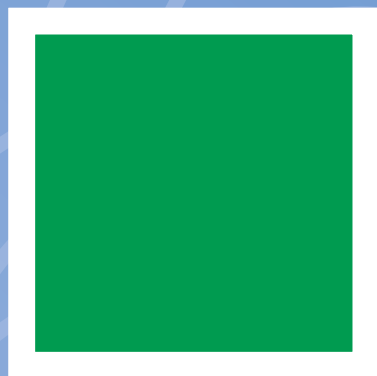




MINISTÈRE
DE LA TRANSITION
ÉCOLOGIQUE
ET DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Rapport du compte du logement 2022

SEPTEMBRE 2023



sommaire

Rapport du compte du logement 2022

- 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
- 37 - L'activité immobilière
- 47 - Les aides au logement
- 61 - Les prélèvements
- 69 - Annexes

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

contributeurs

BB

Béatrice Boutchenik

Coordinatrice
beatrice.boutchenik@developpement-
durable.gouv.fr

AC

Adrien Charlet

adrien.charlet@developpementdurable.
gouv.fr

BM

Benoit Mathieu

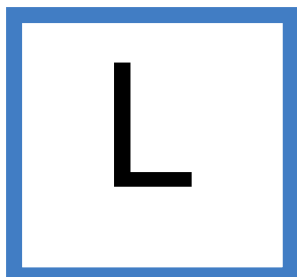
benoit.mathieu@developpement-
durable.gouv.fr

QN

Quentin Nouvellon

quentin.nouvellon@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 » de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (IGEDD), Monsieur Jean-Martin Delorme. Le rapport annuel sur le compte du logement est élaboré par le Service des données et études statistiques (SDES), en tant que service élaborant l'information statistique du ministère chargé du logement.

La présentation du compte 2022 s'est tenue le 6 juillet 2023. La rédaction de cette édition du rapport a été assurée, au SDES, par Messieurs Adrien Charlet, 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 de 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/Bilan et chiffres clés du logement).

– **Béatrice Sédillot**

CHEFFE DU SERVICE DES DONNÉES ET ÉTUDES STATISTIQUES (SDES)

Le compte satellite du logement



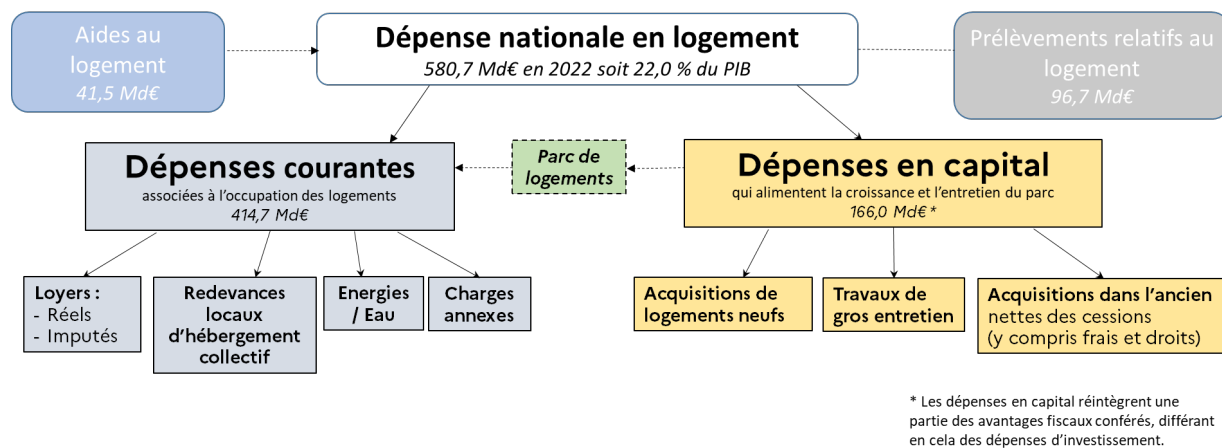
La comptabilité nationale fournit une représentation synthétique et quantifiée des flux économiques nationaux. Son cadre central ne permet toutefois pas d'appréhender, dans leur ensemble, certains domaines essentiels de préoccupation collective, tel que celui du logement. Le compte satellite du logement 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.

