

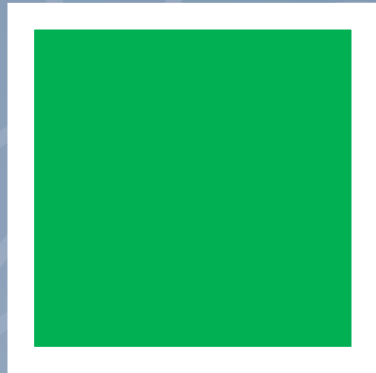


MINISTÈRE
DE LA TRANSITION
ÉCOLOGIQUE
ET DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES

*Liberté
Égalité
Fraternité*

D

A



T

A

L

A

B

Rapport du compte du logement 2021

SEPTEMBRE 2022



sommaire

Rapport du compte du logement 2021

- 4 - Avant-propos
- 9 - Données clés
- 13 - Contexte macroéconomique et principales évolutions des dépenses et des aides pour le logement
- 23 - Le parc de logements
- 27 - Les dépenses courantes
- 35 - L'activité immobilière
- 45 - Les aides au logement
- 59 - Les prélèvements
- 63 - Annexes

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

contributeurs

BB

Béatrice Boutchenik

Coordinatrice

beatrice.boutchenik@developpement-durable.gouv.fr

BM

Benoit Mathieu

benoit.mathieu@developpement-durable.gouv.fr

QN

Quentin Nouvellon

quentin.nouvellon@developpement-durable.gouv.fr

CT

Carla Tafial

carla.tafial@developpement-durable.gouv.fr

avant-propos



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

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

La présentation du compte 2021 s'est tenue le 7 juillet 2022. La rédaction de cette édition du rapport a été assurée, au SDES, par Madame Carla Tafial et Messieurs Benoit Mathieu et Quentin Nouvellon, chargés d'études et de compte sur le logement, sous le pilotage de Madame Béatrice Boutchenik, responsable des études et des synthèses sur le logement et la construction au SDES.

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

- l'Institut national des statistiques et des études économiques (Insee) ;
- la Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages (DHUP) ;
- la Direction générale des finances publiques (DGFIP) ;
- la Banque de France ;
- 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)

Le compte satellite du logement



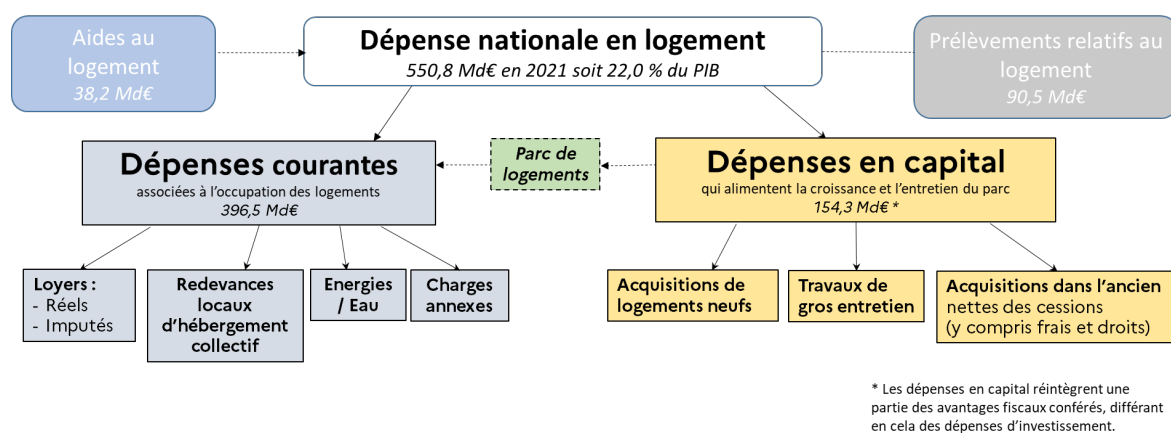
La comptabilité nationale fournit une représentation synthétique et quantifiée des flux économiques nationaux. Son cadre central ne permet toutefois pas d'appréhender, dans leur ensemble, certains domaines essentiels de préoccupation collective, tel que celui du logement. Le compte satellite du logement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

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

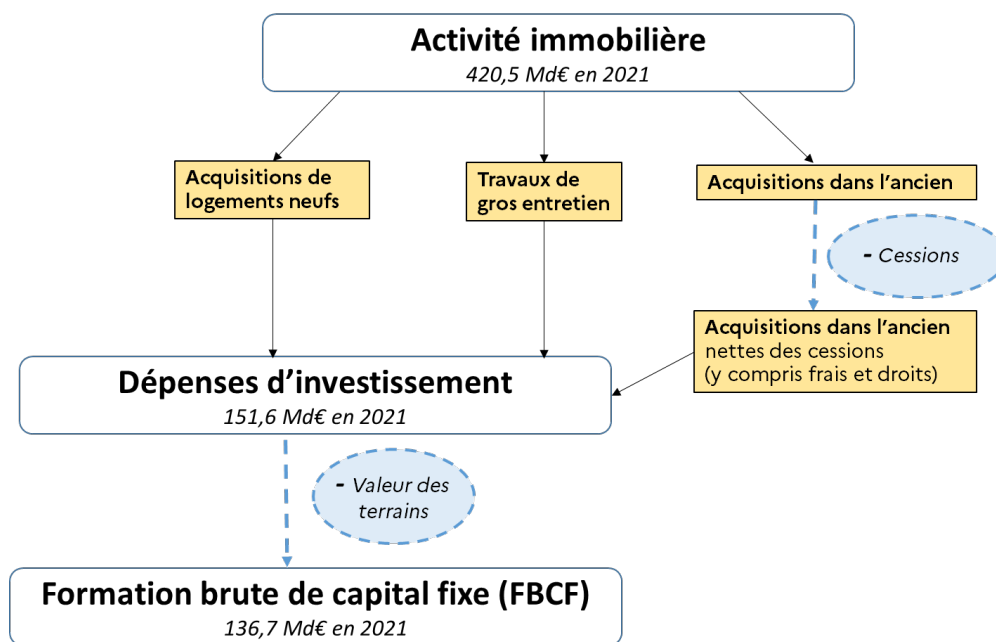
Depuis le passage à la base 95 des comptes nationaux, la convention générale en matière de flux monétaires est de raisonner en « droits constatés », en considérant le moment du fait générateur, plutôt que celui des encaissements/décaissements. En outre, le compte satellite du logement identifie et quantifie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

Le compte du logement est constitué de six parties : la première situe le contexte macroéconomique de l'année 2021 et présente les principales évolutions et analyses des grands agrégats du compte. Les cinq autres parties sont thématiques : parc de logements (*partie 2*), dépenses courantes (*partie 3*), activité immobilière (*partie 4, voir schéma infra*), aides au logement (*partie 5*) et prélèvements liés au logement (*partie 6*). Des données plus détaillées ainsi que des séries longues sont diffusées avec le rapport.

¹ Il s'agit du loyer équivalent pour les propriétaires occupants.



Source : CSL 2021



Source : CSL 2021

Données clés



En 2021, le parc de logements ordinaires comporte 37,4 millions de logements. Il progresse de 315 000 unités par rapport à 2020, soit une croissance de + 0,85 %. Cette hausse ralentit pour la deuxième année consécutive (+ 0,88 % en 2020, après + 0,96 % en moyenne sur les trois années précédentes) dans un contexte qui demeure affecté par les conséquences de la crise sanitaire.

En reprise par rapport à 2020, la dépense de l'ensemble des agents économiques dans le domaine du logement se redresse nettement (+ 8,0 %, après - 1,8 % en 2020) pour s'établir à 551 milliards d'euros (22,0 % du PIB), principalement du fait du rebond de l'investissement en logement et de la progression des dépenses courantes.

Les dépenses courantes des occupants des logements ordinaires s'établissent à 384 milliards d'euros en 2021. Leur croissance accélère (+ 4,6 %, après + 1,0 % en 2020), portée à la fois par les prix (+ 1,8 %, après + 0,6 % en 2020 du fait de la hausse du prix de l'énergie, notamment du gaz) et les volumes (+ 2,8 % après + 0,4 %). L'augmentation de la consommation est attribuable à une dépense accrue en petits travaux d'entretien et à un plus grand besoin d'énergie dans un contexte de températures plus basses qu'en 2020.

L'activité immobilière, qui s'élève à 420 milliards d'euros en 2021, renoue avec une période de croissance. Le rebond de + 22,7 % par rapport à 2020 (après - 4,9 %) est porté en premier lieu par les acquisitions dans l'ancien, avec un nombre record de transactions (1 177 000) et dans une moindre mesure, par les travaux de rénovation et d'entretien des logements et la reprise de l'investissement dans le neuf. Ce dernier retrouve seulement, en valeur, son niveau de 2019. Pour chacun des trois segments d'activité, la hausse des prix accélère et s'établit à plus de 4 % sur l'année 2021.

Les aides au logement – principalement composées de prestations d'aide au logement et d'avantages fiscaux, mais également de subventions d'exploitation et d'investissement, et d'avantages de taux – s'élèvent à 38 milliards d'euros en 2021, soit 1,5 % du PIB. Elles fléchissent légèrement (- 0,2 milliards d'euros, soit - 0,5 %) après le faible rebond de 2020 (+ 0,2 %), principalement sous l'effet de la diminution des prestations sociales (- 0,1 milliard d'euros). Cette baisse fait suite à la mise en place d'un nouveau mode de calcul « en temps réel » des aides personnelles au logement, pour partie compensée par l'évolution des autres prestations, notamment le versement d'un chèque énergie exceptionnel fin 2021. La diminution des avantages fiscaux liée à l'extinction du crédit d'impôt transition énergétique (CITE) est, pour sa part, intégralement compensée par la hausse des subventions d'investissement relatives à la montée en puissance du dispositif « MaPrimeRénov ».

En 2021, les prélèvements relatifs au logement sont estimés à 88 milliards d'euros. La taxe foncière sur les propriétés bâties, les droits de mutations à titre onéreux, les impôts sur les revenus immobiliers et les plus-values et les taxes d'urbanisme en représentent près de 60 % tandis que près d'un-tiers sont des dépenses de TVA portant sur les charges liées à l'occupation du logement ou aux investissements en logement. Conséquence de la reprise de la consommation courante et de l'activité immobilière, les prélèvements se redressent de 10,9 %, après un repli de 1,6 % en 2020.



Le compte du logement - Données 2021

Évolutions



2020-21

Pourquoi ces évolutions



Parc de logements



37,4 millions de logements + 0,85 %

Ralentissement depuis deux ans dans un contexte de crise sanitaire.

Dépenses des agents économiques pour le logement



551 milliards + 8 %
22 % du PIB

Rebond de l'investissement en logement et progression des dépenses courantes.

Dépenses courantes des occupants des logements



384 milliards + 4,6 %

Hausse du prix et de la consommation d'énergie.

Activité immobilière



420 milliards + 22,7 %

Hausse des acquisitions dans l'ancien avec un record de 1,18 million de transactions en 2021.

Aides au logement



38 milliards - 0,5 %

Baisse des aides personnelles au logement et hausse d'autres prestations comme le chèque énergie.

Prélèvements et taxes



88 milliards + 10,9 %

Reprise de la consommation courante et de l'activité immobilière.

partie 1

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

– En 2021, dans un contexte de reprise consécutive à la crise sanitaire, la dépense de l'ensemble des agents économiques dans le domaine du logement se redresse nettement (+ 8,0 %, après - 1,8 % en 2020) pour s'établir à 551 milliards d'euros. Cette augmentation s'explique principalement par le rebond de l'investissement en logement, tandis que la progression des dépenses courantes s'accélère.

L'activité immobilière, qui s'élève à 420 milliards d'euros, renoue avec une période de croissance. Ce rebond est porté à la fois par l'acquisition dans l'ancien, les travaux de rénovation et d'entretien des logements et la reprise de l'investissement dans le neuf. Les aides au logement (versements et réductions de dépenses) représentent 38 milliards d'euros. Elles fléchissent légèrement en 2021 (- 0,5 %) après une très faible progression en 2020 (+ 0,2 %).



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

En 2021, la dépense de l'ensemble des agents économiques dans le domaine du logement s'établit à 551 milliards d'euros (Md€), en fort rebond par rapport à 2020 (+ 8,0 %¹, après - 1,8 % en 2020 et + 2,9 % en 2019). Cette hausse est due, pour 4,6 %, à la forte reprise de l'investissement en logement et, pour 3,4 %, à l'accélération de la hausse des dépenses courantes totales.

Après le ralentissement en 2020 de l'activité de construction et de travaux pour le logement, l'activité immobilière s'élève à 420 Md€. Elle se redresse nettement (+ 22,7 %, après - 4,9 % et + 8,2 %) à la faveur de la forte croissance des acquisitions dans l'ancien (contribution de + 17,1 %), et dans une moindre mesure, des gros travaux (contribution de + 2,7 %) et de l'investissement en logement neuf (+ 2,9 %). Pour chacun des trois segments d'activité, la hausse des prix accélère nettement.

Dans le même temps, les aides au logement (38,2 Md€) se replient légèrement après le très faible rebond de 2020 (- 0,5 % en 2021, après + 0,2 % en 2020). La baisse de 0,17 Md€ des aides en 2021 est essentiellement liée à la baisse des prestations sociales liées au logement, suite notamment au changement de mode de calcul des aides personnelles au logement, tandis que la diminution des avantages fiscaux est intégralement compensée par la hausse des subventions d'investissement.

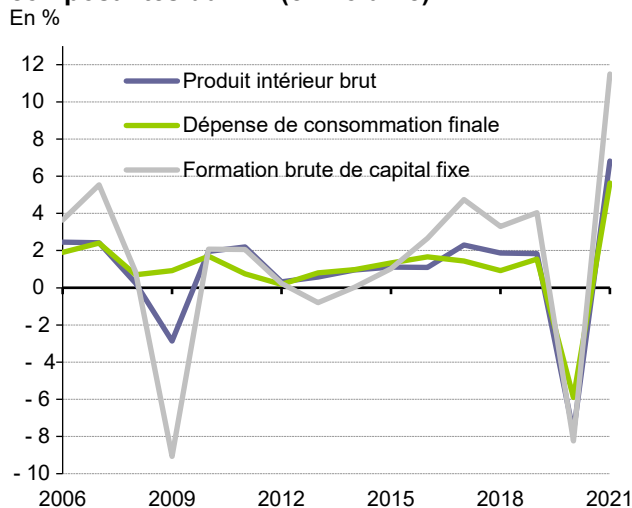
LES DÉPENSES DES MÉNAGES REBONDISSENT SUITE À LA CRISE SANITAIRE

En 2021, le produit intérieur brut (PIB) connaît un net rebond, gagnant 6,8 % en euros constants. Cette progression, qui fait suite à un recul de 7,8 % induit par le ralentissement de nombreuses activités économiques pendant la crise sanitaire de 2020, ne permet pas à la production de retrouver son niveau de 2019.

L'investissement et la consommation finale des ménages progressent fortement en valeur, respectivement de + 21,4 %, après - 10,3 % en 2020 et + de 6,9 %, après - 3,8 %. La hausse du revenu disponible brut des ménages accélère, à + 4,0 % en valeur, après + 1,1 % en 2020.

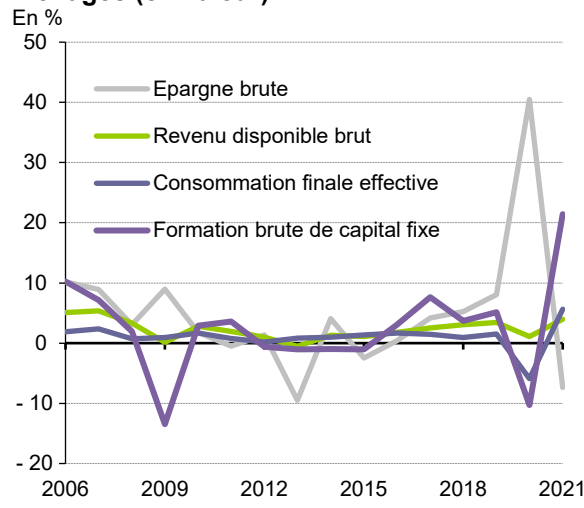
Dans le même temps, le prix de la dépense de consommation finale accélère (+ 1,6 %, après + 0,9 % en 2020), du fait principalement du rebond des prix énergétiques (+ 9,0 %, après - 4,1 %). Le pouvoir d'achat du revenu disponible augmente ainsi de 2,3 % en 2021, après + 0,2 % en 2020. L'épargne brute, qui avait fortement augmenté en 2020, diminue (- 7,3 %, après + 40,5 %).

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

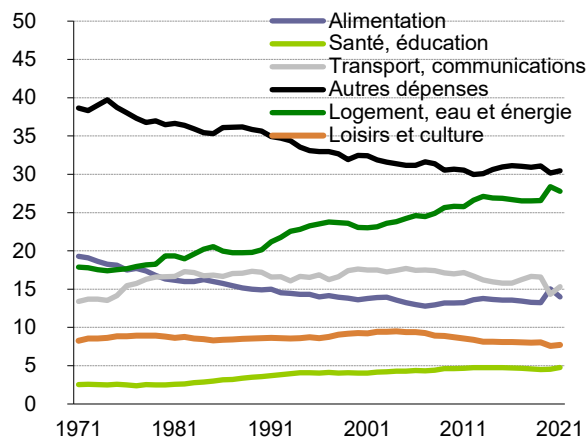
UN POIDS DU LOGEMENT DANS LES DÉPENSES TOTALES QUI DEMEURE ÉLEVÉ

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 27,8 % en 2021, ce poids diminue de 0,6 point par rapport à son niveau record de 2020, année durant laquelle les restrictions sanitaires ont largement affecté à la baisse les autres dépenses. Il demeure élevé au regard des trois années précédant la crise sanitaire, pendant lesquelles il s'élevait à 26,5 % environ. En 2021, la progression des dépenses en logement contribue pour 19,4 % à la croissance de l'ensemble des dépenses de consommation.

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

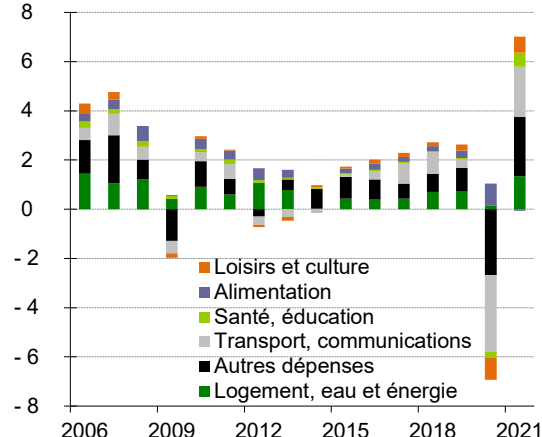
partie 1 : contexte macroéconomique et principales évolutions des dépenses et des aides pour le logement

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 %)



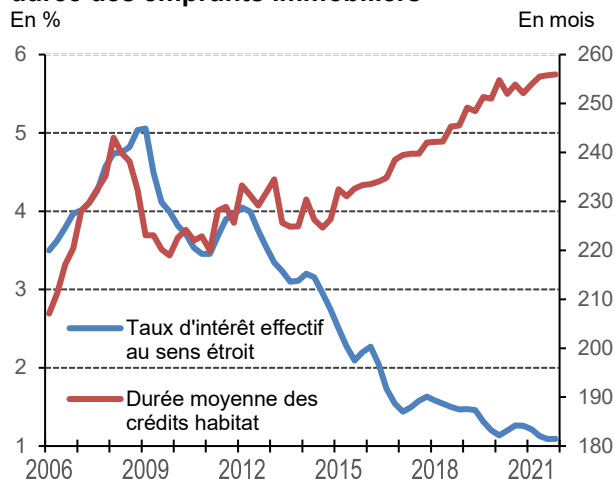
Source : Insee, Comptes nationaux

DES CONDITIONS DE FINANCEMENT FAVORABLES ET UNE PRODUCTION DE CRÉDITS GLOBALEMENT EN HAUSSE

Les taux d'intérêt des crédits immobiliers aux particuliers, qui avaient connu une légère hausse fin 2020, ont diminué à nouveau en 2021 pour se stabiliser à 1,1 % à compter du deuxième trimestre. Ils diminuent en moyenne annuelle, passant de 1,2 % en 2020 à 1,1 % en 2021. Dans le même temps, les durées moyennes des crédits habitat aux particuliers reprennent leur progression entamée depuis 2015, s'établissant à 255 mois en 2021, contre 253 en 2020, et 227 mois en 2014.

