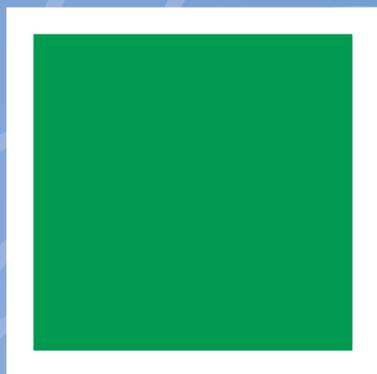




MINISTÈRE
DU LOGEMENT
ET DE LA RÉNOVATION
URBAINE

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Rapport du compte du logement 2023

OCTOBRE 2024



sommaire

Rapport du compte du logement 2023

- 4 - Avant-propos
- 5 - Synthèse et données clés
- 13 - Contexte macroéconomique et principales évolutions
des dépenses et des aides pour le logement
- 23 - Le parc de logements
- 29 - Les dépenses courantes
- 41 - L'activité immobilière
- 55 - Les aides au logement
- 71 - Les prélèvements
- 77 - Annexes

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

contributeurs

BB

Béatrice Boutchenik*

Coordinatrice

AB

Anne-Lise Biotteau

anne-lise.biotteau@developpement-durable.gouv.fr

AC

Adrien Charlet

adrien.charlet@developpement-durable.gouv.fr

BM

Benoit Mathieu

benoit.mathieu@developpement-durable.gouv.fr

** En poste au SDES au moment de la rédaction du compte.*

avant-propos



La Commission de l'économie et du développement durable (CEDD) a pour mission d'éclairer, par l'analyse des données statistiques et la confrontation des analyses économiques, l'élaboration et l'évaluation des politiques publiques dans les domaines de l'environnement, de l'énergie et du climat, des transports et du logement. La formation permanente du logement (FPL) l'assiste dans cette mission par l'examen et la discussion du Compte satellite du logement. Ce compte satellite vise à présenter les principaux indicateurs macro-économiques de référence sur le logement (dépenses totales en logement, dépenses courantes, d'investissement, taille et composition du parc de logements, activité immobilière, aides au logement, prélèvements) en relation avec l'analyse économique globale du cadre central de la comptabilité nationale.

La formation permanente du logement est présidée par le président de la section « Habitat, aménagement et cohésion sociale » de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (IGEDD), Monsieur Jean-Martin Delorme. Le rapport annuel sur le compte du logement est élaboré par le Service des données et études statistiques (SDES), en tant que service producteur de l'information statistique du ministère chargé du logement.

La présentation du compte 2023 s'est tenue le 9 juillet 2024. La rédaction de cette édition du rapport a été assurée, au SDES, par Madame Anne-Lise Biotteau et Messieurs Adrien Charlet et Benoit Mathieu, chargés d'études et de compte sur le logement, sous le pilotage de Madame Béatrice Boutchenik, responsable des études et des synthèses sur le logement et la construction au SDES.

Le SDES remercie les participants de la formation pour leurs remarques, ainsi que les partenaires et fournisseurs de données et notamment :

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

Le rapport, l'ensemble des tableaux et graphiques qui le composent et les séries longues qui le complètent sont consultables sur le site internet du SDES à l'adresse suivante :

www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr (rubrique Logement/Bilan et chiffres clés du logement).

– **Béatrice Sédillot**

CHEFFE DU SERVICE DES DONNÉES ET ÉTUDES STATISTIQUES (SDES)

Synthèse et données clés



synthèse

En juillet 2023, le parc de logements ordinaires comporte 38,0 millions de logements. Il progresse de 327 000 unités par rapport à juillet 2022, soit une croissance de + 0,87 %. Cette progression ralentit légèrement par rapport à l'année précédente (+ 0,89 %, soit + 332 000 logements en 2022) et s'inscrit, à nouveau, dans le mouvement de décélération observé depuis 2014.

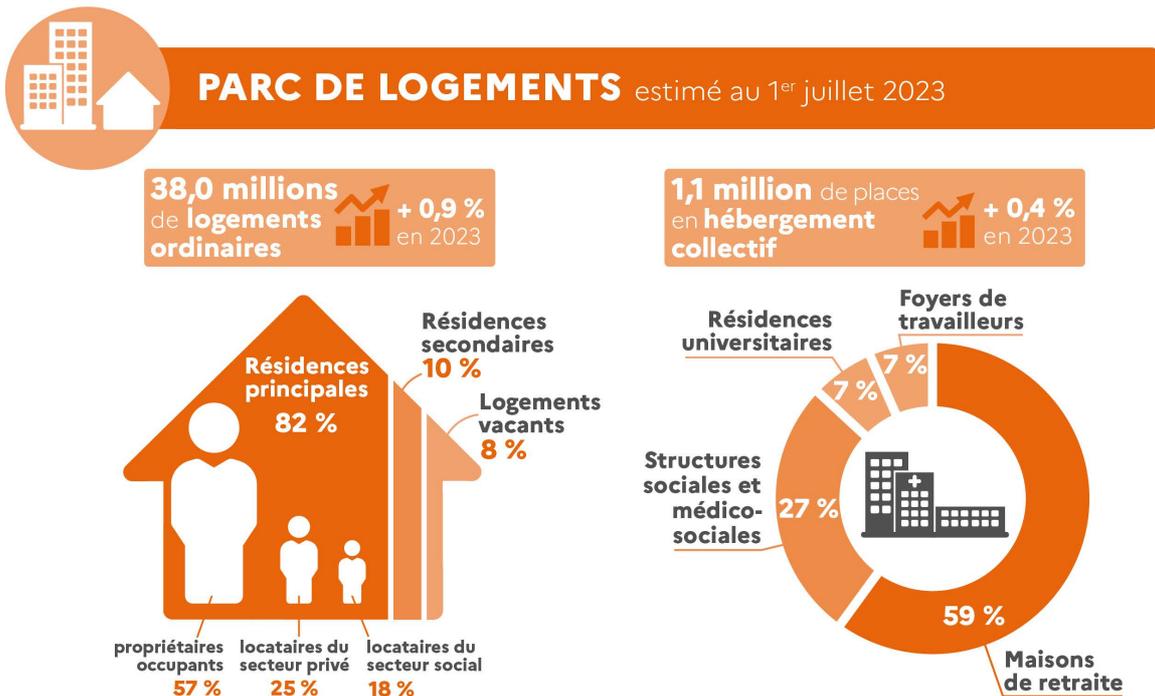
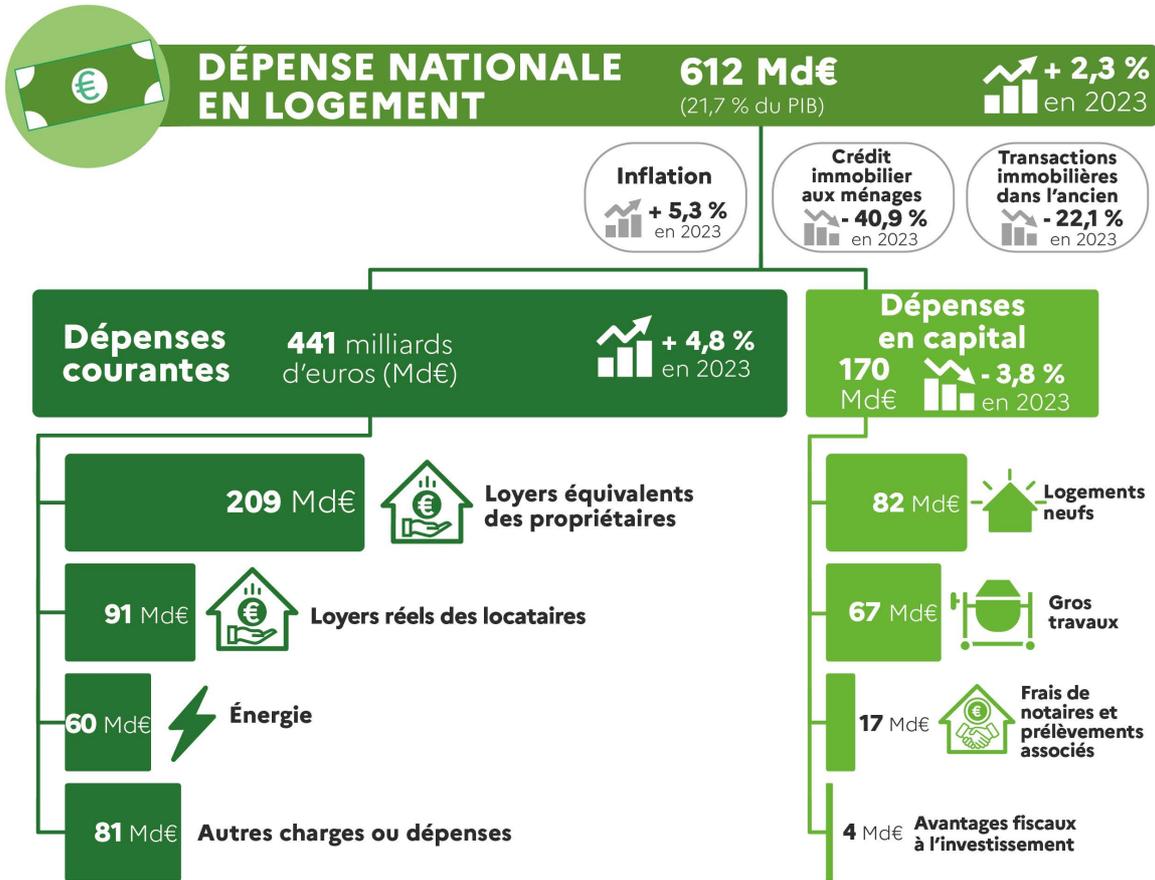
Dans un contexte de forte hausse des prix et de dégradation des conditions d'accès au crédit habitat, la dépense de l'ensemble des agents économiques dans le domaine du logement progresse de + 2,3 % en 2023, après le rebond consécutif à la crise sanitaire (+ 3,1 % en 2022, + 7,6 % en 2021). Elle s'établit à 612 milliards d'euros, sa part dans le PIB étant en légère régression (21,7 %, contre 22,5 % en 2022). L'augmentation de la dépense en logement est entièrement portée par la progression en valeur des dépenses courantes, tandis que l'investissement en logement diminue.

Les dépenses courantes des occupants des logements ordinaires s'établissent à 427 milliards d'euros en 2023. Elles progressent fortement (+ 4,7 %, après + 2,7 % en 2022 et + 4,0 % en 2021), à un rythme dépassant la moyenne des dix dernières années (+ 2,3 %). En 2023, la croissance des dépenses résulte d'une accélération de la hausse des prix (+ 3,9 %, après + 3,1 % l'année précédente) et d'une légère hausse des volumes (+ 0,8 %, après - 0,3 %). Les dépenses de loyers, en accélération (+ 3,2 %, après + 2,2 %), contribuent à près de la moitié de la croissance des dépenses courantes, tandis que celle des dépenses d'énergie (+ 12,2 %, après + 2,6 %) y participe pour un peu plus d'un tiers, dans un contexte de forte inflation des prix de l'énergie.

L'activité immobilière, qui s'élève à 379 milliards d'euros en 2023, recule de 15,7 %, en raison notamment de la forte remontée des taux des crédits habitat et de la réduction de la production de crédits nouveaux. Sa diminution tient en premier lieu au repli de 23,0 % du montant d'acquisitions de logements anciens, après plusieurs années de forte hausse. Le montant d'investissement en logements neufs voit sa baisse s'accroître en 2023 (- 6,8 %, après - 1,0 %). Dans le neuf comme dans l'ancien, les évolutions sont tirées par la baisse des volumes, les prix étant en léger recul dans l'ancien pour la première fois depuis 2015 (- 0,7 %, après + 6,3 %) et ralentissant dans le neuf (+ 1,4 %, après + 5,7 %). Dans un contexte d'incitation à la rénovation thermique des logements, le secteur des gros travaux d'entretien-amélioration progresse de 6,6 % (après + 12,1 % en 2022), une large part étant portée par les prix qui restent très dynamiques (+ 5,8 %, après + 9,8 %).

Les aides au logement (principalement composées de prestations d'aide au logement et d'avantages fiscaux, mais également de subventions d'exploitation et d'investissement, et d'avantages de taux), s'élèvent à près de 44 milliards d'euros en 2023, soit 1,5 % du PIB. Elles connaissent, tout comme l'année précédente, une progression dynamique (+ 4,6 %, soit + 1,9 Md€, après + 4,7 % en 2022), alimentée par la forte hausse des avantages de taux face à la remontée des taux de marché, et par le dynamisme des subventions d'investissement, principalement à destination des prêts pour les logements locatifs sociaux. La progression des subventions attribuées par l'Anah, très fortes les années précédentes en raison de la montée en puissance du dispositif « MaPrimeRénov' », ralentit en 2023 à + 5 %.

En 2023, les prélèvements relatifs au logement sont estimés à 97 milliards d'euros, soit 7,9 % de l'ensemble des prélèvements obligatoires. Ils sont composés à près de 75 % de la taxe sur la valeur ajoutée sur les investissements en logement ou sur les charges liées à leur occupation, de la taxe foncière sur les propriétés bâties et des droits de mutations à titre onéreux. Ils reculent en 2023 de 1,9 % (après une baisse de 0,2 % en 2022), principalement sous l'effet de la contraction des volumes de transactions immobilières et du repli des prélèvements sur les mutations (- 22,8 %, soit - 4,6 Md€) qui en découle.



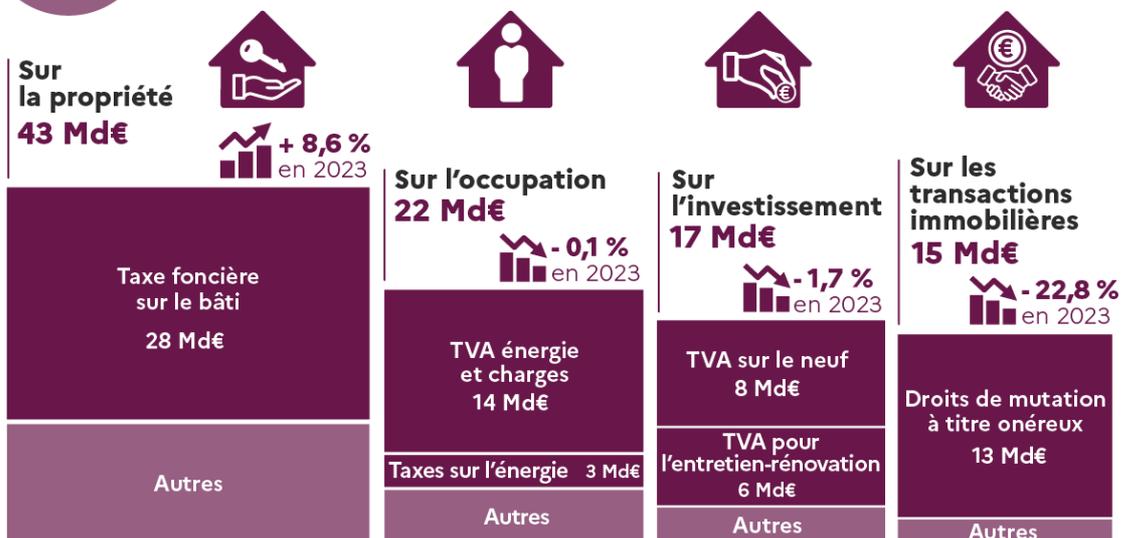
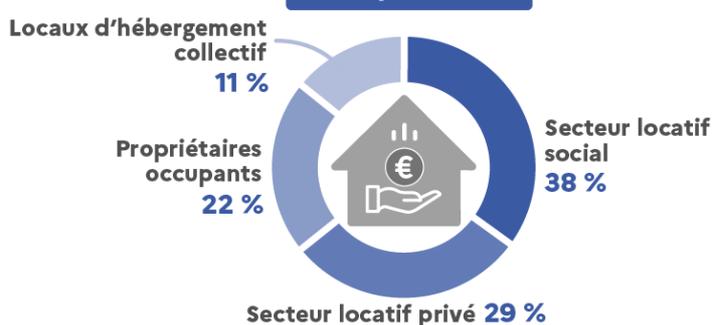
données clés



Aides par bénéficiaire



Aides par secteur



Le compte satellite du logement



La comptabilité nationale fournit une représentation synthétique et quantifiée des flux économiques nationaux. Son cadre central ne permet toutefois pas d'appréhender, dans leur ensemble, certains domaines essentiels de préoccupation collective, tel que celui du logement. Le compte satellite du logement remédie à ce besoin en rassemblant, dans un cadre d'analyse approprié, les flux monétaires et les données non monétaires relatives au logement, tout en assurant la cohérence de ces données avec les comptes nationaux.

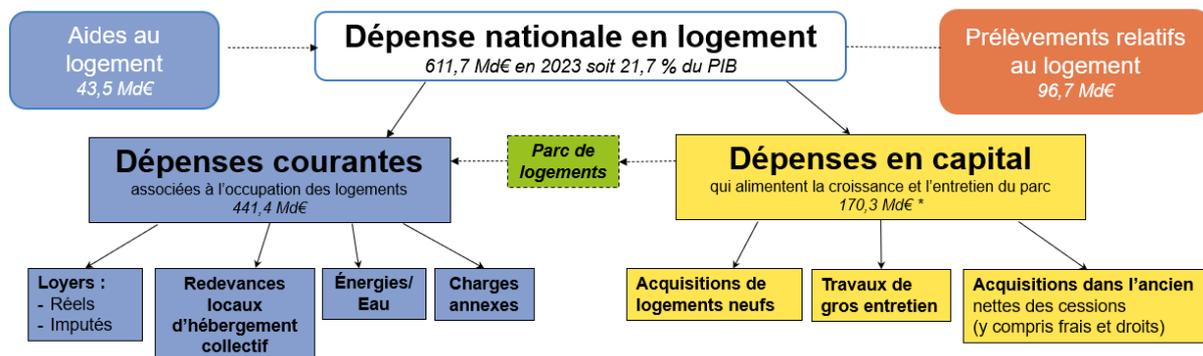
Le terme « logement » désigne à la fois le fait de « se loger » et de « loger ». La description de l'économie du logement peut ainsi être appréhendée en distinguant la dépense liée à l'activité de se loger — loyers réels et imputés¹, dépenses en eau, énergie, assurances, syndic de copropriété, nettoyage, entretien, déménagement... — et la dépense d'investissement en logement — acquisitions de logements (neufs ou anciens), travaux d'entretien et d'amélioration — En cohérence avec ces échanges monétaires, sont retracés le flux des aides (avantages ou versements) accordées ainsi que les divers prélèvements liés à l'occupation, détention, location, construction, acquisition ou cession d'un logement.

Depuis le passage à la base 95 des comptes nationaux, la convention générale en matière de flux monétaires est de raisonner en « droits constatés », en considérant le moment du fait générateur, plutôt que celui des encaissements/décaissements. En outre, le compte satellite du logement identifie et quantifie les flux (aides notamment) à destination directe des agents bénéficiaires, à la différence d'autres approches qui peuvent par exemple inclure certaines dépenses de fonctionnement des administrations gestionnaires.

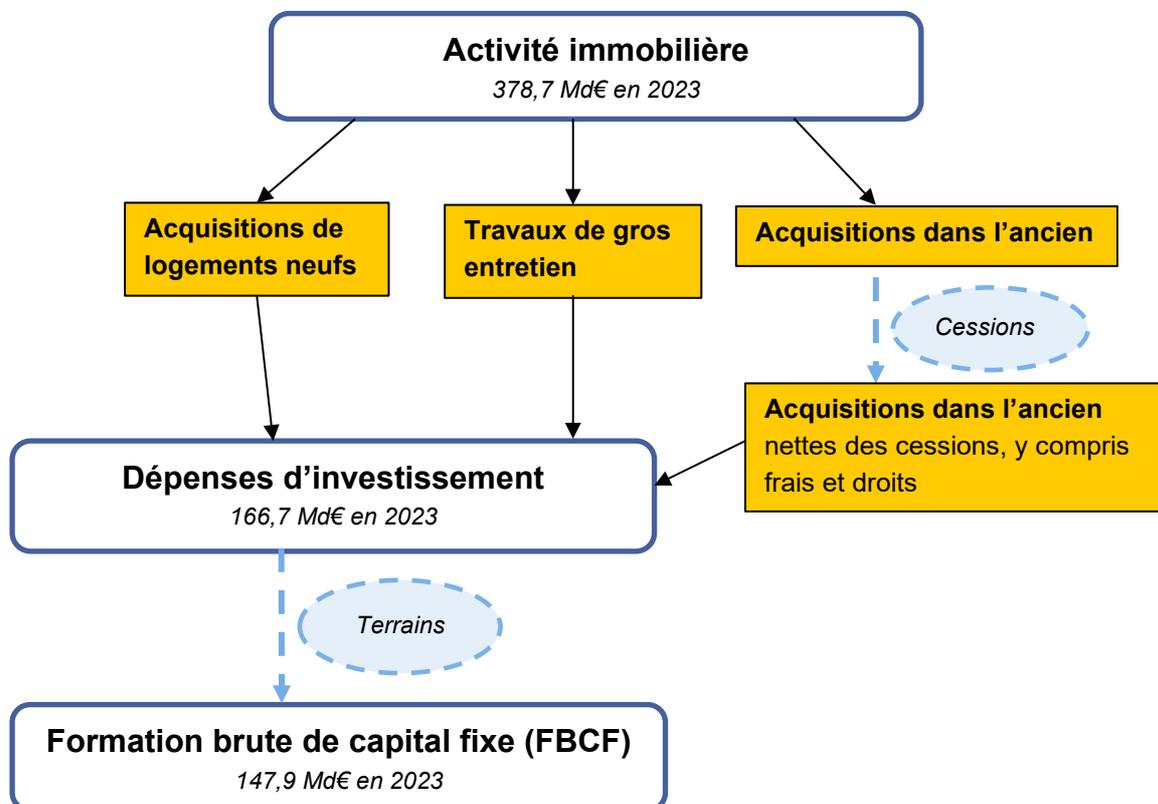
Le compte du logement est constitué de six parties : la première situe le contexte macroéconomique de l'année 2023 et présente les principales évolutions ainsi que les analyses des grands agrégats du compte. Les cinq autres parties sont thématiques : parc de logements (*partie 2*), dépenses courantes (*partie 3*), activité immobilière (*partie 4, voir schéma infra*), aides au logement (*partie 5*) et prélèvements liés au logement (*partie 6*). Des données plus détaillées ainsi que des séries longues sont diffusées avec le rapport.

¹ Les loyers imputés correspondent aux loyers dont les propriétaires s'acquitteraient s'ils étaient locataires d'un logement identique dans le secteur privé.

le compte satellite du logement



* Les dépenses en capital réintègrent une partie des avantages fiscaux conférés, différant en cela des dépenses d'investissement.
Source : CSL 2023



Source : CSL 2023

partie 1

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

– En 2023, dans un contexte de forte hausse des prix et de dégradation des conditions d'accès au crédit habitat, la dépense de l'ensemble des agents économiques dans le domaine du logement progresse de + 2,3 % pour s'établir à 612 milliards d'euros, en ralentissement après le rebond consécutif à la crise sanitaire (+ 3,1 % en 2022 après + 7,6 %). L'augmentation de la dépense totale en 2023 est portée par la progression en valeur des dépenses courantes, tandis que l'investissement en logement diminue. L'activité immobilière, qui s'élève à 379 milliards d'euros, connaît une forte baisse (- 15,7 %, après + 3,0 %), liée à la contraction des acquisitions dans l'ancien et de l'investissement en logements neufs. Les aides au logement (versements et réductions de dépenses) représentent près de 44 milliards d'euros. Elles connaissent, tout comme l'année précédente, une progression dynamique (+ 4,6 % après + 4,7 %), sous l'effet notamment de la progression des avantages de taux, dans un contexte de nette remontée des taux d'emprunt.



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

En 2023, la dépense de l'ensemble des agents économiques dans le domaine du logement s'établit à 612 milliards d'euros (Md€). Elle progresse¹ de 2,3 % sur un an, mais continue de ralentir (+ 3,1 % en 2022 et + 7,6 % en 2021). Cette progression est principalement portée, cette année, par la hausse des prix des dépenses courantes, tandis que les volumes d'investissement diminuent fortement dans un contexte de durcissement des conditions d'accès au crédit.

L'activité immobilière s'élève à 379 Md€. Son très net recul (- 15,7 %, après + 3,0 % en 2022) traduit le repli des marchés immobiliers, à la fois pour les logements d'occasion (- 23,0 % de baisse de l'activité immobilière dans l'ancien, après + 2,4 %), et pour l'investissement en logement neuf (- 6,8 %, après - 1,0 %).

Les aides au logement (43,5 Md€) progressent, pour la quatrième année consécutive (+ 1,9 Md€, soit + 4,6 % après + 4,7 %). Cette progression est principalement portée par le redressement des avantages de taux amorcé l'année précédente (+ 0,9 Md€ par rapport à 2022) dans un contexte de nette remontée des taux d'emprunt, et dans une moindre mesure, par la hausse des subventions à destination des prêts pour les logements locatifs sociaux (+ 0,4 Md€).

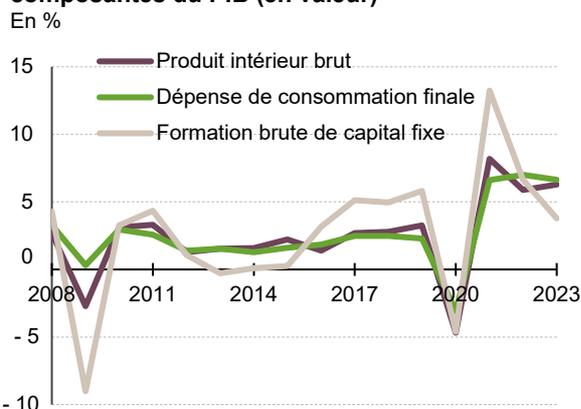
UN CONTEXTE MACROÉCONOMIQUE ENCORE MARQUÉ PAR L'INFLATION

En 2023, dans un contexte marqué par l'inflation des prix (+ 5,3 %), le produit intérieur brut (PIB) connaît une progression en valeur de 6,3 % (figure 1.1). Cette progression se poursuit à un rythme soutenu depuis le rebond post-crise sanitaire (+ 5,9 % en 2022, après + 8,2 % en 2021). Elle se reflète sur la dépense de consommation finale (+ 6,6 %) et un peu plus faiblement sur la formation brute de capital fixe (+ 3,8 %).

Dans ce contexte, les ménages voient une hausse de leur revenu disponible brut en accélération, à + 8,0 % (après + 5,2 % et + 4,8 % en 2022 et 2021) – (figure 1.2), qui se répercute à la fois dans leur dépense de consommation finale, qui continue de progresser à un rythme soutenu (+ 8,0 %, après + 8,1 % et + 6,7 %), et sur leur épargne brute, qui repart à la hausse après deux années de diminution (+ 8,4 %, après - 7,2 % en 2022 et - 2,1 % en 2021).

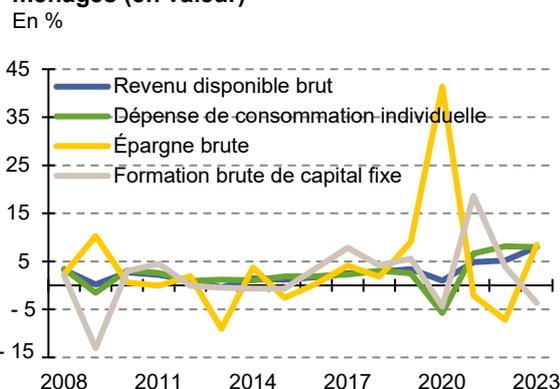
Ce dynamisme est toutefois à mettre en regard de l'inflation, touchant, en 2023, particulièrement les prix des produits alimentaires et de l'énergie. La progression du pouvoir d'achat des ménages demeure modérée (+ 0,8 %, après + 0,3 %), tout comme celle de la dépense de consommation des ménages en volume (+ 0,8 %, après + 3,1 %), le prix de cette dépense s'accroissant (+ 7,1 %, après + 4,9 % et + 1,4 %).

Figure 1.1 : évolution des principales composantes du PIB (en valeur)



Source : Insee, Comptes nationaux

Figure 1.2 : évolution de la situation des ménages (en valeur)



Source : Insee, Comptes nationaux

¹ Comme dans le reste du rapport et sauf mention contraire, les évolutions sont données en euros courants.

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

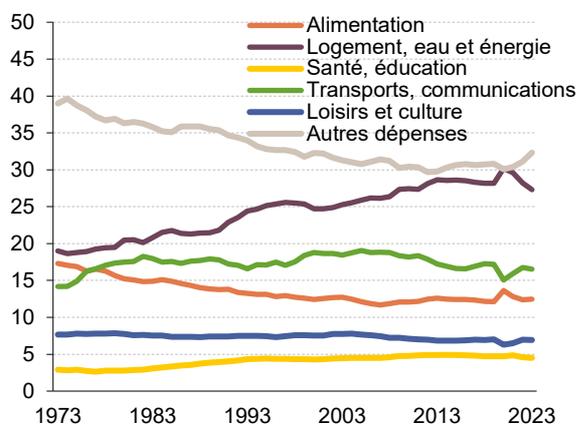
Le taux d'épargne des ménages reste stable à 16,9 % (après 16,8 % en 2022), un niveau supérieur à celui des années précédant la crise sanitaire (14,7 % en moyenne entre 2009 et 2019). Après le rebond au sortir de cette crise, la formation brute de capital fixe des ménages ralentit, et en 2023, recule en valeur (- 3,6 %, après + 3,9 % et + 18,6 %) tout comme en volume (- 4,6 %, après + 4,3 % et + 20,4 %).

UN POIDS DU LOGEMENT DANS LES DÉPENSES TOTALES EN LÉGER REPLI, MAIS QUI DEMEURE ÉLEVÉ

Les dépenses en service de logement (loyers, dépenses d'énergie, d'eau et d'entretien et réparation, nettes des aides personnelles au logement) demeurent un poste important de la dépense de consommation finale des ménages. Sur le temps long, leur poids dans la dépense totale suit une tendance haussière : il a plus que doublé entre les années 1960 et 2020. À 27,3 % en 2023 (*figure 1.3*), ce poids recule néanmoins légèrement depuis le pic de 2020 (- 2,9 point en trois ans), les restrictions sanitaires ayant alors largement affecté à la baisse les autres dépenses. Il passe légèrement en-dessous de son niveau pré-crise sanitaire (28,4 % environ, entre 2014 et 2019). En 2023, la progression des dépenses en logement contribue pour 1,3 point à la hausse de 8 % de l'ensemble des dépenses de consommation (*figure 1.4*).