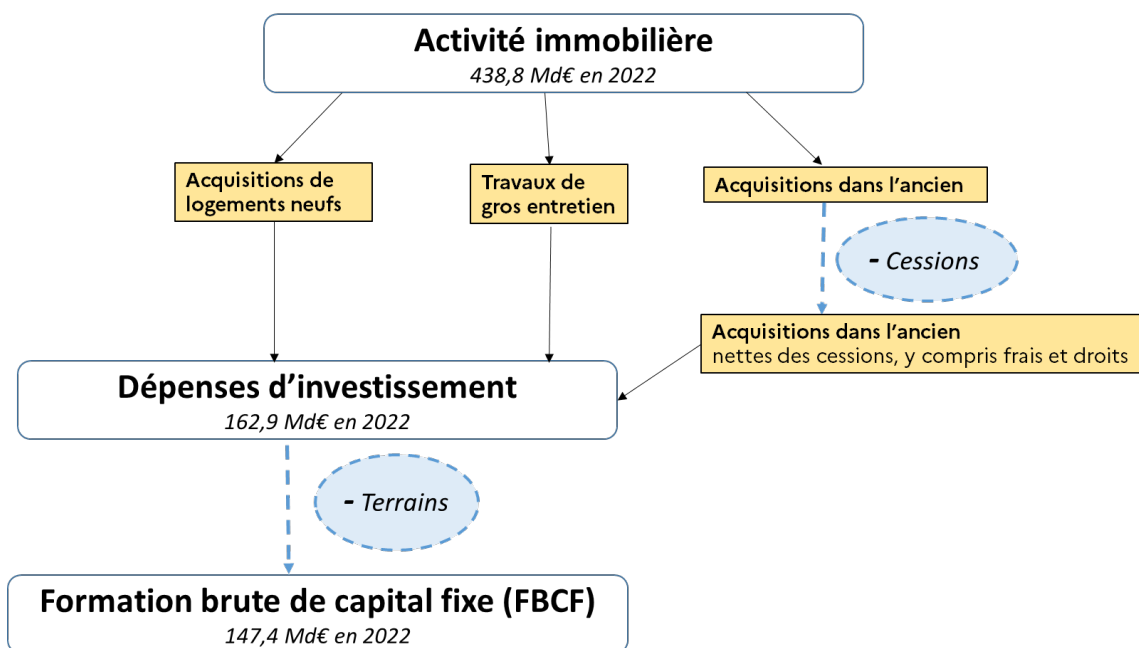
Depuis le passage à la base 95 des comptes nationaux, la convention générale en matière de flux monétaires est de raisonner en « droits constatés », en considérant le moment du fait générateur, plutôt que celui des encaissements/décaissements. En outre, le compte satellite du logement identifie et quantifie 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 resitue le contexte macroéconomique de l'année 2022 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 2022



Source : CSL 2022

Données clés



En juillet 2022, le parc de logements ordinaires comporte 37,7 millions de logements. Il progresse de 320 000 unités par rapport à l'année précédente, soit une croissance de + 0,86 %. Par rapport à juillet 2020, cette évolution est en légère accélération, à l'opposé de la tendance au ralentissement à l'œuvre depuis 2014 (- 0,28 point entre 2014 et 2021).

Dans un contexte de forte hausse des prix, la dépense de l'ensemble des agents économiques dans le domaine du logement progresse de + 3,3 % en 2022 pour s'établir à 581 milliards d'euros, soit 22,0 % du PIB. L'augmentation de la dépense totale en 2022, qui fait suite au net rebond de 2021 au sortir de la crise sanitaire (+ 7,3 %), est portée par une progression des dépenses courantes aussi bien que de l'investissement en logement.

Les dépenses courantes des occupants des logements ordinaires s'établissent à 401 milliards d'euros en 2022. Elles progressent à un rythme soutenu (+ 2,6 %), après le rebond en 2021 (+ 3,9 %) suivant un rythme supérieur à la moyenne des 10 dernières années (+ 2,1 %). Alors que les prix de ces dépenses accélèrent (+ 3,0 %, après + 1,1 % en 2021), les volumes diminuent pour la première fois depuis 2014 (- 0,4 %, contre + 2,8 % en 2021). La hausse des prix est avant tout portée par la forte accélération des prix de l'énergie à destination du logement (+ 15,3 %, après + 2,6 % en 2021), tandis que les prix des loyers connaissent une évolution beaucoup plus modérée (+ 0,8 %), limitée par les effets du « bouclier loyer » mis en place courant 2022.

