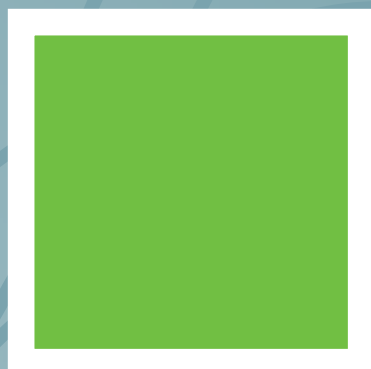


D

A



T

A

L

A

B

**Commissariat général au développement durable**

## **Compte du logement 2017**

Rapport de la Commission des comptes  
du logement

JUILLET 2018

## sommaire

# Compte du logement 2017

## Rapport de la Commission des comptes du logement

- 4 - Avant-propos
- 5 - Vue d'ensemble, compte du logement 2017
- 13 - Le logement dans l'économie
- 21 - Les dépenses courantes
- 31 - L'activité immobilière
- 39 - Les aides au logement
- 53 - L'effet qualité dans SRCV et le CSL
- 59 - Annexes

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

## Contributeurs

SL

Sylvie LEFRANC

Cheffe de bureau des  
statistiques de logement  
et construction

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

VR

Vivien ROUSSEZ

Chef de la division du  
compte satellite du  
logement

[vivien.roussez@developpement-durable.gouv.fr](mailto:vivien.roussez@developpement-durable.gouv.fr)

Rédacteurs au SDES :

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

## 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 Jacques Mézard, Ministre de la Cohésion des territoires en assure la présidence, Madame Sabine BAÏETTO-BEYSSON en assure la vice-présidence.

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

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

Madame Sylvie LEFRANC (SDES) en est le rapporteur.

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

- l'Institut national des statistiques et des études économiques (Insee) ;
- la Direction générale de l'aménagement, du logement et de la nature (DGALN) et en particulier le bureau FE5 de la DHUP ;
- la Direction générale des finances publiques (DGFIP) ;
- la Banque de France ;
- la Direction de la recherche, des études, de l'évaluation et des statistiques (Drees) ;
- la Caisse des dépôts et consignations (CDC) ;
- l'Union sociale pour l'habitat (USH) ;
- la Société de gestion du fonds de garantie de l'accession sociale à la propriété (SGFGAS) ;
- l'Agence nationale 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, au format Excel, sont consultables sur le site internet à l'adresse suivante :

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

– **Sylvain Moreau**

Chef du Service de la donnée et des études statistiques (SDES)

partie 1

# Vue d'ensemble, compte du logement 2017



En 2017, la dépense de l'ensemble des agents économiques dans le domaine du logement confirme son redressement amorcé en 2015 et accélère nettement : elle progresse de 3,7 %, après + 2,1 % en 2016. Ce rebond fait suite à la baisse intervenue en 2014, provoquée par un fort recul de l'investissement. Celui-ci est reparti à la hausse en 2016 après 4 années de baisse consécutives et contribue fortement à l'accélération des dépenses en logement, tandis que les dépenses courantes évoluent de façon plus structurelle.

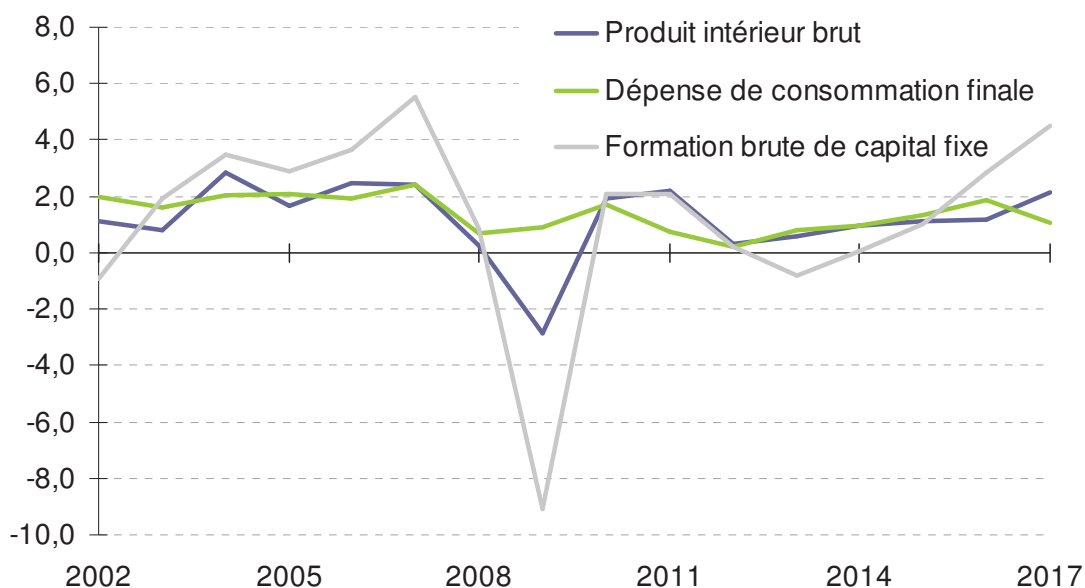
En effet, l'investissement en logement, favorisé par le desserrement des contraintes budgétaires des ménages à l'œuvre dès 2016 et par des conditions de financement qui continuent de s'améliorer, accélère vivement en 2017. La production de logements neufs, ainsi que le nombre de transactions dans l'ancien progressent à un rythme proche de 15 %, alors que l'évolution des prix reste relativement modérée ; l'activité immobilière se situe en conséquence à un très haut niveau en 2017 (+ 13,3 %). Dans ce contexte très favorable, les aides au logement diminuent globalement : si elles favorisent les acquisitions de logements par les ménages à travers l'élargissement du champ du PTZ, les prestations sociales décélèrent, en lien avec la stabilisation de la croissance des dépenses en loyers et la baisse du barème des APL intervenue à l'automne. Surtout, le recul des subventions d'investissement qui accompagne la baisse des investissements du secteur social, à l'œuvre depuis la reprise de l'activité du secteur privé, s'amplifie.

Aussi favorable que cette situation puisse paraître, certains signes de tension font leur apparition : les prix, stables au cours des années précédentes, se redressent et témoignent de la forte sollicitation subie par le système productif, ainsi le taux d'utilisation des capacités de production est au-dessus de sa moyenne de longue période.

#### UN CONTEXTE MACROÉCONOMIQUE PORTEUR...

En 2017, la croissance du PIB a accéléré significativement : + 2,2 % en volume après + 1,2 % en 2016. Cette accélération tient principalement au dynamisme de l'investissement, alors que les dépenses de consommation des ménages ralentissent. Le solde extérieur contribue lui aussi à la progression en volume de l'activité, les exportations croissent en effet, à un rythme nettement plus soutenu que les importations. Ce regain de croissance se retrouve dans la production, qui accélère sensiblement (+ 2,5 % en 2017 après + 1,2 % en 2016) ; la contribution à cette hausse de la branche de la construction est d'ailleurs significative, puisque sa production croît de + 3,4 % en 2017.

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

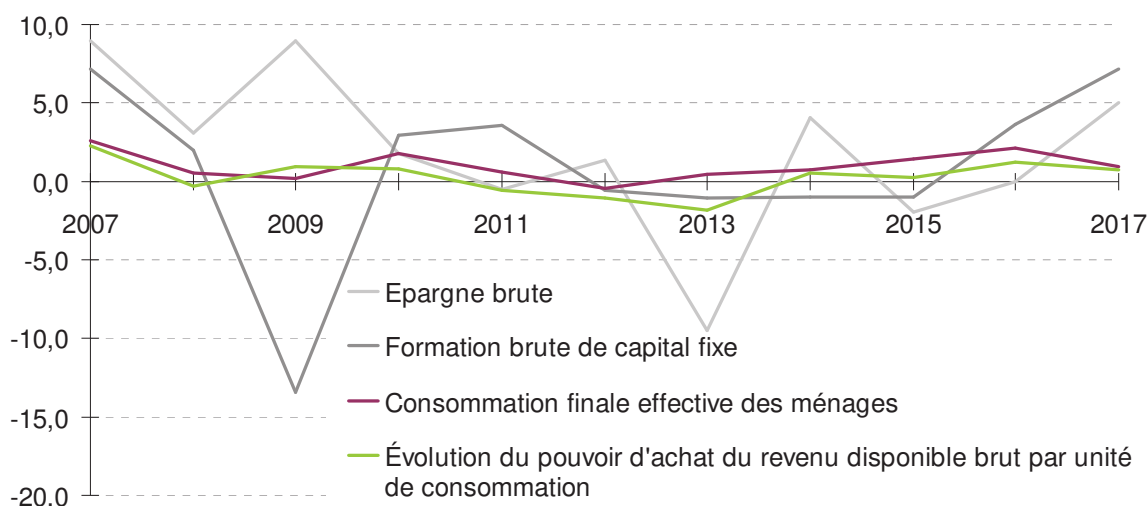


Source : Insee, Comptes nationaux

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

En 2016, le revenu disponible avait augmenté de 1,7 % en valeur, et l'absence d'inflation avait permis une hausse équivalente du pouvoir d'achat des ménages. En 2017, malgré un regain de croissance du prix de la consommation finale (+ 1,3 % en 2017 après - 0,1 % en 2016), le pouvoir d'achat progresse encore de + 1,3 %. Dans un contexte de ralentissement des dépenses de consommation, cette hausse du pouvoir d'achat contribue à l'accélération de l'épargne (+ 5,0 % après 0 %) et à l'investissement (+ 7,2 % après + 3,6 %).

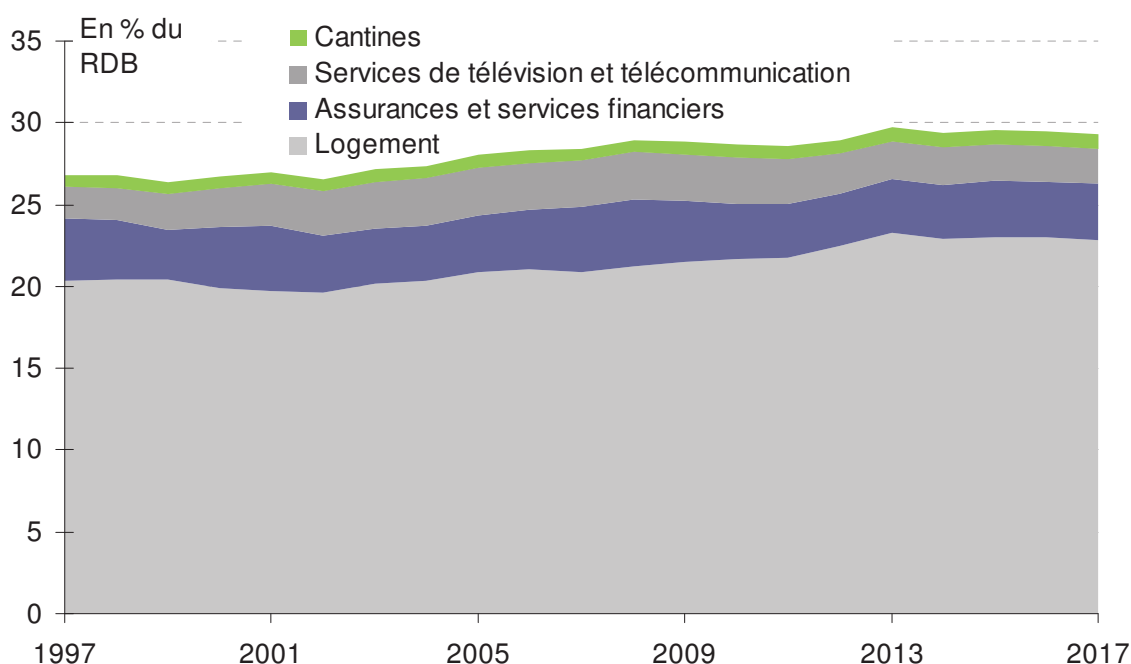
Graphique 2 : évolution des principaux postes du compte des ménages



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 0,2 point en 2017, et se situent désormais à 22,8 %. 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.

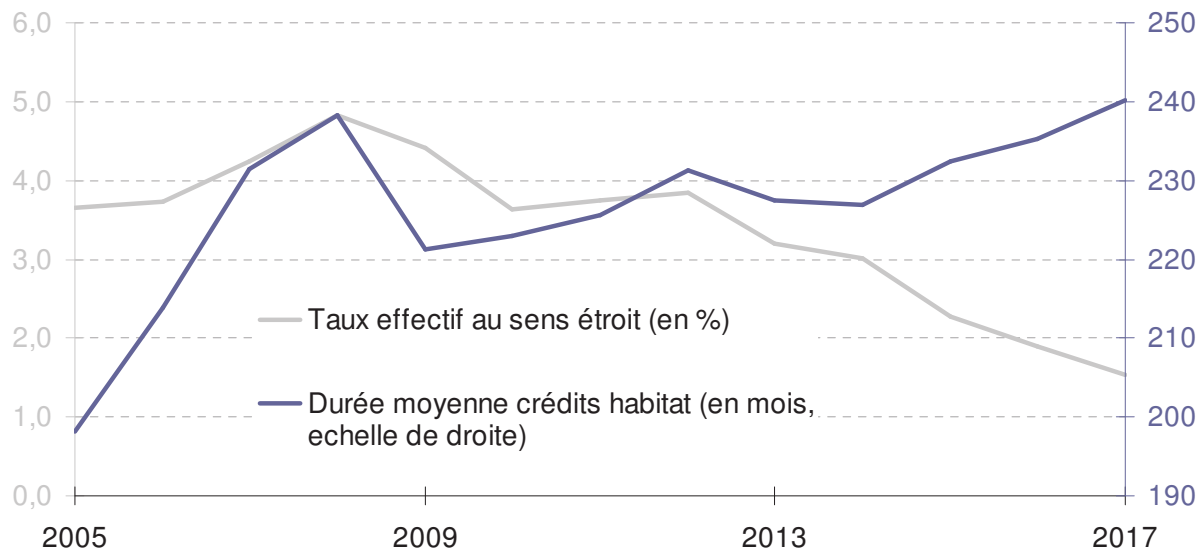
Graphique 3 : poids des dépenses pré-engagées dans le revenu disponible brut



Source : Insee, Comptes nationaux

Enfin, les taux d'intérêt poursuivent leur baisse en 2017 : le taux effectif au sens étroit passe sous la barre des 2 % et se situe en moyenne en 2017 à 1,5 %, après 1,9 % en 2016. Cette baisse, 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**

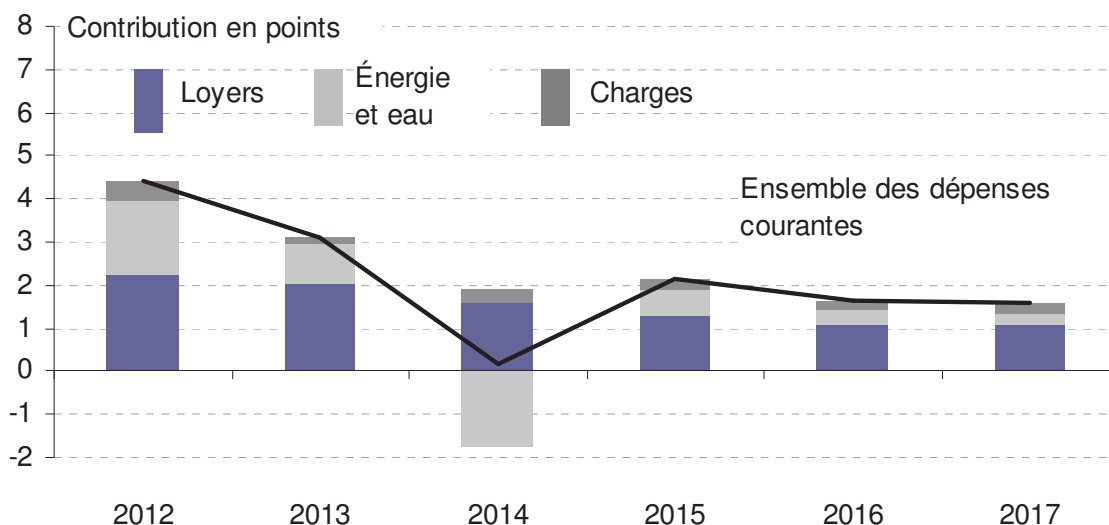


Source : Banque de France

**LES DÉPENSES COURANTES EN LOGEMENT DÉCÉLÈRENT EN VOLUME, MAIS ACCÉLÈRENT EN PRIX**

En 2017, la hausse des dépenses courantes en logement s'élève à + 1,6 %, identique à 2016. Ce résultat se retrouve dans les deux composantes de la dépense courante que sont les loyers (réels et imputés) et les charges, qui progressent au même rythme qu'en 2016 (respectivement + 1,6 % et + 2,0 % en valeur). Mais cette évolution résulte de deux mouvements contraires : le volume de ces dépenses décélère, notamment en raison du fléchissement de la croissance du parc de logement, alors que les prix se redressent sensiblement. Ces derniers, stables en 2016, renouent avec la croissance (+ 0,8 %), essentiellement en raison de la hausse des prix de l'énergie (+ 2,7 %), notamment des produits pétroliers (+ 15,2 %). Le prix des loyers progresse quant à lui à un rythme peu élevé (+ 0,2 %), identique à 2016.

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

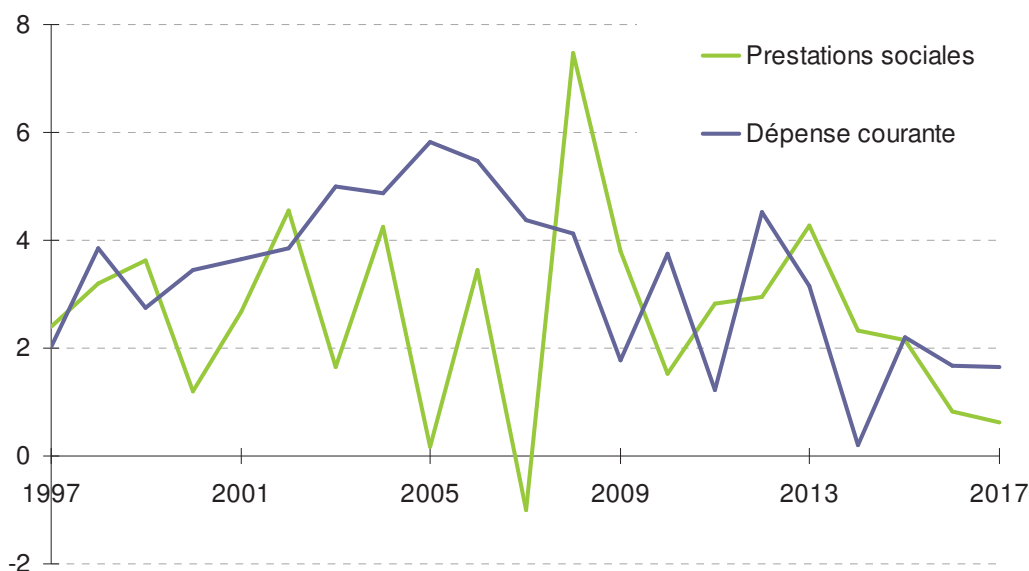


Source : CSL2017

### LES PRESTATIONS SOCIALES LOGEMENT RALENTISSENT

La croissance des dépenses courantes est supérieure à celle des prestations sociales, dont l'objectif est de prendre en charge une partie du coût du logement. En conséquence, la part des dépenses couvertes par les aides au logement fléchit légèrement de 6 % à 5,9 %. Ce différentiel de croissance est pour partie dû à l'accélération des dépenses d'énergie.

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

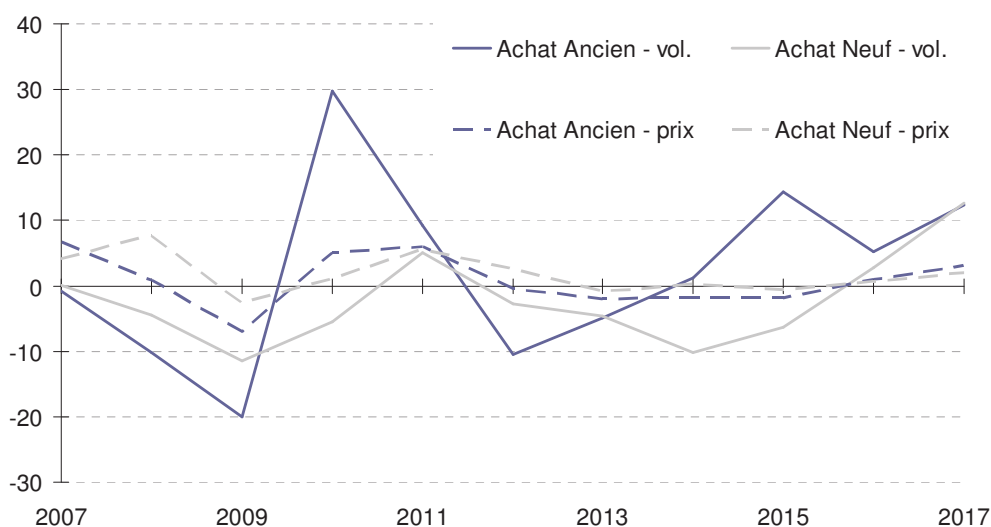


Source : CSL2017

### L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE EST TRÈS DYNAMIQUE

L'activité immobilière accélère significativement et progresse de 13,3 % en 2017, après + 5 % en 2016 et + 5,3 % en 2015. Ce dynamisme est dû à la hausse des investissements dans le neuf (+ 14,8 %) et dans l'ancien (+ 15,8 %), alors que les gros travaux d'amélioration progressent à un rythme comparable à celui de 2016 (+ 2,3 %). Le nombre de transactions de logements d'occasion a encore progressé et atteint 968 000 fin 2017, un record, après 844 000 en 2016 ; de même la production de logements neufs s'élève à 390 000 en 2017 après 349 000 en 2016. Parallèlement, la progression des prix est restée contenue, relativement au volume de l'activité : ils ont crû de + 1,9 % dans le neuf et + 3,0 % dans l'ancien.

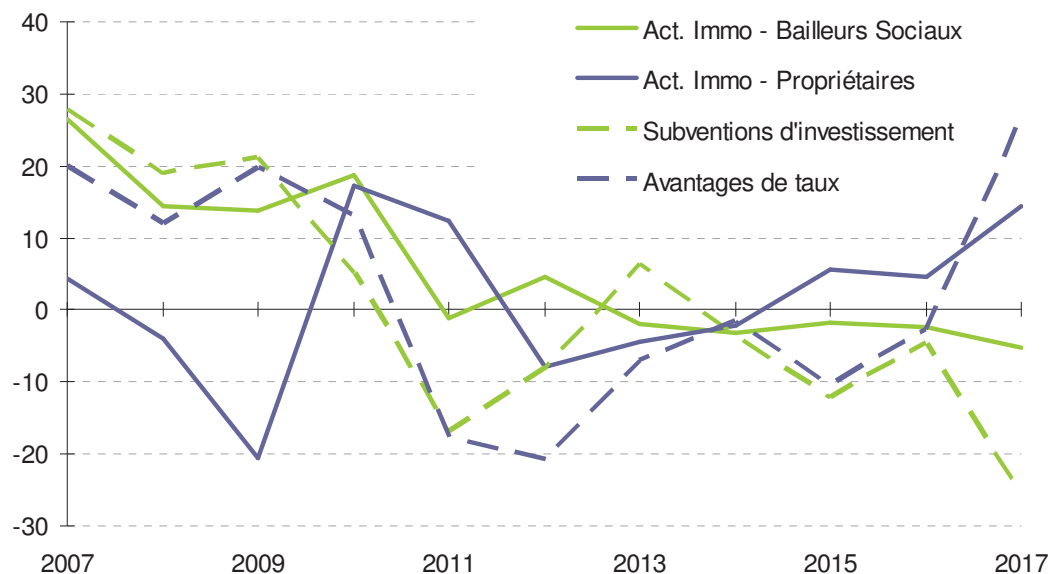
**Graphique 7 : taux de croissance des investissements dans le neuf et l'ancien, en volume et en prix (en %)**



Source : CSL2017

Cette vigueur des investissements en logement résulte d'une conjonction de facteurs favorables : la progression du pouvoir d'achat des ménages a été soutenue par une nouvelle baisse des taux des crédits immobiliers, et des évolutions de prix qui restent modérées. L'activité immobilière a également été favorisée par les aides au logement : si les dispositifs fiscaux sont restés stables en 2017, les avantages de taux accordés aux ménages grâce à l'élargissement du champ du PTZ ont contribué à la hausse des investissements, dans l'ancien et le neuf : l'équivalent subvention a augmenté d'un milliard d'euros. En revanche, les subventions d'investissements, destinées aux bailleurs sociaux sont en baisse, en lien avec la décélération de l'activité de cette filière, depuis 2011.

