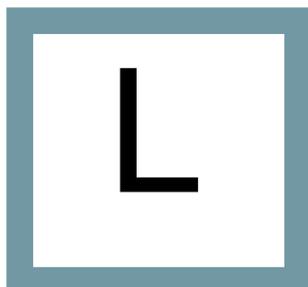
SL

**Sylvie Lefranc**

[sylvie.lefranc@developpement-durable.gouv.fr](mailto:sylvie.lefranc@developpement-durable.gouv.fr)

**Rédacteurs du SDES :**  
Solène **Colin**, Louis **Malard**,  
Benoit **Mathieu**

## avant-propos



a 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 Julien DENORMANDIE, Ministre auprès de la ministre de la Cohésion des territoires et des Relations avec les collectivités territoriales, chargé de la ville et du logement en assure la présidence,

Monsieur Alain WEBER 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 Odile MESNARD et Messieurs Louis MALARD et Benoit MATHIEU.

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 du contrôle du logement social (Ancols) ;
- 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 sont consultables sur le site internet du SDES à l'adresse suivante :

[www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr](http://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr) (rubrique Logement /Données macroéconomique)

– Sylvain Moreau

CHEF DU SERVICE DE LA DONNÉE ET DES ÉTUDES STATISTIQUES (SDES)

partie 1

# Vue d'ensemble, compte du logement 2018



En 2018, la dépense de l'ensemble des agents économiques dans le domaine du logement ralentit et progresse de 2,3 %, après + 3,9 % en 2017. Ce ralentissement s'explique par la progression plus modeste de l'investissement en logement en 2018 après l'année extrêmement dynamique de 2017, tandis que les dépenses courantes ont évolué de façon plus structurelle.

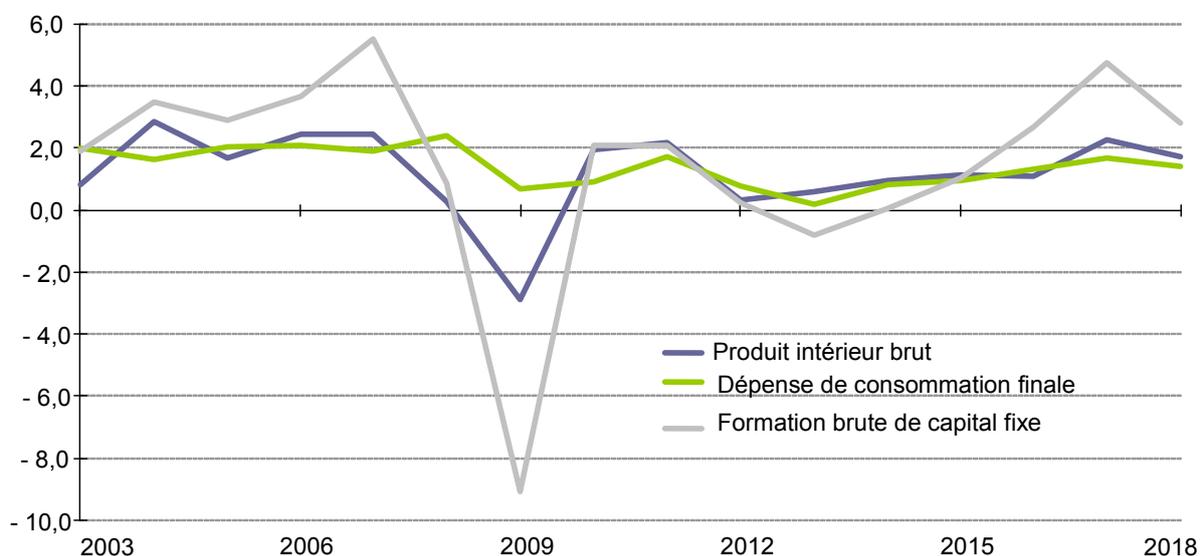
En effet, l'investissement en logement, favorisé par le desserrement des contraintes budgétaires des ménages à l'œuvre dès 2016 et par des conditions de financement qui continuent de s'améliorer, avait fortement accéléré en 2017 (+ 10,2 %). Sa progression se poursuit en 2018, mais plus modérément. La production de logements neufs est en hausse de 5 % alors que le nombre de transactions dans l'ancien se stabilise en 2018. L'évolution des prix reste soutenue ; l'activité immobilière se situe en conséquence à un niveau élevé en 2018 (+ 3,9 %). Dans ce contexte économique plutôt favorable, les aides au logement sont en retrait : les prestations sociales décélèrent notamment en raison de la baisse du barème des aides personnelles au logement intervenue à l'automne 2017. Les avantages de taux diminuent également en 2018, suite à la diminution des taux accordés au titre des prêts au logement locatif social pour les bailleurs sociaux et à celle des prêts à taux zéro pour les ménages.

Même si la situation économique reste favorable, certains signes de tension persistent : les prix, stables au cours des années précédentes, se redressent et témoignent de la forte sollicitation subie par le système productif, tandis que le taux d'utilisation des capacités de production est au-dessus de sa moyenne de longue période.

### UN CONTEXTE MACROÉCONOMIQUE MOINS DYNAMIQUE MAIS TOUJOURS FAVORABLE...

En 2018, le PIB croît de + 1,7 % en volume après + 2,3 % en 2017. Cette accélération tient principalement à l'investissement, moins soutenu cependant que l'année précédente et au solde extérieur, les exportations augmentant un peu moins vite qu'en 2017, mais à un rythme plus soutenu que les importations. Par contre, les dépenses de consommation des ménages ralentissent. Ce regain plus modéré de la croissance se retrouve dans la production, qui accélère plus modérément qu'en 2017 (+ 2,0 % en 2018 après + 2,9 %) ; la contribution à cette hausse de la branche de la construction reste significative, puisque sa production croît de + 1,8 % en 2018 (après + 4,8 % en 2017).

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

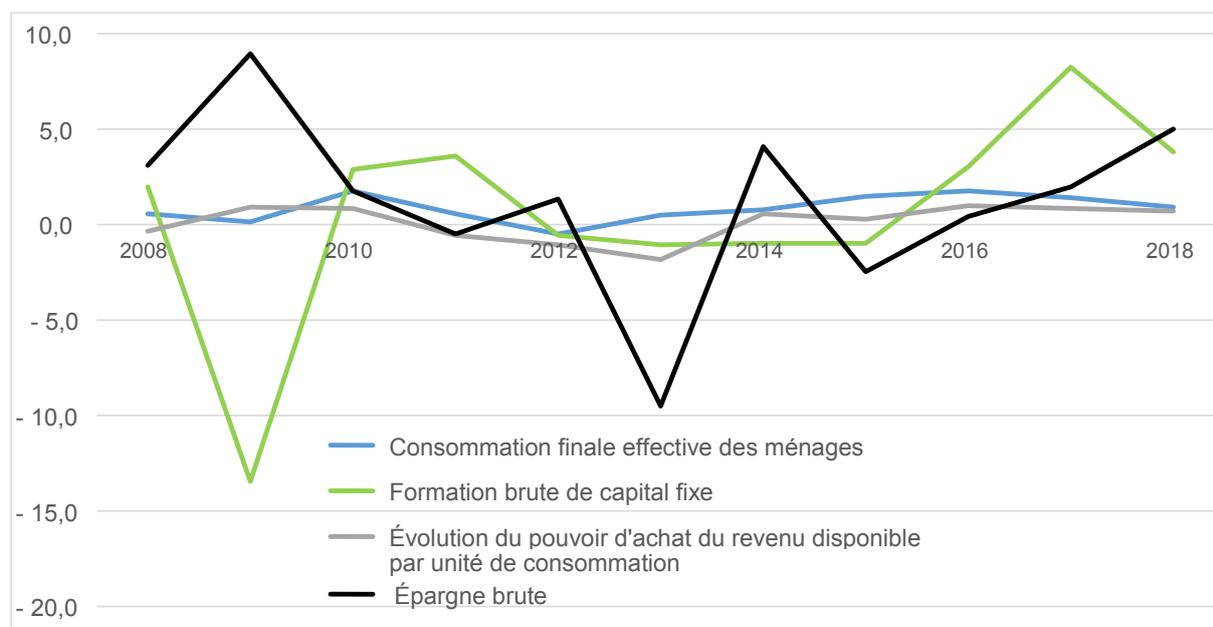


Source : Insee, Comptes nationaux

... QUI CONFIRME LE DESSERREMENT DE LA CONTRAINTE BUDGÉTAIRE DES MÉNAGES

En 2017, le revenu disponible avait augmenté de 3,2 % en valeur, et l'inflation modérée (+ 1,0 %) avait permis une hausse du pouvoir d'achat des ménages de 0,8 %. En 2018, malgré un regain de croissance du prix de la consommation finale (+ 1,8 %), le pouvoir d'achat progresse encore (+ 0,7 %). Dans un contexte de ralentissement des dépenses de consommation, cette hausse du pouvoir d'achat contribue à l'accélération de l'épargne (+ 5 % après + 2 %) et à une décélération de l'investissement (+ 3,8 % après + 8,2 %).

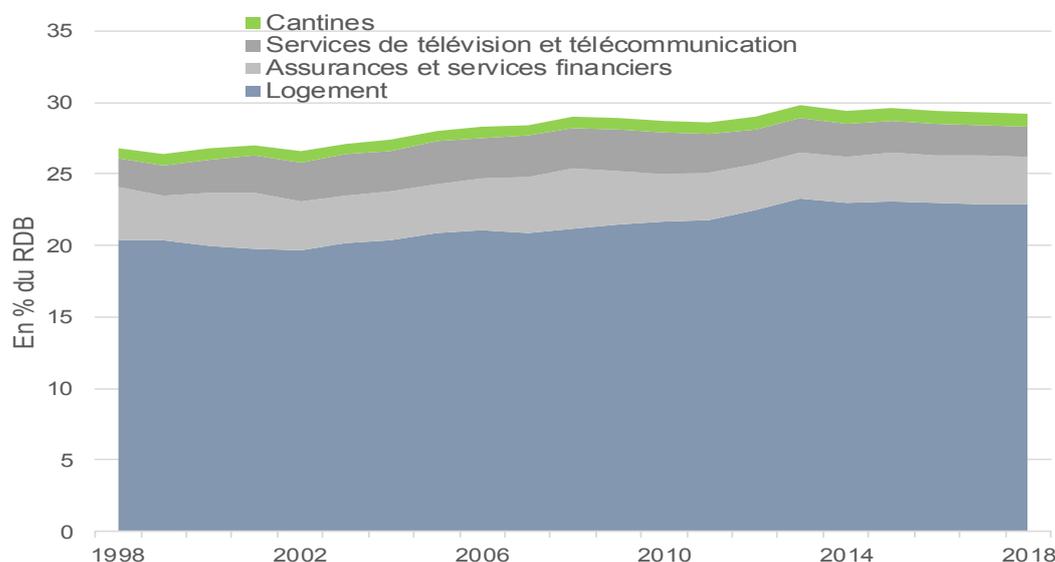
**Graphique 2 : évolution des principaux postes du compte des ménages, (en %)**



Source : Insee, Comptes nationaux

Le ralentissement du volume des dépenses de consommation des ménages est encore plus prégnant sur les dépenses pré-engagées. Celles-ci marquent le pas : leur poids dans le revenu disponible brut des ménages, baisse de 0,1 point en 2018 et se situe à 29,2 %. Les dépenses en logement expliquent ce retrait : au sein des dépenses de consommation, qui ralentissent elles-mêmes, la part du logement décroît légèrement, alors qu'elle progressait de façon quasi-continue depuis les années 1960.

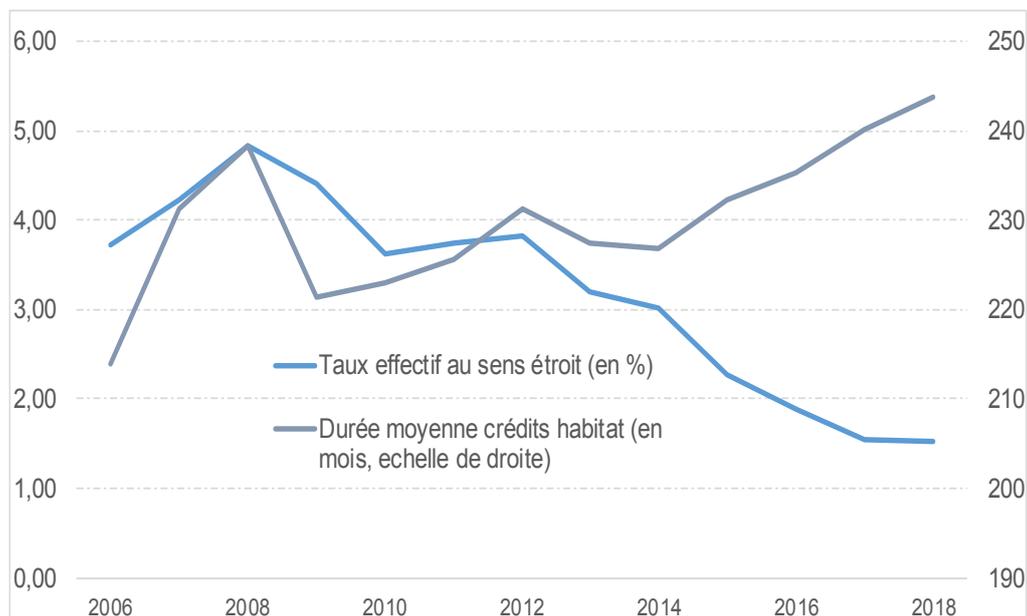
**Graphique 3 : poids des dépenses pré-engagées dans le revenu disponible brut (RDB)**



Source : Insee, Comptes nationaux

Enfin, les taux d'intérêt emprunteur se stabilisent en 2018 : le taux effectif au sens étroit<sup>1</sup> reste sous la barre des 2 % et situe en moyenne en 2018 à 1,5 %, comme en 2017. Cette stabilité, associée à l'augmentation de la durée des crédits, renforce les capacités d'emprunt des ménages et contribue à la bonne santé des investissements.

**Graphique 4 : taux effectif au sens étroit et durée des emprunts**



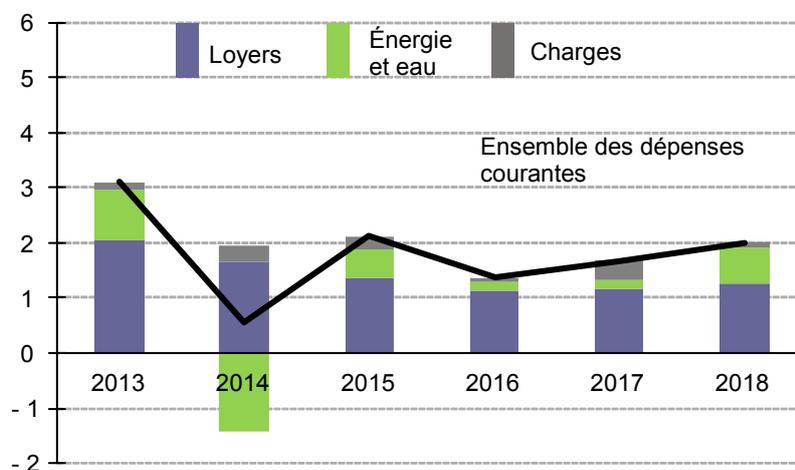
Source : Banque de France

#### LES DÉPENSES COURANTES EN LOGEMENT SONT STABLES EN VOLUME, MAIS LEUR PRIX ACCÉLÈRE

En 2018, les dépenses courantes en logement progressent à un rythme plus soutenu qu'en 2017 (+ 2,0 %, après + 1,7 %). Cette évolution provient principalement de la hausse des prix des dépenses courantes (+ 1,0 % après + 0,7 %) et notamment de celle des prix de l'énergie. Les prix des produits pétroliers et du gaz progressent de 5,1 %. On constate également une légère augmentation des prix des loyers dans le secteur libre.

La progression du volume de ces dépenses reste identique à celle de 2017 (+ 1,0 %), suite à la croissance du parc de logements (+ 1,1 %). Le prix des loyers progresse quant à lui à un rythme très modéré (+ 0,1 %), identique à 2017.

**Graphique 5 : contribution des composantes de la dépense courante à sa croissance**



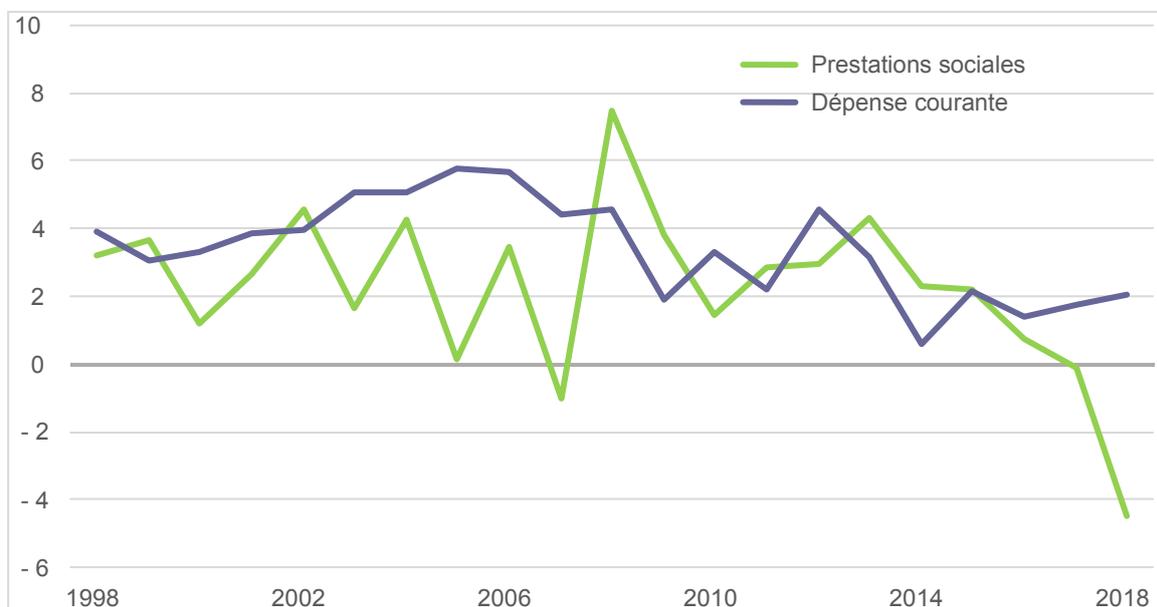
Source : CSL2018

<sup>1</sup> Ce taux correspond à la composante intérêts du taux effectif global (TEG) d'un crédit.

### LA BAISSE DES PRESTATIONS SOCIALES LOGEMENT S'ACCENTUE

En 2018, les dépenses courantes progressent de 2,0 % alors que les prestations sociales, dont l'objectif est de prendre en charge une partie du coût du logement, diminuent de 4,5 %. En conséquence, la part des dépenses couvertes par les aides au logement fléchit et passe de 5,9 % à 5,6 %.

**Graphique 6 : taux de croissance des prestations sociales et de la dépense courante (en %)**

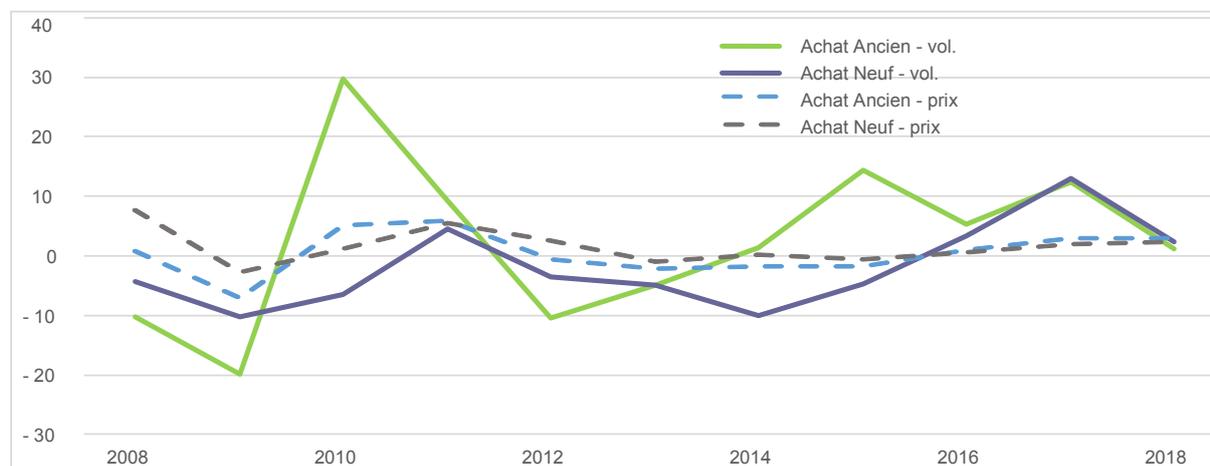


Source : CSL2018

### L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE EST MOINS DYNAMIQUE QU'EN 2017

L'activité immobilière augmente de 3,9 % en 2018, mais elle connaît un net ralentissement par rapport à 2017 où sa progression était de 13,6 %. Cette augmentation provient de la hausse des investissements dans le neuf (+ 4,8 %) et dans l'ancien (+ 4,2 %), alors que les gros travaux d'amélioration connaissent une croissance plus modérée (+ 1,2 %). Dans l'ancien, l'activité se stabilise avec un nombre de transactions de logements d'occasion de 965 000 fin 2018, soit un niveau proche de celui de fin 2017 (964 000) ; la production de logements neufs s'accroît et s'élève à 422 000 en 2018 (après 401 000 en 2017). Parallèlement, la progression des prix reste soutenue (+ 2,3 % dans le neuf et + 3,0 % dans l'ancien).

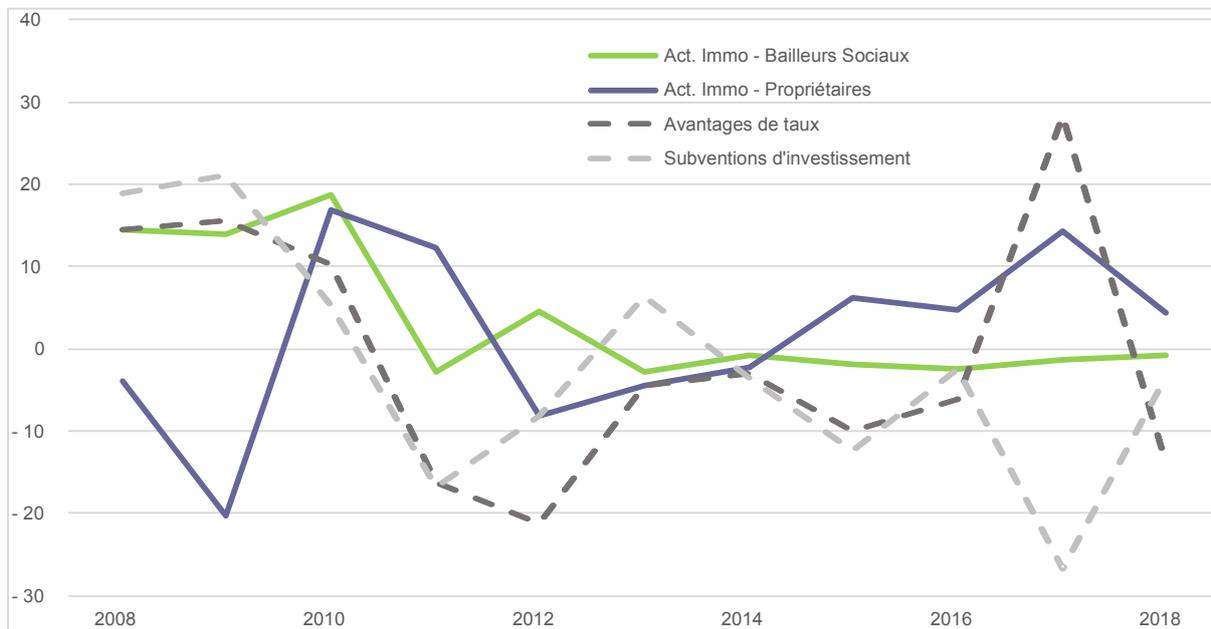
**Graphique 7 : taux de croissance des investissements dans le neuf et l'ancien, en volume et en prix (en %)**



Source : CSL2018

Cette progression des investissements en logement, bien que moins soutenue qu'en 2017, résulte de la poursuite d'une conjonction de facteurs favorables avec notamment des taux de crédits immobiliers stables et très attractifs.

