

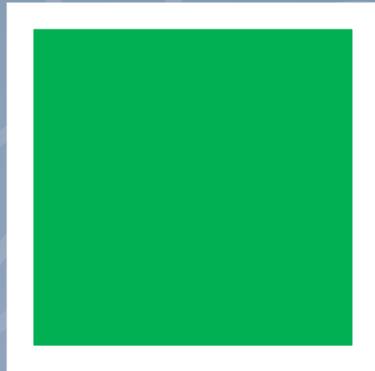


MINISTÈRE
DE LA TRANSITION
ÉCOLOGIQUE

*Liberté
Égalité
Fraternité*

D

A



T

A

L

A

B

Rapport du compte du logement 2020

SEPTEMBRE 2021



sommaire

Rapport du compte du logement 2020

- 4 - Avant-propos
- 5 - Contexte macroéconomique et principales évolutions des dépenses et des aides pour le logement
- 15 - Les dépenses courantes
- 25 - L'activité immobilière
- 35 - Les aides au logement
- 51 - Annexes

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

contributeurs

BM

Benoît Mathieu

Benoit.Mathieu@developpement-
durable.gouv.fr

GR

Guillaume Rateau

guillaume.rateau@developpement-
durable.gouv.fr

QN

Quentin Nouvellon

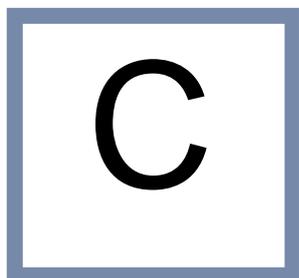
quentin.nouvellon@developpement-
durable.gouv.fr

CT

Carla Tafial

carla.tafial@developpement-
durable.gouv.fr

avant-propos



réée par le décret du 10 novembre 2020, 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 macroéconomiques de référence sur le

logement (dépenses totales de logement, dépenses courantes, d'investissement, taille et composition du parc de logements, activité immobilière, aides au logement) 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, cohésion sociale et développement territorial » du Conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD), Monsieur Alain Weber. Le rapport annuel sur le compte du logement est élaboré par le Service des données et études statistiques (SDES), en tant que service élaborant l'information statistique du ministère chargé du logement.

La présentation du compte 2020 s'est tenue le 7 juillet 2021. La rédaction de cette édition du rapport a été assurée, au SDES, par Madame Carla Tafial et Messieurs Benoît Mathieu et Quentin Nouvellon, chargés d'études et de compte sur le logement, sous le pilotage de Monsieur Guillaume Rateau, chef du bureau des enquêtes et 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 ;
- la Direction de la recherche, des études, de l'évaluation et des statistiques (Drees) ;
- la Caisse des dépôts et consignations (CDC) ;
- l'Union sociale pour l'habitat (USH) ;
- la Société de gestion du fonds de garantie de l'accession sociale à la propriété (SGFGAS) ;
- l'Agence nationale du contrôle du logement social (Ancols) ;
- la Caisse nationale des allocations familiales (Cnaf) ;
- le Centre national des œuvres universitaires et scolaires (Cnous) ;
- l'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 /Données macroéconomiques).

– **Béatrice Sédillot**

CHEFFE DU SERVICE DES DONNÉES ET ÉTUDES STATISTIQUES (SDES)

partie 1

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

– En 2020, dans le contexte des mesures sanitaires restrictives, la dépense de l'ensemble des agents économiques dans le domaine du logement diminue fortement (- 2,9 %, après + 2,7 % en 2019) pour s'établir à 504 milliards d'euros. Cette diminution s'explique principalement par la chute de l'investissement en logement tandis que la progression des dépenses courantes ralentit.

L'activité immobilière, qui s'élève à 338 milliards d'euros, diminue très nettement après cinq années consécutives de croissance (- 6,4 %, après + 7,1 % en moyenne sur cinq ans). Cette baisse est due à une chute exceptionnelle de la production de logements neufs alors que les acquisitions dans l'ancien ont mieux rebondi après le premier confinement national. Les aides au logement (versements et réductions de dépenses) représentent 37,6 milliards d'euros. Elles poursuivent en 2020 leur repli (- 2,4 %, après - 3,7 %), principalement du fait de la poursuite de la forte baisse des avantages de taux.



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

En 2020, la dépense de l'ensemble des agents économiques dans le domaine du logement s'établit à 504 milliards d'euros et diminue fortement (- 2,9 %¹, après + 2,7 % en 2019). Cette diminution s'explique principalement par la chute de l'investissement en logement (- 12,2%, après + 3,8 % en 2019) et par un ralentissement de la hausse des dépenses courantes totales (+ 0,9 %, après + 2,3 %).

Les mesures sanitaires prises contre la Covid 19 ont fortement impacté l'activité de construction et de travaux pour le logement. L'effet de ces mesures a particulièrement été sensible au début du confinement strict au printemps 2020, et l'activité immobilière a continué à être affectée par les restrictions qui ont suivi, mais moins fortement. Les limitations d'activité et de déplacement, instaurées en France et dans de nombreux pays étrangers, ont également contribué au ralentissement des prix des produits pétroliers et du gaz.

Dans le même temps, les aides au logement, représentant 37,6 milliards d'euros, poursuivent leur repli, bien que moins fortement qu'en 2019 et 2018 (- 2,4 %, après - 3,7 % et - 4,1 %). Ce repli est principalement dû à la poursuite de la forte baisse des avantages de taux entamée en 2018 et dans une moindre mesure à la diminution des avantages fiscaux.

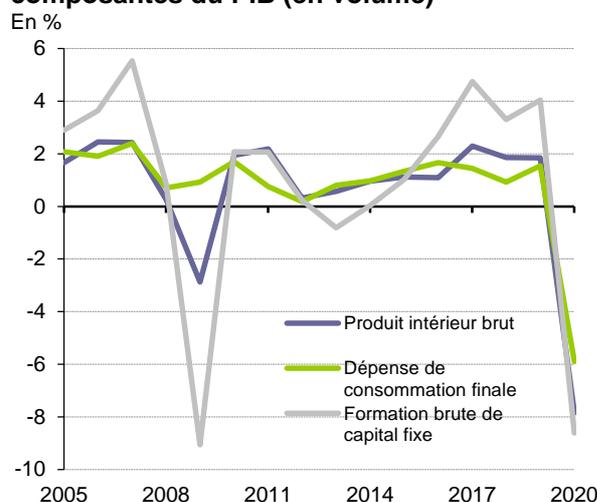
LES DÉPENSES DES MÉNAGES ONT ÉTÉ CONTRAINTES PAR LES MESURES SANITAIRES

En 2020, suite aux mesures sanitaires mises en œuvre, le produit intérieur brut (PIB) connaît un recul historique, perdant 7,9 % en euros constants, après + 1,8 % en 2019 et + 1,9 % en 2018.

En lien avec la réduction voire l'arrêt de nombreuses activités économiques, la consommation finale et l'investissement des ménages baissent fortement, respectivement de - 4,2 % (après + 2,4 % en 2019) et - 10,5 % (après + 5,1 %). En contraste, le revenu disponible brut des ménages se maintient grâce aux mesures d'aide mises en place et progresse de 1,0 % en valeur (après + 3,4 % en 2019).

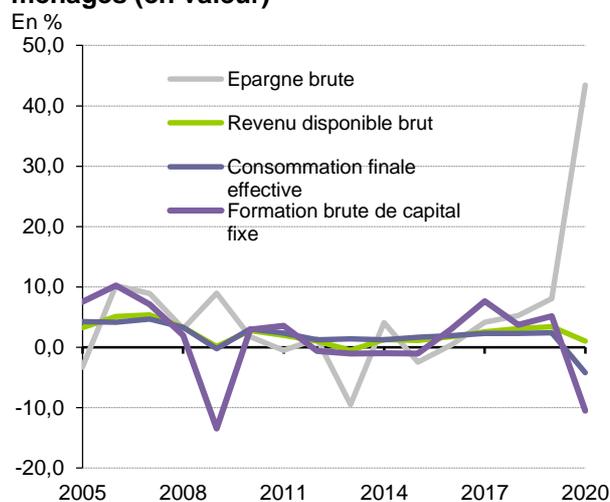
Dans le même temps, la hausse du prix de la dépense de consommation finale décélère (+ 0,6 %, contre + 0,8 % en 2019), principalement sous l'effet du ralentissement de la hausse des prix du pétrole et du gaz. Il en résulte une légère hausse du pouvoir d'achat (+ 0,4 %, après + 2,6 %) et une progression très significative de l'épargne brute (+ 43,4 %, après + 8,0 %).

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



Source : Insee, Comptes nationaux

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



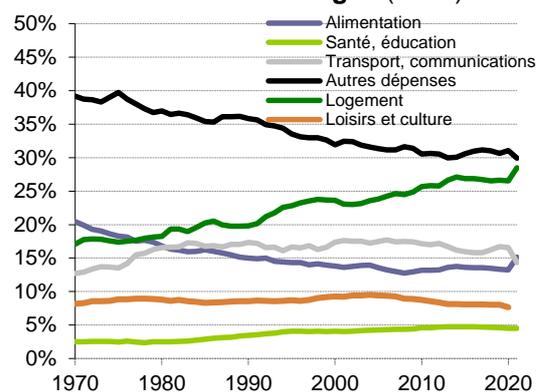
Source : Insee, Comptes nationaux

LA FORTE DIMINUTION DE LA CONSOMMATION DES MÉNAGES ACCENTUE LE POIDS DU LOGEMENT DANS LES DÉPENSES TOTALES

Les dépenses en service de logement (loyers, dépenses d'énergie, d'eau et d'entretiens et réparations, nettes des aides personnelles au logement) constituent 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 et a plus que doublé depuis le début des années 1960. À 28,5 % en 2020 (soit 1,9 point de plus qu'en 2019), ce poids atteint un niveau record et constitue, avec l'alimentation, la seule contribution positive à la croissance de l'ensemble des dépenses de consommation. Les restrictions sanitaires ont très largement affecté les autres dépenses telles que le transport, l'hébergement-restauration ou encore les loisirs et la culture.

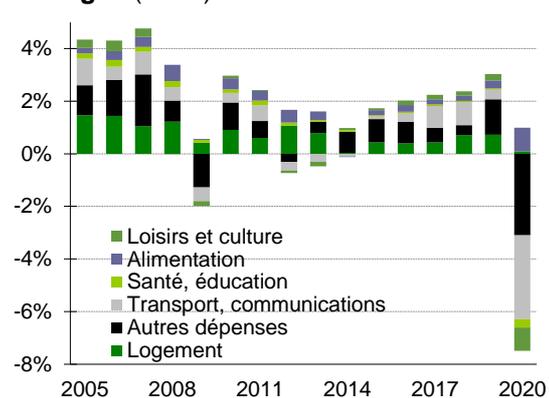
¹ Comme dans le reste du rapport et sauf mention contraire, les évolutions sont données en euros courants.

Graphique 3 : part des différents postes de consommation dans la dépense totale de consommation des ménages (en %)



Source : Insee, Comptes nationaux

Graphique 4 : décomposition de l'évolution des dépenses de consommation finale des ménages (en %)



Source : Insee, Comptes nationaux

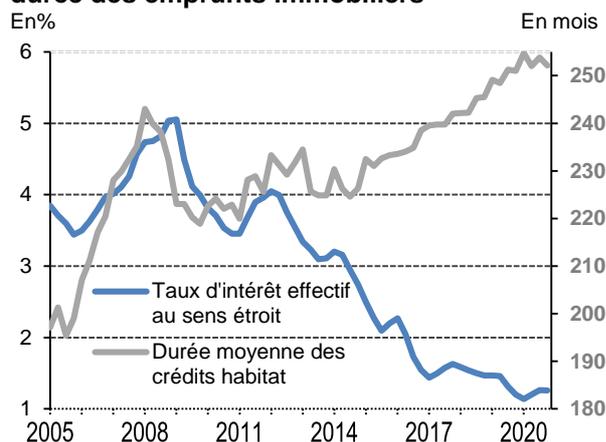
DES CONDITIONS DE FINANCEMENT UN PEU PLUS RESTRICTIVES ET UNE PRODUCTION DE CRÉDITS STABLE

Après un point bas atteint à la fin de l'année 2019, les taux d'intérêt des crédits immobiliers aux particuliers sont légèrement repartis à la hausse, passant de 1,1 % fin 2019 à plus de 1,2 % à partir de juin 2020. Toutefois, en moyenne sur l'année, ces taux baissent en 2020 : 1,2 %, après 1,4 % en 2019.

Dans le même temps, après une hausse de + 20 mois depuis 2015, les durées moyennes des crédits habitat aux particuliers ont reculé, passant d'un niveau record au premier trimestre 2020 de près de 255 mois, à environ 253 mois (21 ans) sur le reste de l'année. Ces évolutions peuvent être mises en regard du contexte incertain et de la recommandation émise fin 2019 par le Haut Conseil de stabilité financière appelant à la prudence en matière de durée des crédits et de taux d'effort.

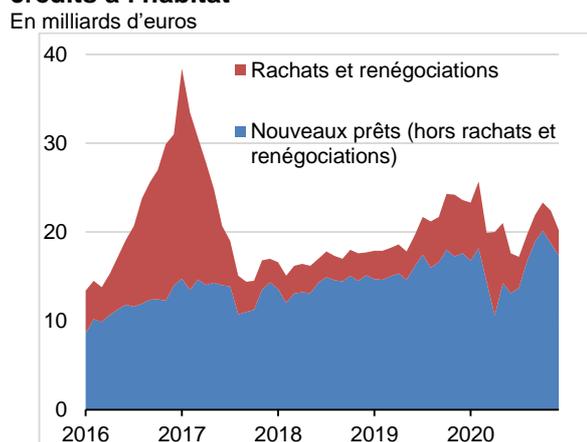
La production de crédits nouveaux, hors rachats et renégociations, a légèrement baissé entre 2019 et 2020 : 192,4 milliards d'euros en 2020, après 193,0 en 2019. Si elle a été particulièrement ralentie au cours du confinement de mars à mai 2020 et, dans une moindre mesure, de celui de novembre à décembre 2020, elle a bénéficié d'un fort rebond entre les deux confinements. En 2020, la part des rachats et renégociations dans le total des crédits nouveaux est de 23,6 %, contre 21,2 % en 2019.

Graphique 5 : taux effectif au sens étroit et durée des emprunts immobiliers



Source : Banque de France

Graphique 6 : production mensuelle de crédits à l'habitat



Source : Banque de France

Définition :

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.).

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

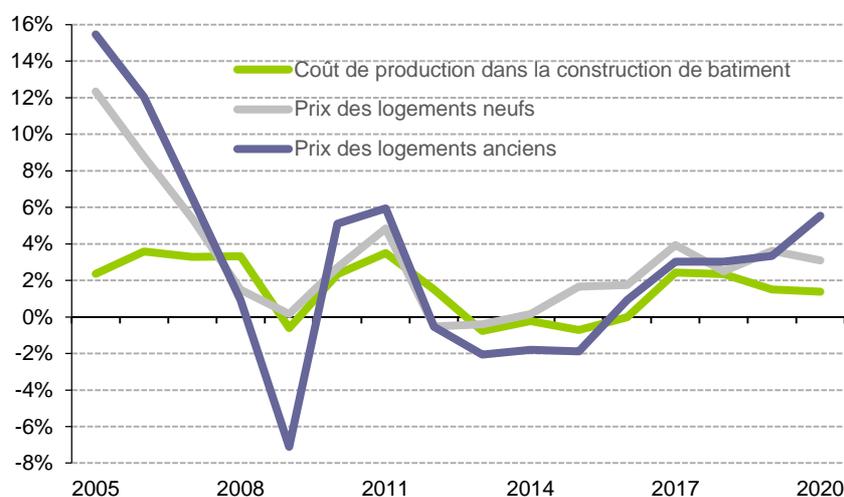
UN MARCHÉ DU LOGEMENT NEUF TRÈS FORTEMENT PÉNALISÉ PAR LES MESURES SANITAIRES

En 2020, la hausse des prix des logements neufs ralentit (+ 3,1 %, après + 3,6 % en 2019) tandis que celle des prix des logements anciens accélère (+ 5,6 %, après + 3,2 %). Les coûts de production connaissent une croissance stable (+ 1,4 %, après + 1,5 %).

La production de logements neufs est très affectée par le confinement de mars 2020 et dans une moindre ampleur par celui de fin octobre 2020. Suite à l'arrêt de l'instruction des autorisations d'urbanisme dans de nombreux centres instructeurs au deuxième trimestre 2020, le nombre de permis de construire délivrés baisse de 13,4 % sur l'année 2020, après - 3,1 % en 2019. Cette baisse est particulièrement marquée au deuxième trimestre 2020 (- 42,1 % en glissement trimestriel), avant un rebond au troisième et quatrième trimestre. Les mises en chantier reculent également, avec une baisse de 7,2 % en 2020 (après - 3,3 % en 2019) qui s'est essentiellement produite au premier et deuxième trimestre (- 8,8 % et - 18,9 % en glissement trimestriel) et dans une moindre mesure au quatrième (- 6,8 %). De même, les mises en vente par les promoteurs auprès des particuliers accentuent leur repli en 2020 (- 26,6 %, après - 10,3 % en 2019).

Graphique 7 : évolution des prix des logements et du coût de la construction

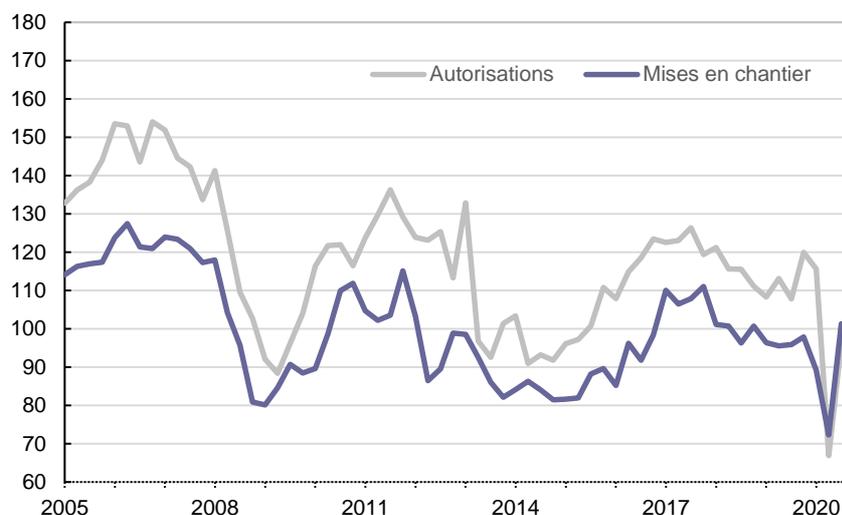
En %



Sources : Insee ; SDES

Graphique 8 : nombre trimestriel d'autorisations et de mises en chantier

En milliers de logements CVS-CJO, estimations en date réelle



Source : SDES, Sit@del2

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 CONNAÎT UNE CHUTE EXCEPTIONNELLE

La dépense totale en logement inclut à la fois les dépenses courantes totales (loyers, charges, redevances...), et les dépenses en capital (en logements neufs, terrains, travaux ainsi que les frais liés à toute opération immobilière). Les dépenses courantes, aux fondamentaux très 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 504 milliards d'euros en 2020 dont respectivement, 378 et 126 milliards d'euros au titre des **dépenses courantes totales** et des **dépenses en capital**. En 2020, la dépense totale diminue, de façon exceptionnelle, de 2,9 %, après + 2,7 % en 2019. C'est la deuxième baisse observée depuis 1985, après celle de 2009 (- 1,7 %). Cette diminution s'explique entièrement par la chute de 12,9 % des dépenses en capital très pénalisées par les restrictions mises en œuvre dans le contexte de la crise sanitaire. Les dépenses courantes sont moins sensibles, et leur progression ralentit en 2020 (+ 0,9 %, après + 2,3 %) principalement sous l'effet du ralentissement de la hausse des prix du pétrole et du gaz.

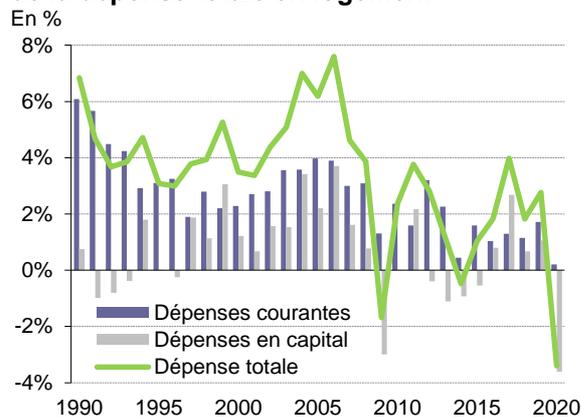
Tableau 1 : dépense totale en logement

En milliards d'euros

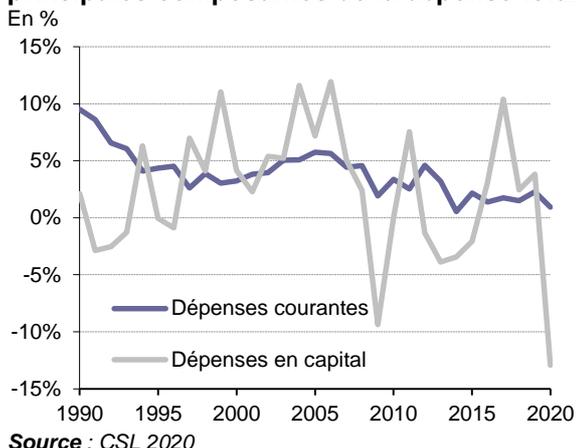
	1990	1995	2000	2005	2010	2015	2018	2019	2020
Consommation effective de biens et services des occupants	125,9	167,9	199,2	251,1	305,0	346,4	362,5	370,7	374,2
<i>Logements ordinaires</i>	123,7	164,4	195,3	246,5	299,1	338,4	353,6	361,4	364,7
<i>Locaux d'hébergement collectif</i>	2,2	3,6	3,8	4,7	5,9	8,1	9,0	9,3	9,5
Subventions d'exploitation aux producteurs (hors bonifications)	0,1	0,1	0,2	0,2	0,1	0,2	0,2	0,3	0,3
Charges des producteurs liées aux logements vacants	1,1	1,5	1,6	1,8	2,4	3,1	3,4	3,5	3,5
Dépenses courantes totales	127,2	169,6	200,9	253,1	307,5	349,7	366,1	374,5	378,0
Formation brute de capital fixe	59,2	59,8	72,9	98,3	108,0	105,5	122,8	127,4	111,9
<i>Logements neufs</i>	31,6	29,5	35,2	51,0	53,1	45,9	56,6	58,9	46,9
<i>Gros travaux d'entretien-amélioration</i>	22,9	26,4	31,7	36,8	44,1	47,1	50,0	50,6	47,4
<i>Autres composantes</i>	4,7	3,8	6,1	10,4	10,8	12,4	16,1	17,9	17,6
Investissement en terrains (dans le champ de la FBCF)	6,1	5,2	9,5	13,6	12,9	10,8	14,0	14,7	11,5
Avantages fiscaux liés à l'investissement (partiel)	0,8	0,7	1,4	1,8	3,2	3,4	2,8	2,8	2,8
Dépenses en capital	66,2	65,7	83,8	113,7	124,1	119,7	139,6	144,9	126,2
Dépense en logement	193,4	235,3	284,8	366,8	431,7	469,4	505,7	519,4	504,2

Source : CSL 2020

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



Graphique 10 : taux de croissance des principales composantes de la dépense totale



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 correspondants 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).