L'activité immobilière, qui s'élève à 439 milliards d'euros en 2022, progresse de 3,4 % en 2022, après une année 2021 particulièrement dynamique (+ 22,2 %). Le ralentissement est perceptible pour chaque segment (neuf, ancien, travaux), malgré une accélération de la hausse des prix. La progression observée en 2022 est portée, à parts égales, par les travaux de rénovation et d'entretien des logements (en hausse de 12,4 %) et les acquisitions dans l'ancien (+ 2,6 %). L'activité immobilière dans le neuf évolue peu (+ 0,2 %), après le fort rebond observé en 2021 (+ 13,9 %, après - 6,5 % en 2020).

Les aides au logement – principalement composées de prestations d'aide au logement et d'avantages fiscaux, mais également de subventions d'exploitation et d'investissement, et d'avantages de taux – s'élèvent à près de 42 milliards d'euros en 2022, soit 1,6 % du PIB. Elles connaissent, tout comme l'année précédente, une progression dynamique de + 4,2 % (soit + 1,7 Md€ en 2022), sous l'effet de la montée en puissance des aides à la rénovation énergétique et des mesures mises en place pour amortir le choc de la hausse des prix de l'énergie.

En 2022, les prélèvements relatifs au logement sont estimés à 97 milliards d'euros, soit 8,1 % de l'ensemble des prélèvements obligatoires. 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. La baisse observée en 2022 (- 0,6 %, après + 9,2 % en 2021) est notamment expliquée par la quasi-annulation de la taxe intérieure sur la consommation finale d'électricité (TICFE) suite à la mise en place du « bouclier tarifaire » limitant la hausse du coût de l'électricité pour les ménages.



Le compte du logement - Données 2022

Évolutions
2021-2022

Pourquoi ces évolutions



Parc de logements



37,7 millions de logements

+ 0,86 %

Hausse conforme à l'évolution tendancielle du parc.

Dépenses des agents économiques pour le logement



581 milliards € + 3,3 %
22 % du PIB

Poursuite du rebond de 2021, hausse des dépenses courantes et de l'investissement en logement.

Dépenses courantes des occupants des logements



401 milliards € + 2,6 %

Hausse portée par la forte accélération des prix, en particulier ceux de l'énergie.

Activité immobilière



439 milliards € + 3,4 %

Hausse portée par les travaux de rénovation ou d'entretien et les acquisitions dans l'ancien.

Aides au logement



42 milliards € + 4,2 %
1,6 % du PIB

Hausse portée par les aides à la rénovation et les montants accordés au titre du chèque énergie.

Prélèvements et taxes



97 milliards € - 0,6 %

Baisse s'expliquant notamment par la quasi-annulation de la TICFE dans le cadre du bouclier tarifaire.

partie 1

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

– En 2022, dans un contexte de forte hausse des prix, la dépense de l'ensemble des agents économiques dans le domaine du logement progresse de + 3,3 % pour s'établir à 581 milliards d'euros, après le net rebond en 2021 au sortir de la crise sanitaire (+ 7,3 %). L'augmentation de la dépense totale en 2022 est portée par une progression des dépenses courantes aussi bien que de l'investissement en logement.

L'activité immobilière, qui s'élève à 439 milliards d'euros, augmente plus modérément que l'année passée (+ 3,4 %, contre + 22,2 %), portée par les travaux de rénovation et d'entretien des logements et les acquisitions dans l'ancien. Les aides au logement (versements et réductions de dépenses) représentent près de 42 milliards d'euros. Elles connaissent, tout comme l'année précédente, une progression dynamique de + 4,2 %, sous l'effet de la montée en puissance des aides à la rénovation énergétique et des mesures mises en place pour amortir le choc de la hausse des prix de l'énergie.



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

En 2022, la dépense de l'ensemble des agents économiques dans le domaine du logement s'établit à 581 milliards d'euros (Md€), en progression de + 3,3 % par rapport à 2021¹, après le net rebond consécutif au sortir de la crise sanitaire (+ 7,3 % en 2021 et - 0,8 % en 2020). La hausse observée en 2022 est due conjointement à la progression de l'investissement en logement (contribution de + 1,4 %) et à celle des dépenses courantes (contribution de + 2,0 %).