**Graphique 8 : taux de croissance de l'activité immobilière selon la filière et les aides au logement associées (en %)**

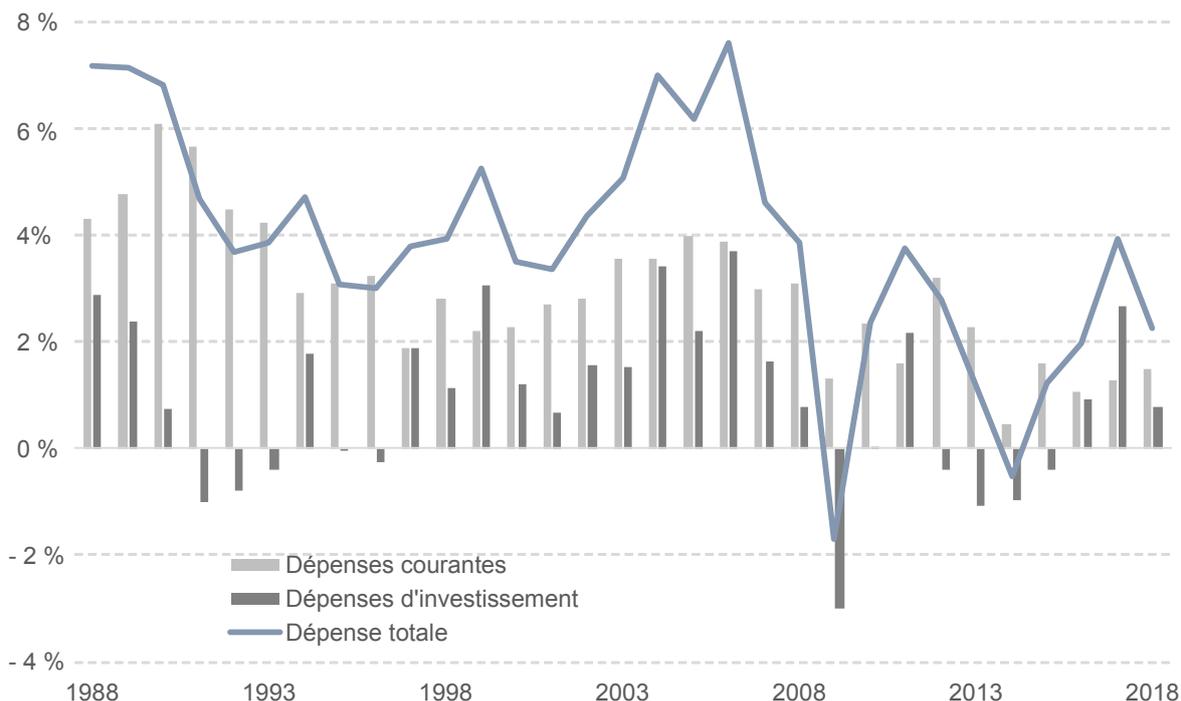


Source : CSL2018

#### LA DÉPENSE TOTALE EN LOGEMENT RALENTIT LÉGÈREMENT EN 2018 MAIS RESTE DYNAMIQUE

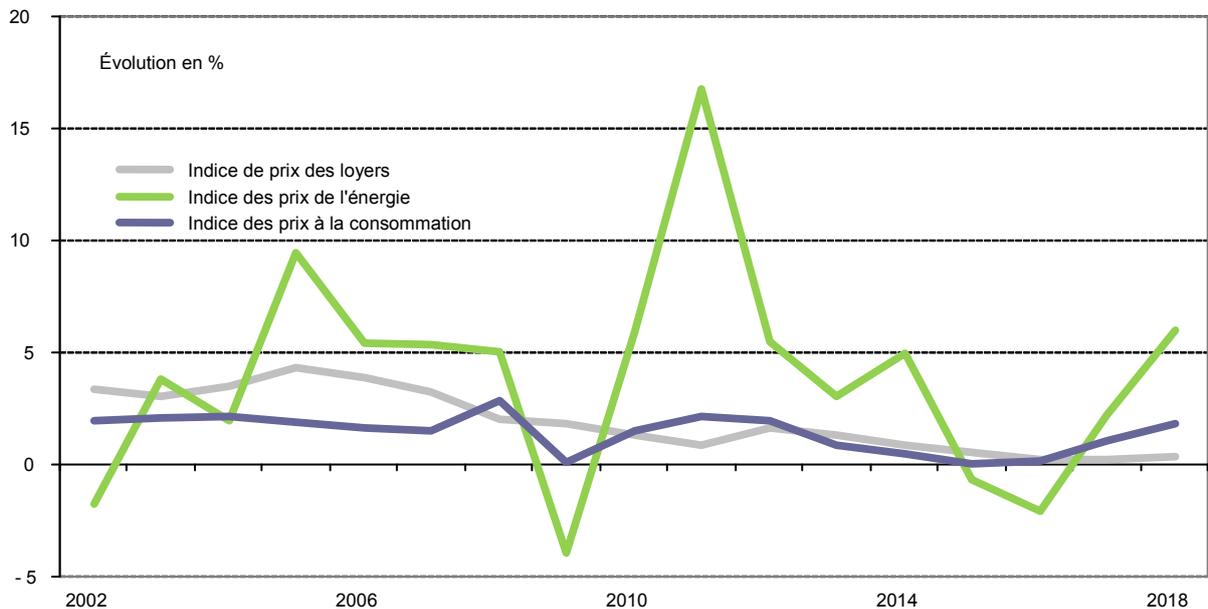
En raison de la progression des dépenses d'investissement et de l'accélération des dépenses courantes, la dépense totale de l'économie française en logement augmente de 2,3 % en 2018, après 3,9 % en 2017.

**Graphique 9 : contributions à la croissance de la dépense totale en logement**



Source : CSL2018

Graphique 10 : taux de croissance des prix



Sources : Insee, CSL2018

Par ailleurs, le taux d'utilisation des capacités des entreprises du secteur de la construction poursuit sa progression en 2018, démontrant la forte sollicitation de l'appareil productif.

#### LES AIDES AU LOGEMENT DIMINUENT DE 4,9 %

En 2018, les aides au logement (39,6 milliards d'euros) sont en recul de 4,9 % après une baisse de 1,5 % en 2017. Les prestations sociales contribuent pour près de la moitié (47 %) à ce recul, les avantages fiscaux pour 29 % et les avantages de taux pour 21 %.

Les prestations sociales (20,2 milliards d'euros soit - 4,7 % par rapport à 2017) comportent notamment les 3 aides personnelles au logement (allocation de logement familial, aide personnalisée au logement et allocation de logement social) pour un montant de 17 milliards d'euros en recul de 5,8 % par rapport à 2017. Cette évolution résulte essentiellement d'un effet en année pleine de la baisse de 5 euros de ces 3 aides, initiée au 1<sup>er</sup> octobre 2017, et de la baisse des APL dans le parc social concomitante à l'instauration d'une réduction de loyer de solidarité. Les avantages fiscaux (14,5 milliards d'euros) baissent de 3,9 % par rapport à 2017 en lien avec le relèvement du taux réduit de TVA de 5,5 % à 10 % pour l'investissement locatif social. Les avantages de taux (2,7 milliards d'euros) sont en repli de 13,9 % par rapport à 2017 en raison de la forte diminution des avantages de taux au titre des prêts au logement locatif social pour les bailleurs sociaux et des prêts à taux zéro pour les ménages.



## 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 logements, mais également l'investissement, très sensible au contexte macroéconomique. En 2018, la dépense totale en logement augmente ainsi de 2,3 %, après + 3,9 % en 2017. Cette progression provient à la fois de la hausse de la dépense courante (+ 2 %) et de celle de la dépense d'investissement (+ 2,8 %), cette dernière étant toutefois en net ralentissement par rapport à 2017.

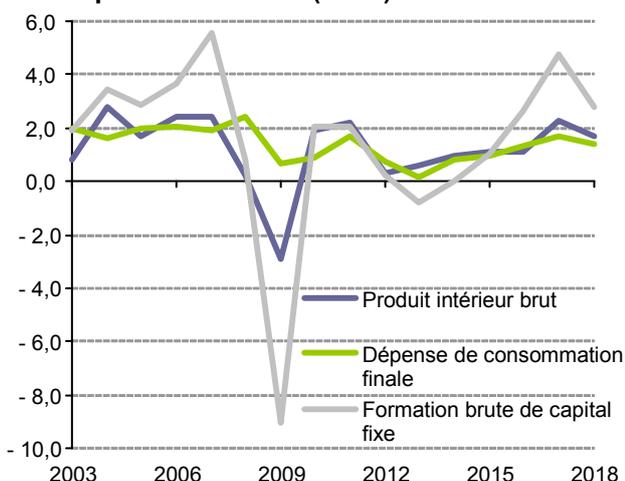


CONTEXTE MACROÉCONOMIQUE

En 2018, le produit intérieur brut (PIB) croît de 1,7 % en euros constants, en léger ralentissement par rapport à 2017 (+ 2,3 %). Les dépenses de consommation des ménages décélèrent nettement en volume (+ 0,9 % après + 1,4 % en 2017), de même que l'investissement (+ 2,8 % après + 4,7 % en 2017). Le commerce extérieur contribue nettement à l'activité, les exportations progressant 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 augmente de 2,7 % en valeur. Parallèlement, le prix de la dépense de consommation finale accélère plus nettement (+1,5 % contre + 0,8 % en 2017). La hausse de pouvoir d'achat (+ 1,2 % après + 1,4 %) qui en résulte ne se traduit toutefois pas en consommation puisque celle-ci augmente légèrement moins vite qu'en 2017 (+ 2,1 % après + 2,3 %), ni en investissements qui ralentissent (+ 3,8 % en valeur après 8,2 %).

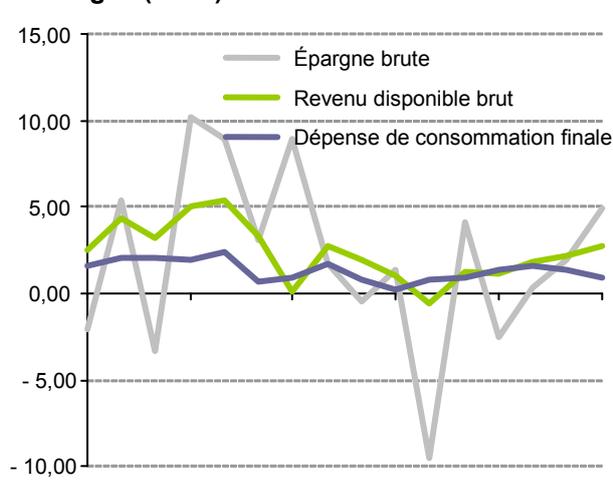
Dans ce contexte, les mises en chantier sont en retrait ainsi que les autorisations de permis de construire (respectivement - 3,8 % et - 6,4 %), alors que le climat des affaires progresse de 5 %. Les prix réagissent à l'activité toujours favorable, mais augmentent moins qu'en 2017.

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

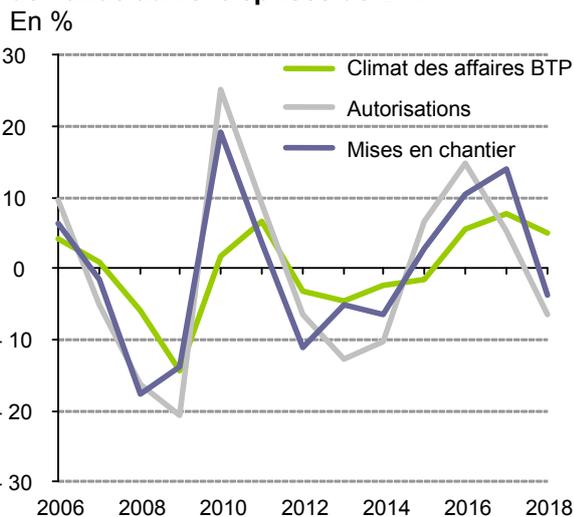


Source : Insee, Comptes annuels

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

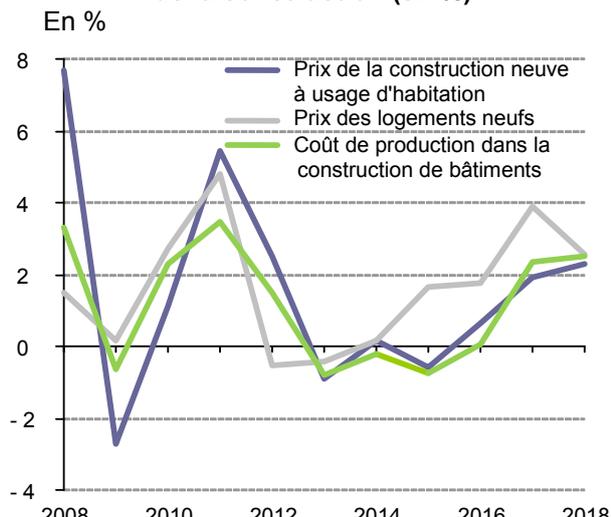


**Graphique 3 : taux de croissance de la demande aux entreprises de BTP**



Sources : Insee ; SDES

**Graphique 4 : évolution des prix et des coûts de la construction (en %)**



Sources : Insee ; SDES

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

LA DÉPENSE TOTALE EN LOGEMENT

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

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.

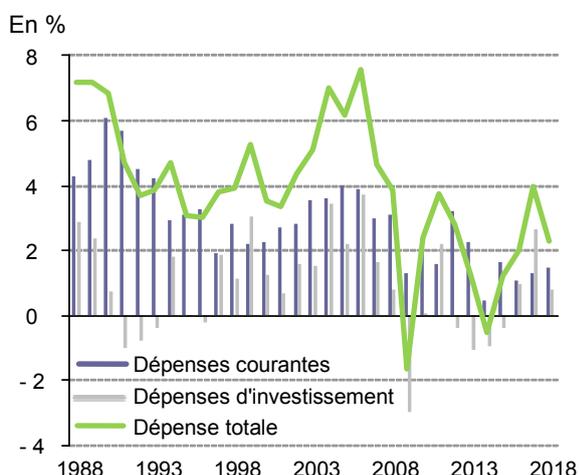
La dépense totale en logement augmente de 2,3 % en 2018, après avoir augmenté de 3,9 % en 2017 et de 2,0 % en 2016. Cette progression provient à la fois de la hausse de la dépense courante (+ 2 %) et de celle de la dépense d'investissement (+ 2,8 %), en net ralentissement par rapport à 2017 (+ 10,2 % en 2017).

Cette décélération de l'investissement en 2018 ramène la croissance de la dépense totale en logement en dessous de sa moyenne de long terme (3,5 % en moyenne entre 1990 et 2018).

Tableau 1 : la dépense totale en logement

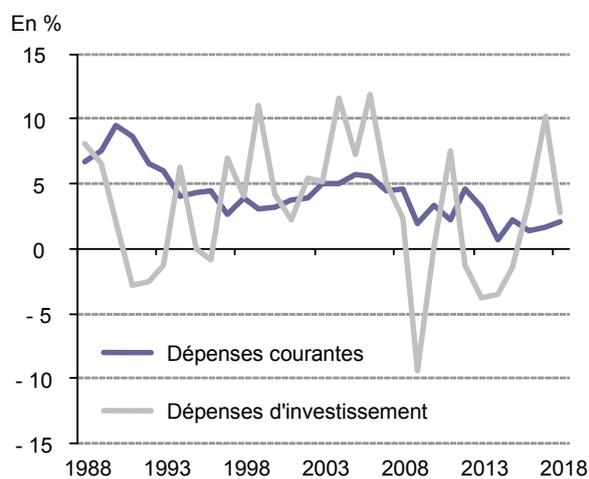
montants en milliards d'euros	1990	1995	2000	2005	2010	2015	2016	2017	2018
Consommation effective de biens et services des occupants	125,9	167,9	199,2	251,1	305,0	345,5	350,4	356,4	363,7
Logements ordinaires	123,7	164,4	195,3	246,5	299,1	337,4	342,0	347,7	354,7
Locaux d'hébergement collectif	2,2	3,6	3,8	4,7	5,9	8,1	8,4	8,7	9,0
Subventions d'exploitation aux producteurs (hors bonifications)	0,1	0,1	0,2	0,2	0,1	0,2	0,2	0,2	0,2
Charges des producteurs liées aux logements vacants	1,1	1,5	1,6	1,8	2,4	3,1	3,2	3,2	3,3
<b>Dépense courante</b>	<b>127,2</b>	<b>169,6</b>	<b>200,9</b>	<b>253,1</b>	<b>307,5</b>	<b>348,8</b>	<b>353,7</b>	<b>359,8</b>	<b>367,2</b>
Formation brute de capital fixe	59,2	59,8	72,9	98,3	108,1	106,2	109,9	120,6	124,4
Logements neufs	31,6	29,5	35,2	51,1	53,1	46,7	48,4	55,4	58,0
Gros travaux d'entretien-amélioration	22,9	26,4	31,7	36,8	44,1	47,1	48,2	49,7	50,2
Autres composantes de la FBCF	4,7	3,8	6,1	10,4	10,8	12,4	13,4	15,6	16,2
Investissement en terrains (dans le champ de la FBCF)	6,1	5,2	9,5	13,6	12,9	11,0	11,6	13,7	14,4
Avantages fiscaux liés à l'investissement (partiel)	0,8	0,7	1,4	1,8	3,2	3,4	3,5	3,5	2,9
<b>Dépense d'investissement</b>	<b>66,2</b>	<b>65,7</b>	<b>83,8</b>	<b>113,7</b>	<b>124,2</b>	<b>120,6</b>	<b>125,0</b>	<b>137,8</b>	<b>141,7</b>
<b>Dépense en logement</b>	<b>193,4</b>	<b>235,3</b>	<b>284,8</b>	<b>366,8</b>	<b>431,8</b>	<b>469,4</b>	<b>478,8</b>	<b>497,7</b>	<b>508,9</b>

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



Source : CSL2018

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



Source : CSL2018

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.

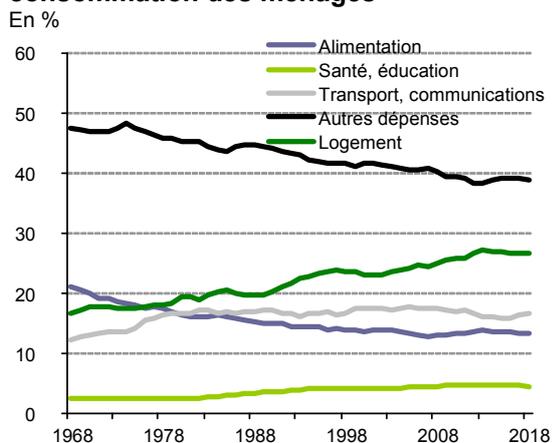
Les **dépenses courantes** incluent toutes les dépenses détaillées dans la partie ad hoc du rapport. Elles incluent également les redevances des locaux d'hébergement collectif et les charges acquittées par les propriétaires de logements vacants. Les **dépenses d'investissement** correspondent à la formation 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.

LA CONSOMMATION ASSOCIÉE AU SERVICE DE LOGEMENT

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 le début des années 1960, son poids a plus que doublé, passant de 11 % à 27 % en 2018, tandis que la part des dépenses consacrées à l'alimentation a été divisée par deux sur la même période. En 2018, la progression des dépenses en logement contribue pour 30 % à la croissance de l'ensemble des dépenses de consommation.

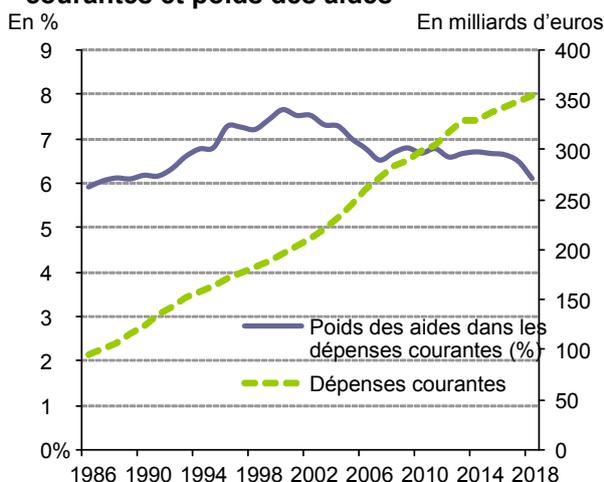
Les dépenses courantes pour l'ensemble des logements ordinaires s'élèvent à 355 milliards d'euros en 2018 dont 21,7 milliards sont pris en charge par les **aides personnelles** (APL, ALS...), soit 6 %.

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



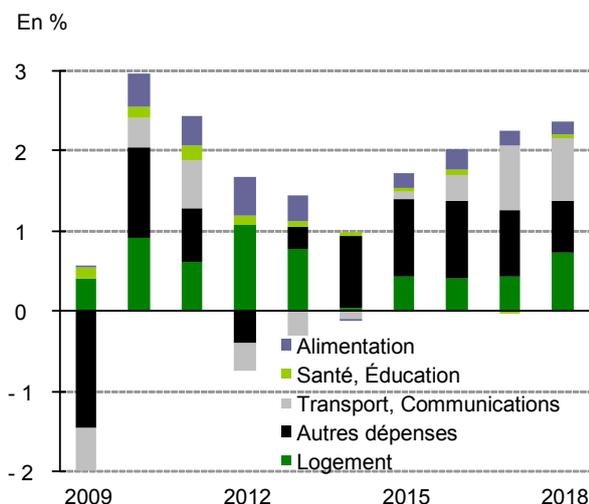
Source : Insee, Comptes nationaux

**Graphique 2 : montant des dépenses courantes et poids des aides**



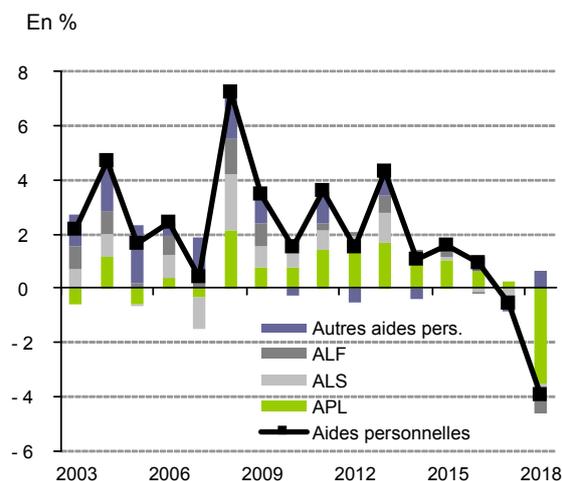
Source : Insee, Comptes nationaux

**Graphique 3 : décomposition de la croissance des dépenses de consommation finale des ménages depuis 2009**



Source : CSL2018

**Graphique 4 : décomposition de l'évolution des aides personnelles au logement depuis 2003**



Source : CSL2018

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.

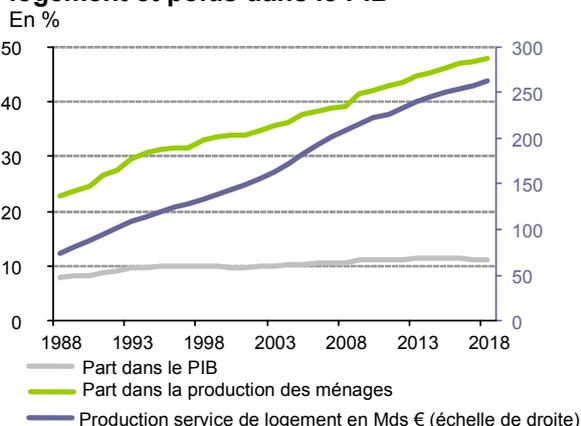
LA PRODUCTION DE SERVICE DE LOGEMENT

Avant d'être consommé par l'occupant, le service de logement est produit par le bailleur. Les propriétaires occupant leur logement sont à la fois producteurs et consommateurs. La production de service de logement comprend ainsi les loyers réels versés par les locataires et les loyers imputés correspondant à la consommation de service de logement des propriétaires. Au total, elle représente 263 milliards d'euros en 2018, et croît de façon régulière depuis 1988. Son poids dans la production totale (mesurée en part dans le PIB) augmente au cours du temps et est passée de 7,4 % en 1985 à 11,2 % en 2018 ; elle représente par ailleurs près de la moitié de la production des ménages, cette part ayant été multipliée par 2,5 depuis 1985.

La **formation brute de capital fixe (FBCF) en logement**, qui alimente la production future de service de logement, a fortement progressé de la fin des années 1990 jusqu'à la crise de 2008, pour se stabiliser jusqu'à 2016, où elle repart en hausse ; sa part dans les investissements totaux ainsi que dans l'investissement des ménages est légèrement décroissante (respectivement 23 % et 75 % en 2018 après 26 % et 79 % en 1988).

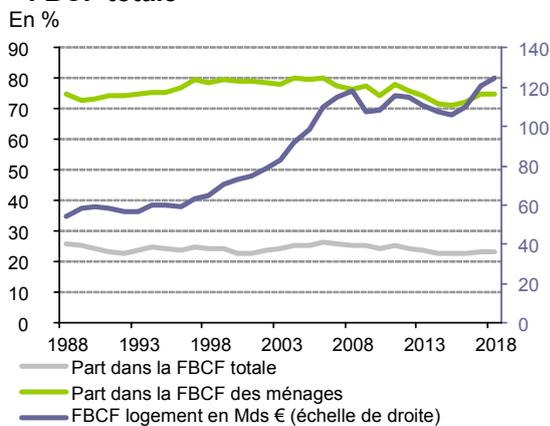
Les **aides à la production** de service de logement ont fortement diminué au cours du temps au profit des aides à l'investissement qui représentent 12 % de la FBCF en logement en 2018.

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



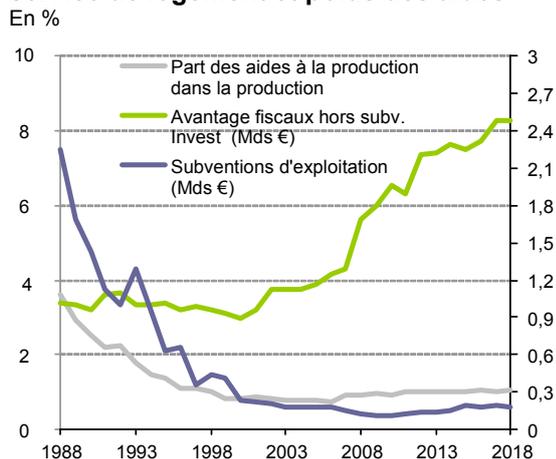
Source : CSL2018

Graphique 2 : FBCF logement et poids dans la FBCF totale



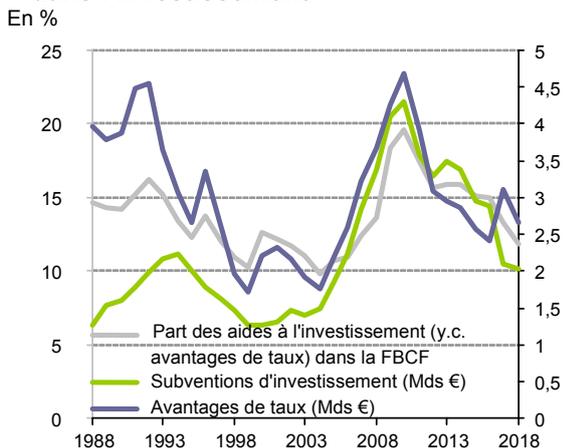
Source : CSL2018

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



Source : CSL2018

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



Source : CSL2018

Définitions :

La **formation brute de capital fixe (FBCF)** est constituée par les acquisitions nettes d'actifs fixes réalisées par les producteurs résidents. Les actifs fixes sont les actifs corporels ou incorporels issus de processus de production et utilisés de façon répétée ou continue dans d'autres processus de production pendant au moins un an.

Les **aides à la production** comprennent ici les subventions d'exploitation, mais également les dispositifs fiscaux non fléchés sur l'investissement (exonération de TFPB par exemple). Les **aides à l'investissement** regroupent les subventions d'investissement, les avantages de taux et les avantages fiscaux (hors exonérations de taxe foncière et impôt sur les sociétés comptabilisés dans les aides à la production).