Figure 1.3 : part des différents postes de consommation dans la dépense totale de consommation des ménages

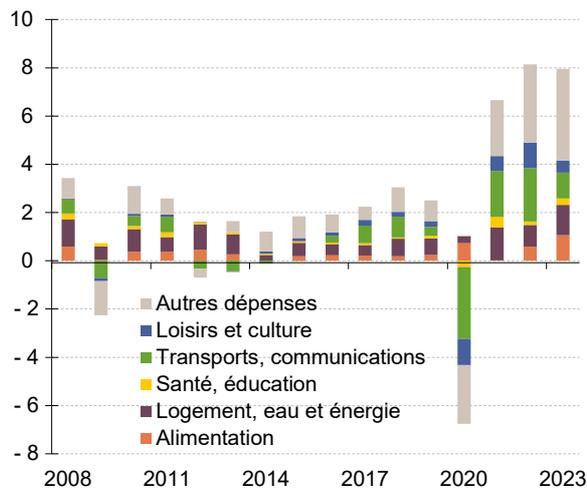
En %



Source : Insee, Comptes nationaux

Figure 1.4 : décomposition de l'évolution des dépenses de consommation finale des ménages

En %



Source : Insee, Comptes nationaux

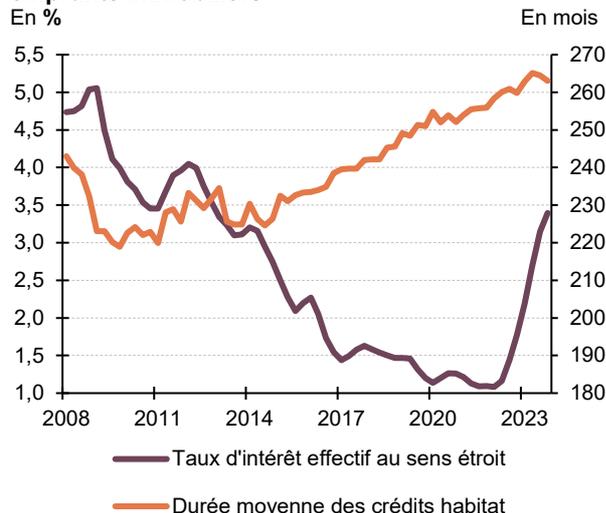
LES CONDITIONS DE FINANCEMENT ET LA PRODUCTION DE CRÉDITS CONTINUENT DE SE DÉGRADER

Les taux d'intérêt des crédits immobiliers aux particuliers ont poursuivi, au cours de l'année 2023, leur forte remontée pour atteindre 3,4 % au quatrième trimestre (*figure 1.5*), contre un taux historiquement bas de 1,1 % en début d'année 2022. En moyenne annuelle, ils passent de 1,1 % en 2021 à 1,4 % en 2022, puis à 2,9 % en 2023. Dans le même temps, les durées moyennes des crédits habitat aux particuliers poursuivent leur progression entamée depuis 2015 et avoisinent 264 mois en moyenne en 2023 (contre 260 en 2022, et 227 mois en 2014).

La production de crédits nouveaux décline très fortement (*figure 1.6*), s'éloignant de son point haut de 2021 : hors rachats et renégociations, elle s'établit à 128,6 Md€ en 2023 (contre 217,9 Md€ l'année précédente et 226,2 Md€ en 2021) et revient à un niveau proche de celui de 2015 (120,7 Md€). La part des rachats et renégociations dans le total des crédits nouveaux progresse légèrement à 16,1 % en 2023, contre 15,6 % en 2022, mais demeure limitée par rapport aux années précédentes.

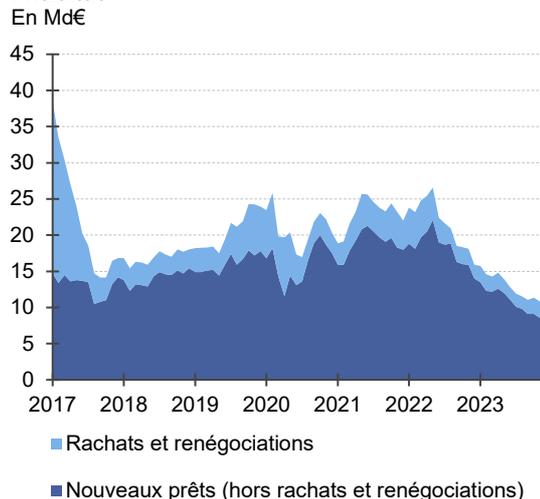
partie 1 : contexte macroéconomique et principales évolutions des dépenses et des aides pour le logement

Figure 1.5 : taux effectif au sens étroit et durée des emprunts immobiliers



Source : Banque de France

Figure 1.6 : production mensuelle de crédits à l'habitat



Source : Banque de France

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.

Taux effectif au sens étroit : taux correspondant à la composante intérêt du Taux effectif global (TEG). Le TEG est le taux qui prend en compte la totalité des frais occasionnés par le prêt (intérêts, frais de dossier, assurances, etc.).

LE RECU DES VOLUMES DE TRANSACTIONS S'ACCÉLÈRE, DANS L'ANCIEN COMME DANS LE NEUF

En 2023, le rythme de production de logements neufs décline fortement, prolongeant une baisse amorcée l'année passée. À 297 200 unités, en 2023, le nombre annuel de mises en chantier recule de 24,3 % (après - 4,3 % en 2022). Le nombre annuel de réservations de logements neufs auprès des promoteurs immobiliers² baissent de 22,4 % (après - 12,4 % en 2022) pour s'établir à 116 800 réservations (voir *figure 1.7 pour le détail infra-annuel en CVS-CJO*). Le nombre de transactions dans l'ancien diminue très fortement, totalisant 869 000 unités échangées sur l'année 2023 (contre 1 115 000 l'année précédente), soit une baisse de 22,1 % entre les deux années (*figure 1.8*).

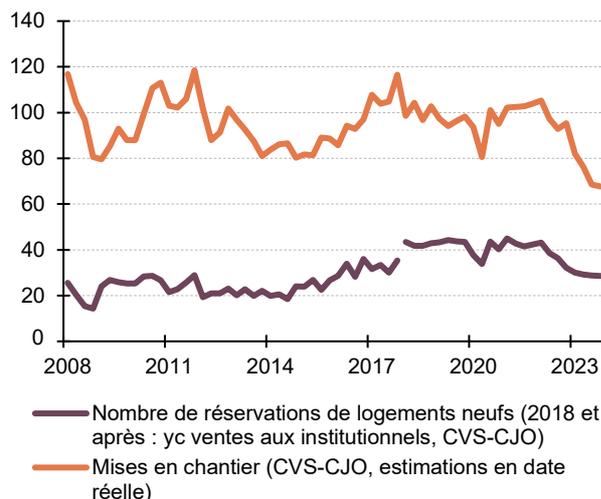
Dans ce contexte du repli du marché et de l'activité de construction, la hausse des prix des logements neufs ralentit, à + 3,9 % (après + 7,7 % en 2022) – (*figure 1.9*), tout comme celle des coûts de production dans la construction dans le bâtiment (+ 1,4 %, après + 5,7 %). L'évolution des prix dans l'ancien devient légèrement négative, à - 0,7 %, après sept années de hausse très soutenue (+ 32,5 % d'évolution cumulée entre 2015 et 2022).

² Ventes de nouvelles constructions aux particuliers et ventes aux institutionnels, dans le cadre d'opérations de cinq logements et plus.

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

Figure 1.7 : nombre trimestriel de mises en chantier et de ventes de logements neufs par les promoteurs immobiliers

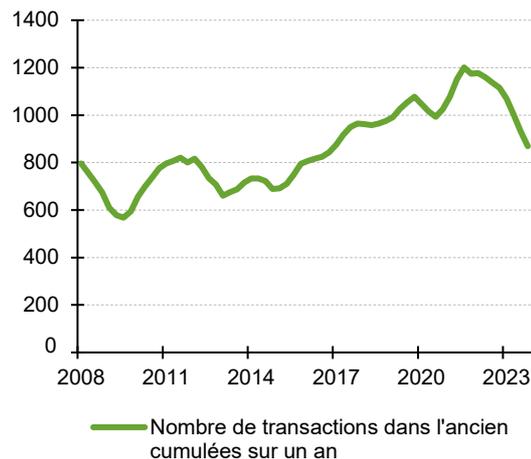
En milliers de logements



Source : SDES (Sit@del2, ECLN)

Figure 1.8 : nombre de transactions dans l'ancien cumulées sur un an

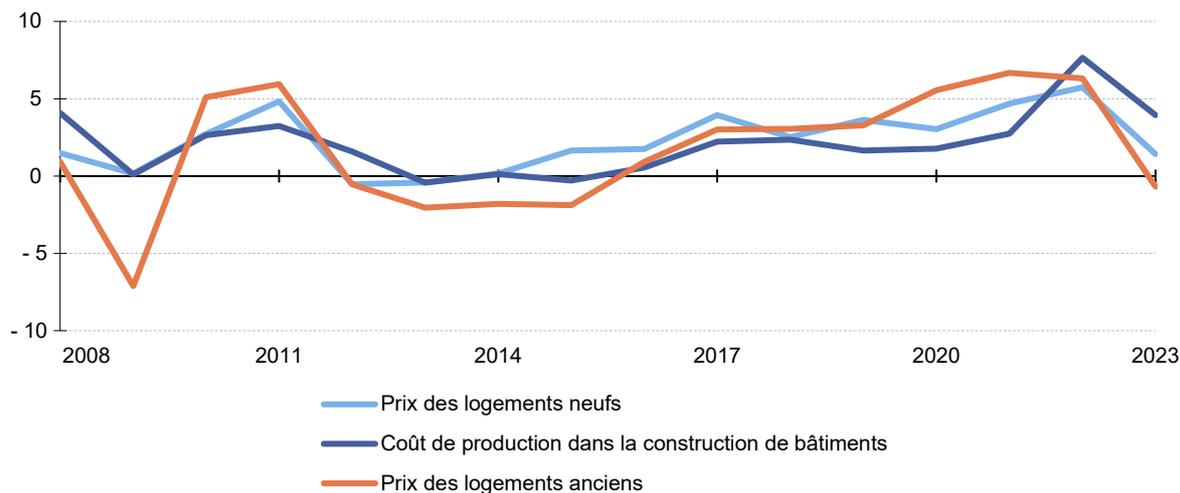
En milliers de logements



Source : IGEDD, d'après DGFIP et Bases notariales

Figure 1.9 : évolution des prix des logements et du coût de la construction

En %



Sources : Insee ; SDES

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

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

LA DÉPENSE TOTALE EN LOGEMENT PROGRESSE MODÉRÉMENT

La dépense totale en logement comprend les dépenses courantes totales (loyers, charges, redevances, etc.), et les dépenses en capital (en logements neufs, terrains, travaux ainsi que les frais liés à toute opération immobilière). Les dépenses courantes, aux fondamentaux plus structurels, ont une croissance assez régulière en régime courant, tandis que les dépenses en capital sont plus volatiles.

La dépense totale en logement s'établit à 611,7 Md€ en 2023, dont 441,4 Md€ au titre des dépenses courantes totales et 170,3 Md€ au titre des dépenses en capital (*figure 1.10*). Elle augmente de 2,3 % (après + 3,1 % en 2022 et un rebond de + 7,6 % en 2021) – (*figure 1.11*). Si cette hausse est moins forte que par le passé (+ 3,4 % en moyenne entre 2000 et 2019), elle est portée par l'augmentation des dépenses courantes (+ 4,8 %, après + 2,8 % l'année précédente) dont la majeure partie est due à la progression des prix. Pour les dépenses en capital, la dynamique des prix ne compense pas la forte diminution des volumes, et le montant des dépenses en capital est au total orienté à la baisse, à - 3,8 % (après + 3,8 % en 2022) – (*figure 1.12*).

Figure 1.10 : dépense totale en logement
En Md€

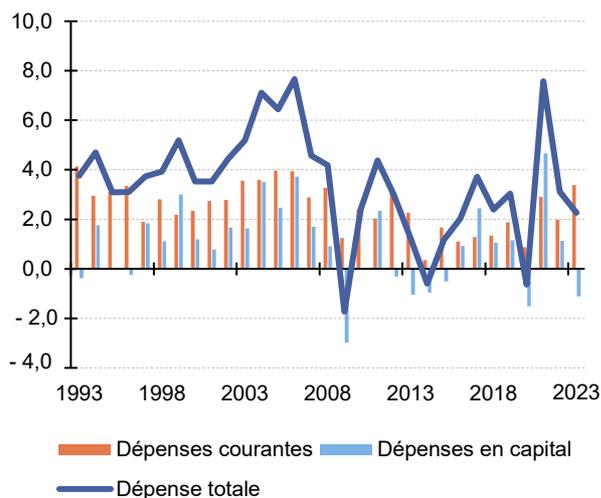
	1995	2000	2005	2010	2015	2020	2021	2022	2023
Consommation effective de biens et services des occupants	172,2	204,4	257,6	313,2	357,4	390,0	405,5	416,7	436,6
<i>Logements ordinaires</i>	168,6	200,6	252,9	307,3	349,4	381,8	397,2	408,1	427,2
<i>Locaux d'hébergement collectif</i>	3,6	3,8	4,7	5,9	7,9	8,2	8,3	8,7	9,4
Subventions d'exploitation aux producteurs (hors bonifications)	0,1	0,2	0,2	0,1	0,2	0,2	0,2	0,3	0,2
Charges des producteurs liées aux logements vacants	1,6	1,6	1,8	2,5	3,2	3,7	3,9	4,2	4,6
Dépense courante	173,9	206,2	259,6	315,8	360,7	393,9	409,6	421,2	441,4
Formation brute de capital fixe	59,8	72,9	100,6	111,3	109,8	126,5	146,7	153,5	147,9
<i>Logements neufs</i>	29,5	35,2	52,9	56,4	50,3	61,6	68,5	68,0	63,5
<i>Gros travaux d'entretien-amélioration</i>	26,4	31,7	37,3	44,1	47,0	47,4	56,3	63,1	67,2
<i>Autres composantes de la FBCF</i>	3,8	6,1	10,4	10,8	12,4	17,6	21,9	22,4	17,2
Investissement en terrains (dans le champ de la FBCF)	5,2	9,5	14,2	13,8	12,0	15,6	20,5	20,0	18,6
Avantages fiscaux liés à l'investissement (partiel)	0,7	1,4	1,9	3,2	3,5	3,1	3,2	3,4	3,8
Dépenses en capital	65,7	83,8	116,6	128,4	125,3	145,2	170,4	176,9	170,3
Dépense en logement	239,6	290,1	376,2	444,2	486,0	539,2	580,0	598,1	611,7

Source : CSL 2023

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

Figure 1.11 : contributions à la croissance de la dépense totale en logement

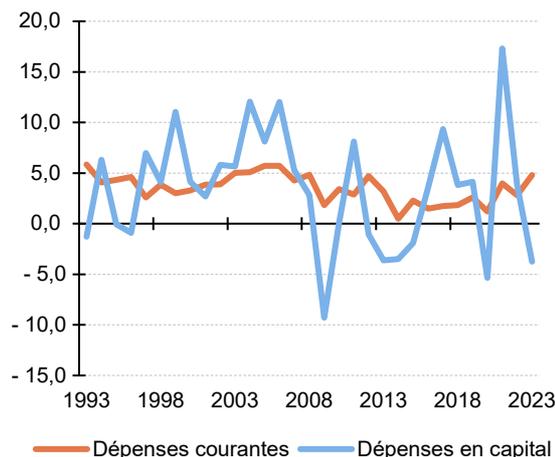
En %



Source : CSL 2023

Figure 1.12 : taux de croissance des principales composantes de la dépense totale

En %



Source : CSL 2023

Définitions :

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

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

Les dépenses en capital 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 liés à l'investissement (exonérations de taxe foncière sur les propriétés bâties, avantages du taux réduit de TVA pour l'investissement locatif social).

LA PART DES AIDES AU LOGEMENT DANS LE PIB RESTE STABLE

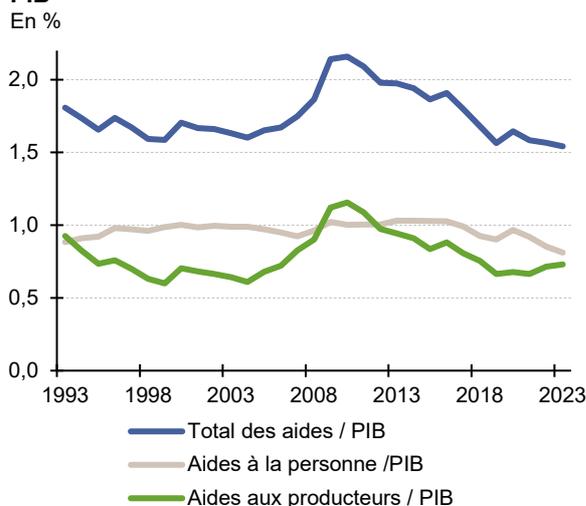
En 2023, les aides au logement (43,5 Md€) poursuivent leur progression, selon le même rythme que l'année précédente (+ 4,6 % en 2023, après + 4,7 % en 2022). La progression des aides en 2023 (+ 1,9 Md€) est alimentée par la forte hausse des avantages de taux et le dynamisme des subventions d'investissement (figure 1.14), principalement à destination des prêts pour les logements locatifs sociaux.

Dans un contexte de remontée des taux de marché, les avantages de taux poursuivent leur forte progression et représentent une hausse de 0,9 Md€ des aides. Les subventions à destination des prêts pour les logements locatifs sociaux augmentent de 0,4 Md€. La progression des subventions attribuées par l'Anah tend, en revanche, à se stabiliser (+ 0,1 Md€) après trois ans de forte augmentation, en lien avec l'évolution du dispositif « MaPrimeRénov' ». Les avantages fiscaux progressent principalement à destination des bailleurs sociaux (+ 0,3 Md€) via notamment les mécanismes d'exonération de taxe foncière. Les trois aides personnelles au logement (allocation de logement familial, aide personnalisée au logement et allocation de logement social) présentent une légère hausse (+ 0,2 Md€) après six années consécutives de repli.

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

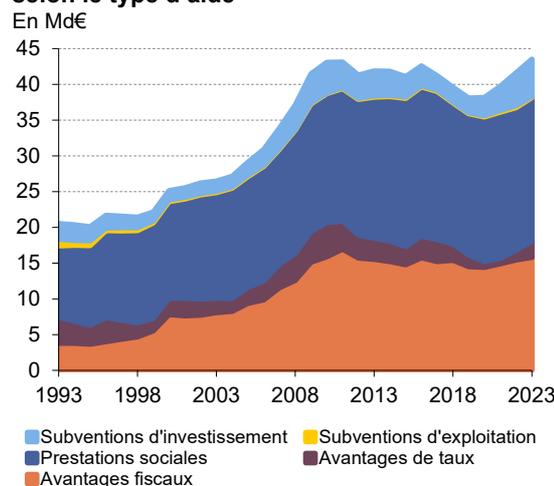
Au total, les aides aux consommateurs (prestations sociales et avantages fiscaux aux consommateurs de services de logement) diminuent en proportion du PIB (*figure 1.13*), tandis que les aides aux producteurs, rapportées au PIB, progressent. La part des aides au logement dans le PIB s'établit à 1,5 % en 2023, globalement stable par rapport à l'année passée, mais en diminution depuis 2010 où elle s'établissait à 2,2 %.

Figure 1.13 : part des aides au logement dans le PIB
En %



Source : CSL 2023

Figure 1.14 : montant des aides au logement selon le type d'aide
En Md€



Source : CSL 2023

Définition :

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

LA PART DES DÉPENSES COURANTES COUVERTES PAR LES PRESTATIONS POURSUIT SA BAISSSE

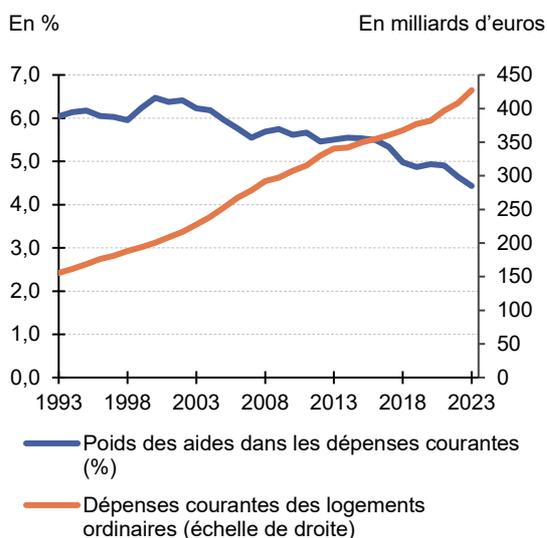
En 2023, les dépenses courantes en logement pour les occupants des logements ordinaires progressent fortement, avec + 4,7 %, après + 2,7 % en 2022, pour s'établir à 427,2 Md€.

Dans un contexte marqué par l'inflation pour la deuxième année consécutive, les prix de ces dépenses sont en hausse de 3,9 %, après + 3,1 % l'année précédente, en lien avec la forte progression des prix de l'énergie à destination du logement (+ 13,3 %, après + 15,8 % en 2022), et la légère accélération de la hausse des prix des loyers (+ 1,8 %, après + 0,8 %), toutefois limitée par les effets du « bouclier loyer » mis en place courant 2022. En volume, les dépenses courantes sont en légère hausse (+ 0,8 %), après un repli l'année précédente (- 0,3 % sous l'effet d'une contraction des consommations d'énergie).

Les aides aux consommateurs de service de logement ordinaire (APL, ALS, ALF, aides fiscales et autres aides hors locaux d'hébergements collectifs) sont presque stables par rapport à l'année précédente. Elles couvrent, en 2023, 4,4 % des dépenses courantes pour l'ensemble des logements ordinaires, soit 18,9 Md€, contre respectivement 4,6 % et 19,0 Md€ en 2022. En particulier, les prestations sociales, dont l'objectif est de prendre en charge une partie du coût du logement, diminuent légèrement pour les occupants de logements ordinaires, quoique de façon plus atténuée qu'en 2022 (- 0,5 %, après - 3,5 %) alors que les dépenses courantes correspondantes progressent de 4,7 % (*figure 1.16*). La part des dépenses courantes pour les logements ordinaires couvertes par les prestations sociales (hors locaux d'hébergements collectifs) poursuit ainsi sa tendance à la baisse : elle est de 4,4 % en 2023, contre 4,6 % en 2022 et 6,5 % en 2000 (*figure 1.15*).

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

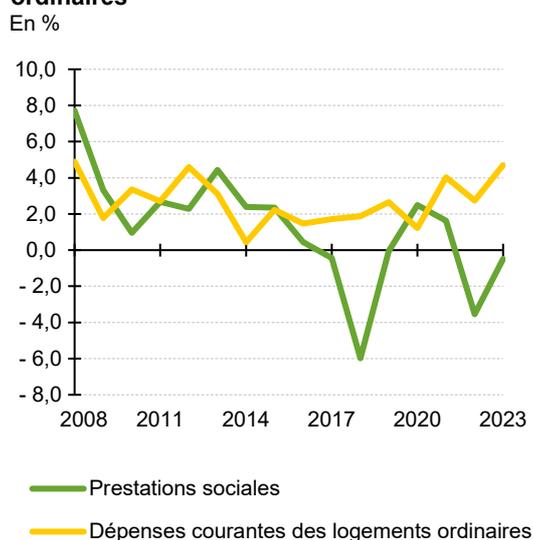
Figure 1.15 : montant des dépenses courantes pour les logements ordinaires et poids des aides*



* hors locaux d'hébergement collectif

Source : CSL 2023

Figure 1.16 : évolution des prestations sociales* et des dépenses courantes pour les logements ordinaires



* hors locaux d'hébergement collectif

Source : CSL 2023

LA PART DES AIDES DANS LA FORMATION BRUTE DE CAPITAL FIXE SE REDRESSE LÉGÈREMENT

Avant d'être consommé par l'occupant, le service de logement est produit par le bailleur. Les propriétaires occupant leur logement sont à la fois producteurs et consommateurs. La production de service de logement comprend ainsi les loyers réels versés par les locataires et les loyers imputés correspondant à la consommation de service de logement des propriétaires. En 2023, la production de service de logement s'élève à 300 Md€ (figure 1.17), en croissance régulière depuis les années 1980. Son poids dans la production totale (mesuré en part dans le PIB) augmente sur longue période, passant de 7,6 % en 1984 à 10,6 % en 2023. Cette production de service représente plus de 45 % de la production des ménages, une part multipliée par près de 2,5 depuis 1984.

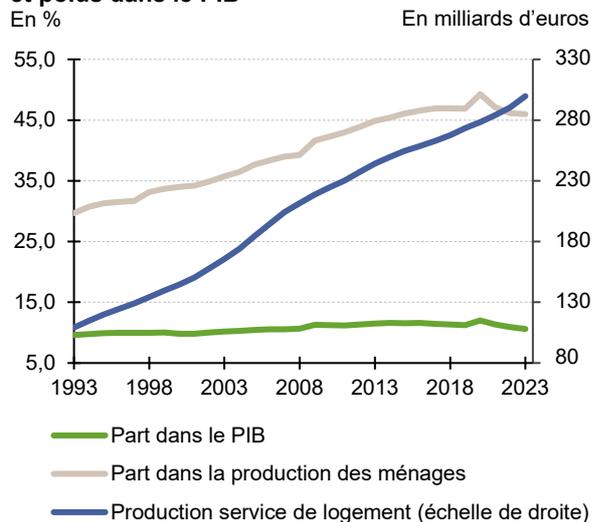
La formation brute de capital fixe (FBCF) en logement, qui alimente la production future de service de logement, a fortement progressé de la fin des années 1990 jusqu'à la crise de 2008, puis depuis 2016 jusqu'en 2022 (hormis en 2020 du fait de la crise sanitaire). Elle diminue de 3,7 % en 2023 (figure 1.18), sous l'effet du ralentissement de l'activité immobilière. Sa part dans la FBCF totale de la France et dans celle des ménages évolue peu, se situant depuis 10 ans respectivement autour de 25 % et 75 %.

Les aides à la production de service de logement ont fortement diminué à partir de 1986. Leur part dans la production de service de logement est de 1,0 % en 2023 (figure 1.19), ratio globalement stable depuis 25 ans. La part des aides à l'investissement dans la FBCF en logement, qui avait nettement diminué entre 2010 et 2021 (8,9 % en 2021, contre 18,0 % en 2010), progresse à nouveau sous l'effet de la progression des subventions d'investissement et avantages de taux, pour s'établir à 11,3 % en 2023 (figure 1.20).

Définition :

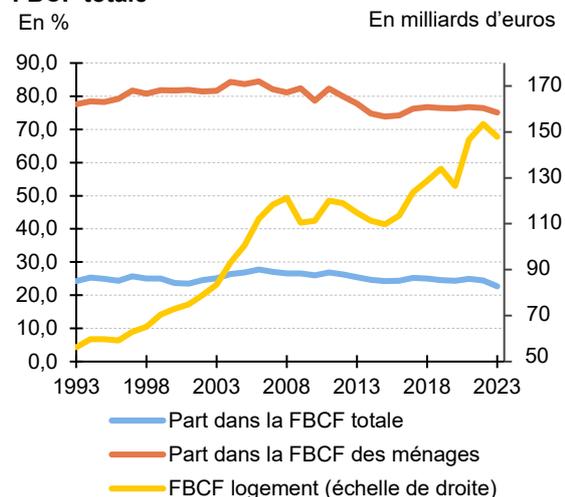
La formation brute de capital fixe (FBCF) en logement est constituée par les acquisitions nettes d'actifs fixes réalisées par les producteurs résidents. Les actifs fixes sont les actifs corporels ou incorporels issus de processus de production et utilisés de façon répétée ou continue dans d'autres processus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

Figure 1.17 : production de service de logement et poids dans le PIB



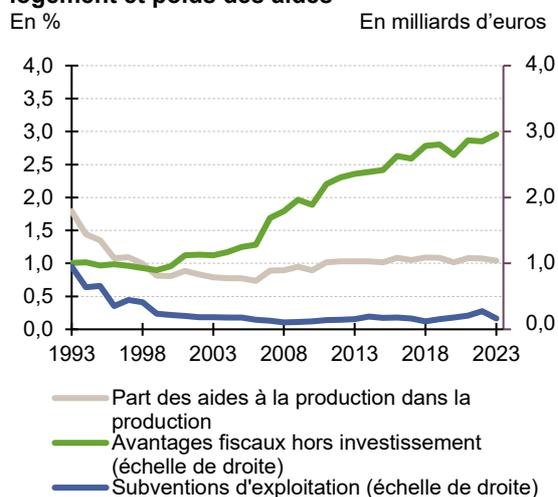
Source : CSL 2023

Figure 1.18 : FBCF logement et poids dans la FBCF totale



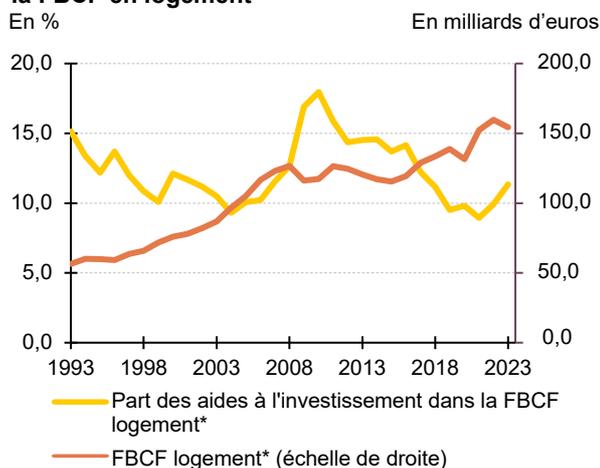
Source : CSL 2023

Figure 1.19 : aides à la production de service de logement et poids des aides



Source : CSL 2023

Figure 1.20 : aides à l'investissement et poids dans la FBCF en logement*



* FBCF en logement y compris avantages fiscaux de TVA à destination des producteurs.