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

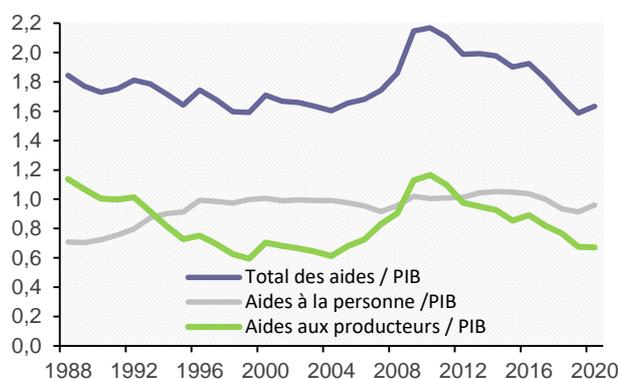
LES AIDES AU LOGEMENT POURSUIVENT LEUR REPLI

En 2020, les aides au logement (37,6 milliards d'euros) poursuivent leur repli, bien que moins fortement qu'en 2019 et 2018 (- 2,4 %, après - 3,7 % et - 4,1 %). Leur part dans le PIB se stabilise à 1,6 %, compte tenu du recul inédit du PIB en 2020, interrompant la tendance à la baisse observée depuis 2011 (2,2 % en 2010). La diminution des aides en 2020 est essentiellement le fait de la baisse des avantages de taux et des avantages fiscaux, alors que les subventions d'investissement se redressent fortement (+ 13,5 %) et que les prestations sociales poursuivent leur légère hausse (+ 0,4 %).

Les avantages fiscaux (13,9 milliards d'euros) baissent de 3,3 % par rapport à 2019, en lien notamment avec le net repli des avantages liés à la TVA à 5,5 % et 10 % pour les travaux (- 9,2 %) suite à l'impact de la crise sanitaire sur la conduite de ces travaux. Les avantages de taux (0,9 milliard d'euros) intensifient encore leur repli (- 48,2 %, après - 28,2 % en 2019) en raison de la forte diminution des avantages de taux au titre des prêts à taux zéro pour les ménages (- 65,2 %). Au sein des prestations sociales (20,2 milliards d'euros en 2020), les trois aides personnelles au logement (allocation de logement familial, aide personnalisée au logement et allocation de logement social) représentent un montant de 16,6 milliards d'euros, en légère baisse par rapport à 2019 (- 0,3 %), alors que les autres prestations sociales (3,6 milliards d'euros) progressent de 3,6 %.

Graphique 11 : part des aides au logement dans le PIB

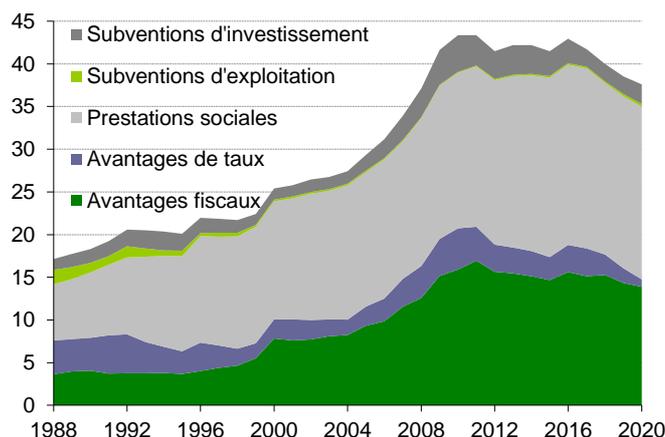
En %



Source : CSL 2020

Graphique 12 : montant des aides au logement selon le type d'aide

En milliards d'euros



Source : CSL 2020

Définitions :

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.

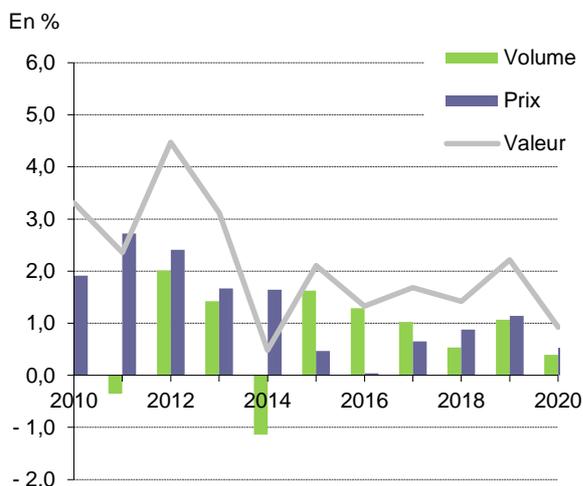
LA PART DES DÉPENSES COURANTES COUVERTES PAR LES AIDES EST STABLE

En 2020, les **dépenses courantes** en logement pour les occupants des logements ordinaires sont en légère augmentation (+ 0,9 %, après + 2,3 %) et s'élèvent à 365 milliards d'euros en 2020.

Les prix des dépenses progressent plus lentement qu'en 2019 (+ 0,5 %, après + 1,1 %). En effet, les prix des produits pétroliers et du gaz diminuent nettement, tandis que les prix des loyers dans le secteur libre ralentissent et que les prix des loyers baissent dans le secteur social depuis 2018 avec la réduction de loyer de solidarité. Les dépenses décélèrent en volume en 2020 (+ 0,4 %, après + 1,1 %), en raison d'une diminution de la dépense en entretien et petits travaux dans les logements.

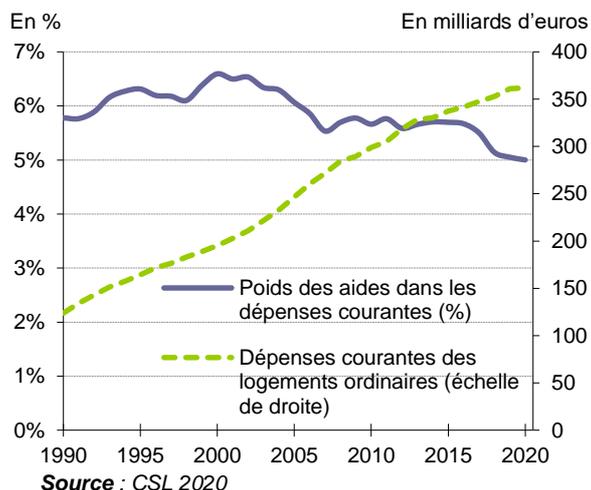
Les **aides aux consommateurs de service de logement ordinaire** (APL, ALS, ALF, aides fiscales et autres aides hors locaux d'hébergements collectifs) couvrent, en 2020, 5,0 % des dépenses courantes pour l'ensemble des logements ordinaires, soit 18,1 milliards, comme en 2019. En particulier, les prestations sociales, dont l'objectif est de prendre en charge une partie du coût du logement, sont stables après avoir augmenté très légèrement en 2019 (+ 0,1 %) alors que les dépenses courantes progressent de 0,9 %. La part des dépenses courantes pour les logements ordinaires couvertes par les prestations sociales (hors locaux d'hébergements collectifs) continue de baisser : elle est de 4,6 %, après 4,7 % en 2019.

Graphique 13 : décomposition des évolutions en valeur, volume et prix des dépenses courantes



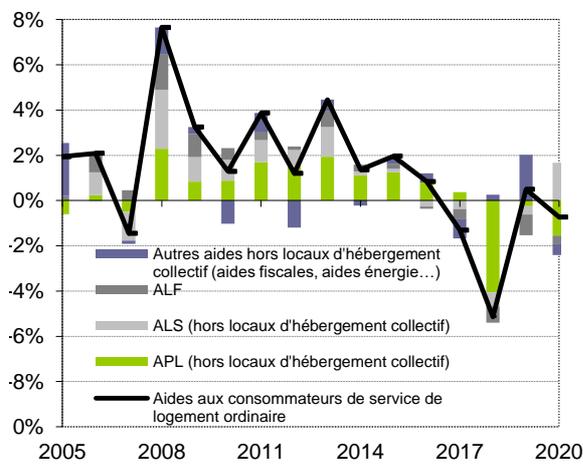
Source : CSL 2020

Graphique 14 : montant des dépenses courantes pour les logements ordinaires et poids des aides (hors locaux d'hébergement collectif)



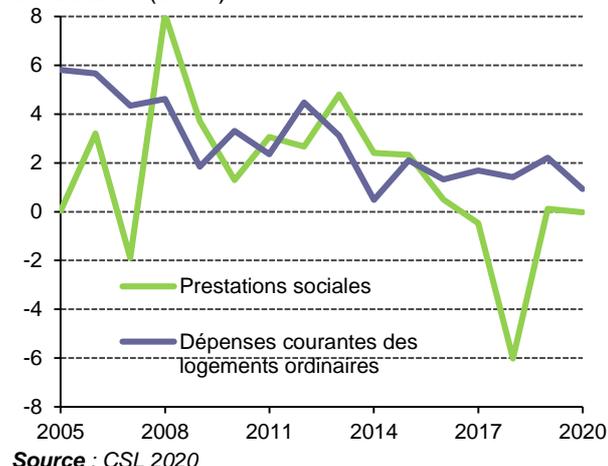
Source : CSL 2020

Graphique 15 : décomposition de l'évolution des aides aux consommateurs de service de logement ordinaire (en %)



Source : CSL 2020

Graphique 16 : évolution des prestations sociales (hors locaux d'hébergement collectif) et des dépenses courantes pour les logements ordinaires (en %)



Source : CSL 2020

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

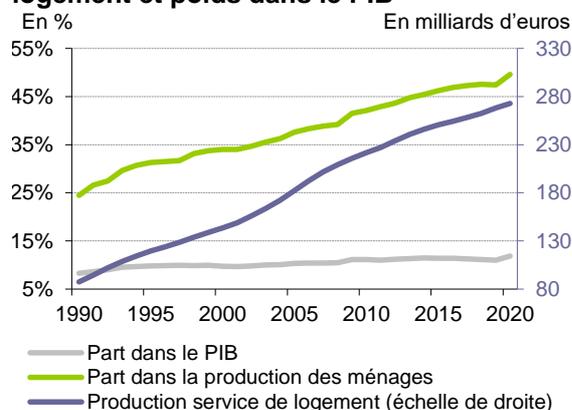
LA PRODUCTION DE SERVICE DE LOGEMENT POURSUIT SA PROGRESSION

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 2020, la production de service de logement s'élève à 273 milliards d'euros, en croissance régulière depuis 1988. Son poids dans la production totale (mesuré en part dans le PIB) augmente au cours du temps, passant de 7,4 % en 1984 à 11,8 % en 2020. Cette production de service représente près de la moitié de la production des ménages, une part multipliée par 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, et de 2016 jusqu'à la crise sanitaire de 2020. En revanche, sa part dans la FBCF totale de la Nation et dans celle des ménages évolue peu : respectivement 21 % et 72 % en 2020, après 22 % et 74 % en 2019.

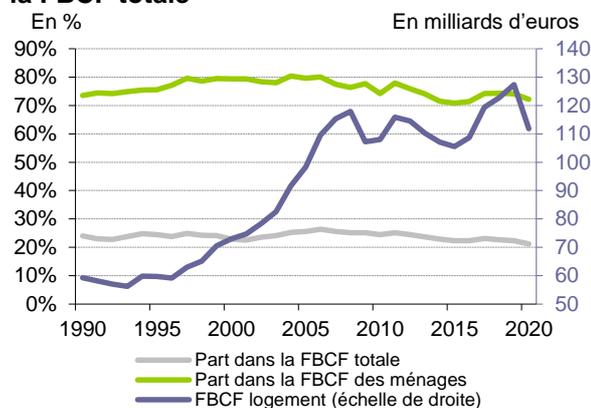
Les **aides à la production** de service de logement ont fortement diminué à partir de 1986. Leur part dans la production de service de logement est de 1,0 % en 2020 en stabilité depuis 25 ans. La part des **aides à l'investissement** dans la FBCF en logement, qui avait nettement progressé entre 2005 et 2010 et qui baissait depuis, se redresse légèrement en 2020 (11,3 %, après 10,6 % en 2019 et 19,7 % en 2010), sous l'effet de la montée en puissance des programmes d'aide aux particuliers de l'Anah.

Graphique 17 : production de service de logement et poids dans le PIB



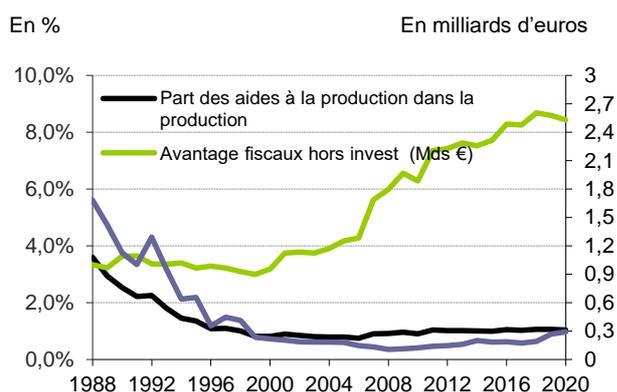
Source : CSL 2020

Graphique 18 : FBCF logement et poids dans la FBCF totale



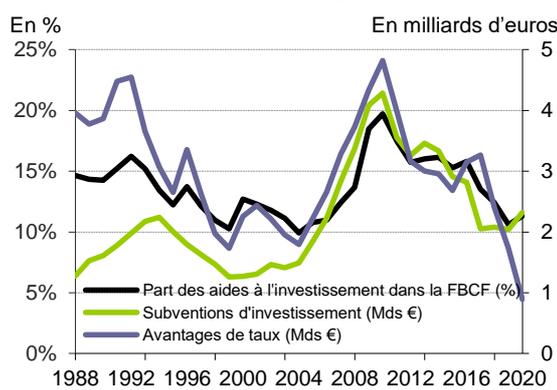
Source : CSL 2020

Graphique 19 : aides à la production de service de logement et poids des aides



Source : CSL 2020

Graphique 20 : aides à l'investissement et poids dans la FBCF en logement



Source : CSL 2020

Définitions :

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.

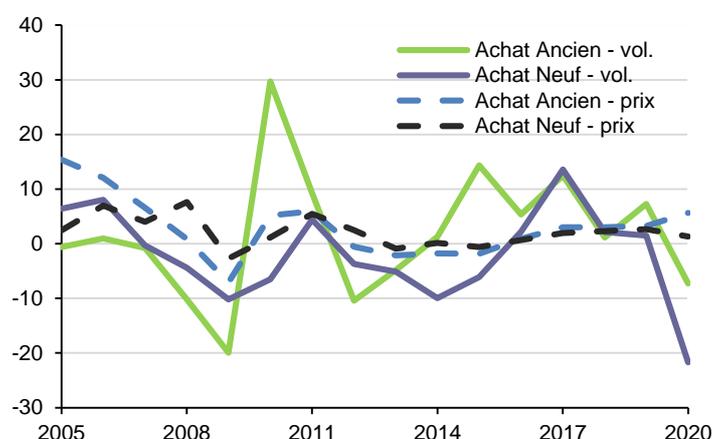
Les **aides à la production** comprennent ici les subventions d'exploitation, mais également les dispositifs fiscaux non fléchés sur l'investissement (exonération de la TFPB par exemple). Les **aides à l'investissement** regroupent les subventions d'investissement, les avantages de taux et les avantages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

L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE EST FORTEMENT FREINÉE

L'activité immobilière, qui regroupe l'ensemble des dépenses d'investissement en logements neufs et anciens, en terrains d'assise et en gros travaux, diminue très nettement après le rebond de 2019 (- 6,4 % en 2020, après + 7,9 %). Cette diminution provient essentiellement de l'arrêt de l'activité de production de logements neufs durant le confinement de mars 2020. L'activité immobilière dans le neuf a connu une chute historique de 21,7 % en volume, après + 1,5 % en 2019 ainsi qu'un ralentissement de la hausse des prix (+ 1,3 % en 2020, après + 2,7 % en 2019). On estime que le nombre de logements neufs terminés diminue de 19,7 % avec 335 500 logements livrés en 2020. Le volume d'acquisitions dans l'ancien connaît également une forte diminution (- 7,3 % en 2020, après + 7,3 % en 2019) légèrement atténuée par une nette accélération de la hausse des prix (+ 5,6 % en 2020, après + 3,2 % en 2019). En quantités physiques, le nombre de transactions diminue de 4,0 %, mais dépasse toujours la barre du million de logements vendus (1 024 000 en 2020, après 1 067 000 en 2019).

Graphique 21 : taux de croissance des investissements dans le neuf et l'ancien, en volume et en prix

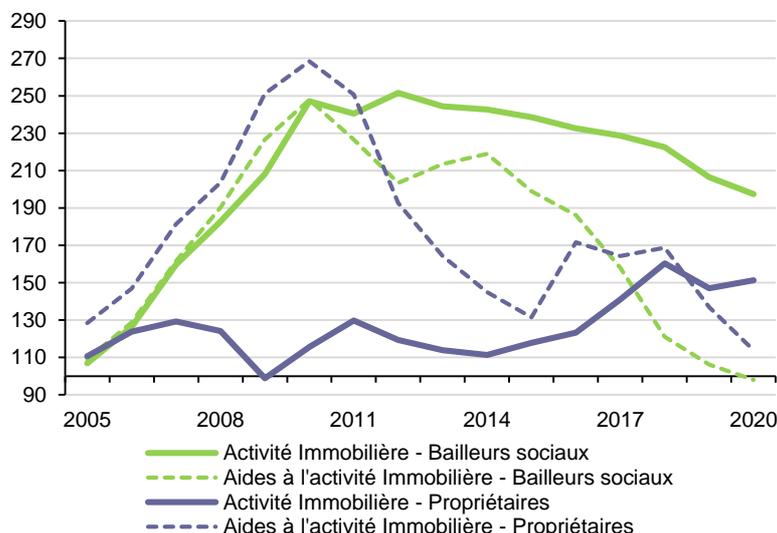
En %



Source : CSL 2020

L'activité immobilière des bailleurs sociaux poursuit sa tendance à la baisse depuis 2013. En 2020, cette baisse reste importante, mais ralentit (- 4,4 %, après - 7,2 % en 2019). Elle s'élève à 16 milliards d'euros. Les aides qui y sont associées (4 milliards d'euros en 2020) reculent moins nettement après les fortes baisses enregistrées depuis 2017 (- 7,7 % en 2020, après - 12,2 % en 2019 et - 23,4 % en 2018). **L'activité immobilière des propriétaires occupants**, qui atteint 261,9 milliards d'euros en 2020, recule après cinq années consécutives de hausse (- 5,6 % en 2020, après + 9 %). Les aides qui y sont associées poursuivent leur net repli. Elles atteignent 4,2 milliards d'euros et baissent de 16,8 %, après - 18,8 % en 2019.

Graphique 22 : évolution de l'activité immobilière et des aides au logement associées pour les filières des bailleurs sociaux et des propriétaires occupants (indice 100 en 2004)



Source : CSL 2020

partie 2

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 2020, les dépenses courantes des occupants s'élèvent à 374,2 milliards d'euros, dont 364,7 milliards d'euros pour les 37,1 millions de logements ordinaires et 9,5 milliards d'euros pour les locaux d'hébergement collectif accueillant 1,1 million de personnes.



partie 2 : les dépenses courantes

LE PARC DE LOGEMENTS EN 2020

Au 1^{er} juillet 2020, le parc compte 37,1 millions de logements ordinaires, et 1,1 million de locaux d'hébergement. Le parc des logements ordinaires se compose pour l'essentiel de résidences principales (81,9 % du parc), mais également de résidences secondaires (9,9 %) et de logements vacants (8,3 %). Il progresse de 310 000 unités par rapport à l'année précédente, soit une croissance de + 0,8 %. Suite aux mesures de confinement strict mises en œuvre en mars 2020, cette hausse est plus faible que lors des dernières années où le parc progressait d'1 % par an environ.

Ce parc se répartit entre 44,5 % de logements collectifs et 55,5 % de logements individuels. Ces proportions sont relativement stables dans le temps, même si on note une légère augmentation de la part du parc collectif (+ 1,2 point en 10 ans).

Les résidences principales sont occupées à 42,3 % par des locataires (dont 17,6 % dans le secteur social), et 57,7 % par des propriétaires occupants (dont 20 % ayant encore des charges de remboursement en tant qu'accédants).