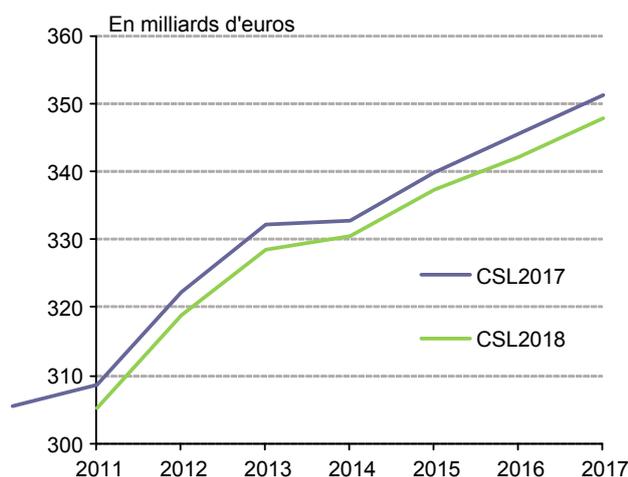
### RÉVISIONS DES ANNÉES ANTÉRIEURES À 2018 – DÉPENSES COURANTES

Par rapport à la version précédente du CSL, l'ensemble de la série des dépenses courantes a été révisée. Deux facteurs expliquent essentiellement cette révision : le parc de logements et les consommations d'énergie.

Les valeurs des derniers points du parc de logements sont provisoires et sont donc revues tous les ans par l'Insee avec l'ajout du dernier millésime du recensement de la population. Cette année, le parc a été révisé suite à l'intégration du millésime 2015 du recensement. De plus, la répartition par filière a été revue depuis 2007 suite à un changement de méthodologie dans l'intégration des résultats issus de l'enquête logement 2013 (*voir note n° 2018\_12519\_DG75-F330*).

Les dépenses en énergie des occupants de logements ordinaires ont été entièrement revues depuis 1984. Jusqu'au précédent compte du logement, les données sur les consommations d'énergie étaient fournies par le centre d'études et de recherche sur l'énergie (Ceren). Le CSL utilise maintenant une nouvelle source pour les estimer : le Bilan énergétique de la France. En plus d'être une source interne au SDES, celle-ci présente l'avantage de disposer de chiffres provisoires sur les consommations d'énergie en volume pour l'année 2018. Au total, les dépenses en énergie des occupants de logements ordinaires ont été révisées de - 4,0 milliards d'euros en 2017 par rapport au compte précédent.

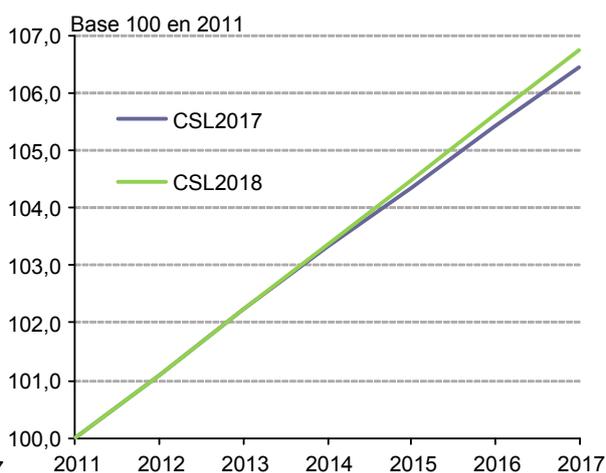
**Graphique 1 : révision des dépenses courantes des occupants de logements ordinaires**



Sources : CSL2017, CSL2018

Champ : France entière, ensemble des logements ordinaires

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



Sources : CSL2017, CSL2018

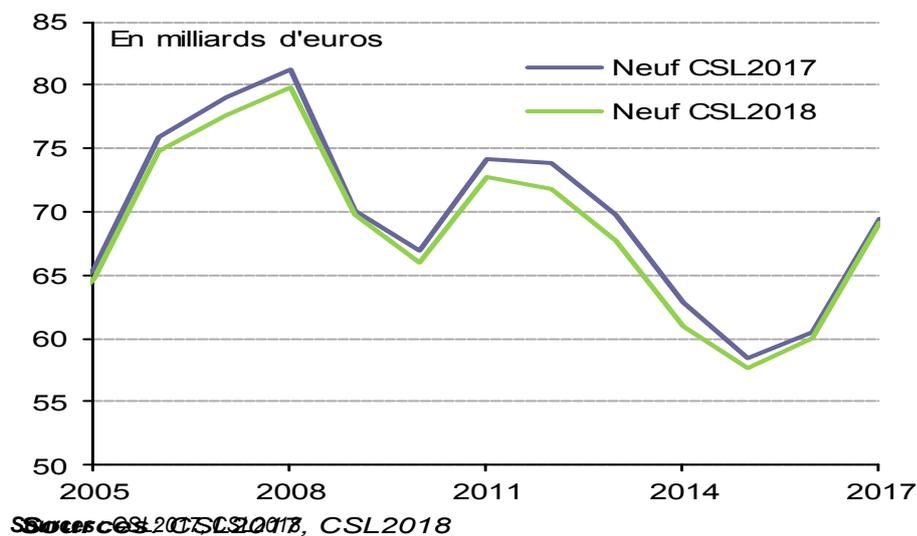
Champ : France entière, ensemble des logements ordinaires

Voir aussi : [Bilan énergétique de la France pour 2017](#) (SDES), [Bilan énergétique de la France en 2018 - Données provisoires](#) (SDES), [le parc de logements en 2018](#) (*Compte du logement 2018, partie 3*), [les charges et autres dépenses des occupants en 2018](#) (*Compte du logement 2018, partie 3*).

RÉVISIONS DES ANNÉES ANTÉRIEURES À 2018 – ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE

Concernant l'activité immobilière, les révisions affectent essentiellement l'investissement en logements neufs. Une mise à jour de la méthodologie du calcul de la FBCF (obtention de données plus fiables sur la production en équivalent-surface, changement de la structure régionale et mises à jour des prix correspondants) entraîne une baisse de la construction de logements neufs. Cette révision est particulièrement notable de 2010 à 2016, notamment en 2013 où elle est de 2,1 milliards d'euros. En 2017, elle s'élève à 300 millions d'euros.

Graphique 1 : investissement en logements neufs



RÉVISIONS DES ANNÉES ANTÉRIEURES À 2018 – AIDES AU LOGEMENT

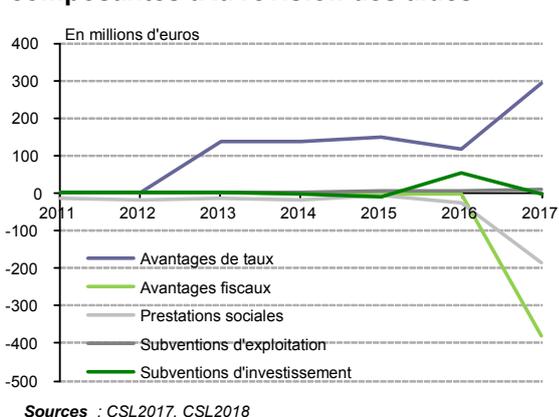
Les aides au logement sont revues à la baisse en 2017 (- 262 millions d'euros). En particulier, les prestations sociales baissent de 184 millions d'euros principalement suite à la prise en compte des montants définitifs des tarifs sociaux de l'énergie. Par ailleurs, l'actualisation des « voies et moyens »<sup>1</sup> implique une diminution des avantages fiscaux de 380 millions d'euros.

En revanche, les avantages de taux sont révisés à la hausse (293 millions d'euros) suite à l'intégration, à partir de 2017, des prêts de haut de bilan bonifiés (PHBB)<sup>2</sup> et à l'ajustement à la baisse, à partir de 2013, des taux des prêts d'Action logement aux personnes morales.

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



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



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

<sup>2</sup> Le PHBB, financé par la Caisse des Dépôts et Action Logement, a pour objectif de renforcer les capacités financières des organismes HLM afin de dynamiser leurs investissements. Il s'agit d'un prêt de très long terme (30 à 40 ans), avec pendant 20 ans, un taux d'intérêt à zéro % et un différé d'amortissement.



### 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 (la partie consacrée au service de logement) pour les personnes logées dans les locaux d'hébergement, l'ensemble des dépenses d'énergie, d'eau et de charges liées au logement. En 2018, les dépenses courantes (brutes des aides) représentent 72 % des dépenses liées au logement.

Les ménages bénéficient d'aides publiques qui réduisent le poids de ces dépenses dans leur budget.



LE PARC DE LOGEMENTS EN 2018

Au 1<sup>er</sup> juillet 2018, le parc compte 36,5 millions de logements. Il se compose pour l'essentiel de résidences principales (81,8 % du parc) mais également de résidences secondaires (9,7 %) et de logements vacants (8,5 %). Il progresse de 386 000 unités par rapport à l'année précédente, soit une croissance de + 1,1 %, comme chaque année depuis 2009.

Ce parc se répartit entre 44 % de logements collectifs et 56 % 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 : + 0,3 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.

Tableau 1 : composition du parc de logements de 1990 à 2018

	En milliers de logements			Structure (en %)			TCAM** (en %)		
	1990	1999	2018	1990	1999	2018	90-99	99-06	06-18
<b>Résidences principales</b>	<b>22 030</b>	<b>24 461</b>	<b>29 869</b>	<b>82</b>	<b>83</b>	<b>82</b>	<b>1,2</b>	<b>1,3</b>	<b>0,9</b>
Propriétaires occupants	12 088	13 574	17 203	45	46	47	1,3	1,8	1,0
dont accédants	5 508	5 229	5 964	21	18	16	-0,6	0,0	1,1
dont non-accédants	6 580	8 345	11 238	24	28	31	2,7	2,8	0,9
Locataires *	9 942	10 887	12 666	37	37	35	1,0	0,8	0,8
Secteur libre	6 041	6 187	7 373	22	21	20	0,3	0,8	1,0
Secteur social	3 901	4 700	5 293	15	16	14	2,1	0,8	0,5
<b>Résidences secondaires</b>	<b>2 837</b>	<b>2 929</b>	<b>3 548</b>	<b>11</b>	<b>10</b>	<b>10</b>	<b>0,4</b>	<b>0,8</b>	<b>1,1</b>
<b>Logements vacants</b>	<b>1 939</b>	<b>2 050</b>	<b>3 107</b>	<b>7</b>	<b>7</b>	<b>9</b>	<b>0,6</b>	<b>0,0</b>	<b>3,5</b>
<b>Ensemble des logements ordinaires</b>	<b>26 806</b>	<b>29 440</b>	<b>36 523</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>1,0</b>	<b>1,2</b>	<b>1,1</b>

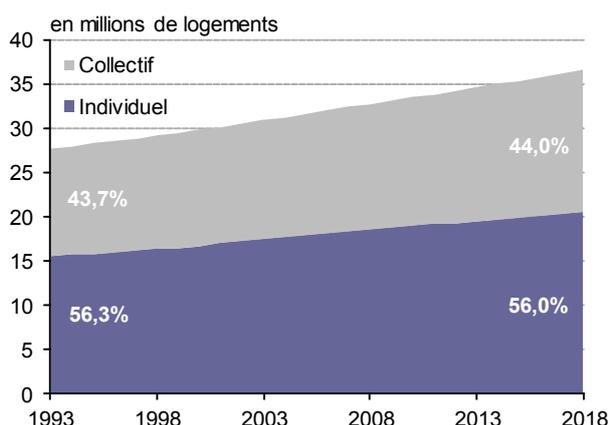
\* Les ménages logés gratuitement sont comptabilisés avec les locataires. Ils représentent 2 % des ménages en 2018

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

Champ : France entière

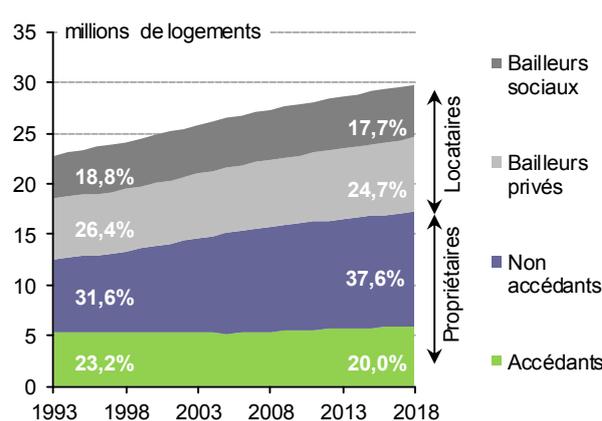
Sources : parc Insee et SDES (au 1<sup>er</sup> juillet)

Graphique 1 : répartition du parc de logements par type d'habitat depuis 1993



Champ : France entière, ensemble des logements ordinaires  
Sources : Insee et SDES

Graphique 2 : statut d'occupation des résidences principales



Champ : France entière, ensemble des résidences principales  
Sources : Insee et SDES

Définitions :

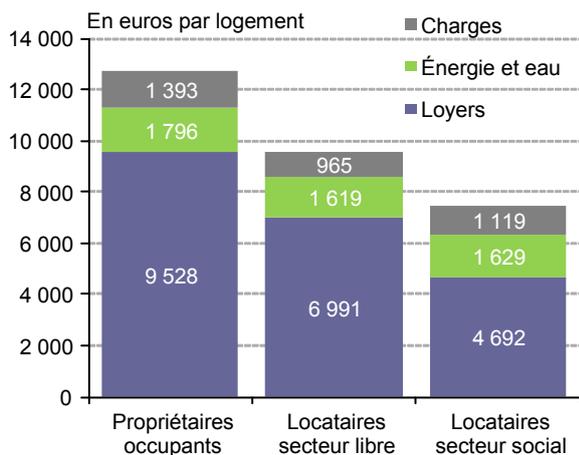
Le parc de logements est estimé à partir des données du recensement de la population depuis 2006. L'enquête nationale logement permet de connaître la répartition des logements selon les catégories. Pour les années postérieures au dernier millésime du recensement, il est actualisé avec les fichiers de 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.

LA CONSOMMATION ASSOCIÉE AU SERVICE DE LOGEMENT EN 2018

En 2018, les **dépenses courantes** associées au service de logement s'établissent à 354,7 milliards d'euros pour les occupants des logements ordinaires, dont 328,7 milliards pour les résidences principales. Elles progressent à un rythme plus élevé que l'année précédente (+ 2,0 % après + 1,7 %).

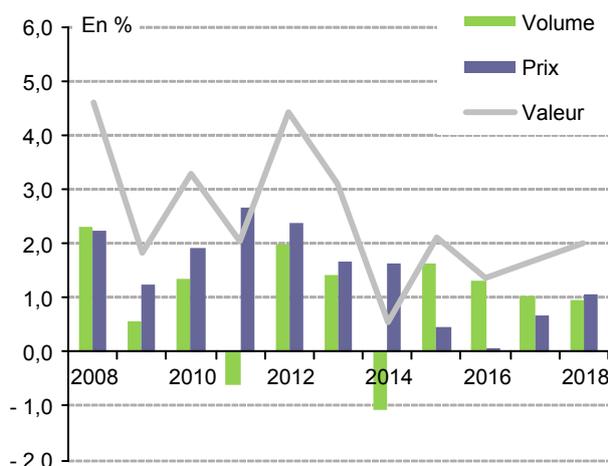
Cette accélération résulte d'une hausse de la croissance des prix des dépenses courantes (+ 1,0 % après + 0,7 % en 2017). Celle-ci s'explique principalement par une forte accélération des prix de l'énergie, notamment du gaz et des produits pétroliers (voir p.25), accompagnée d'une légère accélération des prix des loyers dans le secteur libre. En volume, la progression des dépenses courantes reste identique à celle de l'année précédente (+ 1,0 %).

**Graphique 1 : dépenses des occupants de logements ordinaires par statut d'occupation en 2018**



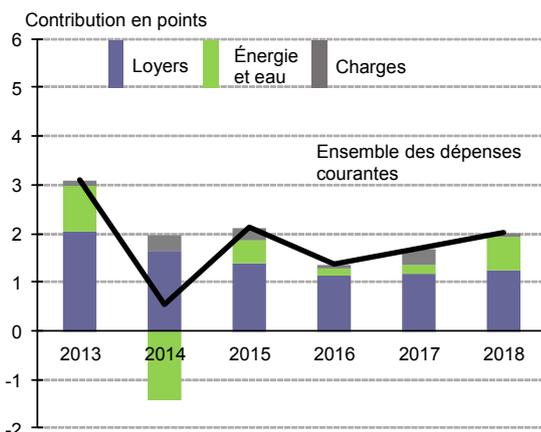
Champ : France entière, ensemble des logements ordinaires  
Source : CSL2018

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



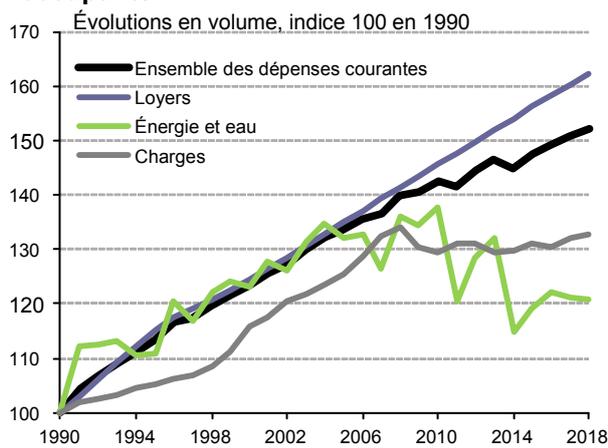
Champ : France entière, ensemble des logements ordinaires  
Source : CSL2018

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



Champ : France entière, ensemble des logements ordinaires  
Source : CSL2018

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



Champ : France entière, ensemble des logements ordinaires  
Source : CSL2018

Définitions :

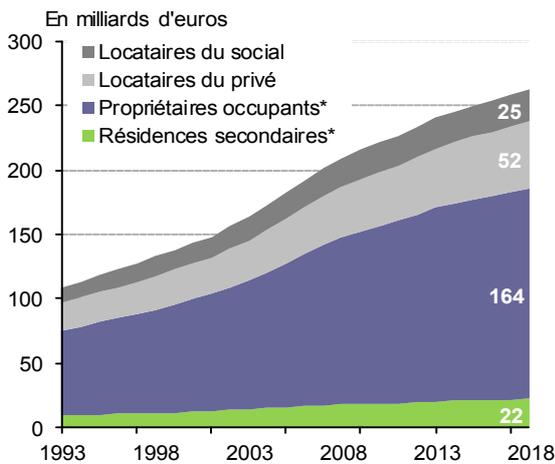
Les **dépenses courantes** liées au logement regroupent les loyers réels et imputés du compte, les dépenses d'énergie et d'eau des ménages, ainsi que les charges annexes des occupants qui rassemblent plusieurs postes de dépenses allant de l'entretien courant des parties communes aux services d'assurances.

LES LOYERS EN 2018

En 2018, les dépenses de loyers s'élèvent à 262,8 milliards d'euros. Les **loyers réels**, acquittés par les locataires, représentent 29 % de ce montant, soit 76,4 milliards d'euros dont 21,1 % sont pris en charge par les administrations publiques via des prestations sociales, soit 16,1 milliards d'euros. Les **loyers imputés** des propriétaires occupants s'élèvent à 186,4 milliards d'euros, dont 22,5 milliards d'euros au titre des résidences secondaires et 163,9 milliards d'euros pour les résidences principales.

La croissance des dépenses de loyers accélère très légèrement en 2018 (+ 1,7 % après + 1,6 %). En volume les loyers suivent la croissance tendancielle du parc de logement (+ 1,3 %), alors qu'en prix ils croissent plus vite qu'en 2017 (+ 0,4 % après + 0,2 %). Cette légère hausse s'explique par l'accélération des prix des loyers dans le secteur libre (+ 0,6 % contre + 0,3 % en 2017). À l'inverse, les prix des loyers diminuent fortement dans le secteur social (- 1,5 % après + 0,2 %) suite à la mise en place du dispositif de réduction de loyer de solidarité.

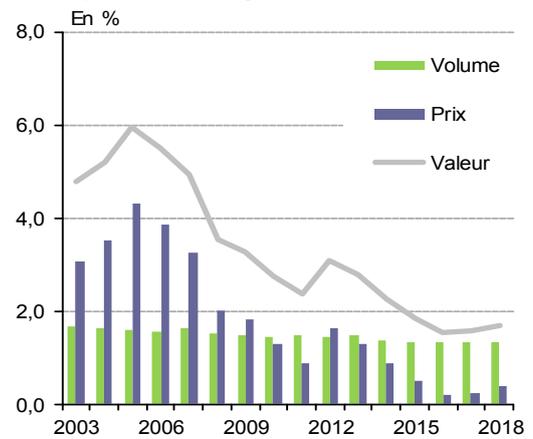
**Graphique 1 : montants des loyers par filière agrégée de 1993 à 2018**



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

Source : CSL2018

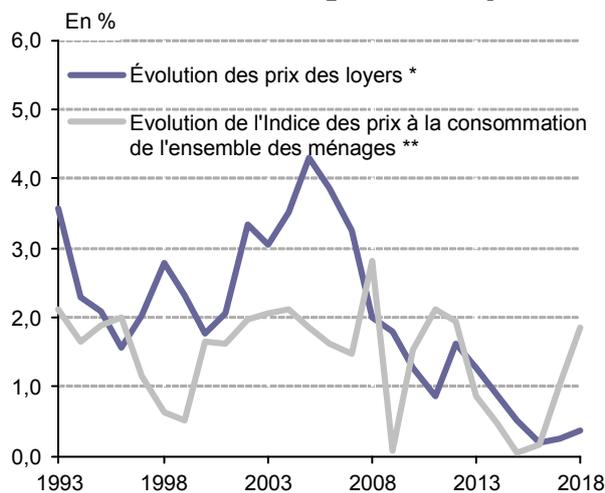
**Graphique 2 : décomposition des croissances en valeur, volume et prix des dépenses de loyers**



Champ : ensemble des loyers (réels et imputés)

Source : CSL2018

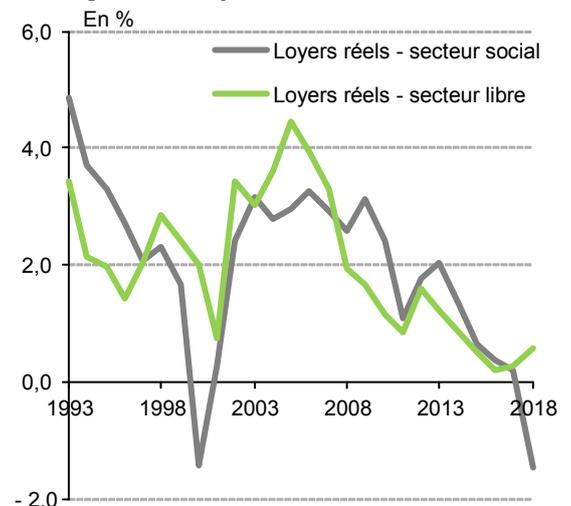
**Graphique 3 : variation annuelle des prix à la consommation des ménages et des loyers**



Sources : \* CSL2018 et \*\* Insee-IPC (Base 2015)

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

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



Source : CSL2018

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

Définitions :

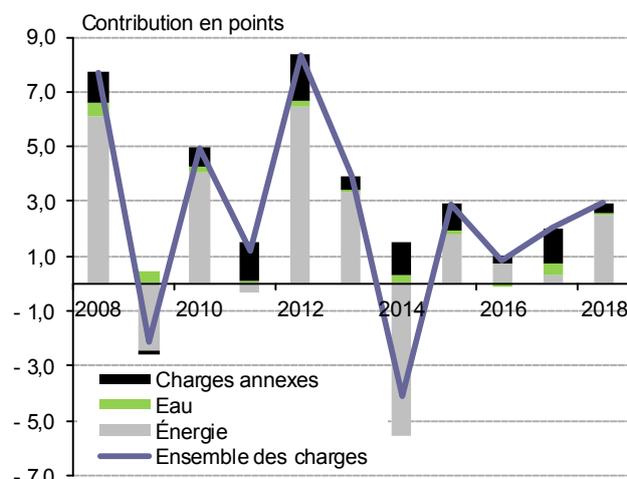
Les **loyers réels** correspondent aux loyers effectivement acquittés par les locataires des parcs privé et social. À l'inverse, le **loyer imputé** correspond au loyer dont les propriétaires s'acquitteraient s'ils étaient locataires d'un logement identique dans le secteur privé (voir concepts et méthodes).

LES CHARGES ET AUTRES DÉPENSES DES OCCUPANTS EN 2018

Les **charges** acquittées par les ménages pour leur logement s'élèvent à 92,0 milliards d'euros, soit 25,9 % de l'ensemble des dépenses courantes associées aux logements ordinaires. Un peu plus de 46 % de ce montant est consacré aux dépenses d'énergie (42,6 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 (39,4 milliards d'euros dont 21,5 milliards d'euros de petits travaux d'entretien effectués dans le logement).

Malgré la diminution du volume des charges des occupants en 2018 (- 0,1 %), celles-ci progressent plus vite que l'année précédente (+ 2,9 % après + 2,0 % en 2017). Cette accélération est due à la forte hausse des prix du gaz et des produits pétroliers en 2018 (voir tableau 2) qui contribuent à près de 85 % de la croissance du prix des énergies en 2018 (soit 5,1 points sur + 6,0 %).