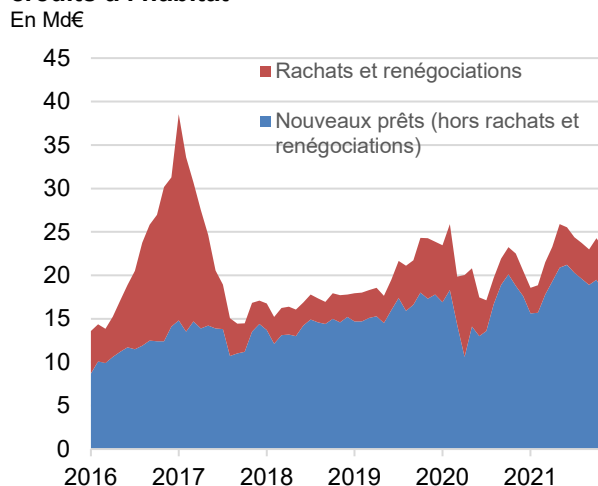
La production de crédits nouveaux, hors rachats et renégociations, augmente fortement en 2021 : 224,7 Md€ en 2021, après 192,9 Md€ en 2020 et 193,3 Md€ en 2019. Elle fléchit néanmoins dans le courant de l'année 2021, dans un contexte de plus grande prudence des établissements de crédit. En 2021, la part des rachats et renégociations dans le total des crédits nouveaux est de 17,9 %, contre 23,6 % en 2020.

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

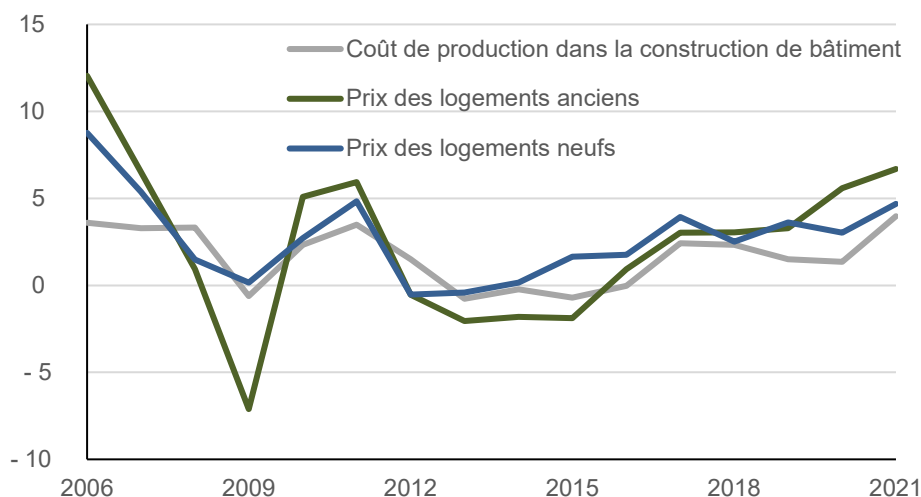
UN MARCHÉ DU LOGEMENT NEUF EN NET REBOND À LA SUITE DE LA CRISE SANITAIRE

En 2021, la hausse des prix des logements neufs accélère (+ 4,7 %, après + 3,0 % en 2020), tout comme celle des logements anciens (+ 6,7 %, après + 5,6 %), ainsi que les coûts de production dans la construction de bâtiment (+ 4,0 %, après + 1,3 %).

La production de logements neufs, très affectée par les confinements de 2020, repart à la hausse. Le nombre de permis de construire délivrés rebondit de 19,1 % sur l'année 2021, après - 13,2 % en 2020. Les mises en chantier connaissent également une nette reprise, avec une hausse de 11,8 % en 2021, après - 8,1 % en 2020. Dans le même mouvement, les mises en vente par les promoteurs auprès des particuliers se redressent en 2021 de + 20,3 %, après - 24,3 % en 2020.

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

En %

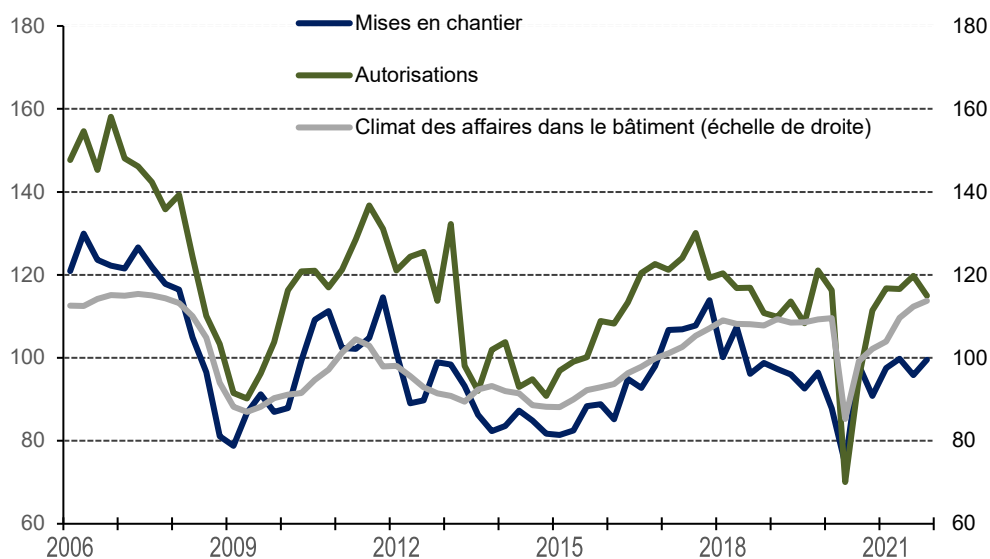


Sources : Insee ; SDES

Graphique 8 : nombre trimestriel d'autorisations et de mises en chantier, et climat des affaires dans le bâtiment

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

Indice normalisé (moyenne 100, écart-type 10), en %, CVS



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 REPREND SA PROGRESSION

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 550,8 Md€ en 2021 dont 396,5 Md€ au titre des **dépenses courantes totales** et 154,3 Md€ au titre des **dépenses en capital**. En 2021, la dépense totale augmente fortement et reprend une tendance à la hausse interrompue par la crise sanitaire (+ 8,0 %, après - 1,8 % en 2020 et + 2,9 % en 2019). Ce dynamisme est porté par le rebond des dépenses en capital (+ 18,0 %, après - 9,2 % et + 4,3 %), qui avaient été très pénalisées par les restrictions mises en œuvre en 2020. Les dépenses courantes totales, aux évolutions historiquement plus stables au cours du temps, connaissent une hausse relativement élevée en 2021 (+ 4,6 %, après + 1,0 % et + 2,3 %) sous l'effet notamment de la hausse des prix du pétrole et du gaz.

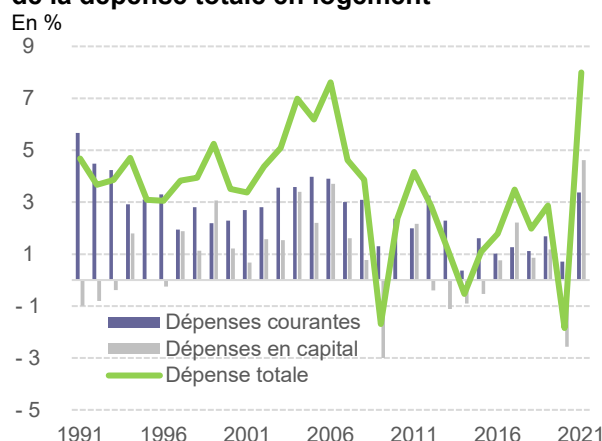
Tableau 1 : dépense totale en logement

En Md€

	1990	1995	2000	2005	2010	2015	2019	2020	2021
Consommation effective de biens et services des occupants	125,6	167,5	198,9	250,8	304,6	346,9	371,4	375,2	392,4
<i>Logements ordinaires</i>	123,3	163,9	195,1	246,1	298,7	338,8	363,0	366,7	383,7
<i>Locaux d'hébergement collectif</i>	2,2	3,6	3,8	4,7	6,0	8,1	8,5	8,5	8,6
Subventions d'exploitation aux producteurs (hors bonifications)	0,1	0,1	0,2	0,2	0,1	0,2	0,2	0,2	0,2
Charges des producteurs liées aux logements vacants	1,1	1,5	1,6	1,8	2,5	3,1	3,6	3,6	3,9
Dépense courante	126,8	169,1	200,7	252,7	307,2	350,2	375,2	379,1	396,5
Formation brute de capital fixe	59,2	59,8	72,9	98,2	108,0	105,4	126,6	115,2	136,7
<i>Logements neufs</i>	31,6	29,5	35,2	51,0	53,0	45,9	58,1	50,3	58,1
<i>Gros travaux d'entretien-amélioration</i>	22,9	26,4	31,7	36,8	44,1	47,1	50,6	47,3	56,7
<i>Autres composantes de la FBCF</i>	4,7	3,8	6,1	10,4	10,8	12,4	17,9	17,6	21,9
Investissement en terrains (dans le champ de la FBCF)	6,1	5,2	9,5	13,6	12,9	10,8	14,4	12,5	14,5
Avantages fiscaux liés à l'investissement (partiel)	0,8	0,7	1,4	1,8	3,2	3,5	3,0	3,1	3,1
Dépenses d'investissement	66,2	65,7	83,8	113,7	124,0	119,7	144,1	130,8	154,3
Dépense en logement	193,0	234,8	284,5	366,4	431,2	469,9	519,3	509,8	550,8

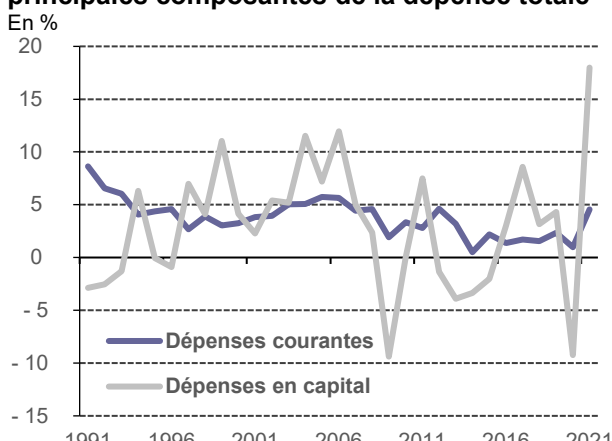
Source : CSL 2021

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



Source : CSL 2021

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



Source : CSL 2021

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).

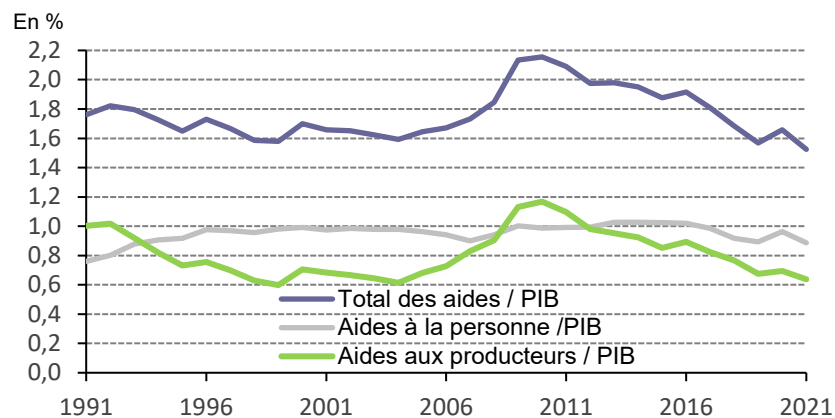
partie 1 : contexte macroéconomique et principales évolutions des dépenses et des aides pour le logement

LA PART DES AIDES AU LOGEMENT DANS LE PIB POURSUIT SON REPLI

En 2021, les aides au logement (38,2 Md€) se replient légèrement, après un très léger rebond en 2020 (- 0,5 % en 2021, après + 0,2 % en 2020 et - 3,7 % en moyenne les trois années précédentes). Leur part dans le PIB s'établit à 1,5 %, confirmant la tendance à la baisse observée depuis 2011 (2,2 % en 2010). La diminution des aides en 2021 est essentiellement le fait de la baisse des prestations sociales (- 0,15 Md€), tandis que s'opère un transfert de certains avantages fiscaux (- 0,8 Md€) vers les subventions d'investissement (+ 0,8 Md€).

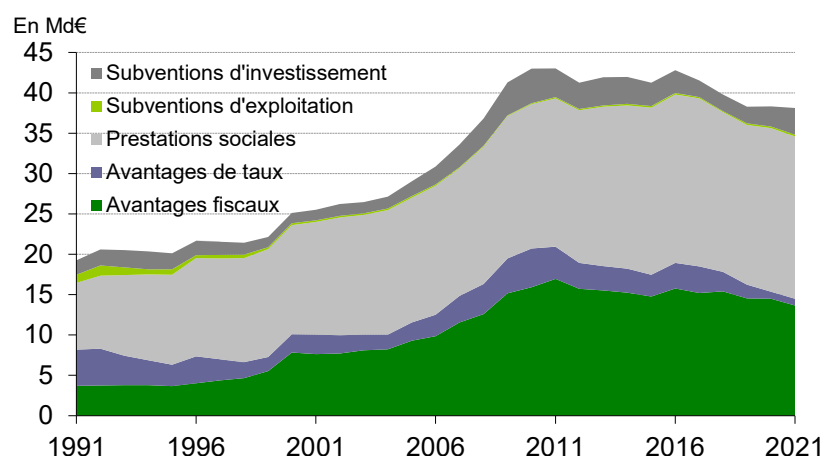
Les avantages fiscaux (13,7 Md€) baissent de 5,5 % par rapport à 2020, en lien notamment avec le remplacement progressif du crédit d'impôt pour la transition énergétique (CITE) par le dispositif « MaPrimeRénov' » depuis 2020, qui trouve sa contrepartie dans l'augmentation, pour un montant équivalent, des subventions d'investissement. Au sein des prestations sociales (20,1 Md€), les trois aides personnelles au logement (allocation de logement familial, aide personnalisée au logement et allocation de logement social) représentent un montant de 15,7 Md€. Elles sont en net recul par rapport à 2020 (- 5,7 %), principalement du fait de l'entrée en vigueur d'un nouveau mode de calcul « en temps réel » au 1^{er} janvier 2021², alors que les autres prestations sociales (4,4 Md€) progressent de + 22,0 %. Enfin, la diminution des avantages de taux (0,8 Md€) se poursuit (- 7,0 %, après - 48,5 % en 2020).

Graphique 11 : part des aides au logement dans le PIB



Source : CSL 2021

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



Source : CSL 2021

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.

² Calcul tous les 3 mois sur la base des revenus des 12 derniers mois et non plus tous les ans sur la base des revenus perçus 2 ans auparavant.

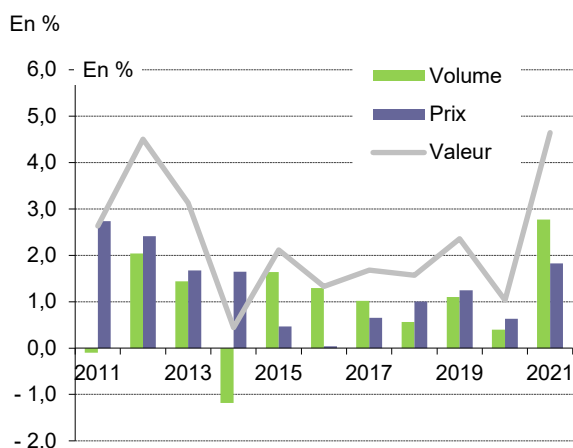
LA PART DES DÉPENSES COURANTES COUVERTES PAR LES PRESTATIONS DIMINUE

En 2021, les **dépenses courantes** en logement pour les occupants des logements ordinaires sont en forte augmentation (+ 4,6 %, après + 1,0 %) et s'élèvent à 383,7 Md€ en 2021.

Les prix des dépenses progressent plus rapidement qu'en 2020 de + 1,8 %, après + 0,6 %. En effet, les prix des produits pétroliers et du gaz repartent à la hausse, les prix des charges annexes accélèrent (+ 2,5 %, après + 1,2 %), tandis que ceux des loyers connaissent une progression modérée de + 0,6 %, après + 0,5 %. Les dépenses courantes augmentent en volume en 2021 de + 2,8 %, après + 0,4 %, portées par le dynamisme des consommations d'énergie, dans le contexte de températures plus basses qu'en 2020, ainsi que des charges annexes.

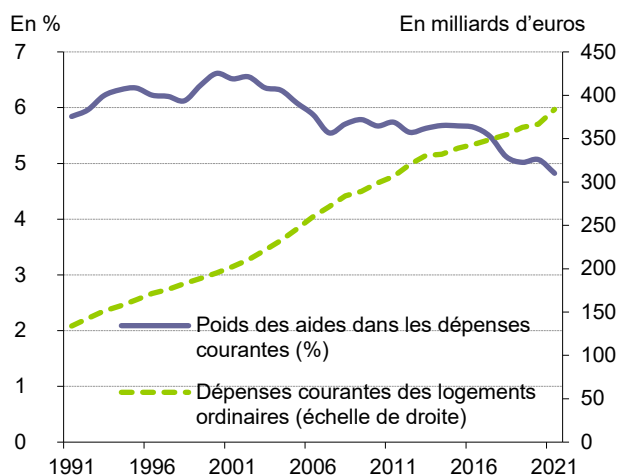
Les **aides aux consommateurs de service de logement ordinaire** (APL, ALS, ALF, aides fiscales et autres aides hors locaux d'hébergements collectifs) couvrent, en 2021, 4,8 % des dépenses courantes pour l'ensemble des logements ordinaires, soit 18,5 Md€, contre 18,6 Md€ et 5,1 % des dépenses en 2020. En particulier, les prestations sociales, dont l'objectif est de prendre en charge une partie du coût du logement, diminuent légèrement après avoir augmenté en 2020 (- 0,7 %, après + 2,3 %) alors que les dépenses courantes progressent de 4,6 %. La part des dépenses courantes pour les logements ordinaires couvertes par les prestations sociales (hors locaux d'hébergements collectifs) continue ainsi de baisser malgré un léger rétablissement en 2020 : elle est de 4,4 %, contre 4,7 % en 2019 et 5,3 % en 2015.

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



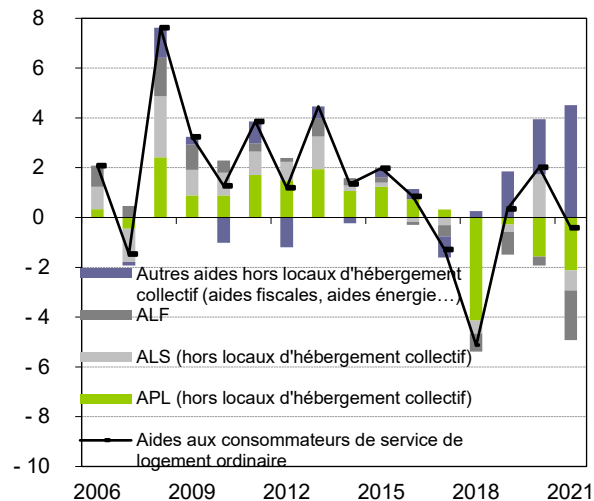
Source : CSL 2021

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



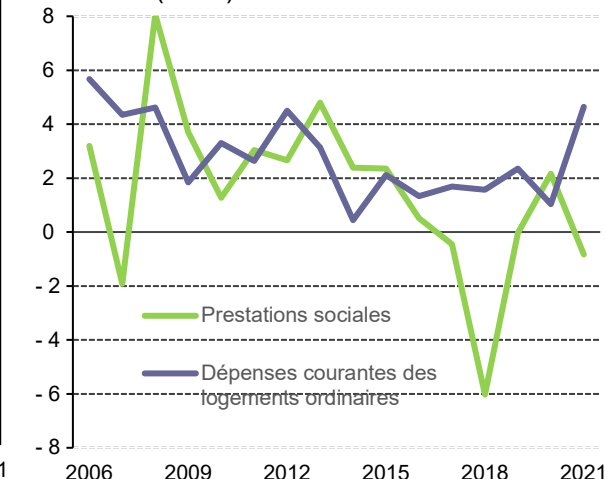
Source : CSL 2021

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



Source : CSL 2021

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



Source : CSL 2021

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

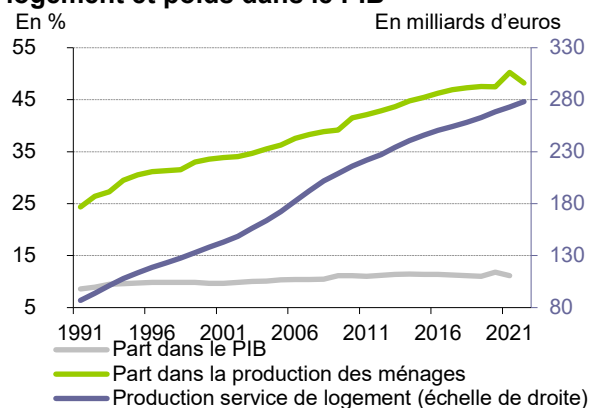
LA PRODUCTION DE SERVICE DE LOGEMENT POURSUIT SA PROGRESSION

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 2021, la production de service de logement s'élève à 278 Md€, 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 11,1 % en 2021. 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, puis depuis 2016 (hormis en 2020 du fait de la crise sanitaire). En revanche, sa part dans la FBCF totale de la nation et dans celle des ménages (respectivement 23 % et 74 % en 2021) évolue peu.