Tableau 1 : composition du parc de logements de 1990 à 2020

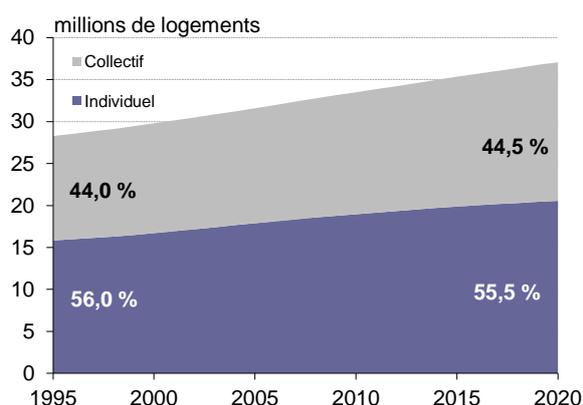
	En milliers de logements			Structure (en %)			TCAM* (en %)	
	1990	2005	2020	1990	2005	2020	90-05	05-20
Résidences principales	22 030	26 513	30 342	79,7	81,5	79,5	1,2	0,9
Propriétaires occupants	12 088	15 103	17 516	43,7	46,4	45,9	1,5	1,0
dont accédants	5 508	5 220	6 081	19,9	16,1	15,9	- 0,4	1,0
dont non-accédants	6 580	9 882	11 434	23,8	30,4	30,0	2,7	1,0
Locataires	9 942	11 410	12 826	36,0	35,1	33,6	0,9	0,8
Secteur libre	6 042	6 485	7 488	21,9	19,9	19,6	0,5	1,0
Secteur social	3 901	4 925	5 338	14,1	15,1	14,0	1,6	0,5
dont logés gratuits (tous secteurs)	1 348	994	731	4,9	3,1	1,9	- 2,0	- 2,0
Résidences secondaires	2 837	3 069	3 653	10,3	9,4	9,6	0,5	1,2
Logements vacants	1 939	2 008	3 065	7,0	6,2	8,0	0,2	2,9
Ensemble des logements ordinaires	26 806	31 590	37 060	97,0	97,1	97,1	1,1	1,1
Locaux d'hébergement	825	932	1 092	3,0	2,9	2,9	0,8	1,1

Note : * Taux de croissance annuel moyen sur la période considérée.

Champ : France entière

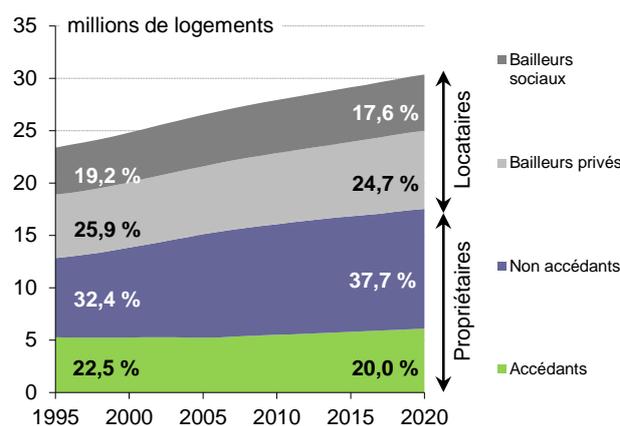
Sources : Parc Insee et SDES (au 1^{er} juillet)

Graphique 1 : répartition du parc de logements ordinaires par type d'habitat depuis 1995



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

Graphique 2 : statut d'occupation des résidences principales



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

Définition :

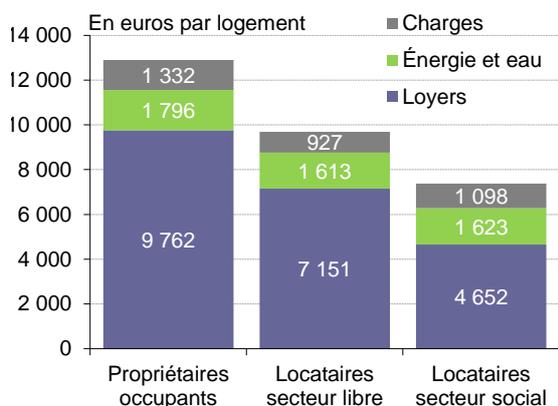
Le parc de logements est composé des logements ordinaires et des locaux d'hébergement. Les logements ordinaires se distinguent par leur caractère autonome, tandis que les locaux d'hébergement disposent d'équipements communs aux résidents et offrent des services supplémentaires variant selon les types d'établissement (services médicaux, sociaux, alimentation, blanchisserie ...).

DÉPENSES COURANTES DES OCCUPANTS DE LOGEMENTS ORDINAIRES EN 2020

En 2020, les dépenses courantes associées à la consommation de service de logement s'établissent à 364,7 milliards d'euros pour les occupants des logements ordinaires, dont 337,7 milliards pour les résidences principales. Elles progressent à un rythme moins élevé que l'année précédente (+ 0,9 %, après + 2,2 %).

Les prix des dépenses courantes ralentissent (+ 0,5 %, après + 1,1 % en 2019), tout comme le volume de ces dépenses (+ 0,4 %, après + 1,1 %). Les charges annexes, notamment l'entretien et les petits travaux dans les logements, sont à l'origine du ralentissement du volume des dépenses (- 3,4 % en 2020). Les prix de l'énergie stagnent en 2020 (+ 0,0 %, après + 3,4 %) du fait de la baisse du prix du gaz et des produits pétroliers. La croissance de la dépense en loyers ralentit (+ 1,7 %, après 2,1 %), à la suite notamment d'une moindre progression des prix des loyers dans le secteur libre (+ 0,6 %, après + 0,9 %).

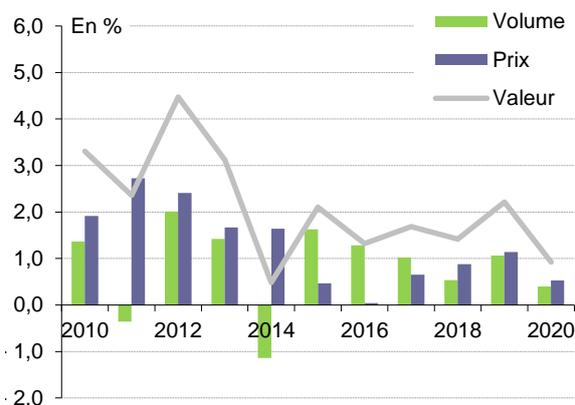
Graphique 1 : dépenses des occupants des logements ordinaires par statut d'occupation en 2020



Champ : France entière, ensemble des logements ordinaires

Source : CSL 2020

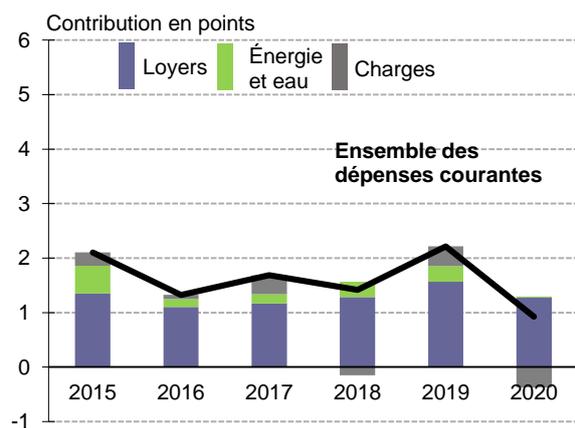
Graphique 2 : décomposition des croissances en valeur, volume et prix des dépenses courantes



Champ : France entière, ensemble des logements ordinaires

Source : CSL 2020

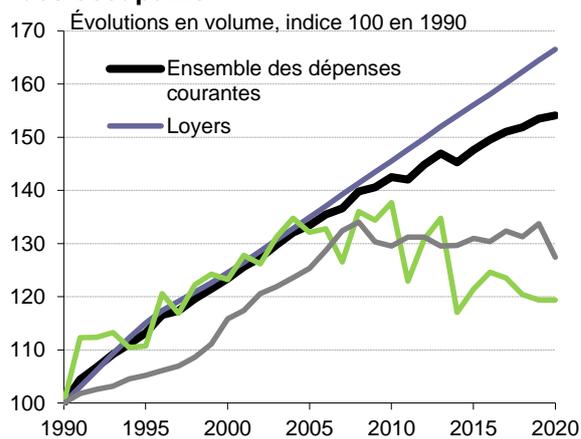
Graphique 3 : contribution des différents postes à la croissance des dépenses courantes en valeur



Champ : France entière, ensemble des logements ordinaires

Source : CSL 2020

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



Champ : France entière, ensemble des logements ordinaires

Source : CSL 2020

Définition :

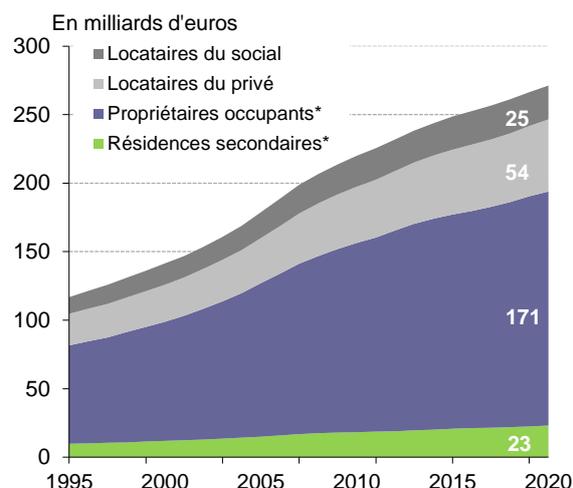
Dans les logements ordinaires, les dépenses courantes liées au logement regroupent les loyers réels et imputés du compte, les dépenses d'énergie et d'eau des ménages, ainsi que les charges annexes des occupants qui rassemblent plusieurs postes de dépenses allant de l'entretien courant du logement et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

LES LOYERS EN 2020

En 2020, les dépenses de loyers s'élèvent à 272,9 milliards d'euros. Les **loyers réels**, acquittés par les locataires, représentent 29 % de ce montant, soit 78,4 milliards d'euros dont 20,7 % (16,2 milliards d'euros) sont pris en charge par les administrations publiques via des prestations sociales. Les **loyers imputés** des propriétaires occupants s'élèvent à 194,5 milliards d'euros, dont 171,0 milliards d'euros pour les résidences principales et 23,5 milliards d'euros au titre des résidences secondaires.

La croissance des dépenses de loyers ralentit en 2020 (+ 1,7 %, après + 2,1 %). En volume, les loyers suivent la croissance tendancielle du parc de logements (+ 1,2 %). Dans le secteur social, les prix des loyers diminuent pour la troisième année de suite (- 0,5 %, après - 0,6 % en 2019 et - 1,5 % en 2018), en lien avec la mise en œuvre de la réduction de loyer de solidarité. Par ailleurs, les prix dans le secteur libre ralentissent (+ 0,6 %, après + 0,9 %), de sorte que les prix de l'ensemble des loyers croissent moins vite qu'en 2019 (+ 0,5 %, après + 0,8 %).

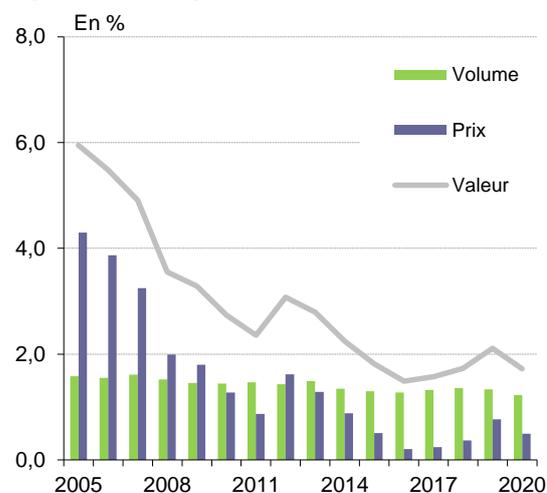
Graphique 1 : montants des loyers par filière agrégée de 1995 à 2020



Champ : ensemble des loyers (réels et *imputés)

Source : CSL 2020

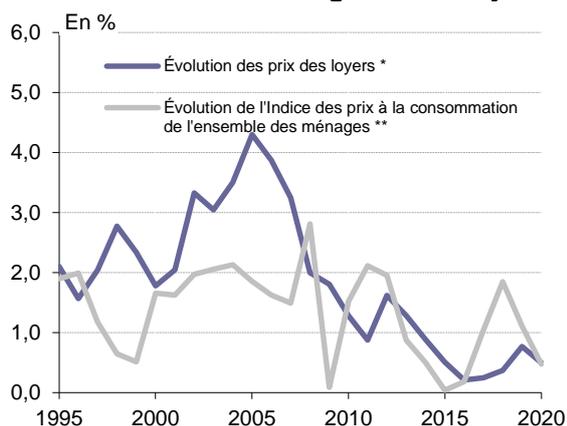
Graphique 2 : décomposition des croissances en valeur, volume et prix des dépenses de loyers



Champ : ensemble des loyers (réels et imputés)

Source : CSL 2020

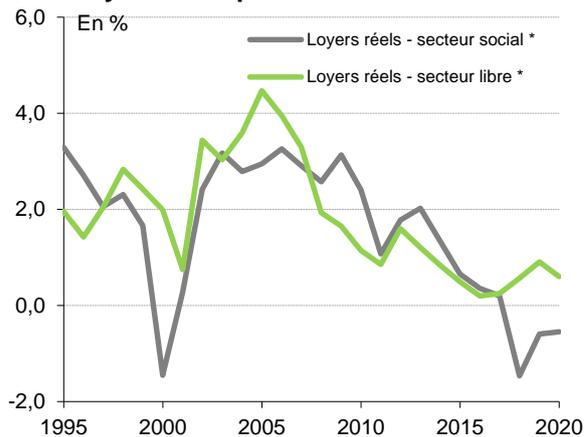
Graphique 3 : variation annuelle des prix à la consommation des ménages et des loyers



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

Sources : * CSL 2020 et ** Insee-IPC (Base 2015)

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



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

Source : CSL 2020

Définitions :

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

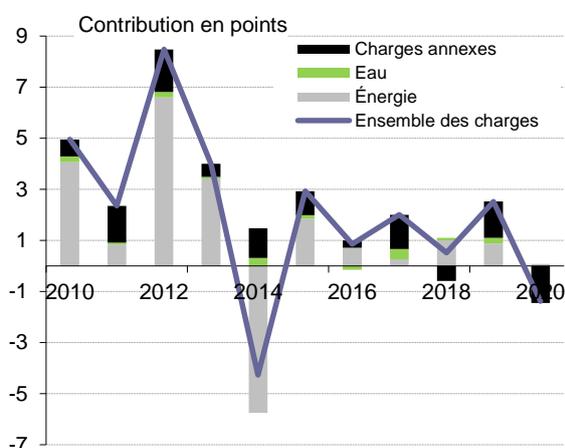
partie 2 : les dépenses courantes

LES CHARGES ET AUTRES DÉPENSES DES OCCUPANTS EN 2020

Les **charges** acquittées par les ménages pour leur logement s'élèvent à 91,9 milliards d'euros, soit 25,2 % de l'ensemble des dépenses courantes associées aux logements ordinaires. Un peu plus de 45 % de ce montant est consacré aux dépenses d'énergie (43,2 milliards d'euros). Les dépenses restantes se répartissent entre les dépenses en eau (10,2 milliards d'euros) et l'ensemble des charges annexes liées à l'occupation du logement (38,5 milliards d'euros, dont 20,1 milliards d'euros de petits travaux d'entretien effectués dans le logement).

Les charges baissent en 2020 (- 1,4 %, après + 2,5 % en 2019). La dépense d'énergie des ménages est en net ralentissement (+ 0,2 %, après + 1,9 %), car si le confinement a pu faire augmenter la consommation d'énergie dans le résidentiel, notamment d'électricité, les mois d'hiver exceptionnellement doux ont quant à eux eu l'effet inverse. Les prix de l'énergie sont stables au total, mais comportent des disparités selon l'énergie : les prix du gaz et des produits pétroliers ont chuté (respectivement - 10,1 % et - 12 %), alors que le prix de l'électricité est à la hausse (+ 6,3 %). Parmi les autres charges, la dépense en entretien et en petits travaux dans les logements diminue fortement (- 6,2 %), tout comme la dépense en déménagement et en frais de baux, à cause de la crise sanitaire qui n'a pas aidé à la mobilité des ménages.

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



Champ : France entière, ensemble des logements ordinaires
Source : CSL 2020

Tableau 1 : charges annexes des occupants de logements ordinaires

	Évolution en valeur n/n-1 (en %)			Structure 2020 (en %)
	2018	2019	2020	
Entretien/travaux dans les parties communes	1,4	4,6	1,3	13,7
le logement	- 1,2	3,3	- 6,2	52,2
Service d'assurances	- 5,2	3,4	1,3	16,1
Gardiens d'immeubles	2,3	2,3	2,3	3,5
Prestations de services*	0,5	2,6	0,9	11,4
Déménagement	1,2	3,2	- 10,0	1,7
Frais de baux	- 4,2	5,7	- 23,0	1,5
Ensemble des charges	- 1,3	3,3	- 3,4	100,0

Note : * TEOM, REOM, TB.

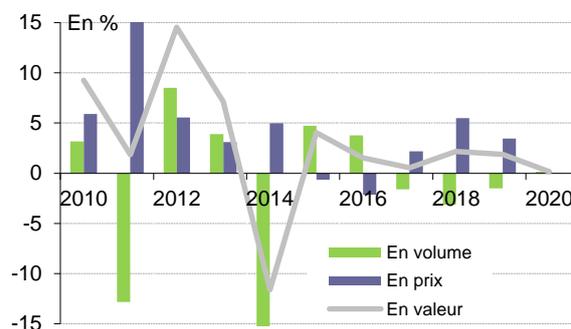
Champ : France entière, ensemble des logements ordinaires
Source : CSL 2020

Tableau 2 : évolution des prix des énergies

	Évolution des prix n/n-1 (en %)			Structure 2020 (en %)
	2018	2019	2020	
Électricité	1,3	3,9	6,3	63,4
Gaz	11,4	3,3	- 10,1	20,7
Produits pétroliers	18,2	2,5	- 12,0	9,8
Bois	0,4	2,5	2,7	3,5
Autres	3,3	0,9	- 5,8	2,6
Énergies	5,4	3,4	0,0	100,0

Champ : France entière, ensemble des logements ordinaires
Source : CSL 2020

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



Champ : France entière, ensemble des logements ordinaires
Source : CSL 2020

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 (voir concepts et méthodes).*

partie 2 : les dépenses courantes

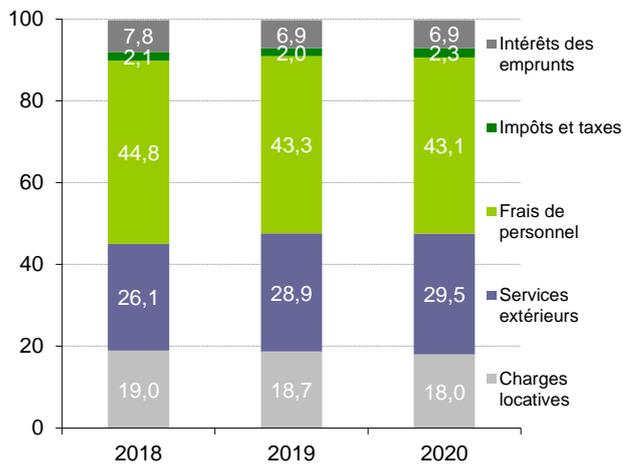
LES REDEVANCES DANS LES LOCAUX D'HÉBERGEMENT COLLECTIF EN 2020

En 2020, 1,1 million de personnes, soit 1,6 % de la population française, résident dans des locaux d'hébergement collectif. Ces structures d'hébergement coexistent avec des logements ordinaires, partageant l'offre de logements aux publics concernés. Le nombre de personnes en hébergement collectif est en baisse de 0,9 % en 2020. Plus de six résidents sur dix sont dans des structures pour personnes âgées, les autres étant des étudiants en cités universitaires, des travailleurs en foyers (jeunes ou migrants), des adultes handicapés et des personnes en difficulté sociale. Les dépenses courantes en logement de ces résidents (**redevances**) s'élèvent à 9,5 milliards d'euros en 2020 (+ 1,9 % par rapport à 2019).

Les capacités d'accueil des locaux d'hébergement collectif se sont accrues de 1,1 % par an entre 2005 et 2020. Cette évolution masque une grande disparité entre les différents types d'hébergement. Le nombre de lits pour personnes en difficulté sociale a été multiplié par 2,3 sur la période, avec notamment une très forte croissance depuis 2015 (+ 6,4 % de progression annuelle en cinq ans) sous l'effet du plan « Migrants » (circulaire du 22 juillet 2015). À l'inverse, les capacités d'accueil des établissements destinés aux travailleurs et aux étudiants ont fortement diminué depuis quinze ans (respectivement - 13 % et - 29,6 %), en raison de la mise en place de plans destinés à rénover les chambres non autonomes (comme le plan Anciaux pour les résidences du Crous) équipant ces logements et les transformant en logements ordinaires.