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



Champ : France entière, ensemble des logements ordinaires  
Source : CSL2018

Tableau 1 : les charges annexes des occupants de logements ordinaires en 2018

	Évolution en valeur n/n-1 (en %)			Structure 2018 (en %)
	2016	2017	2018	
Entretien / travaux dans les parties communes	0,9	1,3	2,2	12,7
le logement	1,5	3,0	2,1	54,5
Service d'assurances	- 1,7	7,7	-3,4	15,2
Gardiens d'immeubles	2,3	2,3	2,3	3,3
Prestations de services*	1,3	0,7	0,6	10,8
Déménagement	2,3	3,3	1,2	1,8
Frais de baux	- 5,0	4,6	-3,7	1,7
<b>Ensemble des charges</b>	<b>0,7</b>	<b>3,1</b>	<b>0,9</b>	<b>100,0</b>

Champ : France entière ensemble des logements ordinaires  
Source : CSL2018  
\* TEOM, REOM, TB

Tableau 2 : évolution des prix des énergies

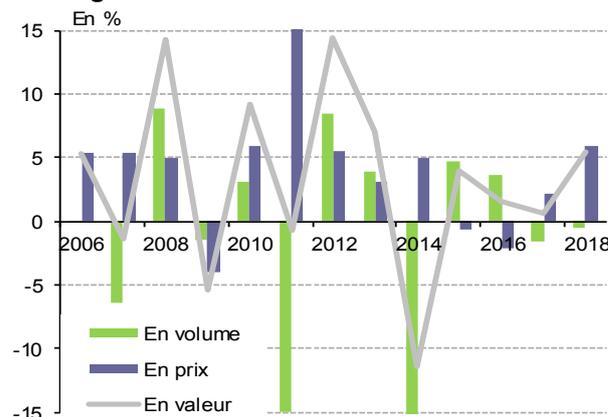
	Évolution des prix n/n-1 (en %)			Structure en 2018 (en %)
	2016	2017	2018	
Électricité	1,5	0,8	1,3	56,8
Gaz	-7,3	0,5	13,4	23,8
Produits pétroliers	-7,2	12,4	18,0	13,0
Bois	-5,1	2,7	0,4	3,5
Autres	-4,8	6,0	3,3	3,0
<b>Énergies</b>	<b>-2,1</b>	<b>2,2</b>	<b>6,0</b>	<b>100,0</b>

Champ : France entière, ensemble des logements ordinaires  
Source : CSL2018

Définitions :

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

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



Champ : France entière, ensemble des logements ordinaires  
Source : CSL2018

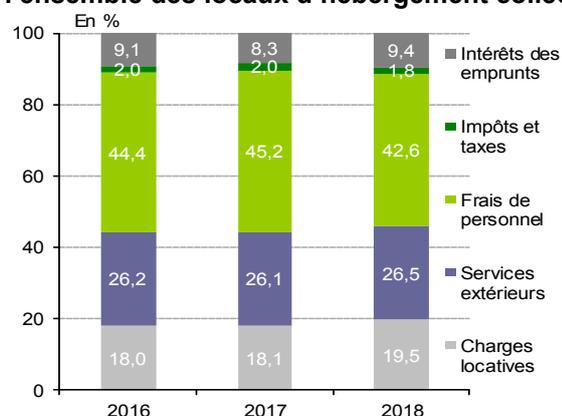
LES REDEVANCES DANS LES STRUCTURES D'HÉBERGEMENT COLLECTIF EN 2018

En 2018, les **structures d'hébergement collectif** ont accueilli 1,1 million de personnes, soit 1,6 % de la population française. Près de six résidents sur dix sont dans des structures pour personnes âgées, les autres étant des étudiants en cité universitaire, des travailleurs en foyer (jeunes ou migrants), des adultes handicapés et des personnes en difficulté sociale.

Les dépenses courantes en logement de ces résidents (à savoir leurs **redevances**) s'élèvent à 9,0 milliards d'euros en 2018 (+ 3,3 % par rapport à 2017).

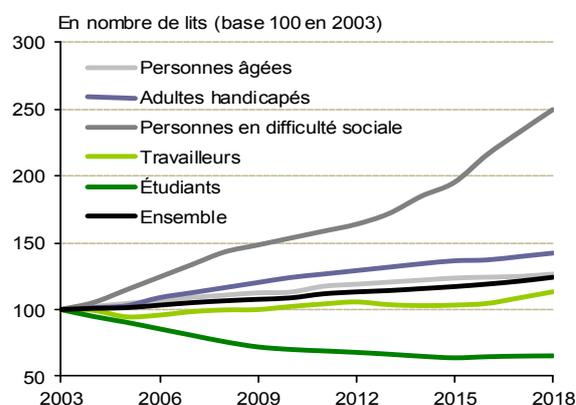
Les capacités d'accueil des structures d'hébergement collectif se sont accrues de 1,5 % par an entre 2003 et 2018. Cette évolution masque une grande disparité entre les différents types d'hébergement. En effet, le nombre de lits pour personnes en difficulté sociale a été multiplié par 2,5 sur la période, avec notamment une très forte croissance depuis fin 2015 (+ 10,6 % en 2016 contre + 5,6 % en 2015) sous l'effet du plan « Migrants » (circulaire du 22 juillet 2015). À l'inverse, les capacités d'accueil des établissements destinés aux étudiants ont fortement diminué sur la période (- 34,2 %), en raison d'une transformation d'une partie du parc de chambres universitaires en logements ordinaires.

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



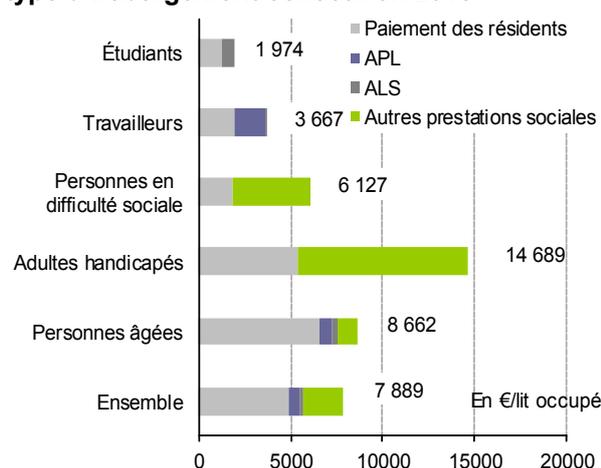
Source : CSL2018

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



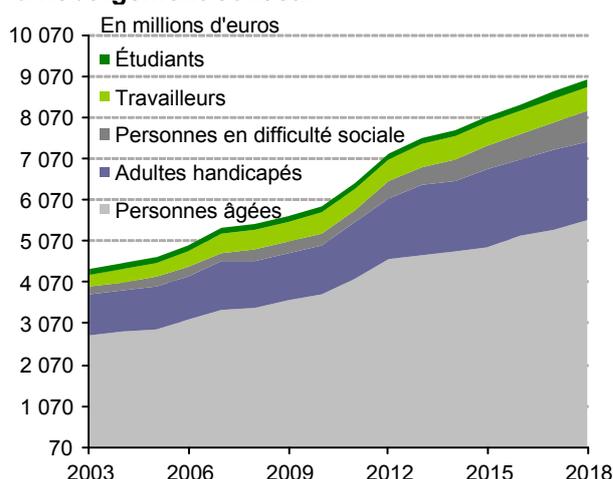
Source : CSL2018

Graphique 3 : redevance par lit occupé selon le type d'hébergement collectif en 2018



Source : CSL2018

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



Source : CSL2018

Définitions :

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

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

### Concepts et méthodes

#### LE CHIFFRAGE DU PARC DE LOGEMENTS

Chaque année, l'Insee réalise, en partenariat avec le SDES, un travail de synthèse et d'arbitrage pour chiffrer le parc des logements ordinaires au 1<sup>er</sup> janvier et le décrire en fonction de la catégorie de logement (résidence principale, résidence secondaire, logement vacant), le type de logement (collectif, individuel), le statut d'occupation (ou la filière) et la localisation (par tailles d'unités urbaines). Pour les besoins du CSL, cette estimation est ramenée à un parc annuel moyen par demi-somme entre deux 1<sup>ers</sup> 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 1<sup>er</sup> janvier 2016 (mais c'est le recensement 2015 qui a été intégré cette année). De ce fait, la méthode d'estimation par les flux a laissé place à une estimation annuelle directe des stocks. Le recensement donne, en outre, des indications sur l'évolution par catégorie et type de logement, par taille d'unité urbaine ainsi que par filière agrégée (distinction locataires/propriétaires occupants). Les enquêtes logement fournissent la ventilation par filière détaillée et d'autres sources servent à prolonger l'estimation jusqu'au 1<sup>er</sup> janvier 2019 : 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 2018*), 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 2018*) ; 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*).

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...), l'évolution de loyers induite par la variation de la qualité moyenne des logements.

### LE CONCEPT DE LOYERS IMPUTÉS

Pour les propriétaires occupants, le CSL comme le cadre central de la comptabilité nationale considèrent qu'il existe, au même titre que pour les locataires, une consommation de service de logement. Ce service de logement est produit par les propriétaires occupants eux-mêmes. Le loyer correspondant est imputé en estimant le loyer dont le propriétaire s'acquitterait pour un logement identique à celui qu'il occupe s'il était locataire du secteur privé. Le montant de ce loyer imputé apparaît donc en revenus de ces ménages (revenus de la production de service de logement, aux *tableaux 21-22 du CSL*) et en dépenses de ces mêmes ménages (dépense associée au service de logement, au *tableau 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 traduits dans l'indice des prix à la consommation (IPC). Celui-ci est scindé en deux catégories : les loyers des résidences principales du secteur libre et les loyers des résidences principales du secteur social.

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

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

### LA NOTION DE CHARGES

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

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

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

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

Le nombre de lits disponibles dans les établissements pour personnes âgées est issu de l'enquête auprès des établissements d'hébergement pour personnes âgées (EHPA). Cette enquête, menée par la DREES, a été lancée pour la première fois en 1985. À partir de 1996, elle a évolué pour passer d'un rythme biennuel à quadriennuel. La dernière enquête datant de 2015, les chiffres sont prolongés jusqu'à 2018 à partir des chiffres de STATISS (STATistiques et Indicateurs de la Santé et du Social).

Les capacités d'accueil des établissements pour personnes en difficulté sociale sont calculées à partir des résultats de l'enquête auprès des établissements et services en faveur des adultes et familles en difficulté sociale (ES – « difficulté sociale ») de la DREES. L'enquête étant quadriennale depuis 2004, les chiffres sont prolongés pour les deux dernières années à partir des résultats de STATISS. De même, c'est à partir du volet handicap de cette même enquête (ES – « handicap ») que sont estimés les nombres de lits pour les structures accueillant des adultes handicapés. De nouveau sur un rythme quadriennuel, la dernière collecte date de 2014, les chiffres étant donc prolongés à partir des indicateurs STATISS. La prochaine collecte de l'enquête ES – « handicap » portera sur l'exercice 2018.

Les capacités d'accueil des établissements hébergeant des jeunes travailleurs et travailleurs migrants sont récupérées auprès respectivement de l'UNHAJ et d'ADOMA, puis elles sont calées sur le recensement des communautés. De même, le nombre de lits en cité universitaire est récupéré auprès du CNOUS, puis calé sur les derniers résultats issus du recensement des communautés.



## partie 4

# L'activité immobilière

– L'activité immobilière comprend trois types d'opérations : l'investissement en logements neufs, les travaux d'amélioration et les transactions sur les logements d'occasion. Après une accélération entre 2016 et 2017, ces trois composantes connaissent un net ralentissement en 2018, conduisant à une progression de l'activité immobilière de 3,9 % en 2018 après 13,6 % en 2017.



## partie 4 : l'activité immobilière

En 2018, l'**activité immobilière**, qui regroupe l'ensemble des dépenses en capital (logements neufs et anciens, terrains d'assise, gros travaux), s'élève à 337,2 milliards d'euros, en hausse de 3,9 % par rapport à 2017. L'activité immobilière ralentit nettement, après une hausse de 13,6 % entre 2016 et 2017. Ce ralentissement est marqué aussi bien dans l'investissement en logements neufs (+ 4,8 % en 2018 après + 15,2 % en 2017), que dans l'acquisition de logements anciens (+ 4,2 % après + 15,9 %), et de manière modérée dans les travaux d'entretien et d'amélioration (+ 1,2 % après + 3,1 %).

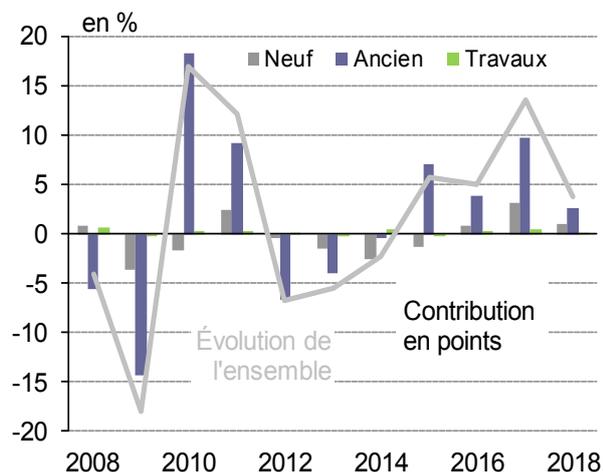
Ces ralentissements dans le neuf et l'ancien s'expliquent respectivement par une construction de logements neufs modérée, et un nombre de transactions effectuées qui se stabilise (965 000 en 2018, après 964 000 en 2017).

**Tableau 1 : activité immobilière, FBCF et investissement en logement**

	Évolution (%)		Valeur (milliards €)
	2017/2016	2018/2017	2018
(1) Construction de logements neufs	14,4	4,7	57,0
(2) Terrains d'assise des logements neufs	18,2	5,1	14,4
(3) Frais et droits (neuf)	20,3	5,3	1,0
<b>(4) Investissement en logements neufs (1 + 2 + 3)</b>	<b>15,2</b>	<b>4,8</b>	<b>72,4</b>
(5) Acquisition de logements d'occasion, hors terrains	15,8	4,3	143,0
(6) Valeur des terrains des logements d'occasion	15,8	4,3	56,1
(7) Frais et droits (ancien)	16,6	3,7	15,5
<b>(8) Acquisition de logements d'occasion, yc terrains (5 + 6 + 7)</b>	<b>15,9</b>	<b>4,2</b>	<b>214,6</b>
<b>(9) Gros travaux d'entretien et d'amélioration</b>	<b>3,1</b>	<b>1,2</b>	<b>50,2</b>
<b>(10) Ensemble de l'activité immobilière (4 + 8 + 9)</b>	<b>13,6</b>	<b>3,9</b>	<b>337,2</b>
(11) Acquisitions nettes de cessions hors terrains	15,8	4,3	0,6
(12) Acquisitions nettes de cessions yc terrains	15,8	4,3	0,9
<b>(13) FBCF (1 + 3 + 7 + 9 + 11)</b>	<b>9,7</b>	<b>3,1</b>	<b>124,4</b>
<b>(14) Investissement (1 + 2 + 3 + 7 + 9 + 12)</b>	<b>10,6</b>	<b>3,3</b>	<b>139,0</b>

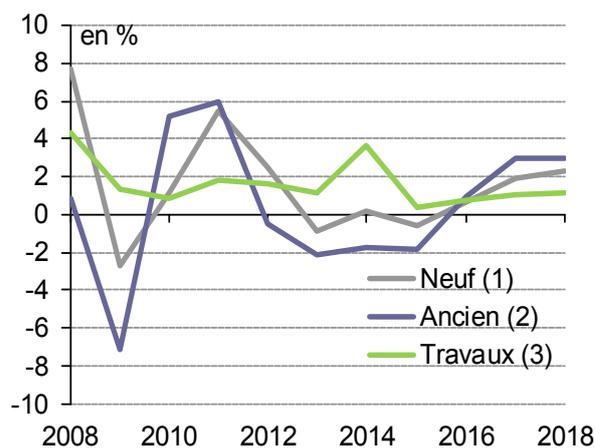
Source : CSL2018

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



Source : CSL2018

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



Sources : (1) Insee-ICC ; (2) Insee-IPEA ; (3) Indices 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.

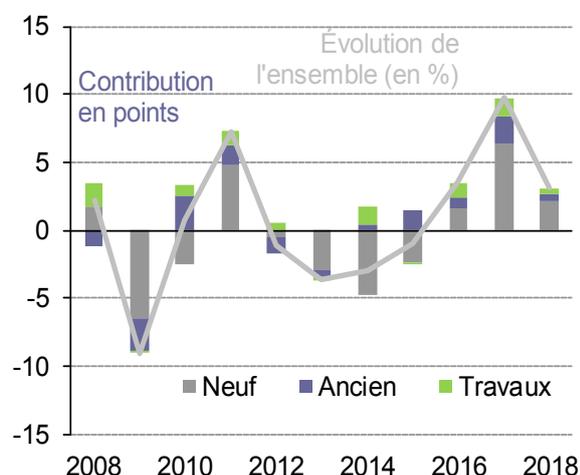
## L'INVESTISSEMENT EN LOGEMENT EN 2018

En 2018, la formation brute de capital fixe (FBCF) est de 124,4 milliards d'euros. La FBCF en logements neufs représente 58 milliards (47 % de la FBCF), la FBCF en travaux sur logements existants s'élève à 50,2 milliards (40 %) et les frais et droits liés aux transactions dans l'ancien représentent 16,2 milliards (13 %). La structure de la FBCF reste donc similaire à celles des années précédentes, et le neuf contribue principalement à son évolution.

La FBCF progresse de 3,1 % en 2018 après 9,7 % en 2017. Ce ralentissement résulte principalement des volumes investis (moins dynamiques : + 1,1 % après + 7,9 %), tandis que les prix accélèrent légèrement (+ 1,9 % après + 1,7 %).

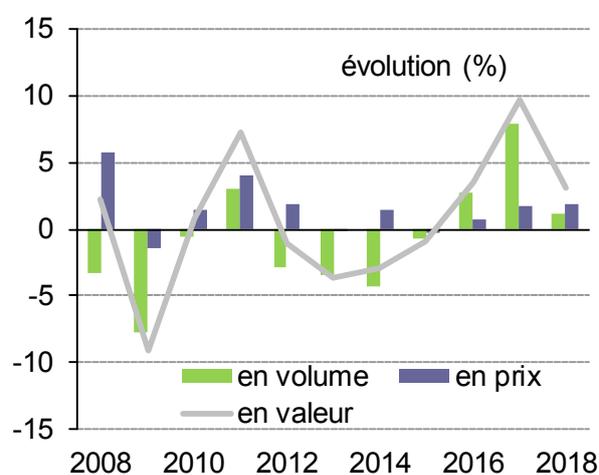
La participation des différentes filières à la FBCF reste stable sur ces dernières années (62 % par les propriétaires occupants, 13 % pour les bailleurs sociaux, 20 % pour les autres bailleurs, 5 % pour les résidences secondaires). Pour les ménages, ces investissements se financent de plus en plus par les fonds propres (qui représentent 44 % des dépenses, contre 38 % en 2017), bien que les emprunts restent majoritaires (56 %). Pour les personnes morales, la structure du plan de financement reste stable, avec une part importante de fonds propres (48 %) et d'emprunts aidés (44 %).

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

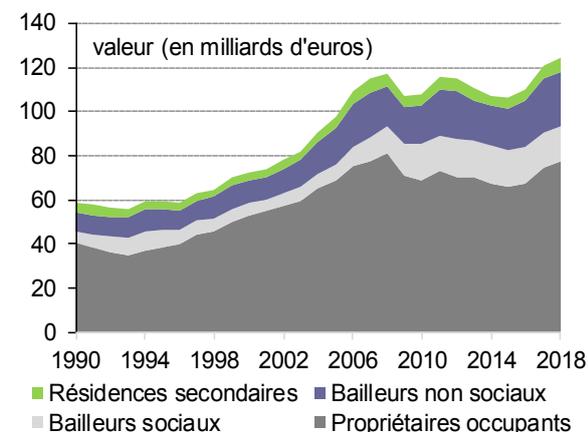


Source : CSL2018

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

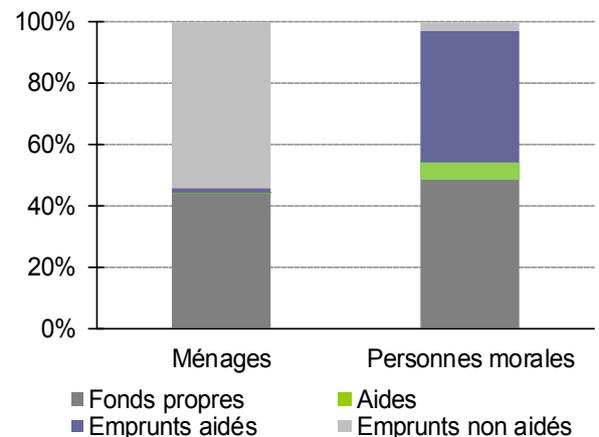


**Graphique 3 : FBCF en valeur par filière**



Source : CSL2018

**Graphique 4 : financement de l'investissement en logements en 2018**



Source : CSL2018

### 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. La FBCF du CSL inclut les frais liés aux transactions dans l'ancien. En raison de la limitation du champ du CSL aux producteurs de service de logement, la FBCF inclut les acquisitions de logements d'occasion nettes des cessions (hors terrains).

## LA FORMATION BRUTE DE CAPITAL FIXE EN LOGEMENTS NEUFS

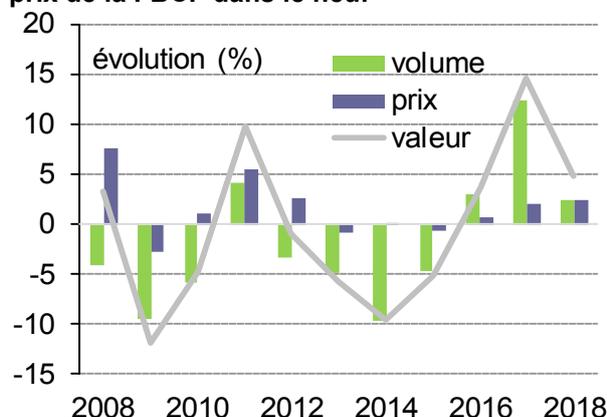
La production de logements (en quantités physiques) ralentit. Elle augmente de 5,0 % en 2018, après + 12,1 % en 2017. Le collectif s'infléchit (+ 7,5 % en 2018, après + 12,9 % en 2017), ainsi que l'individuel pur, mais de manière plus marquée (+ 2,1 % après + 12,4 %). Il en est de même pour l'individuel groupé, qui se stabilise (- 0,1 % après + 7,1 %). Depuis 2009, la surface moyenne des logements est en retrait. Mais cette évolution est limitée en 2018 (- 0,5 %, soit la baisse la plus faible depuis 10 ans) et n'est pas homogène : seules les surfaces moyennes de l'individuel groupé diminuent.

En 2018, 411 100 logements ont été livrés dont 172 500 dans l'individuel, et 238 600 dans le collectif.

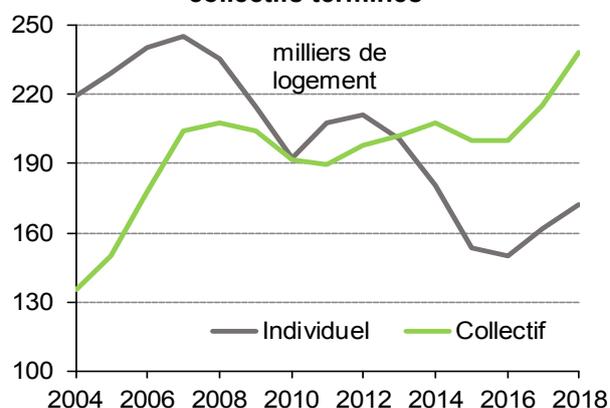
Le nombre de logements terminés poursuit sa progression (+ 9,0 % après + 8,0 %), grâce aux mises en chantier qui ont augmenté entre 2015 et 2017 (les délais de chantier sont de 2 ans environ pour le collectif et 1 an pour l'individuel).

L'investissement des ménages (propriétaires, bailleurs personnes physiques...) dans le neuf, chiffré à 53,8 milliards d'euros, ralentit en 2018 (+ 6,4 % après + 22,4 % en 2017). Les emprunts non-aidés chutent à - 6,1 %. Quant aux personnes morales (bailleurs HLM, autres bailleurs sociaux...), leurs investissements dans le neuf partent en légère hausse (+ 0,3 % en 2018 après - 0,6 % en 2017), pour atteindre 18,6 milliards.

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



**Graphique 2 : logements individuels et collectifs terminés**



**Tableau 1 : production en équivalent logement et surface en 2018, avec évolution**

2018	Production équivalent logement	Évolution 2017/2018 (en %)	Production équivalent surface	Évolution 2017/2018 (en %)	Surface moyenne	Évolution 2017/2018
individuel pur	126 922	2,1	15 208 786	2,4	119,8	0,3
individuel groupé	43 050	- 0,1	3 832 640	- 0,7	89,0	- 0,6
collectif	251 667	7,5	15 176 112	8,0	60,3	0,4
<b>Total</b>	<b>421 640</b>	<b>5,0</b>	<b>34 217 538</b>	<b>4,5</b>	<b>81,2</b>	<b>- 0,5</b>

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

		Évolution (en %)		Valeur (millions d'euros)
		2016/2017	2017/2018	2018
Ménages	Fonds propres	- 20,4	139,5	12 201
	Aides	1,3	3,1	37
	Emprunts aidés	214,0	- 25,1	4 332
	Emprunts non aidés	20,0	- 6,1	37 239
	<b>Total</b>	<b>22,4</b>	<b>6,4</b>	<b>53 810</b>
Personnes morales	Fonds propres	8,5	- 1,5	8 327
	Aides	- 30,0	- 1,0	1 166
	Emprunts aidés	- 3,7	1,4	8 454
	Emprunts non aidés	7,6	14,7	641
	<b>Total</b>	<b>- 0,6</b>	<b>0,3</b>	<b>18 588</b>

Source : CSL2018

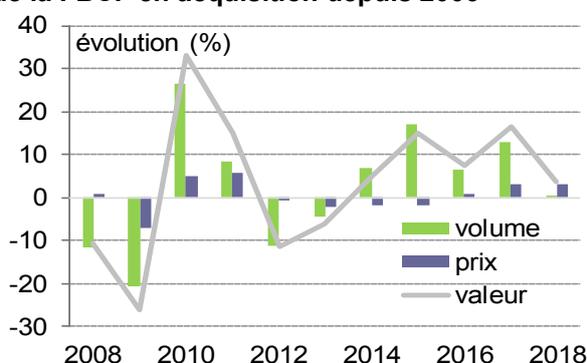
Définitions : voir concepts et méthodes

## LE FINANCEMENT DES ACQUISITIONS ET DES TRAVAUX

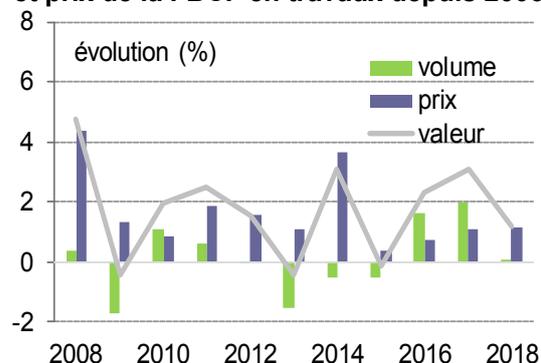
L'investissement dans l'ancien, soit les frais liés aux transactions, ralentit (+ 3,7 % en 2018 après + 16,6 % en 2017). Celui-ci est principalement porté par les prix (+ 3,0 %), tandis que les volumes évoluent faiblement (+ 0,7 %). Le nombre de transactions se stabilise à 965 000 en 2018, après 964 000 en 2017.