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

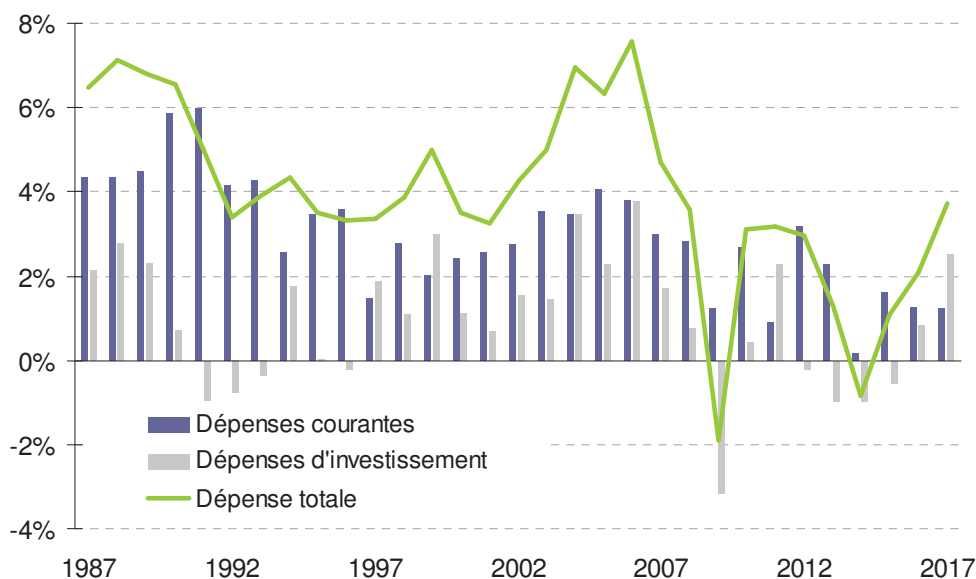


Source : CSL2017

#### LA DÉPENSE TOTALE EN LOGEMENT ACCÉLÈRE NETTEMENT

En raison de la forte accélération des dépenses d'investissement et de la stabilité de la croissance des dépenses courantes, la dépense totale de l'économie française en logement accélère également : elle progresse de 3,7 % en 2017, après + 2,1 % en 2016.

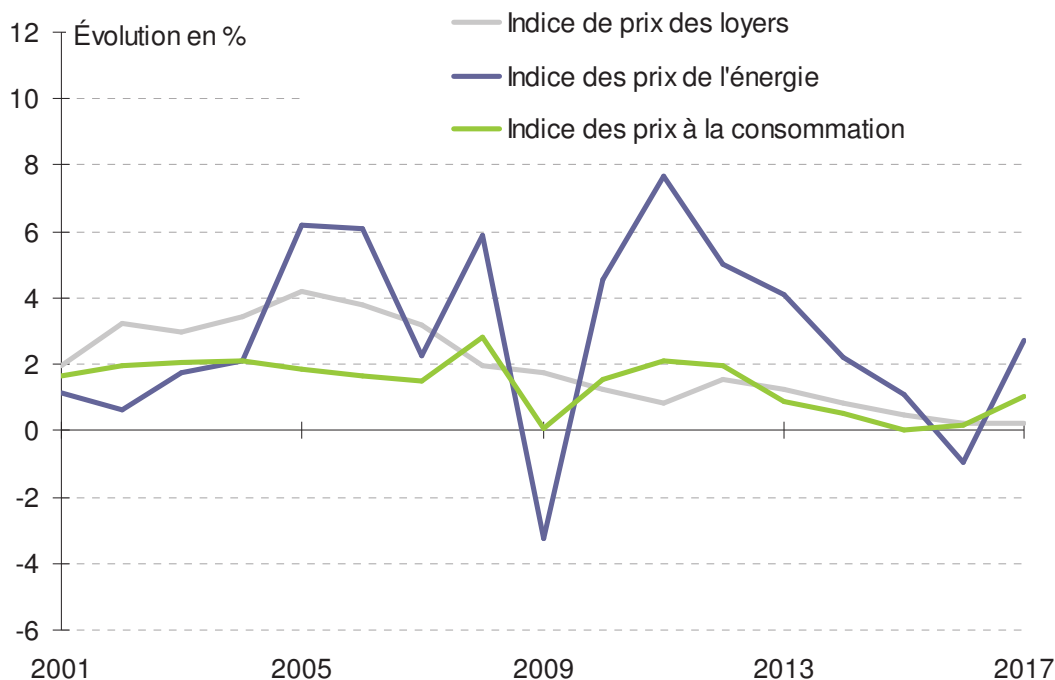
**Graphique 9 : contributions à la croissance de la dépense totale en logement**



Source : CSL2017

C'est l'activité immobilière qui est particulièrement soutenue en 2017 : la demande, solvabilisée par la progression du revenu disponible brut et les conditions de crédit, est très forte. Dans la mesure où l'offre est relativement rigide dans le domaine du logement, des premiers signes de tension apparaissent : les prix se redressent à la fois dans l'ancien et dans le neuf (voir graphique 7).

**Graphique 10 : taux de croissance des prix**



Sources : Insee, CSL2017

Par ailleurs, le taux d'utilisation des capacités des entreprises du secteur de la construction a significativement progressé en 2017, démontrant la forte sollicitation de l'appareil productif.

#### LES AIDES AU LOGEMENT DIMINUENT : - 0,3 %

En 2017, les aides au logement (41,9 milliards d'euros) sont en léger recul (- 0,3 % après + 2,6 % en 2016), sous l'effet de la diminution des subventions d'investissement (- 26,7 % après - 12,1 % en 2016). Il s'agit des aides versées d'une part par l'Anru pour les prêts locatifs sociaux, et d'autre part pour les travaux dans l'ancien des subventions versées par l'Anah.

En revanche, les avantages de taux (2,8 milliards) sont en hausse de 26,5 % par rapport à 2016, en raison principalement de la hausse des prêts à taux zéro accordés aux ménages du fait de l'extension du PTZ à l'achat de logement anciens à réhabiliter à l'ensemble de la zone C, de la hausse des plafonds de ressources des emprunteurs éligibles ainsi que de la hausse de la quotité de financement à 40 % pour toutes les opérations à compter de 2016. Les prestations sociales (21,4 milliards) ainsi que les avantages fiscaux (15,4 milliards) ralentissent légèrement.



## partie 2

# Le logement dans l'économie

– Que l'on s'intéresse à sa production ou à sa consommation, le poids du service de logement dans l'économie augmente. Les principaux déterminants en sont les loyers, qui progressent essentiellement au rythme de l'accroissement du parc de logement, mais également les investissements, très sensibles au contexte macroéconomique. Après quatre années de baisse entre 2012 et 2015, ces derniers sont repartis à la hausse et accélèrent en 2017.



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'investissements** (en logements neufs, en travaux ainsi que les frais liés à toute opération immobilière). La dépense totale en logement progresse de 3,7 % en 2017, après + 2,1 % en 2016. Cette accélération est essentiellement due au redémarrage des dépenses d'investissement, qui avaient baissé de façon continue entre 2012 et 2015.

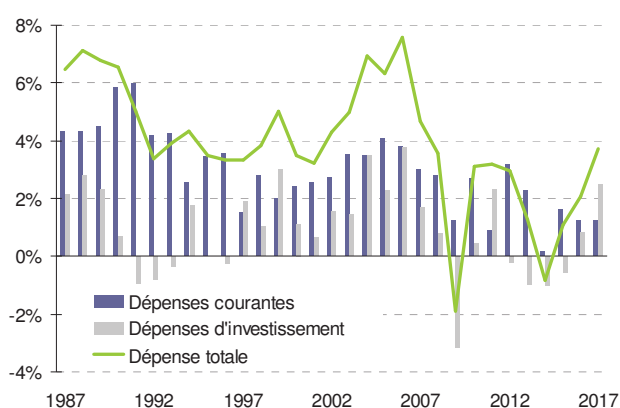
La composante relative aux dépenses courantes, plus stable du fait de ses fondamentaux très structurels, imprime une croissance régulière en régime courant. La dépense en capital est à l'inverse plus volatile et procyclique ; c'est-à-dire qu'elle évolue de façon similaire à l'investissement total de l'économie. En 2015, ces deux composantes jouent de façon opposée : les dépenses progressent (+ 2,2 %) tandis que l'investissement baisse (- 2,1 %), notamment en logement neuf. À partir de 2016, les dépenses courantes progressent moins vivement qu'en 2015, mais l'investissement rebondit fortement. Au final, la dépense totale est donc en nette accélération et se rapproche de sa moyenne de long terme (3,5 % en moyenne entre 1990 et 2017).

Tableau 1 : la dépense totale en logement

montants en milliards d'euros	1990	1995	2000	2005	2010	2014	2015	2016	2017
Consommation effective de biens et services des occupants	130,6	173,6	205,0	257,2	311,4	340,5	348,0	353,9	359,7
Logements ordinaires	128,3	170,0	201,2	252,5	305,5	332,8	339,9	345,5	351,1
Locaux d'hébergement collectif	2,2	3,6	3,8	4,7	5,9	7,7	8,1	8,3	8,7
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	1,2	1,6	1,6	1,8	2,5	3,0	3,1	3,2	3,3
<b>Dépense courante</b>	<b>131,9</b>	<b>175,3</b>	<b>206,9</b>	<b>259,2</b>	<b>314,0</b>	<b>343,7</b>	<b>351,3</b>	<b>357,2</b>	<b>363,2</b>
Formation brute de capital fixe	58,8	59,5	72,5	98,1	109,6	110,0	108,4	111,7	121,9
Logements neufs	31,6	29,5	35,2	51,7	53,8	50,7	47,3	48,8	55,7
Gros travaux d'entretien-amélioration	22,9	26,4	31,7	36,8	45,0	48,5	48,7	49,7	50,7
Autres composantes de la FBCF	4,3	3,6	5,6	9,6	10,8	10,8	12,4	13,2	15,4
Investissement en terrains (dans le champ de la FBCF)	6,1	5,2	9,4	13,8	13,1	12,1	11,2	11,7	13,8
Avantages fiscaux liés à l'investissement (partiel)	0,8	0,7	1,4	1,8	3,2	3,5	3,4	3,5	3,5
<b>Dépense d'investissement</b>	<b>65,8</b>	<b>65,4</b>	<b>83,3</b>	<b>113,8</b>	<b>125,9</b>	<b>125,7</b>	<b>123,1</b>	<b>127,0</b>	<b>139,1</b>
<b>Dépense en logement</b>	<b>197,6</b>	<b>240,7</b>	<b>290,2</b>	<b>373,0</b>	<b>439,9</b>	<b>469,3</b>	<b>474,4</b>	<b>484,2</b>	<b>502,3</b>

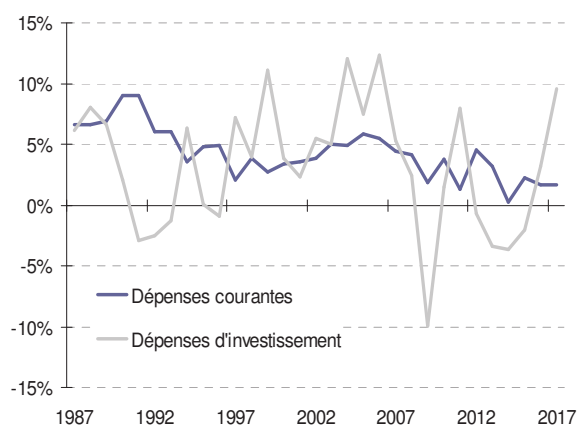
Source : CSL2017

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



Source : CSL2017

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



Source : CSL2017

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.

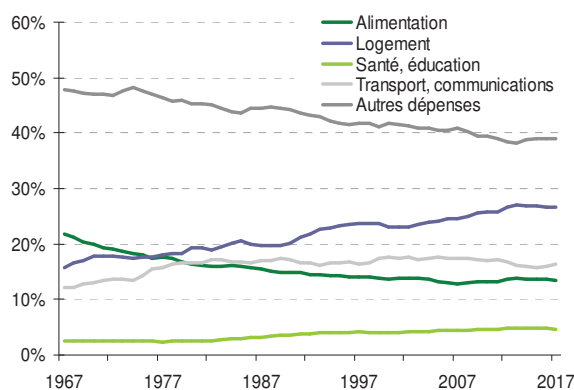
Les **dépenses courantes** incluent toutes les dépenses détaillées dans la partie ad hoc du rapport. Elles incluent également les redevances des locaux d'hébergement collectif et les charges acquittées par les propriétaires de logements vacants. Les **dépenses d'investissement** correspondent à la formation 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 DE 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 les années 1960, son poids a plus que doublé, passant de 11 à 27 % en 2017, tandis que la part des dépenses consacrées à l'alimentation a été divisée par 2 sur la même période. En 2017, la progression des dépenses en logement contribue pour près de 1/5 à la croissance de l'ensemble des dépenses de consommation.

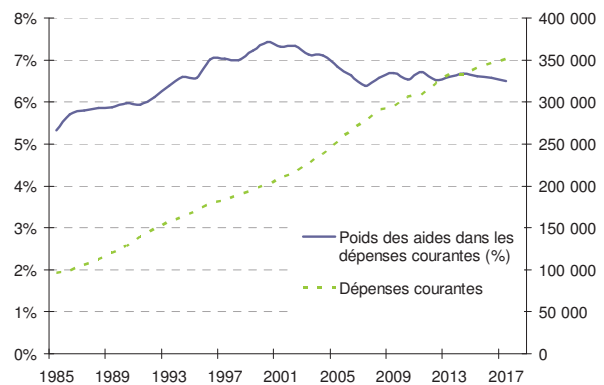
Les dépenses courantes pour l'ensemble des logements ordinaires s'élèvent à 351 milliards d'euros en 2017 dont 20,7 milliards sont pris en charge par les **aides personnelles** (APL, ALS,...), soit 6 %. D'autres dispositifs, fiscaux, complètent ces prestations sociales, principalement la TVA réduite pour les travaux courants, à hauteur de 2 milliards d'euros.

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



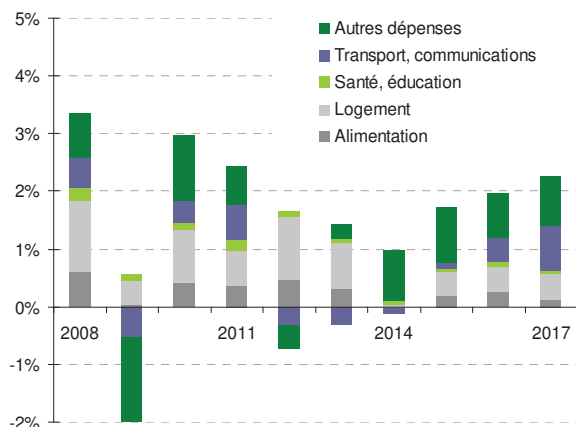
Source : Insee, Comptes nationaux

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



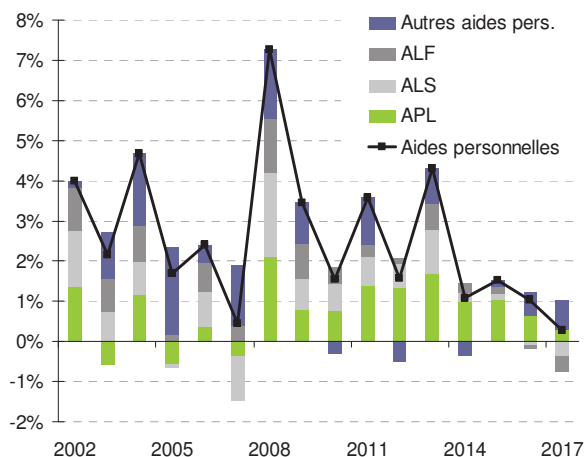
Source : Insee, Comptes nationaux

**Graphique 3 : décomposition de la croissance des dépenses de consommation finale des ménages depuis 2008**



Source : CSL2017

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



Source : CSL2017

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.

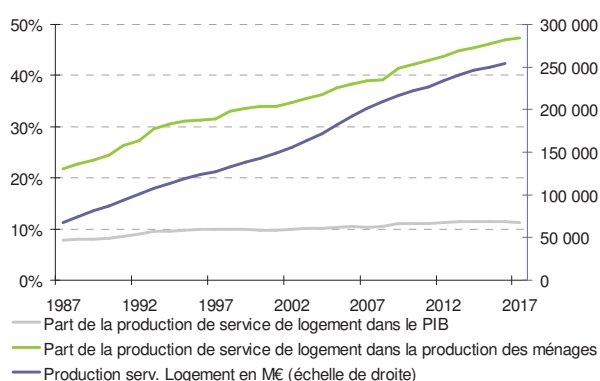
LA PRODUCTION DE SERVICE DE LOGEMENT

Avant d'être consommé par l'occupant, le service de logement est produit par le bailleur. Les propriétaires occupants leur logement, en 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 257 milliards d'euros en 2017, et croît de façon régulière depuis 1985. Son poids dans la production totale (mesurée par le PIB) augmente légèrement au cours du temps et passe de 7,4 % en 1985 à 11,2 % en 2017 ; elle représente par ailleurs près de la moitié de la production des ménages, et cette part a 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 et diminue légèrement depuis ; sa part dans les investissements totaux ainsi que dans l'investissement des ménages est légèrement décroissante.

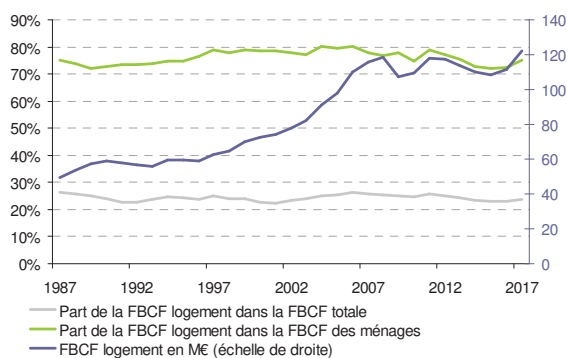
Les **aides à la production** de service de logement ont fortement diminué au cours du temps au profit des aides à l'investissement qui représentent 13 % de la FBCF en logement en 2017, elles jouent un rôle contra-cyclique.

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



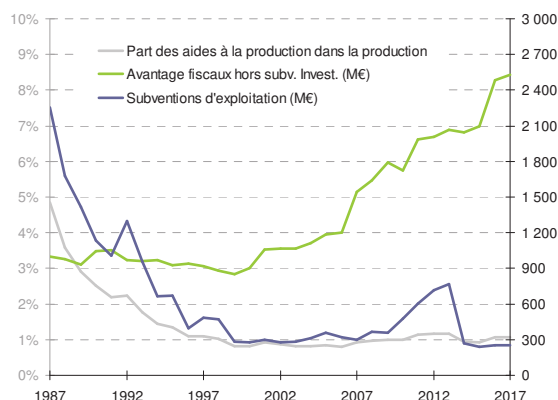
Source : CSL2017

Graphique 2 : FBCF logement et poids dans la FBCF totale



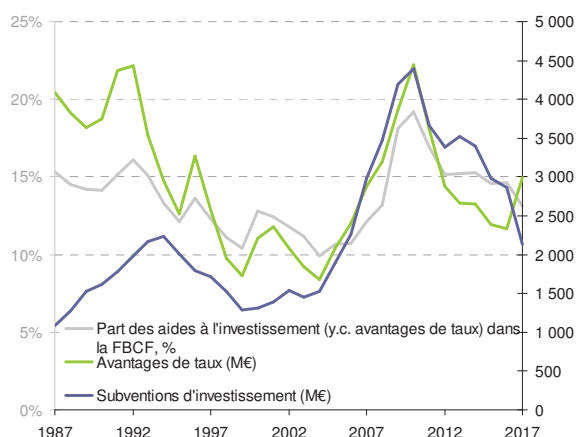
Source : CSL2017

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



Source : CSL2017

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



Source : CSL2017

Définitions :

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

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

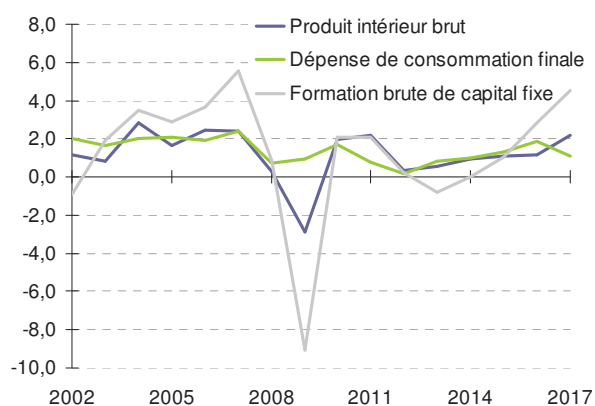
Les **aides à l'investissement** regroupent les subventions d'investissement et les avantages de taux.

CONTEXTE MACROÉCONOMIQUE

En 2017 le produit intérieur brut (PIB) croît de 2,2 %, en accélération significative par rapport à 2016 (+1,2 %) et 2015 (+1,1 %). Les dépenses de consommation des ménages ralentissent (+1,1 % après +1,9 % en 2016), mais la reprise de l'investissement en 2015 se confirme (+4,5 % après 2,8 % en 2016 et 1 % en 2015). Le commerce porte également l'activité, car les exportations progressent plus fortement que les importations. Sous l'effet de la progression des revenus d'activité, en raison de l'amélioration du marché du travail, le revenu disponible brut des ménages progresse de 2,6 % tandis que les prix à la consommation progressent de nouveau (+1,1 %). La hausse de pouvoir d'achat (+1,3 %) qui en résulte ne se traduit toutefois pas en consommation puisque celle-ci ralentit. Il nourrit en revanche leurs investissements, qui accélèrent : +7,2 % en valeur après 3,6 % en 2016.

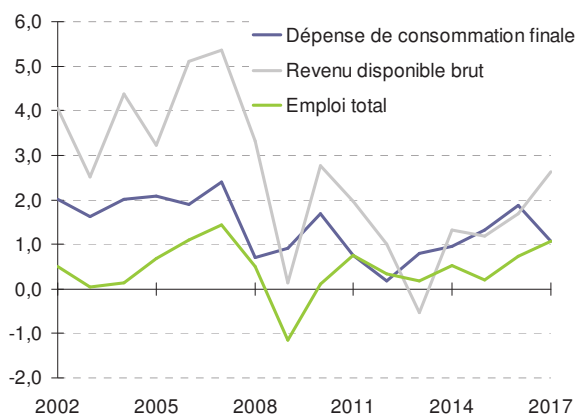
Dans le contexte de reprise des investissements, les mises en chantier accélèrent très légèrement, mais les autorisations de permis de construire ralentissent significativement, alors que le climat des affaires fléchit légèrement. Les prix réagissent à la forte activité et accélèrent par rapport à 2016.

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



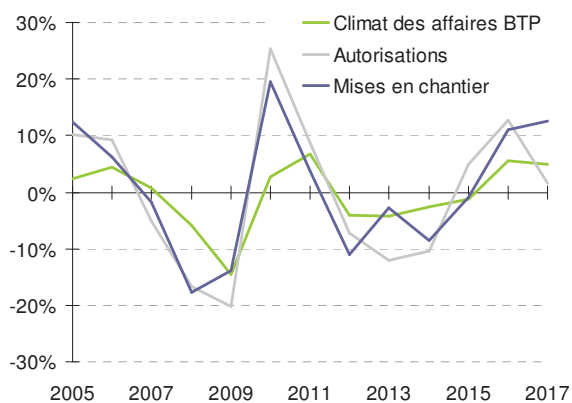
Source : Insee, Comptes annuels

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



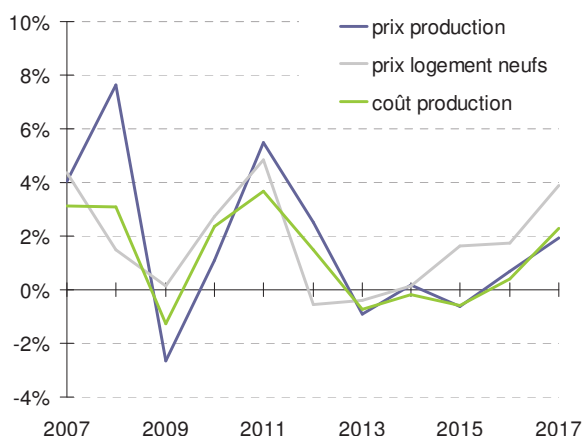
Source : Insee, Comptes annuels

**Graphique 3 : taux de croissance de la demande au entreprises de BTP (en %)**



Source : Insee, Comptes annuels

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



Source : Insee

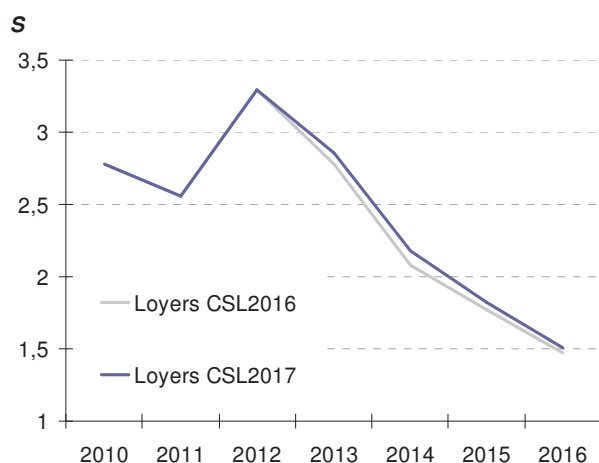
Voir aussi : Insee, Note de conjoncture, Insee, Les Comptes de la Nation.

RÉVISIONS DES ANNÉES ANTÉRIEURES À 2017

Par rapport à la version précédente du CSL, deux phénomènes participent à de légères révisions sur les **dépenses courantes** en 2015 et 2016 :

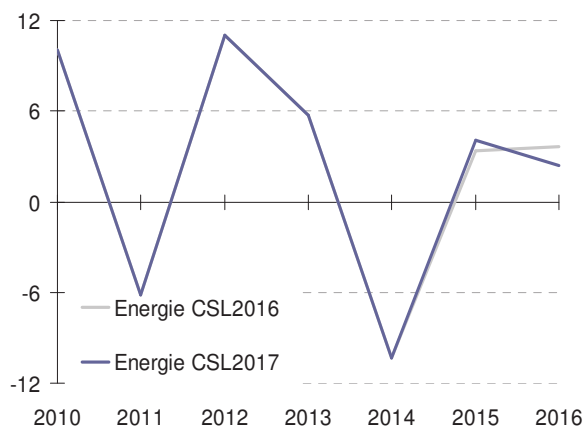
- Le parc de logement a été revu par l'Insee suite à l'intégration du millésime 2014 du recensement de la population. Le parc est revu de 53 000 unités en 2015 et 78 000 en 2016. Il en résulte une révision des loyers à la hausse de 665 M€, soit moins de 0,3 %.
- Concernant le poste des charges, l'intégration des données en volume du Centre d'études et de recherche sur l'énergie (CEREN) implique la révision de l'estimation qui avait été faite pour 2016. Par ailleurs, le CEREN ayant revu les séries de prix des différentes énergies, le point 2015 a été modifié en conséquence.