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

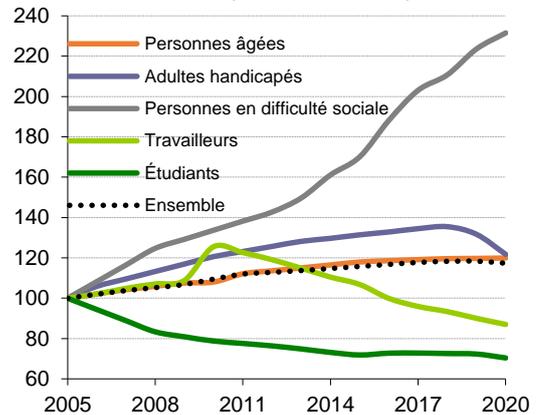
En %



Source : CSL 2020

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

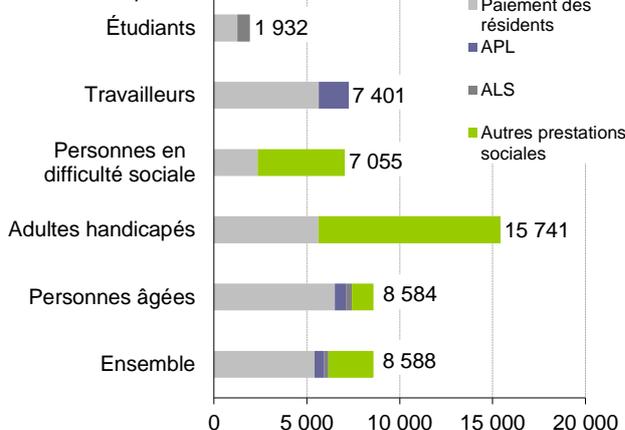
En nombre de lits (base 100 en 2005)



Source : CSL 2020

Graphique 3 : redevance par lit occupé selon le type d'hébergement collectif en 2020

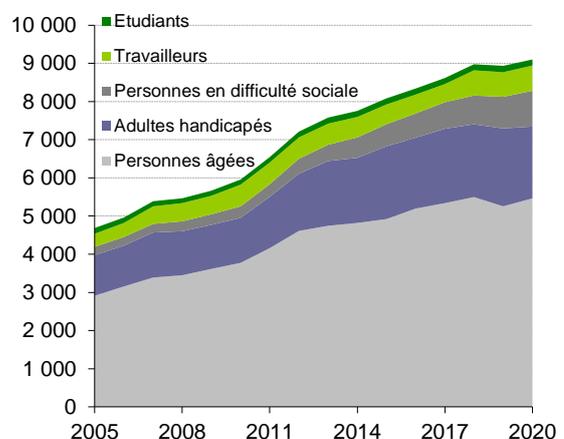
En €/lit occupé



Source : CSL 2020

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

En millions d'euros



Source : CSL 2020

Définitions :

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).

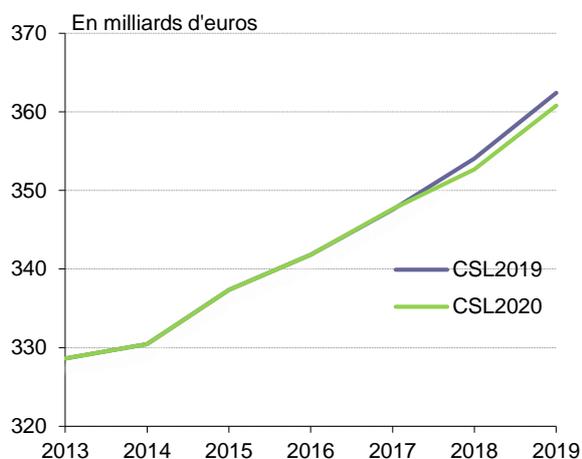
RÉVISIONS DES ANNÉES ANTÉRIEURES À 2020

Par rapport à la version précédente du Compte satellite du logement, la série des dépenses courantes a été légèrement révisée à la baisse (- 0,4 % pour l'année 2019). Deux facteurs expliquent essentiellement cette révision : le parc de logements et les dépenses en énergie.

Les valeurs les plus récentes de la série statistique sur le parc de logements sont provisoires et sont donc revues tous les ans par l'Insee à l'occasion de la prise en compte du dernier millésime du recensement de la population. Cette année, le parc a été révisé légèrement à la baisse (- 0,2 % pour l'année 2019) suite à l'intégration du millésime 2017 du recensement.

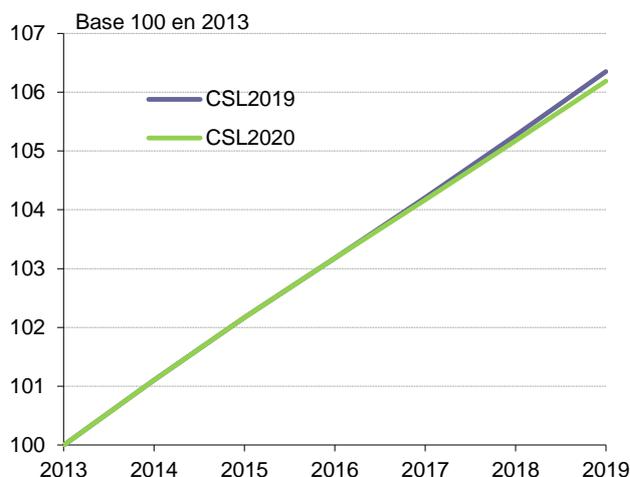
Par ailleurs, les capacités d'accueil et les effectifs des foyers de travailleurs ont été révisés, grâce à une meilleure caractérisation des logements des gestionnaires de foyers permettant de mieux isoler les locaux d'hébergement des logements ordinaires.

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



Champ : France entière, ensemble des logements ordinaires
Sources : CSL 2019, CSL 2020

Graphique 2 : révision du nombre de logements ordinaires dans le compte du logement



Champ : France entière, ensemble des logements ordinaires
Sources : CSL 2019, CSL 2020

Concepts et méthodes

LE CHIFFRAGE DU PARC DE LOGEMENTS

Chaque année, l'Insee réalise, en partenariat avec le SDES, un travail de synthèse et d'arbitrage pour chiffrer le parc des logements ordinaires au 1^{er} janvier et le décrire en fonction de la catégorie de logement (résidence principale, résidence secondaire, logement vacant), de son type (collectif, individuel), du statut d'occupation (ou la filière) et de sa localisation (par taille d'unité urbaine). Pour les besoins du CSL, cette estimation est ramenée à un parc annuel moyen par demi-somme entre deux 1^{ers} janvier. Ce parc moyen sert de base pour les estimations des flux sur une année civile entière, et notamment pour le chiffrage des évolutions en volume des loyers et des autres dépenses courantes.

Jusqu'en 2006, deux sources principales permettaient d'estimer les séries : le parc total était principalement assis sur les recensements de la population (1982, 1990 et 1999), tandis que les ventilations reposaient essentiellement sur les enquêtes nationales sur le logement (ENL 1984, 1988, 1992, 1996, 2001 et 2006). 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 est disponible annuellement et le plus récent lors du chiffrage est daté au 1^{er} janvier A-3 lorsque le CSL 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. Le recensement donne, en outre, des indications sur l'évolution par catégorie et type de logement, par taille d'unité urbaine et par filière agrégée (locataires vs propriétaires occupants). Entre le dernier millésime du recensement disponible et l'année de chiffrage du CSL, les évolutions sont estimées à partir de sources plus avancées (taxe d'habitation et répertoire des immeubles localisés), la dernière évolution jusqu'au 1^{er} janvier 2021 étant obtenue en prolongeant la tendance. Étant donné le caractère particulier de l'année 2020 lié à la crise sanitaire, cette dernière estimation a été adaptée en mobilisant les données d'achèvement de logements de la base Sit@del disponibles lors du chiffrage et l'évolution annuelle de l'activité de construction de logements en 2020. La ventilation par filière détaillée s'appuie sur les résultats des dernières enquêtes logement.

LA CONSOMMATION ASSOCIÉE AU SERVICE DE LOGEMENT

La consommation associée au service de logement dans le CSL englobe l'ensemble des dépenses courantes des occupants des logements (les consommateurs de service de logement) liées à cette occupation. Elle inclut les loyers réels ou imputés (*les loyers en 2020*), 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 (*les charges et autres dépenses des occupants en 2020*) ; dans le cas des locaux d'hébergement collectif, la redevance comprend l'ensemble de ces postes de dépense (*les redevances dans les structures d'hébergement collectif*).

S'agissant de dépenses courantes des ménages, la consommation associée au service de logement n'inclut, au sens du cadre central de comptabilité nationale, que des dépenses de consommation finale effective des ménages. Ainsi, ne font notamment pas partie de cet agrégat :

- les achats de logements et les gros travaux d'entretien-amélioration qui sont enregistrés parmi les dépenses d'investissement réalisées par les propriétaires bailleurs ou occupants (les producteurs de service de logement) ;
- 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 CSL, n'est pas associée au service de logement en raison de son assiette et de ses taux qui laissent une place prépondérante aux revenus relativement au service de logement fourni.

Le compte satellite analyse l'évolution en valeur de cette consommation associée au service de logement en distinguant, annuellement, d'une part l'effet des prix, d'autre part l'effet des volumes. Les prix étant, en principe, mesurés à qualité constante, les variations en volume intègrent donc, outre les évolutions des quantités (croissance du parc de logements, variation des quantités d'énergie consommée en fonction des conditions climatiques, évolution des comportements des ménages ...), l'évolution de loyers induite par la variation de la qualité moyenne des logements.

LE CONCEPT DE LOYERS IMPUTÉS

Pour les propriétaires occupants, le CSL comme le cadre central de la comptabilité nationale considèrent qu'il existe, au même titre que pour les locataires, une consommation de service de logement. Ce service de logement est produit par les propriétaires occupants eux-mêmes. Le loyer correspondant est imputé en estimant le loyer dont le propriétaire s'acquitterait pour un logement identique à celui qu'il occupe s'il était locataire du secteur privé. Le montant de ce loyer imputé apparaît donc en revenus de ces ménages (revenus de la production de service de logement) 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 en loyers des occupants, qu'ils soient réels ou imputés, se décompose en un effet prix et un effet volume.

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

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

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

LA NOTION DE CHARGES

L'acceptation des charges dans le CSL est très large. Au-delà des charges collectives payées par les occupants des logements d'une copropriété qui couvrent principalement *l'entretien des parties communes* et *les frais de personnel*, elles comprennent également *les travaux de petit entretien* 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 retenus dans les charges du CSL s'opposent aux travaux de gros entretien qui abondent le chiffre de l'investissement en logement (et sont enregistrés en formation brute de capital fixe – FBCF – dans le cadre central). Les travaux de petit entretien sont renouvelés plus ou moins fréquemment (peinture, plomberie, réfection de sols ...) alors que les travaux de gros entretien correspondent à des interventions plus lourdes et plus durables qui, par définition de la FBCF, contribuent à prolonger la durée de vie du logement.

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

LES REDEVANCES DANS LES STRUCTURES D'HÉBERGEMENT COLLECTIF

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

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

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

Le nombre de lits disponibles dans les établissements pour personnes âgées est issu de l'enquête auprès des établissements d'hébergement pour personnes âgées (EHPA). Cette enquête, menée par la Drees, a été lancée pour la première fois en 1985. À partir de 1996, elle a évolué pour passer d'un rythme bisannuel à quadriennal. La dernière enquête datant de 2019 n'étant pas encore exploitable, les capacités d'accueil de ces établissements sont estimées grâce à la précédente enquête de 2015 et 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 étant quadriennale depuis 2004 et l'enquête de 2020 n'étant pas encore achevée, les chiffres sont prolongés pour les quatre dernières années à partir de Finess. De même, c'est à partir du volet handicap de cette même enquête (ES – « handicap ») que sont estimés les nombres de lits pour les structures accueillant des adultes handicapés. De nouveau sur un rythme quadriennal, la dernière collecte date de 2018, les chiffres étant donc prolongés à partir de Finess. La prochaine collecte de l'enquête ES – « handicap » portera sur l'exercice 2022.

Les capacités d'accueil des établissements hébergeant des jeunes travailleurs et travailleurs migrants sont récupérées auprès respectivement de l'UNHAJ et d'Adoma, puis sont calées sur le recensement des communautés.

De même, le nombre de lits en cité universitaire est récupéré auprès du Cnous, puis calé sur les derniers résultats issus du recensement des communautés.

partie 3

L'activité immobilière

– **L'activité immobilière** regroupe l'ensemble des dépenses en capital pour le logement : investissement en logements neufs et anciens, en terrains d'assise et réalisation de gros travaux. En 2020, elle s'élève à 338,4 milliards d'euros et marque, sous l'effet des mesures de confinement, un net ralentissement (- 6,4 %, après + 7,9 % en 2019) après six années consécutives de croissance. L'activité dans la production de logements neufs a été particulièrement pénalisée, avec une chute historique de la construction de logements neufs du fait de l'interruption des chantiers lors du confinement de mars à avril 2020 et des contraintes imposées pour faire face à la crise sanitaire ultérieurement. En comparaison, les transactions dans l'ancien ont été moins touchées.



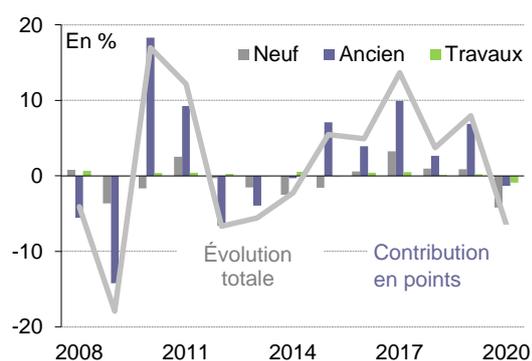
L'activité immobilière regroupe l'ensemble des dépenses en capital pour le logement : investissement en logements neufs et anciens, en terrains d'assise et réalisation de gros travaux. En 2020, elle s'élève à 338,4 milliards d'euros et marque, sous l'effet des mesures de confinement, un net ralentissement (- 6,4 %, après + 7,9 % en 2019) après six années consécutives de croissance. L'activité dans la production de logements neufs est particulièrement pénalisée, avec une chute historique de la construction de logements neufs (- 20,3 % en 2020, après + 4 % en 2019) du fait de l'interruption des chantiers lors du confinement de mars à avril 2020 et des contraintes imposées pour faire face à la crise sanitaire ultérieurement. En comparaison, le logement de d'occasion est moins touché (- 2 % en 2020, après + 10,7 % en 2019), profitant d'un maintien du nombre élevé de transactions dans l'ancien (1 024 000 en 2020, après 1 067 000 en 2019) et d'une accélération de la hausse des prix (+ 5,6 % en 2020, après + 3,2 % en 2019). Enfin, bien que les gros travaux contribuent faiblement au ralentissement de l'activité immobilière, leur montant diminue fortement (- 6,3 % en 2020, après + 1,3 % en 2019).

Tableau 1 : activité immobilière, FBCF et investissement en logement

	Évolution (en %)		Valeur (en milliards d'euros)
	2019/2018	2020/2019	2020
(1) Construction de logements neufs	4,0	- 20,3	46,1
(2) Terrains d'assise des logements neufs	5,0	- 21,8	11,5
(3) Frais et droits (neuf)	5,0	- 22,4	0,8
(4) Investissement en logements neufs (1 + 2 + 3)	4,2	- 20,6	58,4
(5) Acquisition de logements d'occasion, hors terrains	10,7	- 2,0	154,9
(6) Valeur des terrains des logements d'occasion	10,7	- 2,1	60,8
(7) Frais et droits (ancien)	10,8	- 1,8	16,9
(8) Acquisition de logements d'occasion, yc terrains (5 + 6 + 7)	10,7	- 2,0	232,6
(9) Gros travaux d'entretien et d'amélioration	1,3	- 6,3	47,4
(10) Ensemble de l'activité immobilière (4 + 8 + 9)	7,9	- 6,4	338,4
(11) Acquisitions nettes de cessions hors terrains	10,7	- 2,0	0,7
(12) Acquisitions nettes de cessions yc terrains	10,7	- 2,0	1,0
(13) FBCF (1 + 3 + 7 + 9 + 11)	3,8	- 12,2	111,9
(14) Investissement (1 + 2 + 3 + 7 + 9 + 12)	3,9	- 13,2	123,6

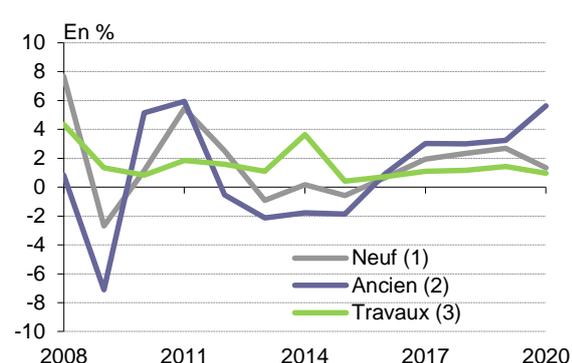
Source : CSL 2020

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



Source : CSL 2020

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



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

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 d'occasion 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.

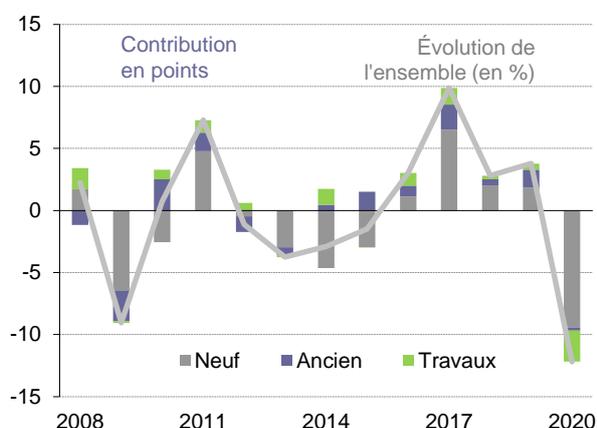
L'INVESTISSEMENT EN LOGEMENT EN 2020

En 2020, la **formation brute de capital fixe (FBCF) en logement** s'élève à 111,9 milliards d'euros. La FBCF en logements neufs s'établit à 46,9 milliards (42 % de la FBCF, après 47 % en 2019), la FBCF en travaux sur logements existants à 47,4 milliards (42 %, après 39 % en 2019) et les frais et droits liés aux transactions dans l'ancien à 17,6 milliards (16 %, après 14 % en 2019). La structure de la FBCF évolue par rapport aux années précédentes du fait du net ralentissement de la construction en logements neufs, contribuant également à sa forte diminution.

La FBCF décroît de 12,2 % en 2020, après + 3,8 % en 2019. Cette chute résulte quasi intégralement des volumes investis (- 13,8 %, après + 1,5 %), alors que la hausse des prix ralentit légèrement (+ 1,8 %, après + 2,3 %).

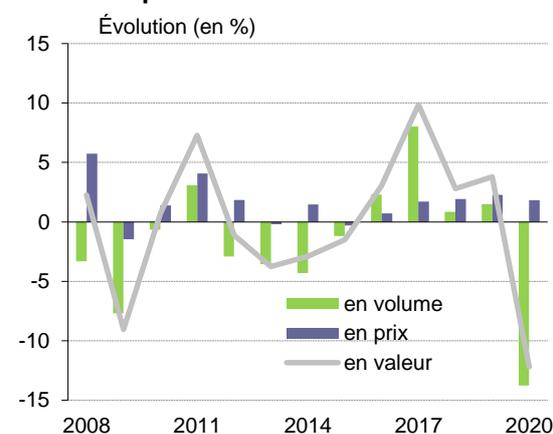
Les parts des différentes filières dans la FBCF restent stables par rapport aux années précédentes : 64 % pour les propriétaires occupants, 19 % pour les bailleurs non sociaux, 12 % pour bailleurs sociaux et 5 % pour les résidences secondaires. Le mode de financement de l'investissement évolue en revanche par rapport à 2019. Pour les ménages, comme pour les personnes morales, la part financée par les emprunts non aidés augmente, représentant respectivement 58,1 % (après 53,4 % en 2019) et 4,2 % (après 2,5 % en 2019) aux dépens de celle financée par les fonds propres et les emprunts aidés.

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



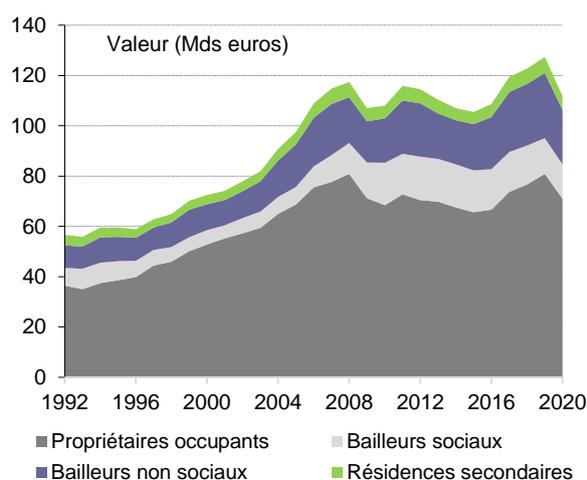
Source : CSL 2020

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



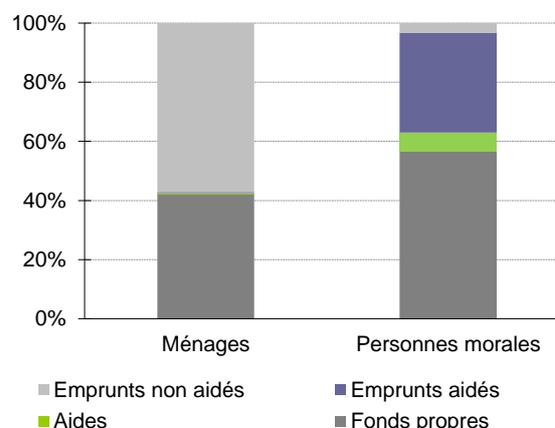
Source : CSL 2020

Graphique 3 : FBCF en valeur par filière



Source : CSL 2020

Graphique 4 : financement de l'investissement en logement en 2020



Source : CSL 2020

Définition :

La **formation brute de capital fixe (FBCF) en logement** comprend principalement l'acquisition de logements neufs, les travaux de gros entretien et les frais liés aux transactions dans l'ancien. Elle n'inclut ni la valeur des terrains d'assise des logements neufs ni celle des terrains des logements d'occasion.