**La dépense en gros travaux** atteint 50,2 milliards en 2018 (+ 1,2 % après + 3,1 % en 2017). L'évolution de l'investissement en gros travaux résulte de l'augmentation des prix (+ 1,2 % après + 1,1 %), tandis que les volumes sont stables (après une croissance de 2,0 % en 2017). Comme les années précédentes, l'essentiel des gros travaux résulte des dépenses des ménages : 44,5 milliards d'euros (soit 87 %). La part financée par les fonds propres de ces ménages repart en hausse (+ 2,4 %), il en est de même pour les aides (+ 1,1 %). Inversement, l'investissement des personnes morales en gros travaux décroît (- 5,9 %), marqué par une baisse importante des aides et des emprunts.

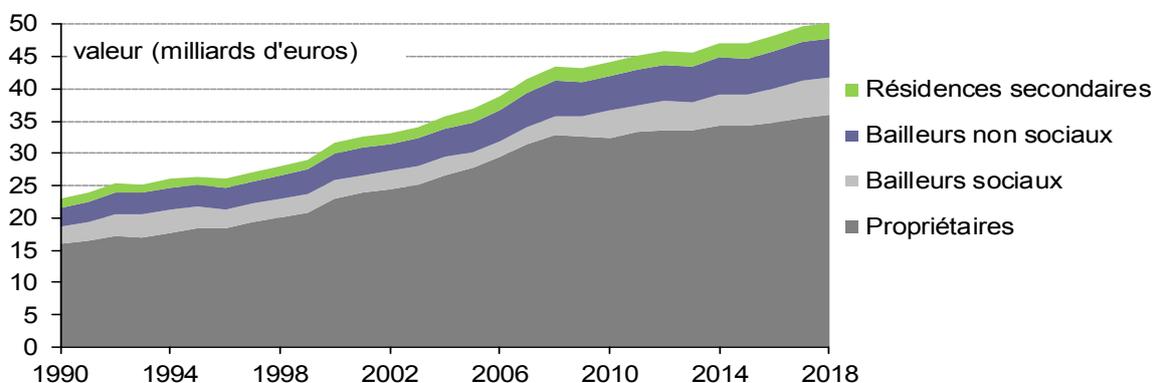
**Graphique 1 : évolution en valeur, volume et prix de la FBCF en acquisition depuis 2006**



**Graphique 2 : évolution en valeur, volume et prix de la FBCF en travaux depuis 2006**



**Graphique 3 : investissement en gros travaux par filière**



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

		Évolution (en %)		Valeur
		2016/2017	2017/2018	(millions d'euros)
Ménages	Fonds propres	- 2,6	2,4	30 179
	Aides	- 22,0	1,1	411
	Emprunts aidés	- 15,5	- 14,9	355
	Emprunts non aidés	16,5	2,1	13 574
	<b>Total</b>	<b>2,1</b>	<b>2,2</b>	<b>44 519</b>
Personnes morales	Fonds propres	1,8	0,4	2 462
	Aides	- 26,7	- 16,7	232
	Emprunts aidés	22,5	- 9,7	2 991
	Emprunts non aidés	57,9	- 10,4	43
	<b>Total</b>	<b>10,3</b>	<b>- 5,9</b>	<b>5 728</b>

Source : CSL2018

Définitions : voir concepts et méthodes

## 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, rénovation énergétique...). Ils sont classés en investissement dans la mesure où ils accroissent la valeur du logement existant ou prolongent sa durée de vie.

### LA PRODUCTION DE LOGEMENTS

**Production en équivalent logement/surface** : la production de logements est estimée en quantités physiques à partir des informations sur le début et la fin des chantiers enregistrées dans la base Sit@del2. La construction d'un logement peut s'étendre sur plusieurs années civiles, alors que le compte satellite cherche à évaluer une production annuelle. Il convient alors de répartir le nombre de logements produits (respectivement, la surface produite) par année de construction, au prorata de l'avancement des travaux. Ainsi, la construction d'une maison individuelle dont le chantier a par exemple commencé au 1<sup>er</sup> janvier de l'année 2005 et s'est terminé le 1<sup>er</sup> juillet de l'année 2006 donne lieu à une production à hauteur de deux tiers de logement en 2005 et d'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 m<sup>2</sup>). Ceux-ci permettent de différencier le prix de revient entre un m<sup>2</sup> dans le collectif et un m<sup>2</sup> dans l'individuel ou encore le prix de revient dans une région froide ou dans une région 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 2016, 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).

## ÉVALUATION DE LA FBCF EN LOGEMENTS NEUFS A PARTIR DE LA PRODUCTION

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

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

(2) Les variations de stocks promoteurs sont comptabilisées, grâce à l'enquête sur la commercialisation des logements neufs (ECLN), pour chaque segment.

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

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

(5) Le montant en valeur est 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 ».

## 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 non aidés

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

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

## DISPOSITIFS DE FINANCEMENT DE BAILLEURS SOCIAUX

Les prêts 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 1<sup>er</sup> février et 1<sup>er</sup> août (éventuellement au 1<sup>er</sup> mai ou au 1<sup>er</sup> 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. Fixé à 0,75 % depuis le 1<sup>er</sup> août 2015, le taux du livret A doit être maintenu à ce taux jusqu'au 31 janvier 2020 (Arrêté du 27 novembre 2017). Son mode de calcul évoluera à partir du 1<sup>er</sup> février 2020.

Il faut distinguer 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 1<sup>er</sup> août 2018),
- 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).
- le PHBB (prêt de haut de bilan bonifié), financé par la CDC et Action Logement, a pour objectif d'accélérer les investissements et de créer un effet de levier sur tous les territoires (tendus et détendus). La 1<sup>re</sup> génération de prêt (2016-2018), d'une enveloppe de 2 milliards d'euros, est ouverte pour 25 % à la production neuve et 75% à la rénovation thermique du patrimoine existant. La seconde génération (2018-2020), du même montant, est, à l'inverse, destiné à 80 % à la production neuve et 20 % à la réhabilitation. D'une durée de 30 à 40 ans, ces prêts bénéficient d'un différé d'amortissement total sur les 20 premières années à taux zéro, puis sont remboursables annuellement par amortissements constants à un taux adossé au livret A + 60 pb pour les années restantes.
- 4 milliards d'euros de prêts à taux fixes proposés par la CDC à partir de 2018 pour réaménager la dette, soutenir la réhabilitation thermique et l'investissement dans les territoires

## partie 5

# Les aides au logement

– Les aides au logement représentent l'ensemble des avantages financiers (versements ou réductions de dépenses) conférés aux consommateurs ou producteurs de service de logement. Elles aident les premiers à se loger et les seconds à investir dans la construction de logements neufs et dans l'amélioration de la qualité des logements existants. Essentiellement financées par la puissance publique (État et collectivités territoriales), ces aides représentent en 2018 39,6 milliards d'euros.



LES AIDES AU LOGEMENT EN 2018

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 2018, un avantage pour leurs bénéficiaires de 39,6 milliards d'euros, soit 1,7 % du PIB. Ces aides au logement sont en recul de 4,9 % en 2018 après une baisse de 1,5 % en 2017. Les aides bénéficient essentiellement au secteur locatif, à hauteur de 37,6 % pour le secteur social, 31,8 % pour le secteur libre et 18,9 % pour les propriétaires occupants. L'État est le principal contributeur des aides au logement : 30,6 milliards d'euros, soit 77,6 % du montant total (\*) ; il prend en charge la quasi-totalité des avantages fiscaux, les trois-quarts des prestations sociales et plus de la moitié des avantages de taux. Les collectivités territoriales qui versent 39,7 % des subventions d'investissement sont le deuxième contributeur (voir partie 5 - concepts et méthodes). Les employeurs et Action logement prennent également en charge pour partie les prestations sociales, les subventions d'investissement et les avantages de taux ; ils représentent ainsi le troisième contributeur.

Tableau 1 : montant des aides au logement

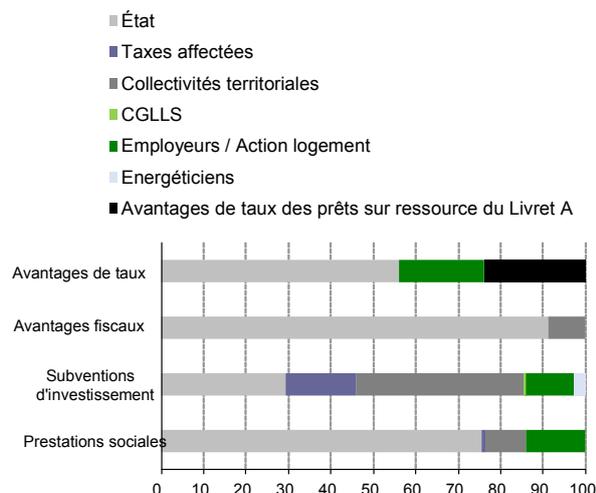
En millions d'euros

	2017	2018	Structure 2018 (en %)
Prestations sociales (consommateurs)	21 191	20 242	51,1
Subventions d'exploitation (producteurs)	176	187	0,5
Subventions d'investissement (producteurs)	2 107	2 036	5,1
Avantages fiscaux aux consommateurs	15 066	14 474	36,5
aux producteurs	1 805	1 868	4,7
Avantages de taux (producteurs)	3 102	2 672	6,7
<b>Ensemble des aides</b>	<b>41 643</b>	<b>39 610</b>	<b>100,0</b>
Évolution annuelle (en %)	- 1,5	- 4,9	

Source : CSL 2018

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

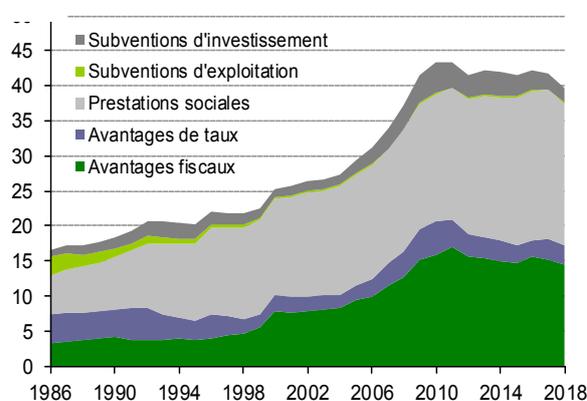
En %



Source : CSL 2018

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

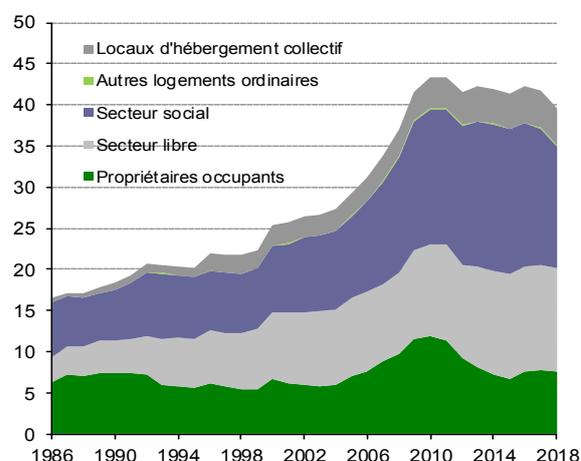
En milliards d'euros



Source : CSL 2018

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

En milliards d'euros



Source : CSL 2018

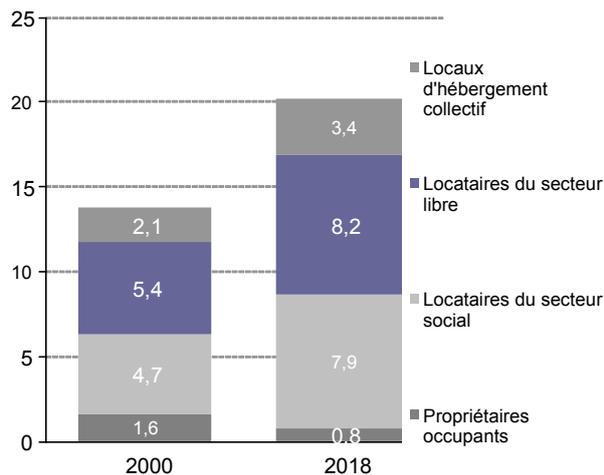
(\*) Le chiffrage des aides par contributeur a été révisé par rapport au version précédente du CSL si bien que la contribution de l'État est passé de 57,8 % à 77,6 % entre 2017 et 2018

LES AIDES AUX CONSOMMATEURS

Les aides aux consommateurs de service de logement visent à couvrir une partie des dépenses courantes des occupants. En 2018, elles représentent 22,1 milliards d'euros. Ces aides comprennent principalement des prestations sociales (20,2 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 17,0 milliards d'euros, en recul de 5,8 % en 2018 après une baisse modérée en 2017 (- 0,6 %). Cette évolution résulte essentiellement d'un effet en année pleine de la baisse de 5 euros de ces trois aides, initiée au 1<sup>er</sup> octobre 2017, et de la baisse des APL dans le parc social concomitante à l'instauration d'une réduction de loyer de solidarité (voir partie 5 - concepts et méthodes). 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) augmentent de 3,2 % en 2018 pour atteindre 2,5 milliards d'euros. D'autres prestations comme l'allocation de logement temporaire (ALT), les aides des fonds de solidarité logement (FSL), les subventions d'Action logement aux personnes physiques ainsi que les chèques énergie (voir partie 5 - concepts et méthodes) complètent les prestations sociales, augmentent de 2,7 % soit 0,8 milliard d'euros. Les consommateurs de service de logement bénéficient également d'avantages fiscaux au titre de leurs dépenses courantes liées au logement (1,9 milliard), notamment des taux réduits de TVA appliqués aux travaux d'amélioration pour un montant de 1,2 milliard d'euros (+ 3,6 % par rapport à 2017).

Graphique 1 : montant des prestations logement selon la filière

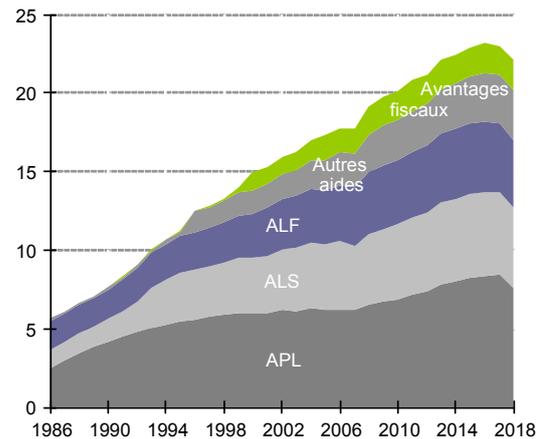
En milliards d'euros



Source : CSL 2018

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

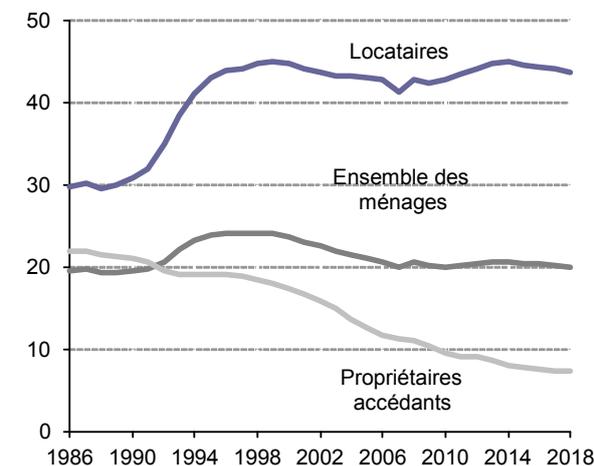
En milliards d'euros



Source : CSL 2018

Graphique 3 : part des bénéficiaires des allocations logement\*

En %



Source : CSL 2018

Tableau 1 : nombre de bénéficiaires et montant mensuel moyen des aides personnelles au logement en 2018\*

	Nombre de bénéficiaires (en milliers)	Montant mensuel moyen (en €)
<b>APL</b>	<b>2 513</b>	<b>231</b>
Propriétaires occupants	115	148
Locataires	2 398	235
<b>ALS</b>	<b>2 031</b>	<b>199</b>
Propriétaires occupants	63	112
Locataires	1 968	202
<b>ALF</b>	<b>1 264</b>	<b>278</b>
Propriétaires occupants	256	136
Locataires	1 008	314

Source : CSL 2018

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

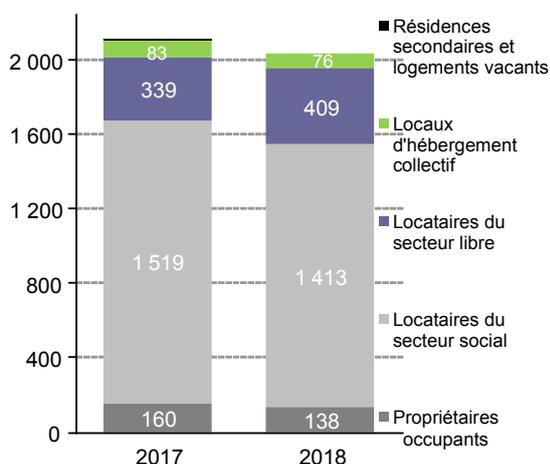
LES SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT ET D'EXPLOITATION

En 2018, les subventions d'investissement s'élèvent à 2,0 milliards d'euros. Elles sont en diminution de 3,2 % par rapport à 2017 confirmant la tendance à la baisse observée depuis 2011. Elles bénéficient essentiellement au secteur locatif (89,5 %) et principalement à la filière du secteur locatif social (69,4 %), pour un montant de 1,4 milliard d'euros. Les subventions d'investissement concernent majoritairement l'investissement en logements neufs (59,8 %) et sont liés principalement aux prêts locatifs aidés (62,0 %). Les subventions destinées aux travaux dans les logements anciens, émanant de l'Anah et du Fart, sont stables par rapport à 2017 (0,5 milliard d'euros). Les collectivités territoriales sont le premier contributeur des subventions d'investissement (39,7 %) devant l'État (29,4 %) alors que celui-ci en était le principal financeur de 1984 à 2005 (jusqu'à 79,1 % des subventions en 1994). La contribution des taxes affectées est de 16,4 % et celle d'Action logement descend à 11,3 % (30,5 % en 2016).

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**

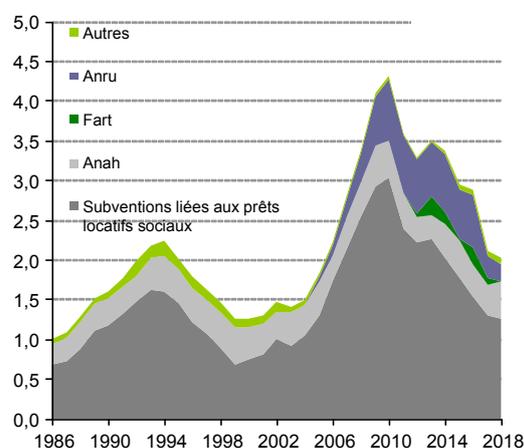
En millions d'euros



Sources : Anru ; Anah, DGALN (Infocentre SISAL – 18 mars 2019) ; Ancols – calculs CSL 2018

**Graphique 2 : montant des différentes subventions d'investissement**

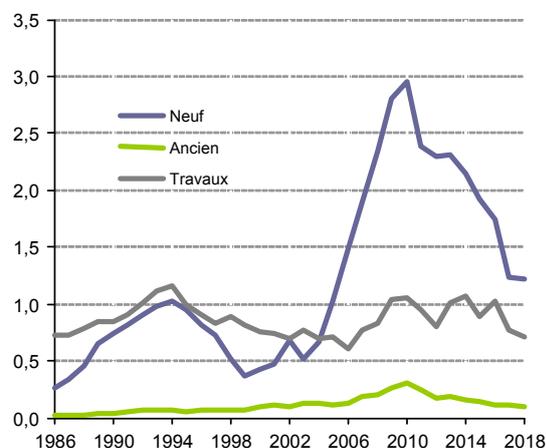
En milliards d'euros



Sources : Anru ; Anah, DGALN (Infocentre SISAL – 18 mars 2019) ; Ancols – calculs CSL 2018

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

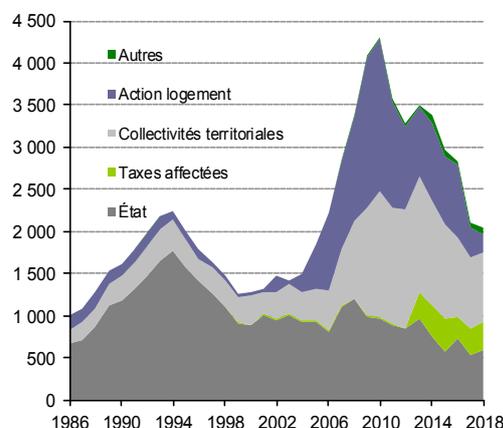
En milliards d'euros



Sources : Anru ; Anah, DGALN (Infocentre SISAL – 18 mars 2019) ; Ancols – calculs CSL 2018

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

En millions d'euros



Sources : Anru ; Anah, DGALN (Infocentre SISAL – 18 mars 2019) ; Ancols – calculs CSL 2018

LES AVANTAGES DE TAUX

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 (voir note méthodologique du CSL 2015).

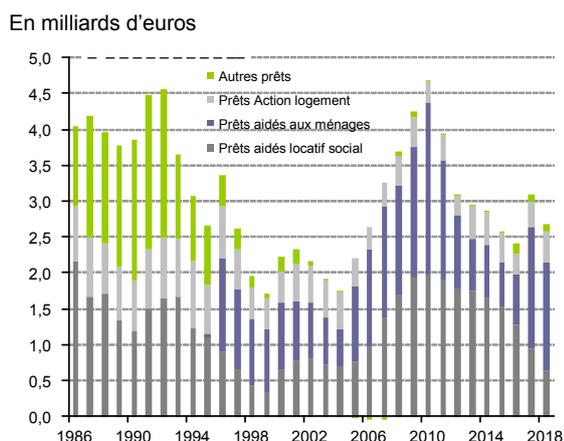
En 2018, le montant des avantages de taux est évalué à 2,7 milliards d'euros, en repli de 13,9 % par rapport à 2017. Les avantages au titre des prêts accordés aux bailleurs sociaux représentent 1,1 milliard d'euros en 2018 (40,2 % du total). Ils poursuivent leur baisse amorcée en 2011 (- 17,6 % par rapport à 2017) en raison de la forte diminution des avantages au titre des prêts au logement locatif social liée à la baisse des taux de marché. En revanche, les avantages au titre des prêts Action Logement progressent de 22,2 % pour atteindre 0,4 milliard d'euros. Les avantages de taux consentis aux ménages représentent une aide de 1,6 milliard d'euros en 2018. Ils sont en repli de 11,2 % par rapport à 2017 essentiellement en raison de la baisse des avantages au titre des prêts à taux zéro (- 11,6 %). Ces derniers avaient, cependant, connu une très forte progression en 2017 (+ 151,6 % voir CSL 2017 p.43).

Tableau 1 : montant des avantages de taux

	Évolution 2018/2017 (en %)	Montant 2018 (en M€)	Structure 2018 (en %)
<b>Prêts aux bailleurs sociaux</b>	<b>- 17,6</b>	<b>1 073</b>	<b>40,2</b>
Prêts au logement locatif social	- 38,4	522	19,5
Prêts à l'amélioration et Eco-prêt logement social	17,7	117	4,4
Prêts Action logement au locatif social	22,2	434	16,2
<b>Prêts aux ménages</b>	<b>- 11,2</b>	<b>1 599</b>	<b>59,8</b>
PTZ	- 11,6	1 474	55,2
Eco-PTZ	- 13,9	26	1,0
Prêts Action logement	- 162,5	5	0,2
Autres prêts conventionnés	- 14,2	94	3,5
<b>Ensemble des avantages de taux</b>	<b>- 13,9</b>	<b>2 672</b>	<b>100</b>

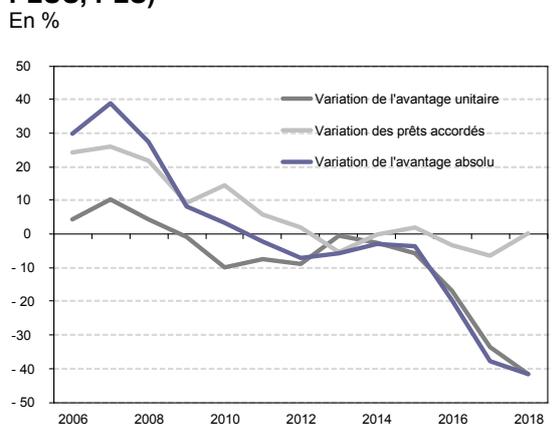
Source : CSL 2018

Graphique 2 : montant des différents avantages de taux



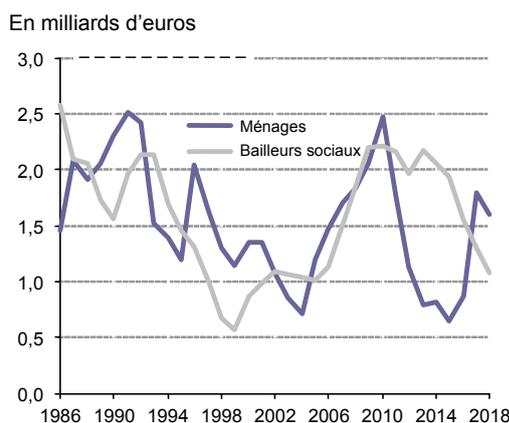
Source : CSL 2018

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



Source : CSL 2018

Graphique 3 : montant des avantages de taux selon les filières



Source : CSL 2018

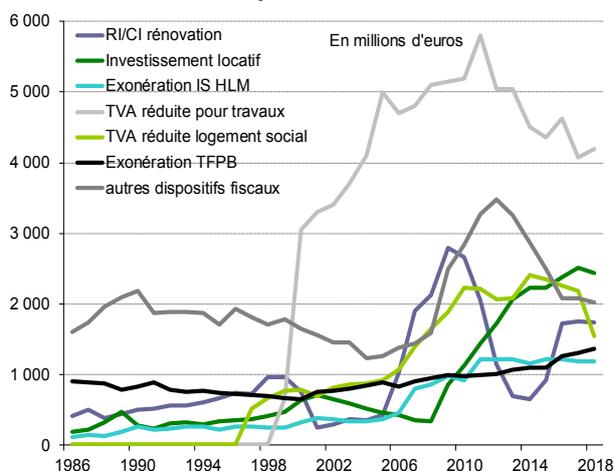
Définitions : l'avantage de taux (ou avantage absolu, en euros) correspond au produit

- 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.