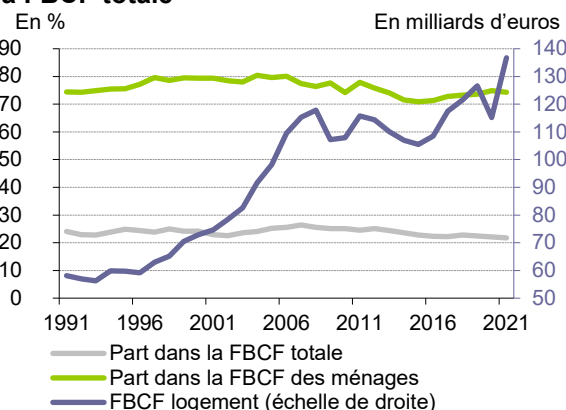
Les **aides à la production** de service de logement ont fortement diminué à partir de 1986. Leur part dans la production de service de logement est de 1,0 % en 2021, ratio stable depuis 25 ans. La part des **aides à l'investissement** dans la FBCF en logement, qui avait nettement progressé entre 2005 et 2010, diminue depuis (9,7 % en 2021, contre 19,7 % en 2010), malgré un léger redressement en 2020 et 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



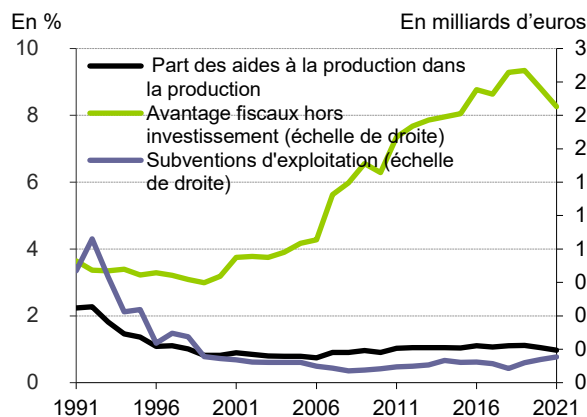
Source : CSL 2021

Graphique 18 : FBCF logement et poids dans la FBCF totale



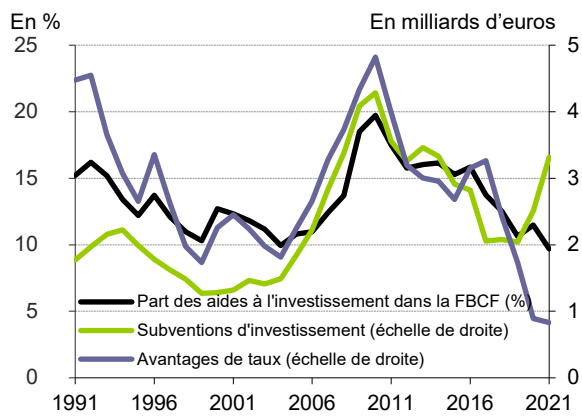
Source : CSL 2021

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



Source : CSL 2021

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



Source : CSL 2021

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.

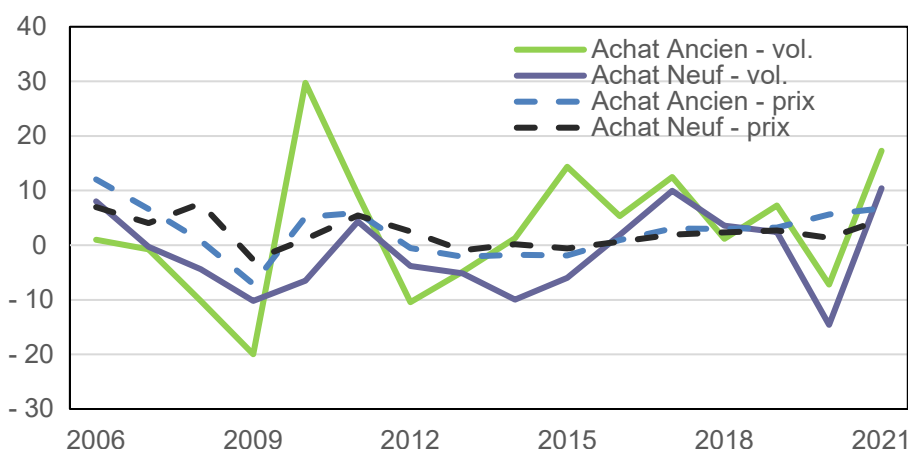
Les **aides à la production** comprennent ici les subventions d'exploitation, mais également les dispositifs fiscaux non fléchés sur l'investissement (exonération de la TFPB par exemple). Les **aides à l'investissement** regroupent les subventions d'investissement, les avantages de taux et les avantages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

L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE REPART À LA HAUSSE

L'activité immobilière – qui regroupe l'ensemble des dépenses d'investissement en logements neufs et anciens, en terrains d'assise et en gros travaux – se redresse très nettement après son repli de 2020 (+ 22,7 % en 2021, après - 4,9 % et + 8,2 %). Chacun des trois segments (neuf, occasion, travaux) connaît un fort dynamisme. L'activité immobilière dans le neuf rebondit de + 15,6 %, après - 13,4 % en 2020 et + 5,1 % en 2019, avec une accélération de la hausse des prix (+ 4,7 % en 2021, après + 1,3 % et + 2,7 %). On estime que le nombre de logements neufs terminés augmente de 7,9 % avec 385 600 logements livrés en 2021, sans retrouver toutefois son niveau d'avant-crise. L'activité d'acquisitions dans l'ancien connaît un très fort dynamisme (+ 25,2 % en 2021, après - 2,0 % et + 10,7 %) avec une accélération de la hausse des prix qui se poursuit (+ 6,7 %, après + 5,6 % et + 3,2 %). En quantités physiques, le nombre de transactions atteint un niveau record de 1,18 million. L'activité en gros travaux d'amélioration connaît elle aussi une forte croissance de + 19,8 %, après - 6,5 % et + 1,3 % à la faveur de l'incitation à la rénovation des logements.

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

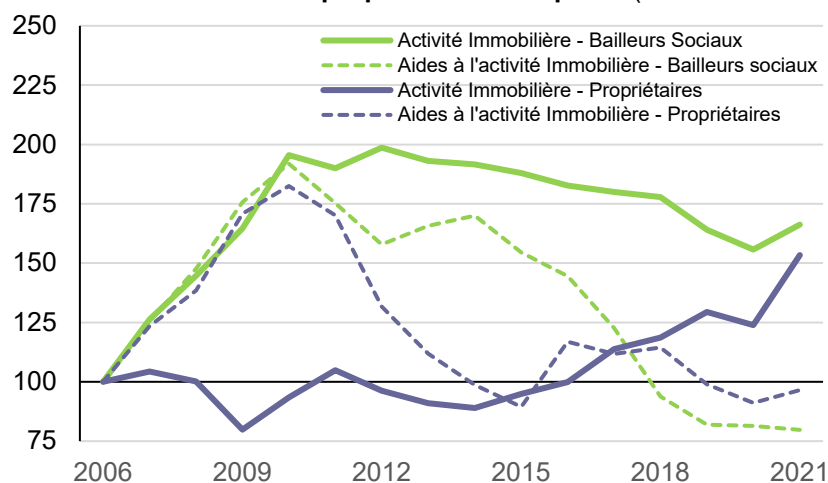
En %



Source : CSL 2021

L'activité immobilière des bailleurs sociaux interrompt une tendance à la baisse amorcée en 2013 et augmente de 6,8 %, après - 5,1 % en 2020 et - 15,0 % depuis 2013. Elle s'élève à 17,0 Md€. Les aides qui y sont associées (3,6 Md€ en 2021) reculent moins nettement (- 2,0 % en 2021, contre - 0,7 % en 2020) après les fortes baisses enregistrées depuis 2017 (- 17,2 % en moyenne les trois années précédentes). **L'activité immobilière des propriétaires occupants**, qui atteint 328,7 Md€ en 2021, poursuit sa hausse amorcée en 2015 et interrompue en 2020 (+ 23,8 % en 2021, après - 4,3 % en 2020 et + 36,5 % depuis 2015). Les aides associées se redressent à 5,2 Md€ cette année (+ 5,9 %, après - 8,0 % en 2020).

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 2006)



Source : CSL 2021

partie 2

Le parc de logements

– Au 1^{er} juillet 2021, le parc compte 37,4 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 (9,8 %) et de logements vacants (8,3 %).



partie 2 : le parc de logements

LE PARC DE LOGEMENTS EN 2021

Au 1^{er} juillet 2021, le parc compte 37,4 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 (9,8 %) et de logements vacants (8,3 %). Il progresse de 315 000 unités par rapport à l'année précédente, soit une croissance de + 0,85 %. Cette hausse ralentit pour la deuxième année consécutive (+ 0,88 % en 2020, après + 0,96 % en moyenne sur les trois années précédentes), dans un contexte qui demeure affecté par les conséquences de la crise sanitaire.

Le parc comprend 55,4 % de logements individuels et 44,6 % de logements collectifs. Au cours des dix dernières années, la construction dans le parc collectif a été la plus dynamique et sa part a gagné 1,2 point.

Les résidences principales sont occupées à 42,5 % par des locataires (dont un peu plus de deux sur cinq dans le secteur social), et 57,5 % par leurs propriétaires (plus d'un tiers d'entre eux ont encore des charges de remboursement en tant qu'accédants).

Tableau 1 : composition du parc de logements de 1991 à 2021

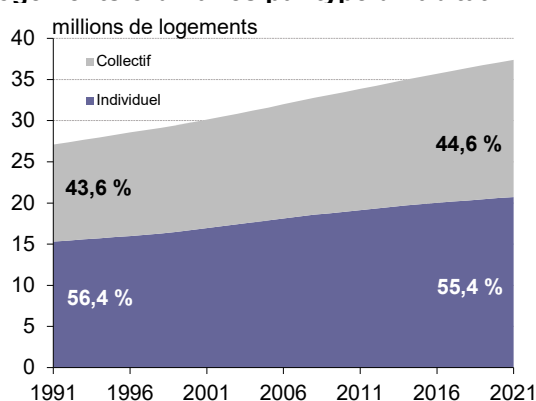
	En milliers de logements			Structure (en %)			TCAM* (en %)	
	1991	2006	2021	1991	2006	2021	91-06	06-21
Résidences principales	22 295	26 832	30 622	79,8	81,5	79,6	1,2	0,9
Propriétaires occupants	12 229	15 335	17 598	43,8	46,6	45,7	1,5	0,9
dont accédants	5 428	5 244	6 150	19,4	15,9	16,0	- 0,2	1,1
dont non-accédants	6 801	10 091	11 449	24,3	30,6	29,7	2,7	0,8
Locataires	10 066	11 497	13 023	36,0	34,9	33,8	0,9	0,8
Secteur libre	6 030	6 539	7 630	21,6	19,9	19,8	0,5	1,0
Secteur social	4 036	4 958	5 393	14,4	15,1	14,0	1,4	0,6
dont logés gratuits (tous secteurs)	1 346	967	764	4,8	2,9	2,0	- 2,2	- 1,6
Résidences secondaires	2 848	3 099	3 666	10,2	9,4	9,5	0,6	1,1
Logements vacants	1 952	2 056	3 100	7,0	6,2	8,1	0,3	2,8
Ensemble des logements ordinaires	27 095	31 987	37 388	97,0	97,1	97,1	1,1	1,0
Locaux d'hébergement	842	950	1 100	3,0	2,9	2,9	0,8	1,0

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

Champ : France entière.

Source : Insee-SDES, EAPL (au 1^{er} juillet)

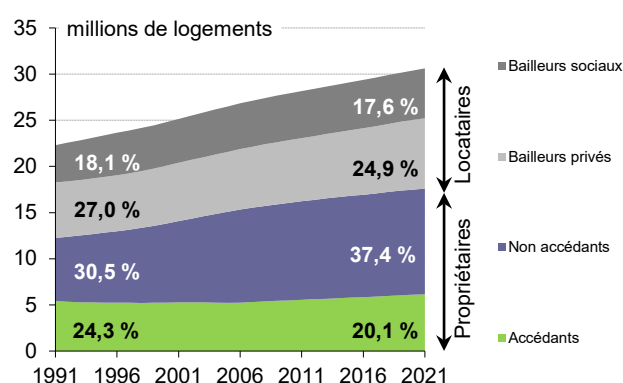
Graphique 1 : répartition du parc de logements ordinaires par type d'habitat



Champ : France entière, ensemble des logements ordinaires.

Source : Insee-SDES, EAPL (au 1^{er} juillet)

Graphique 2 : statut d'occupation des résidences principales



Champ : France entière, ensemble des résidences principales.

Sources : Insee-SDES, EAPL (au 1^{er} juillet)

Définition :

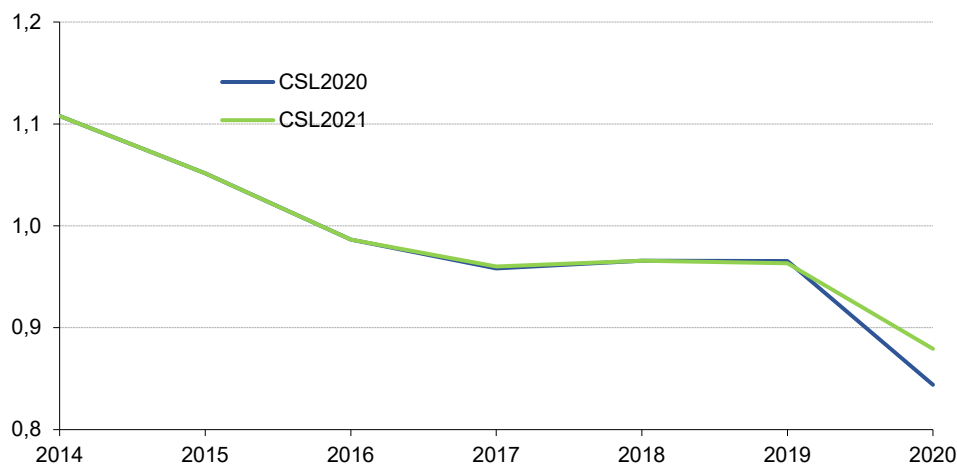
Le parc de logements est composé des logements ordinaires et des locaux d'hébergement. Les logements ordinaires se distinguent par leur caractère autonome, tandis que les locaux d'hébergement disposent d'équipements communs aux résidents et offrent des services supplémentaires variant selon les types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

RÉVISIONS DES ANNÉES ANTÉRIEURES À 2021

Le nombre de logements ordinaires pour 2020 a été révisé à la hausse (l'évolution par rapport à 2019 est estimée à + 0,88 %, contre + 0,84 % dans le compte satellite du logement 2020), en lien avec la révision par l'Insee de l'évolution de l'activité de construction. Par ailleurs, les capacités d'accueil des structures d'hébergement collectif ont été revues à la hausse en 2020 (+ 14 000 logements par rapport au chiffre précédent).

Graphique 1 : révision de l'évolution du nombre de logements ordinaires dans le compte du logement

En %



Champ : France entière, ensemble des logements ordinaires.

Sources : CSL 2020, CSL 2021

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 compte satellite du logement, 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 compte satellite du logement porte sur l'année A. Dans ces conditions, la méthode d'estimation par les flux a laissé place à une estimation annuelle directe des stocks. 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 compte satellite, 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 des évolutions 2020 et 2021 au regard de la crise sanitaire, les dernières estimations ont été adaptées 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 et 2021. La ventilation par filière détaillée s'appuie sur les résultats des dernières enquêtes logement.

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

Le nombre de lits disponibles dans les établissements pour personnes âgées est issu de l'enquête auprès des établissements d'hébergement pour personnes âgées (EHPA). Cette enquête, menée par la Drees, a été lancée pour la première fois en 1985. À partir de 1996, elle a évolué pour passer d'un rythme 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'Union nationale pour l'habitat des jeunes (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

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 2021, les dépenses courantes des occupants s'élèvent à 392,4 milliards d'euros, dont 384 milliards d'euros pour les 37,4 millions de logements ordinaires et 8,6 milliards d'euros pour les locaux d'hébergement collectif accueillant 1,1 million de personnes.



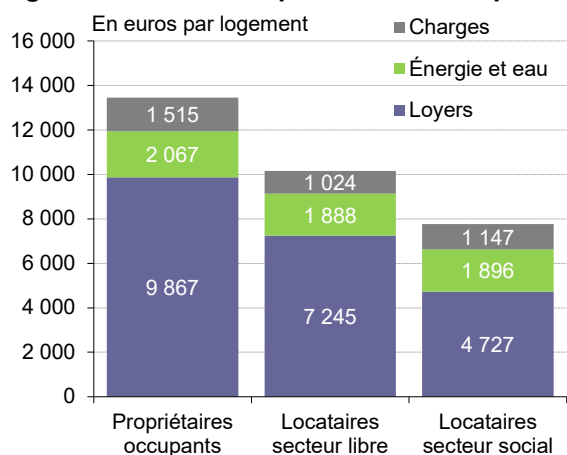
partie 3 : les dépenses courantes

DÉPENSES COURANTES DES OCCUPANTS DE LOGEMENTS ORDINAIRES EN 2021

En 2021, **les dépenses courantes** associées à la consommation de service de logement s'établissent à 384 milliards d'euros (Md€) pour les occupants des logements ordinaires, dont 356,1 Md€ pour les résidences principales. Elles accélèrent fortement, après une hausse relativement modérée en 2020 (+ 4,6 %, après + 1,0 % en 2020 et + 2,3 % en moyenne sur les dix années précédentes). Cette accélération est portée à la fois par les prix (+ 1,8 %, après + 0,6 % en 2020) et les volumes (+ 2,8 %, après + 0,4 %).

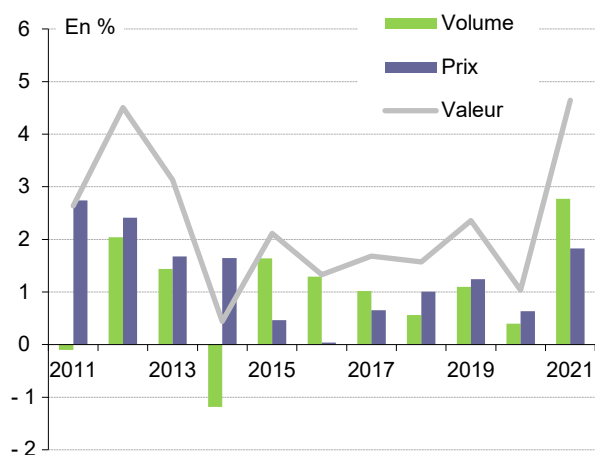
Dans un contexte d'inflation, notamment des prix de l'énergie, les dépenses d'énergie et d'eau augmentent fortement en 2021 (+ 13,8 %, après - 0,1 % en 2020) pour s'établir à 62,3 Md€ et représenter 16,2 % des dépenses courantes. Les charges annexes (43,3 Md€) connaissent également une forte hausse (+ 11,0 %, après - 2,3 % en 2020). Dans le même temps, la hausse de la dépense en loyers est moins sensible et s'inscrit globalement dans son rythme de progression passé (+ 1,9 %, après + 1,8 % et + 2,0 % en moyenne sur 2009-2019).