Graphique 1 : révision de l'évolution des loyers (en %)



Sources : CSL2016, CSL2017

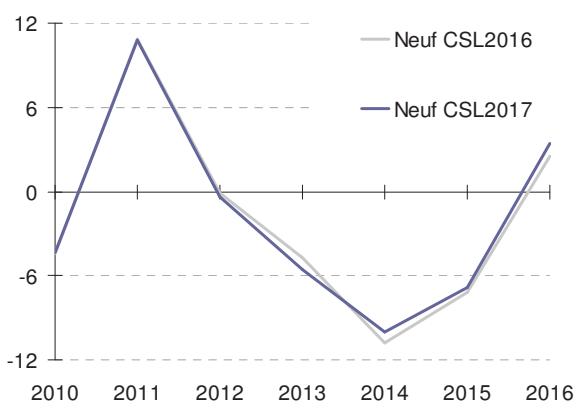
Graphique 2 : révision de l'évolution des consommations d'énergie (en %)



Sources : CSL2016, CSL2017

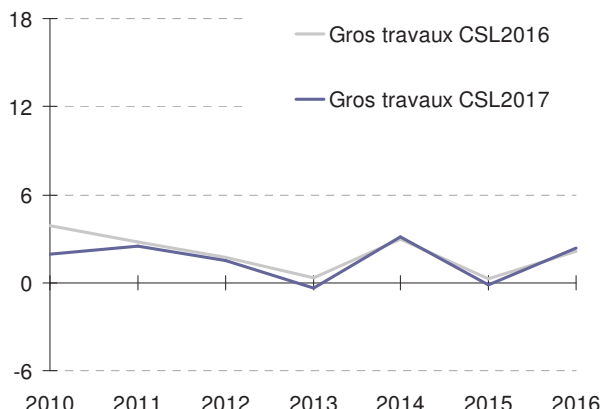
Concernant l'activité immobilière, les révisions affectent essentiellement les acquisitions de logements neufs. Les estimations DR+ issues de la base de données Sit@del2 ont en effet été revues suite à une augmentation des délais constatés de mise en chantier. L'année 2013 est revue en conséquence à la baisse, alors que 2014 l'est à la hausse. Une correction dans la prise en compte des prêts aidés revise les gros travaux d'amélioration, essentiellement en niveau à partir de 2008.

Graphique 3 : révision de l'évolution de l'investissement en logements neufs (en %)



Sources : CSL2016, CSL2017

Graphique 4 : révision de l'évolution des gros travaux (en %)

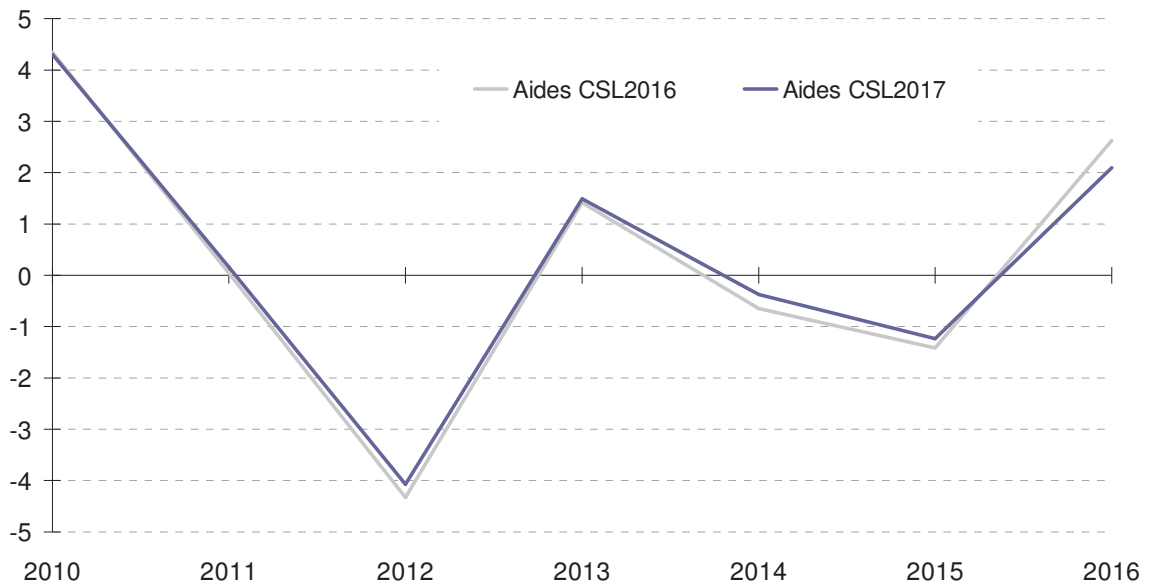


Sources : CSL2016, CSL2017

RÉVISIONS DES ANNÉES ANTÉRIEURES À 2017

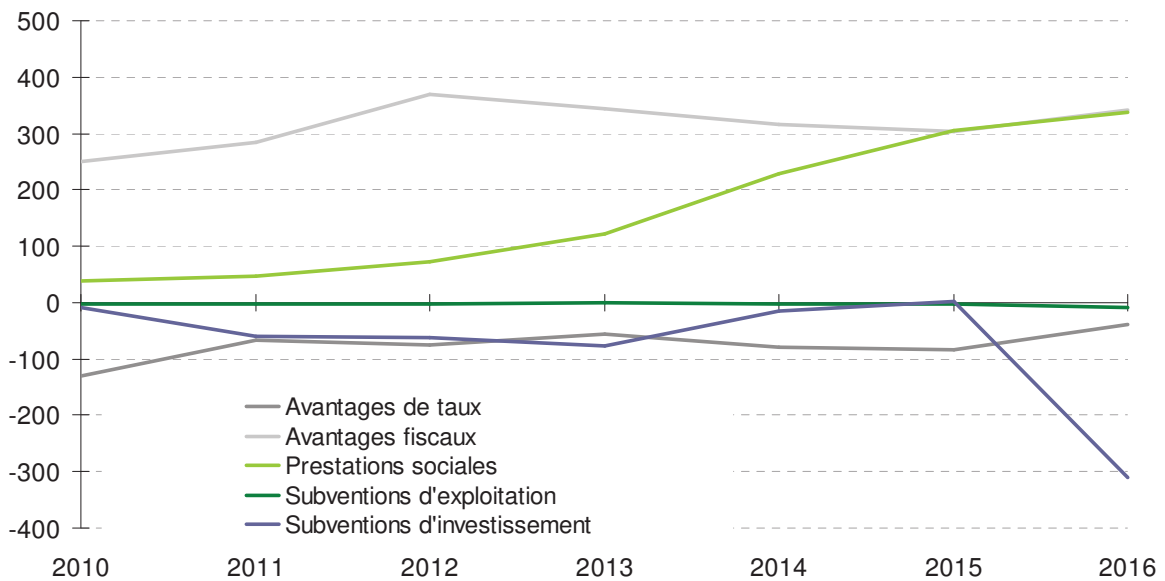
Les aides au logement sont quant à elles revues à la hausse, notamment en raison de la comptabilisation des tarifs sociaux de l'énergie, qui implique une révision du niveau depuis 2005. Par ailleurs, l'actualisation des « voies et moyens » implique une révision à la hausse des avantages fiscaux de 220 milliards en 2016 qui compense la baisse des subventions d'investissement suite à une reclassification comptable des prêts de haut de bilan (PHBB) d'Action Logement. Les données relatives à ce PHBB sont partiellement prises en compte dans les données présentées dans ce rapport, mais les données disponibles sur le site du SDES, notamment celles relatives aux avantages de taux, seront actualisées dès que possible pour intégrer ce nouveau prêt.

Graphique 5 : révision de l'évolution des aides aux logements (en %)



Sources : CSL2016, CSL2017

Graphique 6 : contribution des différentes composantes à la révision des aides (M€)



Sources : CSL2016, CSL2017



### 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 2017, les dépenses courantes (brutes des aides) représentent 73 % 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 2017

Au 1<sup>er</sup> juillet 2017, le parc compte 36,0 millions de logements. Il se compose pour l'essentiel de résidences principales (82,0 % du parc) mais également de résidences secondaires (9,5 %) et de logements vacants (8,5 %). Il progresse de 354 000 unités par rapport à l'année précédente, soit une croissance de + 1,0 %, identique à celle observée, depuis 2015.

Ce parc se répartit entre 43,9 % de logements collectifs et 56,1 % de logements individuels. Ces proportions sont relativement stables dans le temps, même si on note une très légère augmentation de la part du parc collectif : + 0,2 point en 15 ans.

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

Tableau 1 : composition du parc de logements de 1990 à 2017

	En milliers de logements			Structure (en %)			TCAM** (en %)		
	1990	1999	2017	1990	1999	2017	90-99	99-06	06-17
<b>Résidences principales</b>	<b>22 030</b>	<b>24 461</b>	<b>29 557</b>	<b>82%</b>	<b>83%</b>	<b>82%</b>	<b>1,2%</b>	<b>1,6%</b>	<b>0,9%</b>
Propriétaires occupants	12 088	13 574	17 065	45%	46%	47%	1,3%	2,1%	1,0%
dont accédants	5 508	5 228	5 910	21%	18%	16%	-0,6%	0,1%	1,2%
dont non-accédants	6 580	8 345	11 155	25%	28%	31%	2,7%	3,2%	1,0%
Locataires *	9 942	10 887	12 492	37%	37%	35%	1,0%	0,9%	0,8%
Secteur libre	6 042	6 187	7 282	23%	21%	20%	0,3%	0,9%	1,1%
Secteur social	3 901	4 700	5 210	15%	16%	14%	2,1%	0,9%	0,5%
<b>Résidences secondaires</b>	<b>2 837</b>	<b>2 929</b>	<b>3 429</b>	<b>11%</b>	<b>10%</b>	<b>10%</b>	<b>0,4%</b>	<b>0,9%</b>	<b>0,9%</b>
<b>Logements vacants</b>	<b>1 939</b>	<b>2 050</b>	<b>3 049</b>	<b>7%</b>	<b>7%</b>	<b>8%</b>	<b>0,6%</b>	<b>0,0%</b>	<b>3,6%</b>
<b>Ensemble des logements ordinaires</b>	<b>26 806</b>	<b>29 440</b>	<b>36 035</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>1,0%</b>	<b>1,4%</b>	<b>1,1%</b>

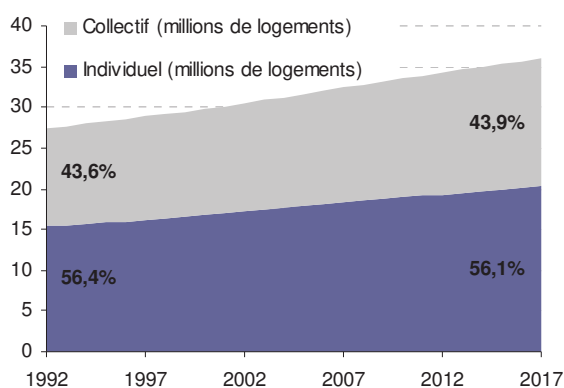
Source : Parc Insee et SDES (au 1<sup>er</sup> juillet)

Champ : France entière

\* Les ménages logés gratuitement sont comptabilisés avec les locataires. Ils représentent 1,9% des ménages en 2017

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

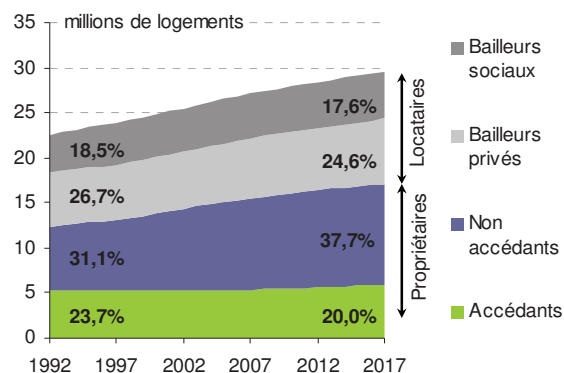
Graphique 1 : partage individuel/collectif dans l'ensemble du parc



Source : Insee et SDES

Champ : ensemble des logements, France entière

Graphique 2 : type d'occupation pour les résidences principales



Source : Insee et SDES

Champ : ensemble des logements, France entière

Définitions :

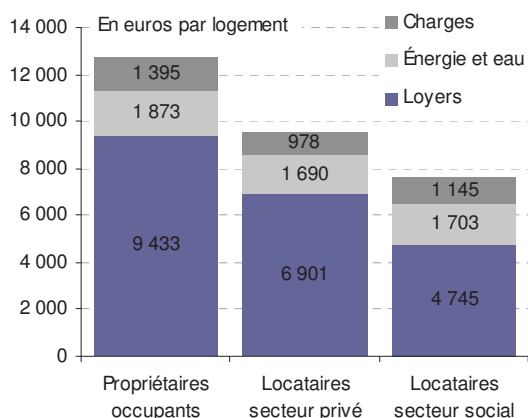
Le parc de logements est estimé à partir des données du recensement de la population depuis 2006. L'enquête nationale logement permet de connaître la répartition des logements selon les catégories. Pour les années postérieures au dernier millésime du recensement, il est actualisé avec les fichiers de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

LA CONSOMMATION ASSOCIÉE AU SERVICE DE LOGEMENT EN 2017

En 2017, les **dépenses courantes** associées au service de logement s'établissent à 351,1 milliards d'euros pour les occupants des logements ordinaires, dont 326,0 milliards pour les résidences principales. Elles progressent au même rythme que l'année précédente (+ 1,6 %).

Cependant, cette continuité entre 2016 et 2017 masque deux effets concomitants. En volume, les dépenses courantes ralentissent (+ 0,8 % après + 1,5 %) du fait principalement d'une météo clémente qui a entraîné une diminution de la consommation d'énergie en volume. À l'inverse, les prix des dépenses courantes accélèrent (+ 0,8 % après + 0,1 % en 2016) sous l'impulsion de la forte croissance des prix du pétrole (+ 15,2 % en 2017).

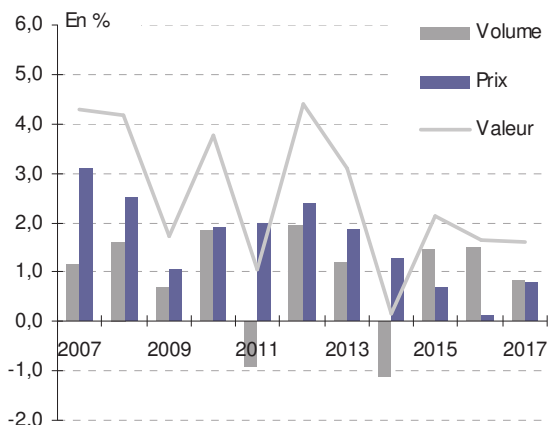
**Graphique 1 : les charges des occupants des logements ordinaires par filière agrégée en 2017**



Source : CSL2017

Champ : France entière, ensemble des logements ordinaires

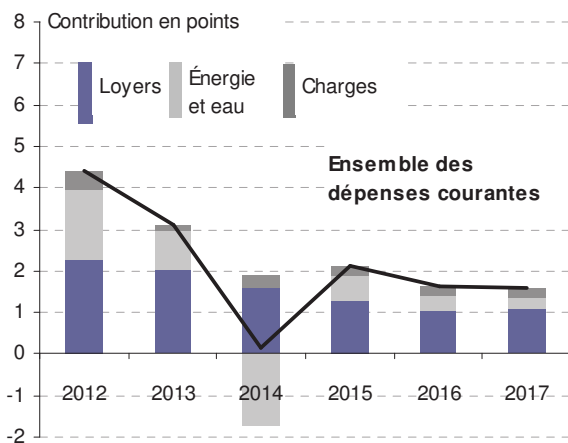
**Graphique 2 : décomposition des croissances en valeur, volume et prix des dépenses courantes**



Source : CSL2017

Champ : France entière, ensemble des logements ordinaires

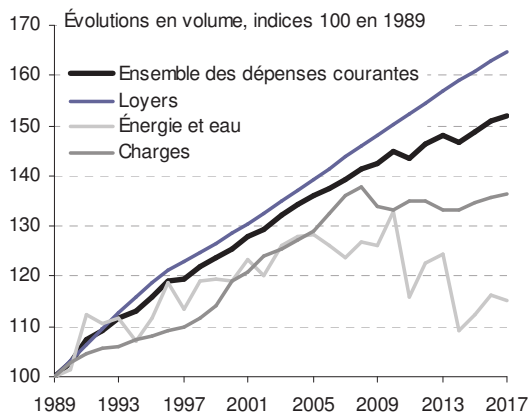
**Graphique 3 : contribution des différents postes à la croissance des dépenses courantes**



Source : CSL2017

Champ : France entière, ensemble des logements ordinaires

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



Source : CSL2017

Champ : France entière, ensemble des logements ordinaires

Définitions :

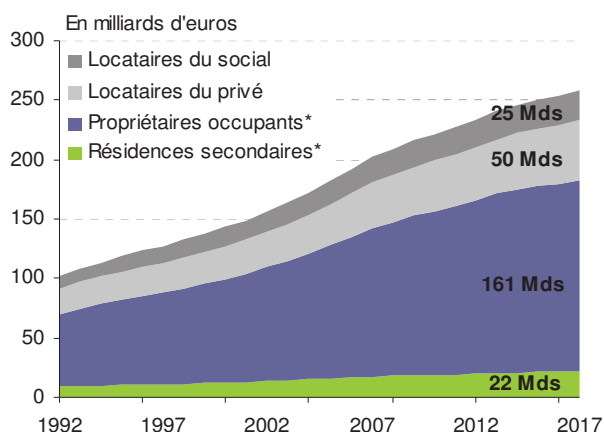
Les **dépenses courantes** liées au logement regroupent les loyers réels et imputés du compte, les dépenses d'énergie et d'eau des ménages, ainsi que les charges annexes des occupants qui rassemblent plusieurs postes de dépenses allant de l'entretien courant des parties communes aux services d'assurances.

## LES LOYERS EN 2017

En 2017, le montant des loyers s'élève à 257,5 milliards d'euros. Les **loyers réels**, acquittés par les locataires, représentent 29 % de ce montant, soit 75,0 milliards d'euros dont 22,9 % sont pris en charge par les administrations publiques via des prestations sociales, soit 17,2 milliards d'euros. Les **loyers imputés** des propriétaires occupants s'élèvent à 161,0 milliards d'euros, dont 21,6 milliards d'euros au titre des résidences secondaires et 139,4 milliards d'euros pour les résidences principales. Pour ces dernières, les prestations sociales ne représentent que 0,6 % des loyers imputés.

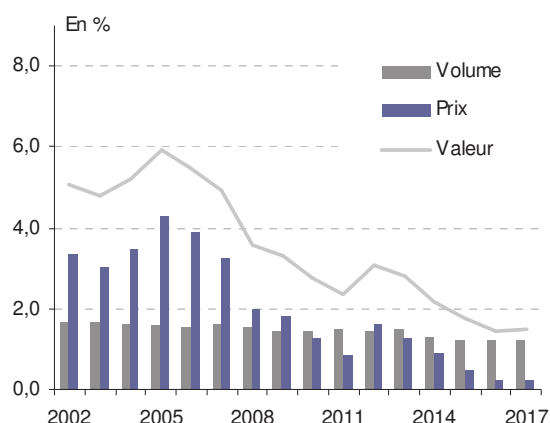
La croissance des dépenses de loyers est stable par rapport à 2016 à + 1,5 %. En volume, les loyers suivent la croissance tendancielle du parc de logement (+ 1,2 %). Les prix croissent de nouveau de + 0,2 %, la légère accélération des prix dans le secteur libre (+ 0,3 % après + 0,2 %) compensant le ralentissement des prix dans le secteur social (+ 0,2 % après + 0,4 %).

**Graphique 1 : montants des loyers par filière agrégée de 1992 à 2017**



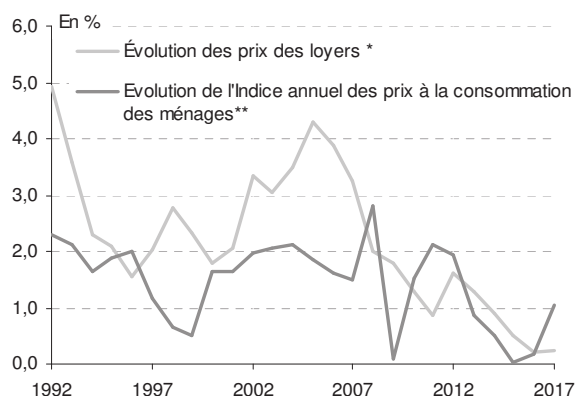
Source : CSL2017  
Champ : ensemble des loyers (réels et \*imputés)

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



Source : CSL2017  
Champ : ensemble des loyers (imputés et réels)

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

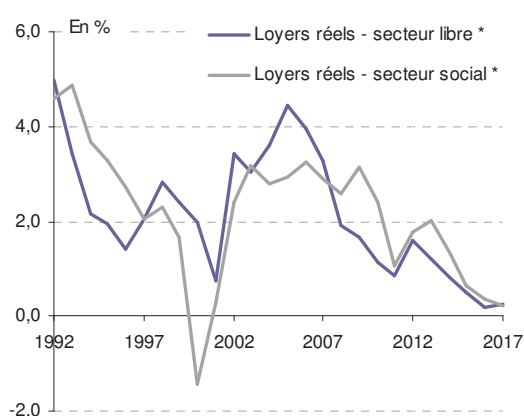


Sources : \* CSL2017 et \*\* Insee-IPC (Base 2015)

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

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

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



Source : CSL2017

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

### Définitions :

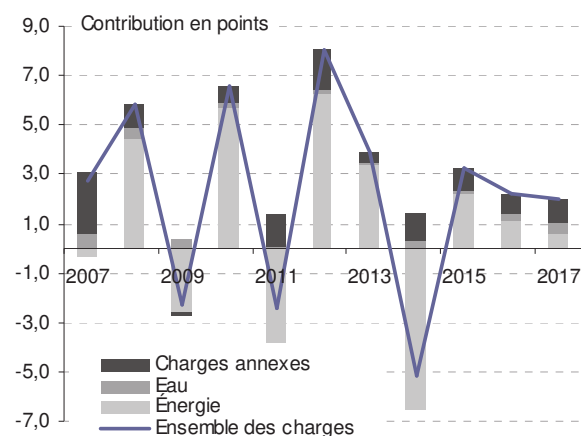
Les **loyers réels** correspondent aux loyers effectivement acquittés par les locataires des parcs privé et social. À l'inverse, le **loyer imputé** correspond au loyer dont les propriétaires s'acquitteraient s'ils étaient locataires d'un logement identique dans le secteur privé (voir concepts et méthodes).

LES CHARGES ET AUTRES DÉPENSES DES OCCUPANTS EN 2017

Les **charges** acquittées par les ménages pour leur logement s'élèvent à 93,5 milliards d'euros, soit 26,6 % de l'ensemble des dépenses courantes associées aux logements ordinaires. Un peu plus de 47 % de ce montant est consacré aux dépenses d'énergie (44,0 milliards d'euros). Les dépenses restantes se répartissent entre les dépenses d'eau (10,3 milliards d'euros) et l'ensemble des charges annexes liées à l'occupation du logement (39,2 milliards d'euros dont 20,9 milliards d'euros de petits travaux d'entretien effectués dans le logement).

Malgré un rebond assez net des prix (+ 2,3 % contre - 0,1 % en 2016) marqué par la forte hausse des prix du pétrole, la croissance des charges ralentit légèrement en 2017 (+ 2,0 % après + 2,2 %). Celle-ci est due à une forte diminution de la dépense d'énergie en volume (- 1,7 % après + 3,7 % en 2016), suite à une année 2017 dont les conditions climatiques ont été particulièrement douces en France.