LES AVANTAGES FISCAUX AUX PRODUCTEURS

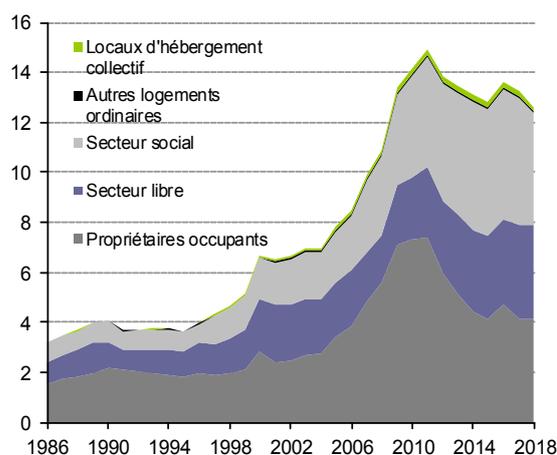
Le montant des avantages fiscaux varie en fonction de l'évolution législative (voir partie 5 - concepts et méthodes). En 2018, les avantages fiscaux aux producteurs de service de logement s'établissent à 12,6 milliards d'euros en baisse de 4,9 % par rapport à 2017. Ces avantages bénéficient en premier lieu au secteur social (35,6 %), puis aux propriétaires occupants (32,7 %) et au secteur libre (29,7 %). S'agissant du secteur social, l'avantage fiscal lié au taux réduit de TVA pour l'investissement locatif social est estimé à 1,5 milliard d'euros. Il diminue de 29,1 % en lien avec le relèvement du taux réduit de TVA de 5,5 % à 10 % à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2018 (voir partie 5 - concepts et méthodes). Cette baisse contribue en quasi-totalité à la diminution des avantages fiscaux totaux en 2018 ; les montants des avantages aux propriétaires occupants et au secteur locatif libre étant quasiment identiques à ceux de 2017.

Graphique 1 : montants des avantages fiscaux aux producteurs



Source : CSL 2018

Graphique 2 : montants des avantages fiscaux par filière



Source : CSL 2018

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

	Évolutions (en %)				Montant 2018 (en millions d'euros)	Structure 2018 (en %)
	2015/ 2014	2016/ 2015	2017/ 2016	2018/ 2017		
PLUS	1,0	- 7,3	- 14,8	- 34,5	479,9	31,0
PLAI	4,3	- 6,5	- 4,6	- 30,9	249,3	16,1
PLS	- 3,9	- 3,7	11,4	- 30,1	288,0	18,6
PLUS/PLAI Annu	- 65,9	- 45,8	- 7,5	15,2	27,6	1,8
<b>Ensemble neuf</b>	<b>- 4,5</b>	<b>- 7,4</b>	<b>- 6,4</b>	<b>- 31,7</b>	<b>1 044,9</b>	<b>67,5</b>
PLUS	- 1,3	7,0	5,8	- 40,2	25,4	1,6
PLAI	8,2	0,4	- 8,3	- 32,7	9,2	0,6
PLS	- 5,2	10,0	3,6	- 40,3	19,6	1,3
PLUS/PLAI Annu	- 65,9	- 45,8	- 7,5	15,2	0,7	0,0
Prêts à l'amélioration (Pam / Palulos)	8,7	18,1	6,5	- 40,1	180,9	11,7
TVA réduite sur fonds propres	4,6	- 2,2	1,6	1,6	267,6	17,3
<b>Ensemble travaux</b>	<b>4,9</b>	<b>7,3</b>	<b>3,9</b>	<b>- 23,2</b>	<b>503,4</b>	<b>32,5</b>
<b>Total des mesures des avantages fiscaux liés au taux réduit de TVA pour le logement locatif social</b>	<b>- 2,3</b>	<b>- 3,7</b>	<b>- 3,5</b>	<b>- 29,1</b>	<b>1 548</b>	<b>100,0</b>

Source : CSL 2018, d'après DGALN (Infocentre SISAL 18 mars 2019)

LES PRÉLÈVEMENTS

En 2018, les prélèvements relatifs au logement (voir partie 5 - concepts et méthodes) sont estimés à 77,5 milliards d'euros et progressent de 3,8 % par rapport à 2017. Les prélèvements sur les producteurs de service de logement sont les plus importants (32,1 milliards d'euros soit 41,5 %), notamment la taxe foncière sur les propriétés bâties (29,0 % du total). Cette taxe contribue fortement à la croissance de ces prélèvements (à hauteur de 71 % en moyenne depuis 1998) en lien avec une augmentation des taux moyen d'imposition de 42 % en 20 ans. La progression des prélèvements relatifs au logement reste supérieure à celle des prélèvements obligatoires (+ 3,8 % contre + 2,2 %) en 2018. Sur longue période, les prélèvements liés au logement suivent globalement la même évolution que l'ensemble des prélèvements obligatoires. Leur part dans les prélèvements obligatoires atteint 7,3 % en 2018, en légère progression depuis 2014.

Tableau 1 : montants des prélèvements fiscaux relatifs au logement

	Évolutions (en %)				Montant 2018 (en millions)	Structure 2018 (en %)
	2015/2014	2016/2015	2017/2016	2018/2017		
<b>Prélèvements sur la consommation associée au service de logement</b>	<b>1,9</b>	<b>0,8</b>	<b>1,8</b>	<b>5,0</b>	<b>16 475</b>	<b>21,3</b>
TVA	0,8	0,0	2,3	5,5	11 774	15,2
Autres taxes sur les produits	4,7	2,7	0,7	3,6	4 702	6,1
<b>Prélèvements sur les producteurs de service de logement</b>	<b>3,0</b>	<b>4,0</b>	<b>2,1</b>	<b>2,1</b>	<b>32 142</b>	<b>41,5</b>
Impositions sur les revenus immobiliers*	2,7	3,5	3,3	3,0	7 373	9,5
Taxe foncière sur les propriétés bâties	3,1	4,6	1,7	1,5	22 453	29,0
Taxes sur les charges	0,8	1,5	2,4	4,6	2 237	2,9
Taxes sur la production de service de logement**	56,3	- 45,0	12,7	25,8	78	0,1
<b>Prélèvements sur l'investissement en logement</b>	<b>- 0,3</b>	<b>2,7</b>	<b>10,8</b>	<b>3,9</b>	<b>14 742</b>	<b>19,0</b>
Taxes d'urbanisme	23,2	- 8,0	7,3	9,2	1 084	1,4
TVA sur terrains (non récupérée)	- 6,1	5,4	18,2	5,1	939	1,2
TVA sur logements neufs	- 5,3	3,6	14,4	4,7	6 935	9,0
TVA sur dépenses d'amélioration et gros entretien	- 0,1	2,3	3,1	1,2	4 242	5,5
TVA sur autres frais	12,9	7,3	17,3	3,4	1 542	2,0
<b>Prélèvements sur les mutations</b>	<b>13,9</b>	<b>8,5</b>	<b>15,0</b>	<b>6,3</b>	<b>14 091</b>	<b>18,2</b>
DMTO bruts	14,9	7,7	16,0	4,4	12 119	15,6
Contribution de sécurité immobilière	14,9	7,7	16,0	4,4	259	0,3
Impôt sur les plus-values immobilières	6,5	14,6	6,9	22,3	1 713	2,2
<b>Ensemble des prélèvements</b>	<b>3,7</b>	<b>3,7</b>	<b>5,7</b>	<b>3,8</b>	<b>77 450</b>	<b>100,0</b>

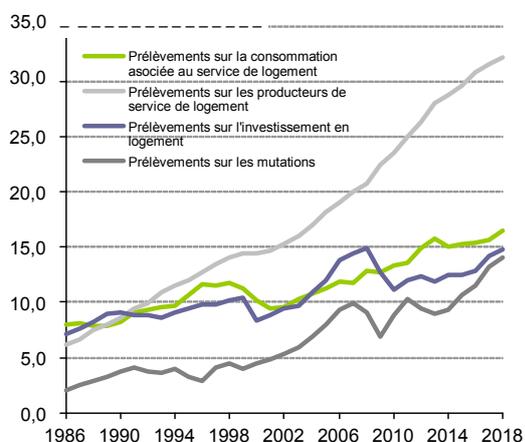
\*CRL, IR, IS, CSG, CRDS, prélèvements sociaux, prélèvements sur les profits immobiliers des personnes domiciliées hors de France

\*\* Taxe sur les logements vacants

Source : CSL 2018

Graphique 1 : montants des prélèvements relatifs au logement

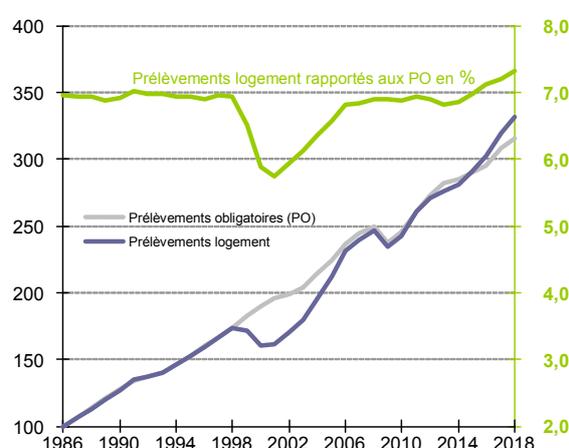
En milliard d'euros



Source : CSL 2018

Graphique 2 : évolution des prélèvements liés au logement

Base 100 en 1986



Source : CSL 2018

### Concepts et méthodes

#### LES AIDES AU LOGEMENT

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

Il faut distinguer cinq types d'aides au logement.

**1 - Les prestations d'aide au logement** sont des aides versées aux consommateurs de service de logement (les occupants, qu'ils soient locataires ou propriétaires) pour couvrir une partie de leur dépense de logement. Elles incluent, pour le logement, les aides personnelles au logement, ainsi que d'autres prestations plus marginales (FSL, primes de déménagement, ALT, part logement de l'ASH, subventions 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 sociale (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<sup>er</sup> janvier 2016, l'ALF sont financées par le Fonds national d'aide au logement (FNAL), lequel est alimenté par une subvention de l'État 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 les étudiants) et au parc HLM conventionné. Les bénéficiaires sont ainsi passés de 4,2 millions à 5,5 millions en quatre ans. La réforme de 2001 et 2002 a aligné les barèmes des allocations logement sur celui de l'APL en secteur locatif. Cette réforme a augmenté l'aide moyenne, mais n'a pas augmenté le nombre de bénéficiaires. À compter de 2008, les paramètres représentatifs de la dépense de logement des barèmes des aides personnelles sont indexés sur l'IRL. Afin de maîtriser la dépense des aides personnelles au logement, la loi de finances pour 2016 a instauré, à compter du 1<sup>er</sup> 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 prévoyait également, à partir du 1<sup>er</sup> octobre 2016, la prise en compte de la valeur du patrimoine des allocataires lorsque son montant dépasse 30 000 euros pour le calcul des aides au logement (APL/AL), ainsi que la non éligibilité aux aides personnelles au logement des particuliers rattachés au foyer fiscal de leurs parents lorsque ces derniers sont redevables de l'impôt de solidarité sur la fortune (de l'impôt sur la fortune immobilière qui remplace ce dernier à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018). En outre, à compter du 1<sup>er</sup> octobre 2017, l'ensemble des aides au logement (APL, ALS et ALF) ont été abaissées de 5 euros (décret n° 2017-1413 du 28.9.17). Néanmoins, la loi de finances pour 2018 a instauré une réduction de loyer de solidarité (RLS) dans le parc social afin de préserver le pouvoir d'achat des locataires les plus modestes. En effet, ceux-ci voient leur loyer minoré de la RLS et leur APL baissée dans une proportion ne pouvant excéder 98 % de la RLS (Exemple : pour un couple ayant une personne à charge en zone II, en 2019, la RLS est de 38,80 € et la baisse de l'APL sera de 38,02 € par mois). Ainsi, la loi de finances pour 2018 a abaissé la dépense publique des APL de 800 M€ en 2018 et 2019 et 1,5 Md€ en 2020. Elle prévoit, par ailleurs, la mise en extinction des APL accession. Ainsi, les prêts signés après le 1<sup>er</sup> janvier 2018 ne sont plus éligibles excepté pour l'achat d'un logement dans l'ancien en zone 3 jusqu'au 1<sup>er</sup> janvier 2020.

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), les subventions d'Action logement ainsi que les tarifs sociaux de l'énergie.

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

**2 - Les subventions d'exploitation** sont des aides versées aux producteurs de service de logement (bailleurs) pour influencer leur niveau de production, leur prix, ou la rémunération des facteurs de production. Du point de vue du cadre central de comptabilité nationale, il peut s'agir de subventions sur les produits, lorsque ces subventions sont versées par unité de bien ou de service produit, ou 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 prêts à l'accession à la propriété (PAP) jusqu'en 1988. Ces bonifications étaient versées sur toute la durée des prêts et se traduisaient par une réduction du taux. Leur poids s'est amenuisé progressivement et est désormais très faible. D'autres subventions d'exploitation concernent directement les locaux d'hébergement collectif, acteurs spécifiques du CSL. 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.

**3 - Les subventions d'investissement** sont également versées aux producteurs de service de logement afin de diminuer le coût de leurs investissements liés à la construction de logements neufs et de locaux d'hébergement collectif ou à des bailleurs et des propriétaires pour la rénovation de logements anciens. Les subventions d'investissement sont versées par l'État, les collectivités territoriales, l'Anru et Action logement pour ce qui concerne l'investissement dans le neuf ; les subventions versées par l'Anah sont destinées aux logements anciens. L'Anah gère pour le compte de l'État 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.

La loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine du 21 février 2014, dans le cadre de la nouvelle géographie prioritaire de la politique de la Ville, lance le nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) (2014-2030). Dans ce cadre, la loi de finances pour 2018 a augmenté les moyens de l'ANRU à 10 Md€ dont 1 Md€ provenant de subventions de l'État, 7 Md€ d'Action Logement (convention État - Action Logement du 16 janvier 2018) et 2 Md€ des bailleurs sociaux.

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.

**4 - Les avantages de taux** résultent de crédits accordés à des taux inférieurs à ceux pratiqués sur le marché bancaire. Ces prêts à taux bas visent en très grande majorité à stimuler l'investissement en logements des producteurs de service de logement (bailleurs), notamment des bailleurs sociaux (qui bénéficient d'un financement sur les ressources du livret A) et en résidences principales des ménages (PTZ). S'agissant plus particulièrement des bailleurs sociaux, ces prêts aidés leur permettent de dresser des plans d'équilibre conduisant à des loyers bas. Le principe de mesure de ces avantages consiste à évaluer le montant du prêt qui aurait été obtenu au taux du marché avec un échéancier de paiement (intérêt + remboursement) identique à celui de l'emprunt à taux préférentiel considéré puis à effectuer la différence entre ce montant et celui effectivement accordé. Ce calcul ne tient pas compte, dans le cas des prêts à taux révisibles, des changements de taux qui peuvent intervenir pendant la durée du remboursement. Pour évaluer ces avantages de taux et les transformer en équivalents-subventions, des taux de référence sont utilisés. 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 bailleurs sociaux) 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, a été étendu, à partir du 1<sup>er</sup> 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). La loi de finances pour 2018 a prolongé le PTZ pour 4 ans (jusqu'au 31 décembre 2021), mais en le recentrant sur les zones A, A bis et B1 pour l'achat d'un logement neuf et sur les zones B2 et C pour l'achat d'un logement ancien à rénover. Sur ces deux dernières zones, le PTZ neuf est toutefois conservé pour 2018 et 2019, mais avec une quotité de prêt réduite de moitié (20 % au lieu de 40 %).

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

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

- au 1<sup>er</sup> mars 2019 : suppression de la condition de bouquet de travaux ;
- au 1<sup>er</sup> juillet 2019 : extension à tous les logements achevés depuis plus de 2 ans et aux travaux d'isolation des planchers bas, uniformisation de la durée d'emprunt à 15 ans pour tous les éco-prêts, cumul entre un premier éco-PTZ et un éco-prêt complémentaire dans un délai porté à 5 ans.

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

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

Le « crédit d'impôt pour la transition énergétique (CITE) », instauré en septembre 1999 pour certains gros équipements de l'habitation principale, a vu son champ d'application élargi à des équipements de production d'énergie utilisant une source d'énergie renouvelable, aux matériaux d'isolation thermique et d'appareils de régulation de chauffage. Alors que la loi de finances pour 2006 avait relevé le taux pour certains des équipements, celles de 2009 à 2012 ont modifié la liste ou les caractéristiques des équipements et matériaux éligibles et modifié les taux de crédit d'impôt, lesquels étaient modulés pour certains équipements en fonction de la réalisation d'un « bouquet » de travaux.

Cette dernière condition a été supprimée par la loi de finances pour 2015 qui porte le taux du CITE à 30 % pour toutes les dépenses éligibles depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2014. Le CITE a été prorogé jusqu'au 31 décembre 2019 par la loi de finances pour 2019.

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

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

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

La loi de finances rectificative pour 2016 a créé une nouvelle déduction des revenus fonciers en cas de conventionnement avec l'Anah, dite « Dispositif Louer abordable », 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 (en%)	Zone B2 (en%)	Zone C (en%)
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) ont été prolongés jusqu'en 2020 par la loi de finances pour 2016.

Le régime de taux de TVA réduite pour les opérations d'investissement locatif social est entré en vigueur fin 1996 (en métropole) et s'est substitué aux anciens dispositifs d'aides à l'investissement pour le secteur locatif social (suppression de la subvention pour les PLA ordinaires). Le taux réduit est fixé à 5,5 %. La loi de finances pour 2018 relève le taux de TVA sur les livraisons de logements locatifs sociaux à 10 % à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018. Demeurent toutefois au taux à 5,5 %, les livraisons dans les secteurs de l'accession sociale à la propriété (QPV - PSLA), de l'hébergement temporaire et d'urgence et de l'accueil des personnes âgées et handicapées.

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

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

### LA NOTION DE CONTRIBUTEUR

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

La notion de contributeur 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'État et la CGLLS (Caisse de garantie du logement locatif social). Cette dernière, créée en décembre 2000 par la loi SRU, est un établissement public à caractère administratif et une société de financement chargée, d'une part, de garantir les prêts réglementés accordés par la CDC aux bailleurs sociaux, en l'absence d'une garantie des collectivités territoriales et, d'autre part, de prévenir les difficultés financières des bailleurs sociaux et d'aider au rétablissement de leur équilibre. Elle est financée par des cotisations des OHLM et SEM.

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

### LES PRÉLÈVEMENTS RETRACÉS

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

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

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

#### Des prélèvements liés à la production de service de logement.

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

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

#### Des prélèvements liés à l'investissement en logement.

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

#### Des prélèvements liés aux mutations.

La loi de finances pour 2014 a octroyé aux départements la faculté de relever les taux des droits de mutation à titre onéreux (DMTO) de 3,80 % à 4,50 % pour les mutations réalisées depuis le 1<sup>er</sup> mars 2014. Au 1<sup>er</sup> juin 2019 seuls quatre départements conservent le taux de 3,80 % : l'Indre, l'Isère, le Morbihan et Mayotte. Depuis le 1<sup>er</sup> 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 (15,5 %, puis 17,2 % à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018) sur les plus-values immobilières qu'ils réalisent à la cession du bien (les plus-values réalisées lors de la cession des résidences principales sont exonérées).

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



# Annexes



Année 2018 (en millions d'euros)	Résidences principales										TOTAL											
	Propriétaires occupants					Locataires						Total logements ordinaires	Loaux d'hébergement collectif									
	accédants		non accédants		Ensemble	de pers. physiques		de HLM	d'autres bailleurs sociaux	d'autres pers. morales				Ensemble								
	55 961	107 950	163 911	163 911	0	49 943	20 003	4 835	1 597	76 378				240 289								
<b>OEO1 - Consommation de service de logement</b>																						
OEO11 - Loyers (1)	55 961	107 950	163 911	163 911	0	49 943	20 003	4 835	1 597	76 378	240 289	240 289	262 751	262 751	8 967	0	271 718	262 751				
OEO111 - Loyers des locataires (2)	0	0	0	0	0	49 943	20 003	4 835	1 597	76 378	240 289	240 289	262 751	262 751	0	0	76 378	76 378				
OEO112 - Loyers imputés des propriétaires occupants (3)	55 961	107 950	163 911	163 911	0	0	0	0	0	0	163 911	163 911	163 911	163 911	0	0	186 373	186 373				
OEO113 - Droit au bail	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0				
OEO12 - Redevances (4)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	8 967	0	8 967	8 967				
<b>OEO2 - Dépenses en énergie</b>	<b>10 732</b>	<b>20 156</b>	<b>30 887</b>	<b>30 887</b>	<b>11 597</b>	<b>7 152</b>	<b>1 473</b>	<b>339</b>	<b>339</b>	<b>20 561</b>	<b>51 449</b>	<b>51 449</b>	<b>52 577</b>	<b>52 577</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>52 577</b>	<b>52 577</b>				
OEO21 - Abonnements et consommations énergétiques	8 386	15 756	24 142	24 142	9 982	6 111	1 273	288	288	17 653	41 795	41 795	42 644	42 644	0	0	42 644	42 644				
OEO22 - Abonnements et consommations en eau	2 346	4 400	6 745	6 745	1 615	1 041	201	51	51	2 908	9 654	9 654	9 933	9 933	0	0	9 933	9 933				
<b>OEO3 - Charges locatives récupérables</b>	<b>418</b>	<b>866</b>	<b>1 284</b>	<b>1 284</b>	<b>1 051</b>	<b>1 944</b>	<b>284</b>	<b>55</b>	<b>55</b>	<b>3 335</b>	<b>4 618</b>	<b>4 618</b>	<b>4 996</b>	<b>4 996</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4 996</b>	<b>4 996</b>				
OEO31 - Entretien et petits travaux des parties communes	418	866	1 284	1 284	1 051	1 944	284	55	55	3 335	4 618	4 618	4 996	4 996	0	0	4 996	4 996				
<b>OEO4 - Services extérieurs</b>	<b>8 041</b>	<b>11 485</b>	<b>19 526</b>	<b>19 526</b>	<b>3 768</b>	<b>2 000</b>	<b>396</b>	<b>112</b>	<b>112</b>	<b>6 275</b>	<b>25 801</b>	<b>25 801</b>	<b>27 472</b>	<b>27 472</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>27 472</b>	<b>27 472</b>				
OEO41 - Entretien et petits travaux dans les logements	6 852	8 906	15 757	15 757	2 830	1 408	290	82	82	4 610	20 367	20 367	21 491	21 491	0	0	21 491	21 491				
OEO42 - Multirisques - habitation (primes - indemnités)	1 189	2 579	3 769	3 769	937	592	106	30	30	1 665	5 434	5 434	5 981	5 981	0	0	5 981	5 981				
<b>OEO5 - Frais de personnel (partie récupérable)</b>	<b>129</b>	<b>327</b>	<b>455</b>	<b>455</b>	<b>247</b>	<b>510</b>	<b>80</b>	<b>23</b>	<b>23</b>	<b>860</b>	<b>1 315</b>	<b>1 315</b>	<b>1 315</b>	<b>1 315</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 315</b>	<b>1 315</b>				
OEO51 - Personnels d'immuables	129	327	455	455	247	510	80	23	23	860	1 315	1 315	1 315	1 315	0	0	1 315	1 315				
<b>OEO6 - Autres dépenses (5)</b>	<b>1 003</b>	<b>1 695</b>	<b>2 698</b>	<b>2 698</b>	<b>1 627</b>	<b>625</b>	<b>85</b>	<b>233</b>	<b>233</b>	<b>2 570</b>	<b>5 269</b>	<b>5 269</b>	<b>5 619</b>	<b>5 619</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>5 619</b>	<b>5 619</b>				
OEO61 - Prestations de service	875	1 639	2 514	2 514	623	531	34	196	196	1 384	3 898	3 898	4 249	4 249	0	0	4 249	4 249				
OEO62 - Déménagements	128	56	184	184	379	94	21	11	11	506	690	690	690	690	0	0	690	690				
OEO63 - Frais de baux	0	0	0	0	625	0	30	26	26	681	681	681	681	681	0	0	681	681				
<b>CONSOMMATION TOTALE</b>	<b>76 283</b>	<b>142 479</b>	<b>218 761</b>	<b>218 761</b>	<b>68 232</b>	<b>32 234</b>	<b>7 153</b>	<b>2 360</b>	<b>2 360</b>	<b>109 980</b>	<b>328 741</b>	<b>328 741</b>	<b>354 731</b>	<b>354 731</b>	<b>8 967</b>	<b>0</b>	<b>363 698</b>	<b>363 698</b>				
<b>OEO7 - Prestations sociales logement</b>	- 757	- 28	- 786	- 786	- 7 741	- 6 978	- 642	- 320	- 320	- 15 682	- 16 468	- 16 468	- 16 468	- 16 468	- 3 388	- 3 388	- 19 856	- 19 856				
<b>CONSOMMATION NETTE DES AIDES</b>	<b>75 525</b>	<b>142 450</b>	<b>217 976</b>	<b>217 976</b>	<b>60 491</b>	<b>25 256</b>	<b>6 511</b>	<b>2 039</b>	<b>2 039</b>	<b>94 298</b>	<b>312 273</b>	<b>312 273</b>	<b>25 990</b>	<b>25 990</b>	<b>5 579</b>	<b>0</b>	<b>343 842</b>	<b>343 842</b>				
<b>Pour information, avantages fiscaux</b>	368	486	854	854	175	124	22	6	6	327	1 181	1 181	68	68	0	0	1 249	1 249				

(-) 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 218).