L'activité immobilière s'élève à 439 Md€, en progression de + 3,4 % par rapport à l'année précédente, après une très forte croissance en 2021 (+ 22,2 %). Cette évolution est portée par les acquisitions dans l'ancien (+ 2,6 %, après + 25,2 %) ainsi que par les gros travaux (+ 12,4 %, après + 19,4 %).

Dans le même temps, les aides au logement (41,5 Md€) progressent, pour la deuxième année consécutive (+ 4,2 % en 2022, comme en 2021). La progression de 1,7 Md€ des aides en 2022 s'explique en grande partie par le dynamisme des aides versées par l'Anah (+ 0,8 Md€ par rapport à 2021) ainsi que par les montants accordés au titre du chèque énergie (+ 0,6 Md€).

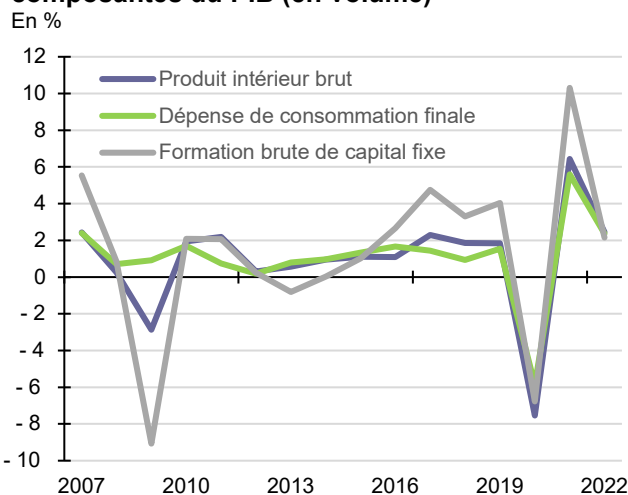
UN CONTEXTE MACROÉCONOMIQUE MARQUÉ PAR UNE FORTE INFLATION

En 2022, le produit intérieur brut (PIB) connaît une progression de 2,5 % en euros constants, après un fort rebond en 2021 (+ 6,4 %) et un recul en 2020 lié à la crise sanitaire (- 7,5 %). Ces évolutions portent la production légèrement au-delà de son niveau de 2019, en euros constants (+ 0,8 %).

En valeur, l'investissement comme la consommation finale des ménages connaissent une progression soutenue, respectivement de + 7,0 % (après + 19,8 % en 2021) et de + 6,0 % (après + 6,9 %). La hausse du revenu disponible brut des ménages poursuit son accélération, à + 5,1 % en valeur, après + 4,2 % en 2021 et + 1,2 % en 2020.

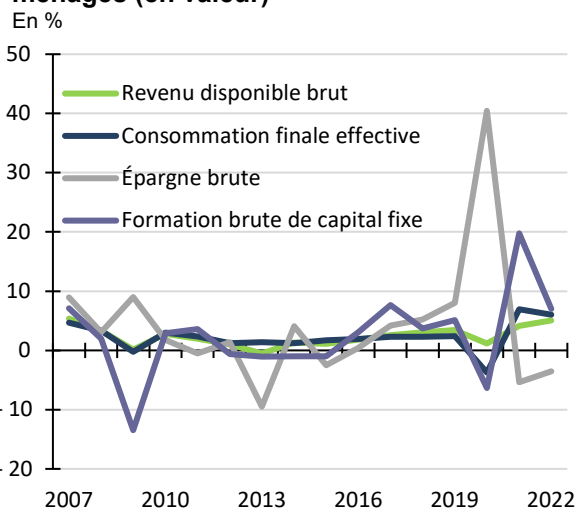
Ce dynamisme est à mettre en regard du prix de la dépense de consommation finale, qui accélère nettement (+ 4,8 %, après + 1,5 % en 2021 et + 0,9 % en 2020), du fait de la forte hausse des prix énergétiques (+ 16,5 % en 2022) et des prix des produits alimentaires (+ 6,1 %). Le pouvoir d'achat du revenu disponible connaît ainsi une progression très faible de + 0,2 % en 2022 (après + 2,6 % en 2021). L'épargne brute, qui avait fortement augmenté en 2020, continue de diminuer (- 3,5 %, après - 5,4 % et + 40,4 %). Néanmoins le taux d'épargne demeure élevé, à 17,4 %, contre 15,1 % en 2019.