Source : CSL 2023

Définition :

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

partie 2

Le parc de logements

– Au 1^{er} juillet 2023, le parc compte 38,0 millions de logements ordinaires, et 1,1 million de locaux d'hébergement. Le parc de logements ordinaires se compose pour l'essentiel de résidences principales (82,2 % du parc), le reste étant constitué par les résidences secondaires (9,8 %) et les logements vacants (8,0 %).



partie 2 : le parc de logements

LE PARC DE LOGEMENTS EN 2023

Au 1^{er} juillet 2023, le parc compte 38,0 millions de logements ordinaires et 1,1 million de locaux d'hébergement (*figure 2.1*). Le parc de logements ordinaires a augmenté de 0,87 % avec 327 000 logements supplémentaires. Sa progression ralentit légèrement par rapport à l'année précédente (+ 0,89 %, soit + 332 000 logements en 2022) et s'inscrit, à nouveau, dans le mouvement de décélération observé depuis 2014 (+ 1,11 % soit + 383 000 logements en 2014, contre + 0,86 % soit + 314 000 logements en 2020, soit - 0,04 point en moyenne par an sur la période).

Le parc de logements ordinaires se compose, pour l'essentiel, des résidences principales (82,2 % du parc), le reste correspondant aux résidences secondaires (9,8 %) et aux logements vacants (8,0 %). Il comprend 54,8 % de logements individuels et 45,2 % de logements collectifs (*figure 2.2*). Depuis 2007, le parc collectif a connu une progression plus dynamique. Sa part a gagné 1,9 point en 16 ans et atteint en 2023 un maximum jamais mesuré depuis le début de la série en 1984.

Figure 2.1 : composition du parc de logements de 1993 à 2023

	1993	2008	2023	1993	2008	2023	93-08	08-23	22-23
	En milliers de logements			Structure (en %)			TCAM* (en %)		Évolution (en %)
Résidences principales	22 826	27 402	31 242	82,5	83,6	82,2	1,2	0,9	0,9
Propriétaires occupants	12 510	15 725	17 832	45,2	48,0	46,9	1,5	0,8	0,7
<i>accédants</i>	5 289	5 374	6 930	19,1	16,4	18,2	0,1	1,7	2,0
<i>non-accédants</i>	7 221	10 350	10 902	26,1	31,6	28,7	2,4	0,3	- 0,1
Locataires	10 316	11 678	13 409	37,3	35,6	35,3	0,8	0,9	1,1
<i>Secteur libre**</i>	6 022	6 664	7 773	21,8	20,3	20,5	0,7	1,0	1,1
<i>Secteur social**</i>	4 294	5 013	5 636	15,5	15,3	14,8	1,0	0,8	1,0
Résidences secondaires	2 869	3 127	3 715	10,4	9,5	9,8	0,6	1,2	1,0
Logements vacants	1 980	2 236	3 053	7,2	6,8	8,0	0,8	2,1	0,6
Ensemble des logements ordinaires	27 675	32 766	38 010	100,0	100,0	100,0	1,1	1,0	0,9
Locaux d'hébergement	878	980	1 114	-	-	-	0,7	0,9	0,4
<i>dont lits occupés</i>	828	965	1 074	-	-	-	1,0	0,7	0,3

* Taux de croissance annuel moyen sur la période considérée.

** Y compris logés gratuits.

Champ : France entière.

Source : Insee-SDES, Estimations annuelles du parc de logements (au 1^{er} juillet)

Définition :

Le parc de logements est composé des logements ordinaires et des locaux d'hébergement, suivant la distinction faite par le recensement de la population. Les locaux d'hébergement relèvent d'une même autorité gestionnaire et ses habitants partagent à titre habituel un mode de vie commun. Ils correspondent aux logements non autonomes (e.g. sans cuisine ou sans salle d'eau individuelle) des cités universitaires et des établissements pour personnes âgées, adultes handicapés, personnes en difficultés sociales, travailleurs migrants et jeunes travailleurs.

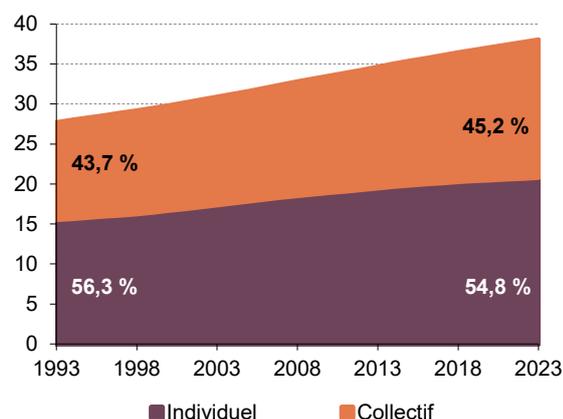
partie 2 : le parc de logements

Les résidences principales sont occupées à 42,9 % par des locataires (dont quatre sur dix dans le secteur social) et à 57,1 % par leurs propriétaires (dont quatre sur dix ont encore des charges de remboursement en tant qu'accédants) (figure 2.3). La part des locataires augmente tendanciellement depuis 2014 (+ 0,7 point en 9 ans) tandis que celle des propriétaires reste, malgré son recul récent, nettement plus élevée qu'il y a 20 ans (+ 2,3 points par rapport à 2003). Au sein des propriétaires, la proportion des accédants progresse depuis 2013 à raison d'un accroissement de 0,5 point en moyenne chaque année.

En 2023, le parc des résidences secondaires augmente de 1,00 %, dans le prolongement de la tendance des six dernières années. Le nombre de logements vacants progresse moins vite (+ 0,58 %, après + 0,61 % en 2022) et est en net ralentissement sur les 15 dernières années (+ 4,71 % en 2008 et + 2,10 % d'accroissement annuel moyen entre 2008 et 2023).

Figure 2.2 : répartition du parc de logements ordinaires par type d'habitat

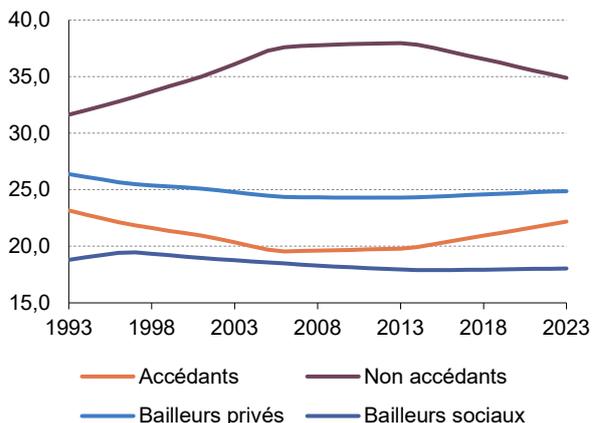
En millions de logements



Champ : France entière, ensemble des logements ordinaires.
Source : Insee-SDES, Estimations annuelles du parc de logements (au 1^{er} juillet)

Figure 2.3 : part des résidences principales par type d'occupation

En %

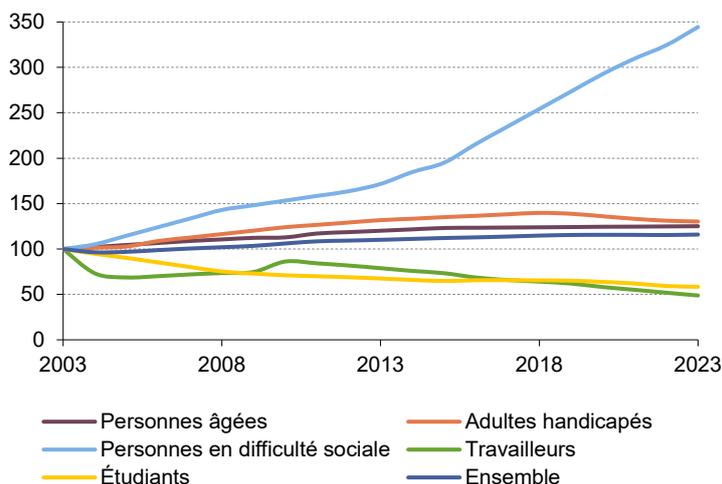


Champ : France entière, ensemble des résidences principales.
Source : Insee-SDES, Estimations annuelles du parc de logements (au 1^{er} juillet)

Le nombre de locaux d'hébergement collectif augmente de 0,44 % entre 2022 et 2023, après trois années de quasi-stagnation (- 0,14 % en 2022, - 0,03 % en 2021 et + 0,13 % en 2020). Son taux de croissance annuel reste inférieur aux moyennes observées dans le passé : + 0,78 % entre 2011 et 2019 et + 1,90 % entre 2005 et 2011 (figure 2.4). Cette évolution recouvre une grande disparité entre les différents types d'hébergement. Le nombre de lits pour les personnes en difficulté sociale a été multiplié par 3,4 sur les 20 dernières années, tandis que sur la même période, les résidences universitaires et les foyers de travailleurs ont vu leur nombre de places en chambres divisé par deux. Le recul du nombre de places dans les établissements pour travailleurs et étudiants est en partie lié à la transformation de certaines structures d'hébergement collectif en logements ordinaires et autonomes.

En 2023, près de 60 % des places en hébergement collectif sont dans des établissements pour personnes âgées (soit 650 000 lits), 16 % dans des structures pour personnes en difficulté sociale (180 000 lits), 11 % dans des établissements pour adultes handicapés (125 000 lits), 7 % dans des foyers de travailleurs (80 000 lits) et 7 % dans des hébergements étudiants (75 000 lits).

Figure 2.4 : évolution des capacités d'accueil par type d'hébergement collectif
Base 100 en 2023

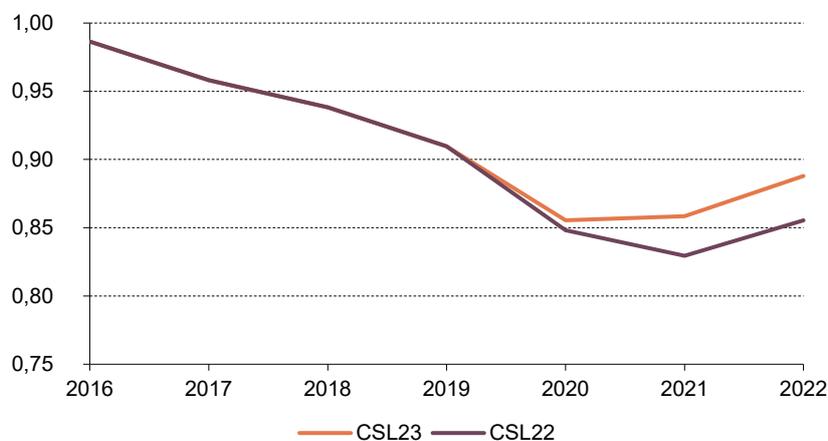


Champ : France entière, ensemble des locaux d'hébergement collectif
Source : CSL 2023

RÉVISIONS DES ANNÉES ANTÉRIEURES À 2023

Le CSL 2023, en cohérence avec les estimations annuelles du parc de logements (*concepts et méthodes*), intègre les résultats du recensement de la population au 1^{er} janvier 2021 et du répertoire d'immeubles localisés au 1^{er} juillet 2023. Le CSL 2023 révisé cette année à la hausse le nombre de logements ordinaires sur les années 2020 à 2022 (*figure 2.5*). Pour 2020, cette révision est limitée (+ 0,01 point en évolution, soit + 3 000 logements). Pour 2021, l'évolution du nombre de logements ordinaires est révisée de + 0,03 point (+ 0,86 %, contre + 0,83 % dans le CSL 2022), soit + 13 000 logements. Pour 2022, l'évolution est également révisée de + 0,03 point (+ 0,89 %, contre + 0,86 %), soit + 26 000 logements en cumulé.

Figure 2.5 : révision de l'évolution du nombre de logements ordinaires dans le compte du logement
En %



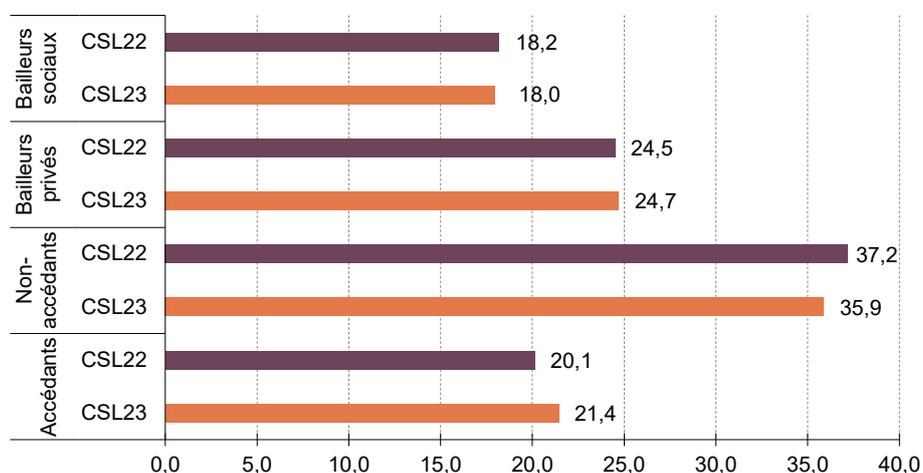
Champ : France entière, ensemble des logements ordinaires.
Sources : CSL 2022 ; CSL 2023

partie 2 : le parc de logements

La répartition du parc de logements par filière fait également l'objet d'une révision entre 2014 et 2022 suite à l'intégration de la version stabilisée de l'enquête logement 2020 dans les estimations du parc. La proportion de propriétaires accédant en 2020 est revue à la hausse (21,4 %, contre 20,1 % dans le CSL 2022) - (figure 2.6), ainsi que celle des locataires de bailleurs privés (24,7 % des logements ordinaires, contre 24,5 %). À l'inverse, les filières des propriétaires non accédant et des locataires des bailleurs sociaux sont revues à la baisse (respectivement 35,9 %, contre 37,2 % lors du précédent chiffrage, et 18,0 %, contre 18,2 %). Ces révisions s'étendent aux années 2014 à 2019 et 2021 à 2022 compte tenu de l'interpolation (pour les années antérieures à 2020) et de l'extrapolation (pour celles postérieures à 2020) de la structure fine du parc.

Figure 2.6 : révision de la répartition du parc de logements ordinaires par filière en 2020

En %



Champ : France entière, ensemble des logements ordinaires.

Sources : CSL 2022 ; CSL 2023

Concepts et méthodes

LE CHIFFRAGE DU PARC DE LOGEMENTS

Chaque année, l'Insee réalise, en partenariat avec le SDES, un chiffrage du parc des logements ordinaires au 1^{er} janvier, ventilé selon la catégorie de logement (résidence principale, secondaire, logement vacant), son type (collectif, individuel), le statut d'occupation et la taille d'unité urbaine. Pour les besoins du compte satellite du logement, ce chiffrage est ramené à une estimation du parc au 1^{er} juillet par calcul des demi-sommes des situations au 1^{er} janvier. Ces points intermédiaires servent de base aux estimations des flux sur une année civile entière et notamment au chiffrage des évolutions en volume des loyers et des autres dépenses courantes. Les ménages logés gratuitement sont, en outre, inclus dans les différentes filières de locataires, et non comme une catégorie distincte.

Jusqu'en 2006, deux sources principales étaient utilisées : les recensements de la population (1982, 1990 et 1999) pour le volume total et les enquêtes nationales logement (1984, 1988, 1992, 1996, 2001 et 2006) pour les ventilations. Entre deux recensements, les flux annuels entrants et sortants (destructions, fusions, éclatements, changements d'affectation et surtout construction neuve) étaient estimés à partir de la base Sit@del, et permettaient à leur tour d'estimer un stock à la période suivante. À chaque nouveau recensement, un recalage était réalisé.

Depuis 2006, le recensement de la population est produit chaque année, le dernier millésime disponible lors du chiffrage donnant la situation au 1^{er} janvier A-2 lorsque le compte satellite du logement porte sur l'année A. Dans ces conditions, la méthode d'estimation par les flux a laissé place à une estimation annuelle directe des stocks qui peuvent être ventilés, à partir des informations du recensement de la population, suivant la catégorie et le type de logement, la taille d'unité urbaine et la filière agrégée (locataires vs propriétaires occupants). Entre le dernier millésime du recensement disponible et l'année de chiffrage du compte satellite, les évolutions sont estimées à partir de sources plus avancées (taxe d'habitation jusqu'en 2021, puis le dispositif Fideli, répertoire des immeubles localisés) et le point le plus récent (au 1^{er} janvier 2024) est obtenu par prolongement de tendance. La ventilation par filière détaillée (type de bailleur pour les locataires, caractère accédant ou non des propriétaires) repose sur les résultats de la dernière enquête logement, portant sur l'année 2020.

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

Le nombre de lits disponibles dans les établissements pour personnes âgées est issu de l'enquête auprès des établissements d'hébergement pour personnes âgées (EHPA). Cette enquête, menée par la direction de la recherche, des études, de l'évaluation et des statistiques (Drees), a été lancée pour la première fois en 1985. À partir de 1996, elle a évolué pour passer d'un rythme bisannuel à quadriennal. La dernière enquête prise en compte date de 2019. Entre deux millésimes de l'enquête, les capacités d'accueil de ces établissements sont estimées en flux grâce au fichier national des établissements sanitaires et sociaux (Finess).

Les capacités d'accueil des établissements pour personnes en difficulté sociale sont calculées à partir des résultats de l'enquête auprès des établissements et services en faveur des adultes et familles en difficulté sociale (ES – « difficulté sociale ») de la Drees. L'enquête est quadriennale depuis 2004 et l'enquête de 2020 est le dernier millésime pris en compte. Pour les années suivantes, les chiffres sont prolongés à partir de Finess. De même, c'est à partir du volet handicap de cette même enquête (ES – « handicap ») qu'est estimé le nombre de lits pour les structures accueillant des adultes handicapés. De nouveau sur un rythme quadriennal, la dernière collecte date de 2022 mais n'est pas encore disponible. Le dernier millésime pris en compte est donc celui de 2018, et les chiffres sont prolongés à partir de Finess pour les années suivantes.

Les capacités d'accueil des établissements hébergeant des travailleurs migrants sont collectées auprès d'Adoma (opérateur national d'accueil des travailleurs migrants) selon un rythme annuel, puis calées sur le recensement des communautés.

De même, le nombre de lits en cité universitaire est communiqué par le centre national des œuvres universitaires et scolaires (Cnous), puis calé sur les derniers résultats issus du recensement des communautés.

partie 3

Les dépenses courantes

– Les dépenses courantes couvrent l'ensemble des dépenses supportées par les ménages pour se loger : loyers, charges et redevances pour les personnes logées dans les locaux d'hébergement. En 2023, les dépenses courantes des occupants s'élèvent à 436,6 milliards d'euros, dont 427,2 milliards d'euros pour les 38,0 millions de logements ordinaires et 9,4 milliards d'euros pour les locaux d'hébergement collectif accueillant 1,1 million de personnes.



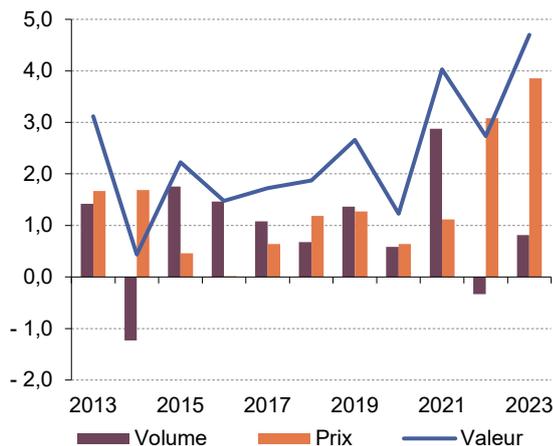
partie 3 : les dépenses courantes

LES DÉPENSES COURANTES DES OCCUPANTS DE LOGEMENTS ORDINAIRES EN 2023

En 2023, les dépenses courantes associées à la consommation de service de logement s'établissent à 427,2 milliards d'euros (Md€) pour les occupants des logements ordinaires, dont 394,2 Md€ pour les résidences principales. Elles progressent fortement (+ 4,7 %) – (figure 3.1), après un léger ralentissement en 2022 (+ 2,7 %) qui avait fait suite au rebond de 2021 (+ 4,0 %), à un rythme supérieur à la moyenne des 10 dernières années (+ 2,3 %).

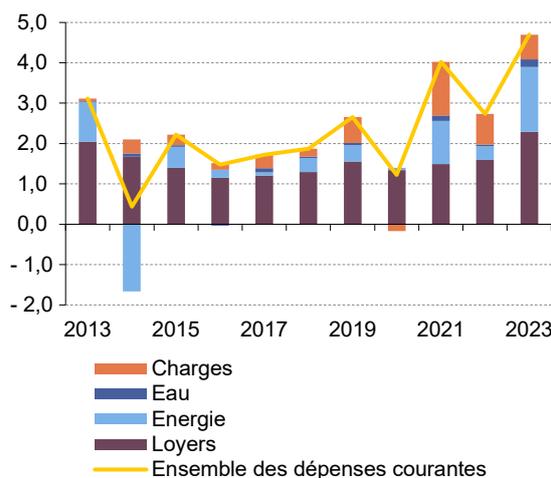
La croissance des dépenses est essentiellement portée en 2023 par une accélération de la hausse des prix (+ 3,9 %, après + 3,1 % l'année précédente), cumulée à une légère hausse des volumes (+ 0,8 %) après une diminution en 2022 (- 0,3 %). En termes de type de dépense, l'accélération des dépenses de loyers contribue à sa croissance pour près de la moitié (+ 2,3 points) – (figure 3.2), tandis que celle des dépenses d'énergie y participe pour un peu plus d'un tiers (+ 1,6 point) dans un contexte de forte inflation des prix de l'énergie. La contribution des autres charges est de + 0,8 point, dont + 0,2 point pour la dépense en eau.

Figure 3.1 : décomposition de l'évolution en valeur, volume et prix des dépenses courantes
En %



Champ : France entière, ensemble des logements ordinaires.
Source : CSL 2023

Figure 3.2 : contribution des différents postes à la croissance des dépenses courantes en valeur
Contributions en points

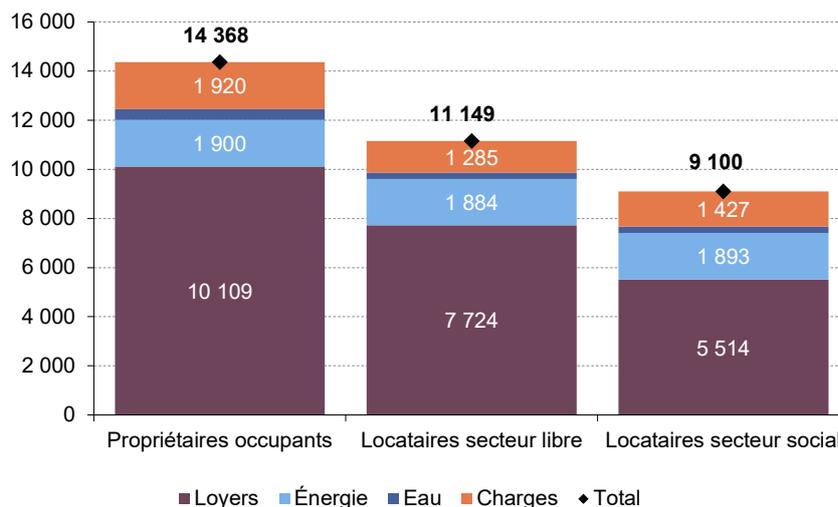


Champ : France entière, ensemble des logements ordinaires.
Source : CSL 2023

En 2023, les dépenses courantes des propriétaires occupants représentent 65 % des dépenses courantes de l'ensemble des résidences principales (256,2 Md€). Cela se traduit par une dépense moyenne annuelle par logement de 14 400 € (figure 3.3), dont 70 % pour les loyers imputés (soit 10 100 €), 13 % pour l'énergie (1 900 €), 13 % pour les autres charges (1 900 €) et 3 % (400 €) pour l'eau.

Les dépenses courantes des locataires du secteur libre représentent 22 % des dépenses courantes totales (86,7 Md€). En moyenne par logement, la dépense est moindre que celle des propriétaires occupants (11 100 €), mais la structure est proche, avec toutefois une part consacrée à l'énergie plus élevée (17 %, soit 1 900 €). Dans le secteur social, les dépenses courantes (51,3 Md€) sont encore moindres en moyenne (9 100 € par logement et par an) et se distinguent par une part plus faible des dépenses de loyer (61 % soit 5 500 €).

Figure 3.3 : dépenses moyennes des occupants des logements ordinaires par statut d'occupation
En euros par logement



Champ : France entière, ensemble des logements résidences principales.
Source : CSL 2023

Définition :

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

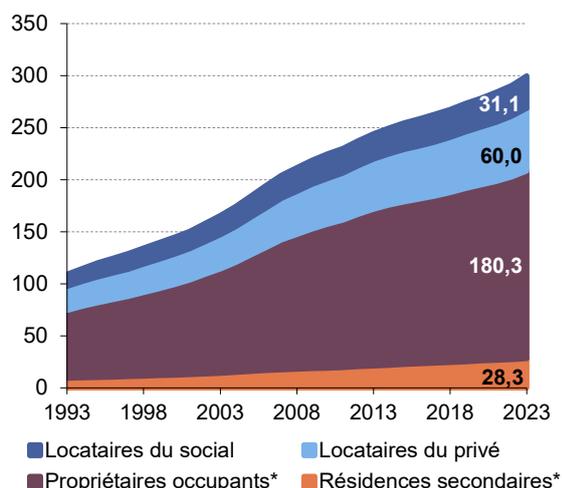
LES LOYERS

En 2023, les dépenses de loyers s'élèvent à 299,7 Md€ (figure 3.4). Les locataires acquittent 91,1 Md€ de **loyers réels**, dont 15,8 % (14,4 Md€) sont pris en charge par les administrations publiques via des aides personnelles au logement (APL, ALS et ALF). Les loyers imputés des propriétaires occupants sont évalués à 208,6 Md€, dont 180,3 Md€ pour leurs résidences principales et 28,3 Md€ au titre de leurs résidences secondaires.

Les dépenses de loyers augmentent de 3,2 % en 2023, accélérant par rapport aux années précédentes (+ 2,2 % en 2022 et une moyenne de + 1,9 % entre 2013 et 2021) – (figure 3.5). Cette accélération est attribuable à celle des prix des loyers, qui augmentent de + 1,8 % (après + 0,8 % en 2022 et + 0,7 % en 2021). Cette progression demeure toutefois très en-deçà de celle de l'indice des prix à la consommation (+ 4,9 % en 2023) – (figure 3.6), les hausses de loyers ayant été limitées par le « bouclier loyer », dispositif mis en place entre octobre 2022 et mars 2024 pour plafonner à 3,5 % en métropole (2 % en Corse et 2,5 % dans les départements d'outre-mer) l'évolution de l'indice de référence des loyers (IRL) qui sert de base à la revalorisation des loyers en cours de bail. En volume, les dépenses de loyer progressent suivant le rythme régulier de 1,4 %.

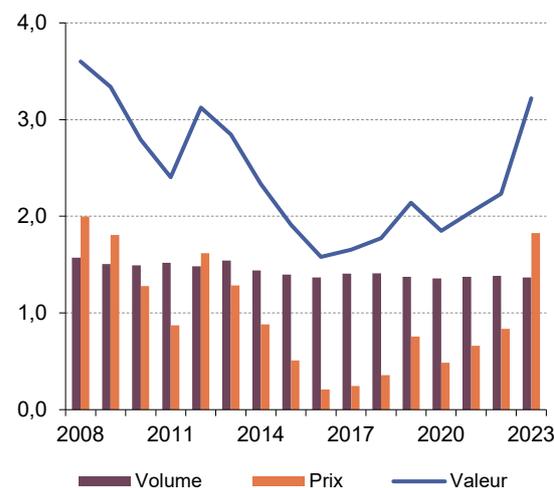
Figure 3.4 : montants des loyers par filière agrégée

En milliards d'euros



Champ : ensemble des loyers (réels et *imputés).
Source : CSL 2023

Figure 3.5 : décomposition de l'évolution en valeur, volume et prix des dépenses de loyers
En %



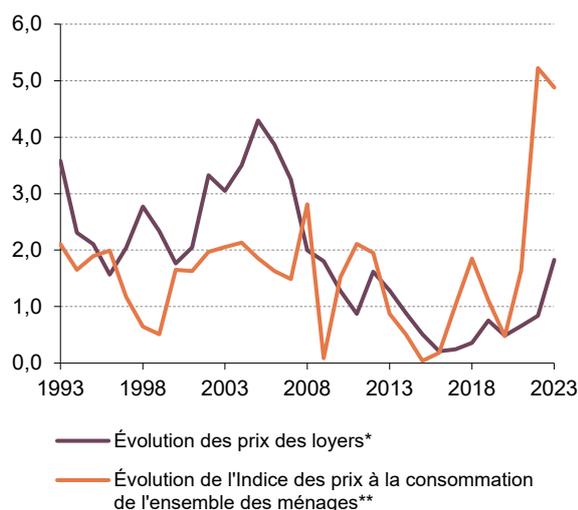
Champ : ensemble des loyers (réels et *imputés).
Source : CSL 2023

Après des baisses successives entre 2018 et 2020, dues à la réduction du loyer de solidarité, la hausse des prix de loyer s'accélère nettement dans le secteur social (+ 3,5 %, après + 0,5 % en 2022 et + 1,6 % en 2021) – (figure 3.7). Dans ce secteur, les prix sont revalorisés au 1^{er} janvier de l'année N dans la limite de la variation annuelle de l'IRL du deuxième trimestre de l'année N-1. Au deuxième trimestre 2022, la variation de l'indice n'avait pas encore été plafonnée dans le cadre du « bouclier loyer » et permettait une revalorisation d'au plus 3,6 % (contre 0,5 % un an plus tôt). Dans le secteur libre, l'accélération des prix de loyer est plus lissée (+ 1,6 %, après + 0,9 % en 2022 et + 0,6 % en 2021), les revalorisations étant plus progressives, le plus souvent à la date anniversaire de signature du bail et seulement si une clause de revalorisation le permet.