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

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

Année 2018 (en millions d'euros)	Résidences principales										RS	LV	Total logements ordinaires	Locaux d'hébergement collectif	TOTAL	
	Propriétaires occupants					Locataires										Ensemble
	non accédants		Ensemble			de HLM		d'autres pers. morales		Ensemble						
	accédants	257	514	770	762	1 485	377	39	2 662							
<b>OP1 - Charges locatives (non récupérables)</b>																
OEP11 - Entretien et petits travaux des parties communes (1)	257	514	770	762	1 485	377	39	2 662	3 433	231	538	4 202	1 314	5 516		
<b>OP2 - Services extérieurs</b>	1 610	3 089	4 699	5 086	1 146	241	202	6 676	11 375	612	544	12 551	1 820	14 351		
OEP21 - Honoraires de syndic, autres frais	310	589	899	777	502	97	38	1 414	2 313	0	0	2 313	910	3 223		
OEP22 - Petits travaux	1 119	2 159	3 278	999	400	97	32	1 528	4 806	449	382	5 637	703	6 340		
OEP23 - Frais de gestion locative	0	0	0	1 917	0	0	113	2 031	2 031	0	0	2 031	133	2 163		
OEP24 - Primes d'assurances	181	341	522	1 393	244	47	19	1 703	2 226	163	162	2 550	73	2 624		
<b>OP3 - Frais de personnel</b>	43	109	152	108	339	646	9	4 155	4 306	206	205	4 717	3 145	7 862		
OEP31 - Personnels d'immeubles (non récupérables)	0	0	0	108	172	45	9	334	486	206	205	896	3 145	4 041		
OEP32 - Personnels de gestion	43	109	152	0	3 219	601	0	3 821	3 821	0	0	3 821	0	3 821		
<b>OP4 - Impôts et taxes autres que la TVA</b>	4 306	8 067	12 373	10 571	2 080	401	1 054	14 107	26 480	1 726	1 641	29 847	144	29 990		
OEP41 - TFPB	4 306	8 067	12 373	3 260	2 080	401	1 012	6 753	19 126	1 726	1 562	22 413	40	22 453		
OEP42 - Autres impôts et taxes (2)	0	0	0	7 312	0	0	43	7 354	7 354	0	79	7 433	104	7 537		
<b>OP5 - Intérêts des emprunts</b>	17 887	6 480	24 368	3 458	1 856	277	0	5 591	29 958	1 697	0	31 656	551	32 207		
OEP51 - Sur crédits immobiliers	17 887	6 480	24 368	3 458	1 856	277	0	5 591	29 958	1 697	0	31 656	551	32 207		
<b>OP6 - Autres dépenses</b>	0	0	0	664	2	38	35	740	740	0	317	1 057	14	1 071		
OEP61 - Prestations de service (non récupérables) (3)	0	0	0	39	2	8	10	59	59	0	317	376	14	391		
OEP62 - Frais de baux (4)	0	0	0	625	0	30	26	681	681	0	0	681	0	681		
<b>OP7 - Impayés sur loyers et charges</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
<b>OP8 - Transferts à l'occupant</b>	0	0	0	4 289	202	1 137	180	5 809	5 809	0	0	5 809	0	5 809		
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	24 103	18 259	42 362	24 939	10 163	3 117	1 521	39 739	82 101	4 472	3 246	89 819	6 987	96 806		
<b>OPR1 - Production de service de logement (5)</b>	55 961	107 950	163 911	49 943	20 003	4 835	1 517	76 297	240 208	22 462	0	262 670	8 967	271 638		
OEP111 - Loyers	55 961	107 950	163 911	49 943	20 003	4 835	1 517	76 297	240 208	22 462	0	262 670	0	262 670		
OEP112 - Loyers imputés des propriétaires occupants	0	0	0	49 943	20 003	4 835	1 597	76 378	76 378	0	0	76 378	0	76 378		
OEP113 - Contributions sur les revenus locatifs (6)	55 961	107 950	163 911	0	0	0	0	163 911	163 911	22 462	0	186 373	0	186 373		
OEP114 - Taxe sur le dépassement du plafond de ressources	0	0	0	0	0	0	- 81	- 81	- 81	0	0	- 81	0	- 81		
OEP115 - Subventions d'équilibre	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
OEP12 - Redevances	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
<b>OPR2 - Subventions d'exploitation</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	8 967	8 967		
<b>OPR3 - Autres produits</b>	106	199	305	813	143	28	11	995	1 300	95	95	1 490	187	1 677		
OEP31 - Indemnités d'assurances	106	199	305	813	143	28	11	995	1 300	95	95	1 490	0	1 490		
<b>TOTAL DES RESSOURCES</b>	56 067	108 149	164 216	50 756	20 146	4 862	1 528	77 292	241 508	22 557	95	264 160	9 154	273 314		
<b>RÉSULTAT BRUT COURANT</b>	31 964	89 890	121 854	25 817	9 984	1 745	7	37 553	159 407	18 085	- 3 151	174 341	2 167	176 508		
<b>Consommation de capital fixe en logement</b>	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd		
<b>RÉSULTAT NET COURANT</b>	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd		

Source : Compte du Logement

(-) Chiffres négatifs.

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

(2) Ce poste comprend les impôts sur les revenus fonciers pour les bailleurs sociaux, les contributions sociales, l'impôt sur les sociétés, le prélèvement sur le potentiel financier des HLM et la taxe sur les logements vacants instituée au 1<sup>er</sup> 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 récupérables. Elles ne concernent donc que les logements vacants et les logements mis à disposition gratuitement.

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

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

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

(6) Anciennement la TVA DB, puis CA CRDB. Taxe ayant pour nom Contribution annuelle sur les revenus locatifs (CRL) à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2001

Année 2018 (en millions d'euros)	Résidences principales										R.S.	Total logements ordinaires	Locaux d'hébergement	TOTAL
	Propriétaires occupants			Bailleurs				Ensemble		Ensemble				
	accédants	non accédants	Ensemble	personnes physiques	HLM	autres bailleurs sociaux	autres personnes morales	Ensemble						
								accédants	non accédants					
<b>23.1 LOGEMENTS NEUFS</b>	<b>34 834</b>	<b>934</b>	<b>35 768</b>	<b>14 340</b>	<b>10 244</b>	<b>974</b>	<b>7 688</b>	<b>33 246</b>	<b>69 014</b>	<b>3 455</b>	<b>72 470</b>		<b>72 470</b>	
23.11 bâtiments hors terrain	26 466	720	27 185	10 874	9 223	789	6 302	27 188	54 374	2 676	57 050		57 050	
23.12 terrains d'assise	7 855	206	8 061	3 146	989	178	1 307	5 619	13 680	720	14 401		14 401	
23.13 frais relatifs aux logements et aux terrains	379	6	385	227	25	6	61	319	705	45	749		749	
23.14 droits de mutation relatifs aux logements et aux terrains	134	2	137	93	7	1	18	119	256	14	270		270	
<b>23.2 TRAVAUX SUR IMMEUBLES EXISTANTS (1)</b>	<b>14 703</b>	<b>21 379</b>	<b>36 082</b>	<b>5 875</b>	<b>5 153</b>	<b>439</b>	<b>136</b>	<b>11 603</b>	<b>47 685</b>	<b>2 562</b>	<b>50 247</b>		<b>50 247</b>	
<b>23.3 ACQUISITIONS DE LOGEMENTS D'OCCASION</b>	<b>138 131</b>	<b>45 674</b>	<b>183 806</b>	<b>16 066</b>	<b>636</b>	<b>978</b>	<b>1 275</b>	<b>18 956</b>	<b>202 762</b>	<b>11 790</b>	<b>214 552</b>		<b>214 552</b>	
23.31 montant des acquisitions hors terrains	90 852	30 284	121 136	11 306	473	655	863	13 296	134 432	8 520	142 953		142 953	
23.32 montant des terrains dans les acquisitions	37 109	12 370	49 478	3 570	149	207	272	4 199	53 677	2 403	56 080		56 080	
23.33 frais relatifs aux logements et aux terrains	2 570	556	3 125	299	14	13	3	329	3 454	216	3 670		3 670	
23.34 droits de mutation relatifs aux logements et aux terrains	7 601	2 465	10 066	890	0	104	137	1 132	11 198	651	11 849		11 849	
<b>TOTAL DES ACQUISITIONS ET DES TRAVAUX</b>	<b>187 669</b>	<b>67 987</b>	<b>255 656</b>	<b>36 281</b>	<b>16 034</b>	<b>2 391</b>	<b>9 099</b>	<b>63 805</b>	<b>319 461</b>	<b>17 808</b>	<b>337 268</b>		<b>337 268</b>	

Source : Compte du Logement

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

Année 2018 (en millions d'euros)	Résidences principales										R.S.	Total logements ordinaires	Locaux d'hébergement	TOTAL
	Propriétaires occupants					Bailleurs								
	personnes physiques		autres personnes morales		Ensemble	personnes physiques		autres personnes morales		Ensemble				
	accédants	non accédants	HLM	autres bailleurs sociaux		autres personnes morales	autres personnes morales							
<b>24.1 LOGEMENTS NEUFS</b>	<b>34 834</b>	<b>934</b>	<b>14 340</b>	<b>10 244</b>	<b>974</b>	<b>7 688</b>	<b>33 246</b>	<b>69 014</b>	<b>3 455</b>	<b>72 470</b>		<b>72 470</b>		
24.11 fonds propres (1)	6 537	934	3 157	1 308	59	7 278	11 801	19 272	1 328	20 600		20 600		
24.12 aides	35	0	1	888	212	65	1 167	1 202	0	1 203		1 203		
24.13 emprunts														
24.131 emprunts aidés	4 332	0	0	7 505	635	314	8 454	12 786	0	12 786		12 786		
24.132 emprunts non aidés	23 930	0	11 182	543	68	31	11 824	35 754	2 127	37 880		37 880		
<b>24.2 ACQUISITION DE LOGEMENTS D'OCCASION</b>	<b>138 131</b>	<b>45 674</b>	<b>16 066</b>	<b>636</b>	<b>978</b>	<b>1 275</b>	<b>18 956</b>	<b>202 762</b>	<b>11 790</b>	<b>214 552</b>		<b>214 552</b>		
24.21 fonds propres	42 060	45 674	3 182	85	936	1 250	5 452	93 187	3 592	96 779		96 779		
24.22 aides	45	0	3	83	7	5	98	143	1	143		143		
24.23 emprunts														
24.231 emprunts aidés	1 205	0	0	423	32	18	473	1 677	0	1 677		1 677		
24.232 emprunts non aidés	94 822	0	12 882	46	4	2	12 933	107 755	8 197	115 952		115 952		
<b>24.3 TRAVAUX SUR IMMEUBLES EXISTANTS</b>	<b>14 703</b>	<b>21 379</b>	<b>5 875</b>	<b>5 153</b>	<b>439</b>	<b>136</b>	<b>11 603</b>	<b>47 685</b>	<b>2 562</b>	<b>50 247</b>		<b>50 247</b>		
24.31 fonds propres	8 989	16 264	3 405	2 174	166	122	5 868	31 120	1 521	32 641		32 641		
24.32 aides	36	138	237	197	33	2	469	643	0	643		643		
24.33 emprunts														
24.331 emprunts aidés	134	194	27	2 744	237	11	3 018	3 346	0	3 346		3 346		
24.332 emprunts non aidés	5 545	4 783	2 205	39	3	1	2 248	12 576	1 041	13 617		13 617		
<b>24.5 TOTAL DES ACQUISITIONS ET DES TRAVAUX</b>	<b>187 669</b>	<b>67 987</b>	<b>36 281</b>	<b>16 034</b>	<b>2 391</b>	<b>9 099</b>	<b>63 805</b>	<b>319 461</b>	<b>17 808</b>	<b>337 268</b>		<b>337 268</b>		
24.51 fonds propres	57 585	62 872	9 744	3 567	1 161	8 650	23 121	143 579	6 441	150 020		150 020		
24.52 aides	116	138	241	1 168	252	72	1 734	1 988	2	1 989		1 989		
24.53 emprunts														
24.531 emprunts aidés	5 671	194	27	10 671	903	343	11 945	17 810	0	17 810		17 810		
24.532 emprunts non aidés	124 297	4 783	26 269	627	75	34	27 005	156 084	11 365	167 449		167 449		

Source : Compte du Logement

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

Année 2018 (en millions d'euros)	Résidences principales										R.S.	Logements vacants	Locaux d'hébergement	TOTAL
	Propriétaires occupants		Logements locatifs						Ensemble					
	Personnes physiques	HLM	Autres bailleurs sociaux	Autres personnes morales	Ensemble	Ensemble	Ensemble	Ensemble						
<b>1 - Prestations sociales liées au logement</b>	<b>791</b>	<b>7 881</b>	<b>7 175</b>	<b>681</b>	<b>325</b>	<b>16 062</b>	<b>16 853</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3 388</b>	<b>20 242</b>			
1.1 Aides personnelles	706	7 601	6 819	605	294	15 318	16 024	0	0	933	16 956			
1.2 Autres prestations sociales (Primes de démenagement, FSL, ALT ...)	86	280	357	77	31	744	829	0	0	2 456	3 285			
<b>2 - Subventions d'exploitation</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>187</b>	<b>187</b>			
<b>3 - Subventions d'investissement</b>	<b>138</b>	<b>236</b>	<b>1 158</b>	<b>256</b>	<b>173</b>	<b>1 822</b>	<b>1 960</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>76</b>	<b>2 036</b>			
<b>4 - Avantages fiscaux</b>	<b>4 978</b>	<b>3 851</b>	<b>4 386</b>	<b>243</b>	<b>76</b>	<b>8 556</b>	<b>13 534</b>	<b>104</b>	<b>42</b>	<b>793</b>	<b>14 474</b>			
4.1 Avantages fiscaux aux consommateurs	854	175	124	22	6	327	1 181	68	0	619	1 868			
4.2 Avantages fiscaux aux producteurs	4 124	3 676	4 263	220	70	8 229	12 353	36	42	174	12 606			
<b>5 - Avantages de taux</b>	<b>1 583</b>	<b>12</b>	<b>895</b>	<b>87</b>	<b>47</b>	<b>1 041</b>	<b>2 624</b>	<b>3</b>	<b>0</b>	<b>44</b>	<b>2 672</b>			
<b>Ensemble des aides</b>	<b>7 490</b>	<b>11 979</b>	<b>13 614</b>	<b>1 266</b>	<b>621</b>	<b>27 481</b>	<b>34 971</b>	<b>108</b>	<b>42</b>	<b>4 489</b>	<b>39 610</b>			

Source: Compte du logement

En milliers de logements	1985	1990	1995	2000	2005	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
<b>Résidences principales</b>	20 834	22 030	23 371	24 800	26 513	27 914	28 155	28 392	28 641	28 889	29 134	29 378	29 622	29 869
<i>Individuel (4)</i>	11 562	12 397	13 127	13 981	15 039	15 910	16 047	16 176	16 308	16 439	16 570	16 699	16 829	16 961
<i>Collectif (4)</i>	9 272	9 633	10 244	10 819	11 474	12 004	12 108	12 217	12 333	12 450	12 564	12 679	12 793	12 908
<b>Propriétaires occupants (1) (3)</b>	11 000	12 088	12 823	13 817	15 103	16 065	16 225	16 380	16 540	16 685	16 815	16 944	17 073	17 203
Propriétaires occupants accédants	5 113	5 508	5 253	5 247	5 220	5 494	5 552	5 609	5 668	5 727	5 787	5 846	5 905	5 964
Propriétaires occupants non accédants (1) (3)	5 887	6 580	7 570	8 570	9 882	10 571	10 673	10 771	10 871	10 957	11 028	11 099	11 168	11 238
<b>Locataires (3)</b>	9 834	9 942	10 548	10 983	11 410	11 849	11 931	12 013	12 101	12 204	12 319	12 433	12 548	12 666
Bailleurs personnes physiques (3)	5 306	5 193	5 551	5 902	6 198	6 527	6 591	6 656	6 725	6 805	6 894	6 984	7 074	7 165
Bailleurs HLM(2) (3)	2 967	3 256	3 519	3 691	3 900	4 069	4 100	4 132	4 166	4 201	4 236	4 271	4 306	4 340
Autres bailleurs sociaux (3)	411	644	976	1 044	1 024	997	989	981	973	968	965	961	957	953
Autres bailleurs (personnes morales) (3)	1 150	849	502	345	287	257	251	244	237	231	225	218	211	208
<b>Résidences secondaires</b>	2 531	2 837	2 890	2 946	3 069	3 148	3 177	3 214	3 260	3 317	3 375	3 432	3 490	3 548
<b>Logements vacants</b>	1 922	1 939	2 008	2 047	2 008	2 431	2 523	2 620	2 707	2 786	2 863	2 944	3 025	3 107
<b>Ensemble des logements</b>	25 288	26 806	28 270	29 793	31 590	33 493	33 855	34 227	34 608	34 991	35 373	35 754	36 137	36 523

Source: Parc Insee-SDES

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

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

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

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

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

**Présents :**

M. Alain WEBER, vice-président de la commission  
M. Sylvain MOREAU, chef du Service de la donnée et des études statistiques  
M. Jérôme HARNOIS, sous-directeur des statistiques du logement et de la construction  
Mme Sylvie LEFRANC, cheffe du bureau des synthèses sur le logement et l'immobilier

Personnalités qualifiées :

M. Loïc CHAPEAUX  
M. Didier CORNUEL  
M. Pierre-Yves CUSSET  
M. Jean-Claude DRIANT  
Mme Florence GOFETTE - NAGOT  
M. Guillaume GILQUIN  
Mme Anne LAFERRERE  
Mme Anne Katrin LE DOEUFF  
Mme Emmanuelle PARRA-PONCE  
Mme Radmila PINEAU-DATSENKO  
Mme Geneviève PRANDI  
M. Daniel WAHL

Membres de droit :

M. Pierre LAMARCHE, M. Erwan POULIQUEN, Mme Hélène THELOT (INSEE)  
Mme Marine GUILLERM, Mme Marcelline MONTRESOR (Ancols)  
Mme Florence DE MAUSSION, M. Thomas MARTINET (Anah)  
M. Jérôme COFFINET (Banque de France)  
M. Maxime CHODORGE (Anil)  
M. Jacques FRIGITT (CGEDD)  
M. Dominique HOORENS (USH)  
M. Stanislas DE LA RIVIERE (DGT)  
Mme Eva SIMON (DHUP)

Mme Solène COLIN, Mme Odile MESNARD, M. Yannick FENDRICH, M. Thomas LE JEANNIC,  
M. Louis MALARD, M. Benoit MATHIEU (SDES).

\*\*\*\*

La séance est ouverte par Alain Weber qui se présente en tant que nouveau vice-président de la Commission.

Alain Weber laisse la parole à Odile Mesnard pour présenter les résultats du compte satellite du logement 2018.

**PRÉSENTATION DES RÉSULTATS PRINCIPAUX ET DÉTAILLÉS DU CSL 2018**

À la suite de cet exposé, Alain Weber invite les membres de la commission à réagir.

Jacques Friggitt explique que le mot « tension » est flou. Dans la présentation, il semble que la hausse des prix signale une tension, alors qu'une hausse de prix peut être engendrée simplement par une baisse des taux d'intérêt qui se traduirait par un effet inflationniste intégral. Cela ne veut pas forcément dire que l'on manquerait de logements. Il propose de préciser ce que l'on entend par tension.

Dominique Hoorens pointe que les documents ont été envoyés très tardivement aux membres de la commission, et regrette de ne pas avoir eu un délai correct pour les étudier avant cette commission. Le temps d'étude lui paraît bien insuffisant pour que les membres puissent y apporter des remarques sur le fond : il considère qu'il n'est pas possible de valider les comptes. Il n'a pas eu le temps de le lire en détail, et n'a des remarques que très ponctuelles.

Sylvain Moreau demande s'il y avait plus de temps d'habitude. Il précise que les derniers chiffres ont été faits la semaine dernière. En règle générale, c'est une semaine avant. Il a bien conscience que les délais sont très courts.

Dominique Hoorens précise qu'il fait cette remarque tous les ans, mais que la situation tend plutôt à se dégrader.

Loïc Chapeaux abonde dans ce sens-là. Il a parcouru le document et a trouvé compliqué de rentrer dans le détail dans un délai aussi court. Il aimerait cependant avoir des éclaircissements sur la baisse des dépenses d'investissement liée à une baisse de la construction. Il se demande s'il s'agit de la révision d'un modèle, et ce qui explique les révisions par rapport aux précédents comptes.

Solène Colin précise que la manière de calculer la construction a été modifiée, en particulier en modifiant le regroupement par région, en prenant des données plus fines. Odile Mesnard précise qu'il y a eu une utilisation des données de SITADEL à un niveau beaucoup plus fin que lors des années précédentes, car on a été obligé de réviser le partage volume-prix, ce qui explique le changement de la méthode de calcul.

Hélène Thélot s'interroge sur les dépenses de logement : elle a l'impression que l'accent n'est pas mis sur le loyer de solidarité et la baisse des APL qui en avait découlé dans la vue d'ensemble. Le loyer de solidarité a été mis en place à partir de février 2018. Cela est bien mentionné dans le rapport, mais pas dans la vue d'ensemble, où elle propose de la citer.

Odile Mesnard précise que l'on peut le rajouter dans la synthèse.

Emmanuelle Parra-Ponce s'est posé la même question sur le volet des aides au logement, même si les aides aux consommateurs ne constituent qu'une petite partie des aides. Elle se demande si l'on voit apparaître l'effet des réformes qui sont en cours. Elle propose qu'apparaissent plus les réformes qui viennent percuter le secteur au moment où sont présentés les nouveaux chiffres.

Alain Weber a bien conscience des problèmes soulevés notamment par Dominique Hoorens et évoque plusieurs solutions : retarder la commission de 15 jours, ce qui renvoie à mi-juillet, envoyer les documents 15 jours plus tôt, si cela est possible, soit une commission en septembre, mais cela pose un autre problème. En tant que vice-président de la commission, il avait eu les informations plus tôt, mais il comprend bien les problèmes soulevés par les membres de la commission.

Sylvain Moreau indique que la commission peut avoir lieu jusqu'au 14 juillet. Il prend pour exemple la commission des comptes du transport qui a lieu le 12 juillet.

Daniel Wahl rappelle qu'encore récemment, le rapport était présenté en décembre et a été avancé au mois de juillet, ce qui était peut-être trop ambitieux.

Alain Weber souligne que cette réflexion fait partie des pistes qui vont être explorées.

Maxime Chodorge s'interroge sur les avantages de taux : une phrase page 11 peut être difficile à comprendre : « le montant de ces deux avantages diminue en 2018, en raison de la baisse des taux accordés au titre des prêts au logement locatif social pour les bailleurs sociaux et de celle à des prêts à taux zéro pour les ménages ». Cela donne l'impression que les prêts à taux zéro ont baissé alors que ce sont les taux de marché. Il note aussi que les prêts au logement locatif social, page 38, sont exprimés en différence par rapport au taux livret A. Si le taux du livret A suit le taux du marché, il ne devrait pas y avoir d'impact.

Guillaume Gilquin s'interroge sur les écarts avec les versions précédentes du CSL, en particulier sur le *tableau 1 page 44* ainsi que sur le *tableau 1 page 45 (partie 5)*. Il remarque aussi que la forme de la courbe du *graphique 3 page 42* a changé pour le neuf, et il observe que le *graphique 2 page 45* diffère aussi, jusqu'à 50 points en base 100 selon les courbes. Il propose d'ajouter des commentaires sur l'effet des méthodes de révisions, afin de faciliter la compréhension du lecteur.

Odile Mesnard confirme qu'il est possible d'ajouter des éléments d'explication, pour éclairer le lecteur.

Dominique Hoorens signale que le parc de logements en France perd 500 000 unités entre 2016 et 2017, d'après le *tableau T50 des annexes*. Il remarque aussi qu'en 2017, le *tableau T24* fait apparaître une baisse de l'investissement des organismes HLM, ce qui semble incohérent avec les autres informations comptables dont il dispose. Il se demande s'il n'y a pas eu un transfert des investissements des organismes HLM vers les autres personnes morales. Enfin, il explique aussi que la *note de bas de page 40* fournit des éléments qui sont très gênants, car la révision méthodologique n'est pas expliquée, et peut laisser place à de mauvaises interprétations sur le rôle de l'État.

Louis Malard explique que la perte de 500 000 unités dans le parc de logement est une coquille : le chiffre est faux et sera corrigé.

Benoît Mathieu indique que la *note de bas de page 40* fait suite à une erreur qui était présente dans les comptes précédents. Les contributions du FNAL n'avaient pas été mises à jour depuis 2014 : les régimes sociaux y ont une part très importante et la clé de répartition n'avait pas été actualisée, ce qui est le cas désormais.

Jérôme Coffinet remarque qu'il n'y a pas de désaccord majeur entre le rapport et la Banque de France. Il propose d'envoyer des remarques complémentaires après la commission. Au regard du *graphique 4 page 8*, où la stabilité du taux effectif au sens étroit est évoquée, il propose de préciser qu'il y a en réalité une légère baisse. Il remarque une évolution de la part des fonds propres des ménages en investissement, dans le *graphique 4 page 33*, et se demande s'il y a des explications avancées à ce phénomène qui ne semble pas intuitif. Il propose ensuite quelques éléments de cadrage sur les crédits : entre 2017 et 2018, il y a une baisse importante des rachats de crédits externes, passés de 24 % à 9 %. Les encours sont très dynamiques avec une hausse de + 6 % fin 2018. Il propose finalement de nuancer les réflexions à propos de la solvabilité des ménages qui se poursuit, car les indicateurs dont il dispose ne vont pas exactement dans ce sens-là.