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



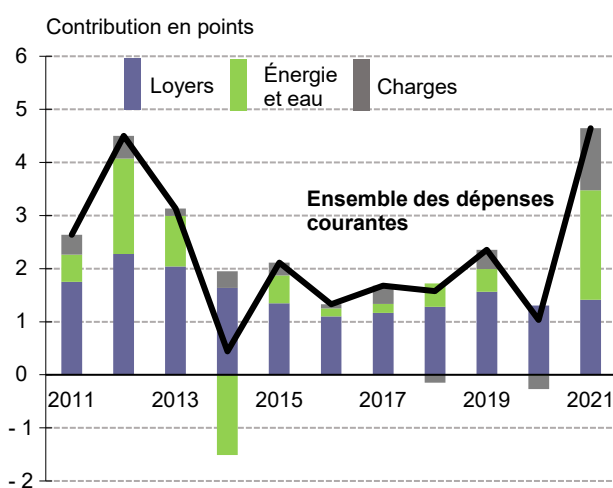
Champ : France entière, ensemble des logements ordinaires.
Source : CSL 2021

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



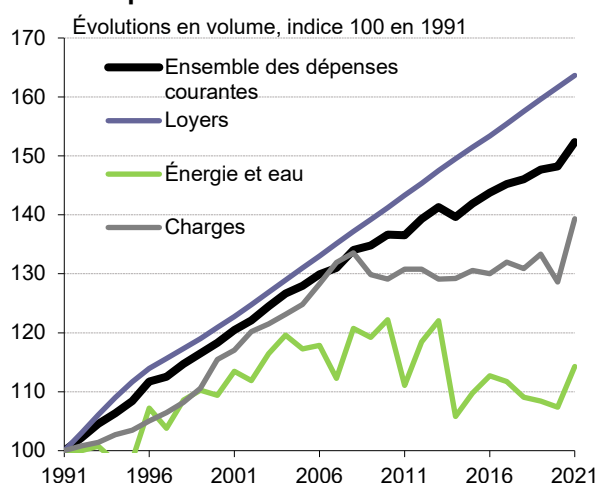
Champ : France entière, ensemble des logements ordinaires.
Source : CSL 2021

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



Champ : France entière, ensemble des logements ordinaires.
Source : CSL 2021

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



Champ : France entière, ensemble des logements ordinaires.
Source : CSL 2021

Définition :

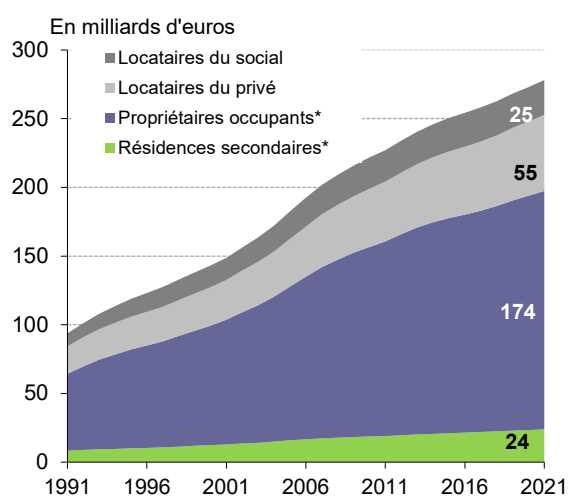
Dans les logements ordinaires, les **dépenses courantes** liées au logement regroupent les loyers réels et imputés du compte, les dépenses d'énergie et d'eau des ménages, ainsi que les charges annexes des occupants qui rassemblent plusieurs postes de dépenses allant de l'entretien courant du logement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

LES LOYERS EN 2021

En 2021, les dépenses de loyers s'élèvent à 278,1 Md€. Les **loyers réels**, acquittés par les locataires, représentent 29 % de ce montant, soit 80,8 Md€ dont 17,9 % (14,5 Md€) sont pris en charge par les administrations publiques via des aides personnelles au logement (APL, ALS et ALF). Les **loyers imputés** des propriétaires occupants s'élèvent à 197,4 Md€, dont 173,6 Md€ pour les résidences principales et 23,7 Md€ au titre des résidences secondaires.

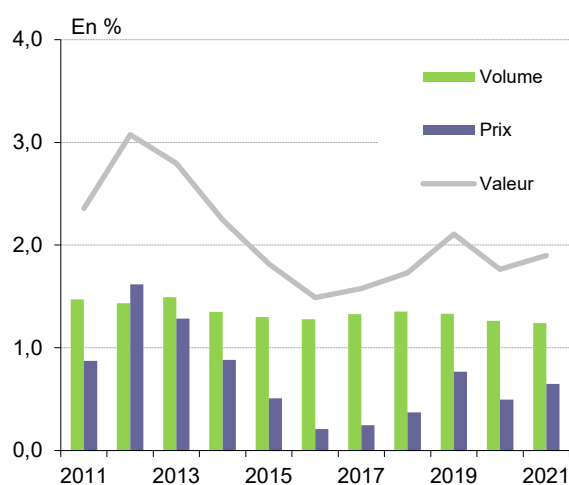
Les dépenses de loyers augmentent de 1,9 % en 2021. En volume, elles progressent de 1,2 %, suivant ainsi la croissance tendancielle du parc de logements (y compris évolution des surfaces et de la qualité des logements). Après trois années de baisse consécutive à la mise en œuvre de la réduction de loyer de solidarité, les prix des loyers rebondissent dans le secteur social (+ 1,6 % en 2021), tandis que dans le secteur libre, la croissance des prix se maintient à + 0,6 %. Au total, en progressant de 0,65 %, après + 0,5 % en 2020, les prix de l'ensemble des loyers évoluent nettement moins fortement que l'indice des prix à la consommation en 2021 (+ 1,6 %).

Graphique 1 : montants des loyers par filière agrégée de 1991 à 2021



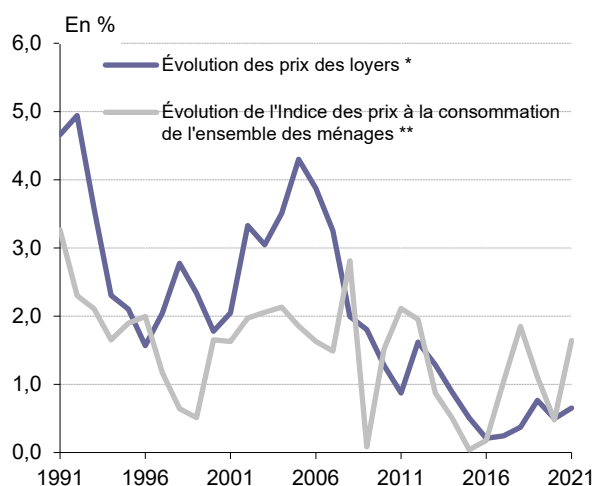
Champ : ensemble des loyers (réels et *imputés).
Source : CSL 2021

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



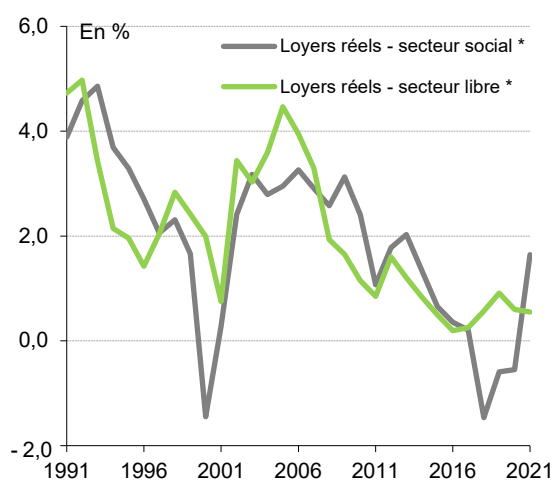
Champ : ensemble des loyers (réels et imputés).
Source : CSL 2021

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 2021 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 2021

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).

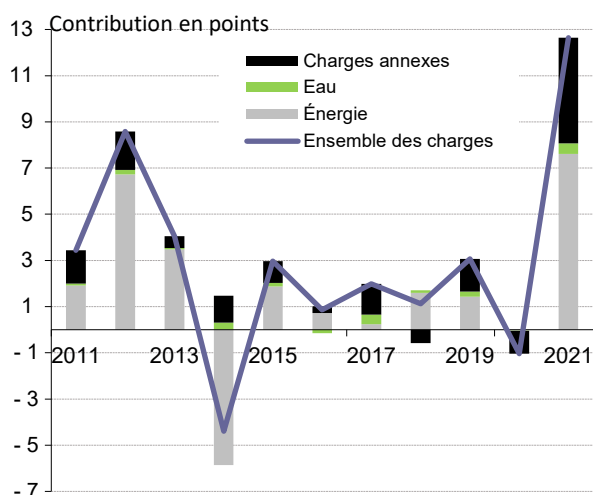
partie 3 : les dépenses courantes

LES CHARGES ET AUTRES DÉPENSES DES OCCUPANTS EN 2021

Les **charges** acquittées par les ménages pour leur logement s'élèvent à 105,6 Md€ en 2021, soit 26,1 % de l'ensemble des dépenses courantes associées aux logements ordinaires. Près de 50 % de ce montant est consacré aux dépenses d'énergie (51,7 Md€). Les dépenses restantes se répartissent entre les dépenses en eau (10,6 Md€) et les charges annexes liées à l'occupation du logement (43,3 Md€, dont 23,5 Md€ de petits travaux d'entretien effectués dans le logement).

Les charges augmentent fortement en 2021 (+ 12,6 %, après - 1,0 % en 2020), sous l'effet prépondérant de la dépense d'énergie des ménages qui connaît, dans le contexte de températures plus basses qu'en 2020, une hausse très marquée (+ 16,0 %, après - 0,1 %), en prix comme en volume. La dépense s'accroît pour toutes les énergies, mais c'est pour le gaz qu'elle augmente le plus fortement (+ 38,2 %), tout comme son prix (+ 21,4 % pour le gaz, contre + 12,2 % pour les produits pétroliers et + 8,2 % pour le prix global). Parmi les charges annexes, la dépense en entretien et en petits travaux dans les logements est très dynamique (+ 16,2 %, après - 5,7 % en 2020), portée par une croissance en volume. Les frais liés aux mobilités résidentielles rebondissent nettement après une forte baisse en 2020 (+ 13,9 % et + 20,9 % pour les frais liés aux déménagements et frais de baux respectivement).

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



Champ : France entière, ensemble des logements ordinaires.
Source : CSL 2021

Tableau 1 : charges annexes des occupants de logements ordinaires

	Évolution en valeur n/n-1 (en %)			Structure 2021 (en %)
	2019	2020	2021	
Entretien/travaux dans :				
<i>les parties communes</i>	4,5	- 0,7	5,6	12,6
<i>le logement</i>	3,3	- 5,7	16,2	54,3
Service d'assurances	3,4	8,8	5,1	16,2
Gardiens d'immeuble	2,2	2,2	2,2	3,0
Prestations de services*	2,6	0,9	3,6	10,5
Déménagement	3,2	- 9,8	13,9	1,7
Frais de baux	5,6	- 22,5	20,9	1,6
Ensemble des charges	3,4	- 2,3	11,0	100,0

Note : * TEOM, REOM, TB.

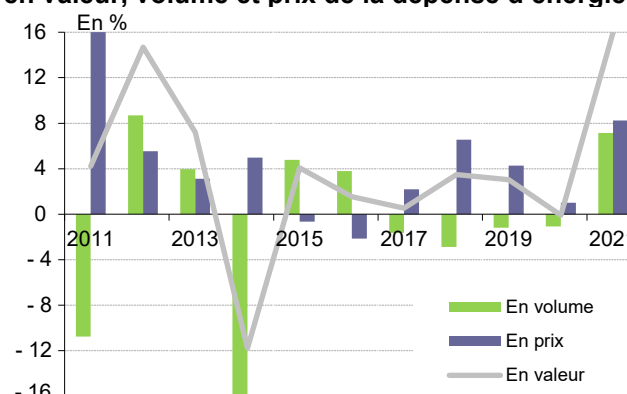
Champ : France entière, ensemble des logements ordinaires.
Source : CSL 2021

Tableau 2 : évolution des prix des énergies

	Évolution des prix n/n-1 (en %)			Structure 2021 (en %)
	2019	2020	2021	
Électricité	3,8	6,0	3,0	58,2
Gaz	7,1	- 5,1	21,4	26,0
Produits pétroliers	2,5	- 12,0	12,2	9,2
Bois	2,5	2,7	- 0,1	3,8
Autres	0,9	- 5,8	13,6	2,8
Ensemble	4,3	1,0	8,2	100,0

Champ : France entière, ensemble des logements ordinaires.
Source : CSL 2021

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



Champ : France entière, ensemble des logements ordinaires.
Source : CSL 2021

Définitions :

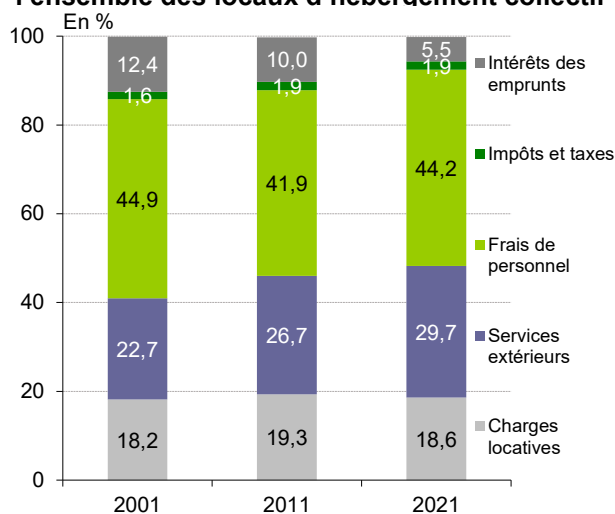
Les **charges** au sens du Compte satellite du logement comprennent les dépenses des ménages en énergie et en eau ainsi qu'un ensemble de charges annexes : *entretien des parties communes, frais de personnel, travaux de petit entretien* effectués dans le logement, *prestations de services* (taxe d'enlèvement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

LES REDEVANCES DANS LES LOCAUX D'HÉBERGEMENT COLLECTIF EN 2021

En 2021, 1,1 million de personnes, soit 1,6 % de la population française, résident dans des locaux d'hébergement collectif. Ces structures d'hébergement, à destination de publics spécifiques, viennent s'ajouter au parc de logements ordinaires. Le nombre de personnes en hébergement collectif recule légèrement en 2021 (- 0,6 %, après + 0,4 %). Cette évolution est pour partie liée à la transformation de certaines structures d'hébergement collectif en logements ordinaires et autonomes. Les dépenses courantes en logement de ces résidents (**redevances**) s'élèvent à 8,6 Md€ en 2021 (+ 1,1 % par rapport à 2020).

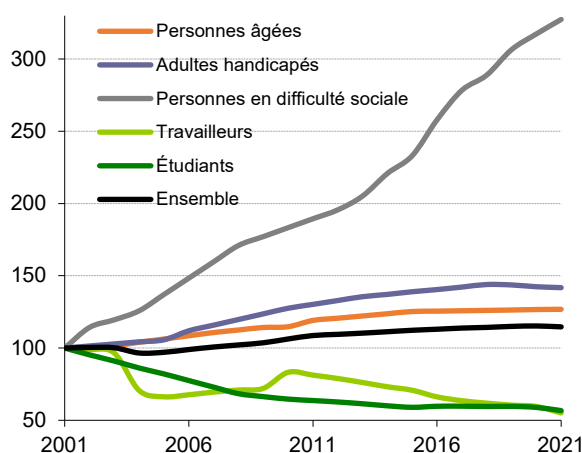
Les capacités d'accueil des locaux d'hébergement collectif baissent en 2021, après un accroissement annuel moyen de 0,8 % par an entre 2001 et 2020. Cette évolution passée masque une grande disparité entre les différents types d'hébergement. Le nombre de lits pour personnes en difficulté sociale a été multiplié par 3,3 sur les 20 dernières années, tandis que sur la même période, les résidences universitaires et les foyers de travailleurs ont vu leur nombre de places en chambres être presque divisé par deux.

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



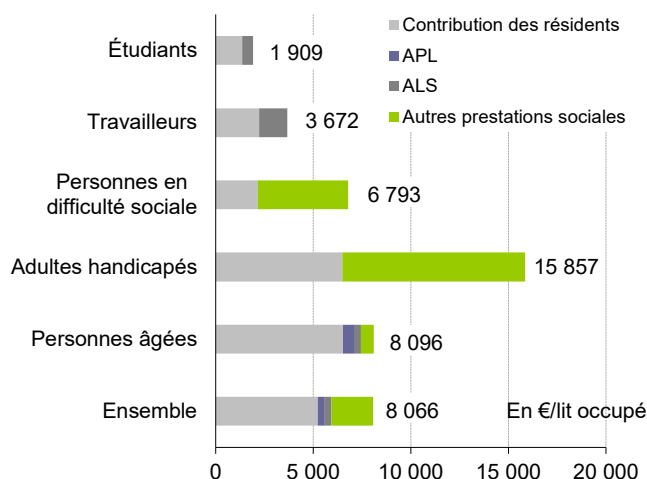
Source : CSL 2021

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



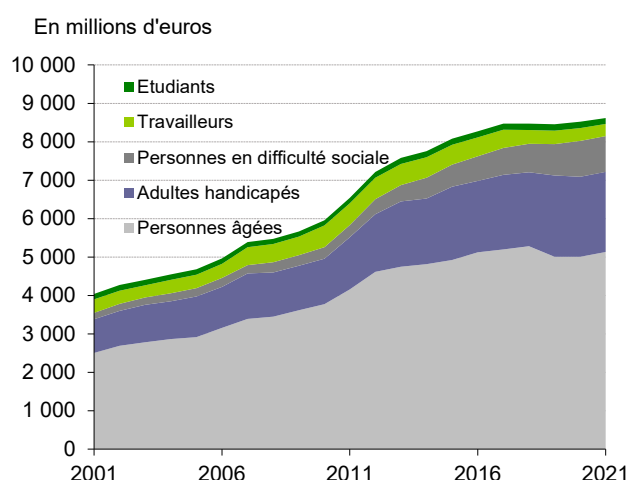
Source : CSL 2021

Graphique 3 : redevance par lit occupé selon le type d'hébergement collectif en 2021



Source : CSL 2021

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



Définitions :

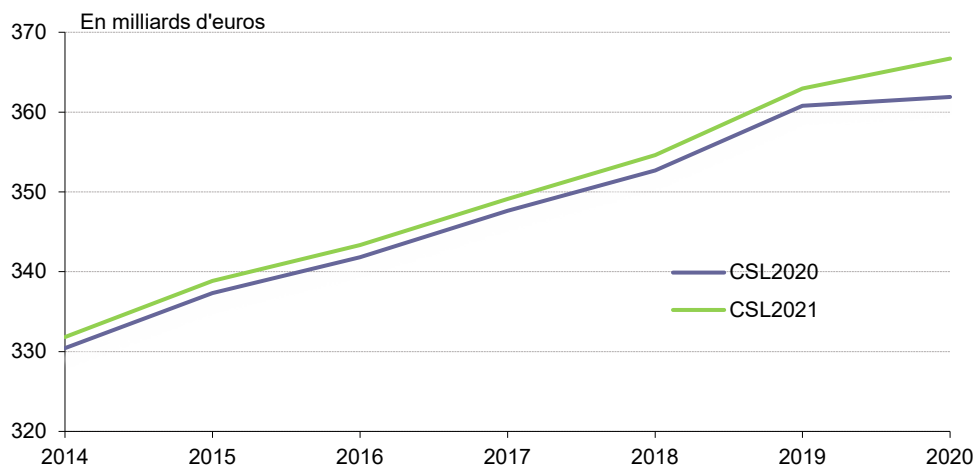
Les occupants des locaux d'hébergement collectif s'acquittent d'une « redevance » qui couvre l'intégralité des services rendus, notamment ceux supplémentaires au logement. Seule la part correspondant au service de logement est comptée ici (voir concepts et méthodes).

RÉVISIONS DES ANNÉES ANTÉRIEURES À 2021

Par rapport à la version précédente du Compte satellite du logement, la série des dépenses courantes des occupants de logements ordinaires a été légèrement révisée à la hausse (+ 1,3 % pour l'année 2020). Les dépenses d'énergie ont été revues à la hausse suite à la publication des données de la sous-direction des statistiques de l'énergie du SDES sur la consommation des ménages.

Sur les locaux d'hébergement collectif, une révision à la baisse de 0,9 Md€ est opérée, en particulier du fait d'une modification de la méthode de calcul des redevances. Celle-ci prend désormais en compte uniquement les redevances des résidents de chambre, et non plus de certains logements gérés par des structures d'hébergement collectif, mais s'apparentant à du logement ordinaire.

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



Champ : France entière, ensemble des logements ordinaires.

Sources : CSL 2020, CSL 2021

Concepts et méthodes

LA CONSOMMATION ASSOCIÉE AU SERVICE DE LOGEMENT

La consommation associée au service de logement dans le compte satellite du logement englobe l'ensemble des dépenses courantes des occupants des logements (les consommateurs de service de logement) liées à cette occupation. Elle inclut les loyers réels ou imputés (*les loyers en 2021*), 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 2021*) ; 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 compte satellite du logement, n'est pas associée au service de logement en raison de son assiette et de ses taux qui laissent une place prépondérante aux revenus relativement au service de logement fourni.