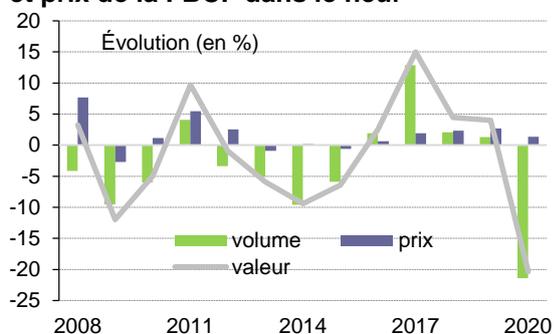
LA FORMATION DE CAPITAL FIXE EN LOGEMENTS NEUFS

En 2020, le nombre de logements livrés est estimé à 335 500 dont 131 000 dans l'individuel, et 204 500 dans le collectif. Le nombre de logements terminés décroît fortement (- 18,1 %, après + 6,1 %). La crise sanitaire liée à la Covid 19 a largement accentué le ralentissement déjà entamé en 2019. Ainsi, la FBCF dans le neuf, chute de 20,4 % (après + 4 % en 2019). Les prix ayant augmenté plus faiblement en 2020 (+ 1,3 %, après + 2,7 %), c'est le volume de la FBCF en logements neufs qui explique l'essentiel de cette baisse (- 21,4 %, après + 1,3 % en 2019). Similairement, la **production de logements en quantités physiques** chute fortement en 2020 (- 22,4 %, après - 2 % en 2019).

La surface moyenne des logements produits augmente légèrement (+ 0,5 %) et concerne chaque catégorie de logements : + 0,4 % dans l'individuel pur, + 0,4 % dans l'individuel groupé et + 0,9 % dans le collectif.

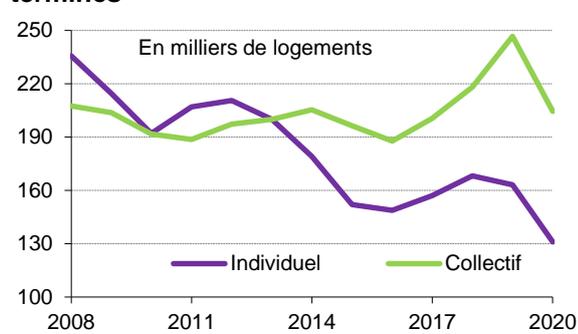
L'investissement des ménages (propriétaires, bailleurs personnes physiques ...) dans le neuf, chiffré à 41,6 milliards d'euros, décroît fortement en 2020 (- 23,4 %, après + 5 % en 2019). Celui des personnes morales (bailleurs HLM, autres bailleurs sociaux, autres acteurs) diminue de façon un peu moins marquée (- 12,8 %, après + 2,1 %) et atteint 16,8 milliards. La structure de financement de cet investissement se modifie fortement pour les ménages alors qu'elle reste globalement inchangée pour les personnes morales.

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



Source : CSL 2020

Graphique 2 : logements individuels et collectifs terminés



Source : CSL 2020

Tableau 1 : production en équivalent logement et surface en 2020, avec évolution

2020	Production équivalent logement	Évolution 2019/2020 (en %)	Production équivalent surface (en m ²)	Évolution 2019/2020 (en %)	Surface moyenne (en m ²)	Évolution 2019/2020 (en %)
Individuel pur	92 664	- 23,1	11 204 171	- 22,8	120,9	0,4
Individuel groupé	31 358	- 20,2	2 823 181	- 19,9	90,0	0,4
Collectif	188 140	- 22,3	11 529 749	- 21,6	61,3	0,9
Total	312 161	- 22,4	25 557 101	- 22,0	81,9	0,5

Source : CSL 2020

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

		Évolution (en %)		Part (en %)		Valeur (en millions d'euros)
		2018/2019	2019/2020	2019	2020	2020
Ménages	Fonds propres	7,2	- 36,2	28,8	23,9	9 952
	Aides	- 5,6	- 18,3	0,0	0,0	10
	Emprunts aidés	- 9,6	- 44,2	0,5	0,4	149
	Emprunts non aidés	4,2	- 17,6	70,6	75,7	31 502
	Total	5,0	- 23,1	100	100	41 613
Personnes morales	Fonds propres	10,7	- 15,3	55,9	54,3	9 113
	Aides	- 2,8	- 9,6	7,3	7,6	1 267
	Emprunts aidés	- 8,2	- 8,5	32,2	33,8	5 667
	Emprunts non aidés	- 5,5	- 18,1	4,6	4,3	728
	Total	2,1	- 12,8	100	100	16 775

Note : * la structure de financement dans le neuf est identique à celle dans l'ancien à partir de 2009, une correction de la méthode d'estimation sera apportée à ce niveau dans les prochaines éditions du CSL.

Source : CSL 2020

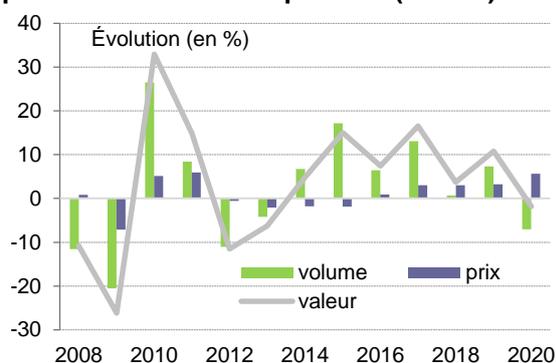
Définitions : production de logements en quantités physiques (voir concepts et méthodes).

LE FINANCEMENT DES ACQUISITIONS ET DES TRAVAUX

L'investissement dans l'ancien, soit les frais liés aux transactions, diminue légèrement après avoir fortement augmenté en 2019 (- 1,8 % en 2020, après + 10,8 % en 2019). La baisse marquée des volumes investis (- 7,1 %, après + 7,3 %) est en partie compensée par l'augmentation des prix (+ 5,6 %, après + 3,2 %). Le nombre de transactions s'élève à 1 024 000.

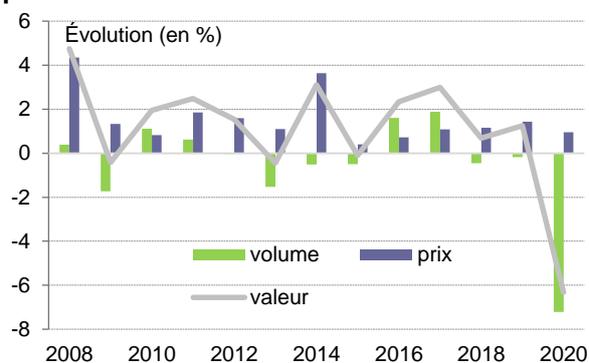
L'investissement en gros travaux atteint 47,4 milliards en 2020 (- 6,3 %, après + 1,3 % en 2019). Du fait des restrictions imposées par le contexte sanitaire, les volumes investis baissent bien plus fortement qu'en 2019 (- 7,2 %, après - 0,2 %), alors que la hausse des prix ralentit légèrement (+ 1 %, après + 1,4 % en 2019). Comme les années précédentes, 90 % de l'investissement en gros travaux est dépensé par les ménages, pour un montant de 42,4 milliards d'euros. La part de l'investissement, en gros travaux des ménages, financé par fonds propres diminue. Les aides et emprunts aidés s'accroissent, mais leur part dans le financement reste marginale (3,2 %, après 2 %). L'investissement en gros travaux des personnes morales augmente de 3,4 %, avec un recours un peu plus important aux fonds propres et aux aides.

Graphique 1 : évolution en valeur, volume et prix de la FBCF en acquisition (ancien)



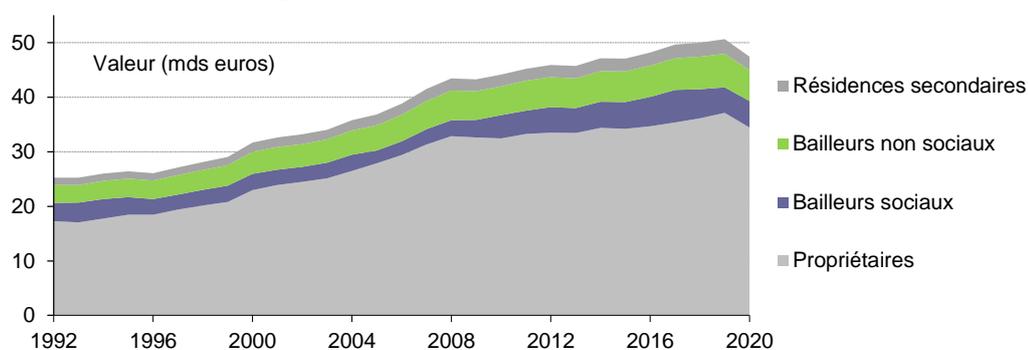
Source : CSL 2020

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



Source : CSL 2020

Graphique 3 : investissement en gros travaux par filière



Source : CSL 2020

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

		Évolution (en %)		Part (en %)		Valeur (en millions d'euros)
		2018/2019	2019/2020	2019	2020	2020
Ménages	Fonds propres	- 1,8	- 10,8	64,9	62,5	26 502
	Aides	26,0	58,3	1,1	1,9	802
	Emprunts aidés	20,5	26,1	0,9	1,3	537
	Emprunts non aidés	12,1	- 3,8	33,1	34,4	14 580
	Total	2,8	- 7,4	100	100	42 421
Personnes morales	Fonds propres	1,3	4,3	48,7	49,1	2 449
	Aides	- 16,5	15,6	3,7	4,2	207
	Emprunts aidés	- 22,0	1,4	46,7	45,8	2 281
	Emprunts non aidés	- 6,3	2,9	0,9	0,9	46
	Total	- 11,8	3,4	100	100	4 983

Source : CSL 2020

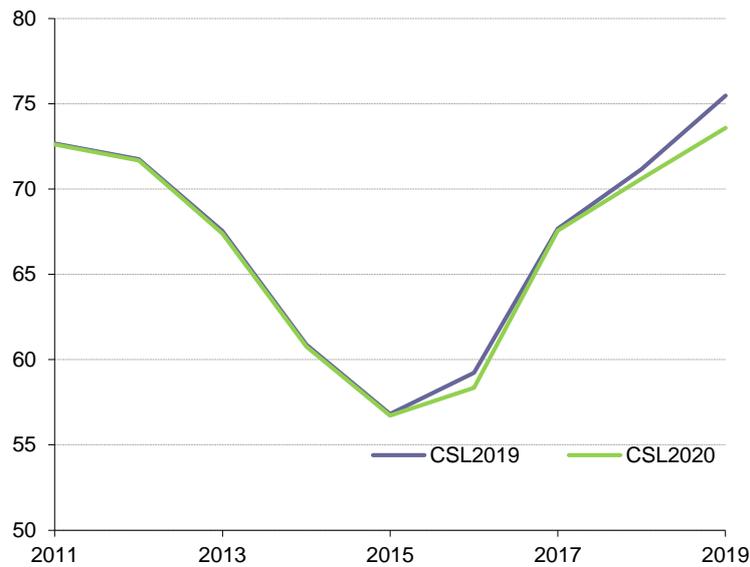
Définitions : investissement dans l'ancien, en gros travaux (voir concepts et méthodes).

RÉVISIONS DES ANNÉES ANTÉRIEURES À 2020

Concernant l'activité immobilière, les révisions affectent essentiellement l'investissement en logements neufs, sur les dernières années. À l'instar des campagnes de compte précédentes, ces révisions sont dues à une mise à jour des grilles de délais de la source Sit@del2. La révision à la baisse concerne toutes les années, mais est plus importante à partir de 2016 (- 0,9 milliard d'euros) et est maximale en 2019 (- 1,9 milliard d'euros).

Graphique 1 : investissement en logements neufs

En milliards d'euros



Sources : CSL 2019, CSL 2020

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 entretien 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, ...) 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 ...). 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 Sit@del2. La construction d'un logement peut s'étendre sur plusieurs années civiles, alors que le compte satellite cherche à évaluer une production annuelle. Il convient alors de répartir le nombre de logements produits (respectivement, la surface produite) par année de construction, au prorata de l'avancement des travaux. Ainsi, la construction d'une maison individuelle dont le chantier a par exemple commencé au 1^{er} janvier de l'année 2019 et s'est terminé le 1^{er} juillet de l'année 2020 donne lieu à une production à hauteur de deux tiers de logement en 2019 et d'un tiers de logement en 2020, 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 m² dans le collectif et un m² dans l'individuel ou encore selon la zone.

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

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

Étant donné le caractère de rupture de l'année 2020, cette dernière estimation a été adaptée en mobilisant les données de la base Sit@del et l'impact de la crise sanitaire sur la production de logements neufs en 2020.

Pour les chantiers ouverts avant 2018, la non réponse est corrigée en appliquant aux permis dont l'information sur l'achèvement est manquante, les délais observés des permis présentant les mêmes caractéristiques (année d'ouverture du chantier, type – individuel ou collectif –). Pour les chantiers ouverts plus récemment, les délais observés rendent mal compte de la réalité, car seuls les chantiers rapides sont enregistrés dans la base. Un laps de temps suffisant doit s'écouler pour connaître la véritable distribution des délais des chantiers ouverts récemment. Pour estimer les dates d'achèvement de ces chantiers, on s'appuie alors sur la distribution des délais observés pour les chantiers ouverts en 2016.

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

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

La FBCF en logements neufs est évaluée par estimation à partir des données physiques assurant ainsi une cohérence intrinsèque.

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

(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.

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

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

(5) Le montant en valeur est calculé par application d'évolutions successives à un niveau de base défini pour les années 1995 et 1996.

La FBCF en logements neufs est déterminée par filière d'investisseurs. 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.

CRÉDIT AUX LOGEMENTS

Crédits versés/crédits signés

Le suivi des crédits à l'habitat aux ménages s'appuie sur les résultats du modèle Sachem développé par l'Observatoire de la production de crédits immobiliers jusqu'en 2011, puis sur les données 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 de permis de construire contenus dans Sit@del2.

Les crédits versés se distinguent selon le segment (neuf, ancien, travaux, étant entendu qu'une certaine perméabilité peut exister entre ces catégories, notamment entre ancien et travaux) et selon les types de crédits.

Crédits aidés/crédits non aidés

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

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

DISPOSITIFS DE FINANCEMENT 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 1^{er} août (éventuellement au 1^{er} mai ou au 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 %.

Il faut distinguer trois types de crédits regroupés dans le terme de prêt de 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 TFPB, 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 21 % au 1^{er} février 2020) ;
- 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, 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 milliards d'euros, est ouverte pour 25 % à la production neuve et 75 % à la rénovation thermique du patrimoine existant. La seconde génération (2018-2020), du même montant, est, à l'inverse, destinée à la production neuve. D'une durée de 30 à 40 ans, ces prêts bénéficient d'un différé d'amortissement total sur les vingt 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 milliards d'euros de prêts à taux fixes proposés par la CDC à partir de 2018 pour réaménager la dette, soutenir la réhabilitation thermique et l'investissement dans les territoires.

partie 4

Les aides au logement

– Les aides au logement représentent 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 la puissance publique (État et collectivités territoriales), ces aides représentent en 2020 37,6 milliards d'euros.



partie 4 : les aides au logement

LES AIDES AU LOGEMENT EN 2020

L'ensemble des aides au logement¹ – prestations d'aide au logement, subventions d'exploitation et d'investissement, avantages de taux et avantages fiscaux – représentent en 2020 un avantage pour leurs bénéficiaires de 37,6 milliards d'euros, soit 1,6 % du PIB. Elles poursuivent leur repli bien que moins fortement qu'en 2019 et 2018 (- 2,4 %, après - 3,7 % et - 4,1 %). L'essentiel des aides (90,7 %) est composé des prestations sociales (53,8 %) et des avantages fiscaux (36,9 %). Elles bénéficient pour 70,6 % au secteur locatif, dont 36,6 % pour le secteur social et 33,9 % pour le secteur libre. Elles sont, en outre, versées pour 16,8 % aux propriétaires occupants et 12,3 % aux locaux d'hébergement collectif. En dix ans, la part des propriétaires occupants dans l'ensemble des bénéficiaires a reculé de 10,7 points alors que celles des locataires du secteur libre a progressé de 8,4 points.

L'État est le principal contributeur des aides au logement : 28,7 milliards d'euros, soit 76,2 % du montant total ; il prend en charge la quasi-totalité des avantages fiscaux, les trois quarts des prestations sociales et plus des 40 % des avantages de taux. Les collectivités territoriales, qui versent 27,1 % des subventions d'investissement, sont le deuxième contributeur (10,5 % du total). Les employeurs et Action logement prennent également en charge pour partie les prestations sociales, les subventions d'investissement et les avantages de taux ; ils représentent ainsi le troisième contributeur (10,1 % du total). Il conviendrait d'ajouter les dépenses réalisées par les vendeurs d'énergie au titre des certificats d'économie d'énergie, mais ces dépenses posent une difficulté de chiffrage du fait de l'absence de dispositif d'observation (*voir concepts et méthodes*).

Tableau 1 : montant des aides au logement

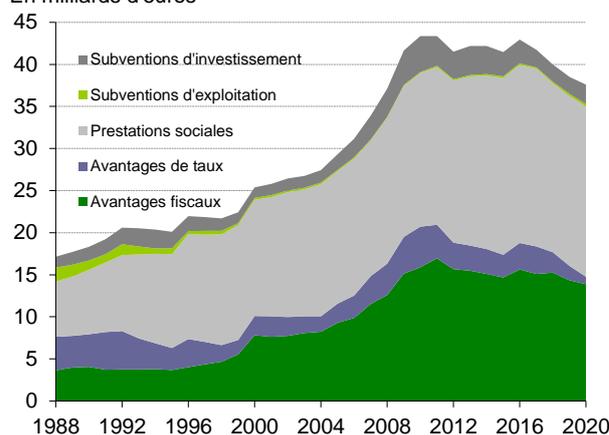
En millions d'euros

	2019	2020	Structure 2020 (en %)
Prestations sociales (consommateurs)	20 147	20 229	53,8
Subventions d'exploitation (producteurs)	267	291	0,8
Subventions d'investissement (producteurs)	2 043	2 319	6,2
Avantages fiscaux	14 337	13 870	36,9
• aux consommateurs	2 013	1 895	5,0
• aux producteurs	12 325	11 975	31,8
Avantages de taux (producteurs)	1 725	893	2,4
Ensemble des aides	38 520	37 603	100,0
Évolution annuelle (en %)	- 3,7	- 2,4	

Source : CSL 2020

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

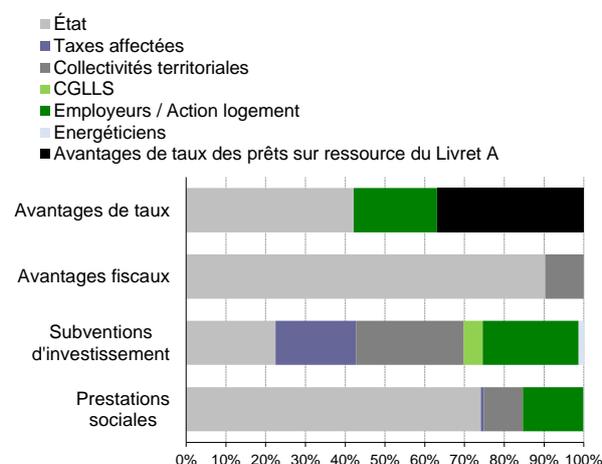
En milliards d'euros



Source : CSL 2020

Graphique 2 : répartition des aides au logement par contributeur

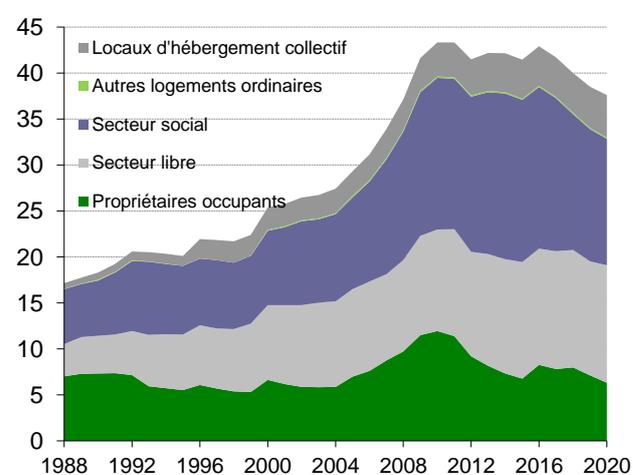
En %



Source : CSL 2020

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

En milliards d'euros



Source : CSL 2020

¹ Les aides au logement n'incluent pas le soutien exceptionnel de l'État aux entreprises lié à la crise sanitaire, notamment le dispositif d'activité partielle.

partie 4 : les aides au logement

LES AIDES AUX CONSOMMATEURS

Les aides aux consommateurs de service de logement visent à couvrir en partie les dépenses courantes des occupants. En 2020, elles représentent 22,1 milliards d'euros et sont en légère baisse (- 0,2 %) par rapport à 2019. Les prestations sociales en représentent l'essentiel avec une dépense de 20,2 milliards en légère hausse (+ 0,4 % par rapport à 2019), comprenant notamment les trois aides personnelles au logement : l'allocation de logement familiale (ALF), l'aide personnalisée au logement (APL) et l'allocation de logement sociale (ALS). Ces trois aides représentent un montant de 16,6 milliards d'euros en 2020 et sont en légère baisse (- 0,3 %, après - 1,8 % en 2019). Cette évolution s'explique en grande partie par la diminution du montant total d'APL versées (- 3,6 %, après - 0,9 %) essentiellement liée à la revalorisation des montants de réduction de loyer de solidarité (RLS). À l'inverse, le montant total d'ALS versées se redresse nettement (+ 5,9 %, après - 1,2 %) en lien avec la diminution des revenus des allocataires devenus chômeurs ou placés en chômage partiel dans le contexte de la crise sanitaire. Le nombre de bénéficiaires (hors locaux d'hébergement collectif) de ces trois aides se redresse après un repli en 2019 (+ 1,6 %, après - 0,4 %). La tendance à la baisse du nombre de propriétaires occupants bénéficiaires accélère (- 14,3 %, après - 10,8 %) alors que la hausse du nombre de locataires bénéficiaires s'accroît (+ 2,5 %, après + 0,3 %).