Jacques Friggit explique que le chiffre sur les impôts sur les plus-values lui semble faux, car incohérent avec les données de la DGFIP (de l'ordre de plusieurs millions d'écart). Il précise qu'il avait déjà fait la remarque l'année précédente et espère que le sujet sera traité l'année prochaine. Il exprime qu'il regrette beaucoup les tableaux Excel diffusés.

Guillaume Gilquin propose de mettre en avant la baisse des taux de marché, tandis que les taux au logement social sont stables, pour expliciter le paragraphe sur les avantages de taux, dans l'hyper-résumé de la page 6. Il suggère de mentionner que les taux d'intérêt sont stables à un niveau historique à la page 8. Il propose de réactualiser la page 38, listant les dispositifs de financement des bailleurs sociaux. Il note qu'il manque les prêts tels : PHBB, PHBB 2.0, les prêts à taux fixes. L'éco-prêt lui semble mentionné trop brièvement au vu de son importance. Il anticipe aussi qu'il faudrait mentionner la nouvelle formule pour le livret A à partir de 2020.

Dominique Hoorens propose de préciser que l'essentiel des chiffres est en euros courants.

Eva Simon indique que le rapport a été survolé au sein de la DHUP, et que des remarques pourraient être faites plus tard.

Alain Weber confirme que des remarques pourront être adressées par mail pendant les semaines à venir, et seront bien intégrées au rapport.

Eva Simon suggère de mieux distinguer les aides fiscales pour la construction et la rénovation, car il lui paraît intéressant, pour le ministère de la transition, d'observer une réorientation des politiques publiques vers la rénovation. Elle souhaite aussi que la partie sur le logement intermédiaire soit mieux identifiée, car c'est une forme d'aide qui est de plus en plus importante. Elle demande s'il est possible de mieux distinguer les bénéficiaires pour les aides qui peuvent concerner les propriétaires individuels et les entreprises. Elle se questionne enfin sur la territorialisation, et la possibilité de donner des indications sur les zones tendues, intermédiaires et détendues, car ce sont des questions importantes sur la politique du logement. Cela nécessite de choisir un zonage duquel partir et d'adapter la communication.

Alain Weber remarque que les deux derniers points cités semblent très intéressants, mais risquent de demander un certain temps de traitement. Eva Simon souligne que ce sont effectivement des travaux importants.

Guillaume Gilquin se demande si le changement « Action Logement » en « employeurs/Action Logement » est institutionnel ou méthodologique. Benoît Mathieu explique que la dénomination « employeurs/Action Logement » était celle qui convenait le mieux, car elle ne concernait pas qu'Action Logement.

Alain Weber rappelle que les remarques sur le rapport peuvent être transmises jusqu'à fin juillet à la division des comptes du logement.

**LOUIS MALARD PRÉSENTE EN DÉTAIL LES RÉSULTATS CONCERNANT LA PARTIE « DÉPENSES COURANTES » POUR L'ANNÉE 2018.**

Didier Cornuel demande si les chiffres du compte sont bien en euros courants. Il ajoute que si c'est le cas, la hausse des prix des loyers pouvant laisser penser à une tension, il faut bien la mettre en exergue de l'inflation pour la commenter.

Louis Malard confirme que le compte du logement est bien en prix courants.

Hélène Thélot ajoute qu'en effet la hausse des prix des loyers dans le secteur libre est moins forte que l'inflation, et que ceci provient du fait que l'indice de référence des loyers est calculé à partir de l'inflation hors loyers et tabac.

Eva Simon se questionne sur la probabilité que les loyers des comptes du logement soient fortement révisés suite à l'intégration de la future enquête logement.

Louis Malard répond que si le CSL utilise des sources externes comme SRCV pour vérifier la cohérence des évolutions des loyers au m<sup>2</sup> du compte, il existe malgré tout une probabilité non négligeable pour que la révision des loyers soit importante à cause de l'espacement de 7 années entre les différentes enquêtes. Il ajoute que l'enquête logement est la seule source qui permet de calculer des loyers par filière aussi fine.

**SOLÈNE COLIN PRÉSENTE EN DÉTAIL LES RÉSULTATS CONCERNANT LA PARTIE « ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE » POUR L'ANNÉE 2018.**

Anne Laferrère s'interroge sur l'augmentation de logements terminés, en parallèle du ralentissement de la FBCF dans le neuf.

Solène Colin précise que la FBCF dans le neuf est calculée à partir d'équivalent surface : le nombre de mètres carrés produits sur l'année, en étalant linéairement les surfaces de logements construits entre le début et la fin du chantier. Cela peut expliquer un effet inverse avec le nombre de logements terminés (qui ne se base que sur la date de fin de chantier).

Pierre-Yves Cusset demande si les frais d'agents immobiliers sont comptabilisés dans la série « frais et droits » et s'il était possible de les chiffrer précisément.

Solène Colin répond que ça ne lui semble pas faisable.

Daniel Wahl et Didier Cornuel se questionnent sur la manière d'estimer la valeur des terrains dans l'ancien, car ceux-ci évoluent de même manière que la valeur des logements dans le CSL, alors qu'ils devraient évoluer différemment.

Jérôme Harnois indique que, pour le neuf, l'enquête PTB permet d'obtenir cette répartition entre terrain et logement, mais ne permet pas de réaliser le partage dans l'ancien.

Anne Laferrère recommande la consultation de l'Économie et Statistiques (#500-501-502) où elle expose les différences d'évolution des indices de prix entre neuf et ancien.

Jacques Friggit fait remarquer que, d'après EPTB, la part de la valeur relative au terrain reste similaire, tandis que la surface des logements diminue. Anne Laferrère semble observer l'inverse.

Anne Katrin Le Doeuff s'interroge sur l'interprétation à avoir de la diminution de la part des emprunts dans l'investissement.

Jérôme Coffinet indique que ce recul des fonds propres paraît en décalage avec ce qui est observé côté Banque de France.

Jacques Friggit remarque que les achats sans emprunts ne sont pas captés par la Banque de France et pourrait expliquer cet écart.

Guillaume Gilquin demande si ce changement pourrait provenir de la réforme du PTZ. Cette hypothèse, qui ne s'appliquerait qu'au neuf, alors que la tendance concerne aussi l'ancien, semble écartée.

Jacques Friggit remarque que les séries de la Banque de France ne sont pas forcément hors renégociation.

Jérôme Coffinet confirme que les renégociations ont baissé fortement en 2018.

#### **BENOIT MATHIEU PRÉSENTE EN DÉTAIL LES RÉSULTATS CONCERNANT LA PARTIE « AIDES » POUR L'ANNÉE 2018.**

M. Hoorens demande des précisions sur la partie subventions d'investissement. Tout d'abord, il souhaite savoir comment sont estimés les décotes notamment dans les apports en terrains des collectivités (*page 47 – Concepts et méthodes*). Par ailleurs, qu'est-il retenu au titre de l'apport de la CGLLS (*graphique 2 page 40*) ?

Benoit Mathieu répond que les données concernant les décotes sont transmises par la DHUP qui les obtient d'un autre service du ministère. Il demandera des précisions à ses interlocuteurs.

M. Weber confirme qu'il faudra effectivement vérifier ce point. Il y a effectivement pas mal de dispositif dans l'appareil d'État sur le pilotage des décotes des terrains et l'incitation à vendre du foncier de l'État moins cher qui ont pu évoluer depuis.

Benoit Mathieu reviendra également vers M. Hoorens concernant l'apport de la CGLLS.

M. Friggit remarque que l'on explique la baisse du montant des aides personnelles au logement de près d'1 milliards d'euros par la baisse de 5 euros de l'APL. Comme il y a 6 millions de bénéficiaires avec 60 euros en moins par an, on arrive seulement à 360 millions d'euros de baisse sur un an. Il pense que la baisse des aides personnels s'explique davantage par la baisse de l'APL sur le parc locatif social.

M. Chodorge indique qu'il préfère l'ancien titre de la partie 5 « Aides et avantages conférés ». Pour les aides stricto sensu on parle en euro versé par l'État ou par les financeurs alors que par exemple les avantages fiscaux ne représentent pas une dépense. Quand on parle de 40 milliards d'aides c'est 27 milliards d'aides et 13 milliards d'avantages conférés. Pour des lecteurs extérieurs à la commission, c'est parfois difficile à comprendre. Quand on met à côté les 77 milliards de prélèvements, on pourrait induire en erreur certains lecteurs. En conséquence, pourrait-on revenir à cet ancien titre ?

Il indique néanmoins qu'en introduction de la partie 5, il est écrit que « Les aides au logement représentent l'ensemble des avantages financiers (versements ou réductions de dépenses) conférés aux consommateurs ou producteurs de service de logement ». Mais le lecteur peut passer à côté de cette introduction.

Jérôme Harnois note cette demande et indique qu'elle va être étudiée.

M. Friggit rappelle que l'inclusion de la taxe d'habitation dans les prélèvements avait été discutée lors d'un groupe de travail, il y a deux ans et qu'il avait été le seul à être favorable à sa comptabilisation dans les prélèvements. Il souhaite qu'une phrase parle de sa suppression, car il considère que c'est une aide.

M. Cornuel indique que si on ajoute cette phrase, il faut expliquer alors pourquoi la taxe d'habitation n'est pas incluse dans les prélèvements.

M. Weber remercie les membres de la commission pour leurs réactions et les invite à faire leurs retours par écrit notamment par soucis de précision.

### **PRÉSENTATION DE LA CONJONCTURE DU 1<sup>ER</sup> TRIMESTRE 2019**

Odile Mesnard présente la note de conjoncture du 1<sup>er</sup> trimestre 2019.

Loïc Chapeaux nuance sur les perspectives « optimistes à courts et moyens termes » après « le retrait du neuf ».

### **BENOIT MATHIEU PRÉSENTE LE DOSSIER SUR LES LOGEMENTS VACANTS**

M. Friggit demande si les courbes de résidences secondaires ont été étudiées, car il y a souvent une certaine porosité entre les logements vacants et les résidences secondaires. Dans Filocom, notamment, en mettant en parallèle les courbes de résidences secondaires et des logements vacants, on pourrait peut-être voir quelques anomalies qui expliqueraient la discordance avec le recensement de la population. Sur la vacance des petits logements M. Friggit a l'impression qu'il y a beaucoup de phénomène, que montre l'étude, qui relève de la vacance frictionnelle des logements locatifs qui sont forcément davantage vacants que ceux occupés par les propriétaires. Les logements locatifs ce sont plutôt des petits logements dans des zones plutôt urbaines. Il y a donc peut-être un phénomène explicatif. En dernier lieu, on constate qu'au titre du recensement la vacance augmente partout et y compris en zone A et Abis, alors qu'on relève souvent que les gens n'arrivent pas à se loger en zone A et Abis encore moins qu'ailleurs. Cela serait intéressant de savoir pourquoi elle augmente et si c'est simplement une vacance frictionnelle de logement locatif.

Benoit Mathieu rappelle que cette dernière tendance ne se vérifie pas dans Filocom pour la zone Abis où il y a une divergence avec le recensement sur Paris. Est-ce que la location saisonnière expliquerait cet écart ? Par ailleurs, il y a également ce phénomène de vacance sur les logements récents qui n'est pas forcément frictionnelle, car on identifie une vacance supérieure à 1 an. S'agissant des résidences secondaires, il va regarder les évolutions par rapport à celle de la vacance.

Mme Prandi indique que sur la vacance frictionnelle, on constate une augmentation sur l'agglomération parisienne depuis la loi ALUR puisque la durée de préavis a été réduite de 3 mois à un mois et que la plupart des bailleurs n'arrivent pas à louer en 1 mois. Cela n'explique pas l'ensemble de l'évolution, mais c'est un des éléments d'explication.

M. Weber s'interroge sur la possibilité de mesurer cette vacance de seulement quelques mois.

Benoit Mathieu indique que dans Filocom la photographie de la vacance se fait au 1<sup>er</sup> janvier de l'année.

M. Drian indique que sur la vacance frictionnelle, il peut y avoir une différence entre le recensement et Filocom, car ce dernier fichier est au 1<sup>er</sup> janvier, alors que le recensement c'est d'autres moments de l'année dans lesquels il peut peut-être y avoir, mais c'est à vérifier, plus de probabilité de logements entre deux locataires qu'au 1<sup>er</sup> janvier. Sur les petits logements très récents, il s'interroge sur l'hypothèse d'un biais fiscal compte tenu des délais de mise à jour (exemple de jeunes qui ne paient pas la taxe d'habitation la 1<sup>ère</sup> année) qui rendrait le logement vacant du point de vue de Filocom.

M. Pouliquen demande des précisions sur la partie de l'étude relative au devenir des logements vacants dans le temps : est-ce qu'on est resté sur les logements vacants en 2009 de millésime en millésime ? Y a-t-il eu des disparitions de logements, car c'est l'un des éléments explicatifs des écarts entre Filocom et le RP ?

Benoit Mathieu répond qu'il est resté sur sa population de logements vacants 2009 et a regardé ce qu'ils devenaient dans les millésimes suivants. Il n'a pas constaté de taux de disparition très important a priori pas plus de 3 à 4 % tous les 2 ans.

M. Chapeaux trouve très étonnante la croissance de la vacance des logements neufs dans les grandes agglomérations et s'interroge sur les raisons de cette évolution surtout que sur Paris, il n'y a pas tant de logements neufs.

Benoit Mathieu indique qu'effectivement les effectifs concernés des unités urbaines de Paris et des agglomérations de 0,2 à 2 millions d'habitants sont de 75 000 logements récents vacants soit 2,4 % de la vacance totale.

M. Weber observe que même si les effectifs sont petits ce phénomène existe bien et sollicite l'avis des professionnels du logement sur ce point.

M. Whal évoque les remarques de plusieurs promoteurs immobiliers sur les effets sur la vacance des avantages fiscaux en faveur de l'investissement locatif, notamment sur les petits logements. Une fois ces avantages terminés, souvent les logements ne sont plus loués, sont revendus et peuvent devenir vacants.

M. Friggit demande quelle est la source de ces constats sur la vacance des logements neufs récents. Benoit Mathieu répond qu'il s'agit de Filocom.

M. Friggit indique que Filocom est moins fiable sur la vacance que le recensement et qu'il faudrait peut-être regarder les données sur les résidences secondaires.

Mme Laferrère demande si on parle ici de logements neufs ou de logements récents.

Benoit Mathieu précise qu'il s'agit des logements récents.

M. Cornuel émet l'idée que si on n'arrive pas à trouver une explication statistique à cette évolution c'est qu'il pourrait y avoir une raison économique simple : il n'y a pas de zone tendue.

M. Weber revient sur l'évocation d'un effet Airbnb comme une des causes possibles de la divergence entre Filocom et le recensement et demande comment cet effet pourrait se voir.

Benoit Mathieu répond que c'est une des pistes possibles d'explications avancées par l'Insee. En effet, fiscalement ces logements en location saisonnière sont a priori assujettis à la taxe d'habitation et serait donc considéré comme occupé dans Filocom, alors que dans le recensement au moment où l'agent recenseur passe il pourrait être considéré comme non occupé.

M. Chapeaux entend bien cette explication mais il lui semble que les locations saisonnières Airbnb ne se sont vraiment développés sur Paris qu'après 2015.

Mme Thelot rappelle que les locations saisonnières Airbnb sont évoquées pour expliquer les écarts de tendance entre 2010 et 2015 sur Paris entre Filocom et le recensement et non pour expliquer la croissance de la vacance des logements récents.

Louis Malard indique que locations saisonnières Airbnb sont plutôt apparues à partir de 2008-2009 avec a priori une forte croissance après 2010.

M. Weber s'interroge sur la vacance plus forte sur les petits logements, alors que l'on manque de petits logements par rapport à la structure de la population qui a plutôt tendance à décohabiter. On sait, par exemple, que dans le logement social il y a une forte demande sur les petits logements.

Mme Laferrère pense qu'il s'agit ici, comme l'évoquait M. Friggitt, de vacance frictionnelle, car les petits logements tournent plus.

M. Weber conclut ces échanges en rappelant que les membres de la commission feront sans doute des retours complémentaires suite à la prise de connaissance du document de présentation après la commission.

Jérôme Harnois précise que les études présentées seront publiées après la publication du rapport et qu'ainsi il y aura plus de temps pour tenir compte des remarques des membres de la commission.

#### **LOUIS MALARD PRÉSENTE LES RÉSULTATS DE L'ÉTUDE QU'IL RÉALISE AVEC MATHILDE POULHES SUR LES EFFETS DE L'ENCADREMENT DES LOYERS À PARIS.**

Mr Alain Weber remercie Louis Malard pour son étude qu'il juge très intéressante et demande s'il y a des questions.

Hélène Thélot remercie Louis Malard pour cette étude et se demande si le fait que l'on ne voie pas d'effet à la baisse sur le niveau global des loyers ne proviendrait pas du fait que de nombreux logements ont augmenté leur loyer, car ils étaient en dessous du loyer de référence minoré de 30 %.

Geneviève Prandi répond que l'Olap effectue un bilan de l'encadrement à partir de leur panel, et qu'ils n'ont pas observé de véritable effet à la hausse pour les loyers qui étaient en dessous du loyer plancher. De plus, ils n'ont pas observé d'afflux de demande des bailleurs de faire un renouvellement de bail explicite pour remonter les loyers dans les cas où les locataires en place avaient un loyer en-dessous du plancher. Enfin, elle rappelle que les loyers sont rarement inférieurs au loyer de référence minoré (1 ou 2 % de loyers concernés seulement).

Maxime Chodorge confirme et ajoute qu'en plus il n'y a pas d'obligation légale pour le bailleur de louer au-dessus du plancher. Et que bien souvent si le bailleur loue en-dessous des prix du marché c'est qu'il y a une raison particulière.

Geneviève Prandi ajoute que l'Olap avait cependant eu plusieurs retours de bailleurs dans le parc intermédiaire qui disaient prendre le loyer de référence minoré comme nouvelle référence, et donc qu'une partie de leur parc avait vu leur loyer augmenter pour se retrouver à ce plancher.

Maxime Chodorge souhaite rappeler qu'il faut nuancer la part de dépassement observée, car beaucoup d'entre eux ont appliqué un complément de loyer et donc respectaient l'encadrement. Il ajoute que la régulation était plus flexible que stricte.

Louis Malard répond qu'en effet les logements qui dépassent les plafonds ne sont pas obligatoirement en infraction. Il précise cependant, qu'on observe un effet beaucoup plus fort sur les faibles surfaces par pièces, et que l'on n'a pas de raison a priori de penser que ces logements présenteraient des caractéristiques de localisation et de confort particulières qui justifieraient plus d'application d'un complément de loyer que les autres catégories de logements.

Maxime Chodorge répond que l'explication se trouve peut-être dans l'irrationalité des bailleurs suite au message qui a été martelé. Il ajoute qu'il pourrait être intéressant en prolongement de cette étude de regarder comment ont évolué les loyers des logements de moins de 14 m<sup>2</sup>. En effet, il existe un deuxième plafond depuis 2012-2013 pour ces logements, à savoir que tous les loyers dépassant 42 euros le m<sup>2</sup> sont taxés à 100 %.

Daniel Wahl fait remarquer que si l'on ne voit pas d'effet important sur le niveau des loyers, c'est aussi parce que l'encadrement a été mis en place à un moment où les fortes hausses étaient terminées, et que l'on commençait déjà à sentir une baisse des loyers.

Hélène Thélot demande comment ont été choisies les variables explicatives dans le modèle hédonique. Elle demande si l'on ne pouvait pas ajouter au modèle d'autres informations comme l'étage, le nombre de salles de bains, etc...

Louis Malard répond qu'une sélection de variable a été faite à partir de l'ensemble des variables à disposition dans les bases de l'Olap, mais que malheureusement ils ne disposaient pas d'autres variables significatives dans la détermination du loyer. Il ajoute qu'ils ont tenté de rapprocher les bases Olap de Fidéli pour enrichir la base avec d'autres informations telles que l'étage ou la présence d'ascenseur, mais qu'ils n'ont pas obtenu de taux de rapprochement supérieur à 60 %. De plus, il précise que l'ajout de ces variables n'avaient pas tellement amélioré la qualité du modèle hédonique, ces variables jouant probablement plus dans les déterminants des prix au m<sup>2</sup>.

Hélène Thélot demande s'il ne valait pas mieux modéliser le logarithme du loyer au m<sup>2</sup> pour obtenir un effet différencié selon la surface.

Louis Malard répond qu'ils ont essayé différentes formes fonctionnelles et qu'ils ont retenu celle qui semblait être la plus juste au vu de l'observation graphique. Il note qu'il pourrait être intéressant d'observer si les résultats varient beaucoup avec la forme fonctionnelle retenue.

Anne Lafferère fait remarquer que cette étude semble mettre en évidence un nouvel effet pervers d'une loi de blocage des loyers, qui bloquerait plus des logements de moins bonnes qualité, à savoir les petites pièces, que les autres.

Geneviève Prandi ajoute que lorsque l'Olap effectue des modèles hédoniques d'estimation du loyer à partir de son panel, ils trouvent en effet que les variables étages et présence d'ascenseur ajoutent de l'information, mais de façon plus marginale que sur les prix. Elle ajoute que la présence d'ascenseur possède un effet significatif à partir du troisième étage uniquement.

Enfin, elle ajoute que malheureusement ces variables sont absentes des bases OLL, car la transmission de celles-ci n'étant pas obligatoire, les professionnels ne les transmettent pas.

Pierre Lamarche remercie pour cette étude qu'il trouve intéressante. Il demande si l'on ne pouvait pas faire un modèle emboîté type « tobit » où l'on essaye de modéliser à la fois la part de dépassement et le niveau de dépassement, de façon à voir si l'effet extensif sur le niveau de dépassement apparaît plus significatif.

Louis Malard répond qu'ils n'ont pas essayé de modèle « tobit », mais que cela pourrait être une piste pour la suite.

**ALAIN WEBER INVITE FINALEMENT LES MEMBRES À PROPOSER DES SUJETS QUI POURRAIENT ÊTRE TRAITÉS DANS LES FUTURS RAPPORTS.**

Côté Insee, Hélène Thélot évoque une demande d'Eurostat de renseigner de façon trimestrielle les volumes et les valeurs de transactions dans le neuf et l'ancien. Cette demande amène à calculer des chiffres similaires à ceux présents dans le compte, et serait l'occasion de questionner les méthodes de part et d'autres.

Alain Weber propose qu'une présentation de ces travaux soit faite lors de la prochaine commission.

Hélène Thélot confirme qu'une présentation est possible.

Anne Laferrère demande s'il est envisageable de décrire le parc du côté des résidences de services et maisons de retraite.

Jacques Friggit note que la frontière entre logements collectifs et logements familiaux n'est pas stable selon les sources et que cela peut impacter le compte. Il explique qu'il faudrait ne pas se limiter aux personnes âgées.

Anne Laferrère confirme qu'elle souhaite un focus sur les personnes âgées. Elle explique avoir découvert que la séparation entre logements ordinaires et non ordinaires n'existe pas dans certains pays, notamment nordiques.

Jérôme Harnois note que RPLS serait une source à privilégier dans ce cadre, mais qu'il y a un retard sur l'extension de la base, et qu'elle risque de ne pas être disponible à temps pour présenter des résultats lors de la prochaine commission.

Alain Weber estime que cela pourrait faire l'objet d'un groupe de travail, et propose une prise de contact ultérieure.

Emmanuelle Parra-Ponce évoque l'indicateur de rénovation, déjà mentionné par Eva Simon. Elle remarque qu'en général, ces indicateurs ne sont pas très présents, ni très bien définis. Elle demande s'il est possible de créer un indicateur de rénovation grâce au compte.

Sylvain Moreau explique qu'un observatoire de la rénovation énergétique, qui prend en compte une partie de la rénovation, vient juste d'être créé. Cet observatoire pourrait mettre en place des outils d'observation. En parallèle, la DR Ile-de-France a créé un groupe similaire, limité à la région, et aurait un certain nombre de données.

Alain Weber remarque que le sujet de la rénovation énergétique est largement co-piloté, et que c'est un élément de réponse à la rénovation. Il retient ce sujet.

Anne Katrin Le Doeuff propose une clarification et une amélioration de l'estimation de la valeur foncière dans l'immobilier bâti.

Dominique Hoorens propose d'enrichir la description du parc, grâce à un portrait des copropriétés (occupants, caractéristiques...), qu'il estime mal connu.

Pierre Lamarche revient sur un projet de l'Insee via FIDELI, de lier logement et propriétaire, ce qui pourrait apporter un élément de réponse à la question des copropriétés. Ces informations ne seraient pas disponibles dans l'immédiat, car le projet requiert une étude de faisabilité.

Alain Weber remercie les membres de leur participation et encourage les personnes qui souhaitent apporter des retours sur le rapport à le faire.



### **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<sup>er</sup> juillet 1992 — art. L.122-4 et L.122-5 et Code pénal art. 425).

**Dépôt légal** : septembre 2019

**ISSN** : 2557-8138 (en ligne)

2555-7580 (imprimé)

**Impression** : imprimerie intégrée du MTES

imprimé sur du papier ecolabel européen

[www.eco-label.eu](http://www.eco-label.eu)

**Directeur de la publication** : Sylvain Moreau

**Coordinatrice éditoriale** : Claude Baudu-Baret



En 2018, la dépense de l'ensemble des agents économiques dans le domaine du logement ralentit : elle progresse de 2,3 %, après + 3,9 % en 2017. Ce ralentissement s'explique par la progression plus modeste de l'investissement en logement en 2018 après une année 2017 extrêmement dynamique. Les dépenses courantes ont évolué de façon plus structurelle. Les aides au logement sont en recul en 2018 (- 4,9 % après - 1,5 % en 2017) en lien, notamment, avec la baisse des prestations sociales.

**Compte  
du logement 2018**  
Rapport de  
la Commission  
des comptes  
du logement

## Commissariat général au développement durable

Service de la donnée et des études statistiques  
Sous-direction des statistiques du logement et de la construction  
Tour Séquoia  
92055 La Défense cedex  
Courriel : [diffusion.sdes.cgdd@developpement-durable.gouv.fr](mailto:diffusion.sdes.cgdd@developpement-durable.gouv.fr)

[www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr](http://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr)



STATISTIQUE  
PUBLIQUE