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

LE CONCEPT DE LOYERS IMPUTÉS

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

PRIX DES LOYERS ET EFFET VOLUME

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

- L'entretien des parties communes est défini comme l'ensemble des prestations réalisées sous le contrôle du syndic qui sont nécessaires au bon fonctionnement de l'immeuble (nettoyage des escaliers et des parties communes, entretien des chaufferies, des ascenseurs, des espaces verts, désinfection des vide-ordures...). Seule la partie dite « récupérable » de ces charges de copropriété est retracée ici, car elle est due par les occupants. Les charges dites « non récupérables », dues par les bailleurs, sont enregistrées dans le compte du producteur de service de logement, 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 compte satellite du logement ne retient que la part de cette redevance correspondant au seul service de logement, par analogie avec la consommation des occupants de logements ordinaires (loyers, dépenses d'énergie et d'eau, charges) ; de même, les charges des producteurs prises en compte ne couvrent que les charges liées au service de logement. C'est cette part de la redevance qui définit la consommation associée au service de logement pour cette filière.

partie 4

L'activité immobilière

– 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 2021, elle s'élève à 420 milliards d'euros et rebondit très nettement par rapport à 2020 (+ 22,7 %, après - 4,9 %), renouant ainsi avec la croissance continue observée depuis 2015 et interrompue par la crise sanitaire. L'évolution de l'activité est en premier lieu portée par le dynamisme des acquisitions dans l'ancien et les gros travaux d'amélioration et d'entretien, tandis que l'investissement en logements neufs retrouve seulement, en valeur, son niveau de 2019. Pour chacun des trois segments d'activité, la hausse des prix accélère et s'établit à plus de 4 % sur l'année 2021.



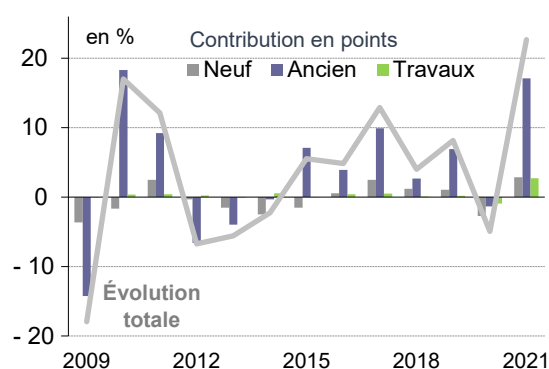
L'activité immobilière regroupe l'ensemble des dépenses en capital pour le logement : investissement en logements neufs et anciens, en terrains d'assise et réalisation de gros travaux. En 2021, elle s'élève à 420 milliards d'euros (Md€) et rebondit très nettement par rapport à 2020 (+ 22,7 %, après - 4,9 %). Dans un contexte de forte dynamique des prix, elle renoue ainsi avec la croissance observée depuis 2015 et interrompue par la crise sanitaire. L'évolution de l'activité est, en premier lieu, portée par le dynamisme des acquisitions dans l'ancien (+ 25,2 %, après - 2 % en 2020) avec une accélération de la hausse déjà très soutenue des prix (+ 6,7 %, après + 5,6 % en 2020). Dans un contexte d'incitations à la rénovation, les gros travaux d'amélioration et d'entretien sur les logements existants connaissent eux aussi une forte croissance (+ 19,8 %, après - 6,5 % en 2020) et une forte accélération des prix (+ 4,2 %, après + 1,0 % en 2020). En revanche, le rebond de l'investissement en logements neufs par rapport à 2020 (+ 5,6 %, après - 13,4 %) permet seulement de retrouver, en valeur, le niveau de 2019 (+ 0,1 %, entre 2019 et 2021), l'accélération des prix étant là aussi sensible (+ 4,7 %, après + 1,3 % en 2020).

Tableau 1 : activité immobilière, FBCF et investissement en logement

	Évolution (en %)		Valeur (en Md€)
	2020/2019	2021/2020	2021
(1) Construction de logements neufs	- 13,4	15,5	57,1
(2) Terrains d'assise des logements neufs	- 13,6	16,0	14,5
(3) Frais et droits (neuf)	- 13,5	16,3	1,0
(4) Investissement en logements neufs (1 + 2 + 3)	- 13,4	15,6	72,6
(5) Acquisition de logements d'occasion, hors terrains	- 2,0	25,2	194,0
(6) Valeur des terrains des logements d'occasion	- 2,1	25,2	76,1
(7) Frais et droits (ancien)	- 1,8	24,8	21,1
(8) Acquisition de logements d'occasion, yc terrains (5 + 6 + 7)	- 2,0	25,2	291,2
(9) Gros travaux d'entretien et d'amélioration	- 6,5	19,8	56,7
(10) Ensemble de l'activité immobilière (4 + 8 + 9)	- 4,9	22,7	420,5
(11) Acquisitions nettes de cessions hors terrains	- 2,0	25,2	0,9
(12) Acquisitions nettes de cessions yc terrains	- 2,0	25,2	1,2
(13) FBCF (1 + 3 + 7 + 9 + 11)	- 9,0	18,7	136,7
(14) Investissement (1 + 2 + 3 + 7 + 9 + 12)	- 9,4	18,4	151,6

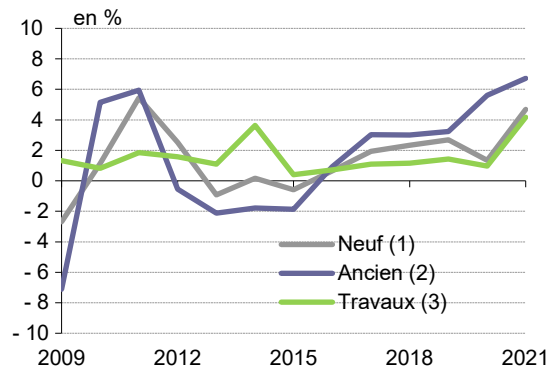
Source : CSL 2021

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



Source : CSL 2021

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.

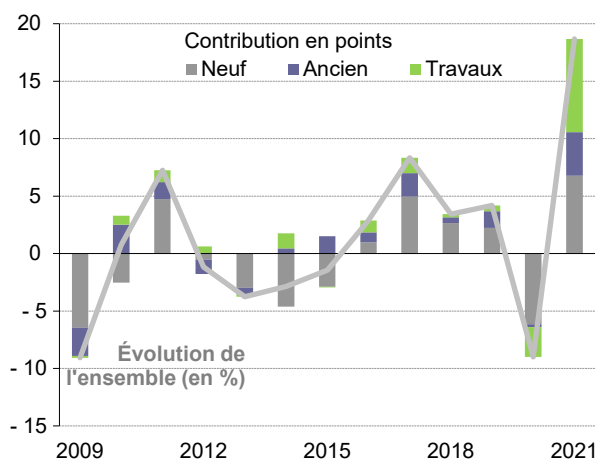
L'INVESTISSEMENT EN LOGEMENT EN 2021

En 2021, la formation brute de capital fixe (FBCF) en logement s'élève à 136,7 Md€. Elle se compose pour 43 % de FBCF en logements neufs (58,1 Md€), 41 % en travaux sur logements existants (56,7 Md€) et 16 % de FBCF afférente aux transactions dans l'ancien (21,9 Md€ de frais et droits et d'acquisitions nettes de cessions). Cette répartition demeure stable par rapport à 2020, confirmant une diminution du poids de la FBCF en logements neufs par rapport à la situation d'avant-crise sanitaire (- 3 points par rapport à 2019).

La FBCF croît de 18,7 % en 2021, après - 9,0 % en 2020. Ce rebond résulte à la fois de celui des volumes investis, suite à la reprise de l'activité (+ 13,2 %, après - 10,6 %), et de la très nette augmentation des prix (+ 4,8 %, après + 1,8 %).

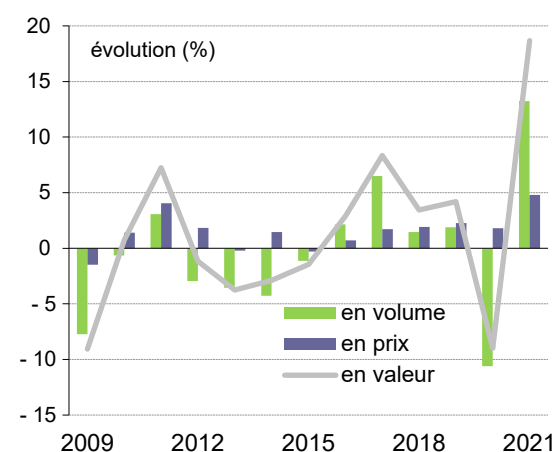
La répartition de la FBCF entre filières reste relativement stable par rapport aux années précédentes : 65 % pour les propriétaires occupants, 11 % et 19 % pour les bailleurs sociaux et autres bailleurs respectivement, et 5 % pour les résidences secondaires. Le mode de financement de l'investissement évolue en revanche par rapport à 2020. Dans le contexte d'une plus grande prudence des établissements de crédit, la part financée par les fonds propres augmente, pour les ménages comme pour les personnes morales. Entre 2020 et 2021, cette part passe respectivement de 41,8 % à 45,3 % et de 54,1 % à 57,0 % pour l'une et l'autre catégorie.

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



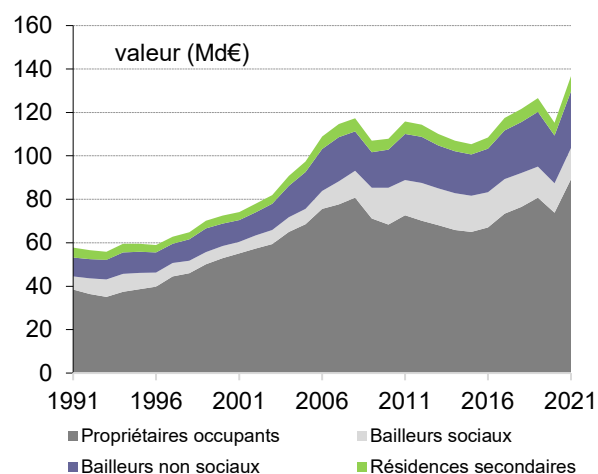
Source : CSL 2021

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



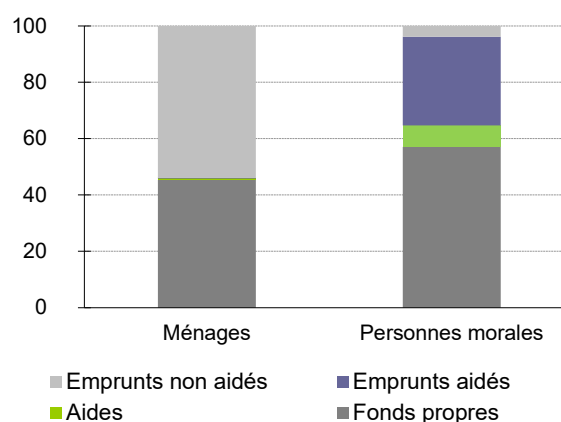
Source : CSL 2021

Graphique 3 : FBCF en valeur par filière



Source : CSL 2021

Graphique 4 : financement de l'investissement en logement en 2021 (en %)



Source : CSL 2021

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 BRUTE DE CAPITAL FIXE EN LOGEMENTS NEUFS

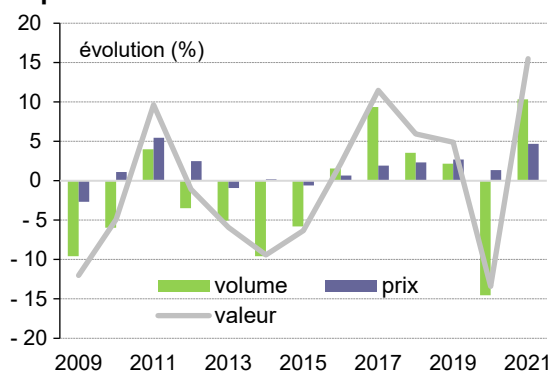
Le nombre de logements livrés en 2021 est estimé à 385 600 dont 151 000 dans l'individuel, et 234 600 dans le collectif. Le nombre de logements terminés rebondit fortement par rapport à 2020 (+ 7,9 %, après - 8,4 %), sans retrouver toutefois son niveau d'avant crise (- 1,1 % par rapport à 2019).

La **production de logements en quantités physiques**, qui rend compte de l'avancement des chantiers en cours, reste quant à elle inférieure de 7,2 % à son niveau de 2019, malgré la reprise (+ 9,4 %, entre 2020 et 2021, avec une évolution particulièrement dynamique pour l'individuel pur, à + 15,8 %). La surface moyenne des logements produits évolue peu au sein de chaque catégorie de logement (+ 0,3 % pour le collectif, stabilité pour l'individuel pur).

Au total, la FBCF dans le neuf est stable par rapport à 2019, l'augmentation des prix (+ 4,7 % en 2021, après + 1,3 %) venant compenser l'évolution en volume (+ 10,3 % en 2021, après - 14,6 %).

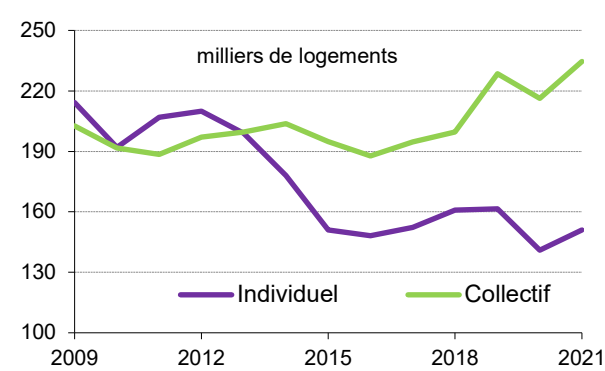
L'investissement des ménages (propriétaires et bailleurs personnes physiques) dans le neuf, chiffré à 53,9 Md€, rebondit fortement en 2021 (+ 16,4 %, après - 13,1 % en 2020), et dépasse légèrement son niveau de 2019 (+ 1,2 %). Celui des personnes morales (principalement bailleurs sociaux) reste inférieur de 3,1 % par rapport à 2019 malgré une forte reprise en 2021 (+ 13,3 %). La part estimée des fonds propres dans le financement de ces investissements augmente, pour les ménages comme pour les personnes morales.

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



Source : CSL 2021

Graphique 2 : logements individuels et collectifs terminés



Source : CSL 2021

Tableau 1 : production en équivalent logement et surface en 2021, avec évolution

	Production en équivalent logement		Production en équivalent surface		Surface moyenne des logements par segment	
	Niveau 2021	Évolution 2020/2021 (%)	Niveau 2021	Évolution 2020/2021 (%)	Niveau 2021	Évolution 2020/2021 (%)
individuel pur	115 883	15,8	14 001 317	15,8	120,8	0,0
individuel groupé	36 358	7,7	3 309 109	8,9	91,0	1,1
collectif	218 383	6,6	13 393 467	6,9	61,3	0,3
Total	370 624	9,4	30 703 893	11,0	-	-

Source : CSL 2021

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

		Évolution (en %)		Part (en %)		Valeur (en Md€)
		2019/2020	2020/2021	2020	2021	2021
Ménages	Fonds propres	- 25,7	42,5	25,1	30,7	16,5
	Aides	- 9,1	- 8,3	0,0	0,0	0,0
	Emprunts aidés	- 38,2	- 4,3	0,4	0,3	0,2
	Emprunts non aidés	- 7,6	7,8	74,6	69,0	37,2
	Total	- 13,1	16,4	100,0	100,0	53,9
Personnes morales	Fonds propres	- 21,7	19,6	51,0	53,9	10,1
	Aides	21,0	- 0,1	10,4	9,1	1,7
	Emprunts aidés	- 9,4	5,7	34,3	31,9	6,0
	Emprunts non aidés	- 19,0	30,0	4,4	5,0	0,9
	Total	- 14,5	13,3	100,00	100,0	18,7

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 2021

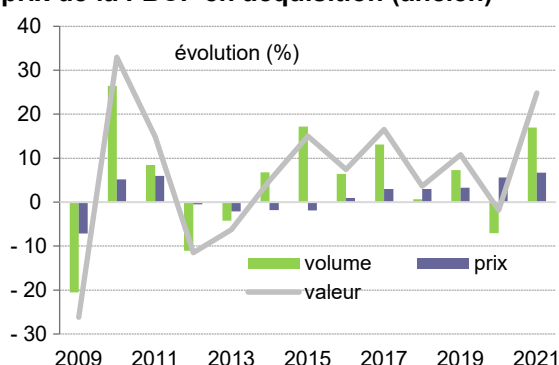
Définitions : **production de logements en quantités physiques** (voir concepts et méthodes).

LE FINANCEMENT DES ACQUISITIONS ET DES TRAVAUX

L'investissement dans l'ancien, soit les frais liés aux transactions, augmente fortement (+ 24,8 % par rapport à 2020) et dépasse de 22,5 % son niveau de 2019. Les volumes investis rebondissent (+ 16,9 %, après - 7,0 %), tandis que les prix continuent d'augmenter de manière soutenue (+ 6,7 %, après + 5,6 %). Le nombre de transactions atteint un niveau record de 1 177 000.

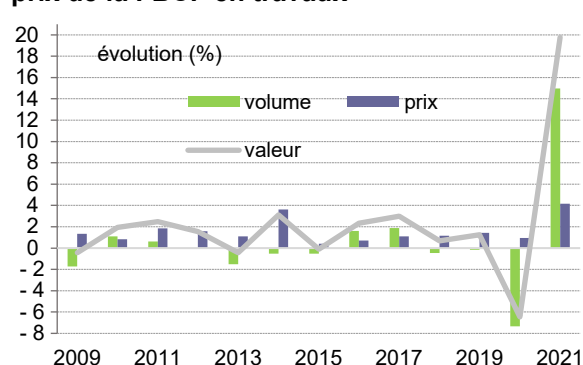
L'investissement en gros travaux s'élève à 56,7 Md€ en 2021 (+ 19,8 %, après - 6,5 % en 2020). Suite à la reprise des activités et dans le contexte d'incitation à la rénovation des logements, les volumes investis augmentent très fortement (+ 15,0 %, après - 7,3 %), tandis que suite aux tensions sur l'approvisionnement en matériaux, la hausse des prix accélère nettement (+ 4,2 %, après + 1 % en 2020). En 2021, 91,4 % de l'investissement en gros travaux est réalisé par les ménages (51,8 Md€), soit 2,3 points de plus qu'en 2019. La part de l'investissement en gros travaux des ménages, financé par des aides, augmente (+ 1,2 point), portant à 4,8 % la part des aides et emprunts aidés dans le financement. Dans le même temps, l'investissement en gros travaux des personnes morales diminue de 0,4 %, avec une structure de financement globalement stable.