Définition :

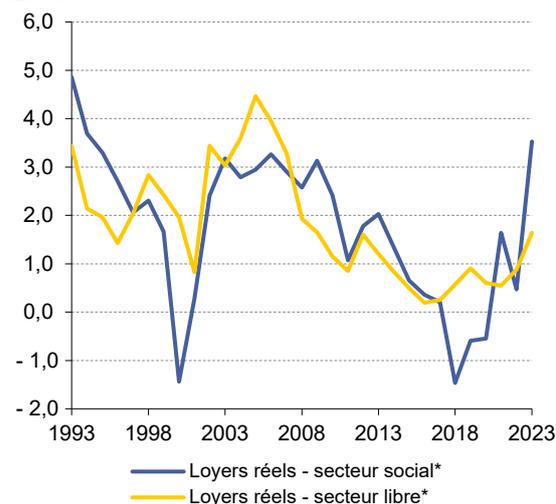
Les loyers réels correspondent aux loyers effectivement acquittés par les locataires des parcs privé et social. Les loyers imputés correspondent aux loyers dont les propriétaires s'acquitteraient s'ils étaient locataires d'un logement identique dans le secteur privé (concepts et méthodes).

Figure 3.6 : variation annuelle des prix des loyers et de la consommation des ménages
En %



* Indice de prix synthétique dans le Compte du logement, intégrant loyers réels, imputés et résidences secondaires.
Sources : * CSL 2023 et ** Insee-IPC (Base 2015)

Figure 3.7 : variation annuelle des prix des loyers réels par secteur de location
En %



* Indices de prix dans le Compte du logement, calculés y compris droit de bail et CRDB jusqu'en 2001.
Source : CSL 2023

LES CHARGES ET AUTRES DÉPENSES DES OCCUPANTS

Les charges acquittées par les ménages pour leur logement s'élèvent à 127,5 Md€ en 2023, soit 29,9 % de l'ensemble des dépenses courantes des logements ordinaires. Près de 50 % de ce montant est consacré aux dépenses d'énergie (60,4 Md€). Les dépenses restantes se répartissent entre les petits travaux d'entretien-amélioration effectués dans le logement (31,5 Md€), les dépenses en eau (11,6 Md€) et le reste des charges annexes liées à l'occupation du logement (24,0 Md€).

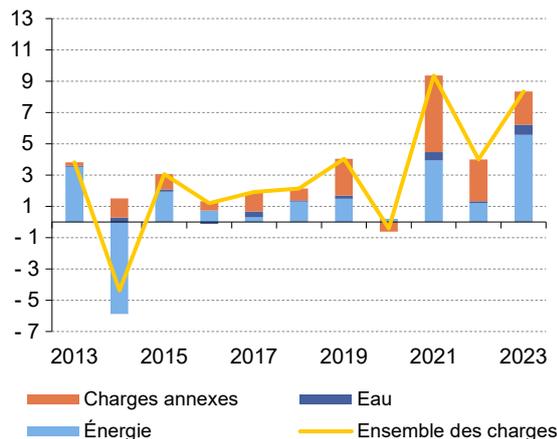
En 2023, les dépenses en charges restent en forte hausse pour la troisième année consécutive (+ 8,3 %, après + 4,0 % en 2022 et + 9,4 % en 2021) – (figure 3.8). Cette progression est tirée aux deux tiers (+ 5,6 points) par celle des dépenses d'énergie, qui s'accélère nettement (+ 12,2 %, après + 2,6 % en 2022). Du côté des prix, celui de l'électricité augmente en 2023 de 14,5 % (après + 7,0 %) et celui du gaz de 20,0 % (après + 25,0% en 2022), ce qui conduit à une hausse moyenne des prix des énergies pour le logement de + 13,3 % (après + 15,8 % en 2022 et + 3,0 % en 2021) – (figure 3.9). Ces hausses prennent place dans un contexte de desserrement du bouclier tarifaire sur les prix de l'électricité à partir du 1^{er} février 2023 (avec le passage du plafond de la hausse des tarifs réglementés de 4 % à 15 %) et de la non-reconduite de celui sur les prix du gaz à partir du 1^{er} juillet 2023. Du côté des volumes, le mouvement inflationniste n'est pas compensé par une baisse conséquente des consommations comme en 2022 (- 1,0 %, après - 11,4 % en 2022) – (figure 3.10).

Définitions :

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

Figure 3.8 : contribution des différents postes à l'évolution des charges en valeur

Contribution en points



Champ : France entière, ensemble des logements ordinaires.
Source : CSL 2023

Figure 3.9 : dépenses d'énergie des occupants de logements ordinaires

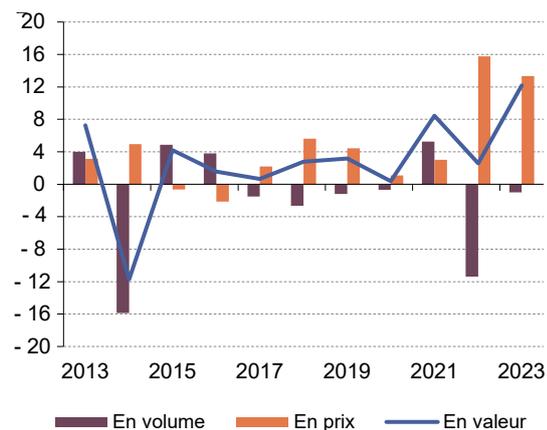
	Évolution des prix n/n-1 (en %)			Structure en valeur 2023 (en %)
	2021	2022	2023	
Électricité	2,3	7,0	14,5	60,5
Gaz	- 0,4	25,0	20,0	21,6
Produits pétroliers	10,6	40,5	- 3,6	8,6
Bois	7,5	24,2	12,3	5,1
Autres	13,7	52,8	6,4	4,2
Ensemble	3,0	15,8	13,3	100,0

Champ : France entière, ensemble des logements ordinaires.
Source : CSL 2023

Les dépenses d'eau accélèrent aussi fortement (+ 7,1 %, après + 1,3 % en 2022) – (figure 3.11), principalement en raison de l'accélération des prix, qui augmentent de 4,9 % (après + 1,6 % en 2022). Les volumes d'eau consommés sont également en hausse (+ 2,1 %), après un très léger recul l'an dernier (- 0,2 %).

Figure 3.10 : décomposition de l'évolution en valeur, volume et prix de la dépense d'énergie

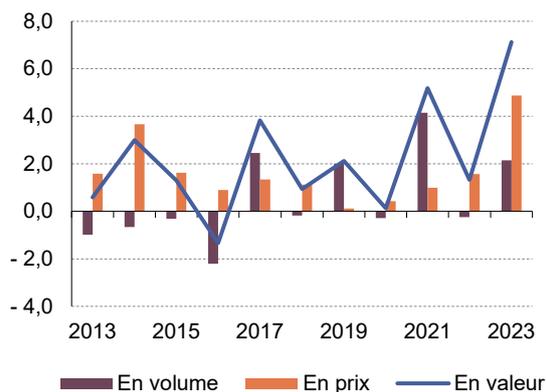
En %



Champ : France entière, ensemble des logements ordinaires.
Source : CSL 2023

Figure 3.11 : décomposition de l'évolution en valeur, volume et prix de la dépense d'eau

En %



Champ : France entière, ensemble des logements ordinaires.
Source : CSL 2023

partie 3 : les dépenses courantes

L'augmentation des dépenses relatives aux charges annexes contribue en 2023 à un quart de la hausse des dépenses totales en charges (+ 2,1 points). Leur progression connaît un léger ralentissement par rapport aux deux années précédentes (+ 4,7 %, après + 6,1 % en 2022 et + 11,3 % en 2021) – (figure 3.12), mais demeure soutenue en comparaison de la période d'avant crise sanitaire (+ 2,2 % de croissance annuelle moyenne entre 2013 et 2020). Cette hausse est alimentée par la dynamique des prix (+ 5,4 %, après + 4,5 % en 2022), les volumes consommés reculant, au contraire, légèrement en 2023 (- 0,7 %, après + 1,5 %). Les petits travaux d'entretien-amélioration dans les logements contribuent à hauteur de 41 % à la progression de ces dépenses.

Figure 3.12 : charges annexes des occupants de logements ordinaires

	Évolution en valeur n/n-1 (en %)			Structure en valeur 2023 (en %)
	2021	2022	2023	
Entretien des parties communes	7,3	8,3	7,2	12,1
Petits travaux dans le logement	15,7	4,6	4,4	56,7
Service d'assurances	4,2	7,1	3,4	14,6
Gardiens d'immeuble	- 0,5	0,9	1,6	2,3
Prestations de services*	3,6	12,2	8,8	10,0
Déménagement	14,1	6,6	- 3,0	2,9
Frais de baux	21,2	6,1	4,7	1,4
Charges annexes	11,3	6,1	4,7	100,0

* TEOM, REOM, TB.

Champ : France entière, ensemble des logements ordinaires.

Source : CSL 2023

LES REDEVANCES DANS LES LOCAUX D'HÉBERGEMENT COLLECTIF

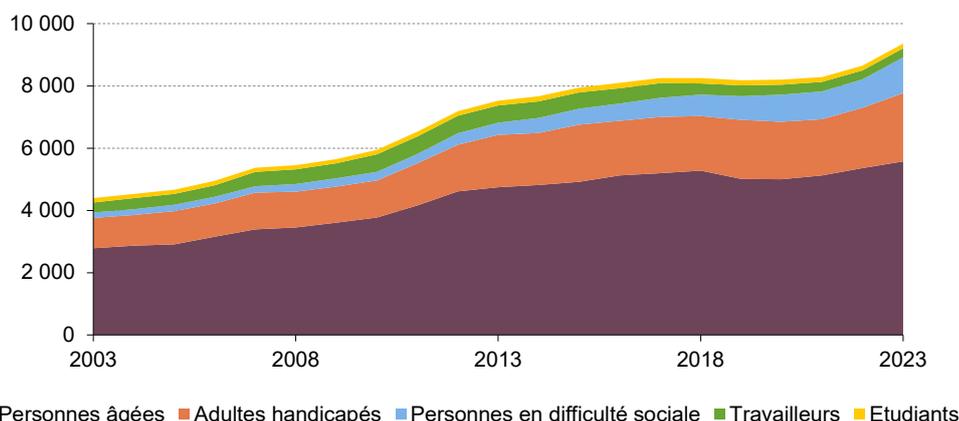
En 2023, 1,1 million de personnes, soit 1,6 % de la population française, résident dans des locaux d'hébergement collectif. Les redevances, dépenses courantes en logement de ces résidents, s'élèvent à 9,4 Md€, en forte accélération pour la troisième année consécutive (+ 9,1 %, après + 4,5 % en 2022 et + 1,1 % en 2021) – (figure 3.13). Près de 60 % de ces dépenses (5,6 Md€) sont réalisées au bénéfice de personnes âgées et près de 25 % (2,2 Md€) au bénéfice de personnes handicapées. La redevance moyenne annuelle par lit pour les personnes handicapées est la plus élevée et augmente de 14,0 % entre 2022 et 2023 pour atteindre 17 700 €. Elle est financée à 60 % par des prestations sociales spécifiques. Celle pour les personnes âgées est en hausse de 3,8 % et s'élève à 8 800 € en 2023. Elle est financée à 80 % par les contributions des résidents (figure 3.14).

Définition :

Les occupants des locaux d'hébergement collectif s'acquittent d'une « redevance » qui couvre l'intégralité des services rendus, notamment ceux supplémentaires au logement. Seule la part correspondant au service de logement est comptée ici (voir concepts et méthodes).

partie 3 : les dépenses courantes

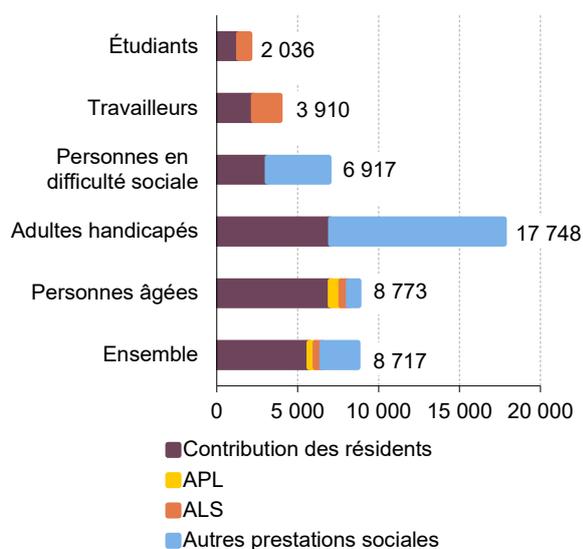
Figure 3.13 : montants des redevances par type d'hébergement collectif
En millions d'euros



Champ : France entière, ensemble des locaux d'hébergement collectif.
Source : CSL 2023

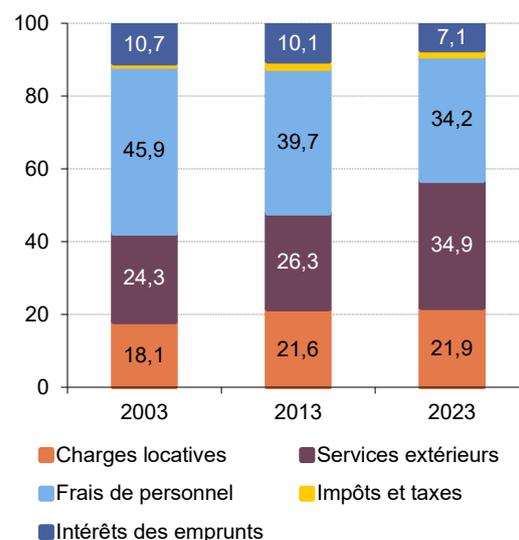
La structure moyenne des charges afférentes à l'ensemble des locaux d'hébergement s'est nettement transformée depuis 20 ans (figure 3.15). En 2023, les dépenses de services extérieurs représentent environ un tiers des charges (contre moins de 25 % en 2003) et les charges locatives, y compris les dépenses d'énergie, près de 22 % (contre 18 % en 2003), tandis que les frais de personnels en représentent un tiers mais sont en net recul (plus de 45 % en 2003).

Figure 3.14 : financement de la redevance moyenne par lit occupé selon le type d'hébergement collectif en 2023
En €/lit occupé



Champ : France entière, ensemble des locaux d'hébergement collectif.
Source : CSL 2023

Figure 3.15 : répartition moyenne des charges pour l'ensemble des locaux d'hébergement collectif
En %

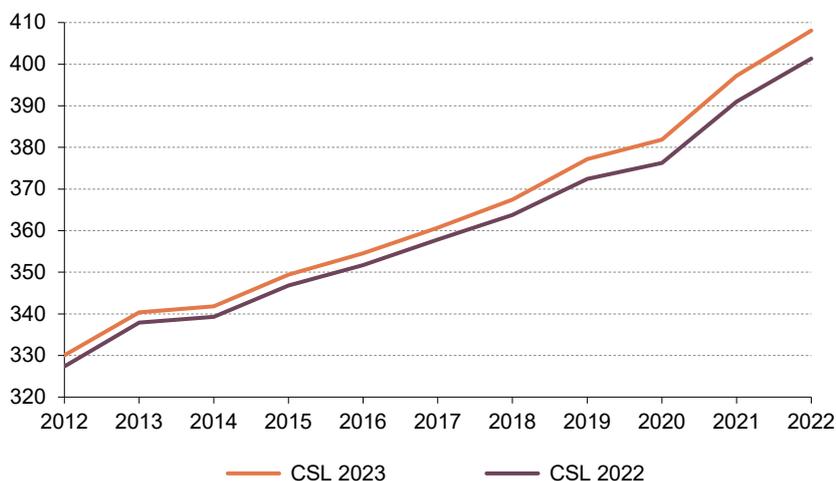


Champ : France entière, ensemble des locaux d'hébergement collectif.
Source : CSL 2023

RÉVISIONS DES ANNÉES ANTÉRIEURES À 2023

Par rapport à la version précédente du Compte satellite du logement, la série des dépenses courantes des occupants de logements ordinaires a été révisée à la hausse (+ 1,7 %, soit + 6,7 Md€, pour l'année 2022). Cette révision est principalement due à celle des charges annexes (+ 7 Md€), directement liée au passage des données des Comptes nationaux de la base 2014 à la base 2020¹. Les loyers sont révisés en légère baisse (- 0,3 Md€) suite à la stabilisation des résultats de l'Enquête logement 2020 et à la révision des Estimations annuelles du parc de logements.

Figure 3.16 : révision des dépenses courantes des occupants de logements ordinaires
En milliards d'euros

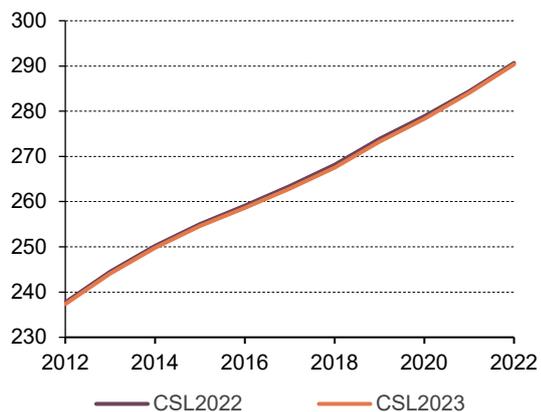


Champ : France entière, ensemble des logements ordinaires.
Sources : CSL 2022 ; CSL 2023

Plus précisément, les loyers versés à des bailleurs privés sont revus à la hausse (+ 0,4 Md€), tandis que ceux versés à des bailleurs du parc social sont révisés à la baisse (- 0,6 Md€). Si les loyers imputés aux propriétaires occupants (hors résidences secondaires) sont très peu corrigés (- 0,1 Md€), le partage entre les loyers imputés des propriétaires accédants et non accédants fait l'objet d'une révision plus marquée (+ 4,8 Md€ et - 4,9 Md€, respectivement).

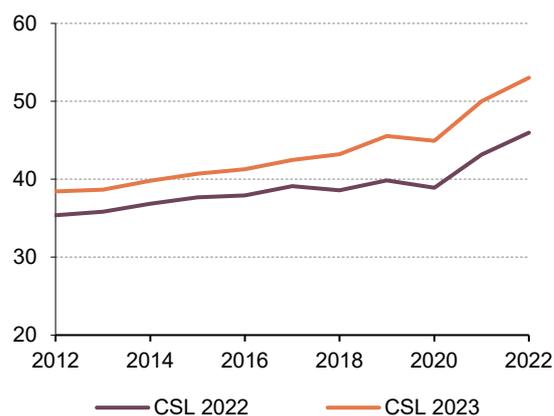
¹ Pour la méthodologie relative au changement de base, et en particulier la fiche méthodologique n° 9 sur la consommation des ménages : www.insee.fr/fr/metadonnees/source/serie/s2144/documentation-methodologique.

Figure 3.17 : révision des loyers des occupants de logements ordinaires
En milliards d'euros



Champ : France entière, ensemble des logements ordinaires.
Sources : CSL 2022 ; CSL 2023

Figure 3.18 : révision des charges annexes des occupants de logements ordinaires
En milliards d'euros



Champ : France entière, ensemble des logements ordinaires.
Sources : CSL 2022 ; CSL 2023

Concepts et méthodes

LA CONSOMMATION ASSOCIÉE AU SERVICE DE LOGEMENT

La consommation associée au service de logement dans le compte satellite du logement 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 dépenses d'énergie et d'eau, et les charges annexes des occupants qui rassemblent plusieurs postes de dépense allant de l'entretien courant du logement et des parties communes aux services d'assurances. Dans le cas des locaux d'hébergement collectif, la redevance comprend l'ensemble de ces postes de dépense.

S'agissant des 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 (producteurs de service de logement) ;
- les consommations intermédiaires des producteurs de service de logement, comme les charges dites « non récupérables » ou les intérêts des emprunts immobiliers ;
- la taxe d'habitation qui, par convention du compte satellite du logement, 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, etc.), l'évolution de loyers induite par la variation de la qualité moyenne des logements.

LE CONCEPT DE LOYERS IMPUTÉS

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

PRIX DES LOYERS ET EFFET VOLUME

L'évolution en valeur de la dépense de 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 le dernier millésime de l'enquête logement (2020), à partir des indices de prix des loyers produits par l'Insee pour la métropole : les indices de loyer d'habitation (ILH). Ceux-ci sont scindés en deux catégories principales : les loyers des résidences principales du secteur libre et les loyers des résidences principales du secteur social.

partie 3 : les dépenses courantes

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 (90 % du montant des loyers en 2023), l'évolution des prix des loyers du compte satellite du logement est donc proche de celle donnée par l'ILH pour le secteur libre. L'indice du prix du secteur HLM s'applique, lui, à la filière des bailleurs HLM et à celle des autres bailleurs sociaux.

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

LA NOTION DE CHARGES

L'acception des charges dans le compte satellite 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-amélioration effectués dans le logement, les prestations de services (taxe d'enlèvement des ordures ménagères, etc.), les frais de déménagement, de bail et d'agence, les consommations en service d'assurance logement, et enfin les dépenses des ménages en énergie et en eau.

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

En cohérence avec cette notion :

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

LES REDEVANCES DANS LES STRUCTURES D'HÉBERGEMENT COLLECTIF

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

De façon générale, les occupants acquittent une « redevance », inscrite en ressource dans les comptes de ces établissements, qui couvre l'intégralité des services rendus et qui excède généralement le seul service de logement : assistance médicale, aide pour effectuer les gestes quotidiens, restauration, etc. Le compte satellite du logement 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

– En 2023, l'activité immobilière diminue de 15,7 % par rapport à 2022 et s'élève à 378,7 milliards d'euros. Cette évolution est principalement liée au repli des acquisitions de logements d'occasion (- 23,0 %) et, dans une moindre mesure, au recul de l'investissement en logements neufs (- 6,8%). À l'inverse, le secteur des travaux d'entretien-amélioration progresse de 6,6 %.



L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE

L'activité immobilière comprend trois types d'opérations : l'investissement en logements neufs, les gros travaux d'entretien-amélioration et les transactions sur les logements anciens. Dans un contexte de forte remontée des taux des crédits habitat et de réduction de la production de crédits nouveaux, l'activité immobilière recule, en 2023, de 15,7 % par rapport à 2022 et s'élève à 378,7 milliards d'euros (Md€) – (figure 4.1).

La diminution de l'activité immobilière tient, en premier lieu, au repli de 23,0 % du montant des acquisitions de logements anciens qui y contribue à hauteur de 15,3 points (figure 4.2). Ce repli dans l'ancien intervient après plusieurs années de forte hausse, le montant total de transactions ayant plus que doublé entre 2014 et 2022 (+ 100,2 %). Le montant d'investissement en logements neufs, dont la baisse s'accroît en 2023 (- 6,8 %, après - 1,0 %), contribue à la baisse de l'activité immobilière à hauteur de seulement 1,3 point. Cette baisse de l'activité immobilière est tirée par une forte contraction des volumes, les prix étant en léger recul dans l'ancien pour la première fois depuis 2015 (- 0,7 %, après + 6,3 % en 2022) et ralentissant dans le neuf (+ 1,4 %, après + 5,7 %) – (figure 4.3).

Dans un contexte d'incitation à la rénovation thermique des logements, le secteur des gros travaux d'entretien-amélioration progresse de 6,6 % (après + 12,1 % en 2022), dont une large part est portée par les prix qui restent très dynamiques (+ 5,8 %), après une forte accélération en 2022 (+ 9,8 %).

Figure 4.1 : activité immobilière, formation brute (FBCF) et investissement en logement

	Évolution (en %)		Valeur (en Md€)
	2021/2022	2022/2023	2023
(1) Construction de logements neufs	- 0,7	- 6,7	62,3
(2) Terrains d'assise des logements neufs	- 2,2	- 7,2	18,6
(3) Frais et droits (neuf)	- 0,6	- 6,9	1,2
(4) Investissement en logements neufs (1 + 2 + 3)	- 1,0	- 6,8	82,0
(5) Acquisition de logements d'occasion, hors terrains	2,4	- 23,0	153,0
(6) Valeur des terrains des logements d'occasion	2,4	- 23,0	60,0
(7) Frais et droits (ancien)	2,1	- 23,3	16,5
(8) Acquisition de logements d'occasion, yc terrains (5 + 6 + 7)	2,4	- 23,0	229,5
(9) Gros travaux d'entretien et d'amélioration	12,1	6,6	67,2
(10) Ensemble de l'activité immobilière (4 + 8 + 9)	3,0	- 15,7	378,7
(11) Acquisitions nettes de cessions hors terrains	2,4	- 23,0	0,7
(12) Acquisitions nettes de cessions yc terrains	2,4	- 23,0	0,9
(13) FBCF (1 + 3 + 7 + 9 + 11)	4,6	- 3,7	147,9
(14) Investissement (1 + 2 + 3 + 7 + 9 + 12)	3,8	- 4,1	166,7

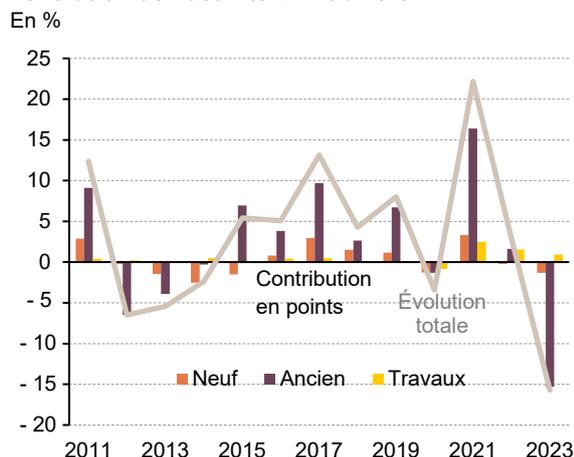
Source : CSL 2023

Définition :

L'activité immobilière comprend trois types d'opérations :

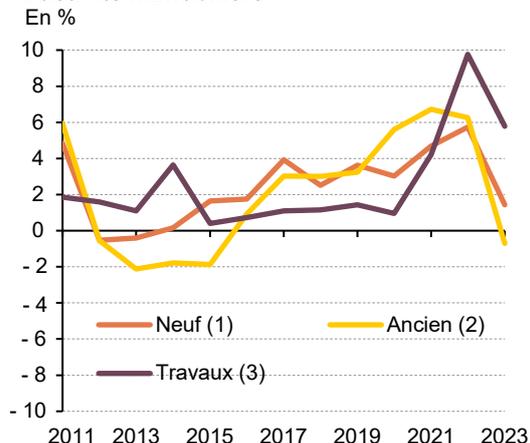
- l'investissement en logements neufs (construits à l'initiative de l'acquéreur final ou achetés à un promoteur), pour lequel on distingue la valeur des terrains d'assise, le coût de la construction et les frais et droits liés ;
- les transactions sur les logements anciens qui incluent, de fait, la valeur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

Figure 4.2 : contribution des segments à l'évolution de l'activité immobilière



Source : CSL 2023

Figure 4.3 : évolution annuelle des prix de l'activité immobilière



Sources : (1) Insee - IPLN ; (2) Indice Notaires - Insee ; (3) Insee - IPEA

L'INVESTISSEMENT EN LOGEMENT

L'investissement en logement diffère de l'activité immobilière, en ce qu'à l'échelle de l'économie, les acquisitions et les cessions de logements anciens se compensent en majeure partie, et ne constituent donc pas une dépense nette. Par rapport à l'activité immobilière, l'investissement en logement ne retient, en conséquence, pour l'ancien, que les acquisitions nettes des cessions, constituées essentiellement des frais et droits relatifs aux transactions (figure 4.1).

En 2023, l'investissement en logement s'élève à 166,7 Md€. Il se compose pour 49,2 % d'investissement en logements neufs (82,0 Md€), pour 40,3 % de gros travaux sur logements existants (67,2 Md€), et pour 10,5 % de produits des transactions dans l'ancien (17,4 Md€). Les gros travaux d'entretien-amélioration représentent la composante la plus dynamique depuis deux ans (figure 4.4) et une part croissante du total (leur part était de 33,6 % en 2021).

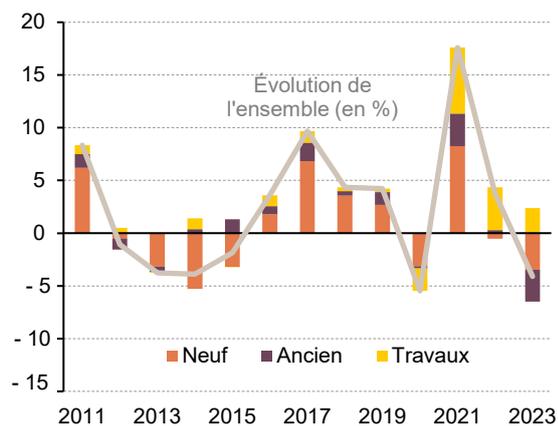
L'investissement en logement décroît de 4,1 % en 2023, après une hausse de 3,8 % en 2022. En lien avec la contraction des marchés du neuf et de l'ancien, le repli des volumes s'accroît (- 6,8 %, après - 3,2 %) tandis que la hausse des prix ralentit (+ 2,9 %, après + 7,2 %) – (figure 4.5).

Dans un contexte de durcissement des conditions d'accès au crédit habitat, la répartition de l'investissement entre filières se déforme sensiblement en 2023 (figure 4.6). La proportion des investissements par les bailleurs sociaux progresse (+ 1,3 point à 10,8 %), tout comme celle des ménages pour leur résidences secondaires (+ 0,8 point à 5,5 %). Dans le même temps, la part de l'investissement des ménages pour leur résidence principale est en net recul (- 2,9 points à 68,3 %).

De même, la structure de financement des ménages et des bailleurs sociaux se modifie (figure 4.7). La part des fonds propres dans le financement de l'investissement des ménages progresse et atteint 52,5 % (contre 48,0 % en 2022 et 43,9 % en 2021). La part des emprunts aidés demeure quasiment stable à 2,2 % (2,1 % et 2,2 % en 2022 et 2021). Dans la structure de financement des bailleurs sociaux, les proportions des fonds propres et des emprunts non aidés reculent en 2023 tandis que la part des emprunts aidés et des aides gagne 2,8 points et s'élève à 67,9 %.