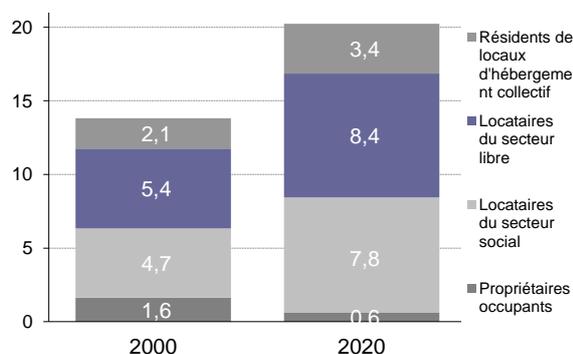
La progression des versements relatifs à l'aide sociale à l'hébergement (ASH), dont bénéficient les résidents de certains locaux d'hébergement collectif (personnes âgées, handicapées ou en difficultés sociales), se poursuit (+ 3,5 %, après + 3,8 % en 2019) pour atteindre 2,6 milliards d'euros.

D'autres prestations comme l'allocation de logement temporaire (ALT), les aides des fonds de solidarité logement (FSL), les subventions d'Action logement aux personnes physiques ainsi que les chèques énergie complètent les prestations sociales. Ces prestations, qui s'élèvent à 1,0 milliard d'euros en 2020, progressent moins nettement qu'en 2019 (+ 3,7 %, après + 41,7 %), année marquée par la montée en puissance du dispositif des chèques énergie. La hausse de 2020 est due essentiellement à la progression des subventions d'Action logement dans le cadre de son plan d'investissement volontaire (PIV).

Les consommateurs de service de logement bénéficient également d'avantages fiscaux au titre de leurs dépenses courantes liées au logement pour un montant de 1,9 milliard d'euros (soit - 5,8 % par rapport à 2019). Il s'agit notamment des avantages liés aux taux de TVA à 5,5 % et 10 % appliqués aux travaux d'amélioration qui se sont repliés de 9,5 % (1,2 milliard d'euros) compte tenu de l'impact de la crise sanitaire sur la conduite de ces travaux.

Graphique 1 : montant des prestations sociales selon la filière

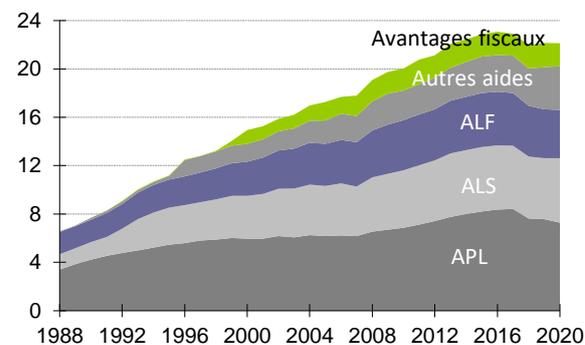
En milliards d'euros



Source : CSL 2020

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

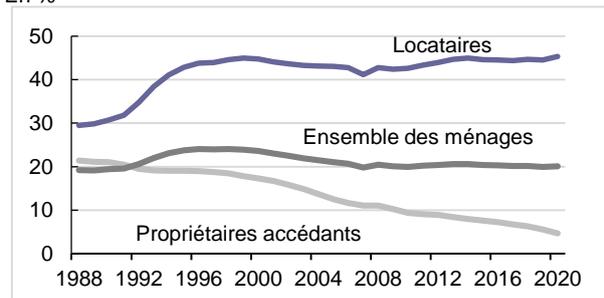
En milliards d'euros



Source : CSL 2020

Graphique 3 : part des bénéficiaires des allocations logement*

En %



Note : * ALF, APL, ALS, hors logements d'hébergement collectif.

Source : CSL 2020

Tableau 1 : nombre de bénéficiaires et montant mensuel moyen des aides personnelles au logement en 2020*

	Nombre de bénéficiaires (en milliers)	Montant mensuel moyen (en euros)
APL	2 621	214
Propriétaires occupants	77	178
Locataires	2 544	215
ALS	2 193	193
Propriétaires occupants	47	128
Locataires	2 145	195
ALF	1 123	296
Propriétaires occupants	166	158
Locataires	957	319

Note : * ALF, APL, ALS, hors logements d'hébergement collectif.

Source : CSL 2020

LES SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT ET D'EXPLOITATION

En 2020, les subventions d'investissement s'élèvent à 2,3 milliards d'euros. Elles se redressent de 13,5 % par rapport à 2019, interrompant la tendance à la baisse observée depuis 2011 (- 7,9 % en moyenne par an). Elles bénéficient à 61,3 % au secteur locatif, dont 53,7 % à la filière du secteur locatif social pour un montant de 1,25 milliard d'euros (contre respectivement 93,3 %, 83,1 % et 3,6 milliards d'euros en 2010). Toutes filières confondues, les subventions d'investissement se répartissent en 2020 principalement entre celles liées aux prêts pour les logements locatifs sociaux (47,2 %) et celles de l'Anah (41,9 %).

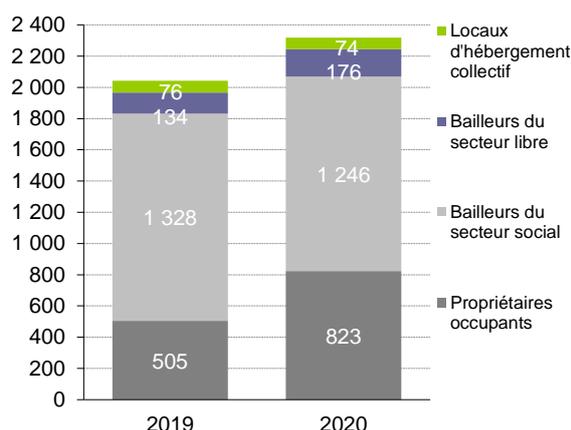
Les subventions d'investissement en logements neufs, en net recul depuis 2011, ne représentent plus que 44,5 % des subventions totales alors que les subventions pour travaux (+ 48,2 %, après + 15,1 %) deviennent majoritaires, avec 1,19 milliard d'euros soit 51,4 % des subventions totales. Cette évolution fait notamment suite au lancement du dispositif « MaPrimeRénov' » en janvier 2020, engendrant une très nette hausse des subventions de l'Anah (+ 63,0 %, après + 28,6 % en 2019) atteignant 1,0 milliard d'euros.

Les collectivités territoriales restent le premier contributeur des subventions d'investissement (27,1 %) devant Action logement (24,1 %), l'État (22,5 %) et les taxes affectées (20,2 %). L'État en était le principal financeur de 1984 à 2005 (79,0 % des subventions en 1994).

Les subventions d'exploitation, visant à couvrir une partie des charges de production de service de logement, sont marginales (0,3 milliard d'euros) et concernent exclusivement les locaux d'hébergement collectif.

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

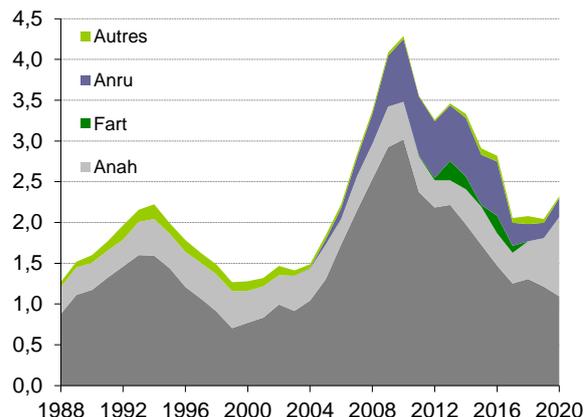
En millions d'euros



Sources : Anru ; Anah, DGALN (SISAL – 31/03/2021) ; Ancols – calculs CSL 2020

Graphique 2 : montant des subventions d'investissement par type de subvention

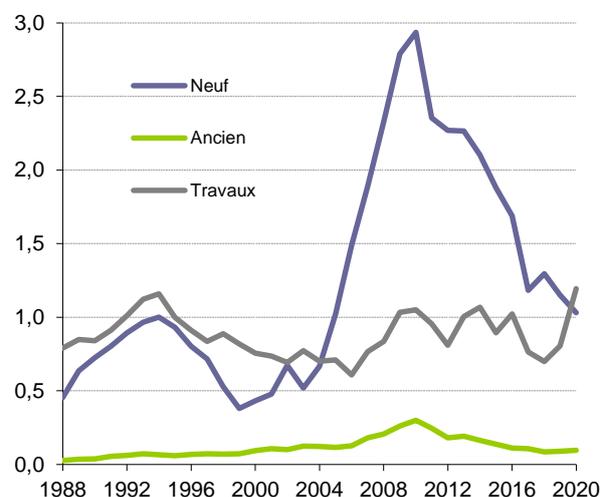
En milliards d'euros



Sources : Anru ; Anah, DGALN (SISAL – 31/03/2021) ; Ancols – calculs CSL 2020

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

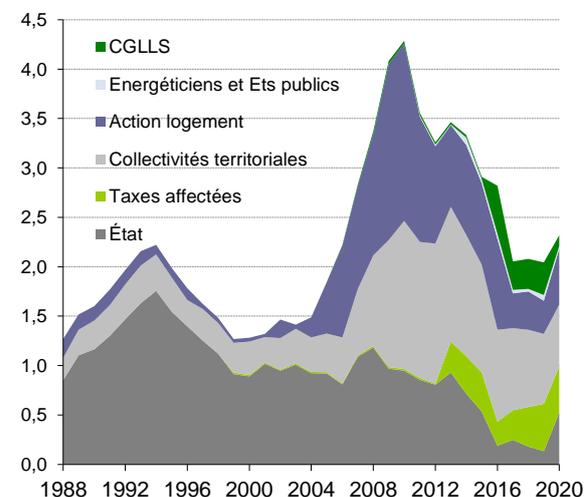
En milliards d'euros



Sources : Anru ; Anah, DGALN (SISAL – 31/03/2021) ; Ancols – calculs CSL 2020

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

En milliards d'euros



Sources : Anru ; Anah, DGALN (SISAL – 31/03/2021) ; Ancols – calculs CSL 2020

LES AVANTAGES DE TAUX

Les avantages de taux évalués ici concernent les prêts accordés aux bailleurs sociaux et aux ménages dont le taux est inférieur à celui du marché. Ces avantages sont mesurés en comparant le montant du prêt aidé et celui potentiellement obtenu au taux de marché.

En 2020, le montant des avantages de taux est au plus bas. En effet, il descend à 893 millions d'euros poursuivant le net repli observé depuis 2018 (- 48,2 %, après - 28,2 % et - 26,4 %). Cette évolution, qui contribue en grande partie à la baisse du montant total des aides en 2020, est essentiellement due au recul des taux de marché, historiquement faibles.

Les avantages au titre des prêts accordés aux bailleurs sociaux représentent 448 millions d'euros (50,2 % du total) dont 239 millions pour les prêts au logement locatif social. Ces avantages poursuivent la baisse amorcée en 2011 (- 27,7 % par rapport à 2019). Les avantages de taux consentis aux ménages représentent une aide comparable de 445 millions d'euros en 2020. Leur repli amorcé en 2018 continue de s'amplifier en 2020 (- 59,7 %, après - 31,3 %) en lien avec celui des avantages apportés par les prêts à taux zéro (- 65,2 %). Outre l'effet dû aux taux de marché, cette forte baisse est liée à la diminution du nombre de ces prêts (- 21,5 %), en lien avec le net recul de l'investissement neuf (- 20,3 %) et à l'instauration en janvier 2020 d'une condition de performance énergétique dans l'ancien.

De plus, le resserrement des critères d'octroi des crédits à l'habitat, suivant les recommandations du Haut Conseil de stabilité financière fin 2019, a éloigné de l'emprunt les ménages les plus modestes.

Tableau 1 : montant des avantages de taux

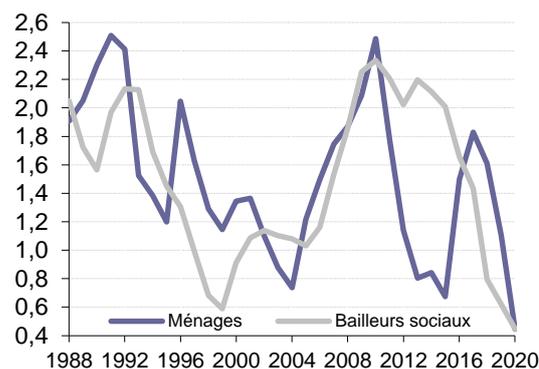
En millions d'euros

	Évolution 2020/2019 (en %)	Montant 2020 (en M€)	Structure 2020 (en %)
Prêts aux bailleurs sociaux	- 27,7	448	50,2
Prêts au logement locatif social	- 38,4	239	26,7
Prêts à l'amélioration et Eco-prêt logement social	21,6	91	10,2
Prêts Action logement au locatif social	- 24,9	118	13,2
Prêts aux ménages	- 59,7	445	49,8
PTZ	- 65,2	346	38,7
Eco-PTZ	9,9	31	3,5
Prêts Action logement	10,5	10	1,1
Autres prêts conventionnés	- 22,3	58	6,5
Ensemble des avantages de taux	- 48,2	893	100,0

Source : CSL 2020

Graphique 1 : montant des avantages de taux selon les filières

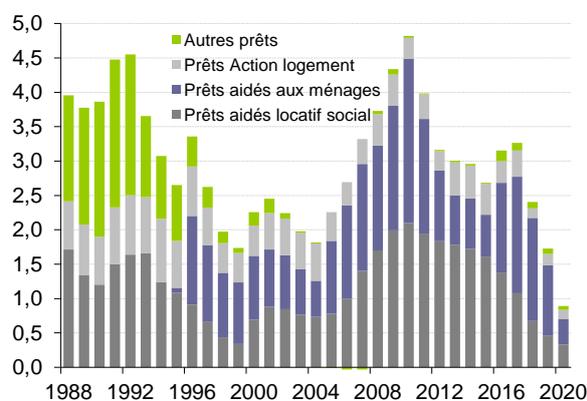
En milliards d'euros



Source : CSL 2020

Graphique 2 : montant des avantages de taux selon le type d'avantages

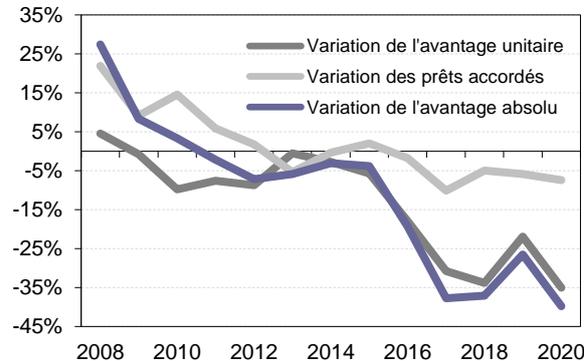
En milliards d'euros



Source : CSL 2020

Graphique 3 : décomposition de l'avantage de taux pour les prêts locatifs sociaux (PLAI, PLUS, PLS)

En %



Source : CSL 2020

Définitions :

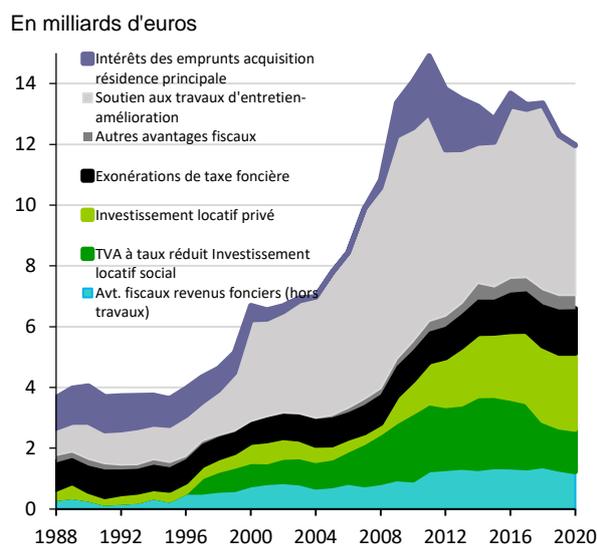
L'avantage de taux (ou avantage absolu, en euros), hors PTZ, correspond au produit entre le montant des prêts aidés accordés et l'avantage unitaire (en %). Ce dernier mesure l'économie réalisée pour un euro emprunté avec l'emprunt aidé plutôt qu'un emprunt concurrentiel sur toute la durée de l'emprunt.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

LES AVANTAGES FISCAUX AUX PRODUCTEURS

Le montant des avantages fiscaux varie en fonction de l'évolution législative. En 2020, les avantages fiscaux aux producteurs de service de logement s'établissent à 12,0 milliards d'euros et poursuivent leur repli (-2,8 %, après -7,7 %). Ces avantages bénéficient en premier lieu au secteur social (34,8 %), puis au secteur libre (33,0 %) et aux propriétaires occupants (30,0 %). Ces derniers représentaient 52,2 % des bénéficiaires il y a dix ans, contre 28,6 % pour le secteur social et 17,3 % pour le secteur libre.

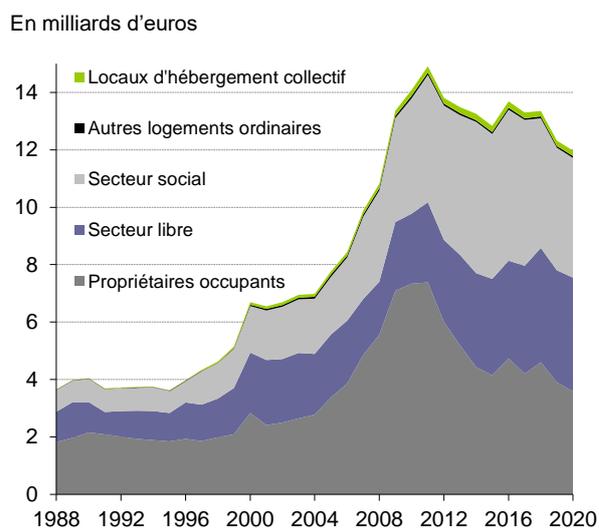
Une grande part des avantages fiscaux aux producteurs est constituée par les dispositifs de soutien aux travaux d'entretien-amélioration (41,0 %, soit 4,9 milliards d'euros). Ceux-ci continuent de reculer, mais moins nettement qu'en 2019 (-6,6 %, après -13,5 %), sous l'effet notamment de la baisse des montants des dépenses fiscales liés à la TVA à 5,5 % et 10 % pour les travaux suite à l'impact de la crise sanitaire sur la conduite de ces travaux. La diminution de ces aides contribue majoritairement à la baisse des avantages fiscaux totaux. Dans le même temps, les montants liés aux dispositifs d'incitation fiscale à l'investissement locatif privé se redressent de 2,9 % et atteignent 2,5 milliards d'euros, soit 20,9 % des avantages fiscaux totaux. Les exonérations de taxe foncière progressent moins nettement que les années précédentes (+0,6 %, après +5,8 % et +4,3 %) et les avantages liés à la TVA à taux réduit pour l'investissement locatif social se redressent de 0,7 % compte tenu du retour de l'application du taux à 5,5 % pour certains logements sociaux. Ces deux derniers avantages représentent ainsi respectivement 12,0 % et 11,7 % des avantages fiscaux totaux.

Graphique 1 : montants des avantages fiscaux aux producteurs par type d'avantages



Source : CSL 2020

Graphique 2 : montants des avantages fiscaux aux producteurs par filière



Source : CSL 2020

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

	Évolutions (en %)				Montant 2020 (en millions d'euros)	Structure 2020 (en %)
	2017/2016	2018/2017	2019/2018	2020/2019		
PLUS	-14,7	-29,7	-8,5	-12,1	411,3	29,4
PLAI	-4,6	-28,9	9,8	14,8	322,1	23,0
PLS	11,4	-28,2	-5,2	-3,6	270,5	19,3
PLUS/PLAI Anru	-7,5	15,2	-64,6	-27,6	7,1	0,5
Ensemble neuf	-6,3	-28,4	-4,7	-2,7	1 011,0	72,2
PLUS	-1,7	-72,2	20,2	131,1	31,5	2,3
PLAI	-9,9	-31,8	-11,8	33,1	10,6	0,8
PLS	3,6	-40,3	-3,5	4,4	19,8	1,4
PLUS/PLAI Anru	-7,5	15,2	-64,6	-27,6	0,2	0,0
Prêts à l'amélioration (Pam/Palulos)	6,5	-40,1	-24,3	6,4	145,7	10,4
TVA réduite sur fonds propres	1,6	-36,9	4,3	4,3	180,6	12,9
Ensemble travaux	3,4	-40,6	-9,5	10,7	388,4	27,8
Total des mesures des avantages fiscaux liés au taux réduit de TVA pour le logement locatif social	-3,6	-32,1	-6,0	0,7	1 399,4	100,0

Source : CSL 2020, d'après DGALN (SISAL – 31/03/2021)

LES PRÉLÈVEMENTS

En 2020, les prélèvements relatifs au logement² sont estimés à 78,8 milliards d'euros et sont en repli pour la première fois depuis 2009 (- 2,6 %, après + 4,7 %). Ce sont les prélèvements sur l'investissement en logement (13,3 milliards) qui contribuent le plus à ce repli (- 12,5 %), et notamment la TVA sur la construction de logements neufs (- 20,3 %), fortement impactée par la crise sanitaire. Les prélèvements sur les producteurs de service de logement poursuivent leur progression (+ 1,9 %, après + 3,7 %). Ils représentent les montants les plus importants (33,9 milliards d'euros, soit 43,0 %), avec notamment la taxe foncière sur les propriétés bâties (23,6 milliards d'euros, soit 30,0 % du total) qui contribue fortement à la croissance de ces prélèvements sur longue période en lien avec l'augmentation des taux moyen d'imposition. Les prélèvements sur la consommation associée au service de logement et ceux sur les mutations reculent respectivement de 2,0 % (16,5 milliards) et 3,2 % (15,1 milliards). Le recul des prélèvements sur les mutations est notamment lié à celui des transactions sur les logements anciens en 2020 (- 4,0 %).