Graphique 1 : contribution des différents postes à la croissance



Source : CSL2017  
Champ : France entière, ensemble des logements ordinaires

Tableau 1 : les charges annexes des occupants des logements ordinaires en 2017

	Évolution en valeur n/n-1 (en %)			Structure 2017 (en %)
	2015	2016	2017	
Entretien / travaux dans les parties communes	-0,1	1,1	2,3	12,6
le logement	1,1	1,4	2,4	53,3
Service d'assurances	8,4	6,2	3,3	16,4
Gardiens d'immeubles	2,3	2,3	2,3	3,4
Prestations de services*	2,8	1,4	0,6	10,8
Déménagement	2,4	2,8	3,0	1,7
Frais de baux	8,8	-5,0	4,7	1,8
<b>Ensemble des charges</b>	<b>2,2</b>	<b>1,9</b>	<b>2,3</b>	<b>100,0</b>

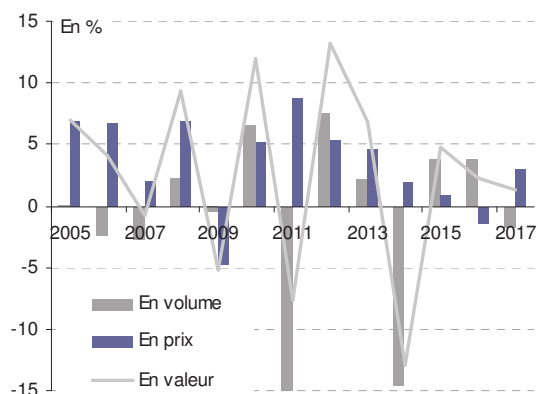
Source : CSL2017  
Champ : France entière, ensemble des logements ordinaires  
\*TEOM, REOM, TB

Tableau 2 : évolution des prix des énergies

	Évolution des prix n/n-1 (en %)			Poids dans les dépenses d'énergie en 2017 (en %)
	2015	2016	2017	
Électricité	5,8	1,9	0,4	58,3
Gaz	-2,6	-8,6	4,6	20,1
Produits pétroliers	-13,7	-9,1	15,2	12,6
Bois	2,0	2,0	0,3	4,5
Autres	2,8	9,0	3,0	4,5
<b>Énergies</b>	<b>0,9</b>	<b>-1,4</b>	<b>3,0</b>	<b>100,0</b>

Source : CSL2017  
Champ : France entière, ensemble des logements ordinaires

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



Source : CSL2017  
Champ : France entière, ensemble des logements ordinaires

Définitions :

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

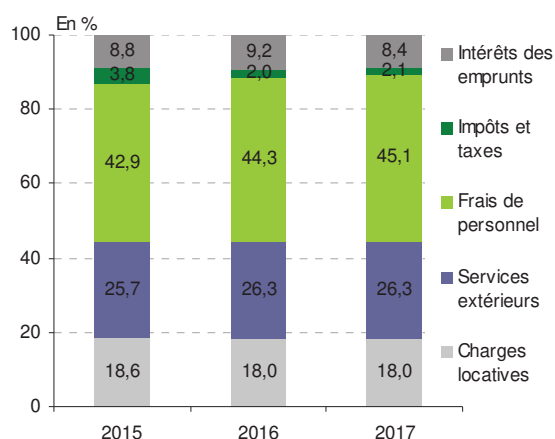
LES REDEVANCES DANS LES STRUCTURES D'HÉBERGEMENT COLLECTIF EN 2017

En 2017, 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 cités universitaires, des travailleurs en foyers (jeunes ou migrants), des adultes handicapés et des personnes en difficulté sociale.

Les dépenses courantes en logement de ces résidents (à savoir leurs **redevances**) s'élèvent à 8,7 milliards d'euros en 2017 (+ 3,8 % par rapport à 2016).

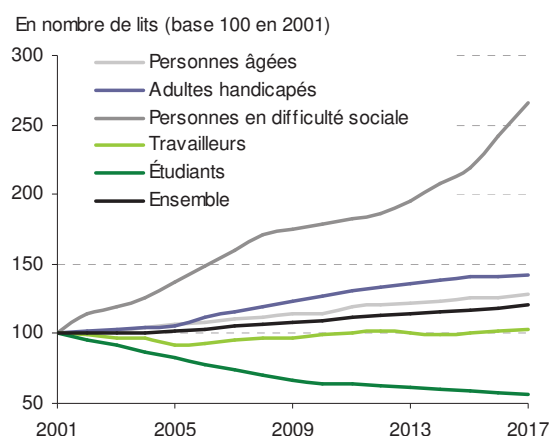
Les capacités d'accueil des structures d'hébergement collectif se sont accrues de 1,2 % par an entre 2001 et 2017. Cette évolution masque une grande disparité entre les différents types d'hébergement. En effet, le nombre de lits pour personnes en difficultés sociales a été multiplié par 2,7 sur la période, avec notamment une très forte croissance depuis fin 2015 (+ 10,6 % en 2016 contre + 5,2 % 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 (- 43,2 %), 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**



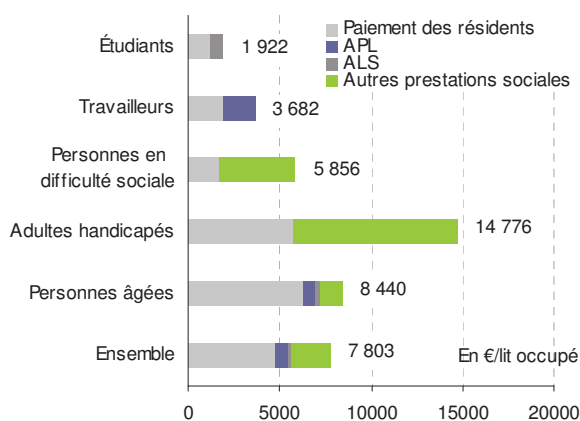
Source : CSL2017

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



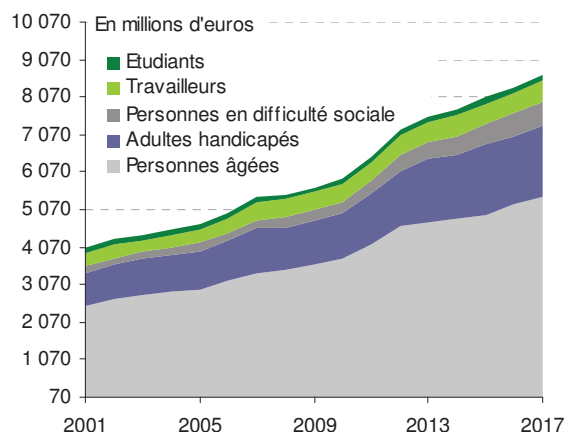
Source : CSL2017

**Graphique 3 : redevance par lit occupé selon le type d'hébergement collectif en 2017**



Source : CSL2017

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



Source : CSL2017

Définitions :

Les **locaux d'hébergement collectif** se distinguent des logements ordinaires par une offre de services supplémentaires qui varient selon les types d'établissements (services médicaux, social, alimentation, blanchisserie...). On distingue dans le CSL ces établissements par type de public accueilli : personne âgée, adulte handicapé, personne en difficulté sociale, travailleur et étudiant. 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 1er janvier 2015 (mais c'est le recensement 2014 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 2018 : 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 2017*), 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 2017*) ; 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, aux tableaux 20 du CSL).

### PRIX DES LOYERS ET EFFET VOLUME

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

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

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

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

### LA NOTION DE CHARGES

L'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 les tableaux 20 des annexes du CSL. Ces dépenses n'englobent, au sens du cadre central de comptabilité nationale, que des dépenses de consommation finale effective des ménages.

En cohérence avec cette notion :

- Les travaux de petit entretien retenus dans les charges du CSL 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.



## partie 4

# L'activité immobilière

– L'investissement en logement d'aujourd'hui permet la production d'un service de logement de demain. Ces investissements fluctuent selon la conjoncture économique. Après quatre années de baisse, les investissements se sont redressés en 2016 et continuent d'accélérer en 2017, portés par une construction neuve importante et un nombre de transactions record.



En 2017, l'activité immobilière, qui regroupe l'ensemble des dépenses en capital (logements neufs et anciens, terrains d'assise, gros travaux), s'élève à 324,8 milliards d'euros, en hausse de + 13,5 % par rapport à 2016. Cette hausse de l'activité immobilière est nettement plus importante qu'entre 2015 et 2016 (+ 5,0 %) sous l'effet de l'accélération de l'investissement dans le neuf (+ 14,8 % après + 3,4 %) et des dépenses d'acquisitions de logements anciens (+ 15,8 % après + 6,2 %) ; l'évolution des travaux d'entretien et d'amélioration reste stable (+ 2,3 % après + 2,3 %). L'accélération de l'activité immobilière est essentiellement portée par les volumes (+ 10,5 % après + 4,1 %). Les prix accélèrent aussi mais de façon plus modérée (+ 0,8 % après + 2,6 %).

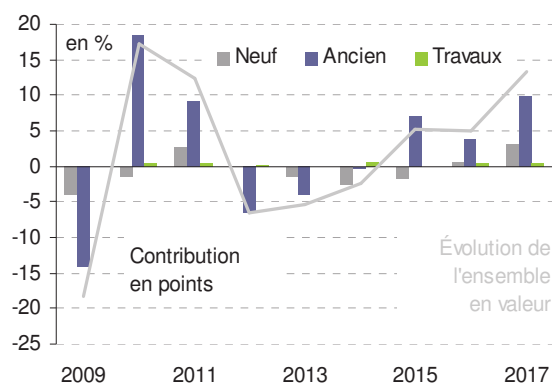
Ces accélérations dans le neuf et l'ancien s'expliquent respectivement par l'augmentation du nombre de logements achevés, et l'important nombre de transactions effectuées (968 000 en 2017 contre 844 000 en 2016).

Tableau 1 : activité immobilière, FBCF et investissement en logement

	Évolution (%)		Valeur (milliards d'euros)
	2016/2015	2017/2016	2017
(1) Construction de logements neufs	3,0	14,0	54,7
(2) Terrains d'assise des logements neufs	4,7	17,7	13,8
(3) Frais et droits (neuf)	7,5	19,6	1,0
<b>(4) Investissement en logements neufs (1 + 2 + 3)</b>	<b>3,4</b>	<b>14,8</b>	<b>69,4</b>
(5) Acquisition de logements d'occasion, hors terrains	6,2	15,8	137,0
(6) Valeur des terrains des logements d'occasion	6,2	15,8	53,8
(7) Frais et droits (ancien)	6,4	16,6	14,8
<b>(8) Acquisition de logements d'occasion, yc terrains</b>	<b>6,2</b>	<b>15,8</b>	<b>205,6</b>
<b>(9) Gros travaux d'entretien et d'amélioration</b>	<b>2,3</b>	<b>2,3</b>	<b>49,3</b>
<b>(10) Ensemble de l'activité immobilière (4 + 8 + 9)</b>	<b>5,0</b>	<b>13,3</b>	<b>324,3</b>
(11) Acquisitions nettes de cessions hors terrains	6,2	15,8	0,6
(12) Acquisitions nettes de cessions yc terrains	6,2	15,8	0,8
<b>(13) FBCF (1 + 3 + 7 + 9 + 11)</b>	<b>3,1</b>	<b>9,2</b>	<b>120,4</b>
<b>(14) Investissement (1 + 2 + 3 + 7 + 9 + 12)</b>	<b>3,3</b>	<b>10,0</b>	<b>134,4</b>

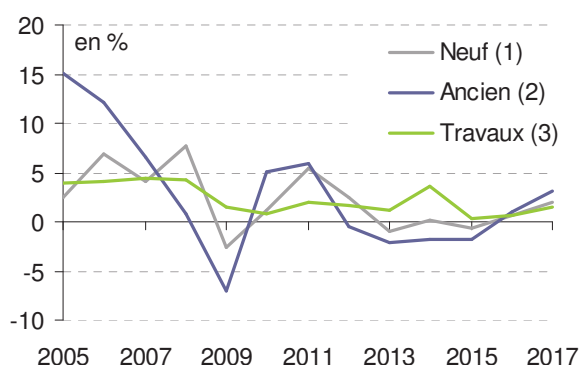
Source : CSL2017

Graphique 1 : contribution des segments à l'activité immobilière



Source : CSL2017

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



Sources :

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

Définitions :

L'activité immobilière comprend trois types d'opérations :

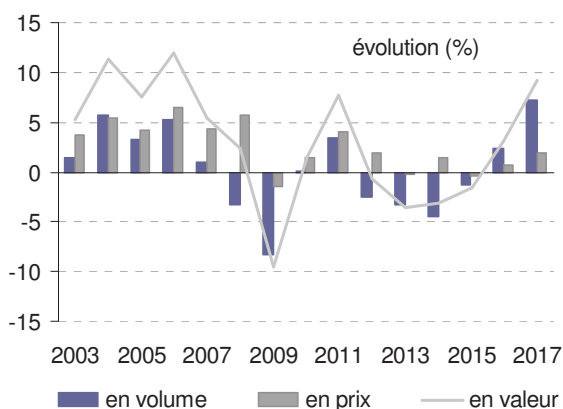
- L'investissement en logements neufs (construits à l'initiative de l'acquéreur final ou achetés à un promoteur), pour lequel on distingue la valeur des terrains d'assise, le coût de la construction et les frais et droits liés ;
- Les travaux d'amélioration et de gros entretien qui, par opposition aux 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 2017

En 2017, la formation brute de capital fixe (FBCF) s'élève à 120,4 milliards d'euros, La construction de logements neufs représente 55,7 milliards (46 % de la FBCF), les travaux sur logements existants s'élèvent à 49,3 milliards (41 %) et les frais et droits liés aux transactions dans l'ancien représentent 15,4 milliards (13 %). La FBCF progresse de + 9,6 % après + 3,1 % en 2016 en raison de la hausse marquée de la construction neuve. Cette accélération résulte principalement des volumes investis (+ 7,6 % après + 2,4 %), tandis que l'accélération des prix reste modérée (+ 1,9 % après + 0,7 %). Les investissements dans le neuf et dans l'ancien (frais et droits liés) sont particulièrement dynamiques (respectivement + 14,1 % et + 16,6 %), tandis que les travaux se stabilisent (+ 2,3 %).

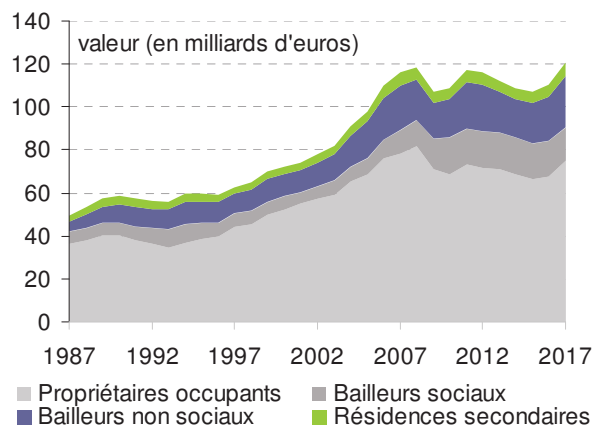
La participation des différentes filières à la FBCF totale reste stable sur ces dernières années (62 % par les propriétaires occupants, 14 % pour les bailleurs sociaux, 20 % pour les autres bailleurs, 5 % pour les résidences secondaires). Pour les ménages, ces investissements se financent davantage par les emprunts (62 % de l'investissement en 2017 contre 56 % en 2016), ce qui peut s'expliquer par l'amélioration des conditions de crédits. Pour les personnes morales, la baisse des aides et des emprunts aidés les conduit à augmenter la part des fonds propres dans leur plan de financement (48 % après 44 % en 2016).

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



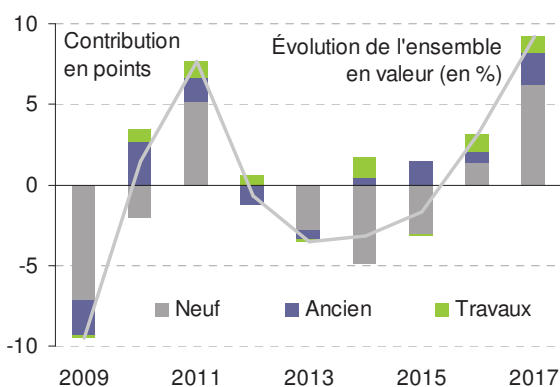
Source : CSL2017

Graphique 2 : FBCF en valeur par filières



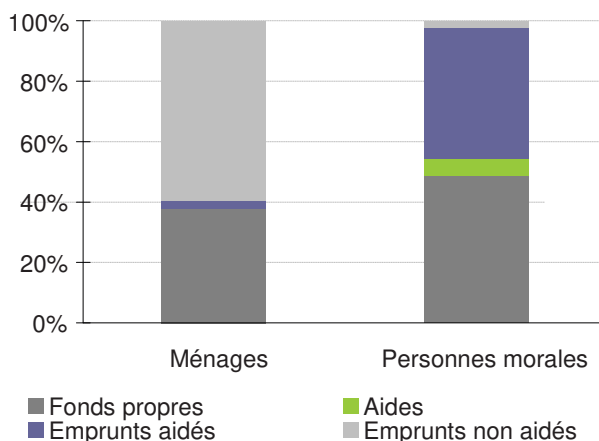
Source : CSL2017

Graphique 3 : contribution des segments à la FBCF



Source : CSL2017

Graphique 4 : financement de l'investissement en logements en 2017



Source : CSL2017

Définition :

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

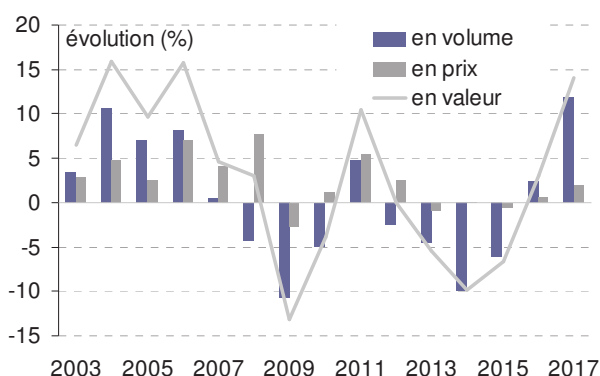
LA FORMATION BRUTE DE CAPITAL FIXE EN LOGEMENTS NEUFS

La production de logements (en quantités physiques) accélère : + 11,6 %, après une augmentation de + 3,9 % en 2016. L'individuel pur (+ 13,9 % après + 5,5 %) et le collectif (+ 11,4 %, après + 3,6 %) participent fortement à cette accélération, ainsi que l'individuel groupé, plus faiblement (+ 6,6 % après + 1,4 %). Comme en 2016, l'augmentation du nombre de logements produits s'accompagne d'une diminution des surfaces moyennes des logements, quoique plus légère en 2017 (- 0,8 % après - 1,2 %) pour tous les types de logement. La surface globale produite, tous logements confondus, accélère à + 10,7 % (contre + 2,7 % en 2016).

En 2017, 367 400 logements ont été livrés dont 162 700 dans l'individuel, et 204 700 dans le collectif.

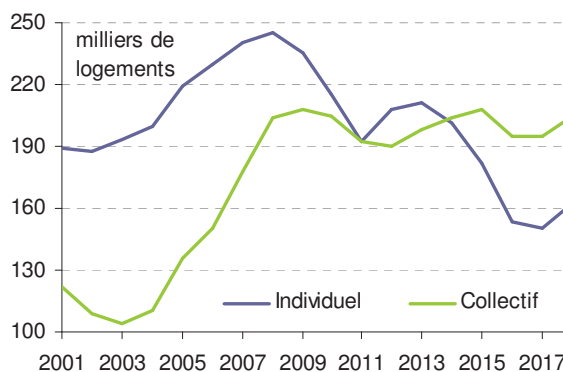
Le nombre de logements terminés, orienté à la baisse ces deux dernières années, rebondit à + 6,0 %. Le redémarrage progressif des mises en chantier depuis début 2015 explique cette évolution (les délais de chantier sont de deux ans environ pour le collectif et 1 an pour l'individuel). En volume, l'investissement des ménages accélère dans le neuf en 2017 (+ 18,9 % après + 5,9 %). Parallèlement, l'utilisation des fonds propres par les ménages continue de décroître au profit des emprunts.

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



Source : CSL2017

Graphique 2 : logements individuels et collectifs terminés



Source : CSL2017

Tableau 1 : production en équivalent logement et surface en 2017, avec évolution

2017	Production équivalent logement	Evolution 2016/2017	Production équivalent surface	Evolution 2016/2017	Surface moyenne	Evolution 2016/2017
individuel pur	126 016	13,9%	15 044 437	12,7%	119,4	-1,0%
individuel groupé	43 087	6,6%	3 835 366	5,1%	89,0	-1,4%
collectif	220 673	11,4%	18 879 803	11,1%	111,6	-0,8%
<b>Total</b>	<b>389 774</b>	<b>11,6%</b>	<b>32 241 176</b>	<b>10,7%</b>	<b>82,7</b>	<b>-0,8%</b>

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

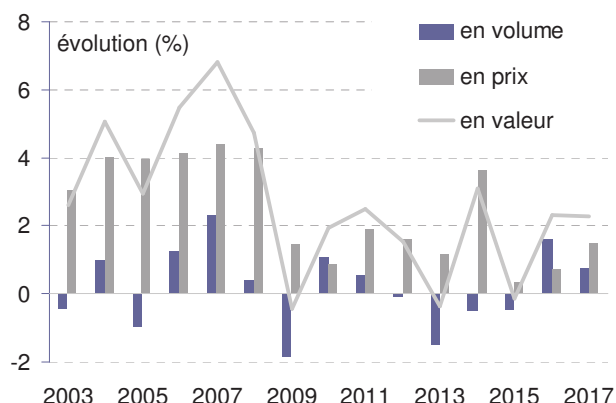
		Évolution (en %)		Valeur (millions d'euros)
		2015/2016	2016/2017	2017
Ménages	Fonds propres	-35,2%	-23,9%	5 353
	Aides	4,1%	1,3%	36
	Emprunts aidés	-13,9%	214,0%	5 781
	Emprunts non aidés	25,5%	20,0%	39 648
	<b>Total</b>	<b>6,6%</b>	<b>21,2%</b>	<b>50 819</b>
Personnes morales	Fonds propres	2,1%	13,6%	8 556
	Aides	-2,7%	-32,6%	1 207
	Emprunts aidés	-6,1%	-4,8%	8 299
	Emprunts non aidés	-20,5%	8,2%	563
	<b>Total</b>	<b>-3,1%</b>	<b>0,3%</b>	<b>18 625</b>

Source : CSL2017

LE FINANCEMENT DES ACQUISITIONS ET DES TRAVAUX

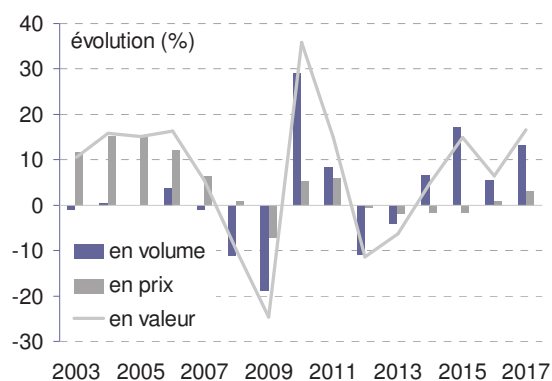
La dépense en gros travaux évolue de manière stable (+ 2,3 %) et atteint 49,3 milliards en 2017. La progression de l'investissement en gros travaux résulte de l'augmentation de prix (+ 1,5 %) et des volumes (+ 0,8 %). Les dépenses des ménages constituent l'essentiel des gros travaux : 43,8 milliards d'euros. La part financée par leurs fonds propres continue à décroître (- 2,5 %), tandis que les emprunts non aidés accélèrent (+ 17,3 % après + 6,3 %) pour atteindre 13,3 milliards. L'investissement des personnes morales en gros travaux augmente aussi, marqué par une progression des emprunts.

Graphique 1 : évolution en valeur, volume et prix de la FBCF en travaux depuis 2003



Source : CSL2017

Graphique 2 : évolution en valeur, volume et prix de la FBCF en acquisition depuis 2003



Source : CSL2017

Graphique 3 : investissement en gros travaux par filière

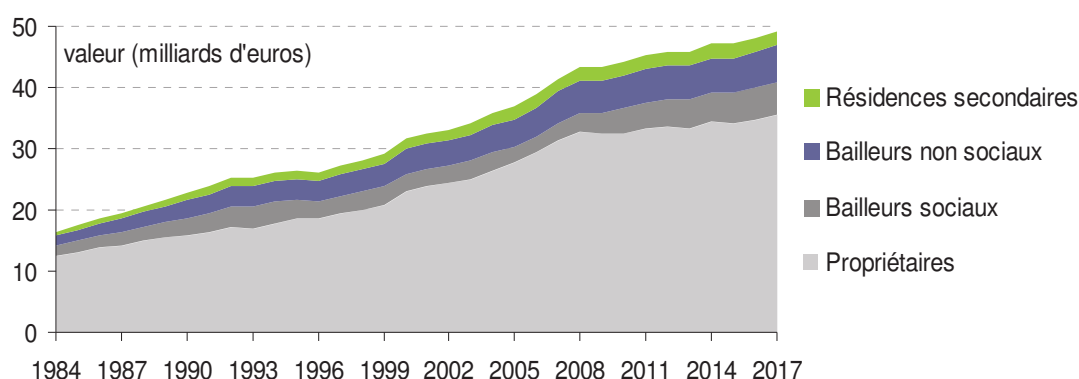


Tableau 1 : investissement des ménages et personnes morales dans la FBCF en travaux

		Évolution (en %)		Valeur (millions d'euros)
		2015/2016	2016/2017	2017
Ménages	Fonds propres	-0,7%	-2,5%	29 578
	Aides	20,8%	-22,0%	406
	Emprunts aidés	19,6%	3,0%	509
	Emprunts non aidés	6,3%	17,3%	13 261
	<b>Total</b>	<b>1,5%</b>	<b>2,6%</b>	<b>43 754</b>
Personnes morales	Fonds propres	0,1%	-1,0%	2 391
	Aides	4,8%	-28,3%	272
	Emprunts aidés	20,4%	4,2%	2 816
	Emprunts non aidés	-16,3%	46,1%	44
	<b>Total</b>	<b>9,3%</b>	<b>-0,1%</b>	<b>5 523</b>

Source : CSL2017

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

#### CRÉDITS AUX LOGEMENTS

##### Crédits versés/crédits signés

Le suivi des crédits à l'habitat aux ménages s'appuie sur les données Banque de France. Les crédits versés se distinguent selon le segment (neuf, ancien, travaux, étant entendu qu'une certaine perméabilité peut exister entre ces catégories, notamment entre ancien et travaux) et selon les types de crédits.