Figure 4.4 : contribution des segments à l'évolution de l'investissement

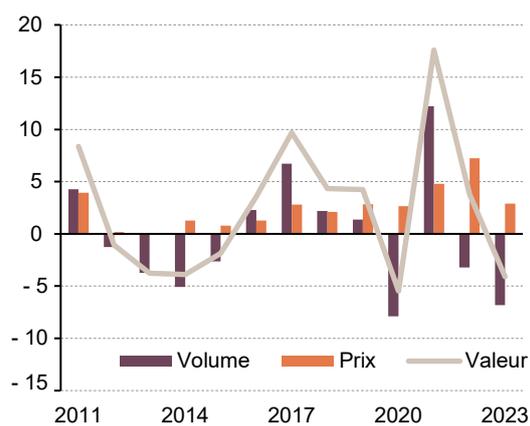
Évolution (en %)



Source : CSL 2023

Figure 4.5 : évolution de l'investissement en valeur, volume et prix

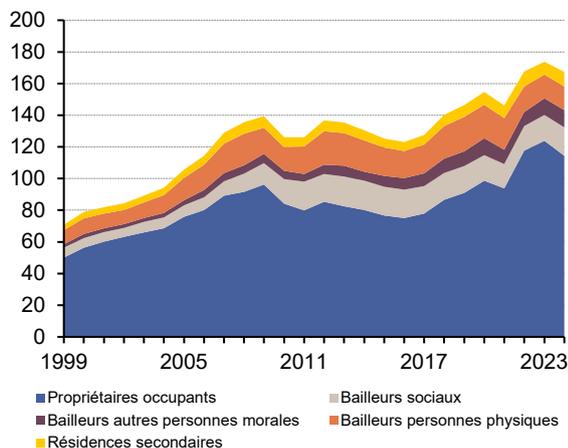
Évolution (en %)



Source : CSL 2023

Figure 4.6 : investissement en valeur par filière

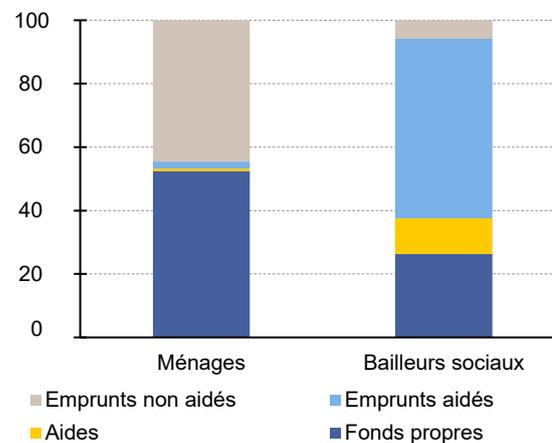
Valeur (Md €)



Source : CSL 2023

Figure 4.7 : structure de financement de l'investissement en logement

En %



Source : CSL 2023

L'INVESTISSEMENT EN LOGEMENTS NEUFS

La production en équivalent logement rend compte de la production de logements en fonction de l'avancement des chantiers en cours. Elle est évaluée à 328 600 logements en 2023, à raison de 135 400 dans l'individuel pur et groupé et 193 200 dans le collectif (figure 4.8). Compte tenu des mises en chantiers des années précédentes et de leur avancement estimé, cette production recule moins fortement que l'an dernier (- 6,1 %, après - 7,5 % en 2022). Elle demeure néanmoins en deçà des niveaux avant-crise sanitaire (364 500 logements en moyenne par an entre 2015 et 2019) – (figure 4.9). Le repli est plus important, cette année, dans l'individuel pur (- 13,5 %) que dans le collectif (- 2,4 %) et l'individuel groupé (- 1,9 %). Il était respectivement de - 1,9 %, - 7,6 % et - 10,6 % en 2022.

Figure 4.8 : production en équivalent logement et surface en 2023, et évolution

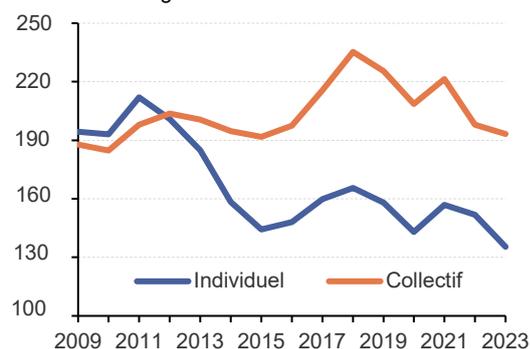
	Production en équivalent logement		Production en équivalent surface (milliers de m ²)		Surface moyenne des logements (m ²)	
	Niveau 2023	Évolution 2022/2023 (en %)	Niveau 2023	Évolution 2022/2023 (en %)	Niveau 2023	Évolution 2022/2023 (en %)
Individuel pur	101 800	- 13,5	12 300	- 13,6	120,8	- 0,1
Individuel groupé	33 600	- 1,9	3 100	- 1,8	91,9	0,1
Collectif	193 200	- 2,4	11 900	- 1,2	61,5	1,3
Total	328 600	- 6,1	27 300	- 7,2	83,0	- 1,2

Source : CSL 2023

Comme la surface des maisons est en moyenne plus importante (121 m²) que celle des appartements (61 m²), la déformation de la structure de la production de logements se traduit par une accentuation du recul de la production de logements en équivalent surface (- 7,2 %, après - 5,8 %). En tenant compte de l'évolution du stock de logements invendus (+ 15,3 %, après + 5,1%), non comptabilisée dans l'investissement, la diminution en volume est davantage marquée (- 8,1 %, après - 6,4 %) – (figure 4.10).

Figure 4.9 : production en équivalent logement individuels et collectifs

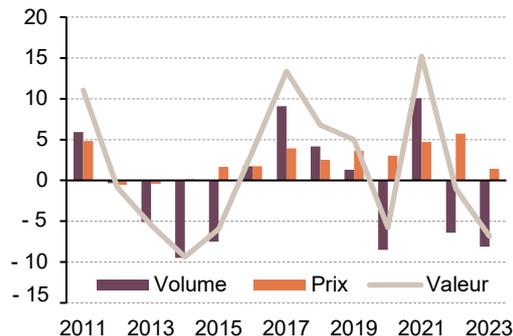
En milliers de logements



Source : CSL 2023

Figure 4.10 : évolution en valeur, volume et prix de l'investissement dans le neuf

Évolution en %



Source : CSL 2023

Définition :

Individuel pur, individuel groupé :

Au contraire de l'individuel pur, l'individuel groupé désigne les maisons individuelles bâties dans le cadre d'opérations comportant la construction de plusieurs maisons.

partie 4 : l'activité immobilière

Dans un contexte d'augmentation de la proportion des invendus, la hausse des prix ralentit (+ 1,4 %, après + 5,7 %). Cette évolution des prix ne compense toutefois pas l'importante baisse des volumes, ce qui conduit à un net recul de l'investissement dans le neuf par rapport à l'année précédente (- 6,8 %, après - 1,0 %).

En termes d'acteurs, l'investissement dans le neuf est réalisé à hauteur de 82,7 % (59,9 Md€) par les ménages (occupants et bailleurs personnes physiques) et de 17,3 % (22,2 Md€) par les personnes morales (dont 12,5 Md€ par les bailleurs sociaux). Ce partage connaît une évolution plus marquée que celle de l'ensemble de l'investissement. La part des personnes morales dans l'investissement neuf gagne 2,7 points, sous l'impulsion notamment des bailleurs sociaux et du programme d'achat de logements initié par les groupes Action Logement et Caisse des dépôts.

La part des aides et des emprunts aidés dans ces opérations augmente modérément chez les bailleurs sociaux (+ 1,5 point) tandis que la structure de financement des ménages pour les opérations neuves se déforme plus nettement que pour l'ensemble des opérations immobilières. La part des fonds propres s'accroît de 7,2 points et celle des emprunts non aidés recule de 5,7 points (*figure 4.11*).

Figure 4.11 : structure de financement de l'investissement neuf des ménages et des bailleurs sociaux

		Part (en %)		Valeur (en Md€)
		2022	2023	2023
Ménages	Fonds propres	27,0	34,2	20,5
	Aides	0,0	0,0	0,0
	Emprunts aidés	10,3	8,8	5,3
	Emprunts non aidés	62,7	57,0	34,1
	Total	100	100	59,9
Bailleurs sociaux	Fonds propres	12,6	12,5	1,6
	Aides	11,8	13,2	1,6
	Emprunts aidés	66,1	66,3	8,3
	Emprunts non aidés	9,5	8,1	1,0
	Total	100	100	12,5

Source : CSL 2023

Définition :

Production de logements en équivalent logement ou équivalent surface :

La production de logements est évaluée en quantités physiques à partir des informations sur le début et la fin des chantiers enregistrés 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. Le nombre de logements produits (respectivement, la surface produite) est ainsi répartie par année de construction, au prorata de l'avancement des travaux.

L'INVESTISSEMENT DANS L'ANCIEN ET EN GROS TRAVAUX

L'investissement dans l'ancien comprend essentiellement les frais liés aux transactions de logements d'occasion. Avec la poursuite de la progression des taux d'intérêt et le durcissement des conditions d'accès au crédit habitat, la diminution des transactions s'accélère en 2023 (- 22,1 %, après - 1,9 % en 2022), leur nombre repassant sous la barre du million d'opérations (à 869 000) – (*figure 4.11*). Ce nombre de transactions reste néanmoins supérieur au niveau moyen au cours des années 2010 (à 851 000 transactions annuelles). Dans ces conditions, les prix reculent pour la première fois depuis 2015 (- 0,7 % en 2023, après + 6,3 % en 2022) et l'investissement dans l'ancien se replie significativement en 2023 (- 23,3 %, après + 2,1 %) – (*figure 4.12*).

Figure 4.12 : nombre de transactions dans l'ancien

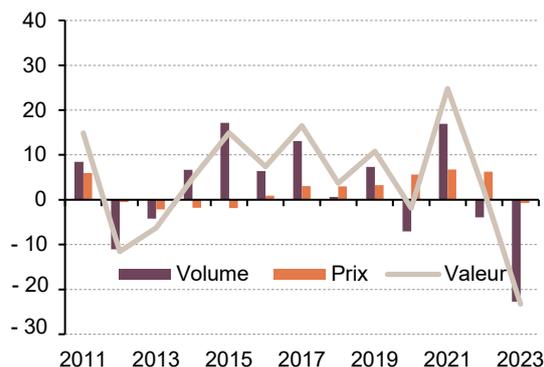
Milliers de logements cumulés sur un an



Source : IGEDD

Figure 4.13 : évolution en valeur, volume et prix de l'investissement en acquisition (ancien)

Évolution (en %)



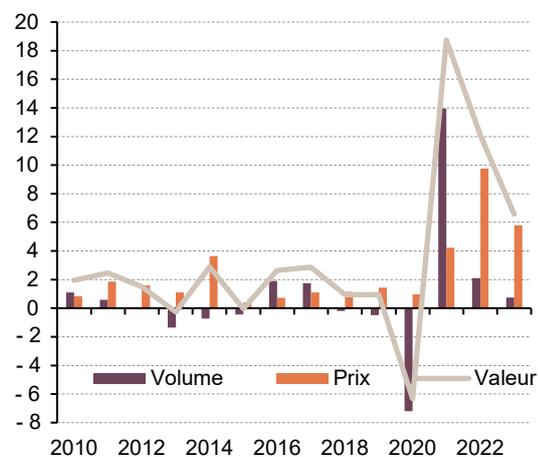
Source : CSL 2023

L'investissement en gros travaux d'amélioration-entretien s'élève à 67,2 Md€ en 2023. Sa progression ralentit (+ 6,6 %, après + 12,1 % en 2022 et + 18,8 % en 2021), en lien avec l'évolution des prix (+ 5,8 %, après + 9,8 % et + 4,2 % en 2021). Les volumes investis restent ainsi comparables à ceux de 2022, avec seulement 0,7 % de hausse (figure 4.13).

En 2023, l'investissement en gros travaux est réalisé à 91,6 % par les ménages (61,6 Md€), dont 74,6 % à destination de la propriété occupante (50,2 Md€), et à 8 % par les bailleurs sociaux (5,4 Md€) – (figure 4.14). Par rapport à 2022, le poids relatif des différents segments évolue peu, à l'exception du recul de la part des investissements des ménages pour leur résidence principale (- 0,5 point) et de la hausse de celle des bailleurs sociaux (+ 0,6 point).

Figure 4.14 : évolution en valeur, volume et prix de l'investissement en travaux

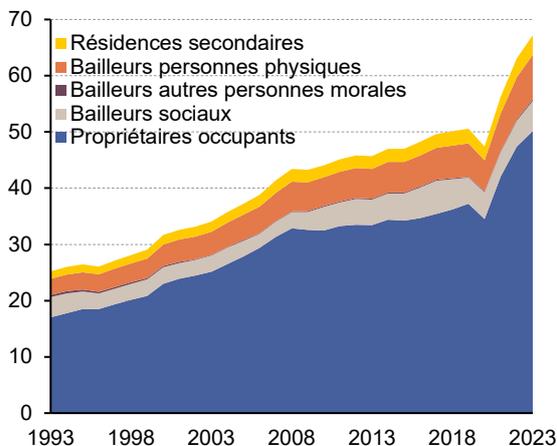
Évolution (en %)



Source : CSL 2023

Figure 4.15 : investissement en gros travaux par filière

Valeur (Md €)



Source : CSL 2023

partie 4 : l'activité immobilière

L'évolution de la structure de financement par les ménages de ces travaux est similaire à celle des autres formes d'investissement. La part des fonds propres augmente fortement (68,8 %, contre 61,4 % en 2022), en contrepartie d'une rétraction de la part des crédits non aidés (24,4 %, contre 32,4 % l'année précédente) – (figure 4.15). Dans le contexte du ralentissement des aides à la rénovation des bâtiments, la part des aides reste stable (4,4 %, après 4,5 %) tandis que la part des emprunts aidés progresse (2,3 %, après 1,7 %). Pour les bailleurs sociaux, la part des fonds propres recule (- 2,6 points) à concurrence de l'augmentation des aides et des crédits aidés (+ 2,6 points).

Figure 4.16 : investissement des ménages et des bailleurs sociaux en travaux

		Part (en %)		Valeur (en Md€)
		2022	2023	2023
Ménages	Fonds propres	61,4	68,8	42,4
	Aides	4,5	4,4	2,7
	Emprunts aidés	1,7	2,3	1,4
	Emprunts non aidés	32,4	24,4	15,1
	Total	100	100	61,6
Bailleurs sociaux	Fonds propres	50,6	48,0	2,6
	Aides	5,2	6,5	0,3
	Emprunts aidés	43,1	44,3	2,4
	Emprunts non aidés	1,1	1,1	0,1
	Total	100	100	5,4

Source : CSL 2023

Définition :

Investissement en gros travaux :

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

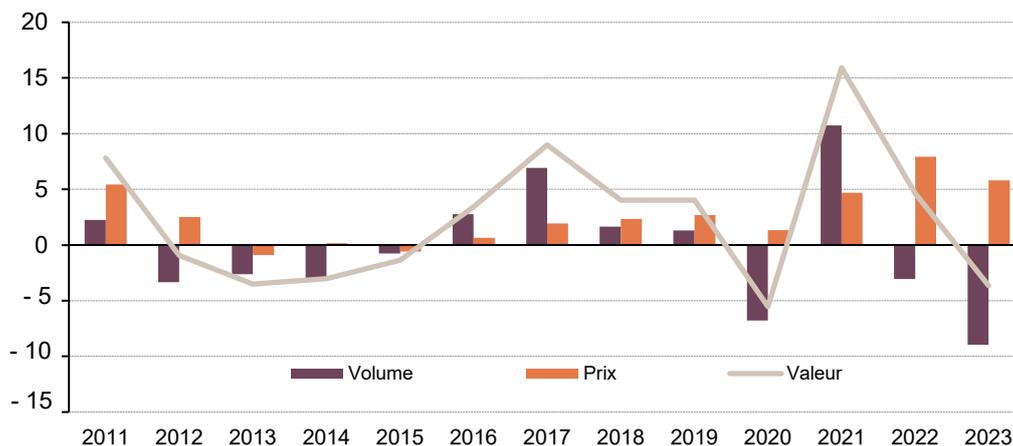
LA FORMATION BRUTE DE CAPITAL FIXE EN LOGEMENT

La formation brute de capital fixe (FBCF) mesure la valeur des biens durables acquis ou produits au cours d'une année. Les terrains d'assise des logements n'étant pas considérés comme issus d'un processus de production, ils ne rentrent pas dans le champ de cet agrégat. La FBCF en logement peut ainsi être définie comme l'investissement en logement, net de la valeur des terrains d'assise.

La FBCF en logement s'élève à 147,9 Md€ en 2023. Elle est composée à 45,4 % des travaux sur logements existants (67,2 Md€), à 42,9 % de FBCF en logements neufs (63,5 Md€) et à 11,6 % de FBCF afférente aux transactions dans l'ancien (17,2 Md€).

En 2023, la FBCF en logement décroît de 3,7 % sur un an, cette diminution étant principalement le fait du recul des constructions de logements neufs (62,3 Md€, en recul de 6,7 %) et de la baisse des frais et droits collectés dans l'ancien (16,5 Md€, en recul de 23,3 %). La contraction sensible des volumes (- 8,9 %) l'emporte sur la dynamique encore forte des prix (+ 5,8 %) – (figure 4.16).

Figure 4.17 : évolution en valeur, volume et prix de la FBCF
Évolution (en %)



Source : CSL 2023

Définition :

Formation brute de capital fixe (FBCF) :

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

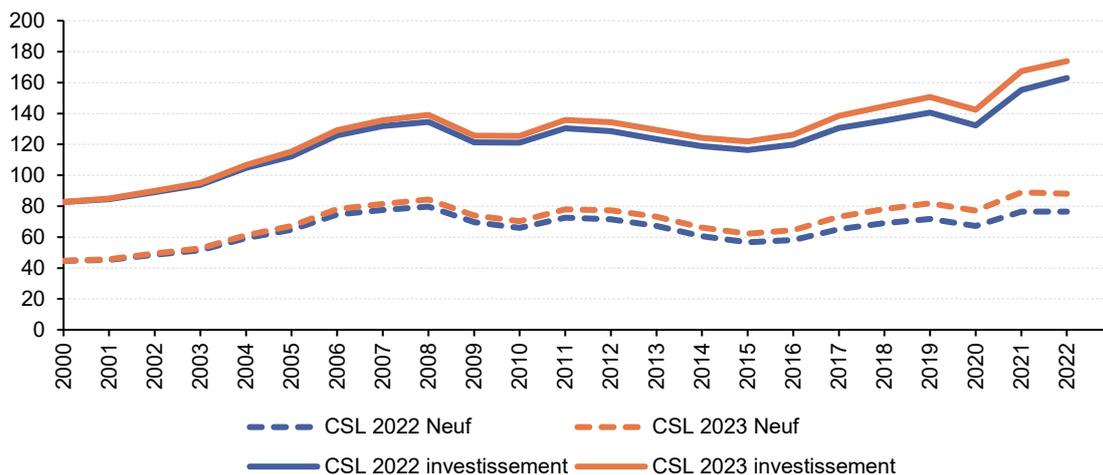
Elle correspond à la somme de quatre éléments : la construction et l'acquisition de logements neufs (hors terrains, ce qui la distingue de l'investissement) ; les travaux d'amélioration et de gros entretiens effectués par les agents économiques au cours de l'année ; les opérations d'acquisition de logements existants (hors terrains) nettes des cessions ; les frais liés à ces opérations (droits d'enregistrement, taxe de publicité foncière, frais de notaires).

RÉVISIONS DES ANNÉES ANTÉRIEURES À 2023

Par rapport à la version précédente du Compte satellite du logement, la série de l'investissement est revue à la hausse (+ 7,9 % pour l'année 2021), suite au rebasage du montant de l'investissement en logements neufs. Ce rebasage permet notamment une mise en cohérence avec les données relatives au financement de l'investissement. En ce qui concerne les prix, la nouvelle estimation pour 2021 s'appuie principalement sur l'enquête sur la commercialisation des logements neufs (ECLN) pour le collectif et sur l'enquête sur le prix des terrains et du bâti (EPTB) pour l'individuel. Elle est rétropolée sur l'ensemble de la période 2000 à 2023, induisant un écart à la série précédente en niveau (*figure 4.17*) et, de façon plus modérée, en évolution (*figure 4.18*).

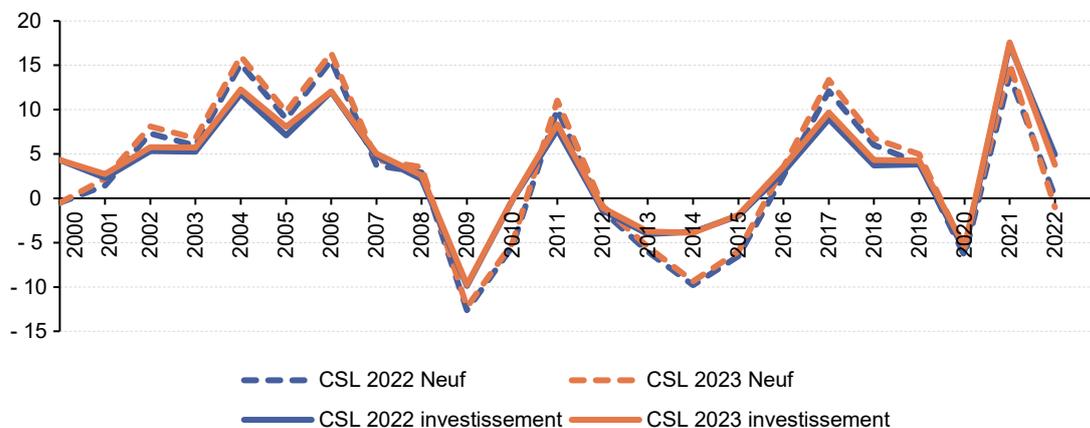
La structure de financement de l'investissement en logements neufs fait également d'une révision, le chiffrage intégrant des données spécifiques au financement de l'investissement neuf tandis que les précédentes estimations s'appuyaient sur l'information relative au financement des acquisitions dans l'ancien.

Figure 4.18 : révision de l'investissement en logements, en niveau
En Md€



Sources : CSL 2022 ; CSL 2023

Figure 4.19 : révision de l'investissement en logements, en évolution
Évolution en %



Sources : CSL 2022 ; CSL 2023

Concepts et méthodes

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

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

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

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

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

LA PRODUCTION DE LOGEMENTS

Production en équivalent logement/surface : la production de logements est estimée en quantités physiques à partir des informations sur le début et la fin des chantiers enregistrées dans la base Sitadel. La construction d'un logement peut s'étendre sur plusieurs années civiles, alors que le compte satellite cherche à évaluer une production annuelle. Il convient alors de répartir le nombre de logements produits (respectivement, la surface produite) par année de construction, au prorata de l'avancement des travaux. Ainsi, la construction d'une maison individuelle dont le chantier a commencé au 1^{er} janvier de l'année 2022 et s'est terminé le 1^{er} juillet de l'année 2023 donne lieu à une production à hauteur de deux tiers de logement en 2022 et d'un tiers de logement en 2023, en faisant l'hypothèse que l'avancement des travaux est linéaire.

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

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

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

ESTIMATION DES LOGEMENTS TERMINÉS

L'évaluation du nombre de logements terminés repose sur une estimation statistique. Compte tenu des délais de remontée de l'information sur les permis de construire dans la base Sitadel, 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.

La non-réponse des chantiers ouverts jusqu'en 2018 est corrigée en appliquant aux permis les délais observés des permis présentant les mêmes caractéristiques (année d'ouverture du chantier, de type individuel ou collectif) dont l'information d'achèvement est connue. Pour les chantiers ouverts après 2018, les délais observés ne rendent pas encore bien compte de la réalité, et l'estimation des dates d'achèvement inconnues s'appuie sur la distribution des délais observés pour les chantiers ouverts entre 2010 et 2018.

Compte tenu de la spécificité des années relatives et consécutives à la crise sanitaire, l'estimation du volume global de logements terminés depuis 2020 tient compte de la diminution de l'activité en s'appuyant sur l'évolution de l'indice de production de béton prêt à l'emploi produit par l'Insee, tandis que les décompositions de ce volume reprennent les structures données par les estimations produites à partir de Sitadel.

ÉVALUATION DE L'INVESTISSEMENT ET DE LA FBCF EN LOGEMENTS NEUFS À PARTIR DE LA PRODUCTION

En comptabilité nationale, la FBCF est enregistrée au moment du transfert de propriété. Lorsque les logements 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), ils sont enregistrés en FBCF de l'acquéreur au prorata de l'avancement des travaux. L'enregistrement des investissements suit le même principe. Ainsi, dans le CSL, la mesure de l'investissement et de la FBCF en logements neufs découle de celle de la production en équivalent surface, ce qui assure une cohérence intrinsèque entre ces deux mesures :

- (1) La production de logements neufs (en équivalent surface) est estimée sur la base de l'avancement des travaux, pour chaque segment.
- (2) Les variations de stocks promoteurs sont estimées pour chaque segment, à partir de l'enquête sur la commercialisation des logements neufs (ECLN) et de l'avancement des travaux. Dans le compte du logement, les promoteurs ne sont pas considérés comme une filière d'investisseurs. Dans le cas d'un logement construit par un promoteur et ayant déjà trouvé un acquéreur, cette production est prise en compte dans la filière d'investisseurs correspondante à l'acquéreur. Dans le cas contraire, sa production est comptabilisée en variation de stocks utilisateurs.
- (3) L'évolution en prix de l'investissement est donnée par celle de l'indice des prix des logements neufs (IPLN). Les évolutions en volume et en prix permettent d'obtenir l'évolution en valeur.
- (4) Le montant en valeur de l'investissement est calculé par application d'évolutions successives à un niveau de base, évalué pour l'année 2021 à partir de données concernant les prix (ECLN, EPTB) en complément de celles portant sur les volumes.
- (5) La FBCF en logements neufs est déterminée, à partir du montant d'investissement correspondant, par déduction de la fraction d'investissement estimée des terrains d'assise des logements neufs.

DISPOSITIFS DE FINANCEMENT DES BAILLEURS SOCIAUX

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

partie 4 : l'activité immobilière

1^{er} novembre en cas de variation importante du taux). Fixé à 0,75 % le 1^{er} août 2015, le taux du livret A a été maintenu à ce taux jusqu'au 31 janvier 2020 (arrêté du 27 novembre 2017). À partir du 1^{er} février 2020, ce taux vaut 0,5 %. De nouvelles révisions ont eu lieu en 2022 en raison de la hausse de l'inflation, portant le taux à 1 % au 1^{er} février 2022, puis à 2 % au 1^{er} août 2022. Le taux du livret A est maintenu à 3 % depuis le 1^{er} février 2023.

Trois types de crédits sont regroupés dans le terme de prêt à la construction de logements locatifs sociaux :

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

Chacun de ces types de crédits dispose de conditions particulières associées, au sein d'un dispositif de financement global, à des montants de subvention et à des aides fiscales particulières (TVA à taux réduit, exonération de taxe foncière sur la propriété bâtie, etc.). De plus, ces prêts ont des contreparties différentes en matière de loyer et de plafond de revenus à respecter.

S'ajoutent à ces crédits au logement locatif social :

- le PLI (prêt locatif intermédiaire) pour des logements dont les loyers se situent entre ceux des logements locatifs sociaux et ceux du marché libre (taux égal au livret A + 140 points de base, soit 3,40 % au 1^{er} août 2022) ;
- le prêt à l'amélioration (au taux égal à celui du PLUS) qui finance les travaux d'amélioration ou de rénovation des logements sociaux ;
- l'éco-PLS (l'éco-prêt logement social) qui finance la rénovation énergétique du parc social à un taux avantageux (taux du livret A - 75 points de base pour une durée inférieure ou égale à 15 ans) ;
- le PHBB (prêt de haut de bilan bonifié), financé par la CDC et Action logement, qui a pour objectif d'accélérer les investissements et de créer un effet de levier sur tous les territoires (tendus et détendus). La première génération de prêt (2016-2018), d'une enveloppe de 2 Md€, est ouverte pour 25 % à la production neuve et 75 % à la rénovation thermique du patrimoine existant. La seconde génération (2018-2020), du même montant, est, à l'inverse, destinée à la production neuve. D'une durée de 30 à 40 ans, ces prêts bénéficient d'un différé d'amortissement total sur les 20 premières années à taux zéro, puis sont remboursables annuellement par amortissements constants à un taux adossé au livret A + 60 points de base pour les années restantes ;
- une enveloppe pluriannuelle de 8 Md€ de prêts à taux fixes proposés par la CDC à partir de 2018 pour réaménager la dette, soutenir la réhabilitation thermique et l'investissement dans les territoires.

CRÉDITS AUX LOGEMENTS

Crédits versés/crédits signés

Le suivi des crédits à l'habitat aux ménages s'appuie sur les résultats du modèle Sachem développé par l'Observatoire de la production de crédits immobiliers jusqu'en 2009, puis sur les données mises à disposition par la Banque de France. Le modèle Sachem est basé sur des durées de vie des encours et permet notamment de déterminer des dates de versement des fonds liés aux crédits ainsi que des remboursements en capital. Les résultats de ce modèle, pour une période donnée, diffèrent donc des crédits mesurés par la Banque de France qui publie des statistiques en dates de mise en force (signature des crédits). Pour le neuf, cette différence de mesure temporelle est particulièrement importante puisque les crédits versés correspondent à des tranches de financement associées à un état d'avancement des travaux de construction. Ils sont donc plus à même d'être comparés à de la formation brute de capital fixe (FBCF) ou à de l'investissement, tels que mesurés dans le compte du logement à partir des permis de construire contenus dans Sitadel.

Les crédits versés sont distingués 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 (aidés et non-aidés).

À compter de 2021, les données de l'Observatoire du Financement Logement (OFL) sont mobilisées sur le segment du neuf, en complément des autres sources de données afin d'estimer la structure de financement des opérations portées par les ménages. La méthodologie pour le segment des logements anciens demeure inchangée.

Les données OFL renseignent sur les montants de crédits (aidés ou non) versés aux ménages (accédants) ainsi que la part des fonds propres. L'investissement des ménages est déduit en retranchant à l'investissement total en logements neufs, celui des bailleurs HLM et sociaux et celui des autres personnes morales, obtenu en faisant vieillir une base 2019 estimée à partir de l'enquête logement 2020 compte tenu de la date d'acquisition du logement. La différence entre l'investissement des ménages et les montants des crédits habitat est affecté à l'investissement neuf uniquement sur fonds propres des ménages (non accédants).