Sur longue période, les prélèvements liés au logement suivent globalement la même évolution que l'ensemble des prélèvements obligatoires. Néanmoins, entre 2015 et 2019, la hausse des prélèvements relatifs au logement a été supérieure à celle des prélèvements obligatoires avec un écart de progression qui s'est accentué. En 2020, les prélèvements liés au logement ont un peu moins reculé que l'ensemble des prélèvements obligatoires (- 3,5 %). Ainsi, leur part dans les prélèvements obligatoires, en hausse depuis 2015, continue de progresser et atteint 7,7 % en 2020, contre 6,9 % en 2014.

Tableau 1 : montants des prélèvements fiscaux relatifs au logement

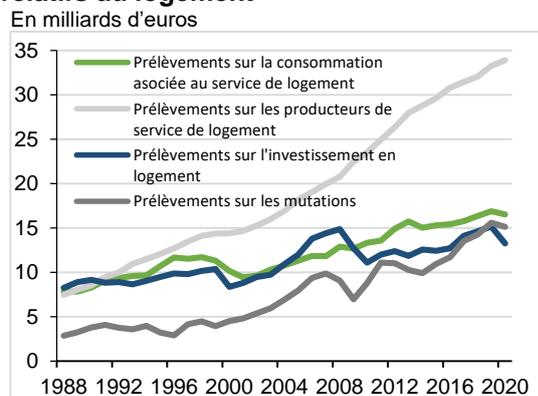
	Évolutions (en %)				Montant 2020 (en millions d'euros)	Structure 2020 (en %)
	2017/2016	2018/2017	2019/2018	2020/2019		
Prélèvements sur la consommation associée au service de logement	2,2	3,7	3,2	- 2,0	16 531	21,0
TVA	2,8	4,5	2,6	- 4,2	11 524	14,6
Autres taxes sur les produits	0,7	1,8	4,7	3,4	5 007	6,4
Prélèvements sur les producteurs de service de logement	2,2	2,0	3,7	1,9	33 904	43,0
Impositions sur les revenus immobiliers*	3,1	2,6	2,7	5,0	7 882	10,0
Taxe foncière sur les propriétés bâties	1,7	1,5	3,9	1,2	23 605	30,0
Taxes sur les charges	3,8	3,7	2,8	0,9	2 336	3,0
Taxes sur la production de service de logement**	12,7	25,8	59,0	- 34,7	81	0,1
Prélèvements sur l'investissement en logement	11,0	3,6	4,2	- 12,5	13 250	16,8
Taxes d'urbanisme	7,3	9,3	7,2	6,4	1 238	1,6
TVA sur terrains (non récupérée)	19,0	4,8	5,0	- 21,8	750	1,0
TVA sur logements neufs	14,9	4,5	4,0	- 20,3	5 620	7,1
TVA sur dépenses d'amélioration et gros entretien	3,0	0,7	1,3	- 6,3	4 002	5,1
TVA sur autres frais	17,4	3,3	10,3	- 3,3	1 640	2,1
Prélèvements sur les mutations	15,5	5,5	9,3	- 3,2	15 115	19,2
DMTO bruts	16,0	4,3	10,6	- 2,5	13 063	16,6
Contribution de sécurité immobilière	16,0	4,3	10,6	- 2,5	279	0,4
Impôt, prélèvements sociaux et taxes sur les plus-values immobilières	11,8	13,3	1,1	- 8,0	1 773	2,3
Ensemble des prélèvements	6,0	3,3	4,7	- 2,6	78 801	100,0

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

** Taxe sur les logements vacants.

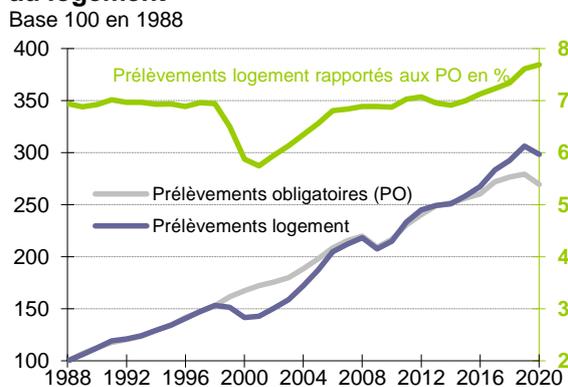
Source : CSL 2020

Graphique 1 : montants des prélèvements relatifs au logement



Source : CSL 2020

Graphique 2 : évolution des prélèvements liés au logement



Source : CSL 2020

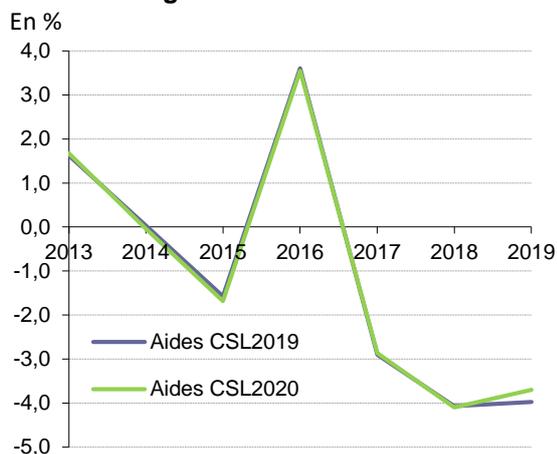
² La taxe d'habitation, qui sera totalement supprimée sur les résidences principales en 2023, n'est pas retenue dans les prélèvements liés au logement, car elle est considérée en comptabilité nationale comme un impôt sur le revenu.

RÉVISIONS DES ANNÉES ANTÉRIEURES À 2020

Le montant total des aides au logement 2019 est inchangé bien que ses composantes soient légèrement révisées.

L'actualisation des « voies et moyens »³ entraîne une baisse des avantages fiscaux de 37 millions d'euros. Les subventions d'investissement sont revues à la baisse de 35 millions d'euros en lien notamment avec l'ajustement de l'estimation des subventions État dans les départements et régions d'outre-mer (DROM) pour les prêts locatifs à usage social, et avec l'intégration des données 2019 définitives d'Action logement. Cette intégration explique également en partie la baisse des montants de prestations sociales (- 25 millions d'euros) au sein desquelles les montants d'ASH sont corrigés à la baisse suite à une révision des estimations relatives aux structures d'hébergement collectif. Cette dernière révision entraîne aussi un ajustement à la hausse des subventions d'exploitation (+ 42 millions d'euros). Les montants d'avantages de taux sont également revus à la hausse (+ 55 millions d'euros) en lien avec l'intégration des données 2019 définitives d'Action logement. Les révisions à la baisse des montants de subventions d'investissement antérieures à 2019 (environ - 70 millions par an en moyenne) sont en grande partie liées à l'ajustement de l'estimation des subventions État dans les DROM pour les prêts locatifs à usage social.

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



Sources : CSL 2019, CSL 2020

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



Sources : CSL 2019, CSL 2020

³ L'annexe « Voies et Moyens tome II », associée au projet de loi de finances, permet de donner une information exhaustive sur les dispositifs de « dépenses fiscales ».

Concepts et méthodes

LES AIDES AU LOGEMENT

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.

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

En outre, 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, afin de préserver le pouvoir d'achat des locataires les plus modestes. En effet, ceux-ci voient leur loyer minoré de la RLS et leur APL baissée dans une proportion ne pouvant excéder 98 % de la RLS (exemple : pour un couple ayant une personne à charge en zone 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. La loi de finances pour 2018 prévoit, par ailleurs, la mise en extinction des APL accession. 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).

Ces aides sont complétées par l'aide sociale à l'hébergement (ASH) versée aux résidents de certains locaux d'hébergements collectifs (personnes âgées, personnes handicapées, personnes en difficultés sociales), 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 euros à 140 euros selon la puissance souscrite et la composition du foyer. Institué en 2008, le TSS offrait une réduction forfaitaire annuelle variant de 71 euros à 140 euros 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), doit permettre aux ménages de s'acquitter de leurs dépenses en énergie. Il vise à remédier à deux limites des précédents tarifs sociaux : un taux de non-recours élevé et un déséquilibre entre les différentes sources d'énergie (le chèque énergie peut être employé pour toutes les sources d'énergie, avec un montant identique). Son montant dépend de la composition et des revenus du ménage. Par ménage et par an, ce montant a été revalorisé en moyenne de 50 euros en 2019. En 2020, il est compris entre 48 euros et 277 euros et sa valeur moyenne est de 150 euros TTC.

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) dont les économies d'énergie ont atteint 4,4 TWh pour 1 386 000 logements en 2019, contre 2,9 TWh en 2018 et 1 012 000 logements (*source : Observatoire national de la rénovation énergétique*). 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 notamment de difficultés d'observation des coûts de ces CEE, financés par les vendeurs d'énergie.

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

3 - 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 CGLLS (Caisse de garantie du logement locatif social). Depuis 2016, le FNAP (Fonds national des aides à la pierre), 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 aux parcs de logements privés existants et notamment aux travaux de rénovation énergétique pour lesquelles elle gérait, jusqu'en 2017, le fonds d'aide à la rénovation thermique des logements privés (FART). À partir de 2018, le budget de l'Anah bénéficie directement d'une contribution de l'État, via le grand plan d'investissement, de 110 millions d'euros, puis 170 millions en 2020, dédiée au programme « Habiter Mieux » et, en 2020, de 390 millions d'euros (via le programme 174 « Énergie, climat et après-mines ») dédié au nouveau dispositif « MaPrimeRénov' » qui remplace progressivement le CITE (*voir point 5 - Les avantages fiscaux*).

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. Dans ce cadre, la loi de finances pour 2018 a augmenté les moyens de l'Anru à 10 milliards d'euros dont 1 milliard provenant de subventions de l'État, 7 milliards d'Action logement (convention État - Action logement du 16 janvier 2018) et 2 milliards 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.

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

Le principe de mesure de ces avantages consiste à évaluer le montant du prêt qui aurait été obtenu au taux du marché avec un échéancier de paiement (intérêt + remboursement) identique à celui de l'emprunt à taux préférentiel considéré, puis à effectuer la différence entre ce montant et celui effectivement accordé. Ce calcul ne tient pas compte, dans le cas des prêts à taux révisibles, des changements de taux qui peuvent intervenir pendant la durée du remboursement. Pour évaluer ces avantages de taux et les transformer en équivalents-subventions, des taux de référence sont utilisés. Ils correspondent à l'Euribor 12 mois majoré de 1,5 point lissé sur dix 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 2021 a prorogé la distribution du PTZ jusqu'au 31 décembre 2022.

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 prorogé l'éco-prêt à taux zéro jusqu'en 2021 et modifie ses conditions d'application 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 deux ans et aux travaux d'isolation des planchers bas, uniformisation de la durée d'emprunt à quinze ans pour tous les éco-prêts, cumul entre un premier éco-PTZ et un éco-prêt complémentaire dans un délai porté à cinq ans.

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 le SGFGAS (Société de gestion des financements et de la garantie de l'accession sociale à la propriété), 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).

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

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

Le « crédit d'impôt pour la transition énergétique (CITE) », instauré en septembre 1999 pour certains gros équipements de l'habitation principale, a vu son champ d'application élargi à des équipements de production d'énergie utilisant une source d'énergie renouvelable, aux matériaux d'isolation thermique et d'appareils de régulation de chauffage. Alors que la loi de finances pour 2006 avait relevé le taux pour certains des équipements, celles de 2009 à 2012 ont modifié la liste ou les caractéristiques des équipements et matériaux éligibles et modifié les taux de crédit d'impôt, lesquels étaient modulés pour certains équipements en fonction de la réalisation d'un « bouquet » de travaux. Cette dernière condition a été supprimée par la loi de finances pour 2015 qui 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, par ailleurs, bénéficier du CITE jusqu'au 31 décembre 2020 et choisir de bénéficier à partir du 1^{er} octobre soit du CITE soit de « MaPrimeRénov' ».

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

Les mesures en faveur de l'investissement locatif comprennent les déductions forfaitaires de 35 % puis 25 % sur le revenu des propriétés urbaines neuves affectées à usage d'habitation principale couplée à une réduction d'impôt pour construction ou acquisition de logements neufs destinés à la location (dépenses engagées jusqu'au 31 décembre 1997 – dispositifs Méhaignerie, puis Quilès-Méhaignerie), le régime de l'amortissement dit « Périssol » (acquisitions réalisées jusqu'au 31 août 1999), la déduction dégressive sur les revenus des logements neufs (amortissement accéléré – régimes dits « Besson », « Robien » et « Borloo »), les réductions d'impôt successives dites « Scellier », « Duflot » et « Pinel », la réduction d'impôt sur le revenu au titre des investissements locatifs réalisés dans le secteur de la location meublée non professionnelle, la réduction d'impôt au titre des investissements réalisés dans les 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. Il est prorogé par la loi de finances pour 2021 jusqu'au 31 décembre 2022, puis sera réduit progressivement en 2023 et 2024.

Le dispositif d'incitation fiscale dit « Denormandie » vise les opérations réalisées entre le 1^{er} janvier 2019 et le 31 décembre 2022 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 ...). Il s'agit d'une extension du « dispositif Pinel » déjà en place.

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 2020 a prorogé ce dispositif jusqu'au 31 décembre 2022 avec une mise sous condition de performance énergétique

Le dispositif de crédit d'impôt aux organismes de logement social qui acquièrent ou construisent des logements sociaux dans les DROM (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.

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

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

LA NOTION DE CONTRIBUTEUR

La notion de contributeur vise à 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 taxes affectées (taxes dont les produits sont affectés à des organismes autres que l'État, les collectivités locales ou les organismes de sécurité sociale). Pour celles versées par l'Anru, les contributeurs sont principalement Action logement et la CGLLS (Caisse de garantie du logement locatif social). Cette dernière, créée en décembre 2000 par la loi SRU, est un établissement public à caractère administratif et une société de financement chargée, d'une part, de garantir les prêts réglementés accordés par la CDC aux bailleurs sociaux, en l'absence d'une garantie des collectivités territoriales et, d'autre part, de prévenir les difficultés financières des bailleurs sociaux et d'aider au rétablissement de leur équilibre. Elle est financée par des cotisations des OHLM et SEM.

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.

LES PRÉLÈVEMENTS RETRACÉS

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

Des prélèvements liés à la consommation associée au service de logement

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

Des prélèvements liés à la production de service de logement

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

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

Des prélèvements liés à l'investissement en logement

Dans cette rubrique se retrouvent des taxes d'urbanisme dues au moment de la construction de logements : la loi de finances rectificative pour 2010 a créé la taxe d'aménagement qui remplace, depuis le 1^{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.

Des prélèvements liés aux mutations

La loi de finances pour 2014 a octroyé aux départements la faculté de relever les taux des droits de mutation à titre onéreux (DMTO) de 3,80 % à 4,50 % pour les mutations réalisées depuis le 1^{er} mars 2014. Au 1^{er} juin 2019, seuls quatre départements conservent le taux de 3,80 % : l'Indre, l'Isère, 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).

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

La taxe d'habitation, qui sera totalement supprimée sur les résidences principales en 2023, n'est pas retenue dans le compte du logement. En effet, en comptabilité nationale, cette taxe est considérée comme un impôt sur le revenu et est comptabilisée dans la catégorie des autres impôts sur le revenu.

Annexes



Présents

M. Nicolas BONNET-GRAVOIS (FPI)	Mme Nadia KESTEMAN (Cnaf)
Mme Béatrice BOUTCHENIK (DHUP)	Mme Anne LAFERRERE (Univ. Paris-dauphine)
M. Luc BRIÈRE (DGCL)	M. Éric LAGANDRE (Anah)
M. Anthony CARUSO (Drees)	Mme Anne Katrin LE DOEUFF (Espacité)
M. Loïc CHAPEAUX (FFB)	M. Kiarash MOTAMEDI (SEVS)
M. Jean-Claude DRIANT (EUP)	M. Félix PAQUIER (Insee)
M. Jean Benoit EYMELOUD (Banque de France)	M. Clément PAVARD (Anil)
M. Jacques FRIGGIT (CGEDD)	M. Emmanuel PERRAY (FNAIM)
M. Guillaume GILQUIN (CDC)	M. Basile PFEIFFER (DHUP)
Mme Florence GOFFETTE-NAGOT (CNRS)	Mme Radmila PINEAU DATSENKO (Credoc)
Mme Sophie GOURVENEC (CAPEB)	M. Erwan POULIQUEN (Insee)
M. Dominique HOORENS (USH)	M. Simon REBEYROLLES (DGT)
M. Thomas KERGONOU (DGT)	M. Alexis ROUQUE (FPI)

M. Alain WEBER (Président de la section HCSDT CGEDD)

Mme Béatrice SEDILLOT (SDES)	M. Benoît MATHIEU (SDES)
M. Jérôme HARNOIS (SDES)	M. Quentin NOUVELLON (SDES)
M. Guillaume RATEAU (SDES)	Mme Carla TAFIAL (SDES)

INTRODUCTION

Alain Weber, président de la Formation permanente sur le logement, introduit la séance.

Béatrice Sédillot, cheffe du SDES, rappelle que l'ancienne Commission logement supprimée par décret en 2019, est remplacée par cette Formation permanente sur le logement, sous l'égide de la Commission de l'économie du développement durable (CEDD) au sein de laquelle les trois autres formations (Transport, Environnement et Energie-Climat) se réuniront à l'automne 2021. Ce jour, les objectifs sont à la fois de présenter le compte du logement, d'échanger et d'en discuter, mais aussi de présenter d'autres types de travaux et de recueillir l'ensemble des besoins statistiques autour du logement. Par rapport à la Commission du logement, la composition de la Formation a été élargie, incluant davantage de représentants des différents collèges, notamment au niveau des associations et des professionnels.

Alain Weber précise que les membres déjà présents à la Commission du logement ont été reconduits. Il annonce, par ailleurs, son remplacement à la présidence de la Formation logement fin septembre 2021, ainsi que l'identité de son successeur : Jean-Martin Delorme.

PRÉSENTATION SYNOPTIQUE DU COMPTE DU LOGEMENT 2020

Loïc Chapeaux fait part de l'intérêt de la transmission des séries de chiffres au format Excel (qui avait été demandée l'an dernier) pour la lecture et l'analyse du rapport. Il est appuyé par Jean-Claude Driant.

Guillaume Rateau présente un rappel de la situation macroéconomique en 2020 et une vue d'ensemble du compte du logement 2020.

Loïc Chapeaux souligne que les nombres de ventes et de mises en vente auprès des particuliers présentés concernent le champ des promoteurs. En complément, suivant les données du Markemtron, le mouvement sur la construction des maisons neuves est différent, avec une forte accélération à la fin 2020 et un prolongement par la suite.

Dominique Hoorens propose d'ajouter une référence dans le rapport au sujet du débat au niveau européen sur l'intégration le prix des logements dans l'inflation.

Nicolas Bonnet-Gravois demande s'il serait possible de produire des données régionalisées, notamment au niveau des aides et des prélèvements.

- Guillaume Rateau indique que le compte correspond à une synthèse nationale du fait des sources comme le confirme Benoit Mathieu, et note qu'une demande similaire avait été adressée l'année passée. Il sera étudié ce qu'il est possible de faire.

- Jérôme Harnois précise qu'il s'agit notamment de s'assurer auprès des différents canaux de collecte de données que l'information puisse être effectivement régionalisée.

Jean-Benoit Eymeoud souligne la stabilité des coûts de construction en 2020 et demande s'il existe un indicateur permettant de mesurer l'hétérogénéité de l'évolution des prix selon les matériaux, prenant l'exemple des coûts d'approvisionnement actuels de l'acier. Il s'interroge sur l'existence d'une inflation sous-jacente dans des secteurs particuliers.

- *Loïc Chapeaux remarque qu'il n'y pas de choc sur les matériaux en 2020, ce qui justifie la stabilité des coûts de construction. Le choc apparaît en 2021.*

- *[Hors réunion] l'information de l'évolution par matériaux devrait être donnée par les indices BT.*

PRÉSENTATION DÉTAILLÉE DES DÉPENSES COURANTES

Quentin Nouvellon présente les résultats détaillés concernant les dépenses courantes.

Florence Goffette-Nagot note, sur le graphique 4 page 17 du rapport, une diminution du rythme d'évolution des dépenses d'énergie depuis 2005, et demande sur quels segments du parc cette diminution se produit en particulier.

- *Quentin Nouvellon indique qu'il est difficile, étant donné les sources, de savoir sur quel segment ou filière on constate cette diminution.*

Jacques Friggit demande si l'on pourrait distinguer, pour le compte du logement 2021, au sein des locataires, les logés gratuitement des locataires au sens strict, ce qui aurait l'intérêt de montrer que le pourcentage de logés gratuitement a beaucoup baissé, depuis l'origine du compte du logement, alors que celui des locataires au sens strict a peu baissé.

- *Quentin Nouvellon répond que la distinction locataires logés gratuitement et locataires au sens strict pourra être ajoutée.*

S'agissant de la croissance du montant des loyers, Jacques Friggit interroge sur la possibilité d'isoler, dans l'effet volume, l'effet de la croissance du nombre de logements du reste qui est la qualité moyenne. En effet, cela aurait l'avantage de montrer que le loyer moyen a augmenté sur longue période plus vite que l'indice des loyers de l'Insee, mais aussi que ce différentiel a beaucoup diminué ces derniers temps. Il serait au moins intéressant de disposer de la série du différentiel.