##### Crédits aidés/crédits libres

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

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

#### DISPOSITIFS DE FINANCEMENT DE BAILLEURS SOCIAUX

Les prêts au logement locatif social sont la composante principale du financement de l'investissement en logements sociaux. Ces prêts de très long terme (40 ans, voire 50 ans pour la partie du prêt finançant la charge foncière et 60 ans dans les zones tendues à compter de 2014) sont distribués majoritairement par le Fonds d'épargne géré par la caisse des dépôts (CDC) et financés sur les fonds épargnés sur livret A, centralisés auprès du Fonds d'épargne. Les taux de ces prêts sont variables et indexés sur la rémunération du livret A, qui peut être revue une fois au 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.

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 2014),
- le prêt à l'amélioration (au taux égal au taux du PLUS) qui finance les travaux d'amélioration ou de rénovation des logements sociaux (les travaux d'amélioration de la performance énergétique bénéficiant d'un prêt au taux plus avantageux, l'éco-prêt logement social).

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

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

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

(1) La production de logements neufs est estimée sur la base de l'avancement des travaux liés aux permis de construire de la base Sit@del2 en quantité physique (m<sup>2</sup>).

(2) Les variations de stocks promoteurs sont comptabilisées.

(3) Des coefficients de volume sont introduits permettant d'évaluer différemment les surfaces selon les segments. Ces coefficients correspondent aux différentiels de prix par type de logement et région livrés par l'enquête prix de revient des logements neufs (EPRLN). Les évolutions obtenues définissent une évolution en volume. La méthode permet ainsi de capter les effets liés à la déformation de la structure de la construction au cours du temps (répartition par type et région).

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

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

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

### LA PRODUCTION DE LOGEMENTS

La production de logements est estimée en quantités physiques à partir des informations sur le début et la fin des chantiers enregistrées dans la base Sit@del2. La construction d'un logement peut s'étendre sur plusieurs années civiles, alors que le compte satellite cherche à évaluer une production annuelle. Il convient alors de répartir le nombre de logements produits par année de construction, au prorata de l'avancement des travaux. Ainsi, la construction d'une maison individuelle dont le chantier a par exemple commencé au 1<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 en 2005 à hauteur de deux tiers de logement et de un tiers de logement en 2006, en faisant l'hypothèse que l'avancement des travaux est linéaire.

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

La production de logement neuf peut être comptabilisée en quantité (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 en zone froide ou en zone chaude.

### ESTIMATION DES LOGEMENTS TERMINÉS

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

Pour les chantiers ouverts avant 2015, 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, il faut s'appuyer alors sur la modélisation des délais à partir de celle observée sur les années passées, modulée en fonction des indicateurs de conjoncture qui influent sur la durée moyenne des chantiers (taux d'utilisation des capacités de production, activité dans le bâtiment).

## partie 5

# Les aides au logement

– Les aides regroupent l'ensemble des interventions de la puissance publique dans le domaine du logement (aides directes et avantages conférés). En 2017, 41,9 milliards d'euros sont consacrés à l'aide des ménages pour se loger et des bailleurs sociaux pour investir dans la construction de logements neufs et dans l'amélioration de la qualité des logements.



LES AIDES AU LOGEMENT EN 2017

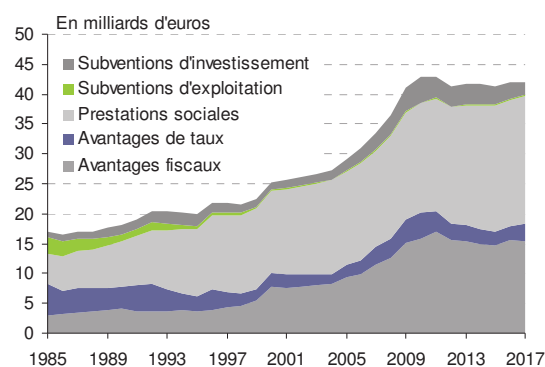
L'ensemble des aides au logement (prestations d'aide au logement, subventions d'exploitation et d'investissement, avantages de taux et avantages fiscaux) représentent en 2017 un avantage pour leurs bénéficiaires de 41,9 milliards d'euros, soit 1,8 % du PIB. Ces aides au logement sont en léger recul (-0,3 %) en 2017 après avoir progressé de 2,6 % en 2016. Les aides bénéficient essentiellement au secteur locatif, à hauteur de 39,4 % pour le secteur social, 30,1 % pour le secteur libre et 19,6 % pour les propriétaires occupants. L'État est le principal contributeur des aides au logement : 24,1 milliards d'euros, soit 57,8 % du montant total. Il prend en charge 92,1 % des avantages fiscaux, 60,2 % des avantages de taux et 35,8 % des prestations sociales. Les régimes sociaux qui versent 28,7 % des prestations sociales sont le deuxième contributeur (*voir partie 5 concepts et méthodes*). Action logement et les collectivités locales prennent également en charge pour partie les prestations sociales et les subventions d'investissement ; ils sont respectivement les troisièmes et quatrièmes contributeurs.

Tableau 1 : montant des aides au logement

en millions d'euros	2016	2017	Structure 2017
Prestations sociales (consommateurs)	21 243	21 376	51,0%
Subventions d'exploitation (producteurs)	185	165	0,4%
Subventions d'investissement (producteurs)	2 827	2 108	5,0%
Avantages fiscaux aux consommateurs	1 902	1 958	4,7%
aux producteurs	13 644	13 489	32,2%
Avantages de taux (producteurs)	2 238	2 831	6,8%
<b>Ensemble des aides</b>	<b>42 039</b>	<b>41 927</b>	<b>100,0%</b>
Évolution annuelle (en %)	2,6%	-0,3%	

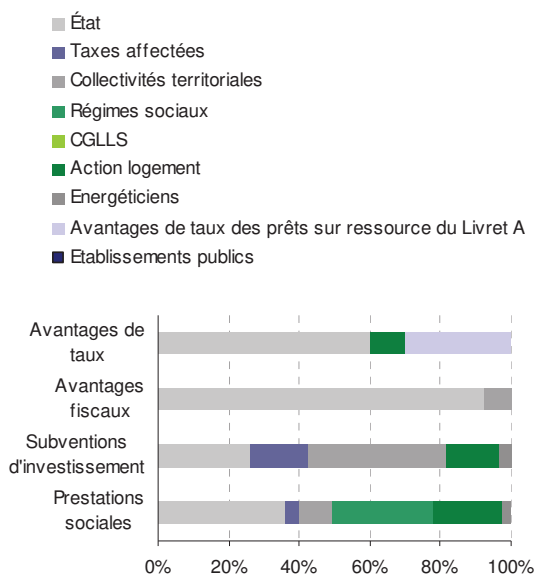
Source : CSL2017

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



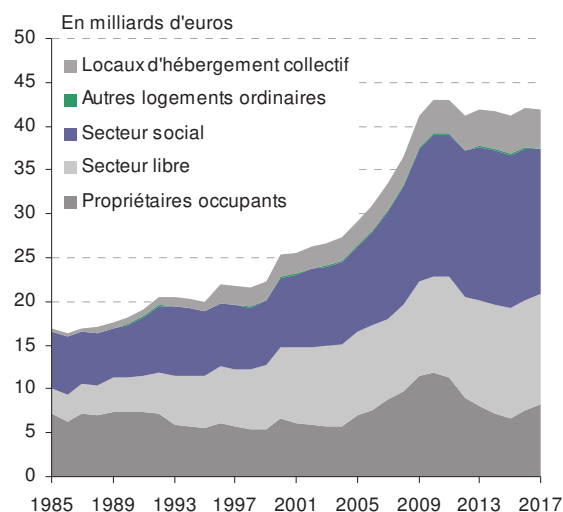
Source : CSL 2017

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



Source : CSL2017

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

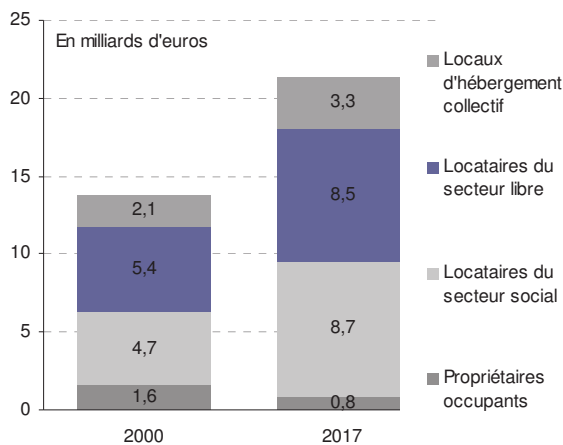


Source : CSL2017

LES AIDES AUX CONSOMMATEURS

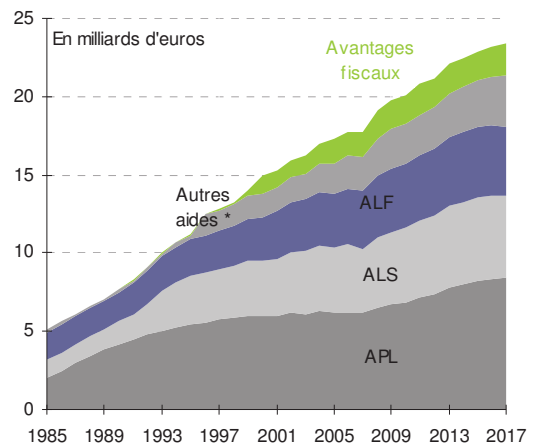
Les aides aux consommateurs de service de logement visent à couvrir une partie des dépenses courantes des occupants. Elles représentent 23,3 milliards d'euros en 2017. Ces aides comprennent principalement des prestations sociales (21,4 milliards), notamment les trois aides personnelles au logement : l'allocation de logement familiale (ALF), l'aide personnalisée au logement (APL), et l'allocation de logement sociale (ALS), qui représentent un montant total de 18,0 milliards d'euros en 2017. Elles ralentissent légèrement en raison de la baisse du barème des APL votée en loi de finances pour 2016 (voir partie 5 concepts et méthodes) qui compense leur progression tendancielle. La part couvrant les dépenses de logement des résidents de certains locaux d'hébergement collectif (personnes âgées, personnes handicapées) bénéficiaires de l'aide sociale à l'hébergement (ASH), estimée à 2,4 milliards d'euros en 2017, est stable. 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 tarifs sociaux de l'énergie (voir partie 5 concepts et méthodes) complètent les prestations sociales, pour 981 millions d'euros. Les consommateurs de service de logement bénéficient également d'avantages fiscaux au titre de leurs dépenses courantes liées au logement, notamment des taux réduits de TVA appliqués aux travaux d'amélioration pour un montant de 1,38 milliard d'euros en 2017. Ce montant est stable.

Graphique 1 : montant des prestations logement selon la filière



Source : CSL2017

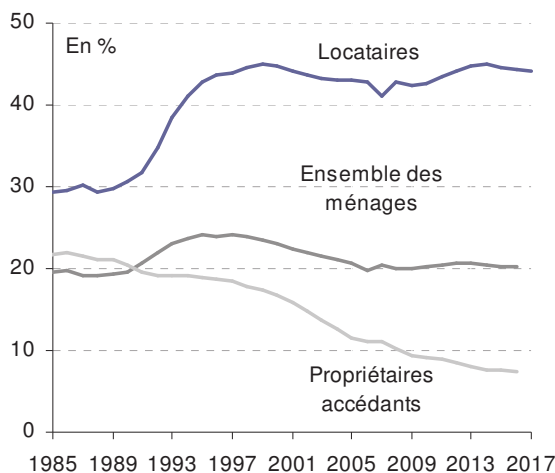
Graphique 2 : montant total perçu selon le type d'aide



Source : CSL2017

\* Rupture de série des ASH

Graphique 3 : part des bénéficiaires des allocations logement\*



Source : CSL2017

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

Tableau 1 : nombre de bénéficiaires et montant mensuel moyen des aides personnelles au logement en 2017\*

	Nombre de bénéficiaires (en milliers)	Montant mensuel moyen (en €)
<b>APL</b>	<b>2 256</b>	<b>285</b>
Propriétaires occupants	92	207
Locataires	2 163	289
<b>ALS</b>	<b>2 274</b>	<b>183</b>
Propriétaires occupants	88	87
Locataires	2 186	187
<b>ALF</b>	<b>1 267</b>	<b>286</b>
Propriétaires occupants	262	145
Locataires	1 005	323

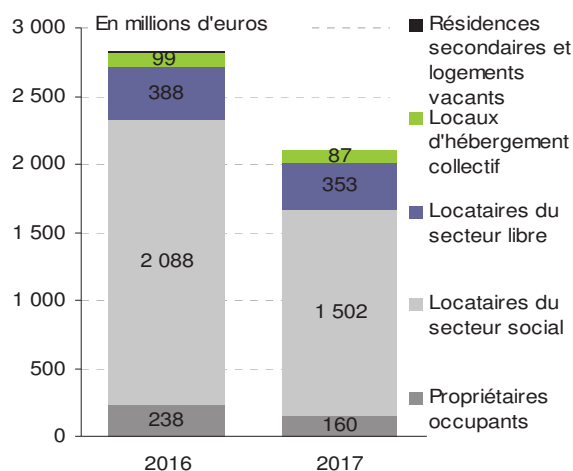
Source : CSL2017

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

LES SUBVENTIONS D'EXPLOITATION ET D'INVESTISSEMENT

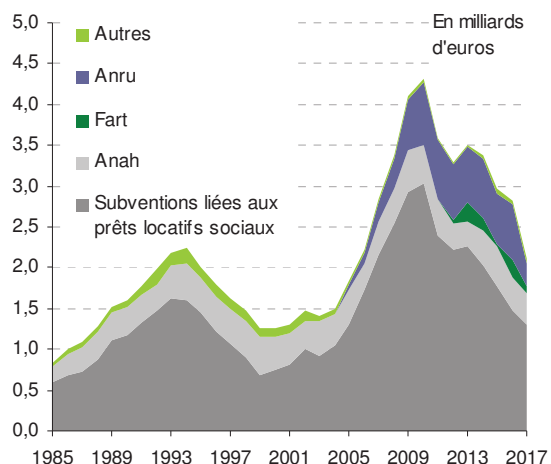
En 2017, les subventions d'investissement s'élèvent à 2,1 milliards d'euros. Elles sont en baisse d'un quart par rapport à 2016. Elles bénéficient essentiellement au secteur locatif (88,0 %) et principalement à la filière du secteur locatif social (71,3 % du total), pour un montant de 1,5 milliard d'euros en 2017. Les subventions d'investissement concernent majoritairement l'investissement en logements neufs, qui proviennent principalement des prêts locatifs aidés et de l'Anru. En 2017, elles baissent de plus d'un quart (- 26,7 % après - 12,1 % en 2016) dans la mesure où le nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) est dans une phase de signature des conventions ; les projets d'investissements subventionnés par l'ANRU n'ont donc pas encore démarré. Les subventions destinées aux travaux dans les logements anciens, émanant de l'Anah et du Fart, sont également en baisse (- 25,4 %). La répartition des subventions d'investissement par contributeur a profondément changé en 30 ans : la part de ces subventions supportées par l'État représente un quart en 2017 (l'État contribuant principalement à travers des avantages fiscaux), tandis que la part de celles versées par les collectivités territoriales atteint 39,5 % (842 millions d'euros). La contribution d'Action logement est estimée pour 2017 à 433 millions d'euros soit une baisse de 47 % par rapport à 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**



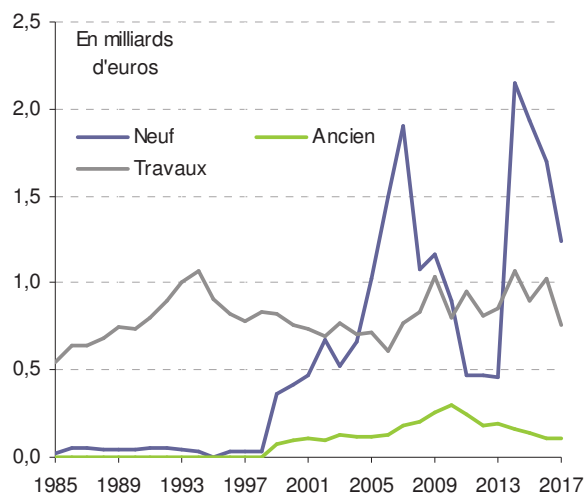
Sources : Anru, Anah, DGALN (Infocentre SISAL – 17 avril 2018), Ancols – calculs CSL 2017

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



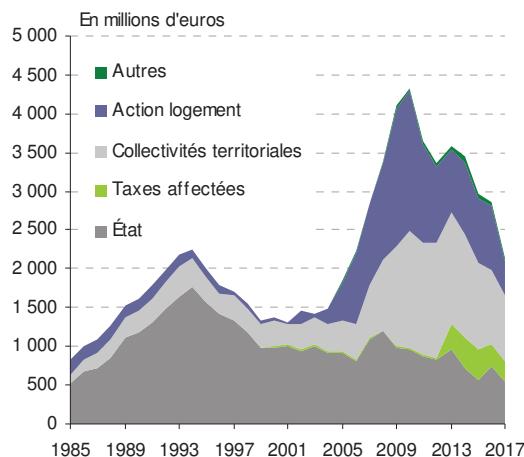
Sources : Anru, Anah, DGALN (Infocentre SISAL – 17 avril 2018), Ancols – calculs CSL 2017

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



Sources : Anru, Anah, DGALN (Infocentre SISAL – 17 avril 2018), Ancols – calculs CSL 2017

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



Sources : Anru, Anah, DGALN (Infocentre SISAL – 17 avril 2018), Ancols – calculs CSL 2017

LES AVANTAGES DE TAUX

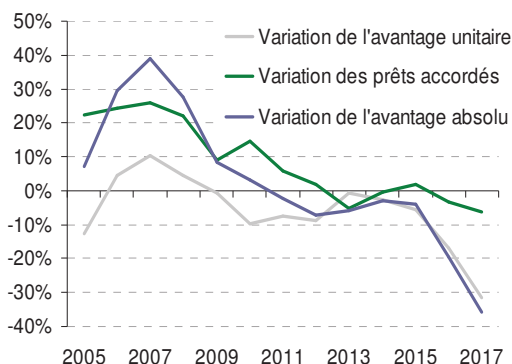
Les avantages de taux évalués dans le CSL concernent les prêts accordés aux bailleurs sociaux et aux ménages dont le taux est inférieur à celui du marché. Ces avantages sont mesurés en comparant le montant du prêt aidé avec celui qui aurait été obtenu au taux de marché (voir note méthodologique du CSL 2015). En 2017, le montant des avantages de taux est évalué à 2,8 milliards d'euros, en hausse 26,5 % par rapport à 2016, en raison de la hausse des prêts à taux zéro accordés aux ménages du fait de l'extension du PTZ à l'achat de logement anciens à réhabiliter à l'ensemble de la zone C, de la hausse des plafonds de ressources des emprunteurs éligibles ainsi que de la hausse de la quotité de financement à 40 % pour toutes les opérations à compter de 2016 (voir partie 5 concepts et méthodes). Ainsi, les avantages de taux consentis aux ménages progressent très fortement ; l'aide de taux représente 1,8 millions d'euros en 2017, dont 1,7 milliard d'euros au titre du seul PTZ. En revanche, les avantages de taux au titre des prêts accordés aux bailleurs sociaux représentent une aide de 1,0 milliard d'euros en 2017, en baisse de 26,1 % par rapport à 2016 en raison principalement de la baisse des taux de marché. Par ailleurs, le montant des prêts versés aux bailleurs sociaux donnant lieu à des avantages de taux, évalué à 10,1 milliards d'euros en 2017, baisse de 7,5 %.

Tableau 1 : montant des avantages de taux

	Evolution (en %) 2016/2017	Montant 2017 (en M€)	Structure 2016 (en %)
<b>Prêts aux bailleurs sociaux</b>	<b>-26,1</b>	<b>1 012</b>	<b>35,7</b>
Prêts au logement locatif social	-29,0	746	26,3
Prêts à l'amélioration et Eco-prêt logement social	-35,8	101	3,6
Prêts Action logement au locatif social	2,1	165	5,8
<b>Prêts aux ménages</b>	<b>109,3</b>	<b>1 820</b>	<b>64,3</b>
PTZ	151,6	1 667	58,9
Eco-PTZ	-19,4	37	1,3
Prêts Action logement	-33,9	7	0,2
Autres prêts conventionnés	-27,7	109	3,9
<b>Ensemble des avantages de taux</b>	<b>26,5</b>	<b>2 831</b>	<b>100</b>

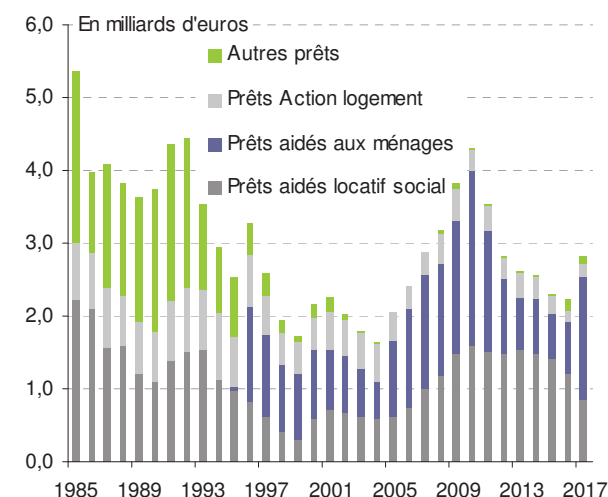
Source : CSL2017

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



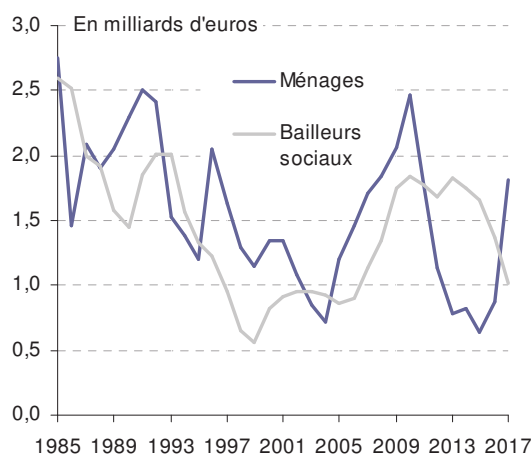
Source : CSL2017

Graphique 2 : montant des différents avantages de taux



Source : CSL2017

Graphique 3 : montant des avantages de taux selon les filières



Source : CSL2017

Définitions :

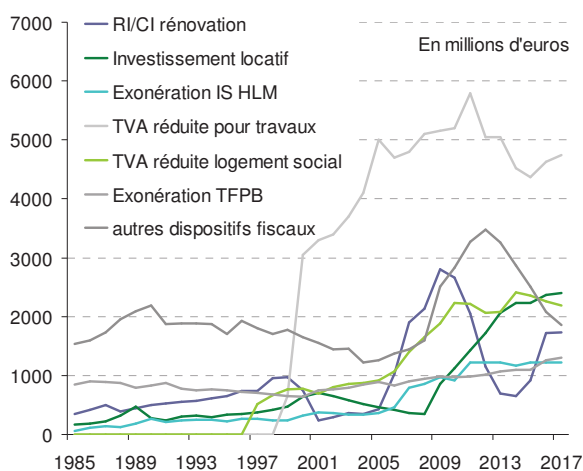
L'avantage de taux (ou avantage absolu, en euros) correspond au produit

- 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 accordés.

LES AVANTAGES FISCAUX AUX PRODUCTEURS

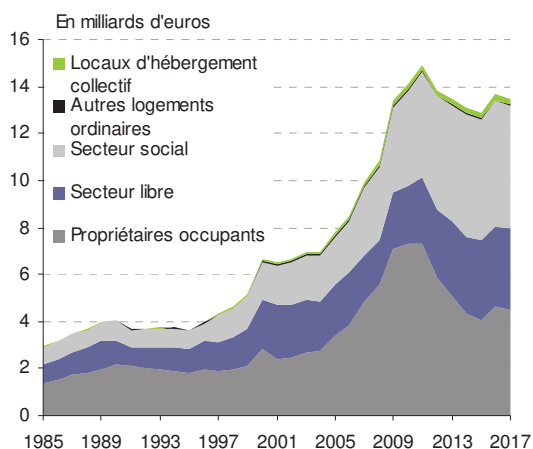
Le montant des avantages fiscaux varie en fonction de l'évolution législative (voir partie 5 concepts et méthodes). En 2017, les avantages fiscaux aux producteurs de service de logement s'établissent à 13,5 milliards d'euros ; ils sont stables par rapport à 2016. Les avantages fiscaux bénéficient en premier lieu au secteur social (39,0 %), puis aux propriétaires occupants (33,1 %) et au secteur libre (25,7 %). S'agissant du secteur social, l'avantage fiscal lié au taux réduit de TVA pour l'investissement locatif social estimé à 2,2 milliards d'euros, est en baisse de 4 % en lien avec la diminution de l'investissement. Les principaux dispositifs s'adressant aux propriétaires occupants et au secteur locatif libre, tels le crédit d'impôt pour la transition énergétique (CITE) et les dispositifs d'investissement locatifs ont été prorogés pour 2017 sans modifications en profondeur ; leurs montants sont stables.