Sur le dernier millésime, les données OFL ne sont pas disponibles. Les montants des crédits versés aux ménages du millésime précédent sont estimés en appliquant l'évolution, mesurée par la Banque de France, des crédits accordés par les banques pour le financement de l'acquisition de logements neufs. La structure de financement des ménages accédants du millésime précédent est reconduite.

Crédits aidés/crédits non aidés

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

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

partie 5

Les aides au logement

– Les aides au logement correspondent à l'ensemble des avantages financiers (versements et réductions de dépenses) accordés aux consommateurs ou producteurs de service de logement. Elles aident les premiers à se loger et les seconds à investir dans la construction de logements neufs et dans l'amélioration de la qualité des logements existants. Essentiellement financées par les pouvoirs publics (État et collectivités territoriales), ces aides représentent, en 2023, 43,5 milliards d'euros.



partie 5 : les aides au logement

LES AIDES AU LOGEMENT EN 2023

Les aides au logement – prestations d'aide au logement, subventions d'exploitation et d'investissement, avantages de taux et avantages fiscaux¹ – procurent en 2023 à leurs bénéficiaires un avantage de 43,5 milliards d'euros (Md€), soit 1,5 % du PIB. La majeure partie de ces aides est composée des prestations sociales (47,9 %) et des avantages fiscaux (37,1 %) – (figure 5.1).

En 2023, les aides au logement progressent de 1,9 Md€, comme en 2022, soit + 4,6 %, après + 4,7 %, portées par le net rebond des avantages de taux amorcé l'année précédente (+ 0,9 Md€ par rapport à 2022, après + 0,6 Md€) et par la hausse des subventions d'investissement (+ 0,6 Md€), notamment à destination des prêts pour les logements locatifs sociaux. En 2023, les aides au logement dépassent leur précédent point haut de 2011 (figure 5.2).

Figure 5.1 : montant des aides au logement

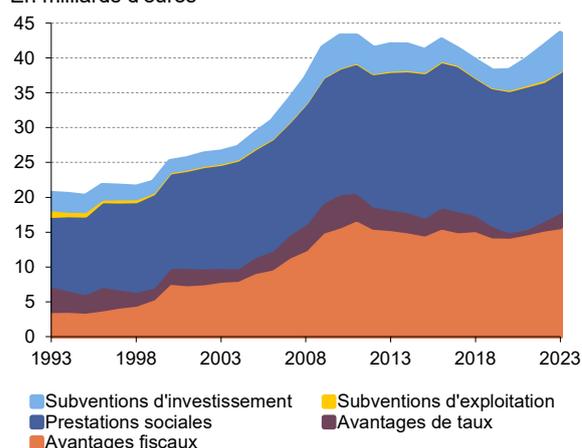
En millions d'euros

	2022	2023	Structure 2023 (en %)
Prestations sociales (consommateurs)	19 941	20 082	47,9
Subventions d'exploitation (producteurs)	275	165	0,7
Subventions d'investissement (producteurs)	4 590	5 210	11,0
Avantages fiscaux	15 436	15 786	37,1
• aux consommateurs	2 706	2 821	6,5
• aux producteurs	12 729	12 965	30,6
Avantages de taux (producteurs)	1 360	2 283	3,3
Ensemble des aides	41 602	43 525	100,0
Évolution annuelle (en %)	4,7	4,6	

Source : CSL 2023

Figure 5.2 : montants des aides au logement selon le type d'aide

En milliards d'euros



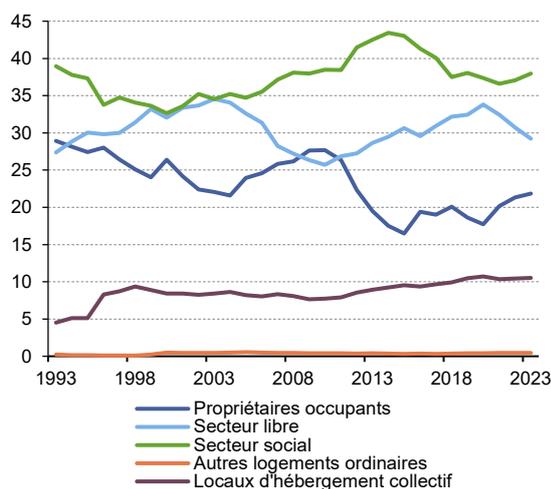
Source : CSL 2023

Les aides bénéficient pour plus de deux tiers (67,4 %) au secteur locatif (dont 38,3 % pour le secteur social et 29,2 % pour le libre), le restant se répartissant entre les propriétaires occupants et les locaux d'hébergement collectif à hauteur respectivement de 21,6 % et 10,5 % (figure 5.3). La part des aides attribuées au secteur locatif social progresse sur les deux dernières années (+ 1,3 point, après + 0,5 point en 2022) et retrouve son niveau de 2019 après deux années de baisse en 2020 et 2021. La part des aides au bénéfice des propriétaires occupants se stabilise après une hausse l'année précédente (+ 0,2 point, après + 1,2 point), tandis que celle à destination du secteur locatif libre continue de reculer (- 1,6 point sur un an, et - 4,6 points par rapport à 2020) après une phase de croissance au cours de la décennie 2010.

L'État constitue le contributeur majoritaire des aides au logement, avec 32,8 Md€ en 2023, soit 75,4 % du montant total. Il prend notamment en charge l'essentiel des avantages fiscaux et plus des trois quarts des prestations sociales (figure 5.4). Les autres principaux contributeurs sont les employeurs (11,0 % du total, notamment via Action logement) et les collectivités territoriales (9,5 %).

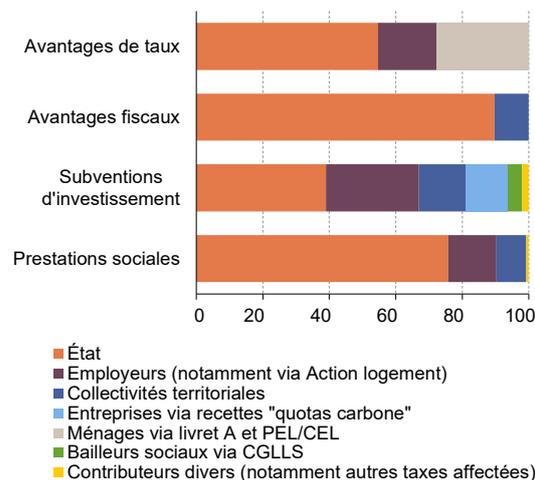
¹ Les aides au logement n'incluent pas les dépenses réalisées par les vendeurs d'énergie au titre des certificats d'économie d'énergie, qui posent une difficulté de chiffrage du fait de l'absence de dispositif d'observation (voir concepts et méthodes).

Figure 5.3 : répartition des aides au logement par filière de production de service de logement
En %



Source : CSL 2023

Figure 5.4 : répartition des aides au logement par contributeur
En %



Source : CSL 2023

LES AIDES AUX CONSOMMATEURS

Les aides aux consommateurs de service de logement visent à couvrir une partie des dépenses courantes des occupants. Leur montant, qui s'élève à 22,9 Md€ en 2023, est en léger rebond par rapport à 2022, avec une augmentation de 1,1 %, après une baisse de 1,8 % (figure 5.5).

Ces aides sont très majoritairement composées de prestations sociales. Ces prestations sont de 20,1 Md€ en 2023 (+ 0,7 % par rapport à 2022, après - 2,6 %). Elles bénéficient à 81,6 % aux locataires (41,3 % aux locataires du secteur libre et 40,3 % à ceux du secteur social) et à 16,1 % aux occupants des locaux d'hébergement collectifs (figure 5.6). Les propriétaires occupants ne représentent plus que 2,2 % des bénéficiaires, contre 9,3 % il y a 20 ans.

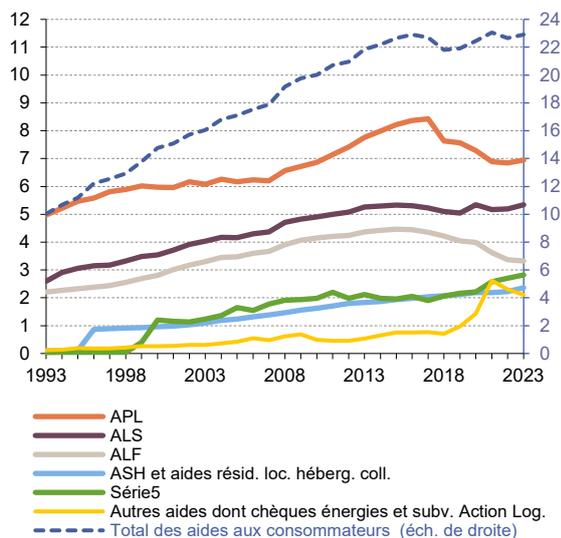
Les prestations sociales sont, elles-mêmes, principalement composées des trois aides personnelles au logement : l'allocation de logement familiale (ALF), l'aide personnalisée au logement (APL) et l'allocation de logement sociale (ALS). Le montant de ces trois aides s'élève à 15,6 Md€ en 2023. Il connaît un rebond modéré (+ 1,3 %), après six années consécutives de repli (- 14,9 % entre 2016 et 2022), à la faveur de la hausse des APL et des ALS versées (+ 1,3 % et + 2,7 %) suite notamment à leur revalorisation dans le contexte d'inflation (voir concepts et méthodes). Au contraire, les versements d'ALF poursuivent le repli amorcé en 2016 (- 1,4 %), après une baisse particulièrement prononcée en 2022 (- 6,7 %). Le nombre d'allocataires des trois aides, hors locaux d'hébergement collectif, continue de diminuer (figure 5.8). Cette baisse, moins rapide que l'année précédente, demeure plus prononcée pour l'ALF (- 5,5 %, après - 9,1 %) que pour l'APL (- 1,0 %, après - 2,0 %) et l'ALS (- 0,8 %, après - 1,8 %).

Un second pan des prestations sociales correspond aux versements relatifs à l'aide sociale à l'hébergement (ASH) et aux autres aides au profit des résidents de certains locaux d'hébergement collectif (personnes âgées, handicapées ou en difficultés sociales). Ces prestations sont en hausse (+ 6,2 %, après + 1,7 %) et atteignent 2,4 Md€ en 2023.

Les autres aides des prestations sociales comprennent principalement l'allocation de logement temporaire (ALT), les aides des fonds de solidarité logement (FSL), les subventions d'Action logement aux personnes physiques et le chèque énergie. Elles totalisent un montant de 2,1 Md€ en 2023. Après une forte hausse de 2019 à 2021 (+ 1,9 Md€), les versements liés à ces autres aides sont en repli (- 8,4 % en 2023 et - 12,0 % en 2022) en lien avec la nette diminution des subventions d'Action logement (- 0,3 Md€, après - 1,0 Md€).

Figure 5.5 : montant total perçu selon le type d'aide

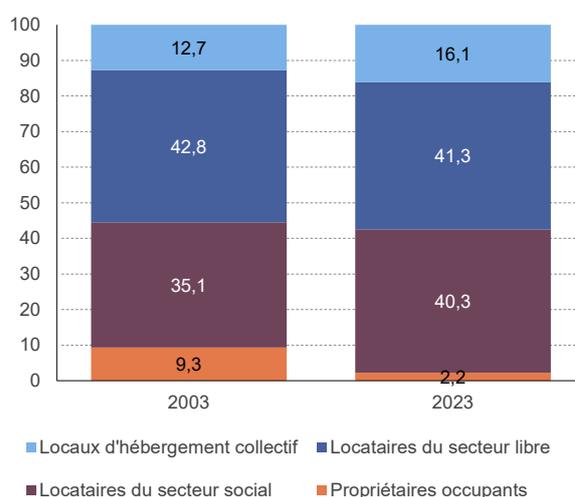
En milliards d'euros



Source : CSL 2023

Figure 5.6 : répartition des prestations sociales selon la filière

En %

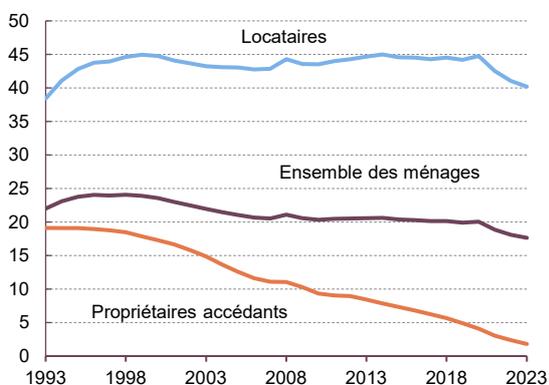


Source : CSL 2023

Le reste des aides aux consommateurs de service de logement correspond aux avantages fiscaux attribués au titre des dépenses courantes liées au logement (figure 5.5). Il est de 2,8 Md€ en 2023 et progresse de + 4,2 % par rapport à 2022. Il s'agit pour la majeure partie (74,0 % et 2,1 Md€ en 2023) des avantages liés aux taux de TVA à 5,5 % et à 10 % pour les petits travaux d'amélioration. Amorcée en 2018, la progression des avantages liés à ces taux réduits ralentit sensiblement (+ 2,9 % en 2023 et + 60,3 % depuis 2017), en lien notamment avec la décélération de la croissance des montants de travaux à 5,5 % pour l'amélioration de la qualité énergétique des logements (+ 2,9 %, contre + 13 % en moyenne par an entre 2018 et 2022).

Figure 5.7 : part des bénéficiaires des allocations logement*

En %



* ALF, APL, ALS, hors logements d'hébergement collectif.
Source : CSL 2023

Figure 5.8 : nombre de bénéficiaires et montant mensuel moyen des aides personnelles au logement en 2023*

	Nombre de bénéficiaires (en milliers)	2023/2022 (en %)	Montant mensuel moyen (en €)
APL	2 440	- 1,0	223
Propriétaires occupants	37	- 20,6	223
Locataires	2 403	- 0,7	223
ALS	2 061	- 0,8	197
Propriétaires occupants	27	- 18,4	183
Locataires	2 034	- 0,5	197
ALF	868	- 5,5	319
Propriétaires occupants	73	- 24,9	201
Locataires	795	- 3,2	330

* ALF, APL, ALS, hors logements d'hébergement collectif.
Source : CSL 2023

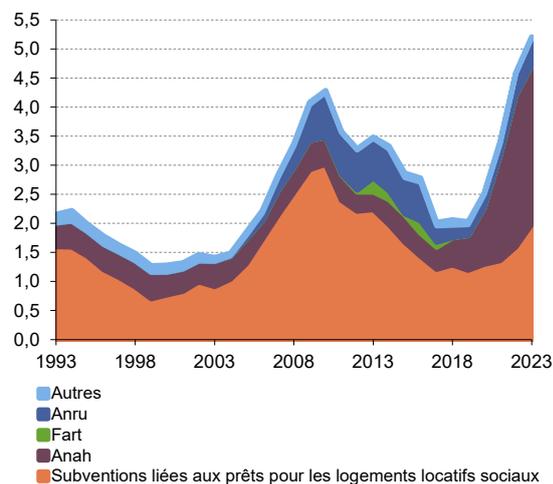
LES AIDES AUX PRODUCTEURS : LES SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT ET D'EXPLOITATION

Les subventions d'investissement s'élèvent à 5,2 Md€ en 2023 (figure 5.9). Elles connaissent une évolution dynamique bien qu'à un rythme moindre qu'en 2022 (+ 13,5 %, après + 34,7 %). Leur montant a plus que doublé depuis 2019 (+ 157 %, soit + 3,2 Md€), atteignant un point haut après une décennie de tendance baissière (- 2,3 Md€ entre 2010 et 2019).

L'augmentation de 2023 est principalement portée par la progression des subventions liées aux prêts pour les logements locatifs sociaux (+ 24,5 %, après + 17,7 % en 2022) qui atteignent 2,0 Md€. Les subventions attribuées par l'Anah constituent un autre poste important (2,7 Md€). Ces subventions ne progressent que de 5 % en 2023 après 3 ans de forte hausse liée à la montée en puissance du dispositif « MaPrimeRénov' », qui en compose la majeure partie depuis 2021 (+ 0,2 Md€ en 2023, après + 0,7 Md€ en 2022 et + 0,9 Md€ en 2021). Dans ce contexte, la part des subventions liée aux prêts pour les logements locatifs sociaux se redresse (38,1 %, après 34,8 %) après avoir été divisée par deux en 10 ans (67,3 % en 2012) tandis que la part des subventions de l'Anah recule légèrement tout en restant majoritaire (52,4 %, après 56,6 %), après avoir été multipliée par quatre entre 2016 et 2022.

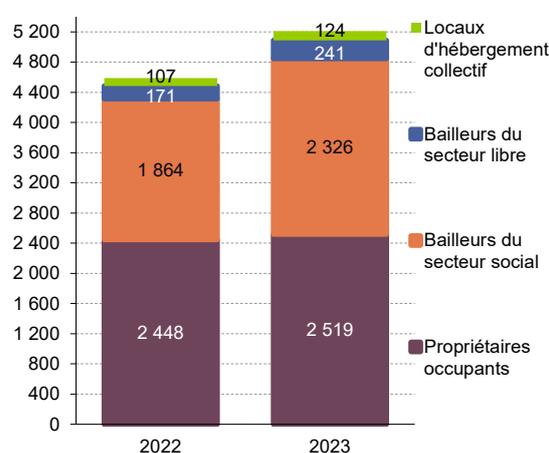
En 2023, les propriétaires occupants demeurent les premiers bénéficiaires des subventions d'investissement (2,5 Md€) en lien avec le poids des aides versées par l'Anah qui bénéficient essentiellement à ce public (92 % en 2023). Leur part dans le total des subventions d'investissement baisse légèrement après quatre années de forte progression (48,4 %, contre 53,3 % en 2022 et 6,5 % en 2018). À l'inverse, celle des bailleurs du secteur social progresse, interrompant un repli continu depuis 10 ans (44,6 %, contre 40,6 % en 2022 et 84,0 % en 2012), avec un montant de subventions passant de 1,9 Md€ à 2,3 Md€ entre 2022 et 2023 (figure 5.10).

Figure 5.9 : montant des subventions d'investissement par type de subvention
En milliards d'euros



Source : CSL 2023

Figure 5.10 : montant des subventions d'investissement selon la filière bénéficiaire
En millions d'euros



Source : CSL 2023

Les subventions pour travaux poursuivent leur progression, même si elles ralentissent sensiblement (+ 9,4 %, après + 40,4 %), pour atteindre un point haut de 3,2 Md€ (figure 5.11). Leur part dans les subventions d'investissement diminue légèrement après avoir presque doublé en quatre ans (61,3 %, contre 63,6 % en 2022 et 33,9 % en 2018). La croissance des subventions d'investissement pour la production de logements neufs demeure dynamique (+ 20,6 %, après 25,0%). Elles s'établissent à 1,8 Md€, soit leur plus haut niveau depuis 2015.

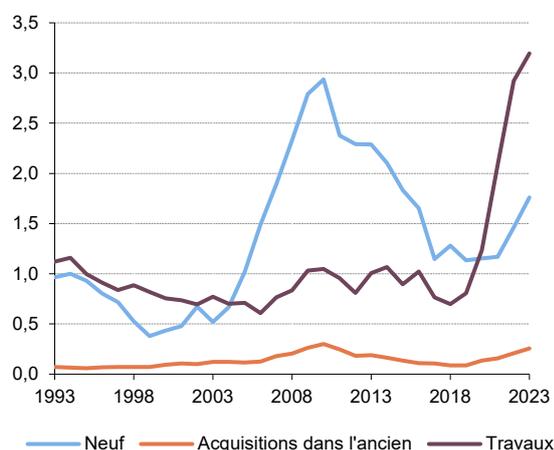
partie 5 : les aides au logement

L'État demeure le premier contributeur des subventions d'investissement, malgré un poids en baisse (39,0 %, contre 47,4 % en 2022) lié à la diminution de sa contribution au financement des aides de l'Anah (figure 5.12). En contrepartie, les recettes issues de la mise aux enchères des « quotas carbone » sont en hausse (+ 46 %, après + 22 %), représentant 23,9 % des recettes de l'Anah, et 12,6 % du financement des subventions d'investissement. Les autres principaux contributeurs des subventions d'investissement sont les employeurs, via Action logement dont la part de contribution progresse (+ 3,6 %) et s'établit à 27,9 %, ainsi que les collectivités locales (14,1 %).

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

Figure 5.11 : montant des subventions d'investissement selon l'objet

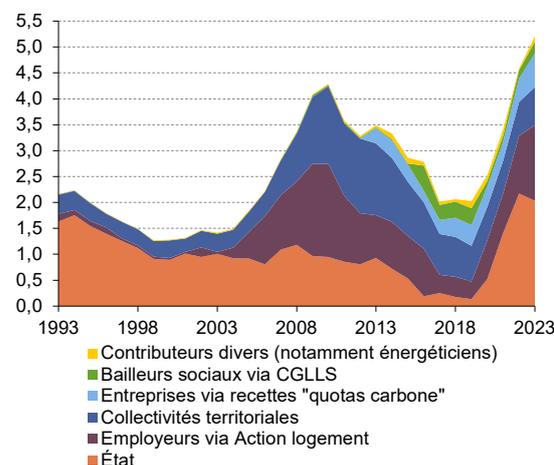
En milliards d'euros



Source : CSL 2023

Figure 5.12 : montant des subventions d'investissement selon le contributeur

En milliards d'euros



Source : CSL 2023

LES AIDES AUX PRODUCTEURS : LES AVANTAGES DE TAUX

Les avantages de taux portent, dans le cadre du compte satellite du logement, sur les prêts présentant un taux inférieur à celui du marché, qu'ils soient accordés aux bailleurs sociaux ou aux ménages. Les avantages sont mesurés par comparaison du montant du prêt aidé et de celui potentiellement obtenu au taux de marché.

En 2023, dans un contexte d'accélération de la remontée des taux de marché, le montant des avantages de taux continue de se redresser fortement (+ 67,9 %, après + 81,3 %), après le net repli observé de 2018 à 2021 (- 29,4 % en moyenne par an). Il atteint 2,3 Md€ et retrouve son niveau de 2018, mais demeure inférieur à celui de 2017 qui était de 3,0 Md€ (figure 5.13).

Bénéficiant de 60,9 % des avantages de taux, les ménages en sont les principaux destinataires. Les avantages qui leur sont concédés sont évalués en 2023 à 1,4 Md€ alors qu'ils n'étaient que de 0,4 Md€ en 2020 (figure 5.13). Ces évolutions résultent principalement des avantages liés aux prêts à taux zéro (PTZ), (1,1 Md€ en 2023, contre 0,7 Md€ en 2022, et 1,7 Md€ en 2017), compte tenu de la hausse des taux du marché et malgré la poursuite de la baisse du nombre de prêts concernés (- 26,1 %, après - 9,8 %).

Figure 5.13 : montant des avantages de taux

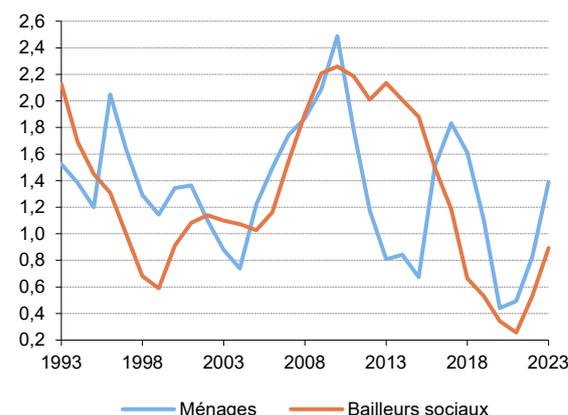
En millions d'euros

	Montant 2023 (en M€)	Évolution 2023/2022 (en %)	Structure 2023
Prêts aux bailleurs sociaux	893	67,6	39,1
Prêts pour les logements locatifs sociaux (LLS)	591	104,3	25,9
Prêts à l'amélioration et Eco-prêt pour les LLS	40	307,2	1,8
Prêts Action logement pour les LLS	262	12,1	11,5
Prêts aux ménages	1 390	68,0	60,9
PTZ	1 074	57,8	47,0
Eco-PTZ	174	186,6	7,6
Prêts Action logement	73	143,4	3,2
Autres prêts conventionnés	69	22,8	3,0
Ensemble des avantages de taux	2 283	67,9	100,0

Source : CSL 2023

Figure 5.14 : montant des avantages de taux selon les filières

En milliards d'euros

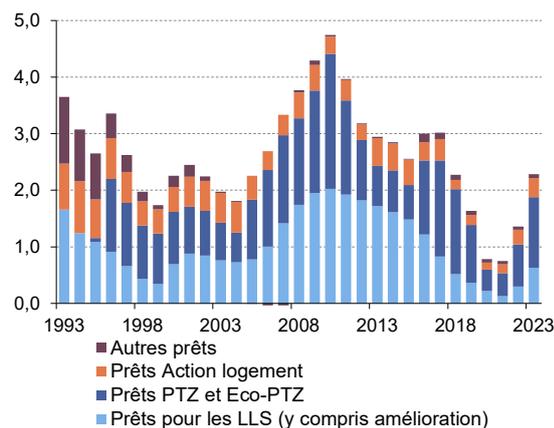


Source : CSL 2023

Les avantages de taux des bailleurs sociaux sont de 0,9 Md€ en 2023 (après 0,6 Md€ et 0,3 Md€) – (figure 5.14). La poursuite du rebond amorcé en 2022 est portée par les prêts pour les logements locatifs sociaux (PLAI, PLUS et PLS), en lien avec le doublement de l'avantage unitaire par euro de prêt accordé (+ 6,4 %, après + 3,2 %) et la hausse des montants de prêts versés (+ 8,6 %, après + 5,1 %) – (figure 5.16). Ces prêts représentent un avantage de 0,6 Md€ en 2023, contre 0,1 Md€ en 2021 et 0,8 Md€ en 2017 (figure 5.15).

Figure 5.15 : montant des avantages de taux selon le type d'avantage

En milliards d'euros

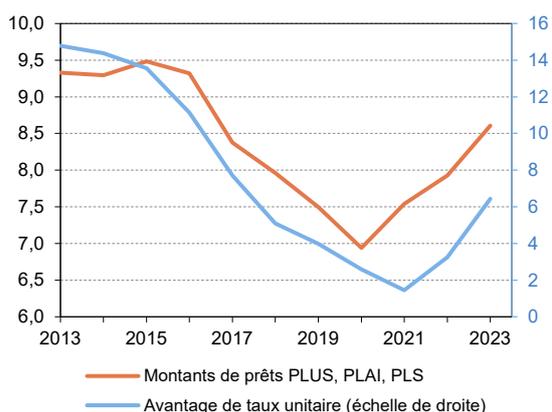


Source : CSL 2023

Figure 5.16 : décomposition de l'avantage de taux des prêts pour les LLS (PLAI, PLUS et PLS)

En milliards d'euros

En %



Source : CSL 2023

Définition :

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

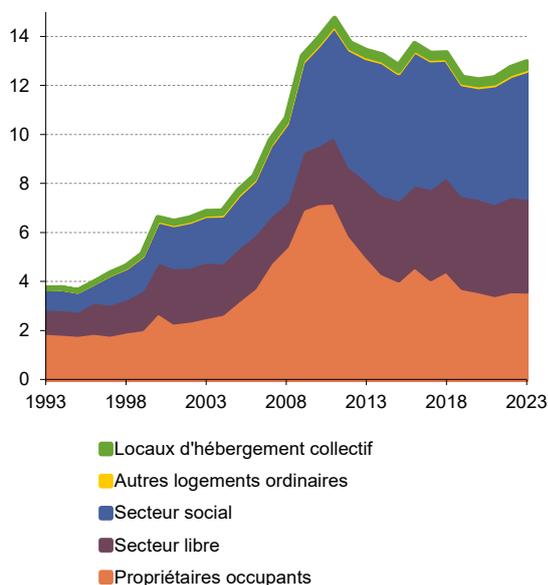
LES AVANTAGES FISCAUX AUX PRODUCTEURS

En 2023, les avantages fiscaux aux producteurs de service de logement s'établissent à 13,0 Md€ et progressent pour la troisième année consécutive (+ 1,8 %, après + 3,3 % et + 0,8 %) après un repli en 2019 et 2020. Ces avantages bénéficient dans l'ordre : au secteur social avec une part de 39,9 % du total en 2023 (en hausse de 3,1 points sur 10 ans), au secteur libre avec 29,5 % (en augmentation de 6,3 points par rapport à 2013) et aux propriétaires occupants avec 27,9 % (en baisse de 10,0 points sur 10 ans, en particulier suite à la disparition progressive du crédit d'impôt sur le revenu au titre des intérêts d'emprunt) – (figure 5.17).

La hausse des avantages fiscaux en 2023 est largement portée par la progression des exonérations de taxe foncière (principalement pour les bailleurs sociaux ou le logement neuf) qui s'accélère (+ 13,6 %, après + 6,2 %). Elles représentent 14,9 % du total des avantages fiscaux et sont à 85 % à destination des bailleurs sociaux.

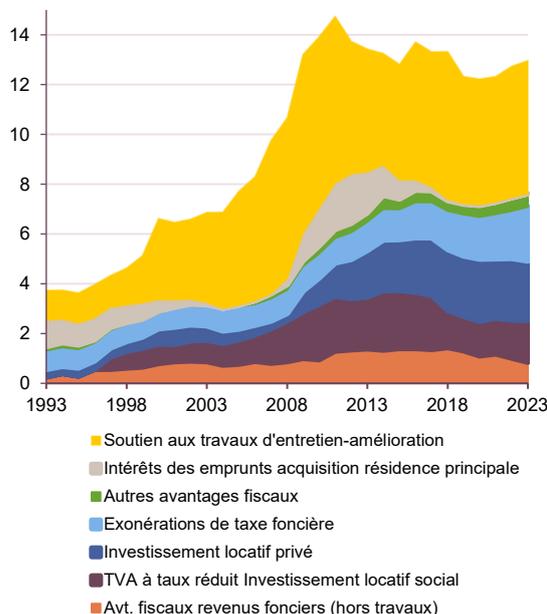
Les montants liés aux dispositifs de soutien aux gros travaux d'entretien-amélioration continuent de représenter la part la plus importante des avantages fiscaux (41,4 %, soit 5,4 Md€), malgré un ralentissement de leur hausse (+ 1,7 %, après + 4,4 %). Ils sont composés à 83 % des taux réduits de TVA à 5,5 et 10 %, pour lesquels le montant d'avantages progresse depuis 2018. En 2023, cette progression est de 4,8 % pour chacun des taux.