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



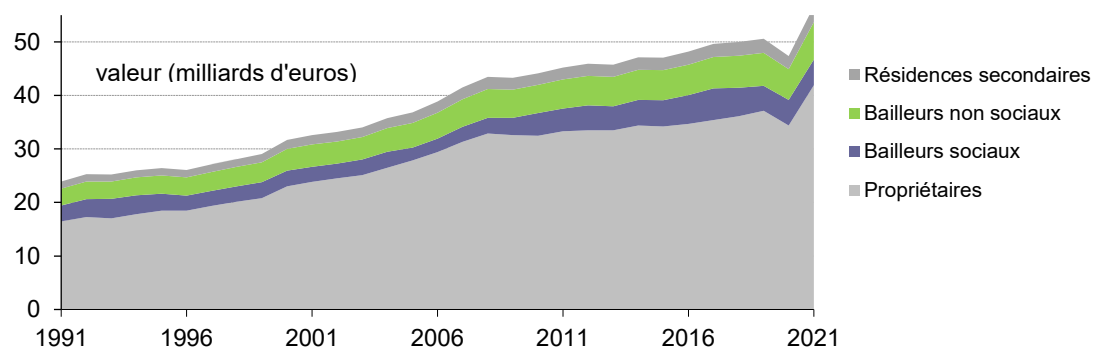
Source : CSL 2021

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



Source : CSL 2021

Graphique 3 : investissement en gros travaux par filière



Source : CSL 2021

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

		Évolution (en %)		Part (en %)		Valeur (en Md€)
		2019/2020	2020/2021	2020	2021	2021
Ménages	Fonds propres	- 11,2	20,7	60,9	60,2	31,2
	Aides	59,2	85,4	2,3	3,5	1,8
	Emprunts aidés	27,3	30,6	1,3	1,3	0,7
	Emprunts non aidés	- 3,8	20,1	35,6	35,0	18,1
	Total	- 7,3	22,1	100	100	51,8
Personnes morales	Fonds propres	0,9	1,4	48,0	48,7	2,4
	Aides	26,1	1,1	4,6	4,9	0,2
	Emprunts aidés	1,4	- 2,5	46,4	45,4	2,2
	Emprunts non aidés	2,9	9,3	0,9	1,0	0,1
	Total	2,1	- 0,4	100	100	4,9

Source : CSL 2021

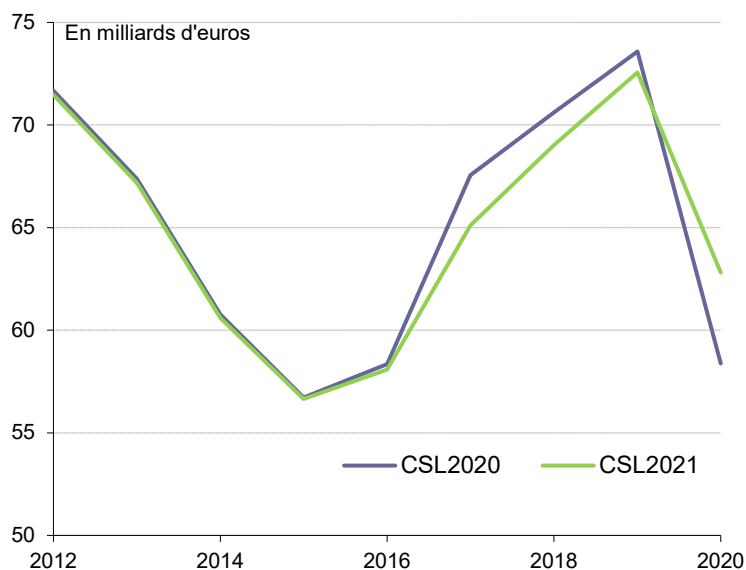
Définitions : investissement dans l'ancien, en gros travaux (voir concepts et méthodes).

RÉVISIONS DES ANNÉES ANTÉRIEURES À 2021

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. Cette année, elles tiennent également compte de la révision de l'estimation des effets de la crise sanitaire sur la production de logements neufs en 2020 (*voir concepts et méthodes*). La révision à la baisse concerne toutes les années jusqu'en 2019, avec une importance plus marquée entre 2017 et 2019 (- 1 à - 2,4 Md€). Pour 2020, c'est une révision à la hausse qui est effectuée à hauteur de + 4,4 Md€.

Graphique 1 : investissement en logements neufs

En Md€



Sources : CSL 2020, CSL 2021

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 2020 et s'est terminé le 1^{er} juillet de l'année 2021 donne lieu à une production à hauteur de deux tiers de logement en 2020 et d'un tiers de logement en 2021, 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 la spécificité de l'année 2020, les dernières estimations ont été adaptées en mobilisant les données de la base Sit@del, mais également une estimation de l'impact de la crise sanitaire sur la production de logements neufs en 2020 et en 2021. Les évolutions 2020 et 2021 ont ainsi été ajustées afin de tenir compte de la diminution de l'activité en 2020, évaluée à travers l'évolution de l'indice de production industrielle (IPI) produit par l'Insee, pour le secteur de la construction.

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 entre ces deux mesures :

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

partie 4 : l'activité immobilière

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 au 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 à la construction de logements locatifs sociaux :

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

Chacun de ces types de crédits dispose de conditions particulières associées, au sein d'un dispositif de financement global, à des montants de subvention et à des aides fiscales particulières (TVA à taux réduit, exonération de 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, qui a pour objectif d'accélérer les investissements et de créer un effet de levier sur tous les territoires (tendus et détendus). La première génération de prêt (2016-2018), d'une enveloppe de 2 Md€, est ouverte pour 25 % à la production neuve et 75 % à la rénovation thermique du patrimoine existant. La seconde génération (2018-2020), du même montant, est, à l'inverse, destinée à la production neuve. D'une durée de 30 à 40 ans, ces prêts bénéficient d'un différé d'amortissement total sur les 20 premières années à taux zéro, puis sont remboursables annuellement par amortissements constants à un taux adossé au livret A + 60 points de base pour les années restantes ;
- une enveloppe pluriannuelle de 8 Md€ de prêts à taux fixes proposés par la CDC à partir de 2018 pour réaménager la dette, soutenir la réhabilitation thermique et l'investissement dans les territoires.

partie 5

Les aides au logement

– Les aides au logement correspondent à l'ensemble des avantages financiers (versements et réductions de dépenses) accordés aux consommateurs ou producteurs de service de logement. Elles aident les premiers à se loger et les seconds à investir dans la construction de logements neufs et dans l'amélioration de la qualité des logements existants. Essentiellement financées par la puissance publique (État et collectivités territoriales), ces aides représentent en 2021 38 milliards d'euros.



partie 5 : les aides au logement

LES AIDES AU LOGEMENT EN 2021

Les aides au logement – prestations d'aide au logement, subventions d'exploitation et d'investissement, avantages de taux et avantages fiscaux¹ – procurent en 2021 à leurs bénéficiaires un avantage de 38 milliards d'euros (Md€), soit 1,5 % du PIB. Les prestations sociales et avantages fiscaux en composent la majeure partie en représentant 52,7 % et 35,9 % du total de ces aides, respectivement.

En 2021, les aides au logement diminuent légèrement (- 0,18 Md€, soit - 0,5 %) après un très léger rebond en 2020 (+ 0,2 %). Sur les cinq dernières années, elles ont baissé de 10,8 % (- 4,6 Md€ sur la période 2016-2021) sous l'effet de la baisse des avantages fiscaux, des avantages de taux et des prestations sociales (- 2,1, - 2,3 et - 0,8 Md€ respectivement). Ces baisses ont été en partie compensées par l'augmentation des subventions d'investissement faisant suite au remplacement du crédit d'impôt transition énergétique (CITE) par le dispositif « MaPrimeRénov ».

Les aides bénéficient pour 69,6 % au secteur locatif (dont 36,4 % pour le secteur social et 33,2 % pour le libre), pour 19,0 % aux propriétaires occupants et 11,1 % aux locaux d'hébergement collectif. En dix ans, la part des aides attribuées aux propriétaires occupants a reculé de 7,4 points, alors que celle bénéficiant au secteur locatif libre a progressé de 6,1 points.

L'État est le principal contributeur des aides au logement, avec 28,2 Md€, soit 73,9 % du montant total. Il prend notamment en charge l'essentiel des avantages fiscaux et plus de deux tiers des prestations sociales. Les autres contributeurs principaux sont les employeurs (13,9 % du total), notamment via Action logement, et les collectivités territoriales (9,2 %).

Tableau 1 : montant des aides au logement

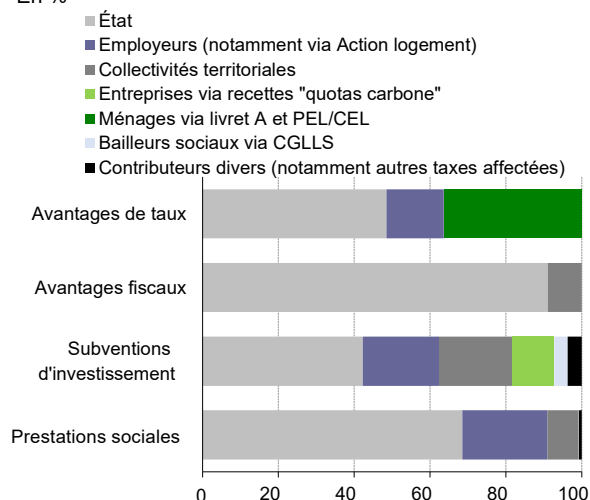
En millions d'euros

	2020	2021	Structure 2021 (en %)
Prestations sociales (consommateurs)	20 245	20 099	52,7
Subventions d'exploitation (producteurs)	209	232	0,6
Subventions d'investissement (producteurs)	2 507	3 317	8,7
Avantages fiscaux	14 482	13 682	35,9
• aux consommateurs	2 023	2 097	5,5
• aux producteurs	12 459	11 584	30,4
Avantages de taux (producteurs)	893	831	2,2
Ensemble des aides	38 336	38 160	100,0
Évolution annuelle (en %)	0,2	- 0,5	

Source : CSL 2021

Graphique 2 : répartition des aides au logement par contributeur

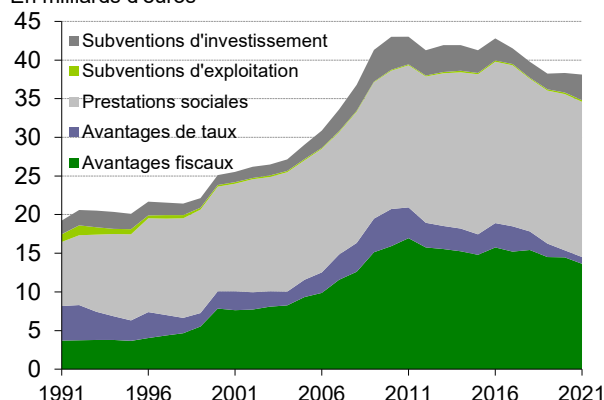
En %



Source : CSL 2021

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

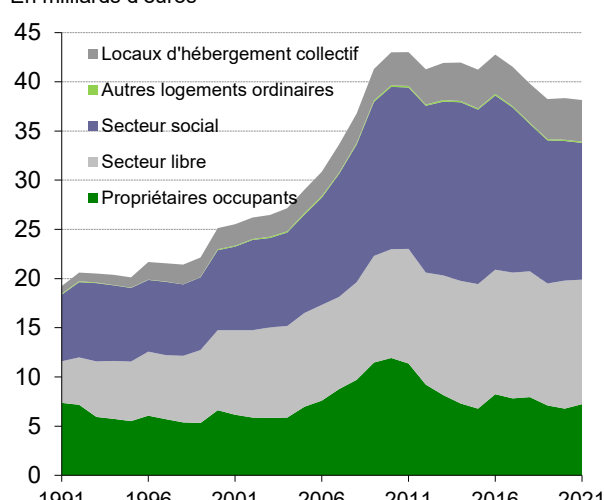
En milliards d'euros



Source : CSL 2021

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

En milliards d'euros



Source : CSL 2021

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. Il conviendrait par ailleurs 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).

partie 5 : les aides au logement

LES AIDES AUX CONSOMMATEURS

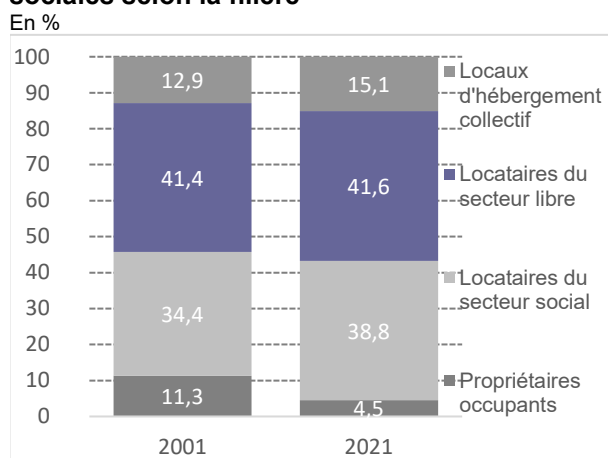
Les aides aux consommateurs de service de logement visent à couvrir en partie des dépenses courantes des occupants. Elles représentent 22,2 Md€ en 2021 et sont en léger repli par rapport à 2020 (- 0,3 %, après + 2,1 %). Ces aides sont très majoritairement composées de prestations sociales (20,1 Md€, soit - 0,7 % par rapport à 2020), et notamment des trois aides personnelles au logement.

L'allocation de logement familiale (ALF), l'aide personnalisée au logement (APL) et l'allocation de logement sociale (ALS) représentent ainsi un montant de 15,7 Md€ en 2021, en recul de 5,7 %, après - 0,3 % en 2020. Cette diminution est attribuable au repli du nombre de leurs bénéficiaires (- 6,7 %, après + 1,6 %, hors locaux d'hébergement collectif). Si la baisse du nombre de propriétaires occupants bénéficiaires (- 23,7 %) était déjà amorcée depuis la fin des années 1980, le nombre de locataires bénéficiaires se replie après cinq années consécutives de hausse (- 5,8 %, après + 2,5 %), principalement du fait de l'entrée en vigueur du nouveau mode de calcul de ces aides au 1^{er} janvier 2021 (calcul tous les 3 mois sur la base des revenus des 12 derniers mois et non plus tous les ans sur la base des revenus perçus 2 ans auparavant).

Dans le même temps, la progression se poursuit pour les versements relatifs à l'aide sociale à l'hébergement (ASH) et aux autres aides au profit des résidents de certains locaux d'hébergement collectif (personnes âgées, handicapées ou en difficultés sociales), mais à un rythme moindre qu'en 2020 (+ 1,2 %, après + 4,8 %). Ces versements s'élèvent à 2,3 Md€. Les prestations sociales comprennent d'autres aides, telles que l'allocation de logement temporaire (ALT), les aides des fonds de solidarité logement (FSL), les subventions d'Action logement aux personnes physiques et le chèque énergie. Leur montant total s'élève à 2,1 Md€ en 2021, en très nette progression sur les trois dernières années (+ 56,1 %, après + 40,7 % et + 37,4 %). La forte hausse de 2021 est portée par la montée en puissance des subventions d'Action logement dans le cadre de son plan d'investissement volontaire (PIV) et à la campagne de versement d'un chèque énergie exceptionnel de 100 € en décembre 2021.

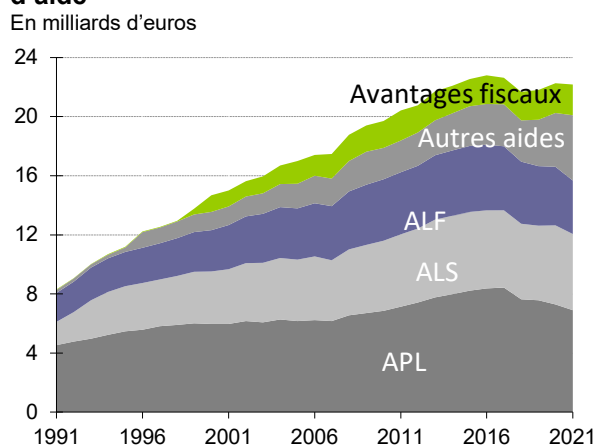
Les consommateurs de service de logement bénéficient également d'avantages fiscaux au titre de leurs dépenses courantes liées au logement, à hauteur de 2,1 Md€ en 2021 (+ 3,7 % par rapport à 2020). Il s'agit pour la majeure partie (68,8 % en 2021) des avantages liés aux taux de TVA à 5,5 % et à 10 % pour les petits travaux d'amélioration, qui ont progressé de 4,8 % en 2021 pour s'établir à 1,4 Md€.

Graphique 1 : Répartition des prestations sociales selon la filière



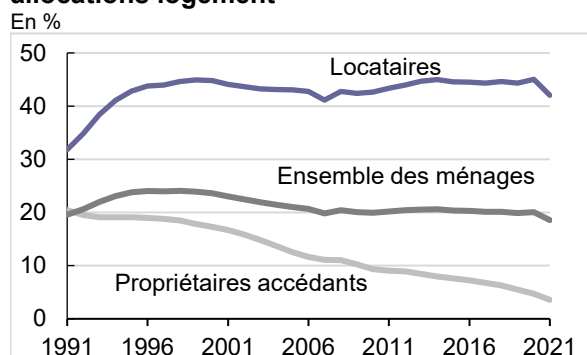
Source : CSL 2021

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



Source : CSL 2021

Graphique 3 : part des bénéficiaires des allocations logement*



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

Source : CSL 2021

Tableau 1 : nombre de bénéficiaires et montant mensuel moyen des aides personnelles au logement en 2021*

	Nombre de bénéficiaires (en milliers)	Montant mensuel moyen (en euros)
APL	2 483	218
Propriétaires occupants	61	169
Locataires	2 423	220
ALS	2 064	194
Propriétaires occupants	38	137
Locataires	2 025	195
ALF	993	303
Propriétaires occupants	124	168
Locataires	869	323

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

Source : CSL 2021

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

Les subventions d'investissement s'élèvent à 3,3 Md€ en 2021. Leur redressement s'accroît (+ 32,3 %, après + 22,7 %), suite à une décennie de tendance à la baisse (- 7,9 % en moyenne par an, entre 2010 et 2019).

La récente hausse intervient dans le contexte de la montée en puissance du dispositif « MaPrimeRénov' » lancé en 2020. L'augmentation est portée en premier lieu par celle des subventions versées aux propriétaires occupants (1,7 Md€ en 2021, contre 0,1 Md€ en 2018). Dans le même temps, les subventions destinées aux travaux (2,1 Md€, contre 0,7 Md€ en 2018), en particulier de rénovation énergétique, deviennent prépondérantes (63,1 % des subventions totales). Le montant des subventions de l'Anah s'est nettement accéléré (+ 85,9 %, après + 63,0 % en 2020), atteignant 1,8 Md€ et devenant majoritaire au sein de l'ensemble des subventions d'investissement versées (54,4 % du total).

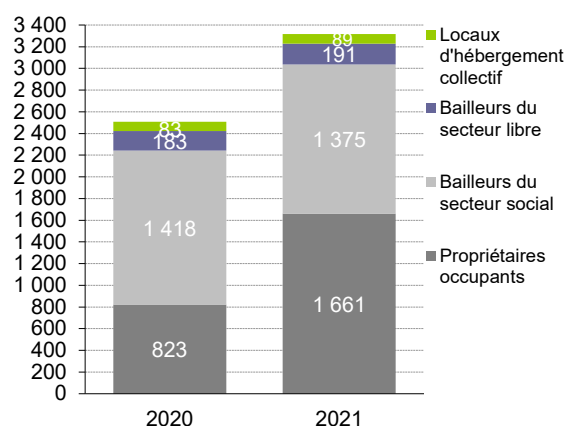
Les subventions d'investissement bénéficient, par ailleurs, pour 41,5 % au secteur locatif social. Totalisant 1,4 Md€ en 2021, ces subventions sont en baisse par rapport à l'an passé (- 3,0 %) et sur la décennie (- 61,4 % par rapport à 2010). Cette diminution se traduit dans la baisse des subventions d'investissement en logements neufs qui sont en net recul depuis 2011 et qui ne représentent plus que 32,7 % des subventions totales.

L'État redevient depuis 2005 le premier contributeur des subventions d'investissement (42,3 %) en lien avec la forte progression de ses financements à destination de l'Anah. Les autres principaux contributeurs sont les employeurs, via Action logement (20,1 %), et les collectivités locales (19,3 %). Les recettes issues de la mise aux enchères des « quotas carbone » affectées à l'Anah contribuent pour 11,1 %.

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

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

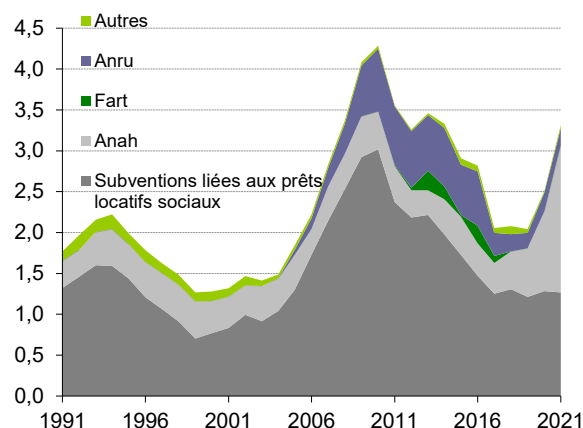
En millions d'euros



Sources : Anru ; Anah, DGALN (SISAL – 24/03/2022) ; Ancols – calculs CSL 2021

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

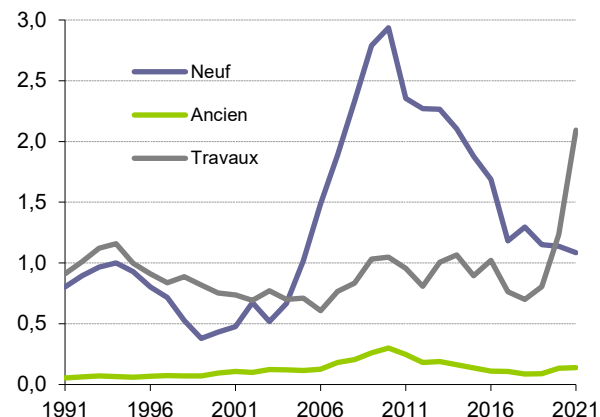
En milliards d'euros



Sources : Anru ; Anah, DGALN (SISAL – 24/03/2022) ; Ancols – calculs CSL 2021

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

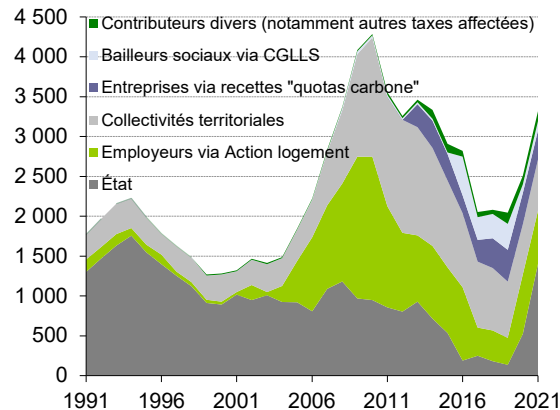
En milliards d'euros



Sources : Anru ; Anah, DGALN (SISAL – 24/03/2022) ; Ancols – calculs CSL 2021

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

En milliards d'euros



Sources : Anru ; Anah, DGALN (SISAL – 24/03/2022) ; Ancols – calculs CSL 2021

LES AIDES AUX PRODUCTEURS : 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 2021, alors que les taux de marché sont historiquement bas et continuent de reculer, le montant des avantages de taux est au plus bas, à 0,83 Md€. La baisse par rapport à 2020 (- 7,0 %) prolonge, quoique moins nettement, le très fort repli observé depuis 2017, année au cours de laquelle les avantages de taux représentaient 3,3 Md€.