Graphique 1 : montants des avantages fiscaux aux producteurs



Source : CSL2017

Graphique 2 : montants des avantages fiscaux par filière



Source : CSL2017

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

	Évolutions (en %)				Montant 2017 (en millions d'euros)	Structure 2017 (en %)
	2014/ 2013	2015/ 2014	2016/ 2015	2017/ 2016		
PLUS	22,7	0,8	-7,0	-13,2	746,7	33,9
PLAI	20,3	3,5	-1,5	-7,0	382,4	17,4
PLS	11,5	-3,9	-3,7	11,4	411,8	18,7
PLUS/PLAI Annu	-21,2	-65,9	-45,8	-7,5	24,0	1,1
<b>Ensemble neuf</b>	<b>14,9</b>	<b>-4,6</b>	<b>-6,1</b>	<b>-6,1</b>	<b>1564,9</b>	<b>71,1</b>
PLUS	17,4	1,4	3,2	-11,9	35,0	1,6
PLAI	-3,6	7,0	6,6	-11,5	14,3	0,6
PLS	-2,2	-5,2	10,0	3,6	32,8	1,5
PLUS/PLAI Annu	-21,2	-65,9	-45,8	-7,5	0,6	0,0
Prêts à l'amélioration (Pam / Palulos)	20,6	8,7	18,1	5,0	297,9	13,5
TVA réduite sur fonds propres	24,5	4,6	-1,8	-1,8	256,3	11,6
<b>Ensemble travaux</b>	<b>19,4</b>	<b>5,1</b>	<b>7,3</b>	<b>0,6</b>	<b>636,9</b>	<b>28,9</b>
<b>Total des mesures des avantages fiscaux liés au taux réduit de TVA pour le logement locatif social</b>	<b>1</b>	<b>16</b>	<b>- 3</b>	<b>- 4</b>	<b>2 202</b>	<b>100,0</b>

Source : CSL 2017, d'après DGALN (Infocentre SISAL 17 avril 2018)

LES PRÉLÈVEMENTS

En 2017, les prélèvements relatifs au logement (*voir concepts et méthodes*) sont estimés à 74,4 milliards d'euros. Ils progressent de + 5,7 % par rapport à 2016, principalement en raison de la hausse des prélèvements liés aux mutations de logements du fait de la conjoncture très favorable des transactions immobilières en 2017. Ainsi, la progression des prélèvements relatifs au logement est supérieure à celle des prélèvements obligatoires (+ 2,8 %) en 2017. Sur longue période, les prélèvements liés au logement suivent la même évolution que l'ensemble des prélèvements obligatoires, eux-mêmes dépendant directement de la conjoncture économique. Ils représentent 7,3 % des prélèvements obligatoires en 2017.

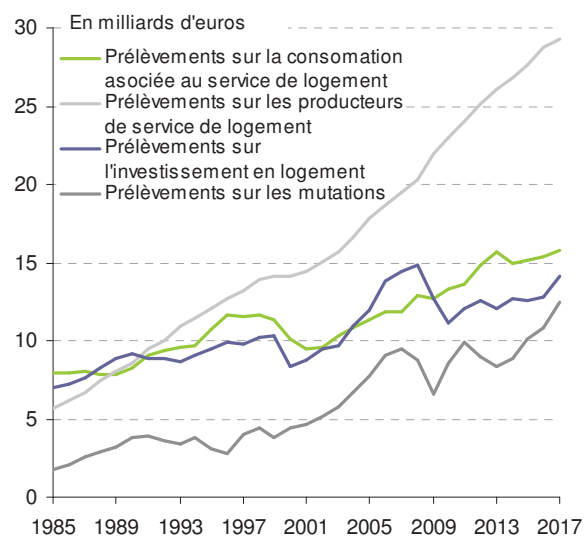
Tableau 1 : montants des prélèvements fiscaux relatifs au logement

	Évolutions en %				Montant 2017 (millions d'euros)	Structure 2017 (en %)
	2014/2013	2015/2014	2016/2015	2017/2016		
<b>Prélèvements sur la consommation associée au service de logement</b>	<b>-4,8%</b>	<b>1,8%</b>	<b>1,4%</b>	<b>2,5%</b>	<b>15 769</b>	<b>21,2%</b>
TVA	-4,2%	0,8%	1,3%	2,9%	11 368	15,3%
Autres taxes sur les produits	-6,1%	4,7%	1,7%	1,4%	4 401	5,9%
<b>Prélèvements sur les producteurs de service de logement</b>	<b>3,0%</b>	<b>2,9%</b>	<b>3,9%</b>	<b>2,0%</b>	<b>31 414</b>	<b>42,2%</b>
Impositions sur les revenus immobiliers*	2,4%	2,5%	3,4%	2,5%	7 078	9,5%
Taxe foncière sur les propriétés bâties	2,8%	3,1%	4,6%	1,7%	22 123	29,7%
Taxes sur les charges	7,6%	0,7%	1,6%	3,0%	2 154	2,9%
Taxes sur la production de service de logement**	-17,9%	56,3%	-45,0%	9,1%	60	0,1%
<b>Prélèvements sur l'investissement en logement</b>	<b>5,0%</b>	<b>-1,0%</b>	<b>2,3%</b>	<b>10,2%</b>	<b>14 134</b>	<b>19,0%</b>
Taxes d'urbanisme	17,4%	23,2%	-8,0%	7,3%	993	1,3%
TVA sur terrains (non récupérée)	-11,2%	-7,7%	4,7%	17,6%	884	1,2%
TVA sur logements neufs	-9,7%	-6,6%	3,0%	14,0%	6 571	8,8%
TVA sur dépenses d'amélioration et gros entretien	43,1%	0,3%	2,1%	2,1%	4 204	5,6%
TVA sur autres frais	1,8%	12,7%	6,6%	17,4%	1 482	2,0%
<b>Prélèvements sur les mutations</b>	<b>4,5%</b>	<b>13,9%</b>	<b>7,3%</b>	<b>14,9%</b>	<b>13 115</b>	<b>17,6%</b>
DMTO bruts	6,5%	14,8%	6,4%	16,1%	11 486	15,4%
Contribution de sécurité immobilière	6,5%	14,8%	6,4%	16,1%	245	0,3%
Impôt sur les plus-values immobilières	-8,8%	6,5%	14,6%	5,6%	1 384	1,9%
<b>Ensemble des prélèvements</b>	<b>1,7%</b>	<b>3,5%</b>	<b>3,6%</b>	<b>5,7%</b>	<b>74 432</b>	<b>100,0%</b>

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

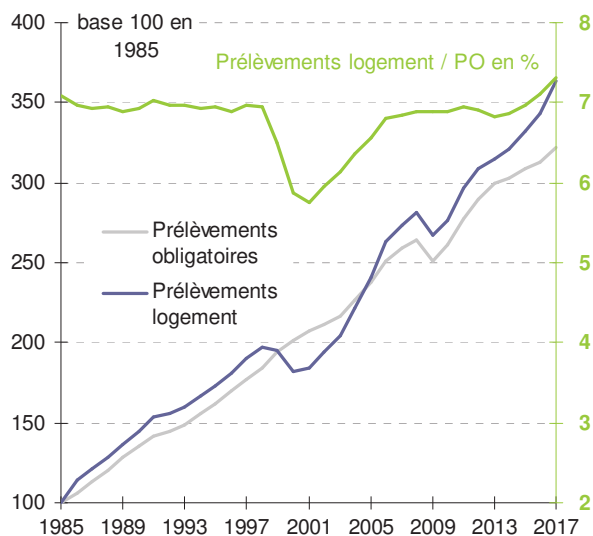
\*\* Taxe sur les logements vacants

Graphique 1 : montants des prélèvements relatifs au logement



Source : CSL 2017

Graphique 2 : évolution des prélèvements liés au logement



Source : CSL 2017

### Concepts et méthodes

#### LES AIDES AU LOGEMENT

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

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 étudiants) et le conventionnement du parc HLM. Les bénéficiaires sont ainsi passés de 4,2 millions à 5,5 millions en quatre ans. La réforme de 2001 et 2002 a aligné les barèmes des allocations logements sur celui de l'APL en secteur locatif. Cette réforme a augmenté l'aide moyenne, mais n'a pas augmenté le nombre de bénéficiaires. À compter de 2008, les paramètres représentatifs de la dépense de logement des barèmes des aides personnelles sont indexés sur l'IRL. Afin de maîtriser la dépense des aides personnelles au logement, la loi de finances pour 2016 instaure, 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 prévoit 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) sont abaissées de 5 euros (décret n° 2017-1413 du 28.9.17). La loi de finances pour 2018 abaisse la dépense publique des APL de 800 M€ en 2018 et 2019 et 1,5 Md€ en 2020. Concomitamment, elle instaure une baisse progressive, sur trois ans, des loyers des HLM avec la mise en place d'une réduction de loyer de solidarité (RSL).

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 23 € à 185 €. 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 est émis et attribué par l'Agence de services et de paiement (ASP) pour permettre aux ménages de s'acquitter de leurs dépenses en énergie. Son montant, de 100 € à 147 €, dépend de la composition et des revenus du ménage.

**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 de ces prêts. Leur poids s'est amenuisé progressivement et est devenu très faible à présent.

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

**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 la rénovation de logements anciens à des bailleurs et des propriétaires. Les subventions d'investissement sont versées par l'État, les collectivités territoriales, l'Anru et Action logement pour ce qui concerne l'investissement dans le neuf ; les subventions versées par l'Anah sont destinées aux logements anciens. L'Anah gère pour le compte de l'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 de renouvellement urbain (NPNRU) - (2014-2030). La loi de finances pour 2018 augmente 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). 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, est 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 prolonge le PTZ pour 4 ans (jusqu'au 31 décembre 2021) et le cible aux zones A, A bis et B1 pour l'achat d'un logement neuf et aux zones B2 et C pour l'achat d'un logement ancien à rénover.

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

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

**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 est supprimée par la loi de finances pour 2015 qui porte le taux du CITE à 30 % pour toutes les dépenses éligibles depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2014. Ce dispositif a été prorogé jusqu'au 31 décembre 2017 par la loi de finances pour 2017. La loi de finances pour 2018 proroge le CITE pour une année.

Le « crédit d'impôt pour dépenses d'équipements de l'habitation principale en faveur de l'aide aux personnes », s'applique sur les dépenses, d'une part, d'installation ou de remplacement d'équipements spécialement conçus pour les personnes âgées ou handicapées et, d'autre part, de travaux prescrits par un plan de prévention des risques technologiques (PPRT). Le taux du crédit d'impôt est respectivement de 25 % et 40 %. La loi de finances pour 2015 a prorogé ce dispositif jusqu'au 31 décembre 2017. La loi de finances pour 2018 proroge ce dispositif pour trois ans et l'étend 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 aménage la réduction d'impôt sur le revenu en faveur de l'investissement locatif intermédiaire réalisé par des personnes physiques (dit « dispositif Pinel ») : le taux de la réduction d'impôt varie en fonction de la durée d'investissement entre 12 % pour un engagement de 6 ans et 21 % pour un engagement de 12 ans (en Outre-mer respectivement 23 % et 32 %). Les investisseurs ont la possibilité de louer leurs logements à leurs ascendants ou descendants. La loi de finances pour 2017 proroge le dispositif jusqu'au 31 décembre 2017 et l'étend à certaines communes situées en zone C. La loi de finances pour 2018 prolonge le dispositif pour 4 années, soit jusqu'au 31 décembre 2021 mais recentre le dispositif sur les zones A, A bis et B1 à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018.

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

Niveau de loyer	Zone A / B1 (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) sont prolongés jusqu'en 2020 par la loi de finances pour 2016.

Le régime de taux de TVA réduite pour les opérations d'investissement locatif social est entré en vigueur fin 1996 (en métropole) et se substitue aux anciens dispositifs d'aides à l'investissement pour le secteur locatif social (suppression de la subvention pour les PLA ordinaires). 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. Les allocations compensatrices versées par l'État ne couvrent que partiellement les pertes de recettes des collectivités locales.

### LA NOTION DE CONTRIBUTEUR

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

La notion de contributeur vise à permettre une ventilation des aides, telles qu'elles sont mesurées dans le CSL, en fonction d'un financeur initial. Elle s'appuie sur la connaissance des verseurs des différentes aides recensées, mais également, lorsque les verseurs sont considérés comme des intermédiaires, sur la connaissance des ressources des verseurs finaux, c'est-à-dire les transferts entre agents en amont du versement.

Ainsi, pour les aides versées par l'Anah et l'Anru, le CSL considère que ces agences ne sont pas des contributeurs. Les montants des aides que ces opérateurs versent sur une année (et qui sont la mesure des aides dans le CSL) sont donc ventilées, par contributeur, en fonction des ressources annuelles de ces établissements. Pour les aides versées par l'Anah, les contributeurs sont principalement des taxes affectées ainsi que les énergéticiens ; pour celles versées par l'Anru, les contributeurs sont principalement Action logement ainsi que l'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 ou de l'impôt sur les sociétés pour les bailleurs personnes morales, ainsi que de la CSG, de la CRDS et des prélèvements sociaux (15,5 % au total - 17,9 % à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018) ;
- la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) ;
- des taxes spécifiques sur certains producteurs (dont la taxe sur les logements vacants) ;
- des taxes pesant sur les consommations intermédiaires permettant la production de ce service : TVA sur les charges des producteurs et taxes spécifiques sur certains produits (énergie, contrats d'assurances).

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

Dans cette rubrique se trouve 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). Il 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, ainsi que sur les frais liés à ces investissements) ainsi que celle pesant sur les gros travaux d'entretien-amélioration.

#### Des prélèvements liés aux mutations

La loi de finances pour 2014 octroie aux départements la faculté de relever les taux des droits de mutation à titre onéreux (DMTO) de 3,80 % à 4,50 % pour les mutations réalisées depuis le 1<sup>er</sup> mars 2014. Au 1<sup>er</sup> juin 2018 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 17,9 % 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.



partie 6

# L'effet qualité dans SRCV et le CSL



### RAPPELS SUR LA DÉTERMINATION DES LOYERS DANS LE CSL

Dans le Compte satellite du logement, les loyers sont déterminés à partir de l'Enquête nationale logement (ENL). Cette enquête permet non seulement d'évaluer les loyers effectivement payés par les locataires, mais également, de par sa richesse, d'étalonner un modèle économétrique d'évaluation des loyers imputés. La méthode est détaillée dans cette [note méthodologique](#).

Pour actualiser cette estimation, réalisée ponctuellement (à chaque nouvelle ENL), l'évolution des loyers est déterminée à partir de deux composantes :

- La composante prix : l'évolution du *prix* des loyers, mesuré par les enquêtes loyers et charge de l'Insee. Cet indice donne l'évolution en prix à *qualité constante*, désigné par  $I_{prix}$
- La composante volume, qui se décline en deux éléments :
  - L'évolution des *surfaces* du parc de logement, calculée par extrapolation linéaire des données ENL, désigné par  $I_{surf}$
  - L'évolution de l'*effet qualité*. Celui-ci correspond à la part de l'accroissement de loyer (et donc de service de logement rendu) lié à la qualité des logements. Il n'est pas directement observable, et est calculé à partir des données ENL, comme le rapport entre l'évolution des loyers au m<sup>2</sup> et celui des prix, désigné par  $I_{qual}$

En régime courant (c'est à dire entre deux ENL), l'évolution des loyers est donc déterminée par la formule :

$$I_{loy} = I_{prix} \cdot I_{surf} \cdot I_{qual}$$

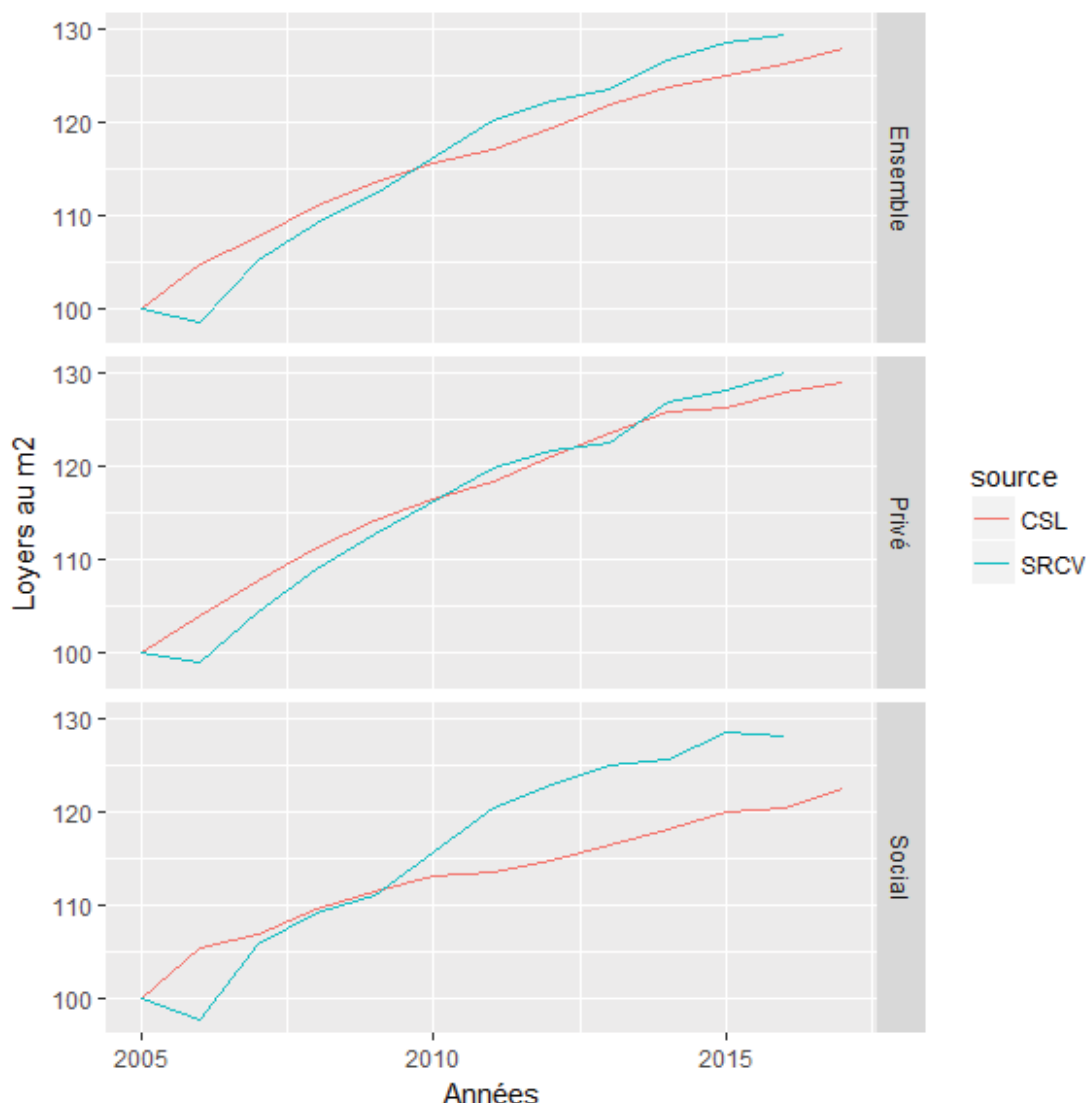
Pour s'assurer d'avoir un chiffrage exact, il est vérifié que l'extrapolation des surfaces à partir de l'ENL ne s'écarte pas de celle constatée dans les données **Filocom**. De même, concernant la qualité, il est vérifié que l'extrapolation qui a été choisie (qui consiste à maintenir l'effet qualité à sa moyenne de long terme) est cohérente avec des données externes. Ces données sont issues des enquêtes Statistiques sur les revenus et les conditions de Vie (**SRCV**).

### Évolution des loyers

L'enquête SRCV est la déclinaison française du dispositif européen Statistics on Income and Living Conditions (SILC). Il permet, par un suivi de ménages sous forme de panel, d'évaluer l'évolution de leurs conditions de vie. Dans le questionnaire figure une partie consacrée au logement, ses caractéristiques et son coût : le loyer et la surface font partie des éléments renseignés par les ménages. À partir de ces éléments, et en les rapportant aux données de prix de l'Insee, il est possible donc de calculer un effet qualité de la même façon qu'avec l'ENL.

La taille de l'enquête, plus réduite que l'ENL, ne permet en revanche pas d'élaborer un modèle hédonique aussi robuste, et le champ de l'analyse est ici restreint aux filières de locataires. Par ailleurs, pour la même raison, il n'est pas possible de calculer de résultat avec la granularité du CSL : il faut agréger les données en grandes catégories : logements occupés par des locataires du secteur "privé" et du secteur "social".

Figure 2 : comparaison de l'évolution des loyers au m<sup>2</sup> (base 100 en 2005)



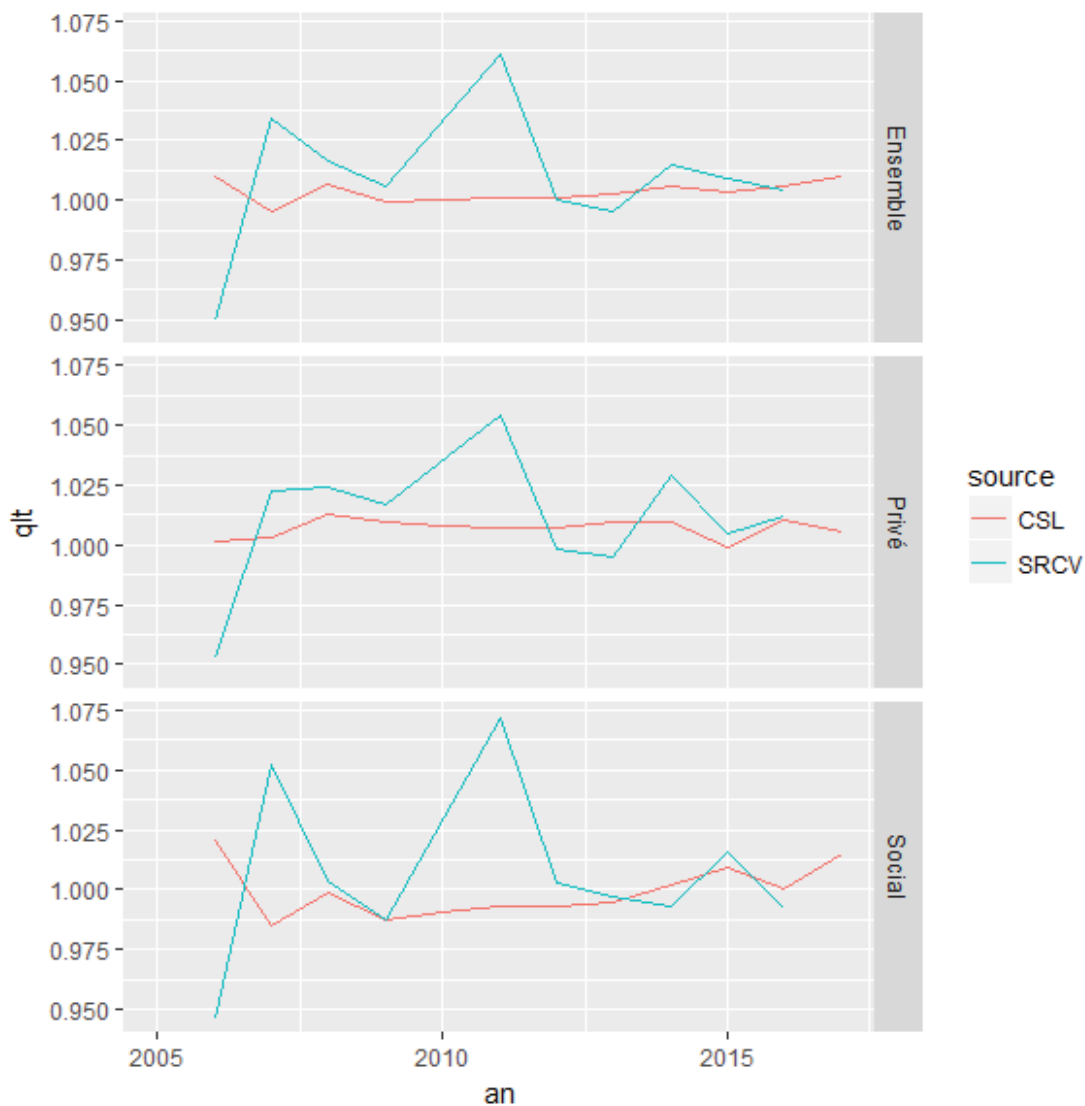
Sources : Insee, SRCV et SDES, Comptes du logement

L'évolution des loyers au m<sup>2</sup> est proche entre les deux sources : 2,1 % en moyenne par an depuis 2005, selon le CSL, et 2,4 % dans SRCV pour l'ensemble des logements en location. Cette différence se voit essentiellement dans les loyers du social qui sont plus dynamiques dans SRCV : 2,3 % contre 1,7 % en moyenne depuis 2005. Concernant le secteur libre, l'écart est de seulement 0,1 point. Les données issues du Répertoire du parc locatif social (RPLS) sont plus en ligne avec celles du CSL : ceux-ci décélèrent et passent progressivement de + 1,9 % en 2013 à + 0,5 % en 2017.