Figure 5.17 : montants des avantages fiscaux aux producteurs par filière
En milliards d'euros



Source : CSL 2023

Figure 5.18 : montants des avantages fiscaux aux producteurs par type d'avantages
En milliards d'euros



Source : CSL 2023

Les avantages fiscaux liés aux dispositifs d'incitation fiscale à l'investissement locatif privé sont en repli de 3,4 %, après une augmentation de 3,8 %, et s'élèvent à 2,4 Md€, soit 19,6 % des avantages fiscaux accordés aux producteurs en 2023. Les avantages liés à la TVA à taux réduit pour l'investissement locatif social continuent de progresser (+ 9,6 %, après + 5,9 %). Ils s'élèvent à 1,7 Md€, soit 12,0 % des avantages fiscaux aux producteurs (figure 5.19).

partie 5 : les aides au logement

Figure 5.19 : montant de l'avantage fiscal lié au taux réduit de TVA pour l'investissement locatif social

	Évolutions (en %)				Montant 2023 (en millions d'euros)	Structure 2023 (en %)
	2020/2019	2021/2020	2022/2021	2023/2022		
PLUS	- 12,1	19,7	6,2	4,5	545,9	32,6
PLAI	14,6	19,1	11,5	8,3	462,2	27,6
PLS	- 3,6	- 4,3	- 4,9	8,0	265,4	15,9
Ensemble neuf	- 2,8	12,2	5,6	6,4	1 273,5	76,1
PLUS	131,1	- 20,7	6,6	- 0,6	26,5	1,6
PLAI	33,6	12,4	17,4	13,3	16,0	1,0
PLS	4,4	10,7	13,7	19,1	29,6	1,8
Prêts à l'amélioration (Pam/Palulos)	6,4	- 49,7	- 2,3	63,8	117,4	7,0
TVA réduite sur fonds propres	4,3	1,0	9,4	9,4	209,5	12,5
Ensemble travaux	10,8	- 19,4	7,0	21,3	398,9	23,9
Montant total	0,6	3,6	5,9	9,6	1 672,4	100,0

Source : CSL 2023

RÉVISIONS DES ANNÉES ANTÉRIEURES À 2023

Le montant total des aides au logement 2022 est revu légèrement à la hausse (+ 0,06 Md€). L'évolution du montant des aides, entre 2021 et 2022, passe ainsi de + 4,2 % à + 4,7 %. Cette révision fait suite à l'intégration des données consolidées d'Action logement qui réduit, en 2022, le chiffrage des prestations sociales (- 0,40 Md€) et augmente celui des subventions d'investissement (+ 0,26 Md€) et des avantages de taux (+ 0,06 Md€). L'actualisation des « voies et moyens tome 2 » entraîne une révision à la hausse des avantages fiscaux de + 0,16 Md€.

Figure 5.20 : révision de l'évolution des aides aux logements

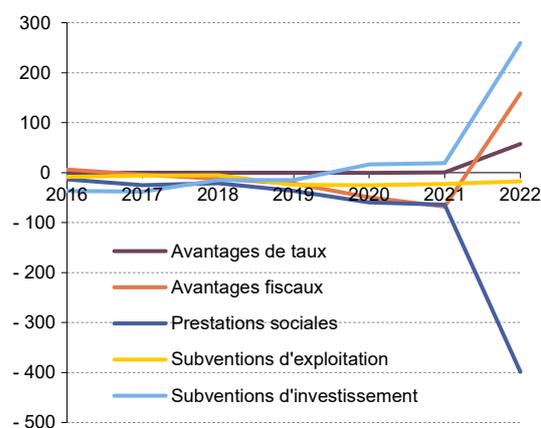
En %



Sources : CSL 2022 ; CSL 2023

Figure 5.21 : contribution des différentes composantes à la révision des aides

En millions d'euros



Sources : CSL 2022 ; CSL 2023

² L'annexe « voies et moyens tome 2 », associée au projet de loi de finances, permet de donner une information exhaustive sur les dispositifs de « dépenses fiscales ».

Concepts et méthodes

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

Il faut distinguer cinq types d'aide au logement.

LES PRESTATIONS D'AIDE AU LOGEMENT

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

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

La proportion de ménages allocataires, stable autour de 19 % de 1984 à 1990, a augmenté fortement au début des années 1990 en raison de l'extension de l'ALS à de nouvelles catégories de bénéficiaires (notamment les étudiants) et au parc HLM conventionné. Les bénéficiaires sont ainsi passés de 4,2 millions à 5,5 millions en quatre ans. La réforme de 2001 et 2002 a aligné les barèmes des allocations logement sur celui de l'APL en secteur locatif. Cette réforme a augmenté l'aide moyenne, mais n'a pas augmenté le nombre de bénéficiaires. À compter de 2008, les paramètres représentatifs de la dépense de logement des barèmes des aides personnelles sont indexés sur l'IRL. Afin de maîtriser la dépense des aides personnelles au logement, la loi de finances pour 2016 a instauré, à compter du 1^{er} juillet 2016, une dégressivité des APL en fonction du montant du loyer jusqu'à la suppression de l'aide au-delà d'un plafond de loyer fixé en fonction de la zone géographique et de la composition familiale. La loi de finances pour 2016 a également introduit, à partir du 1^{er} octobre 2016, la prise en compte de la valeur du patrimoine des allocataires lorsque son montant dépasse 30 000 euros pour le calcul des aides au logement (APL/AL), ainsi que la non éligibilité aux aides personnelles au logement des particuliers rattachés au foyer fiscal de leurs parents lorsque ces derniers sont redevables de l'impôt de solidarité sur la fortune (remplacé par l'impôt sur la fortune immobilière à partir du 1^{er} janvier 2018).

À compter du 1^{er} octobre 2017, l'ensemble des aides au logement (APL, ALS et ALF) ont été abaissées de 5 euros (décret n° 2017-1413 du 28.9.17). Parallèlement la loi de finances pour 2018 a instauré une réduction de loyer de solidarité (RLS) dans le parc social. Les locataires du parc social ayant de faibles ressources voient leur loyer minoré de la RLS et leur APL baissée de 98 % du montant de leur RLS (exemple : pour un couple ayant une personne à charge en zone 2, en 2019, la RLS est de 38,80 euros et la baisse de l'APL sera de 38,02 euros par mois). Ainsi, la dépense publique des APL a été abaissée de 800 millions d'euros en 2018, 900 millions d'euros en 2019 et 1,3 milliards d'euros en 2020. Les APL accession ont été supprimées par la loi de finances pour 2018. Ainsi, les prêts signés après le 1^{er} janvier 2018 ne sont plus éligibles excepté, jusqu'au 1^{er} janvier 2020, pour l'achat d'un logement dans l'ancien en zone 3 ou pour un projet d'accession en outre-mer ayant par ailleurs bénéficié d'un soutien de l'État (LFI 2019).

Le calcul des APL en temps réel ou « contemporanéisation » est entré en application au mois de janvier 2021. Cette réforme consiste à calculer les APL tous les 3 mois sur la base des revenus des 12 derniers mois et non plus tous les ans sur la base des revenus perçus 2 ans auparavant, afin de mieux prendre en compte la situation des allocataires. Le seuil de ressources annuelles au-delà duquel l'aide commence à décroître est revalorisé, depuis cette date, selon l'indice des prix à la consommation (IPC) hors tabac de l'année N-1, calculé sur les 12 derniers mois (d'octobre à octobre). Ce paramètre de ressources a été revalorisé de 2,09 % au 1^{er} janvier 2022 et de 5,68 % au 1^{er} janvier 2023.

Afin de limiter l'impact de l'inflation sur le budget des ménages, la loi du 16 août 2022 portant mesures d'urgence pour la protection du pouvoir d'achat a revalorisé les aides au logement (APL, ALF et ALS) de 3,5 % avec effet rétroactif au 1^{er} juillet 2022, cette revalorisation étant habituellement effective au 1^{er} octobre de l'année.

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

Jusqu'au 1^{er} janvier 2018, les tarifs sociaux de l'énergie étaient constitués du tarif de première nécessité (TPN) pour l'électricité et du tarif spécial de solidarité (TSS) pour le gaz. Institué en 2005, le TPN offrait aux particuliers sous conditions de ressources, une réduction forfaitaire annuelle variant de 71 € à 140 € selon la puissance souscrite et la composition du foyer. Institué en 2008, le TSS offrait une réduction forfaitaire annuelle variant de 71 € à 140 € selon la puissance souscrite et la composition du foyer. Ces deux tarifs ont pris fin au 31 décembre 2017 et ont été remplacés par le chèque énergie à compter du 1^{er} janvier 2018. Le chèque énergie, directement financé par l'État (les tarifs sociaux étaient financés par les énergéticiens), aide les ménages à s'acquitter de leurs dépenses en énergie. Il vise à remédier à deux limites des précédents tarifs sociaux : un taux de non-recours élevé et un déséquilibre entre les différentes sources d'énergie (le chèque énergie peut être employé pour toutes les sources d'énergie, avec un montant identique). Son montant dépend de la composition et des revenus du ménage. Il est compris entre 48 € et 277 €. Des chèques énergie exceptionnels ont été envoyés en décembre 2021 (100 €) et décembre 2022 (100 € ou 200 €) à respectivement 5,8 et 12 millions de ménages afin de faire face à la forte hausse des prix de l'énergie.

Le dispositif des certificats d'économies d'énergie (CEE) instauré dans le cadre de la loi de programme fixant les orientations de la politique énergétique de juillet 2005, vise à répondre aux objectifs européens de baisse de la consommation d'énergie finale. Dans son principe, il incite les vendeurs d'énergie à obtenir de leurs clients, particuliers et professionnels, la réalisation d'économies d'énergie, via principalement des aides financières, en échange d'un certificat attestant d'un volume d'énergie épargnée. La production de CEE concerne majoritairement le logement (65 % sur la période 2015-2017 selon le rapport d'évaluation 2020 de l'Ademe). Les CEE constituent ainsi une aide à la rénovation énergétique des logements dont le montant n'est pas chiffré dans le CSL pour le moment compte tenu de difficultés d'observation des coûts de ces CEE, financés par les vendeurs d'énergie.

LES SUBVENTIONS D'EXPLOITATION

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

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

LES SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT

Les subventions d'investissement sont versées aux producteurs de service de logement afin de diminuer le coût de leurs investissements liés à la construction de logements et de locaux d'hébergement collectif neufs ou à des bailleurs et des propriétaires pour la rénovation de logements anciens.

Les subventions d'investissement pour le logement social sont versées par l'État, les collectivités territoriales, l'Anru, Action logement et la caisse de garantie du logement locatif social (CGLLS). Depuis 2016, le fonds national des aides à la pierre (FNAP), auquel contribuent notamment les bailleurs sociaux via la CGLLS et Action logement, s'est substitué aux subventions versées par l'État.

Les subventions versées par l'Anah sont destinées au parc de logements privés existant et notamment au titre des travaux de rénovation énergétique pour lesquelles elle gère, jusqu'en 2017, le fonds d'aide à la rénovation thermique des logements privés (FART). Depuis 2018, le budget de l'Anah bénéficie directement d'une contribution de l'État (0,11 Md€ en 2018). Celle-ci a depuis sensiblement progressé pour atteindre 2,3 Md€ en 2022 et 2,2 Md€ en 2023 en lien avec la montée en puissance du dispositif « MaPrimeRénov' » qui depuis 2020 a remplacé progressivement le CITE (*voir point 5 – Les avantages fiscaux*). Lancée le 1^{er} janvier 2020, et renforcée depuis le 1^{er} octobre 2020, dans le cadre du plan de relance, « MaPrimeRénov' » est ouverte à l'ensemble des propriétaires, quels que soient leurs revenus. Elle concerne les logements occupés à titre de résidence principale (par le propriétaire lui-même ou par un locataire) construite depuis au moins 15 ans en métropole (2 en outre-mer) ou depuis au moins 2 ans lors du remplacement d'une chaudière au fioul. Ce dispositif est aussi accessible aux copropriétés pour les travaux dans les parties communes. Il permet de financer les travaux d'isolation, de chauffage, de ventilation ou d'audit énergétique d'une maison individuelle ou d'un appartement en habitat collectif. Le montant de la prime est forfaitaire et est calculé en fonction des revenus du foyer et de la nature des travaux d'économie d'énergie.

La loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine du 21 février 2014, a institué le nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) pour la période 2014-2030. Pour la mise en œuvre de ce programme, la loi de finances pour 2018 a augmenté les moyens de l'Anru de 6 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.

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

Le décret du 9 mai 2019 a, par ailleurs, autorisé la mise en œuvre de la décote pour les opérations comportant « majoritairement » – et non plus « essentiellement » – des logements sociaux.

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

LES AVANTAGES DE TAUX

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

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

Créé en 1995, le prêt à taux zéro (PTZ) est accordé, sous conditions de ressources, à des ménages pour financer une partie de l'acquisition de leur première résidence principale dans le neuf ou, à partir de 2005, dans l'ancien. D'une durée maximale de 25 ans, il comporte une période de différé allant jusqu'à 15 ans, durant laquelle les ménages ne paient aucune mensualité. Le montant du prêt est fonction du revenu fiscal de l'emprunteur et du lieu où se situe son achat immobilier. En 2015, pour revitaliser plusieurs milliers de centres bourgs, le PTZ a été étendu à certains territoires ruraux pour l'achat de logements anciens à réhabiliter (6 000 communes), puis finalement à l'ensemble de la zone C l'année suivante. En 2016, les plafonds de ressources du PTZ ont été rehaussés et la quotité du PTZ fixée à 40 % sur l'ensemble du territoire (contre 26 % en zones A et B1, 21 % en zone B2 et 18 % en zone C en 2015). La loi de finances pour 2018 a recentré le PTZ sur les zones A, A bis et B1 pour l'achat d'un logement neuf et sur les zones B2 et C pour l'achat d'un logement ancien à rénover. Sur ces deux dernières zones, le PTZ neuf a toutefois été conservé, mais avec une quotité de prêt réduite de moitié (20 % au lieu de 40 %). À partir de 2020, l'octroi du prêt dans l'ancien est soumis au respect d'un critère de performance énergétique minimale après travaux. La loi de finances pour 2024 prolonge le dispositif jusqu'au 31 décembre 2027 et le fait évoluer avec notamment : une limitation dans le neuf aux seuls logements collectifs en zone dite « tendue », des plafonds de ressources relevés, permettant potentiellement à 6 millions de foyers supplémentaires d'en bénéficier, et une quotité de prêt finançable passée de 40 à 50 % pour les emprunteurs les plus modestes.

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

La loi de finances pour 2019 a modifié les conditions d'application de l'éco-PTZ en deux étapes :

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

La loi de finances pour 2022 ouvre la possibilité de cumuler l'éco-PTZ avec « MaPrimeRénov' » afin de couvrir le reste à charge lors de la réalisation de travaux de rénovation énergétique financés par ce dispositif.

La loi de finances pour 2024 prolonge l'éco-PTZ jusqu'au 31 décembre 2027 et relève son plafond de 30 000 € à 50 000 € lorsqu'il est couplé à « MaPrimeRénov' ».

Les avantages de taux au titre des PTZ et éco-PTZ sont enregistrés dans le CSL à la date de mise en force du prêt, c'est à dire à la date du premier versement de fonds. La méthode de calcul de l'avantage de taux au titre des PTZ diffère de celles décrites plus haut (*voir paragraphe 2 du point 4*). En effet, elle consiste, à partir des données mis à disposition par la Société de gestion des financements et de la garantie de l'accession sociale à la propriété (SGFGAS), à sommer les montants des crédits d'impôt sur les sociétés dont bénéficient les établissements de crédits qui octroient des PTZ. Le montant du crédit d'impôt est égal à l'écart entre la somme actualisée des mensualités dues au titre du PTZ et la somme actualisée des montants perçus au titre d'un prêt de mêmes montant et durée de remboursement, consenti à des conditions normales de taux à la date d'émission de l'offre de PTZ (art. 244 quater V et art. 49 septies ZZH du CGI).

LES AVANTAGES FISCAUX

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

Le « crédit d'impôt pour la transition énergétique (CITE) », instauré en septembre 1999 pour certains gros équipements de l'habitation principale, a vu son champ d'application élargi à des équipements de production d'énergie utilisant une source d'énergie renouvelable, aux matériaux d'isolation thermique et d'appareils de régulation de chauffage. Alors que la loi de finances pour 2006 avait relevé le taux pour certains des équipements, celles de 2009 à 2012 ont modifié la liste ou les caractéristiques des équipements et matériaux éligibles et modifié les taux de crédit d'impôt, lesquels étaient modulés pour certains équipements en fonction de la réalisation d'un « bouquet » de travaux. Cette dernière condition a été supprimée par la loi de finances pour 2015 qui a porté le taux du CITE à 30 % pour toutes les dépenses éligibles depuis le 1^{er} septembre 2014. Le taux de 30 % a été ramené à 15 % courant 2017 pour les fenêtres. La loi de finances pour 2019 a prorogé le CITE jusqu'au 31 décembre 2019 et a porté son taux à 50 % pour la dépose de cuve à fioul pour les ménages modestes. En 2020, le CITE est progressivement remplacé par le dispositif « MaPrimeRénov' » (fusion du CITE et des aides de l'Anah « Habiter mieux agilité ») tout d'abord à l'attention des ménages modestes puis à celle des ménages à revenus intermédiaires et supérieurs à partir du 1^{er} octobre. Cette dernière catégorie de ménages peut toutefois encore bénéficier du CITE au titre des dépenses effectuées en 2021 si elles ont fait l'objet d'un devis accepté et d'un acompte versé avant le 31/12/2020.

Le « crédit d'impôt pour dépenses d'équipements de l'habitation principale en faveur de l'aide aux personnes », s'applique sur les dépenses, d'une part, d'installation ou de remplacement d'équipements spécialement conçus pour les personnes âgées ou handicapées et, d'autre part, de travaux prescrits par un plan de prévention des risques technologiques (PPRT). Le taux du crédit d'impôt est respectivement de 25 % et 40 %. La loi de finances pour 2018 a étendu ce dispositif aux équipements permettant l'adaptation des logements à la perte d'autonomie ou au handicap. La loi de finances pour 2024 l'a prorogé jusqu'à fin 2025.

Les mesures en faveur de l'investissement locatif dans le parc privé comprennent les déductions forfaitaires de 35 %, puis de 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 DROM par des personnes physiques et au titre des investissements locatifs dans les résidences de tourisme en zone rurale, et les déductions spécifiques applicables sur les revenus des logements anciens (régimes dits « Besson ancien » et « Borloo ancien »).

La loi de finances pour 2015 a aménagé la réduction d'impôt sur le revenu en faveur de l'investissement locatif intermédiaire réalisé par des personnes physiques dit « dispositif Pinel » : le taux de la réduction d'impôt varie en fonction de la durée d'investissement entre 12 % pour un engagement de 6 ans et 21 % pour un engagement de 12 ans (en outre-mer respectivement 23 % et 32 %). Les investisseurs ont la possibilité de louer leurs logements à leurs ascendants ou descendants. Le dispositif est réservé aux logements construits dans des zones A, A bis et B1. L'article 168 de la loi de finances pour 2021 a modifié le dispositif à compter du 1^{er} janvier 2023.

Ainsi, en 2023 et 2024, le dispositif est accessible sous deux formes, aux conditions fiscales différentes :

- le Pinel classique avec des taux de réduction d'impôt dégressifs (exemple avec un engagement pour 6 ans, le taux passera à 10,5 % en 2023 et à 9 % en 2024) ;
- le Pinel + : maintien des taux antérieurs, dans certains quartiers ou sur critères énergétiques et de qualité.

Le dispositif d'incitation fiscale dit « Denormandie » vise les opérations réalisées entre le 1^{er} janvier 2019 et le 31 décembre 2027 et a pour objectif d'inciter les investisseurs à acheter et améliorer des logements anciens dans certaines villes (en déclin démographique, en cas de dégradation du parc de logements anciens ou de fuite des activités commerciales en périphérie, etc.). Il s'agit d'une extension du « dispositif Pinel ».

La loi de finances rectificative pour 2016 a créé une nouvelle déduction des revenus fonciers en cas de conventionnement avec l'Anah, dite « dispositif Louer abordable » ou « Cosse », en remplacement des dispositifs dits « Besson ancien » et « Borloo ancien », applicable à compter de l'imposition des revenus 2017. Le propriétaire bailleur, sous respect des conditions de loyers et de ressources des locataires, peut bénéficier d'une déduction des revenus fonciers variant de 15 % à 85 % en fonction de la zone géographique, du niveau de loyer mis en place et du mode de gestion du bien. La loi de finances pour 2022 transforme, pour les conventions signées à partir du 1^{er} mars 2022, le dispositif Cosse « Louer abordable » en réduction d'impôt, appelée Loc'Avantages, et le proroge sous cette nouvelle forme jusqu'au 31 décembre 2024.

Le dispositif de crédit d'impôt aux organismes de logement social qui acquièrent ou construisent des logements sociaux dans les DOM (art. 244 quater X du Code général des impôts) est une des principales aides en faveur du logement en outre-mer. Il est applicable jusqu'au 31 décembre 2025.

Le régime de taux de TVA réduite pour les opérations d'investissement locatif social est entré en vigueur fin 1996 (en métropole) et s'est substitué aux anciens dispositifs d'aides à l'investissement pour le secteur locatif social (suppression de la subvention pour les PLA ordinaires). Le taux réduit est fixé à 5,5 %. La loi de finances pour 2018 a relevé le taux de TVA sur les livraisons de logements locatifs sociaux à 10 % à compter du 1^{er} janvier 2018. Demeurent toutefois au taux à 5,5 %, les livraisons dans les secteurs de l'accession sociale à la propriété (QPV - PSLA), de l'hébergement temporaire et d'urgence et de l'accueil des personnes âgées et handicapées. La loi de finances pour 2020 redescend le taux de TVA de 10 % à 5,5 % pour les logements locatifs sociaux financés par un PLAI ou par un PLUS relevant de la politique de renouvellement urbain, pour les opérations d'acquisition-amélioration financées par un PLAI ou un PLUS et les opérations réalisées en structures d'hébergement temporaire ou d'urgence. Cette baisse de taux s'applique aux constructions achevées à compter du 1^{er} décembre 2019. La loi de finances pour 2022 a étendu le taux à 5,5 % aux travaux consistant, d'une part, à la transformation en logements locatifs sociaux de locaux à usage autre que d'habitation financés par un PLS et, d'autre part, à ceux financés par un PLAI, un PLUS ou un PLS dans le cas où ces travaux ont rendu l'immeuble à l'état neuf.

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, puis celle pour 2023 au 31 décembre 2026.

Les logements locatifs sociaux bénéficient également de deux dégrèvements de taxe foncière sur les propriétés bâties. Ils concernent les dépenses d'accessibilité et d'adaptation des logements aux personnes handicapées et les travaux conduisant à des économies d'énergie.

LA NOTION DE CONTRIBUTEUR

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

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

Ainsi, pour les aides versées par l'Anah et l'Anru, le CSL considère que ces agences ne sont pas des contributeurs. Les montants des aides que ces opérateurs versent sur une année (et qui sont la mesure des aides dans le CSL) sont donc ventilées, par contributeur, en fonction des ressources annuelles de ces établissements. Pour les aides versées par l'Anah, les principales contributions viennent, ces dernières années, de l'État et des recettes issues de la mise aux enchères des « quotas carbone ». Pour celles versées par l'Anru, les contributions proviennent principalement d'Action logement et des bailleurs sociaux via la caisse de garantie du logement locatif social (CGLLS). Cette dernière, créée en décembre 2000 par la loi SRU, est un établissement public à caractère administratif et une société de financement chargée, d'une part, de garantir les prêts réglementés accordés par la CDC aux bailleurs sociaux, en l'absence d'une garantie des collectivités territoriales et, d'autre part, de prévenir les difficultés financières des bailleurs sociaux et d'aider au rétablissement de leur équilibre. Elle est financée par des cotisations des OHLM et SEM.

Les contributions au FNAP (*voir point 3 - Les subventions d'investissement*) proviennent de la CGLLS, d'Action logement, de l'État et des taxes affectées issues des prélèvements au titre de la loi SRU (prélèvements sur les communes déficitaires en logement sociaux et majoration de ces prélèvements pour celles qui n'ont pas atteint leurs objectifs de construction de logements sociaux).

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.

partie 6

Les prélèvements

– Une partie des prélèvements obligatoires se rattache aux logements, dans le sens où le fait générateur de l'imposition est directement lié à leur occupation, détention, location, construction, acquisition ou cession. En 2023, ces prélèvements (hors taxe d'habitation sur les résidences principales et droits de mutation à titre gratuit) totalisent 96,7 milliards d'euros (Md€), soit 7,9 % de l'ensemble des prélèvements obligatoires. Près de trois quarts de ces prélèvements sont constitués de la taxe sur la valeur ajoutée sur les investissements en logement ou sur les charges liées à leur occupation (29,7 Md€), de la taxe foncière sur les propriétés bâties (28,4 Md€) et des droits de mutations à titre onéreux (13,0 Md€).



partie 6 : les prélèvements

LES PRÉLÈVEMENTS RELATIFS AU LOGEMENT

En 2023, les prélèvements relatifs au logement¹ sont estimés à 96,7 milliards d'euros (Md€) – (figure 6.1). Leur léger repli amorcé en 2022 s'accroît (- 1,9 %, après - 0,2 %).

La baisse observée en 2023 s'explique, en premier lieu, par le fort recul des prélèvements sur les mutations (- 22,8 %, soit - 4,6 Md€) qui découle de la chute du volume de transactions immobilières. Les droits de mutation à titre onéreux (DMTO), qui avaient crû de 3,7 Md€ depuis 2020, reculent de 3,8 Md€ (- 22,8 %) pour revenir à 13,0 Md€ en 2023. L'imposition des plus-values immobilières diminue dans les mêmes proportions (- 22,7 %, soit - 0,6 Md€) et s'établit à 2,2 Md€. Les prélèvements sur les mutations totalisent ainsi 15,4 Md€ en 2023.

Les prélèvements sur l'investissement diminuent également (- 3,9 %, soit - 0,7 Md€). C'est le cas en particulier des montants de taxe sur la valeur ajoutée (TVA) sur frais d'agence et de notaire (- 22,1 %, soit - 0,5 Md€) et sur les logements neufs (- 6,7 %, soit - 0,5 Md€), là encore en lien avec la dégradation du marché immobilier. Ces prélèvements représentent 16,8 Md€ en 2023.

À 22,1 Md€ en 2023, le montant des prélèvements sur la consommation associée au service de logement connaît une relative stabilité (- 0,1 %) qui recouvre des évolutions contrastées selon les taxes considérées. Celles sur l'énergie poursuivent leur net recul (- 42,1 %, soit - 1,9 Md€, après - 45,2 %), notamment sous l'effet de la quasi-annulation, dans le cadre du « bouclier tarifaire », de la composante communale des taxes sur la consommation finale d'électricité. Ce recul est compensé, à la fois, par la hausse des montants de TVA sur l'énergie (+ 8,4 %, après + 1,2 %, soit + 0,6 Md€) et de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires (+ 34,5 %, après + 2,7 %, soit + 1,0 Md€). Le montant de cette dernière a ainsi doublé depuis 2011 (3,8 Md€, contre 1,9 Md€).

Figure 6.1 : montants des prélèvements fiscaux relatifs au logement

	Évolutions (en %)			Montant 2023 (millions d'euros)	Structure 2023 (en %)
	2021/ 2020	2022/ 2021	2023/ 2022		
Prélèvements sur la consommation associée au service de logement	6,1	- 13,2	- 0,1	22 068	22,8
TVA (énergie, charges)	9,0	2,4	6,8	14 072	14,6
Autres taxes sur les produits (taxes sur l'énergie et les contrats d'assurance)	3,3	- 38,0	- 30,8	4 228	4,4
Taxe d'habitation sur les résidences secondaires	3,2	2,7	34,5	3 768	3,9
Prélèvements sur les producteurs de service de logement	1,7	4,9	8,6	42 411	43,9
Impositions sur les revenus immobiliers*	- 0,2	0,6	0,7	8 539	8,8
Impôt sur la fortune immobilière	4,4	11,8	0,0	2 288	2,4
Taxe foncière sur les propriétés bâties	2,0	5,7	11,7	28 431	29,4
Taxes sur les charges	3,5	4,5	4,8	2 785	2,9
Taxes sur les logements vacants et d'habitation sur les logements vacants	- 13,8	22,9	129,3	367	0,4
Prélèvements sur l'investissement en logement	14,8	2,9	- 3,9	16 792	17,4
Taxes d'urbanisme	- 1,6	- 3,4	2,6	1 205	1,2
TVA sur terrains (non récupérée)	31,0	- 2,2	- 7,2	1 130	1,2
TVA sur logements neufs	11,2	- 0,7	- 6,7	7 147	7,4
TVA sur dépenses d'amélioration et gros entretien	18,8	12,1	6,6	5 681	5,9
TVA sur frais d'agence et frais de notaire	23,5	1,6	- 22,1	1 629	1,7
Prélèvements sur les mutations	26,1	4,3	- 22,8	15 441	16,0
DMTO bruts	24,9	2,4	- 22,8	12 981	13,4
Contribution de sécurité immobilière	24,9	2,4	- 22,8	276	0,3
Impôt, prélèvements sociaux et taxes sur les plus-values immobilières	35,2	17,7	- 22,7	2 184	2,3
Ensemble des prélèvements	9,1	- 0,2	- 1,9	96 711	100,0

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

Source : CSL 2023

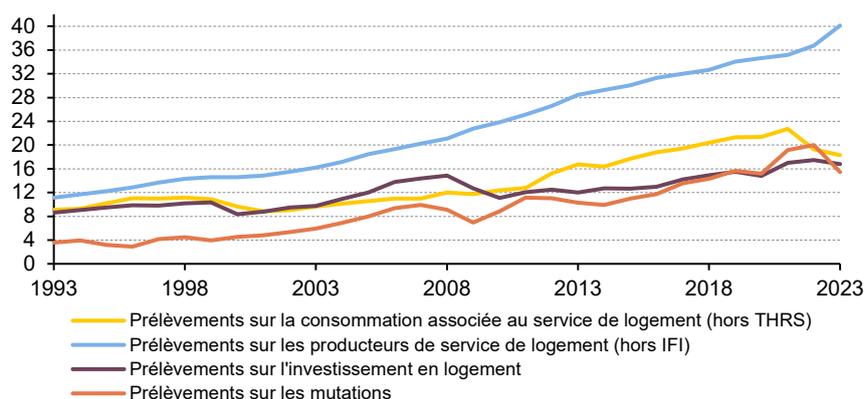
¹ Certains prélèvements sont actuellement absents du chiffrage compte tenu de difficultés d'estimation, dont notamment les droits de mutation à titre gratuit (voir annexe).

partie 6 : les prélèvements

Les prélèvements sur les producteurs de service de logement atteignent 42,4 Md€, soit 43,9 % des prélèvements relatifs au logement. Leur progression s'accroît (+ 8,6 %, après + 4,9 %) essentiellement sous l'effet de l'accélération de la hausse des montants de taxe foncière sur les propriétés bâties (+ 11,7 %, après + 5,7 %) qui atteignent 28,4 Md€, contre 19,6 Md€ 10 ans auparavant.