Les avantages au titre des prêts accordés aux bailleurs sociaux représentent en 2021, 0,35 Md€ (42,4 % du total des avantages de taux). En diminution de 22,2 % par rapport à 2020, ils poursuivent une baisse ininterrompue depuis 2014. Parmi ces avantages, les prêts PLAI, PLUS et PLS représentent un avantage de taux de 0,12 Md€. Ce montant est en diminution également, le rebond des montants de prêts octroyés (+ 7,2 %, après - 7,4 %) ne compensant pas la forte baisse de l'avantage unitaire par euro de prêt accordé (- 47,3 %, après - 35,0 %).

Les avantages de taux consentis aux ménages connaissent, au contraire, un léger redressement en 2021 à + 8,7 %, pour s'établir à 0,48 Md€, alors qu'ils représentaient 1,8 Md€ en 2017. Ces évolutions sont principalement liées à celles des avantages dus aux PTZ (0,36 Md€ en 2021, + 5,5 % par rapport à 2020, contre 1,7 Md€ en 2017).

Tableau 1 : montant des avantages de taux

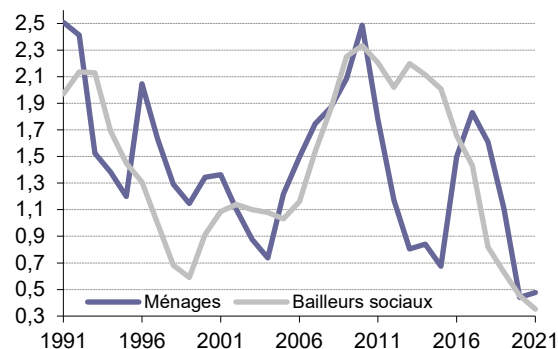
En millions d'euros

	Évolution 2021/2020 (en %)	Montant 2021 (en M€)	Structure 2021 (en %)
Prêts aux bailleurs sociaux	- 22,2	352	42,4
Prêts au logement locatif social (dont PLAI, PLUS, PLS)	- 21,9	186	22,4
Prêts à l'amélioration et Eco-prêt logement social	- 34,8	59	7,1
Prêts Action logement au locatif social	- 13,3	107	12,8
Prêts aux ménages	8,7	478	57,6
PTZ	5,5	365	43,9
Eco-PTZ	24,9	39	4,6
Prêts Action logement	235,1	19	2,3
Autres prêts conventionnés	- 3,2	56	6,8
Ensemble des avantages de taux	- 7,0	831	100,0

Source : CSL 2021

Graphique 1 : montant des avantages de taux selon les filières

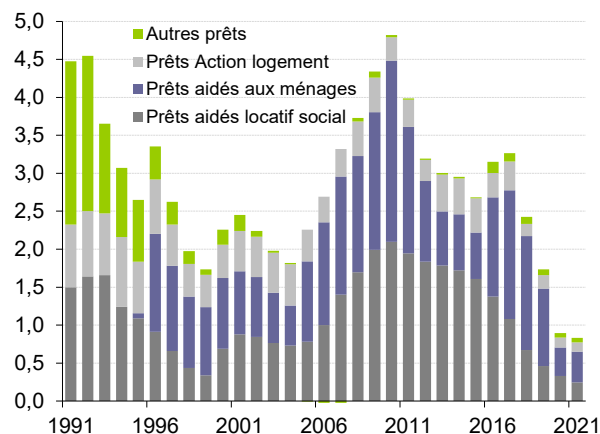
En milliards d'euros



Source : CSL 2021

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

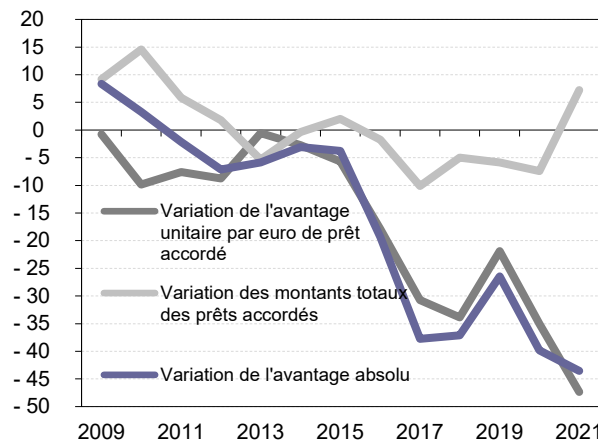
En milliards d'euros



Source : CSL 2021

Graphique 3 : décomposition de l'avantage de taux pour les prêts PLAI, PLUS et PLS

En %



Source : CSL 2021

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

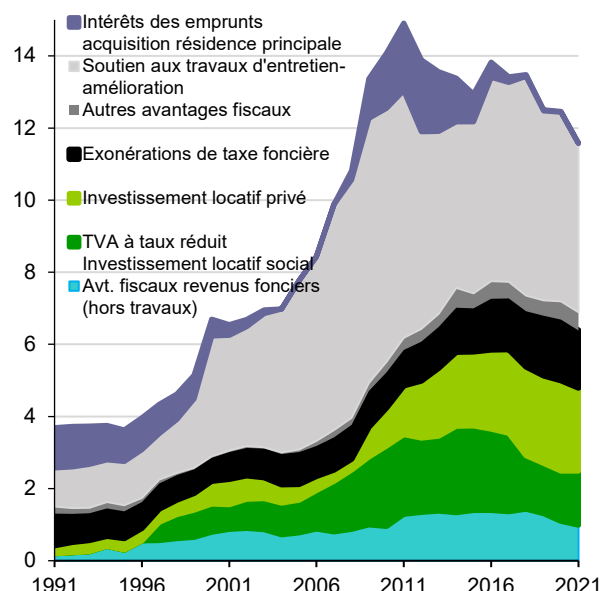
En 2021, les avantages fiscaux aux producteurs de service de logement s'établissent à 11,6 Md€ et accentuent leur repli (- 7,0 %, après - 0,3 %). Ces avantages bénéficient, dans l'ordre, au secteur social (36,6 % du total en 2021, part en hausse de 6,7 points sur 10 ans), au secteur libre (33,3 %, + 14,6 points) et aux propriétaires occupants (27,7 %, - 21,7 points).

Une part élevée des avantages fiscaux aux producteurs est constituée par les dispositifs de soutien aux gros travaux d'entretien-amélioration (40,4 %, soit 4,7 Md€). Ceux-ci incluent en premier lieu la TVA à taux réduit relative aux gros travaux, avantage dont le montant augmente depuis 2017 (+ 6,5 % en 2021, soit 3,5 Md€). Malgré cette hausse, les avantages fiscaux relatifs aux travaux reculent nettement (- 10,9 %, après - 0,2 %), sous l'effet du remplacement progressif depuis 2020 du crédit d'impôt pour la transition énergétique (CITE) par le dispositif « MaPrimeRénov' » comptabilisé dans les subventions d'investissement.

Les montants liés aux dispositifs d'incitation fiscale à l'investissement locatif privé sont également en repli en 2021 (- 7,9 %, après + 3,1 %). Avec 2,3 Md€, ils représentent 20,0 % des avantages fiscaux totaux. De même, les exonérations de taxe foncière sont en recul (- 5,5 %, après + 1,5 % et + 8,0 %) alors que les avantages liés à la TVA à taux réduit pour l'investissement locatif social accentuent leur redressement (+ 7,6 %, après + 0,2 %) compte tenu du rebond de ces investissements. Ces deux derniers avantages représentent respectivement 13,7 % et 12,9 % des avantages fiscaux totaux.

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

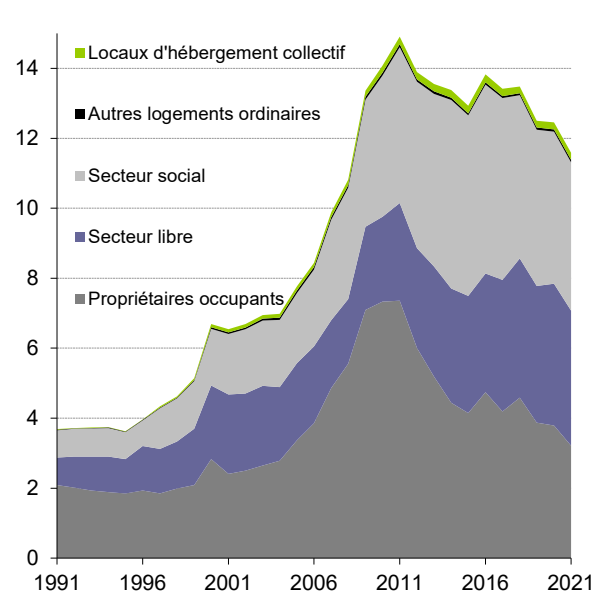
En milliards d'euros



Source : CSL 2021

Graphique 2 : montants des avantages fiscaux aux producteurs par filière

En milliards d'euros



Source : CSL 2021

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

	Évolutions (en %)				Montant 2021 (en millions d'euros)	Structure 2021 (en %)
	2018/2017	2019/2018	2020/2019	2021/2020		
PLUS	- 29,7	- 8,5	- 12,1	14,1	469,4	31,3
PLAI	- 28,9	9,8	14,7	19,1	383,1	25,6
PLS	- 28,2	- 5,2	- 3,6	- 4,3	258,5	17,2
PLUS/PLAI Annu	15,2	- 64,6	- 27,6	- 5,3	6,7	0,4
Ensemble neuf	- 28,4	- 4,7	- 2,7	10,6	1 117,8	74,5
PLUS	- 72,2	20,2	131,1	- 24,3	23,8	1,6
PLAI	- 31,8	- 11,8	33,2	13,9	12,1	0,8
PLS	- 40,3	- 3,5	4,4	10,7	21,9	1,5
PLUS/PLAI Annu	15,2	- 64,6	- 27,6	- 5,3	0,2	0,0
Prêts à l'amélioration (Pam/Palulos)	- 40,1	- 24,3	6,4	0,8	146,9	9,8
TVA réduite sur fonds propres	- 36,9	4,3	1,0	1,0	176,8	11,8
Ensemble travaux	- 40,6	- 9,5	9,1	- 0,3	381,7	25,5
Montant total de l'avantage fiscal lié au taux réduit de TVA pour l'investissement locatif	- 32,1	- 6,0	0,2	7,6	1 499,5	100,0

Source : CSL 2021, d'après DGALN (SISAL – 24/03/2022)

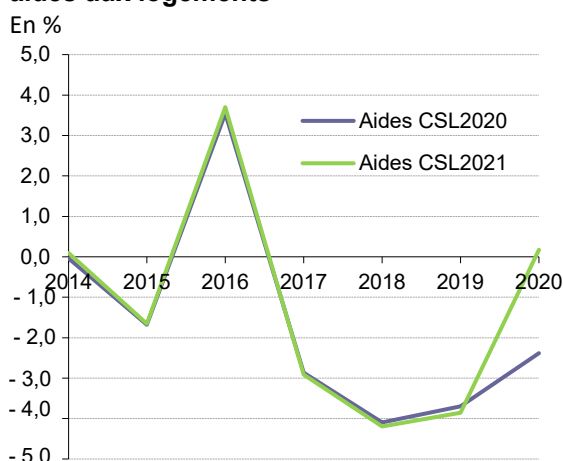
RÉVISIONS DES ANNÉES ANTÉRIEURES À 2021

Le montant total des aides au logement 2020 est revu à la hausse (+ 0,73 Md€).

L'actualisation des « voies et moyens² » et la prise en compte, pour la première fois, de dégrèvements de taxe foncière sur les propriétés bâties pour certains travaux dans les logements sociaux (économies d'énergie, accessibilité et adaptation aux personnes handicapées), entraîne une révision à la hausse des avantages fiscaux (+ 0,61 Md€). Les subventions d'investissement sont également revues à la hausse (+ 0,19 Md€), en lien avec l'intégration des données 2020 consolidées d'Action logement, tandis que les subventions d'exploitation sont ajustées à la baisse (- 0,08 Md€) suite à une révision des estimations relatives aux structures d'hébergement collectif. Les prestations sociales sont revues légèrement à la hausse (+ 0,02 Md€) compte tenu de l'intégration des données 2020 consolidées d'Action logement (+ 0,33 Md€) et du remplacement des montants bruts de l'ASH pour les personnes âgées par les montants nets, c'est-à-dire déduction faite des trop versés (- 0,31 Md€).

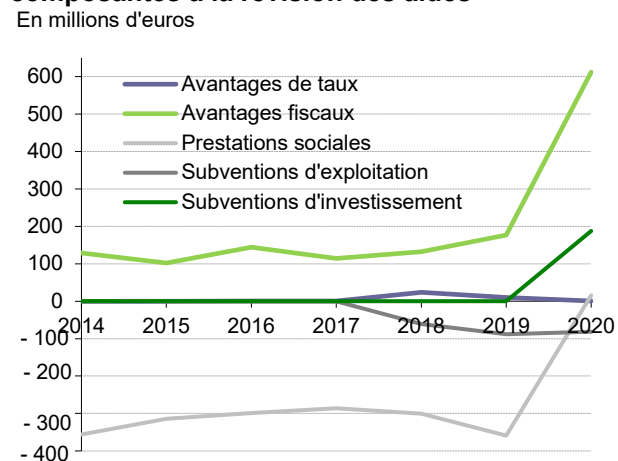
Les révisions à la baisse des montants d'aides antérieures à 2020 (environ - 0,2 Md€ par an en moyenne) sont dues à l'intégration des montants nets de l'ASH pour les personnes âgées (environ - 0,3 Md€ par an en moyenne), en partie compensées par la prise en compte des dégrèvements de taxe foncière sur les propriétés bâties pour certains travaux dans les logements sociaux (environ + 0,13 Md€ par an en moyenne).

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



Sources : CSL 2020 ; CSL 2021

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



Sources : CSL 2020 ; CSL 2021

² 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. Les locataires du parc social ayant de faibles ressources voient leur loyer minoré de la RLS et leur APL baissée de 98 % du montant de leur RLS (exemple : pour un couple ayant une personne à charge en zone 2, en 2019, la RLS est de 38,80 euros et la baisse de l'APL sera de 38,02 euros par mois). Ainsi, la dépense publique des APL a été abaissée de 800 millions d'euros en 2018, 900 millions d'euros en 2019 et 1,3 milliards d'euros en 2020. 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).

Par ailleurs, le calcul des APL en temps réel ou « contemporanéisation » est entré en application au mois de janvier 2021. Cette réforme consiste à calculer les APL tous les 3 mois sur la base des revenus des 12 derniers mois et non plus tous les ans sur la base des revenus perçus 2 ans auparavant, afin de mieux prendre en compte la situation des allocataires. Le montant d'APL qui a été versé au 1^{er} trimestre 2021 a ainsi été calculé sur la base des revenus de décembre 2019 à novembre 2020.

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

Jusqu'au 1^{er} janvier 2018, les tarifs sociaux de l'énergie étaient constitués du tarif de première nécessité (TPN) pour l'électricité et du tarif spécial de solidarité (TSS) pour le gaz. Institué en 2005, le TPN offrait aux particuliers sous conditions de ressources, une réduction forfaitaire annuelle variant de 71 € à 140 € selon la puissance souscrite et la composition du foyer. Institué en 2008, le TSS offrait une réduction forfaitaire annuelle variant de 71 € à 140 € selon la puissance souscrite et la composition du foyer. Ces deux tarifs ont pris fin au 31 décembre 2017 et ont été remplacés par le chèque énergie à compter du 1^{er} janvier 2018. Le chèque énergie, directement financé par l'État (les tarifs sociaux étaient financés par les énergéticiens), 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 € en 2019. En 2021, il est compris entre 48 € et 277 €. En décembre 2021, un chèque énergie exceptionnel de 100 € a été envoyé aux 5,8 millions de ménages déjà bénéficiaires d'un chèque énergie au printemps 2021, afin de faire face à la forte hausse des prix de l'énergie.

Le dispositif des certificats d'économies d'énergie (CEE) instauré dans le cadre de la loi de programme fixant les orientations de la politique énergétique de juillet 2005 vise à répondre aux objectifs européens de baisse de la consommation d'énergie finale. Dans son principe, il incite les vendeurs d'énergie à obtenir de leurs clients, particuliers et professionnels, la réalisation d'économies d'énergie, via principalement des aides financières, en échange d'un certificat attestant d'un volume d'énergie épargnée. La production de CEE concerne majoritairement le logement (65 % sur la période 2015-2017 selon le rapport d'évaluation 2020 de l'Ademe). Les économies d'énergie liées à des travaux de rénovation aidés par le CEE sont estimées à 5,8 TWh en 2019 pour 1,8 million de logements aidés (*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 caisse de garantie du logement locatif social (CGLLS). Depuis 2016, le fonds national des aides à la pierre (FNAP), auquel contribuent notamment les bailleurs sociaux via la CGLLS et Action logement, s'est substitué aux subventions versées par l'État.

Les subventions versées par l'Anah sont destinées au parc de logements privés existant et notamment au titre des travaux de rénovation énergétique pour lesquelles elle gère, jusqu'en 2017, le fonds d'aide à la rénovation thermique des logements privés (FART). À partir de 2018, le budget de l'Anah bénéficie directement d'une contribution de l'État, de 0,11 Md€, puis 0,17 Md€ en 2020 et 2021, dédiée au programme « Habiter mieux » et de 0,39 Md€ en 2020 et 0,74 Md€ en 2021 (via le programme 174 « Énergie, climat et après-mines ») dédié au dispositif « MaPrimeRénov' » qui remplace progressivement le CITE (*voir point 5 - Les avantages fiscaux*) et les aides de l'ANAH « Habiter mieux agilité » et « Habiter mieux sérénité ». Lancée le 1^{er} janvier 2020, et renforcée depuis le 1^{er} octobre 2020, dans le cadre du plan de relance, « MaPrimeRénov' » est ouverte à l'ensemble des propriétaires, quels que soient leurs revenus, qu'ils occupent ou louent le logement à rénover. Le logement doit être construit depuis au moins 15 ans ou depuis au moins 2 ans lors du remplacement d'une chaudière au fioul. Ce dispositif est aussi accessible aux copropriétés pour les travaux dans les parties communes. Il permet de financer les travaux d'isolation, de chauffage, de ventilation ou d'audit énergétique d'une maison individuelle ou d'un appartement en habitat collectif. Le montant de la prime est forfaitaire et est calculé en fonction des revenus du foyer et du gain écologique permis par les travaux.

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 Md€ dont 1 Md€ provenant de subventions de l'État, 7 Md€ d'Action logement (convention État – Action logement du 16 janvier 2018) et 2 Md€ des bailleurs sociaux.

La loi n° 2013-61 du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social permet d'appliquer une décote sur le prix de cession du foncier public pour la construction de logements sociaux. Ainsi l'État, les collectivités territoriales et leurs établissements publics peuvent céder des terrains de leur domaine privé à un prix inférieur à leur valeur vénale lorsque ces terrains sont destinés à des programmes de construction de logements sociaux. La différence entre la valeur vénale du bien et son prix de cession correspond au montant de la décote. La décote peut atteindre 100 % de la valeur vénale du bien.