### ÉVOLUTION DE L'EFFET QUALITÉ

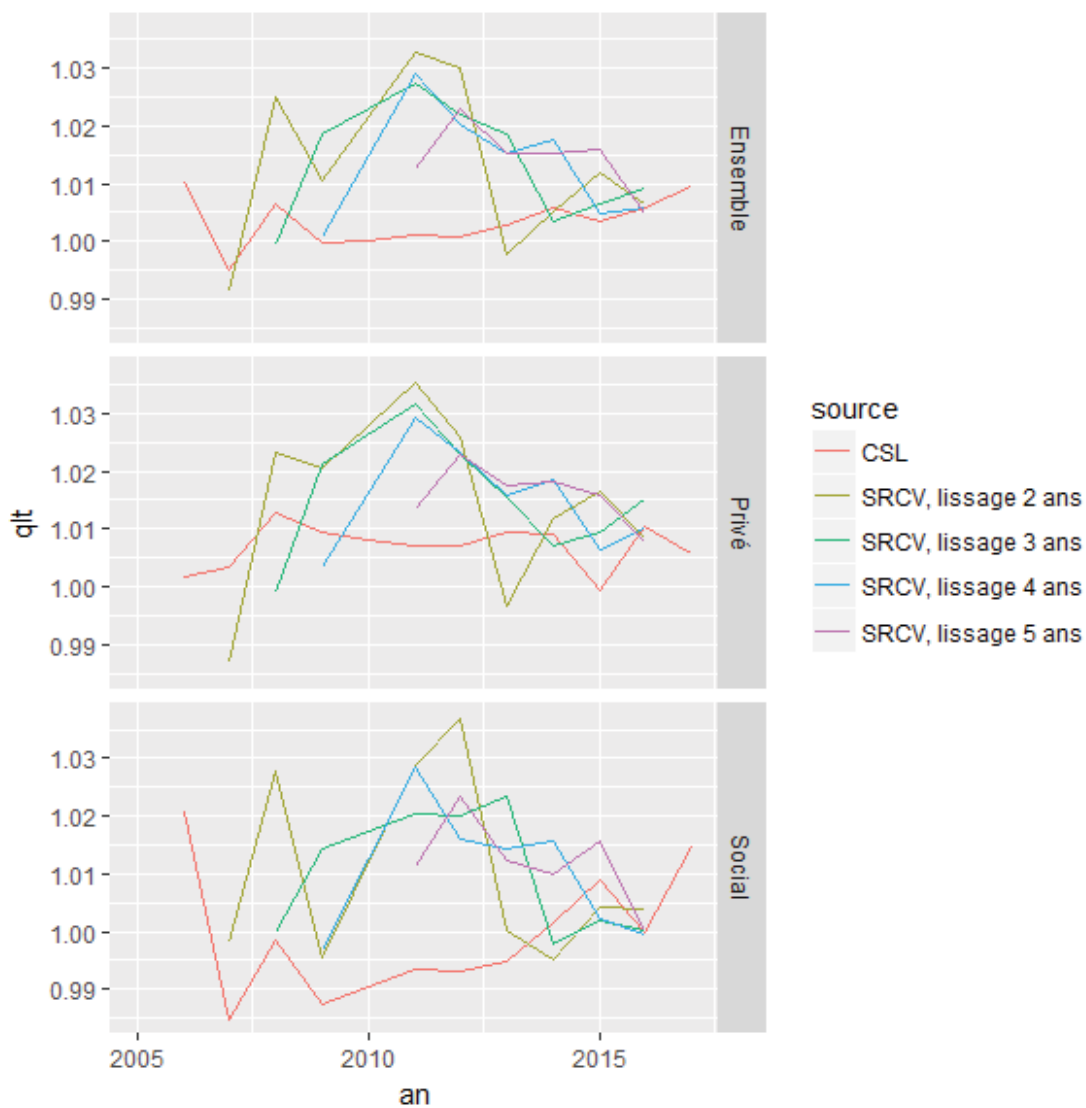
En déflétant l'évolution des loyers au m<sup>2</sup> par l'évolution des prix donnée par les enquêtes loyers et charge de l'Insee, l'effet qualité est obtenu. Lors de l'intégration des résultats de l'ENL 2013 dans le compte du logement, le choix avait été fait, pour la période postérieure à 2013, de retenir un effet qualité égal à sa moyenne sur les 15 années précédentes (pour chacune des filières du CSL). Les résultats suivants sont agrégés en calculant la moyenne des effets qualités de chaque filière, pondérée par les surfaces totales du parc correspondant à ces filières.

Figure 3 : effet qualité selon le CSL et SRCV



Sources : Insee, SRCV et SDES, Comptes du logement

Figure 4 : effet qualité selon le CSL et SRCV, lissée



Sources : Insee, SRCV et SDES, Comptes du logement



partie 7

# Annexes



Année 2017 (en millions d'euros)	Résidences principales									RS	Total logements ordinaires	Locaux d'hébergement collectif	TOTAL
	Propriétaires occupants			Locataires					Ensemble				
	accédants	non accédants	Ensemble	de pers. physiques	de HLM	d'autres bailleurs sociaux	d'autres pers. morales	Ensemble					
<b>OEO1 - Consommation de service de logement</b>	<b>55 303</b>	<b>105 668</b>	<b>160 971</b>	<b>48 733</b>	<b>19 974</b>	<b>4 751</b>	<b>1 519</b>	<b>74 977</b>	<b>235 948</b>	<b>21 583</b>	<b>257 531</b>	<b>8 650</b>	<b>266 181</b>
OEO11 - Loyers (1)	55 303	105 668	160 971	48 733	19 974	4 751	1 519	74 977	235 948	21 583	257 531	0	257 531
OEO111 - Loyers des locataires (2)	0	0	0	48 733	19 974	4 751	1 519	74 977	74 977	0	74 977	0	74 977
OEO112 - Loyers imputés des propriétaires occupants (3)	55 303	105 668	160 971	0	0	0	0	0	160 971	21 583	182 554	0	182 554
OEO113 - Droit au bail	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
OEO12 - Redevances (4)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	8 650	8 650
<b>OEO2 - Dépenses en énergie</b>	<b>11 096</b>	<b>20 867</b>	<b>31 963</b>	<b>11 966</b>	<b>7 376</b>	<b>1 495</b>	<b>338</b>	<b>21 174</b>	<b>53 137</b>	<b>1 159</b>	<b>54 296</b>	<b>0</b>	<b>54 296</b>
OEO21 - Abonnements et consommations énergétiques	8 669	16 309	24 979	10 293	6 294	1 290	287	18 163	43 142	876	44 018	0	44 018
OEO22 - Abonnements et consommations en eau	2 427	4 557	6 985	1 673	1 082	205	51	3 011	9 996	283	10 279	0	10 279
<b>OEO3 - Charges locatives récupérables</b>	<b>412</b>	<b>850</b>	<b>1 262</b>	<b>1 034</b>	<b>1 959</b>	<b>284</b>	<b>53</b>	<b>3 330</b>	<b>4 592</b>	<b>353</b>	<b>4 945</b>	<b>0</b>	<b>4 945</b>
OEO31 - Entretien et petits travaux des parties communes	412	850	1 262	1 034	1 959	284	53	3 330	4 592	353	4 945	0	4 945
<b>OEO4 - Services extérieurs</b>	<b>7 941</b>	<b>11 461</b>	<b>19 402</b>	<b>3 771</b>	<b>2 018</b>	<b>392</b>	<b>109</b>	<b>6 290</b>	<b>25 692</b>	<b>1 644</b>	<b>27 336</b>	<b>0</b>	<b>27 336</b>
OEO41 - Entretien et petits travaux dans les logements	6 663	8 686	15 349	2 761	1 379	279	78	4 498	19 846	1 070	20 916	0	20 916
OEO42 - Multirisques - habitation (primes - indemnités)	1 278	2 775	4 053	1 010	639	113	31	1 792	5 846	574	6 420	0	6 420
<b>OEO5 - Frais de personnel (partie récupérable)</b>	<b>133</b>	<b>339</b>	<b>472</b>	<b>256</b>	<b>511</b>	<b>80</b>	<b>23</b>	<b>869</b>	<b>1 342</b>	<b>0</b>	<b>1 342</b>	<b>0</b>	<b>1 342</b>
OEO51 - Personnels d'immeubles	133	339	472	256	511	80	23	869	1 342	0	1 342	0	1 342
<b>OEO6 - Autres dépenses (5)</b>	<b>987</b>	<b>1 680</b>	<b>2 667</b>	<b>1 644</b>	<b>632</b>	<b>91</b>	<b>231</b>	<b>2 597</b>	<b>5 264</b>	<b>348</b>	<b>5 613</b>	<b>0</b>	<b>5 613</b>
OEO61 - Prestations de service	870	1 627	2 498	619	528	34	195	1 375	3 873	348	4 221	0	4 221
OEO62 - Déménagements	116	53	169	377	104	22	11	513	683	0	683	0	683
OEO63 - Frais de baux	0	0	0	648	0	35	26	709	709	0	709	0	709
<b>CONSOMMATION TOTALE</b>	<b>75 872</b>	<b>140 865</b>	<b>216 737</b>	<b>67 403</b>	<b>32 470</b>	<b>7 094</b>	<b>2 272</b>	<b>109 239</b>	<b>325 976</b>	<b>25 087</b>	<b>351 063</b>	<b>8 650</b>	<b>359 713</b>
<b>OEO7 - Prestations sociales logement</b>	<b>- 808</b>	<b>- 22</b>	<b>- 830</b>	<b>- 7 992</b>	<b>- 7 700</b>	<b>- 654</b>	<b>- 320</b>	<b>- 16 664</b>	<b>- 17 494</b>	<b>0</b>	<b>- 17 494</b>	<b>- 3 330</b>	<b>- 20 824</b>
<b>CONSOMMATION NETTE DES AIDES</b>	<b>75 064</b>	<b>140 843</b>	<b>215 907</b>	<b>59 412</b>	<b>24 770</b>	<b>6 440</b>	<b>1 952</b>	<b>92 575</b>	<b>308 482</b>	<b>25 087</b>	<b>333 569</b>	<b>5 321</b>	<b>338 889</b>
<b>Pour information, avantages fiscaux</b>	<b>405</b>	<b>537</b>	<b>941</b>	<b>193</b>	<b>139</b>	<b>25</b>	<b>6</b>	<b>363</b>	<b>1 305</b>	<b>73</b>	<b>1 378</b>	<b>0</b>	<b>1 378</b>

Source : Compte du Logement

(-) Chiffres négatifs.

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

(2) Ce poste comprend les loyers réellement acquittés par les locataires et les loyers "imputés" aux ménages logés gratuitement. Ces loyers imputés correspondent aux "transferts à l'occupant" du compte des producteurs (poste 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 2017 (en millions d'euros)	Résidences principales									RS	LV	Total logements ordinaires	Locaux d'hébergement collectif	TOTAL
	Propriétaires occupants			Locataires					Ensemble					
	accédants	non accédants	Ensemble	de pers. physiques	de HLM	d'autres bailleurs sociaux	d'autres pers. morales	Ensemble						
<b>OEP1 - Charges locatives (non récupérables)</b>	<b>253</b>	<b>505</b>	<b>758</b>	<b>746</b>	<b>1 482</b>	<b>368</b>	<b>37</b>	<b>2 633</b>	<b>3 391</b>	<b>216</b>	<b>549</b>	<b>4 155</b>	<b>1 206</b>	<b>5 361</b>
OEP11 - Entretien et petits travaux des parties communes (1)	253	505	758	746	1 482	368	37	2 633	3 391	216	549	4 155	1 206	5 361
<b>OEP2 - Services extérieurs</b>	<b>1 599</b>	<b>3 048</b>	<b>4 647</b>	<b>4 996</b>	<b>1 166</b>	<b>240</b>	<b>193</b>	<b>6 595</b>	<b>11 242</b>	<b>582</b>	<b>525</b>	<b>12 348</b>	<b>1 759</b>	<b>14 107</b>
OEP21 - Honoraires de syndic, autres frais	317	603	920	792	515	98	38	1 442	2 362	0	0	2 362	890	3 252
OEP22 - Petits travaux	1 106	2 113	3 219	975	399	95	30	1 500	4 719	432	368	5 518	684	6 202
OEP23 - Frais de gestion locative	0	0	0	1 880	0	0	107	1 986	1 986	0	0	1 986	100	2 086
OEP24 - Primes d'assurances	177	331	508	1 349	252	48	18	1 667	2 175	150	157	2 482	85	2 567
<b>OEP3 - Frais de personnel</b>	<b>44</b>	<b>113</b>	<b>157</b>	<b>111</b>	<b>3 303</b>	<b>626</b>	<b>9</b>	<b>4 049</b>	<b>4 206</b>	<b>202</b>	<b>211</b>	<b>4 620</b>	<b>3 019</b>	<b>7 638</b>
OEP31 - Personnels d'immeubles (non récupérables)	44	113	157	111	172	45	9	337	494	202	211	907	3 019	3 926
OEP32 - Personnels de gestion	0	0	0	0	3 131	581	0	3 712	3 712	0	0	3 712	0	3 712
<b>OEP4 - Impôts et taxes autres que la TVA</b>	<b>4 232</b>	<b>7 911</b>	<b>12 143</b>	<b>10 223</b>	<b>2 118</b>	<b>402</b>	<b>1 026</b>	<b>13 769</b>	<b>25 912</b>	<b>1 694</b>	<b>1 593</b>	<b>29 199</b>	<b>139</b>	<b>29 338</b>
OEP41 - TFPB	4 232	7 911	12 143	3 199	2 118	402	993	6 713	18 856	1 694	1 533	22 083	40	22 123
OEP42 - Autres impôts et taxes (2)	0	0	0	7 024	0	0	32	7 057	7 057	0	60	7 117	99	7 216
<b>OEP5 - Intérêts des emprunts</b>	<b>18 363</b>	<b>6 661</b>	<b>25 024</b>	<b>3 768</b>	<b>1 763</b>	<b>267</b>	<b>0</b>	<b>5 797</b>	<b>30 822</b>	<b>1 726</b>	<b>0</b>	<b>32 547</b>	<b>560</b>	<b>33 107</b>
OEP51 - Sur crédits immobiliers	18 363	6 661	25 024	3 768	1 763	267	0	5 797	30 822	1 726	0	32 547	560	33 107
<b>OEP6 - Autres dépenses</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>688</b>	<b>2</b>	<b>43</b>	<b>35</b>	<b>767</b>	<b>767</b>	<b>0</b>	<b>315</b>	<b>1 082</b>	<b>14</b>	<b>1 096</b>
OEP61 - Prestations de service (non récupérables) (3)	0	0	0	39	2	8	10	58	58	0	315	374	14	388
OEP62 - Frais de baux (4)	0	0	0	648	0	35	26	709	709	0	0	709	0	709
<b>OEP7 - Impayés sur loyers et charges</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>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>OEP8 - Transferts à l'occupant</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3 979</b>	<b>196</b>	<b>1 081</b>	<b>185</b>	<b>5 441</b>	<b>5 441</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>5 441</b>	<b>0</b>	<b>5 441</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>24 492</b>	<b>18 238</b>	<b>42 730</b>	<b>24 510</b>	<b>10 030</b>	<b>3 026</b>	<b>1 485</b>	<b>39 051</b>	<b>81 781</b>	<b>4 419</b>	<b>3 192</b>	<b>89 393</b>	<b>6 696</b>	<b>96 089</b>
<b>OEPR1 - Production de service de logement (5)</b>	<b>55 303</b>	<b>105 668</b>	<b>160 971</b>	<b>48 733</b>	<b>19 974</b>	<b>4 751</b>	<b>1 440</b>	<b>74 898</b>	<b>235 869</b>	<b>21 583</b>	<b>0</b>	<b>257 452</b>	<b>8 650</b>	<b>266 102</b>
OEPR11 - Loyers	55 303	105 668	160 971	48 733	19 974	4 751	1 440	74 898	235 869	21 583	0	257 452	0	257 452
OEPR111 - Loyers des locataires	0	0	0	48 733	19 974	4 751	1 519	74 977	74 977	0	0	74 977	0	74 977
OEPR112 - Loyers imputés des propriétaires occupants	55 303	105 668	160 971	0	0	0	0	0	160 971	21 583	0	182 554	0	182 554
OEPR113 - Contributions sur les revenus locatifs (6)	0	0	0	0	0	0	-79	-79	-79	0	0	-79	0	-79
OEPR114 - Taxe sur le dépassement du plafond de ressources	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
OEPR115 - Subventions d'équilibre	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
OEPR12 - Redevances	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	8 650	8 650
<b>OEPR2 - 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>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>165</b>	<b>165</b>
<b>OEPR3 - Autres produits</b>	<b>101</b>	<b>190</b>	<b>292</b>	<b>775</b>	<b>145</b>	<b>27</b>	<b>10</b>	<b>958</b>	<b>1 250</b>	<b>86</b>	<b>90</b>	<b>1 426</b>	<b>0</b>	<b>1 426</b>
OEPR31 - Indemnités d'assurances	101	190	292	775	145	27	10	958	1 250	86	90	1 426	0	1 426
<b>TOTAL DES RESSOURCES</b>	<b>55 404</b>	<b>105 858</b>	<b>161 262</b>	<b>49 508</b>	<b>20 119</b>	<b>4 778</b>	<b>1 450</b>	<b>75 856</b>	<b>237 118</b>	<b>21 669</b>	<b>90</b>	<b>258 878</b>	<b>8 815</b>	<b>267 693</b>
<b>RESULTAT BRUT COURANT</b>	<b>30 912</b>	<b>87 620</b>	<b>118 532</b>	<b>24 999</b>	<b>10 089</b>	<b>1 753</b>	<b>- 35</b>	<b>36 805</b>	<b>155 337</b>	<b>17 250</b>	<b>- 3 102</b>	<b>169 485</b>	<b>2 119</b>	<b>171 604</b>
<b>Consommation de capital fixe en logement</b>	<b>nd</b>	<b>nd</b>	<b>nd</b>	<b>nd</b>	<b>nd</b>	<b>nd</b>	<b>nd</b>	<b>nd</b>	<b>nd</b>	<b>nd</b>	<b>nd</b>	<b>nd</b>	<b>nd</b>	<b>nd</b>
<b>RESULTAT NET COURANT</b>	<b>nd</b>	<b>nd</b>	<b>nd</b>	<b>nd</b>	<b>nd</b>	<b>nd</b>	<b>nd</b>	<b>nd</b>	<b>nd</b>	<b>nd</b>	<b>nd</b>	<b>nd</b>	<b>nd</b>	<b>nd</b>

Source : Compte du Logement

(-) Chiffres négatifs.

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

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

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

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

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

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

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

Année 2017 (en millions d'euros)	Résidences principales									R.S.	Total logements ordinaires	Locaux d'hébergement	TOTAL
	Propriétaires occupants			Bailleurs					Ensemble				
	accédants	non accédants	Ensemble	personnes physiques	HLM	autres bailleurs sociaux	autres personnes morales	Ensemble					
<b>23.1 LOGEMENTS NEUFS</b>	<b>33 813</b>	<b>142</b>	<b>33 955</b>	<b>13 794</b>	<b>9 797</b>	<b>1 147</b>	<b>7 681</b>	<b>32 419</b>	<b>66 374</b>	<b>3 069</b>	<b>69 443</b>		<b>69 443</b>
23.11 bâtiments hors terrain	25 698	110	25 807	10 460	8 821	929	6 297	26 506	52 314	2 377	54 691		54 691
23.12 terrains d'assise	7 621	31	7 652	3 026	946	209	1 306	5 487	13 139	640	13 779		13 779
23.13 frais relatifs aux logements et aux terrains	365	1	366	218	24	7	61	311	676	40	716		716
23.14 droits de mutation relatifs aux logements et aux terrains	129	0	130	90	6	1	18	115	245	12	257		257
<b>23.2 TRAVAUX SUR IMMEUBLES EXISTANTS (1)</b>	<b>14 466</b>	<b>21 072</b>	<b>35 538</b>	<b>5 765</b>	<b>4 926</b>	<b>470</b>	<b>127</b>	<b>11 288</b>	<b>46 826</b>	<b>2 451</b>	<b>49 277</b>		<b>49 277</b>
<b>23.3 ACQUISITIONS DE LOGEMENTS D'OCCASION</b>	<b>132 385</b>	<b>43 746</b>	<b>176 131</b>	<b>15 395</b>	<b>633</b>	<b>935</b>	<b>1 225</b>	<b>18 188</b>	<b>194 319</b>	<b>11 296</b>	<b>205 615</b>		<b>205 615</b>
23.31 montant des acquisitions hors terrains	87 075	29 025	116 100	10 836	470	625	828	12 760	128 860	8 166	137 026		137 026
23.32 montant des terrains dans les acquisitions	35 566	11 855	47 421	3 422	149	197	262	4 030	51 451	2 303	53 754		53 754
23.33 frais relatifs aux logements et aux terrains	2 547	533	3 080	292	14	13	3	322	3 402	209	3 611		3 611
23.34 droits de mutation relatifs aux logements et aux terrains	7 197	2 333	9 530	845	0	100	132	1 076	10 607	617	11 224		11 224
<b>TOTAL DES ACQUISITIONS ET DES TRAVAUX</b>	<b>180 664</b>	<b>64 960</b>	<b>245 624</b>	<b>34 955</b>	<b>15 356</b>	<b>2 551</b>	<b>9 033</b>	<b>61 895</b>	<b>307 519</b>	<b>16 816</b>	<b>324 335</b>		<b>324 335</b>

Source : Compte du Logement

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

Année 2017 (en millions d'euros)	Résidences principales									R.S.	Total logements ordinaires	Locaux d'hébergement	TOTAL
	Propriétaires occupants			Bailleurs					Ensemble				
	accédants	non accédants	Ensemble	personnes physiques	HLM	autres bailleurs sociaux	autres personnes morales	Ensemble					
<b>24.1 LOGEMENTS NEUFS</b>	<b>33 813</b>	<b>142</b>	<b>33 955</b>	<b>13 794</b>	<b>9 797</b>	<b>1 147</b>	<b>7 681</b>	<b>32 419</b>	<b>66 374</b>	<b>3 069</b>	<b>69 443</b>		<b>69 443</b>
24.11 fonds propres (1)	995	142	1 137	3 037	1 258	104	7 194	11 593	12 729	1 180	13 909		13 909
24.12 aides	34	0	34	1	935	212	60	1 208	1 243	0	1 243		1 243
24.13 emprunts													
24.131 emprunts aidés	5 781	0	5 781	0	7 159	750	390	8 299	14 080	0	14 080		14 080
24.132 emprunts non aidés	27 002	0	27 002	10 756	444	82	37	11 319	38 322	1 889	40 211		40 211
<b>24.2 ACQUISITION DE LOGEMENTS D'OCCASION</b>	<b>132 385</b>	<b>43 746</b>	<b>176 131</b>	<b>15 395</b>	<b>633</b>	<b>935</b>	<b>1 225</b>	<b>18 188</b>	<b>194 319</b>	<b>11 296</b>	<b>205 615</b>		<b>205 615</b>
24.21 fonds propres	29 511	43 746	73 257	1 599	82	896	1 200	3 777	77 033	2 516	79 550		79 550
24.22 aides	43	0	43	2	82	7	5	97	140	1	141		141
24.23 emprunts													
24.231 emprunts aidés	1 512	0	1 512	0	422	28	18	468	1 980	0	1 980		1 980
24.232 emprunts non aidés	101 319	0	101 319	13 794	47	3	2	13 846	115 165	8 778	123 943		123 943
<b>24.3 TRAVAUX SUR IMMEUBLES EXISTANTS</b>	<b>14 466</b>	<b>21 072</b>	<b>35 538</b>	<b>5 765</b>	<b>4 926</b>	<b>470</b>	<b>127</b>	<b>11 288</b>	<b>46 826</b>	<b>2 451</b>	<b>49 277</b>		<b>49 277</b>
24.31 fonds propres	8 787	15 975	24 762	3 362	2 108	168	114	5 753	30 515	1 454	31 969		31 969
24.32 aides	54	140	195	206	225	44	3	478	673	5	678		678
24.33 emprunts													
24.331 emprunts aidés	188	274	463	46	2 551	256	9	2 863	3 325	0	3 325		3 325
24.332 emprunts non aidés	5 436	4 682	10 119	2 150	41	2	1	2 194	12 313	992	13 305		13 305
<b>24.5 TOTAL DES ACQUISITIONS ET DES TRAVAUX</b>	<b>180 664</b>	<b>64 960</b>	<b>245 624</b>	<b>34 955</b>	<b>15 356</b>	<b>2 551</b>	<b>9 033</b>	<b>61 895</b>	<b>307 519</b>	<b>16 816</b>	<b>324 335</b>		<b>324 335</b>
24.51 fonds propres	39 293	59 863	99 156	7 997	3 448	1 168	8 508	21 122	120 277	5 150	125 428		125 428
24.52 aides	132	140	272	210	1 242	264	68	1 784	2 056	6	2 063		2 063
24.53 emprunts													
24.531 emprunts aidés	7 482	274	7 756	46	10 133	1 033	417	11 630	19 386	0	19 386		19 386
24.532 emprunts non aidés	133 758	4 682	138 440	26 701	533	86	40	27 360	165 800	11 659	177 459		177 459

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 2017 (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
<b>1 - Prestations sociales liées au logement</b>	<b>1 382</b>	<b>7 992</b>	<b>7 700</b>	<b>654</b>	<b>320</b>	<b>16 664</b>	<b>18 046</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3 330</b>	<b>21 376</b>
1.1 Aides personnelles	776	7 850	7 524	616	299	16 289	17 065	0	0	938	18 003
1.2 Autres prestations sociales (Primes de déménagement, FSL, ALT ...)	606	141	176	38	20	375	981	0	0	2 392	3 373
<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>165</b>	<b>165</b>
<b>3 - Subventions d'investissement</b>	<b>160</b>	<b>205</b>	<b>1 235</b>	<b>267</b>	<b>148</b>	<b>1 855</b>	<b>2 015</b>	<b>5</b>	<b>1</b>	<b>87</b>	<b>2 108</b>
<b>4 - Avantages fiscaux</b>	<b>5 532</b>	<b>3 559</b>	<b>4 971</b>	<b>328</b>	<b>107</b>	<b>8 965</b>	<b>14 497</b>	<b>114</b>	<b>35</b>	<b>801</b>	<b>15 447</b>
4.1 Avantages fiscaux aux consommateurs	960	197	142	25	6	370	1 331	75	0	578	1 983
4.2 Avantages fiscaux aux producteurs	4 572	3 362	4 829	303	101	8 595	13 166	39	35	223	13 464
<b>5 - Avantages de taux</b>	<b>1 801</b>	<b>15</b>	<b>819</b>	<b>80</b>	<b>47</b>	<b>961</b>	<b>2 762</b>	<b>4</b>	<b>0</b>	<b>66</b>	<b>2 831</b>
<b>Ensemble des aides</b>	<b>8 874</b>	<b>11 771</b>	<b>14 724</b>	<b>1 328</b>	<b>622</b>	<b>28 445</b>	<b>37 319</b>	<b>123</b>	<b>36</b>	<b>4 449</b>	<b>41 927</b>

Source: *Compte du logement*

**Présents :**

Mme Sabine BAIETTO-BEYSSON (vice-présidente), excusée  
M. Sylvain MOREAU (intérim de la vice-présidente)  
Mme Sylvie LEFRANC (rapporteur)

Personnalités qualifiées :

M. Didier CORNUEL  
M. Jean-Claude DRIANT  
Mme Florence GOFFETTE-NAGOT  
Mme Anne LAFERRERE  
M. Daniel WHAL  
M. Jean-Pierre SCHAEFER

Membres de droit :

Mme Céline ARNOLD, M. Alexandre BOURGEOIS, M. Erwan POULIQUEN  
Mme Catherine ROUGERIE, Mme Hélène THELOT (INSEE)  
Mme Marion GERARD, Mme Marcelline MONTRESOR (Ancols)  
M. Maxime CHODORGE (Anil)  
M. Jérôme COFFINET (Banque de France)  
Mme Florence DE MAUSSION (Anah)  
M. Jacques FRIGGIT (CGEDD)  
M. Stanislas DE LA RIVIERE (DGTrésor)  
M. Dominique HOORENS (USH)  
Mme Eva SIMON, Mme Laurence Monnet (DHUP)

Mme Solène COLIN, Mme Peggy DUBOUCHER, M. Yannick FENDRICH, M. Guillaume HOURIEZM. Etienne KOUEVI, M. Thomas LE JEANNIC, M. Louis MALARD, M. Benoît MATHIEU  
M. Vivien ROUSSEZ, M. Thierry ZILIOFFO (SDES)

\*\*\*\*

La séance est ouverte par Sylvain Moreau qui prie d'excuser l'absence de Mme Sabine Baietto-Beysson en rappelant que la composition de la Commission sera renouvelée pour la prochaine séance plénière. Sylvain Moreau laisse la parole à Vivien Roussez pour présenter les résultats du compte satellite du logement 2017, ainsi que des groupes de travail tenus depuis la dernière plénière.