Figure 6.2 : montants des prélèvements relatifs au logement

En milliards d'euros



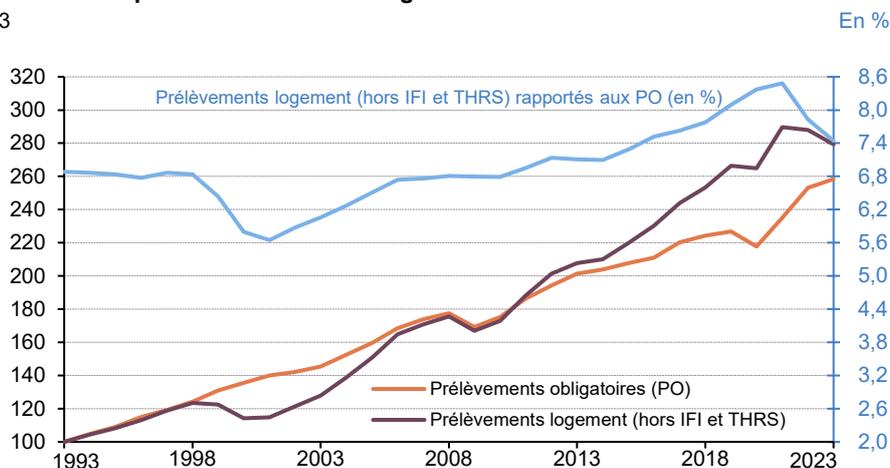
Source : CSL 2023

Sur longue période, les prélèvements liés au logement ont suivi jusqu'en 2011 une évolution proche de celle de l'ensemble des prélèvements obligatoires (hors impôt sur la fortune immobilière et taxe d'habitation sur les résidences secondaires par manque de profondeur historique de ces séries). Depuis, l'évolution des prélèvements relatifs au logement est plus dynamique, sauf sur les deux dernières années où les prélèvements liés au logement ont reculé, à l'inverse du reste des prélèvements obligatoires. La part des prélèvements liés au logement dans le total des prélèvements obligatoires, qui avait gagné 1,2 point entre 2015 et 2021, en passant de 7,3 % à 8,5 %, recule ainsi à 7,8 % en 2022 et 7,4 % en 2023 (figure 6.3).

Le total des prélèvements sur le logement (y compris impôt sur la fortune immobilière et taxe d'habitation sur les résidences secondaires) représente, en 2023, 7,9 % de l'ensemble des prélèvements obligatoires, contre 8,3 % en 2022 et 8,9 % en 2021.

Figure 6.3 : évolution des prélèvements liés au logement

Base 100 en 1993



Source : CSL 2023

partie 6 : les prélèvements

RÉVISIONS DES ANNÉES ANTÉRIEURES À 2023

Le montant total des prélèvements liés au logement est revu à la hausse par rapport au compte du logement 2022, à hauteur de + 1,1 Md€ en moyenne sur la période 2016-2022. L'évolution entre 2021 et 2022 est révisée à - 0,2 %, contre - 0,6 % selon le chiffrage précédent.

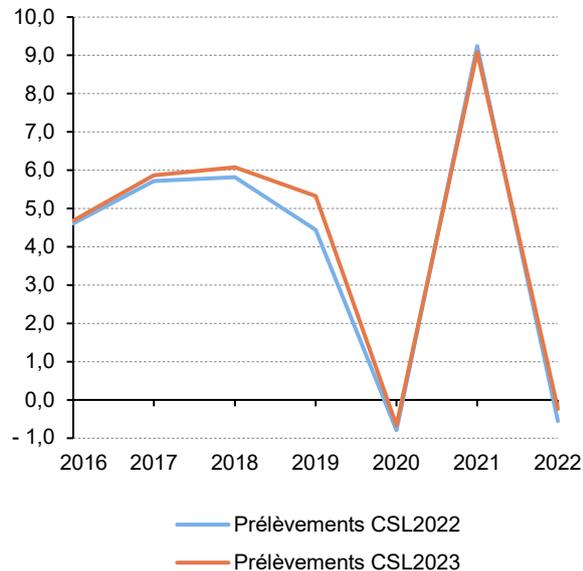
En lien avec le passage des données des Comptes nationaux de la base 2014 à la base 2020 (*voir révisions partie 3 – Dépenses courantes*), les prélèvements sur la consommation associée au service de logement sont revus à la hausse (en moyenne de + 0,7 Md€ depuis 2019 et + 0,1 Md€ depuis 1984), dont principalement la TVA sur les charges d'entretien et petits travaux.

Les prélèvements sur les producteurs de service de logement sont réévalués (en moyenne de + 0,2 Md€ depuis 2019), dont notamment l'imposition sur les revenus immobiliers en lien avec la révision à la hausse des revenus de loyer pour les bailleurs personnes physiques. Le montant d'impôt sur la fortune immobilière 2022 est revu à la hausse (+ 0,1 Md€) suite à la mise à jour des « voies et moyens tome 1² ».

Les prélèvements sur l'investissement en logement sont revus à la hausse à compter de 2011 (notamment sur la période de 2016 à 2022, pour + 0,5 Md€ en moyenne), essentiellement en cohérence avec la révision des montants d'investissement neuf (*voir révisions partie 4 – Activité immobilière*).

Figure 6.4 : révision de l'évolution des prélèvements liés au logement

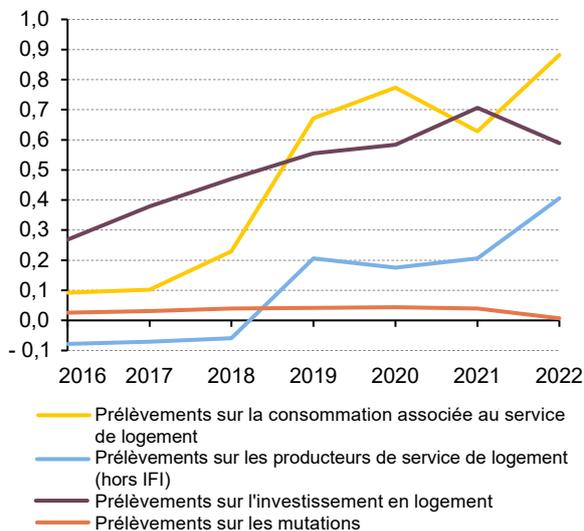
En %



Sources : CSL 2022 ; CSL 2023

Figure 6.5 : contribution des différentes composantes à la révision des prélèvements liés au logement

En milliards d'euros



Sources : CSL 2022 ; CSL 2023

² L'annexe « voies et moyens tome 1 », associée au projet de loi de finances, permet de donner une information exhaustive sur les recettes fiscales

Concepts et méthodes

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. Les taxes retenues dans le compte satellite du logement concernent les autres consommations associées au service de logement (énergie, travaux, charges de copropriété récupérables, etc.) : TVA et autres taxes pesant sur ces consommations (taxes sur l'énergie, sur les contrats d'assurance, etc.).

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

Prélèvements liés à l'investissement en logement

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

Prélèvements liés aux mutations

La loi de finances pour 2014 a octroyé aux départements la faculté de relever les taux des droits de mutation à titre onéreux (DMTO) de 3,80 % à 4,50 % pour les mutations réalisées depuis le 1^{er} mars 2014. Au 1^{er} juin 2022, seuls trois départements conservent le taux de 3,80 % : l'Indre, le Morbihan et Mayotte. Depuis le 1^{er} janvier 2013, le salaire du conservateur des hypothèques a été remplacé par la contribution de sécurité immobilière. Ces prélèvements sont acquittés par l'acquéreur.

En revanche, les vendeurs acquittent l'impôt sur le revenu ainsi que les contributions sociales (17,2 % depuis le 1^{er} janvier 2018) sur les plus-values immobilières qu'ils réalisent à la cession du bien (les plus-values réalisées lors de la cession des résidences principales sont exonérées).

Enregistrement des prélèvements

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 », etc.). 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.

Prélèvements qui ne sont pas pris en compte

La taxe d'habitation sur les résidences principales, entièrement supprimée en 2023, n'est pas retenue dans le compte du logement. Dans la Comptabilité nationale, cette taxe est, en effet, considérée comme un impôt sur le revenu et est comptabilisée dans la catégorie des autres impôts sur le revenu. En revanche, la taxe d'habitation sur les résidences secondaires, qui est maintenue au-delà de 2023, peut être considérée comme un prélèvement sur le logement dans la mesure où elle dépend essentiellement de la valeur locative cadastrale de l'habitation, et non des revenus. Les communes localisées en zone tendue peuvent appliquer une majoration.

Quelques prélèvements sont actuellement absents du chiffre, compte tenu de difficultés d'estimation. Il s'agit notamment des droits de mutation à titre gratuit et, avant 2018, des montants relatifs à la partie immobilière de l'impôt de solidarité sur la fortune du fait de la difficulté actuelle à estimer ces montants.

Les taxes de balayage et d'enlèvement des ordures ménagères sont considérées dans le cadre central de la comptabilité nationale, depuis le rebasage en base 95, comme des prestations de service, et non plus comme des impôts et taxes. Elles étaient auparavant comptées dans les prélèvements liés à la consommation de service de logement.

Annexes

– Remarques formulées lors de la réunion du 9 juillet 2024 de la formation permanente du logement présentant le compte du logement 2023.

– Questions et remarques reçues préalablement à la présentation du 9 juillet 2024.



Annexe A - Remarques lors de la réunion du 9 juillet 2024 de la formation permanente du logement présentant le compte du logement 2023

Participants

Présidence

M. Jean-Martin DELORME (IGEDD)

Secrétariat – Représentants du SDES

Mme Béatrice SEDILLOT

M. Olivier AGUER

M. Guillaume RATEAU

Mme Béatrice BOUTCHENIK

M. Adrien CHARLET

M. Benoit MATHIEU

Mme Anne-Lise BIOTTEAU

Personnes présentes

M. Christophe BELLEGO (USH)

M. Didier BELLIER-GANIERE (FPI)

M. Luc BERCEGOL (DHUP)

M. Nicolas BONNET-GRAVOIS (FPI)

Mme Mai-Caroline BULLIER (DHUP)

M. Loïc CHAPEAUX (FFB)

Mme Andréa DAGUE (ANCT)

M. Diego DAVO (DGT)

M. Sébastien DORLHIAC (DHUP)

M. Jean-Claude DRIANT (EUP)

M. Maximilien DUBOIS (ANCT)

Mme Clémence FAIVRE (DGT)

M. Pierre-Olivier FAURE (DHUP)

Mme Aurélie GOIN (Insee)

Mme Patricia HUBERT (Banque de France)

Mme Nadia KESTEMAN (CNAF)

Mme Anne LAFERRERE (Paris-Dauphine)

Mme Marianne LEBLANC LAUGIER (IGEDD)

Mme Anne-Katrin LE DOEUFF (AORIF)

Mme Yasmine MAMOUNE (DHUP)

M. Adrien PAURON (SDES)

M. Clément PAVARD (ANIL)

M. Vincent PAVARD (ANAH)

M. Emmanuel PERRAY (FNAIM)

Mme Clémentine PESRET (IGEDD)

Mme Louise PEG-LIN PHUNG (SEVS)

Mme Geneviève PRANDI (OLAP)

M. François PROOST (CSN)

M. Emmanuel ROUSSELOT (DHUP)

M. Alain TRANNOY (Université Aix-Marseille)

M. Daniel WAHL (Comité scientifique OL)

La formation logement a été réunie le 9 juillet 2024 pour la présentation du rapport provisoire du Compte satellite du logement (CSL) 2023, produit par le SDES.

INTRODUCTION

Jean-Martin Delorme introduit la réunion en précisant ses objectifs et son fonctionnement.

Olivier Aguer informe que le rapport devrait paraître fin septembre et que les retours des membres de la formation sont attendus pour le 19 juillet 2024.

CONTEXTE MACROÉCONOMIQUE ET VUE D'ENSEMBLE

Béatrice Boutchenik présente le contexte macroéconomique français de l'année 2023, la taille et la composition du parc de logements et les principaux résultats du compte du logement 2023.

Discussion

Christophe Bellego demande à quoi correspondent les acquisitions dans l'ancien dans les dépenses en capital.

***Béatrice Boutchenik** indique que les acquisitions dans l'ancien sont comprises dans l'activité immobilière. Dans les dépenses d'investissement, seuls les frais et droits associés à ces acquisitions sont pris en compte.*

Loïc Chapeaux suggère qu'il soit précisé à la page 16 du rapport, que les évolutions des réservations issues d'ECLN ne concernent que le champ de la promotion immobilière. Il indique qu'il ne retrouve pas les données d'ECLN publiées par le SDES et celles de l'Insee sur les coûts.

***Béatrice Boutchenik** précise que les données d'ECLN à la page 16 sont circonscrites à la construction neuve, en cumulant les ventes aux particuliers et en blocs.*

***[Hors réunion]** L'évolution annuelle donnée dans le texte du projet de rapport correspond au cumul annuel au T1 2024 et non au T4 2023, ce qui sera rectifié dans la version définitive du rapport. Concernant les coûts, le rapport présente l'évolution de l'indice des coûts de production dans le bâtiment, recentré sur les postes 41.2 et 43 hors travaux publics spécialisés de la nomenclature d'activité, ce qui sera précisé dans le rapport.*

Didier Bellier-Ganière s'interroge sur la faible baisse des montants de TVA collectés sur les investissements neufs alors que le recul des indicateurs sur le marché du neuf (réservations, mises en chantier) est beaucoup plus fort.

***Benoît Mathieu** indique que les montants de TVA collectés portent sur un champ plus large que les réservations dans la promotion immobilière, car elles comprennent l'ensemble de la construction de logements sociaux qui est en progression ces dernières années. Il propose, comme éléments d'explication supplémentaires, les délais entre les réservations et les décaissements associés ainsi que la hausse des prix du neuf.*

***Emmanuel Perray** précise, concernant l'effet du prix, que les logements neufs sont davantage situés dans les zones les plus chères.*

***[Hors réunion]** voir l'annexe B du rapport du compte pour une analyse détaillée de la question.*

Daniel Wahl s'interroge sur la délimitation entre les dépenses courantes et les gros travaux, notamment ceux de rénovation énergétique, comme l'installation de pompes à chaleur).

***[Hors réunion]** voir l'annexe B du rapport du compte pour une description des champs.*

PRÉSENTATION DÉTAILLÉE DES DÉPENSES COURANTES

Anne-Lise Biotteau présente la partie du compte relative aux dépenses courantes.

Cette présentation ne suscite aucune discussion.

PRÉSENTATION DÉTAILLÉE DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE

Adrien Charlet présente la partie du compte dédiée à l'activité immobilière.

Discussion

Didier Bellier-Ganière questionne la détermination de la production en équivalent logement.

***Guillaume Rateau** explique que la production en équivalent logement est construite à partir des données de la base Sitadel et de grilles-délai. Leur point de départ est l'ouverture de chantier.*

***Béatrice Boutchenik** ajoute que depuis la période Covid, les délais ont pu évoluer, de sorte que les volumes de la production en équivalent surface s'appuient, pour les derniers points, sur l'évolution de l'indice de production du béton prêt à l'emploi de l'Insee.*

Loïc Chapeaux remarque que les graphiques présentés sur le financement de l'activité immobilière par les ménages montrent que le choc lié à l'évolution des conditions de crédit a d'abord porté sur l'ancien, puis sur le neuf. Cela pourrait être un autre élément d'explication des divergences d'évolution entre ventes et TVA dans le neuf.

Marianne Leblanc-Laugier remarque que les évolutions mises en avant dans le compte sont principalement annuelles. Sur un temps plus long, le marché de l'ancien recule après des niveaux exceptionnels en 2021 et 2022, ce qui modère le constat.

***Olivier Aguer** indique que la chute dans l'ancien a provoqué une forte baisse d'activité et de l'emploi sur le secteur des activités immobilières (agence immobilière notamment) après une période de forte croissance. Ceci étant, les niveaux demeurent effectivement supérieurs à ce qu'ils étaient quelques années auparavant.*

***Adrien Charlet** ajoute que cette évolution s'est traduite en termes de finances publiques par une baisse des montants collectés de droit de mutation.*

***Guillaume Rateau** insiste sur l'importance de l'analyse en rythme annuel compte tenu de la vitesse du recul.*

PRÉSENTATION DÉTAILLÉE DES PRÉLÈVEMENTS ET AIDES AU LOGEMENT

Benoit Mathieu présente la section du compte relative aux prélèvements.

Discussion

Marianne Leblanc-Laugier demande si la répartition par bénéficiaires des recettes de taxes foncières et taxes d'habitation sur les résidences secondaires figure dans le compte.

***Benoit Mathieu** répond que cette répartition n'est pas faite dans le compte satellite du logement.*

Diego Davo s'interroge sur le fait que le montant total de prélèvements relatif au logement est identique à celui de 2022.

***Benoit Mathieu** précise que le montant total de prélèvement 2022 a été révisé lors du chiffrage du compte 2023. Celui-ci est passé de 96,7 à 98,6 Md€.*

LES AIDES AU LOGEMENT

Benoit Mathieu présente la section du compte relative aux aides au logement.

Discussion

Jean-Claude Driant s'interroge sur la progression des subventions et des avantages fiscaux ciblés sur le logement social alors que d'autres sources indiquent une baisse du financement de ce parc. Il serait important de distinguer le neuf et les travaux dans les montants de TVA sur les logements sociaux. Il questionne sur la prise en compte des aides de l'ANRU dans les subventions pour le logement social.

***Benoit Mathieu** explique que la croissance des aides au logement social en 2023 est liée à la progression des montants versés de prêts pour le logement locatif social, notamment par la CDC pour les PLUS et PLAI et sur lesquels s'appuie une grande part du chiffrage des aides au parc social. Ceci étant, il y a bien un recul en 2023 des montants programmés ou engagés dans INFOSIAP. Le délai entre l'engagement des prêts et des subventions et leur versement effectif, qui peut s'étaler sur plusieurs années, explique a priori ces différences d'évolution.*

Les subventions de l'ANRU sont comptabilisées à part de celles aux logements sociaux.

***[Hors réunion]** La distinction entre le neuf et les travaux des montants de l'avantage fiscal lié au taux réduit de TVA pour l'investissement locatif social figure dans le tableau T36 du fichier des séries longues annexé au rapport.*

***Emmanuel Rousselot** indique qu'en 2023 une enveloppe du FNAP de 0,2 Md€ a été allouée pour la rénovation énergétique du parc social et pourrait contribuer à la hausse des subventions pour ce parc.*

Clémentine Pesret indique que pendant une période, les bailleurs sociaux renégociaient les prêts PLS auprès d'autres banques que la CDC. Avec la hausse des taux du marché, il est possible que ces bailleurs soient revenus vers la CDC entraînant une hausse des versements CDC liés aux PLS et ainsi des aides au parc social.

***Benoit Mathieu** précise que les versements CDC sont pris en compte pour le chiffrage des aides liées aux PLUS et PLAI, mais pas pour les PLS.*

Pierre-Olivier Faure suggère de clarifier la terminologie utilisée pour les prêts finançant le logement social en remplaçant « prêts locatifs sociaux » par « prêts pour les logements locatifs sociaux ». Dans le rapport, le premier terme peut être confondu avec le PLS (prêt locatif social).

Christophe Bellego s'interroge sur l'effet du gel du taux du livret A sur la progression des aides au logement social.

***Benoit Mathieu** précise que le taux du livret A est un élément du calcul des aides liées aux avantages de taux, mais pas de celles liées aux subventions et aux avantages fiscaux.*

***[Hors réunion]** La mesure de l'effet du gel du taux du livret A depuis août 2023 sur la progression des avantages de taux en 2023 nécessite de s'accorder sur un contrefactuel de son évolution. Ceci étant, l'effet dans le compte du logement est limité, car les avantages de taux tiennent compte des prêts en cours en moyennant les taux sur une durée importante.*

SYNTHÈSE DES AIDES ET DES DÉPENSES

Béatrice Boutchenik présente une synthèse des aides et des autres composantes du compte satellite du logement.

Discussion

Jean-Claude Driant souhaiterait que soient distinguées les aides à l'investissement pour le neuf de celles pour la rénovation afin de mieux observer leur évolution dans le temps.

***Benoit Mathieu** indique que la figure 5.11 du rapport fait cette distinction pour les subventions.*

RÉVISION DE LA MÉTHODE D'ÉVALUATION DE L'INVESTISSEMENT EN LOGEMENTS NEUFS

Adrien Charlet présente la révision méthodologique pour l'évaluation de l'investissement en logements neufs.

Discussion

Loïc Chapeaux remercie l'équipe en charge de la production du compte du logement de ce travail méthodologique qui était très attendu.

Nicolas Bonnet-Gravois demande confirmation que l'IPLN tient compte du prix des maisons individuelles.

***[Hors réunion]** L'IPLN (indice de prix des logements neufs) est calculé à partir des résultats de l'enquête sur la commercialisation des logements neufs (ECLN). Cet indice mesure l'évolution des prix de réservation, TVA comprise, à qualité constante sur le champ de l'enquête. Ce champ comprend les logements individuels et collectifs vendus par les promoteurs immobiliers dans le cadre des opérations (autorisations d'urbanisme) comprenant au moins cinq logements.*

***Béatrice Boutchenik** précise que l'IPLN a été préféré à l'ICC (indice du coût de la construction) qui ne tient pas compte de l'évolution du prix des terrains. Les points calculés en évolution par rapport au point de base demeurent provisoires et il s'agira de recalculer régulièrement le point de base.*

***Loïc Chapeaux [Hors réunion]** note que l'IPLN porte sur un champ partiel de la construction (programmes d'au moins cinq logements) et partant, s'interroge sur les différences d'évolution des prix entre ce champ et celui de la construction de logements dans son ensemble.*

POINT D'INFORMATION SUR LES ÉTUDES PARUES ET EN COURS

Guillaume Rateau présente un point d'information sur les études parues depuis la dernière formation logement et celles en cours de réalisation.

Discussion

Loïc Chapeaux salue plusieurs publications, notamment celle sur les déterminants de la vacance. S'agissant de l'étude sur la valeur verte des logements, il souligne l'importance du montant de la valeur verte au regard des montants de travaux. Cet indicateur est pour le moment absent des études déjà parues sur le sujet.

Diego Davo souhaite connaître le périmètre de l'étude sur la santé financière des entreprises de la construction notamment en terme de type d'entreprise.

annexe A

Guillaume Rateau indique que l'étude sur la santé financière des entreprises est réalisée à partir de l'exploitation des liasses fiscales. L'objectif est de distinguer les entreprises par taille compte tenu de l'asymétrie a priori des chocs économiques.

Loïc Chapeaux demande si cette étude comprend les travaux publics.

Guillaume Rateau indique que l'étude devrait comprendre ce secteur.

Emmanuel Perray demande quelles sont les publications issues de l'enquête logement.

Guillaume Rateau précise que l'étude sur les énergies de chauffage des ménages en France métropolitaine, qui devrait paraître prochainement, a été faite à partir des résultats de l'enquête logement. Il est également programmé de publier une étude sur les taux d'effort des ménages.

CONCLUSION

Jean-Martin Delorme clôt la séance.

Annexe B - Questions et remarques reçues préalablement à la présentation du 9 juillet 2024

Comment s'explique l'écart entre la baisse des montants de TVA collectés sur les logements neufs en 2023 et celle des réservations et des logements neufs mis en chantier (- 7 %, contre - 22 % et - 25 %) ?

Les quantités comparées sont de nature différente. Il y a, d'un côté, la mesure d'une quantité monétaire (montant de la TVA collectée) et de l'autre, celle de quantités physiques (réservations et nombre de logements mis en chantier). L'évolution des prix explique ainsi une part de l'écart. Cette part est de l'ordre de 1,4 point.

Les décaissements sont échelonnés en grande partie au cours de la construction des logements neufs. Le montant de TVA collectée sur les logements neufs est ainsi évalué sur la base du montant d'investissement en logement neuf de l'année, ce qui revient à considérer que les montants de TVA sont collectés en moyenne le long de l'avancement des travaux, du début à leur achèvement.

Le volume d'investissement en logement neuf est donné par la production annuelle en équivalent logement. Cette production est estimée à partir des informations de la base Sitadel et est corrigée des variations de stock des promoteurs immobiliers. L'évolution des prix de cette production est donnée par celle de l'IPLN. La combinaison des volumes et des prix conduit à l'estimation en valeur.

La part majeure de l'écart en 2023 provient des différences entre la production en équivalent logement, les réservations et les mises en chantier. La mesure de la production en équivalent logement rend compte de la progression des chantiers en cours. Compte tenu de la durée des chantiers, cette mesure tient compte des chantiers débutés les années précédentes, de sorte que les variations du nombre de mises en chantier ou des réservations ayant lieu durant la même période se reflètent avec retard sur la mesure de la production, et partant, sur le montant de TVA collectée.

Quelle est la limite entre petits travaux d'entretien-amélioration inclus dans les dépenses courantes et gros travaux inclus dans les dépenses d'investissement ?

Le partage entre les petits et les gros travaux d'entretien-amélioration correspond autant que possible à celui opéré par la comptabilité nationale. Les petits travaux sont classés parmi les dépenses de consommation, c'est-à-dire des dépenses réalisées par les ménages résidents pour acquérir des biens et services destinés à la satisfaction de leurs besoins. Ces biens et services sont considérés comme consommés au moment de leur achat, même si certains d'entre eux sont durables (voitures, électroménagers, meubles, etc.). L'achat et les gros travaux d'entretien et d'amélioration de logement sont, au contraire, classés en investissement, dans la mesure où ils accroissent la valeur du logement existant ou prolongent sa durée de vie.

Dans le compte satellite du logement, l'estimation des dépenses courantes consacrées aux petits travaux d'entretien-amélioration s'appuie sur les données des comptes nationaux complétées par quelques enquêtes telles que Budget de famille. Les petits travaux d'entretien-amélioration comprennent la production de services de second œuvre de finition (plâtrerie, menuiserie, peinture...) acquise par les ménages, ainsi que les matériaux (papiers peints, bois, moquettes, peintures, colles...), équipements (serrurerie, visserie, lampes...) et outils (scies, pinceaux...) achetés par les ménages pour les réaliser.

À titre d'exemple, pour des travaux de rénovation énergétique et d'isolation, le changement de fenêtre en double ou triple vitrage est comptabilisé en dépenses courantes (travaux de menuiserie), tandis que l'isolation thermique et le changement de mode de chauffage sont comptabilisés en gros travaux parmi les dépenses d'investissement.

Si les locaux d'hébergement sociaux (hébergement d'urgence, pour étudiants, pour adultes handicapés, etc.) semblent comptabilisés, qu'en est-il des structures comparables privées (résidences étudiantes, seniors...) qui ne sont pas a priori des logements dits ordinaires ?

Les locaux d'hébergement du compte satellite du logement correspondent aux logements non indépendants appartenant à une communauté au sens du recensement de la population. Une communauté est un ensemble de locaux d'habitation relevant d'une même autorité gestionnaire et dont les habitants partagent à titre habituel un mode de vie commun. Dans le compte satellite du logement, seule une partie d'entre elles font l'objet d'une évaluation de la dépense en logement. Il s'agit :

- des services de moyen ou de long séjour dans les établissements publics ou privés de santé ;
- des établissements sociaux de moyen ou de long séjour ;
- des maisons de retraite ;
- des foyers ou résidences sociales ou assimilées (y compris foyers de travailleurs) ;
- des établissements sociaux de court séjour ;
- des cités universitaires.

Ce faisant, les studios ou studettes des résidences étudiantes, publiques comme privées, et les logements indépendants des foyers de travailleurs sont comptés du côté des logements ordinaires. Les logements des résidences autonomie et des résidences services pour personnes âgées permettent de vivre de manière indépendante. Ils sont donc considérés comme indépendants et sont comptabilisés parmi les logements ordinaires.

Conditions générales d'utilisation

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

Dépôt légal : octobre 2024
ISSN : 2557-8138 (en ligne)

Directrice de la publication : Béatrice Sédillot
Coordinatrice éditoriale : Claude Baudu-Baret
Infographie : Bertrand Gaillet



En 2023, dans un contexte de forte hausse des prix et de dégradation des conditions d'accès au crédit habitat, la dépense de l'ensemble des agents économiques dans le domaine du logement progresse de + 2,3 %, pour s'établir à 612 milliards d'euros, en ralentissement après le rebond consécutif à la crise sanitaire. L'augmentation de la dépense totale en 2023 est portée par la progression en valeur des dépenses courantes (+ 4,8 % par rapport à 2022) tandis que l'investissement en logement diminue (- 3,8 %).

L'activité immobilière, qui s'élève à 379 milliards d'euros, connaît une forte baisse (- 15,7 %), liée à la contraction des acquisitions dans l'ancien et de l'investissement en logements neufs.

Les aides au logement (versements et réductions de dépenses) représentent près de 44 milliards d'euros. Elles connaissent, tout comme l'année précédente, une progression dynamique (+ 4,6 %), sous l'effet notamment de la progression des avantages de taux, dans un contexte de nette remontée des taux d'emprunt.

Rapport du compte du logement 2023

Service des données et études statistiques

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