- *Quentin Nouvellon précise qu'on constate que l'effet volume des loyers est à 1,2 % alors que le parc croît de 0,8 %, soit un écart de 0,4 %, et indique que la série du différentiel pourra être effectivement mentionnée dans le rapport.*

Jacques Friggit suggère d'ajouter, hors bilan, la croissance des loyers HLM hors effet de la RLS, la baisse des loyers du parc social étant en trompe l'œil, car liée en parallèle à la baisse des APL.

- *Quentin Nouvellon s'interroge sur la manière de neutraliser l'effet de la RLS dans l'indice de prix des loyers dans le secteur social.*

- *Jacques Friggit propose d'utiliser les données de la Cnaf sur le montant de la RLS (individualisé au sein des aides), afin d'obtenir un montant de loyer net de la RLS.*

- *Nadia Kesteman indique qu'elle va faire remonter la demande au sujet de cette donnée.*

Radmila Pineau-Datsenko interroge sur la possibilité d'ajouter un encadré méthodologique détaillant l'estimation des loyers imputés et précisant la fréquence d'estimation des paramètres pour tenir compte de l'évolution des loyers du secteur privé.

- *Guillaume Rateau explique que ces estimations reposent en premier lieu sur des modèles construits à partir de l'enquête logement et que les dernières estimations s'appuient sur le millésime 2013 de cette enquête. La collecte du millésime suivant a démarré en 2019 et s'est achevée en avril 2021 compte tenu du contexte sanitaire. L'enquête est en cours d'exploitation et il est prévu de réestimer les modèles à partir de l'année prochaine.*

- *Béatrice Sédillot indique qu'une note méthodologique sur les loyers imputés accompagnera cette mise à jour.*

- *Jérôme Harnois précise que la fréquence des enquêtes logement devrait être à l'avenir plus rapprochée, permettant une actualisation plus régulière des paramètres d'estimation des loyers imputés.*

- *[Hors réunion] entre les mises à jour des modèles, les loyers imputés sont actualisés chaque année à partir de la croissance du parc, de l'évolution des loyers du parc privé et des caractéristiques des logements.*

PRÉSENTATION DÉTAILLÉE DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE

Carla Tafial présente les résultats détaillés concernant l'activité immobilière.

Dominique Hoorens demande si un travail de neutralisation des modifications des taux de TVA sur l'investissement par filière et dans le temps a déjà été mené. Les taux de TVA évoluent beaucoup, ce qui modifie le profil des dépenses.

- *Benoît Mathieu indique que le chiffrage des aides tient compte de ces variations de taux. La possibilité de les neutraliser sur les investissements mérite une étude préalable.*

Loïc Chapeaux s'interroge sur la cohérence de deux phrases de la page 14 du rapport : « Le nombre d'acquisitions dans l'ancien connaît [...] une forte diminution en volume » et « le nombre de transactions se maintient à un niveau historiquement élevé ».

- *Guillaume Rateau convient que le terme utilisé dans la première phrase peut prêter à confusion. Il s'agit du concept de volume d'achat dans l'ancien, soit le montant divisé par l'indice des prix correspondant. Dans la seconde phrase, il s'agit du nombre « physique » de transactions.*

- *Loïc Chapeaux comprend que le calcul n'est pas le même, mais reste étonné de la différence dans les résultats qui devraient être assez proches.*

- *Guillaume Rateau rappelle que la baisse du nombre de transactions est de 4,0 % et que celle du volume est de 7,3 %. Ce dernier chiffre fera l'objet d'une nouvelle vérification avant publication.*

- *Jacques Friggit attire l'attention sur le fait que l'indice Notaires-Insee et le prix moyen des transactions n'ont pas des évolutions strictement identiques. Sur 25 ans, l'indice a toutefois augmenté comme le prix moyen.*

Loïc Chapeaux questionne la structure du financement des acquisitions dans le neuf par les propriétaires accédants. En observant les séries longues de données mises à disposition avec le rapport, la part de fonds propres pour ce type d'achat et d'acheteur est devenue très erratique à partir de 2009. Il suppose que la part de fond propre est déduite des autres financements (prêts aidés, prêts non aidés et aides) et que le caractère erratique proviendrait de l'une de ces séries. Par ailleurs, il constate une différence d'environ 20 milliards d'euros en 2019 entre les montants d'emprunts affichés dans le compte et les séries de l'Autorité de contrôle prudentiel et de résolution (adossée à la Banque de France). En tout état cause, la structure du financement présentée dans le rapport est difficile à maintenir en l'état.

- *Guillaume Rateau confirme que le chiffrage se fait par différence et indique que la partie sur la structure du financement est un des points actuels de fragilité du compte. Le SDES travaille à son amélioration en essayant de collecter d'autres données. Le SDES va revoir cette partie sachant que d'autres indicateurs suggèrent, par ailleurs, des évolutions différentes. Il remercie Loïc Chapeaux pour cette observation.*

- *[Hors réunion] l'écart des montants d'emprunts provient de la différence de date de prise en compte, l'enregistrement dans le Compte du logement étant, en l'occurrence, en décaissement.*

Alain Weber remercie le SDES d'avoir produit le projet de rapport dans un délai très court afin de le présenter à la formation logement avant les congés d'été. Cette remarque souligne également tout l'intérêt de la présentation du compte à la formation logement.

PRÉSENTATION DÉTAILLÉE DES AIDES AU LOGEMENT

Benoit Mathieu présente les résultats détaillés concernant les aides au logement.

Éric Lagandré juge faible le montant de subventions d'investissement dont bénéficient les propriétaires occupants (graphique 1 page 38 du rapport), notamment au regard du volume d'activité de l'Anah qui vise pour l'essentiel les propriétaires occupants.

- *[Hors réunion] cette estimation va être corrigée, au moins dans un premier temps pour 2020 et 2019, en tout ou partie à partir de données complémentaires de l'Anah.*

Basile Pfeiffer observe, s'agissant des PTZ (prêts à taux zéro), que le rapport mentionne (page 39) que « le resserrement des critères d'octroi des crédits à l'habitat, suivant les recommandations du Haut Conseil de stabilité financière fin 2019, a éloigné de l'emprunt les ménages les plus modestes ». C'est un effet possible de ces recommandations, mais il demande si cet effet a été documenté en pratique.

- *[Hors réunion] cette information est mentionnée dans le bilan statistique des PTZ émis en 2020, produit par la Société de gestion des financements et de la garantie de l'accession sociale à la propriété (SGFGAS), comme étant un des facteurs explicatifs de la forte diminution du nombre de PTZ. Ce bilan contient sur ce point des données complémentaires.*

Annexe A : remarques lors de la réunion du 7 juillet 2021 de la formation permanente du logement présentant le compte du logement 2020

Emmanuel Perray suggère de préciser que les aides au logement n'incluent pas le soutien exceptionnel de l'État aux entreprises (dont activité réduite) pendant la crise sanitaire en 2020. Des lecteurs, moins avertis, pourraient ne pas comprendre qu'avec ce soutien important aux entreprises, les aides aux logements aient baissé.

Emmanuel Perray interroge sur la prise en compte de l'impôt sur la fortune immobilière (IFI) dans les prélèvements sur le logement. La taxe d'habitation aurait pu également être comptabilisée avant sa disparition prochaine.

- Benoît Mathieu répond que la question d'intégrer l'IFI avait été discutée début 2018 dans le cadre d'un groupe de travail sur les prélèvements durant lequel avait été également évoquée l'intégration de la taxe d'habitation. Cette dernière est considérée par la comptabilité nationale comme un impôt sur le revenu. La difficulté de la comptabilisation de l'IFI réside dans la reconstitution de la partie immobilière de l'impôt sur la fortune pour les années antérieures à son remplacement par l'IFI (2018). La DGFIP notamment, sollicitée l'année dernière, n'est pas en mesure d'estimer cette part.

COMMUNICATION SUR LES TRAVAUX MÉTHODOLOGIQUES SUR LES CANAUX D'HÉBERGEMENT

Quentin Nouvellon présente les travaux méthodologiques débutés en 2021 sur les locaux d'hébergement.

Anthony Caruso informe que la Direction générale de la Cohésion sociale mène une enquête sur les coûts auprès des personnes en difficulté sociale hébergées dans ces établissements. Par ailleurs, le champ de l'enquête ES-DS de la Drees couvre désormais les foyers de travailleurs.

Alain Weber s'interroge sur le critère de distinction entre les logements ordinaires et les locaux d'hébergement collectif.

- Quentin Nouvellon précise que la redevance couvre une multitude de services et que l'essentiel est de déterminer quels sont les services proposés aux résidents.

Anne Laferrere interroge sur la pertinence de maintenir la distinction entre logement ordinaire et hébergement collectif, et rappelle qu'il serait judicieux d'inclure dans les enquêtes les habitants des hébergements collectifs. Par ailleurs, le chiffre de redevance en EHPAD semble particulièrement faible.

- Quentin Nouvellon répond qu'il s'agit uniquement de la part « hébergement » de la redevance qui est comptée, les charges liées aux soins ou à la dépendance étant exclues du chiffre. Le chiffre fera l'objet d'une vérification.

- Nadia Kesteman fait remarquer qu'il s'agit d'une question conventionnelle. Les distinctions entre logements et hébergements ont une cohérence en regard des politiques menées et des missions qui sont assignées aux structures d'hébergement. La nature des services est le principal critère de cette distinction.

PRÉSENTATION DE LA DEMANDE POTENTIELLE ET DES BESOINS LOCALISÉS EN LOGEMENT

Jérôme Harnois et Béatrice Boutchenik présentent successivement l'étude sur la demande potentielle et les besoins localisés en logement.

Nadia Kesteman propose d'étudier, dans ce cadre, l'impact des réglementations prévoyant l'exclusion du parc locatif de certains logements au vue de leur performance énergétique.

- Jérôme Harnois répond que ce sujet concerne également l'Observatoire national à la rénovation énergétique (ONRE), l'articulation des travaux est donc nécessaire.

- Béatrice Sédillot confirme que ce sujet est bien traité par le SDES, aussi bien par l'ONRE que par la sous-direction Logement.

Compte-tenu des contraintes horaires, Alain Weber propose qu'une réunion spécifique soit organisée en septembre avec les membres de la Formation, afin d'échanger de manière plus approfondie sur cette étude ainsi que sur la planification des travaux à venir. Dans un contexte où l'étude présentée a vocation à être diffusée courant septembre, Béatrice Sédillot suggère que cette réunion se tienne fin août ou début septembre en sorte que d'éventuelles remarques puissent être prises en compte.

CONCLUSION

Jacques Friggit souhaite savoir quand aboutira la publication sur la vacance qui avait fait l'objet d'un dossier très riche présenté en commission il y a deux ans.

- Guillaume Rateau indique que la forte tension sur la disponibilité des membres de l'équipe et le calendrier rapproché entre les deux dernières réunions de présentation des comptes n'ont pas permis d'avancer rapidement. Le travail mené depuis fin 2020 a cherché à mieux définir la mesure de la vacance et exploiter les sources. Notamment, il s'est agi de comprendre les écarts importants sur les taux de vacance observés entre les sources fiscales et le répertoire du parc locatif social (RPLS). Une publication est espérée d'ici début 2022.

Alain Weber remercie les participants et clôt la réunion.

Le projet de rapport du compte du logement 2020 a été communiqué aux participants le 29 juin 2021. Les retours reçus suite à cette communication ont contribué à l'amendement de la présente édition du rapport ou participeront à l'amélioration de ses futurs millésimes. L'équipe en charge de l'élaboration des comptes du logement en remercie grandement l'ensemble des contributeurs. Cette annexe regroupe les principales demandes de précisions et suggestions d'amélioration.

RETOURS SUR LA PARTIE 1

Il semble que des valeurs concernant 2021 apparaissent sur les graphiques 3 et 4 de la page 7.

La dernière valeur représentée correspond bien à l'année 2020. L'affichage n'est pas centré au niveau des étiquettes de l'axe des abscisses.

Que recouvre la production des ménages hors service de logement (page 12) ?

Pour le secteur des ménages en comptabilité nationale, le compte de production se décompose en production marchande et production pour emploi final. La première composante compte les loyers réels et la production marchande des entrepreneurs individuels, tandis que la seconde comprend essentiellement les loyers imputés et l'emploi de personnel rémunéré. En regard, la production de service de logement correspond aux loyers réels et imputés.

RETOURS SUR LA PARTIE 2

La baisse du poids du parc social est problématique d'un point de vue politique (graphique 2 page 16). En se référant aux tableaux annexes sur parc de logement, l'évolution du poids du poste « autres bailleurs sociaux » impulse ce mouvement. De telles variations sur ce poste sont peu compréhensibles. Un graphique indiquant le poids du seul parc Hlm prêterait moins à confusion, car relativement stable dans le temps. Le répertoire du parc locatif social (RPLS) montre en outre une évolution différente de la croissance du parc social.

Selon les estimations du parc de logements de l'Insee, le nombre de logements du parc social dans son ensemble est en augmentation. Celui des autres bailleurs sociaux est en baisse depuis 2001 et le taux de croissance annuel du nombre de logements des bailleurs Hlm est en moyenne de 0,86 % entre 1997 et 2020. Au total, la croissance du parc social est moins rapide que celle du parc de résidences principales qui est en moyenne de + 1,04 % par an depuis 1997, de sorte que le poids du logement social est en baisse. L'estimation de ce poids repose sur les données de l'enquête logement, dont le dernier millésime exploité date de 2013. Par ailleurs, le répertoire du parc locatif social porte sur un champ différent puisqu'il inclut une partie des logements non conventionnés des bailleurs sociaux. L'estimation du poids du logement social et de son évolution annuelle passée devraient faire l'objet d'une réévaluation grâce aux données du millésime 2020 de l'enquête logement à partir de l'année prochaine.

Comment expliquer la tendance à la baisse des dépenses d'énergie et d'eau en volume après quinze années d'évolution constante (voir graphique 4 page 17) ?

Cette évolution se concentre sur les dépenses d'énergie en volume (celles en eau étant plus faibles et relativement stables sur la période). L'essentiel de cette évolution porte sur les consommations de produits pétroliers pour le logement et de gaz (leurs volumes ont respectivement diminué de 57 % et 27 % entre 2005 et 2020). Dans le même temps, la consommation d'électricité qui représentait la moitié des dépenses d'énergie en volume en 2005 pour le logement, s'est accrue de 15 % en quinze ans. Les dépenses en énergie pour le chauffage du logement dépendent sensiblement des températures en métropole en dehors de l'été, températures qui ont tendanciellement augmenté depuis 2011.

Comment interpréter le ralentissement de la hausse du prix des loyers pour les résidences principales de + 0,5 %, après + 0,8 % (page 18), compte tenu des évolutions du prix des loyers dans le secteur libre (+ 0,6%, après + 0,9 %) et dans le secteur social (- 0,5 %, après - 0,6 %) ?

L'évolution des prix des loyers du secteur libre sert à évaluer celle des loyers imputés des propriétaires occupants. Ce faisant, cette évolution porte sur 91 % du total des loyers, le complément correspondant au secteur social. Dans ces conditions, le prix des loyers du secteur libre contribue à une hausse

de 0,54 point du prix total des loyers en 2020 et de + 0,81 point en 2019, alors que le prix des loyers du secteur social y contribue à la baisse de 0,05 point en 2020 et de 0,06 point en 2019. Au total, l'évolution des prix de l'ensemble des loyers est de + 0,49 % en 2020 et de + 0,75 % en 2019. Le ralentissement est ainsi essentiellement dû à celui des prix du secteur libre.

RETOURS SUR LA PARTIE 3

Il conviendrait de présenter séparément les bailleurs sociaux des autres personnes morales (pages 28 et 29).

La distinction entre bailleurs sociaux et autres personnes morales sur la question du financement de l'investissement n'est pas totalement envisageable en l'état actuel de la méthodologie de chiffrage du compte. Néanmoins, il est possible d'isoler la structure de financement pour les bailleurs Hlm. En 2020, la part de l'investissement financée par les fonds propres est de 14,8 % (après 13,4 % en 2019) pour le logement neuf, de 13,9 % (après 12,8 %) pour le logement ancien. La part de l'investissement financée par les emprunts aidés diminue dans le neuf (68 %, après 73 %) tandis qu'elle reste inchangée dans l'ancien (63,7 %). La part de l'investissement financée par les emprunts non aidés augmente dans le neuf (9 %, après 5,1 %) tandis qu'elle diminue légèrement dans l'ancien (8,2 %, après 9,2 %). Enfin, la structure de financement des travaux reste globalement inchangée entre 2019 et 2020 : 48,6 % sont financés par les fonds propres, 3,9 % par les aides, 46,6 % par les emprunts aidés et 0,9 % par les emprunts non aidés.

Nous prenons note de l'intérêt de cette distinction pour les prochains rapports.

RETOURS SUR LA PARTIE 4

Les aides au logement « bénéficient pour 72,0 % au secteur locatif, dont 36,6 % pour le secteur social et 35,4 % pour le secteur libre » (page 36). Comment la part de 72 % est-elle calculée et comment les 28 % restants pourraient être attribués aux propriétaires-occupants, au vu notamment du graphique 3 (répartition des aides par filière de production de service de logement) ?

Suite à la remarque de M. Lagandré (voir annexe A), la ventilation des montants de subventions d'investissement par filière a été corrigée à partir de données complémentaires fournies par l'Anah. De fait, la répartition par filière du montant total des aides de la version initiale du projet de rapport a été légèrement révisée. Ainsi, l'ensemble des aides au logement bénéficient pour 70,6 % (au lieu de 72,0 %) au secteur locatif, dont 36,6 % pour le secteur social et 33,9 % (au lieu de 35,4 %) pour le secteur libre. Les 29,4 % restant ne concernent pas uniquement les propriétaires occupants, mais se partagent entre cette filière à hauteur de 16,8 % (au lieu de 15,4 %) et les locaux d'hébergement collectif pour 12,3 % (au lieu de 12,2 %). S'agissant du calcul, comme pour l'ensemble du compte, pour chaque entrant du chiffrage des aides une ventilation par filière est estimée à partir de différentes sources. Par exemple, pour les aides personnelles au logement, la part des locaux d'hébergement collectif est issue de données de la CNAF, la répartition entre accession et location provient de données de la DHUP et celle entre accédant et non accédant est issu de données de l'enquête logement.

Pouvez-vous préciser les sources mobilisées pour le graphique portant sur le montant des subventions d'investissement selon le contributeur (graphique 4 page 38) ? Existe-t-il des données selon la catégorie de collectivités ?

Concernant ce graphique, les données relatives aux collectivités territoriales proviennent de SISAL qui est l'infocentre relatif à la gestion des plans de financement des logements sociaux (géré par la Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages du ministère de la Transition écologique). Les données SISAL sont en AE (autorisations d'engagement). Or, les aides décrites dans le compte du logement sont enregistrées pour leur montant versé. Les montants de CP (crédits de paiement) sont ainsi estimés à partir des montants d'AE et d'échéanciers de paiement déduits en grande partie des versements annuels de la CDC. Les montants de CP ne sont ainsi pas estimés par type de collectivité territoriale, alors que les montants de subventions en AE sont bien distingués dans SISAL selon le type de collectivité.

Il semble que l'explicitation de l'aide de taux serait plus illustrative si on la faisait sur un prêt particulier (par exemple PLUS) plutôt que sur le panachage PLUS PLS PLAI (page 39 graphique 3).

L'option a été testée sur les seuls PLUS avec les trois indicateurs. Les résultats sont très proches de ceux présentés avec les PLUS, PLAI et PLS.

L'aide de taux pour Action logement fait l'objet de révisions importantes d'une année à l'autre. Est-il pertinent d'y faire mention (page 39) ?

L'estimation pour les prêts aux bailleurs est *a priori* plus solide pour cette édition du rapport, dans la mesure où ont pu être prises en compte des données portant sur l'année du chiffre (2020).

L'avantage fiscal sur la TFPB (pages 40 et 48) comprend-il

- l'exonération de deux ans pour les logements non sociaux ?
- l'effet de l'abattement sur les bases au bénéfice des organismes de logement social en QPV ?
- l'effet du dégrèvement de TFPB au profit des organismes de logement social lorsqu'ils réalisent des travaux d'accessibilité ou de rénovation thermique ?

Ces questions vont être soumises (après précisions des articles du CGI) à la DGFIP qui fournit les montants d'exonération de TFPB.

Au sujet de la phrase « 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 » (page 43), peut-on négliger la participation d'Action logement qui correspond à 500 millions d'euros en 2020 (et 1 000 millions d'euros en 2021) ?

La part de la participation d'Action logement au FNAL reste faible en 2020 (moins de 3 % contre 82 % pour l'État et 15 % pour les cotisations employeurs) et n'est pas régulière. Nous restons, néanmoins, attentifs à l'évolution de cette part.

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 : septembre 2021

ISSN : 2557-8138 (en ligne)

ISBN : 2555-7580 (imprimé)

Impression : imprimerie intégrée du MTE
imprimé sur du papier ecolabel européen
www.ecolabel.eu

Directrice de la publication : Béatrice Sédillot

Coordinatrice éditoriale : Claude Baudu-Baret



En 2020, la dépense de l'ensemble des agents économiques dans le domaine du logement recule à 504 milliards d'euros (- 2,9 %, après + 2,7 % en 2019). Dans un contexte de restrictions sanitaires, cette diminution s'explique largement par celle de l'investissement en logement, et dans une moindre mesure par le ralentissement de la progression des prix des loyers.

L'activité immobilière, représentant 338 milliards d'euros en 2020, diminue nettement (- 6,4 %, après + 7,1 % en moyenne sur cinq ans), principalement sous l'effet de la baisse de la production de logements neufs.

En 2020, les aides au logement (prestations et réductions de dépenses) poursuivent, avec 37,6 milliards d'euros, leur repli (- 2,4 %, après - 3,7 %), toujours en lien avec la forte baisse des avantages de taux.

Rapport du compte du logement 2020



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