**PRÉSENTATION DES RÉSULTATS PRINCIPAUX ET DÉTAILLÉS DU CSL 2017**

Vivien Roussez présente les principaux résultats du compte portant sur l'année 2017.

Louis Malard présente en détail les résultats concernant la partie « dépenses courantes » pour l'année 2017.

Solène Colin présente en détail les résultats concernant la partie « activité immobilière » pour l'année 2017.

Peggy Duboucher présente en détail les résultats concernant la partie « aides » pour l'année 2017.

**OBSERVATIONS DES MEMBRES DE LA COMMISSION SUR LES PRÉSENTATIONS**

À la suite de ces exposés, Sylvain Moreau invite les membres de la commission à réagir.

M. Friggitt nuance le bilan « très favorable » de cette année, en précisant que la hausse des prix est favorable au vendeur mais défavorable à l'acheteur, et qu'une construction augmentée de logements peut avoir des effets négatifs (par exemple, le délaissement des centres-villes). Il demande à modérer l'optimisme, d'autant que le financement de cette croissance se fait essentiellement à crédits et devra donc être remboursé.

Sylvain Moreau répond que le terme « favorable » s'explique par des indicateurs du logement relativement élevés par rapport aux années précédentes.

M. Friggitt termine en ajoutant qu'un travail sur le rendement de l'impôt sur les plus-values tel que présenté dans le CSL serait nécessaire, car les chiffres de la DGFIP diffèrent de ceux du CSL.

M. Hoorens fait des remarques de forme à propos du rapport. Il suggère de répéter l'axe à droite des graphiques de long terme, pour en améliorer la lecture. Il propose ensuite d'ajouter en annexe les tableaux servant à créer ces graphiques. Il remercie pour la création de la partie « Révisions », qu'il avait demandée lors des commissions précédentes.

M. Hoorens fait ensuite des remarques de fond à propos du rapport. Il propose que le premier graphique de la fiche « Consommation associée au service de logement » soit exprimé par logement pour bien montrer que les loyers dans le secteur social sont plus faibles, notamment parce que ce secteur bénéficie de nombreuses aides. Il suggère d'ajouter la courbe de l'IRL pour compléter le graphique de l'évolution des prix des loyers et de l'indice de consommation des ménages.

Vivien Roussez fait remarquer que l'IRL est un indicateur réglementaire et non économique.

M. Hoorens répond que l'IRL étant utilisé pour revaloriser les loyers, il serait intéressant de le visualiser en plus des indicateurs économiques, même à titre informatif.

M. Hoorens demande une clarification sur l'évolution des logements étudiants, compte tenu du changement de la classification des logements étudiants.

M. Hoorens s'interroge ensuite sur le financement des investissements à propos des dénominations « ménages » et « personnes morales » et de leur champ précis. Il note une incohérence à propos du financement des personnes morales, indiqué à la baisse d'une part et à la hausse dans un tableau. Il propose un commentaire plus approfondi sur le graphique des subventions d'investissement qui présente une baisse significative en raison de la baisse des aides de l'ANRU, ainsi que de clarifier la légende : « prêts locatifs aidés » devrait être dénommé comme une subvention. Il note aussi l'utilisation de « bailleurs sociaux » et « bailleurs HLM » de manière indistincte, et demande d'harmoniser la terminologie.

M. Hoorens demande ensuite de quelle manière sera traitée la diminution de loyers dans le secteur HLM (réduction de loyer de solidarité) dans les indices de prix et des loyers pour le CSL 2018, en raison du délai entre l'entrée en vigueur théorique (février) et la mise en place effective (juin).

Mme Thelot répond à ce dernier point en confirmant qu'il y aura une rétro-activité et que sur l'année l'effet sera bien sur 11 mois en 2018.

Guillaume Hourriez précise qu'en comptabilité nationale, la baisse des APL sera une baisse de volume, tandis que la diminution des loyers sera visible comme une baisse des prix, et ajoute qu'il faudra pouvoir expliquer ces changements.

Mme Thelot complète ces explications en indiquant que les aides n'entrant pas en compte dans l'indice des prix à la consommation, la baisse observée sera uniquement due aux loyers.

Sylvain Moreau revient sur la question de M. Hoorens à propos de la mise à disposition des données des graphiques en faisant remarquer que les données sont maintenant accessibles en ligne et qu'il n'était peut-être donc pas nécessaire de les ajouter sur la version papier.

Guillaume Hourriez ajoute qu'il serait difficile d'insérer les séries longues dans le rapport, faute de place, ce qui explique pourquoi seuls les chiffres de la dernière année y sont présentés. À cet égard, le rapport est accompagné d'une base de données.

M. Hoorens répond, qu'il est tout de même complexe d'estimer une valeur en regardant juste les graphiques.

Sylvain Moreau évoque alors l'idée de faire des graphiques dynamiques.

Vivien Roussez répond qu'il est impossible de mettre à disposition tous les chiffres utiles aux graphiques du rapport, et qu'une solution pourrait être un accès à une application restreinte à la commission. Il ajoute qu'il serait possible de modifier le format du rapport pour ajouter des graphiques dynamiques mais que cela demanderait un investissement important.

M. Coffinet remarque, au niveau des financements, qu'il est fait mention de taux très bas sans évoquer l'évolution des encours, qui sont pourtant très dynamiques (+ 6 %). Il indique que ce phénomène est couplé à une part de renégociation qui diminue de manière importante en 2017, ce qui mériterait d'être souligné. Il explique aussi que les séries des comptes utilisant les données de la Banque de France (trimestrielles) sont annualisées, ce qui peut créer des écarts avec les publications de la Banque de France.

À propos des premiers signes de tensions relevées par l'équipe des comptes, il indique que la Banque de France observe des taux d'effort supérieur à 35 %, ce qui peut compléter l'éclairage du SDES. Il conclut en exprimant l'accord de la Banque de France avec le diagnostic global qui figure dans le rapport.

M. Whal demande des précisions sur l'évolution de la durée des prêts, puis pourquoi des taux de marché plus faibles n'impliquent pas une aide résultante du PTZ en baisse.

Vivien Roussez répond que les capacités d'emprunt sont en augmentation significative du fait de la baisse des taux (hors renégociations) et de l'augmentation des durées d'emprunts. S'agissant de l'équivalent-subvention du PTZ, il est calculé par la SGFGAS. Les avantages de taux associé aux bailleurs sociaux sont, quant à eux, en baisse en raison de deux facteurs : baisse de l'activité et baisse des taux de marché. L'effet est le même pour les ménages mais pour ces derniers, la progression du volume sur le PTZ l'emporte sur l'effet avantage unitaire.

Mme Simon ne trouve pas pertinent d'ajouter l'IRL dans le graphique d'évolution des prix des loyers.

M. Friggit remarque qu'afin de comparer avec l'indice des loyers de l'Insee, il faudrait distinguer parc privé et parc HLM, ce qui n'est pas possible actuellement.

Mme Thelot répond que l'Insee devrait publier cette décomposition en 2019.

M. Chodorge demande si le Fonds national des aides à la pierre est intégré de manière brute dans les aides aux bailleurs sociaux ou si l'on tient compte du fait que les bailleurs sociaux alimentent eux-mêmes ces aides via la CGLLS.

Guillaume Hourriez précise que les cotisations des organismes HLM versées à la CGLLS ne sont actuellement pas retenues dans les prélèvements liés au logement. Ce sujet est en discussion.

M. Hoorens indique que dans les aides de l'État au logement social en accompagnement des prêts aidés sont pris en compte toutes les aides, y compris ce qui provient des organismes HLM.

Vivien Roussez ajoute que l'équipe des comptes vérifiera ce point et fournira une réponse plus complète.

M. Schaeffer indique qu'il faudrait préciser que les avantages de taux accordés au titre des prêts aux bailleurs sociaux sont financés sur fonds d'épargne et qu'il s'agit donc d'argent privé et non public.

Mme Thelot demande si le champ « France entière » inclut Mayotte.

Vivien Roussez répond que dans la mesure où le parc de logement porte sur le champ de la France entière hors Mayotte, il en va de même de toute la partie « dépenses courantes ». Il ajoute qu'il y aura probablement des travaux à mener sur ce point.

## PRÉSENTATION DE LA CONJONCTURE DU 1<sup>ER</sup> TRIMESTRE 2018

Thierry Ziliotto présente la note de conjoncture du 1<sup>er</sup> trimestre 2018, parue le jeudi précédant la réunion plénière de la Commission.

M. Friggit relève que la courbe présentée du nombre de transactions est en cumul sur 12 mois, et qu'une courbe de cumul sur 3 mois fait apparaître une baisse légère depuis plusieurs mois. Il évoque ensuite l'enquête auprès des banques sur les crédits et demande comment obtenir une information hors renégociations.

M. Coffinet répond qu'une série de la part des renégociations dans les nouveaux crédits est disponible sur le portail internet de la Banque de France et note la demande de M. Friggitt d'avoir un total de crédits hors renégociations.

#### PRÉSENTATION DES PREMIERS TRAVAUX SUR LE DOSSIER CONSACRÉ AUX TAUX D'EFFORT

Sylvain Moreau rappelle qu'un dossier de comparaison du taux d'effort France-Allemagne avait été présenté par Mathilde Poulhes à la Commission précédemment. Il avait été demandé de poursuivre ces comparaisons internationales.

Louis Malard présente en détail les travaux du dossier consacré aux taux d'effort.

M. Friggitt propose deux pistes d'approfondissement. Il évoque la robustesse des estimations de loyers imputés, qui sont susceptibles de varier selon les méthodes de calcul des différents pays. Puis, il suggère de faire des graphiques comparatifs en ne retenant que certains postes des dépenses de consommation finale des ménages en logement.

M. Whal s'étonne que l'explosion de la bulle immobilière de l'Espagne n'ait pas eu un effet plus fort sur les valeurs enregistrées pour le pays, notamment sur les loyers. Il remarque aussi qu'il aurait été plus intéressant de commencer les graphiques en 1990, pour mettre en évidence les conséquences du rattachement de l'Allemagne de l'Est.

M. Hoorens demande, s'il existe des éléments fiscaux qui interviennent dans le calcul du numérateur.

Louis Malard confirme qu'il n'y a pas de taxes foncières.

M. Schaefer note que les travaux sont très intéressants, et demande s'il est prévu des échanges avec les différents pays qui interviennent dans le dossier.

Sylvain Moreau note que l'idée est bonne, mais souligne que le SDES a peu de contact avec les autres pays, la France étant le seul pays à réaliser un compte satellite du logement.

Jean-Pierre Schaefer répond que les universitaires seraient un bon public pour cet échange.

Mme Laferrere relève que le taux d'effort est une notion typiquement française, puisque parler de coût d'usage du logement est une notion totalement différente pour les propriétaires occupants.

Mme Rougerie explique qu'un Insee Analyse et un document de travail sur les travaux de Pascal Godefroy seront très prochainement publiés. Il s'agit d'une démarche similaire au dossier visant à appréhender une notion de coût d'usage du logement pour les propriétaires occupants, en mobilisant les loyers imputés et en mesurant le contrefactuel d'être locataire et de pouvoir placer l'argent équivalent sur les marchés financiers et immobiliers. Cette étude est réalisée à partir de SRCV et SILC, ce qui permet d'avoir des comparaisons internationales (hors Allemagne). La France apparaît parmi les pays où les taux d'efforts sont relativement bas.

M. Coffinet explique que la Banque de France travaille en collaboration avec les banques centrales nationales, et dispose d'informations sur les patrimoines et consommations des ménages. Il relève que la définition du taux d'effort peut varier : dans leur cadre de leur étude, il s'entend comme la charge de la dette. Il pointe que ce réseau dispose aussi d'informations sur les distributions, ce qui permet de comparer les vulnérabilités des ménages les plus fragiles. Il indique aussi que les conditions de crédits diffèrent selon les pays : en France, l'endettement est à taux fixe, à l'inverse de nombreux pays.

M. Cornuel relève qu'il n'y a pas de prise en compte de loyers des bailleurs HLM dans le revenu disponible brut des ménages et s'interroge sur les résultats observés sur le taux d'effort dans le cas où la structure des bailleurs changerait. Cela pourrait expliquer les différences entre les pays compte tenu des différences de structures des statuts d'occupation.

Guillaume Hourriez indique que l'étude sur la comparaison France-Allemagne a été envoyée à DESTATIS (équivalent de l'Insee en Allemagne), mais le SDES est sans retour.

Mme Laferrere souligne que DESTATIS n'a pas bonne réputation, et que cela peut expliquer l'absence de réponse.

Mme Simon souligne l'intérêt de ces travaux internationaux pour la DHUP, qui est de plus en plus sollicitée sur ces questions par le cabinet et les parlementaires.

Sylvain Moreau invite la DHUP à revenir vers le SDES en cas de question sur cette thématique.

#### PRÉSENTATION DES NOUVEAUTÉS DE L'APPLICATION DE VISUALISATION DES DONNÉES DU CSL

Sylvain Moreau rappelle qu'une première version de l'outil de visualisation des données des comptes avait été présentée à la commission. Il indique que cet outil cherche à répondre à la question de l'accessibilité des données.

Solène Colin présente les nouvelles fonctionnalités de l'application de visualisation des données du CSL.

M. Friggit explique que les graphiques ne sont pas primordiaux pour lui, que l'essentiel est de pouvoir obtenir les données sous un format Excel exploitable.

Vivien Roussez rappelle qu'il est possible de télécharger toutes les données des comptes via l'application, et que ces données peuvent ensuite être exploitées à la convenance de l'utilisateur.

M. Friggit précise que l'accent devrait être mis sur l'accessibilité plutôt que sur la visualisation.

#### PRÉSENTATION DU "MAILLAGE HABITAT"

Vivien Roussez et Solène Colin présente les travaux effectués sur le maillage habitat.

M. Friggit remarque que l'utilisation du revenu moyen, fonction additive, pourrait se substituer au revenu médian dans le calcul de l'indicateur « prix rapporté au revenu », pour faciliter l'agrégation.

Vivien Roussez précise que ce sera le revenu moyen qui sera utilisé dans les fichiers de diffusion.

M. Friggit s'interroge sur la source de données permettant de calculer l'indicateur « taux de transactions ». Il pointe le défaut de couverture des bases notariales et relève que l'indicateur peut être erroné. Il suggère l'utilisation des bases DVF et DV3F.

M. Friggit note ensuite que le travail est intéressant, car permet de disposer d'une échelle de travail plus fine que le département. Il s'annonce intéressé pour utiliser le maillage, mais souhaiterait avoir plusieurs options du maillage. Il remarque aussi que l'indicateur « prix rapporté au revenu » peut être très influencé par les revenus uniquement.

M. Hoorens indique qu'il serait intéressant qu'une superposition de ce maillage habitat avec d'autres cartes soit possible (notamment EPCI).

Vivien Roussez précise qu'il est justement prévu qu'un outil soit mis à disposition pour pouvoir superposer d'autres périmètres administratifs ou d'étude au maillage.

Mme De Maussion se révèle intéressée par ces travaux, pour les comparer aux zones de tensions définies dans leur programmation.

Mme Simon exprime aussi son intérêt pour le maillage, mais précise que le maillage ne doit pas se transformer en zonage juridique, et qu'un équilibre doit être trouvé dans l'utilisation du maillage. Elle se révèle aussi intéressée par des indicateurs au niveau de cette maille.

Vivien Roussez précise que plusieurs indicateurs du SDES auront à vocation d'être diffusés au niveau de cette maille. Il ajoute que le CGET va ré-agréger certains de ses indicateurs à ce niveau aussi.

Mme Simon évoque un projet de création d'un niveau de loyers à la commune. Ce niveau ne pourra pas être fait à toutes les communes, elle estime que le maillage habitat pourrait être une bonne option pour une diffusion agrégée quand cela ne sera pas possible à la commune.

M. Hoorens s'interroge sur la date de mise à disposition.

Vivien Roussez répond qu'il reste un peu de travail sur quelques livrables, mais que la majorité est finalisée et en relecture. Il précise qu'une attention particulière a été mise pour éviter l'utilisation du maillage dans un dispositif législatif.

Mme Thelot s'interroge sur la mise à jour du maillage.

Vivien Roussez précise que la mise à jour sera faite chaque année de manière marginale selon les fusions de communes, et qu'un travail similaire devra être refait dans quelques années.

### **Programmation des travaux à venir**

#### **- Dossiers de la Commission pour 2019**

M. Friggit évoque l'idée de faire un approfondissement sur la thématique de la vacance, pour le prochain rapport des Comptes.

M. Schaefer suggère de répertorier les différents travaux menés par l'équipe du SDES et diffusés au sein du CSL, afin de faciliter l'accès à ces dossiers et les valoriser.

Mme Simon évoque plusieurs bases de données qui seront mises à disposition de la DHUP et qui ouvriront des perspectives d'analyses.

#### **- GROUPE DE TRAVAIL « PRÉLÈVEMENTS »**

Guillaume Houriez revient sur le groupe de travail prélèvement. Il rappelle que la partie sur les prélèvements liés au logement avait été interrompue une année, car l'équipe compte avait émis des doutes sur le périmètre et la mesure des prélèvements comptabilisés. Cela étant, les membres de la Commission ont exprimé leur besoins et la nécessité de maintenir cette partie dans le CSL.

Un groupe de travail a donc été organisé le 23 janvier 2018 pour discuter des concepts, du champ et du chiffrage des prélèvements. Le travail est en cours ; des échanges ont été initiés avec la DGFiP pour améliorer le chiffrage. Sur la question du champ des prélèvements, des discussions ont été menées sur plusieurs impôts dont la taxe d'habitation. Pour cette dernière, le groupe de travail a considéré qu'il ne disposait pas assez d'éléments pour revenir sur son traitement par le cadre central qui considère que c'est un impôt sur le revenu et non sur le service de logement. La taxe d'habitation ne devrait donc pas être intégrée au CSL, d'autant plus que sa suppression est programmée. Le compte rendu de ce groupe de travail sera transmis à tous les membres de la Commission pour avis sur l'intégration des autres impôts.

Un prochain groupe de travail devrait se réunir d'ici la prochaine Commission.

#### **- RÉFLEXION SUR LES CHIFFRES CLÉS DU LOGEMENT**

Sylvain Moreau rappelle l'historique de « L'état du logement ». En 2012, une première version de l'Etat du logement a été publiée, qui a été actualisée en 2013 et publiée sur le site internet du SDES. Des réflexions sont menées pour repenser cette publication d'indicateurs-clés dans le cadre plus global de l'évolution des publications numériques. Une première étape a été menée pour cibler les utilisateurs potentiels. Les membres de la Commissions devraient être consultés pour l'élaboration et la conception de ce tableau de bord, qui devrait être réalisé courant 2019. L'état des réflexions sur cette publication sera présenté lors de la prochaine Commission.

Enfin, Sylvain Moreau rappelle aux membres de la Commission qu'ils seront également consultés pour le renouvellement de la Commission.

La prochaine Commission aura lieu le 2 juillet 2019.

### Conditions générales d'utilisation

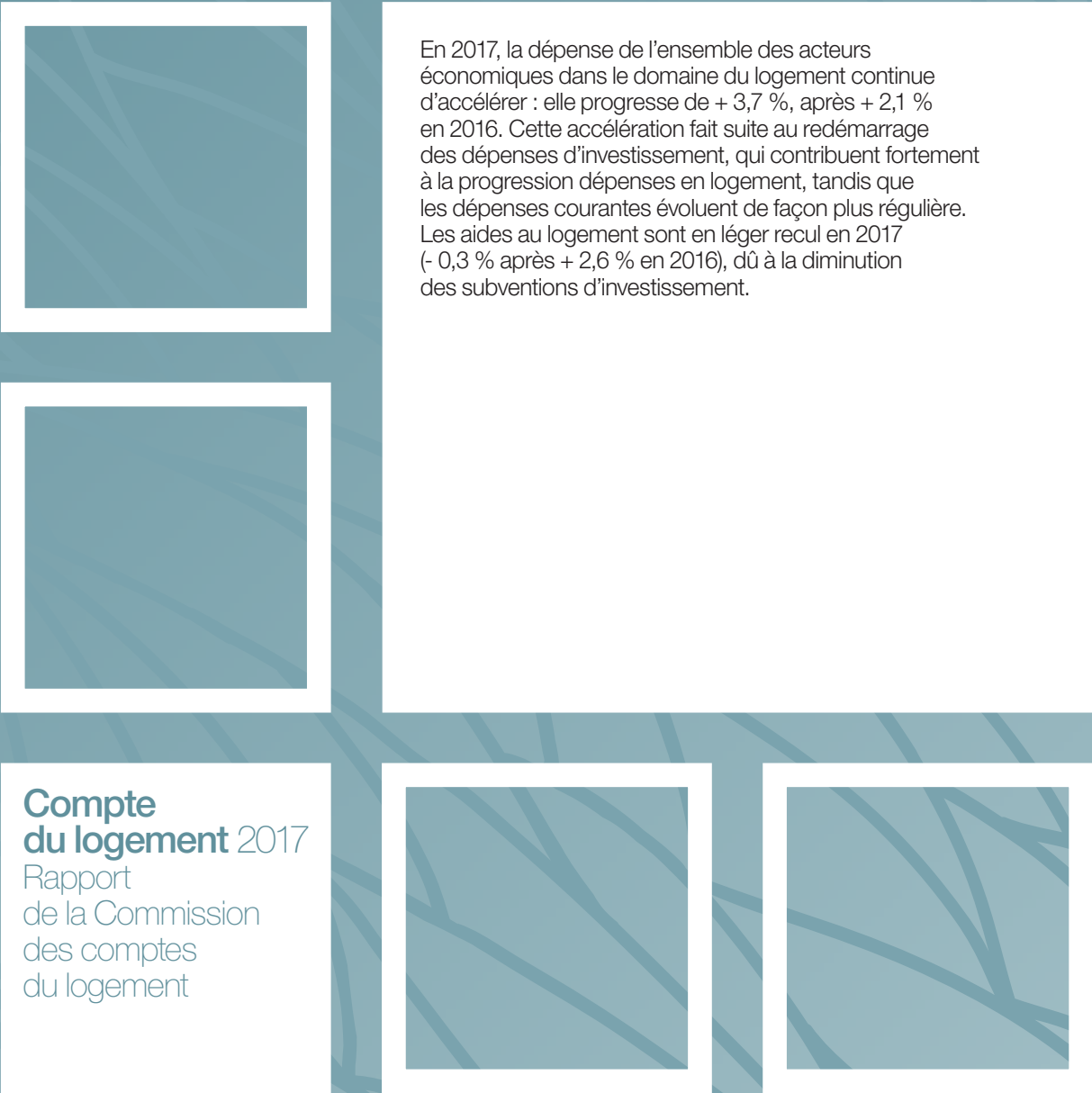
Toute reproduction ou représentation intégrale ou partielle, par quelque procédé que ce soit, des pages publiées dans le présent ouvrage, faite sans l'autorisation de l'éditeur ou du Centre français d'exploitation du droit de copie (3, rue Hautefeuille – 75006 Paris), est illicite et constitue une contrefaçon. 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** : juillet 2018

**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 2017, la dépense de l'ensemble des acteurs économiques dans le domaine du logement continue d'accélérer : elle progresse de + 3,7 %, après + 2,1 % en 2016. Cette accélération fait suite au redémarrage des dépenses d'investissement, qui contribuent fortement à la progression dépenses en logement, tandis que les dépenses courantes évoluent de façon plus régulière. Les aides au logement sont en léger recul en 2017 (- 0,3 % après + 2,6 % en 2016), dû à la diminution des subventions d'investissement.

**Compte  
du logement 2017**  
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  
Bureau des synthèses sur le logement et l'immobilier  
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)