Néanmoins, un décret du 27 décembre 2019 a instauré un plafonnement du taux de décote si le bénéficiaire dispose de réserves foncières ou de biens susceptibles de pouvoir accueillir un programme de logements sociaux d'une surface de plancher au moins égale à celle du programme prévu. Le décret du 9 mai 2019 a, par ailleurs, autorisé la mise en œuvre de la décote pour les opérations comportant « majoritairement » – et non plus « essentiellement » – des logements sociaux.

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

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 2022 a prorogé la distribution du PTZ jusqu'au 31 décembre 2023.

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

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

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

La loi de finances pour 2022 a prorogé la distribution de l'éco-PTZ jusqu'au 31 décembre 2023.

Les avantages de taux au titre des PTZ et éco-PTZ sont enregistrés dans le CSL à la date de mise en force du prêt, c'est à dire à la date du premier versement de fonds. La méthode de calcul de l'avantage de taux au titre des PTZ diffère de celles décrites plus haut (*voir paragraphe 2 du point 4*).

En effet, elle consiste, à partir des données mis à disposition par la 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 toutefois encore bénéficier du CITE au titre des dépenses effectuées en 2021 si elles ont fait l'objet d'un devis accepté et d'un acompte versé avant le 31/12/2020.

Le « crédit d'impôt pour dépenses d'équipements de l'habitation principale en faveur de l'aide aux personnes », s'applique sur les dépenses, d'une part, d'installation ou de remplacement d'équipements spécialement conçus pour les personnes âgées ou handicapées et, d'autre part, de travaux prescrits par un plan de prévention des risques technologiques (PPRT). Le taux du crédit d'impôt est respectivement de 25 % et 40 %. La loi de finances pour 2018 a étendu ce dispositif aux équipements permettant l'adaptation des logements à la perte d'autonomie ou au handicap et la loi de finances pour 2021 l'a prorogé jusqu'à fin 2023.

Les mesures en faveur de l'investissement locatif dans le parc privé 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 2023 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 2022 transforme, pour les conventions signées à partir du 1^{er} mars 2022, le dispositif Cosse « Louer abordable » en réduction d'impôt, appelée Loc'Avantages, et le proroge sous cette nouvelle forme jusqu'au 31 décembre 2024.

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

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

LA NOTION DE CONTRIBUTEUR

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

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

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

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

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

partie 6

Les prélèvements

– Une partie des prélèvements obligatoires se rattache au logement, dans le sens où le fait générateur de l'imposition est directement lié à leur occupation, leur détention, location, construction, acquisition ou cession. En 2021, ces prélèvements (hors taxe d'habitation, droits de mutation à titre gratuit) totalisent 90,5 milliards d'euros, soit 8,0 % de l'ensemble des prélèvements obligatoires. Près de la moitié de ces prélèvements sont constitués de la taxe foncière sur les propriétés bâties (24,1 Md€), des droits de mutations à titre onéreux (16,4 Md€) et des taxes d'urbanisme (1,1 Md€). Près d'un tiers sont des frais de TVA sur les charges liées à l'occupation du logement ou aux investissements logement.



partie 6 : les prélèvements

En 2021, les prélèvements relatifs au logement¹ sont estimés à 88 milliards d'euros (Md€). Ils se redressent de 10,9 %, après un repli de 1,6 % en 2020 lié aux conséquences de la crise sanitaire, soit une hausse de 9,1 % par rapport à 2019.

Ces prélèvements reposent, en premier lieu, sur les producteurs de service de logement (36,8 Md€, soit 40,6 % des prélèvements relatifs au logement, dont 24,1 Md€ pour la taxe foncière sur les propriétés bâties et près de 8 Md€ d'imposition sur les revenus immobiliers). Ce montant augmente modérément en 2021 (+ 1,7 %).

Le dynamisme des prélèvements relatifs au logement est surtout alimenté cette année par les prélèvements sur les mutations (19,1 Md€) qui se redressent fortement (+ 26,3 %, après - 3,0 %) renouant avec la forte tendance à la hausse observée depuis 2015. Parmi ces prélèvements, les droits de mutation à titre onéreux (DMTO) représentent 16,4 Md€ et 18,1 % du total des prélèvements sur le logement. Ils augmentent fortement en 2021 (+ 25,1 %, après - 2,3 %), sous l'effet d'un nombre de transactions record et de prix immobiliers au plus haut.

Compte tenu de la hausse des charges et des dépenses en énergie, les prélèvements sur la consommation associée au service de logement (18,8 Md€) se redressent de 11,7 % tandis que ceux sur l'investissement en logement augmentent de 15,6 % (15,9 Md€) avec le rebond des investissements. La TVA constitue l'essentiel de ces prélèvements (28 Md€), le reste provenant des taxes sur l'énergie et les contrats d'assurance (5,5 Md€) et des taxes d'urbanisme (1,1 Md€).

Sur longue période, en excluant pour la comparaison l'impôt sur la fortune immobilière, les prélèvements liés au logement, portés par une hausse continue de la taxe foncière sur les propriétés bâties (+ 369 % depuis 1990), suivent globalement la même évolution que l'ensemble des prélèvements obligatoires. Depuis 2015, l'évolution des prélèvements relatifs au logement a été plus dynamique que celle de l'ensemble des prélèvements obligatoires (pour 2021, + 10,9 %, contre + 8,0 %). Ainsi, la part des prélèvements liés au logement dans le total des prélèvements continue d'augmenter, atteignant 8,0 % en 2021 et gagnant 1 point par rapport à 2015.

Tableau 1 : montants des prélèvements fiscaux relatifs au logement

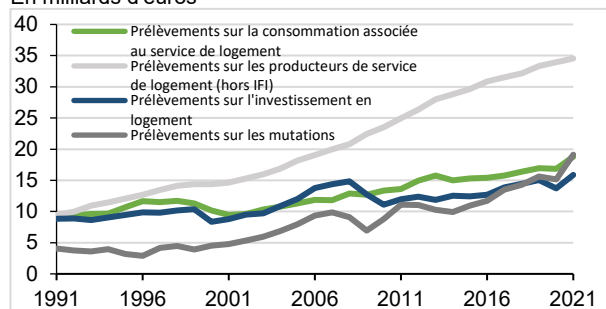
	Évolutions (en %)			Montant 2021 (millions d'euros)	Structure 2021 (en %)
	2019/ 2018	2020/ 2019	2021/ 2020		
Prélèvements sur la consommation associée au service de logement	3,3	-0,7	11,7	18 790	20,8
TVA (énergie, charges)	2,6	-2,3	12,6	13 225	14,6
Autres taxes sur les produits (taxes sur l'énergie et les contrats d'assurance)	5,1	3,3	9,7	5 565	6,1
Prélèvements sur les producteurs de service de logement	4,1	1,5	2,2	36 759	40,6
Impositions sur les revenus immobiliers*	3,0	4,9	0,2	7 959	8,8
Impôt sur la fortune immobilière	10,8	-4,2	10,4	2 217	2,4
Taxe foncière sur les propriétés bâties	3,9	1,2	2,0	24 063	26,6
Taxes sur les charges	2,8	0,9	2,8	2 405	2,7
Taxe sur les logements vacants	59,0	-34,7	42,0	115	0,1
Prélèvements sur l'investissement en logement	4,7	-8,7	15,6	15 872	17,5
Taxes d'urbanisme	7,2	6,4	-9,0	1 126	1,2
TVA sur terrains (non récupérée)	6,1	-13,6	16,0	947	1,0
TVA sur logements neufs	4,9	-13,4	15,5	6 969	7,7
TVA sur dépenses d'amélioration et gros entretien	1,3	-6,5	19,8	4 787	5,3
TVA sur autres frais	10,5	-2,6	23,9	2 043	2,3
Prélèvements sur les mutations	9,4	-3,0	26,3	19 113	21,1
DMTO bruts	10,7	-2,3	25,1	16 366	18,1
Contribution de sécurité immobilière	10,7	-2,3	25,1	349	0,4
Impôt, prélèvements sociaux et taxes sur les plus-values immobilières	1,1	-7,9	35,1	2 398	2,6
Ensemble des prélèvements	5,0	-1,6	10,9	90 534	100,0

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

Source : CSL 2021

Graphique 1 : montants des prélèvements relatifs au logement

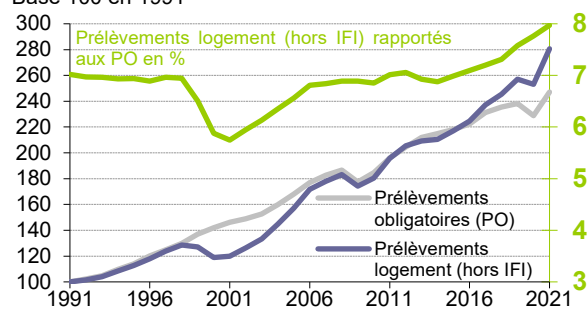
En milliards d'euros



Source : CSL 2021

Graphique 2 : évolution des prélèvements liés au logement

Base 100 en 1991



Source : CSL 2021

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

CONCEPTS ET MÉTHODES

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 compte satellite du logement 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. Dans la Comptabilité nationale, cette taxe est considérée comme un impôt sur le revenu et est comptabilisée dans la catégorie des autres impôts sur le revenu.

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

Annexes

– Annexe A : remarques lors de la réunion du 7 juillet 2022 de la formation permanente du logement présentant le compte du logement 2021.

– Annexe B : questions et remarques reçues préalablement à la présentation du 7 juillet 2022.



Participants

Présidence :

M. Jean-Martin DELORME (CGEDD)

Personnes présentes :

M. Nicolas BONNET-GRAVOIS (FPI)
M. Adrien CHARLET (DHUP)
M. Jean-Claude DRIANT (EUP)
M. Pierre-Olivier FAURE (DHUP)
M. Camille FREPPEL (Insee)
M. Jacques FRIGGIT (CGEDD)
Mme Florence GOFFETTE-NAGOT (CNRS)
M. Dominique HOORENS (USH)
M. Thomas KERGONOU JIMENEZ (DG Trésor)
Mme Anne LAFERRERE (Paris-Dauphine)

M. Éric LAGANDRE (Anah)
M. Clément PAVARD (Anil)
M. Vincent PAVARD (Anah)
M. Thibaud PELLERIN (DHUP)
M. Emmanuel PERRAY (FNAIM)
Mme Radmila PINEAU (ESPI)
Mme Geneviève PRANDI (Olap)
M. François PROOST (CSN)
Mme Mélanie RICHARD (Anah)
M. Christian ROY (FO)

Mme Béatrice SEDILLOT (SDES)

M. Jérôme HARNOIS (SDES)

M. Guillaume RATEAU (SDES)

Mme Béatrice BOUTCHENIK (SDES)

Mme Carla TAFIAL (SDES)

M. Benoit MATHIEU (SDES)

M. Quentin NOUVELLON (SDES)

M. Thomas LE JEANNIC (SDES)

INTRODUCTION

Jean-Martin Delorme, président de la formation permanente sur le logement, introduit la séance.

Jérôme Harnois décrit l'évolution de la structure du compte du logement par rapport à l'année précédente, incluant notamment une séparation de la présentation des aides au logement et des prélèvements.

CONTEXTE MACROÉCONOMIQUE ET VUE D'ENSEMBLE

Béatrice Boutchenik présente le contexte macroéconomique et les données de cadrage sur le logement en 2021, puis la structure d'ensemble du compte.

Dominique Hoorens fait remarquer que si le rapport gagne globalement en clarté, la notion de loyers imputés peut être difficile pour certains utilisateurs : comment celle-ci se rattache-t-elle à différents agrégats, notamment la consommation des ménages ? Dominique Hoorens indique que ce point mériterait d'être clarifié dans le rapport. Il évoque également la question de la prise en compte des prix immobiliers dans l'inflation, question récemment abordée par l'Insee.

- **Jérôme Harnois** indique que la possibilité de clarifier le concept de loyers imputés dans le rapport va être examinée. La question de la mesure de l'inflation pourra également être étudiée dans le cadre du prochain millésime.

PRÉSENTATION DÉTAILLÉE DES DÉPENSES COURANTES

Quentin Nouvellon présente les résultats du CSL 2021 pour la partie portant sur les dépenses courantes.

Dominique Hoorens indique que la hausse des loyers dans le parc social correspond a priori à un rebond, la réduction de loyer de solidarité étant stabilisée.

PRÉSENTATION DÉTAILLÉE DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE

Carla Tafial présente la partie du compte relative à l'activité immobilière.

Dominique Hoorens fait le constat qu'en croisant les données du compte, on parvient à un montant de 9 Md€ pour le financement du neuf par les personnes morales hors bailleurs HLM, presque exclusivement financé sur fonds propres.

- **Carla Tafial** indique qu'il s'agirait également de déduire les montants correspondant aux autres bailleurs sociaux. Ce montant est néanmoins relativement marginal. La question demande de préciser comment le financement pour les autres personnes morales est pris en compte.
- **Jérôme Harnois** fait remarquer que ce constat pourrait être lié à une hypothèse de chiffrage conventionnelle qui serait faite dans le compte.
- **[Hors séance]** L'estimation de la structure du financement de la FBCF dans le neuf des personnes morales repose actuellement sur le chiffrage des aides. Pour les bailleurs HLM et autres bailleurs sociaux, cette méthode est justifiée puisque les plans de financement de ces derniers passent davantage par des formes aidées. Pour les bailleurs autres personnes morales, le complément des plans de financement aidé est conventionnellement comptabilisé comme financé par fonds propres. Il conviendra de revoir cette méthode dans la refonte déjà entamée pour estimer la structure de financement de la FBCF.

PRÉSENTATION DÉTAILLÉE DES PRÉLÈVEMENTS ET AIDES AU LOGEMENT

Benoit Mathieu présente les parties relatives aux prélèvements, puis aux aides au logement. **Béatrice Boutchenik** conclut avec la synthèse des dépenses et des aides.

Nicolas Bonnet-Gravois s'interroge sur le détail de la ventilation du parc de logements, notamment concernant la vacance des logements qui est en augmentation. Il note que celle-ci mériterait d'être territorialisée, l'évolution n'étant pas uniforme selon la localisation. Concernant les résidences secondaires par ailleurs, M. Bonnet-Gravois rappelle l'étude de l'Insee parue en 2021¹ concernant la concentration de la détention des logements, dont notamment les résidences secondaires. Enfin, M. Bonnet-Gravois souligne que les logements de type résidences services prennent de l'importance, il serait utile de mettre en avant ces structures dans le rapport.

- Concernant la vacance des logements, **Jean-Martin Delorme** indique que plusieurs travaux sont en cours du côté du CGEDD, analysant le phénomène de façon plus fine, selon leur localisation, mais également selon la durée de vacance.
- Sur ce point également, **Jérôme Harnois** fait remarquer que les études thématiques du BESLC peuvent se prêter à ce type d'analyse, tandis que le rapport du compte du logement a une visée plus macroéconomique dans laquelle la territorialisation trouverait plus difficilement sa place (la territorialisation/régionalisation du compte a déjà fait l'objet de réflexions dans le passé).
- **[Hors séance]** Il est prévu qu'une étude concernant les déterminants de la vacance du SDES paraisse d'ici la fin de l'année 2022. La demande portant sur les résidences services paraît par ailleurs tout à fait intéressante, et la possibilité d'intégrer dans le compte une mesure de leur évolution va être examinée.

Jean-Claude Driant alerte sur le fait que la ventilation des aides selon le type de bénéficiaires mentionne des aides à destination des « locataires du secteur libre », ce qui est différent d'aides

¹ « 24 % des ménages détiennent 68 % des logements possédés par des particuliers », M. André, C. Arnold et O. Meslin, *France portrait social*, novembre 2021.

fléchées vers le secteur locatif libre (dans le cas d'aides à l'investissement locatif privé, qui sont plutôt destinées aux bailleurs).

- **[Hors réunion]** La correction correspondante a été apportée au texte du rapport.

Emmanuel Perray s'interroge quant au fait que le graphique décrivant la ventilation des subventions d'investissement par filière bénéficiaire ne montre pas une progression plus forte pour les propriétaires bailleurs (privés), alors que le déploiement de « MaPrimeRénov » est censé également leur bénéficier.

- **Benoît Mathieu** indique que la mesure visant plus spécifiquement ces bailleurs a été votée à l'été 2021 (loi Climat et Résilience du 22 août 2021). Aussi on s'attend plutôt à voir le montant d'aides augmenter pour cette filière à compter de 2022.
- **Vincent Pavard** confirme que dans les données de l'Anah, aucune augmentation des aides versées aux propriétaires bailleurs n'est constatée en 2021.

Dominique Hoorens signale qu'il serait utile de préciser le partage des exonérations de TFPB entre État et collectivités, celui-ci ayant fait l'objet de débats cette année. Dominique Hoorens fait, par ailleurs, remarquer que dans les calculs de ratios aides sur dépenses, la dépense prise en compte au dénominateur est nette des avantages fiscaux, tandis que ces avantages fiscaux contribuent à l'aide au numérateur.

- **Benoît Mathieu** indique que le partage entre contributeurs n'a pas été précisé dans le rapport, faute de place pour présenter un trop grand nombre d'éléments.
- **Béatrice Boutchenik** confirme que l'harmonisation des dépenses et des aides, en réintégrant dans les dépenses l'équivalent de l'aide fiscale, serait plus rigoureux.

CONCLUSION

Béatrice Boutchenik remercie les membres de la formation logement pour leurs retours relatifs à la priorisation des études et présente une brève synthèse de ceux-ci.

Jean-Martin Delorme remercie les participants et clôt la réunion.

Le projet de rapport du compte du logement 2021 a été communiqué aux participants de la formation le 30 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 demandes de précisions et suggestions d'amélioration reçues.

La notion de « contributeurs » aux aides est difficile à appréhender. Par exemple, les organismes HLM financent complètement la CGLLS. Les « taxes affectées » ne font-elles pas partie des subventions de l'État ? Deux établissements Anru et CGLLS sont traités différemment (Anru comme type de subvention et CGLLS comme contributeur). La place du FNAP et son traitement ne sont pas clairs.

Suite à cette remarque, il est mis en place, dans le rapport, une nouvelle ventilation des contributeurs, distinguant le contributeur initial et, le cas échéant, le canal via lequel l'aide transite. Ainsi, dans le cas des bailleurs sociaux, la CGLLS n'apparaît plus comme contributeur en tant que tel. Une précision sur le FNAP a, par ailleurs, été apportée dans la section méthodologique.

L'analyse des aides de taux (*graphe page 47*) gagnerait à ne porter que sur le PLAI

Sur ce point, nous souhaitons être exhaustif en prenant en compte les trois types de PLA les plus importants. L'avantage conféré en 2021 est effectivement essentiellement porté par les PLAI, mais la remontée des taux en 2022 devrait faire évoluer les montants à l'avenir, notamment pour les PLUS.

Les aides de taux d'Action logement ressortent à 126 millions d'euros d'après la *page 47 et 182* d'après le *graphique page 44*

La différence entre le graphique contributeur et le tableau avantages de taux, de 56 millions d'euros, provenait du fait que les PEL étaient comptabilisés dans la catégorie relative à Action logement. Ceci a été corrigé par la nouvelle ventilation des contributeurs, où les PEL sont regroupés avec les livrets A.

Page 47, le recours à l'emprunt s'élève à 7 % pour les HLM ; pour la CDC dans son rapport d'activité on est à 2 % pour le neuf et 6 % pour la réhabilitation.


La part correspond aux montants versés en 2021 pour les PLUS, PLAI et PLS. Ces montants nous sont communiqués chaque année par la CDC. L'origine des écarts est en cours d'identification.

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 2022
ISSN : 2557-8138 (en ligne)

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



En 2021, dans un contexte de reprise consécutive à la crise sanitaire, la dépense de l'ensemble des agents économiques dans le domaine du logement se redresse nettement (+ 8,0 %, après - 1,8 % en 2020) pour s'établir à 551 milliards d'euros. Cette augmentation s'explique principalement par le rebond de l'investissement en logement, tandis que la progression des dépenses courantes s'accélère.

L'activité immobilière, qui s'élève à 420 milliards d'euros, renoue avec une période de croissance. Ce rebond est porté à la fois par l'acquisition dans l'ancien, les travaux de rénovation et d'entretien des logements et la reprise de l'investissement dans le neuf.

Les aides au logement (versements et réductions de dépenses) représentent 38 milliards d'euros. Elles fléchissent légèrement en 2021 (- 0,5 %) après une très faible progression en 2020 (+ 0,2 %).



**Rapport
du compte du
logement 2021**

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