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



Source : Insee, Comptes nationaux

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



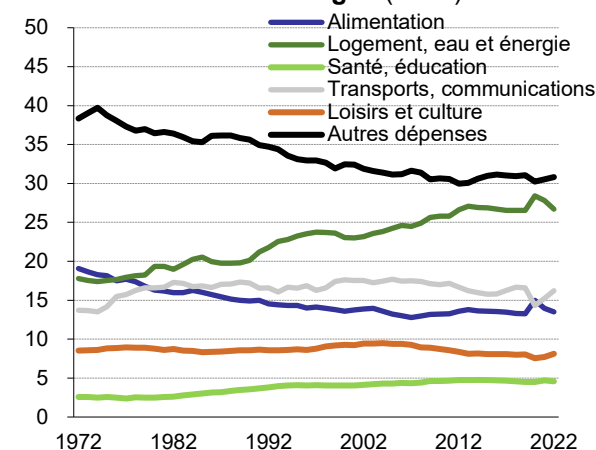
Source : Insee, Comptes nationaux

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

Les dépenses en service de logement (loyers, dépenses d'énergie, d'eau et d'entretien et réparation, nettes des aides personnelles au logement) 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 26,7 % en 2022, ce poids diminue cependant de 1,7 point par rapport à son niveau record de 2020, les restrictions sanitaires ayant alors largement affecté à la baisse les autres dépenses. Il revient ainsi à son niveau pré-crise sanitaire (26,7 % environ, entre 2014 et 2019). En 2022, la progression des dépenses en logement contribue pour 11,0 % à la croissance de l'ensemble des dépenses de consommation.

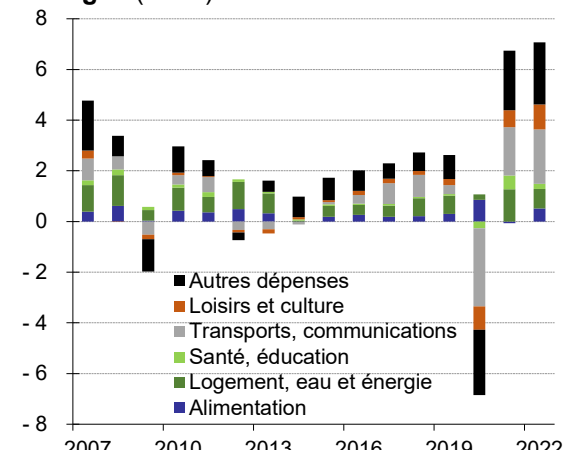
¹ Comme dans le reste du rapport et sauf mention contraire, les évolutions sont données en euros courants.

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 %)



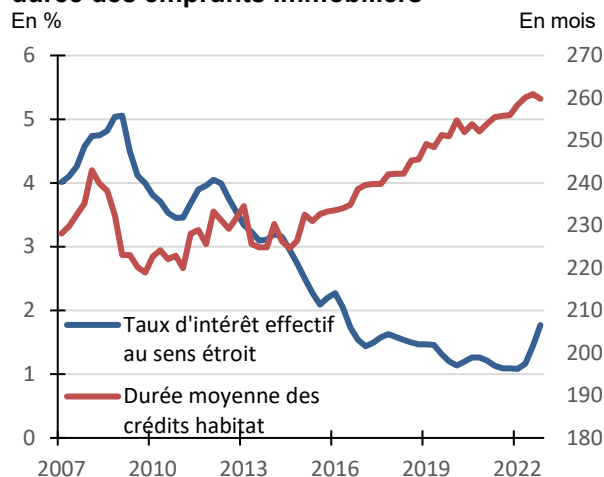
Source : Insee, Comptes nationaux

LES CONDITIONS DE FINANCEMENT SE DÉGRADENT ET LA PRODUCTION DE CRÉDITS AMORCE UN REPLI

Les taux d'intérêt des crédits immobiliers aux particuliers ont fortement progressé, courant 2022, pour atteindre 1,8 % au quatrième trimestre, contre un taux historiquement bas de 1,1 % en début d'année. En moyenne annuelle, ils passent ainsi de 1,1 % en 2021 à 1,4 % en 2022. Les durées moyennes des crédits habitat aux particuliers poursuivent quant à elles leur progression entamée depuis 2015, s'établissant à 260 mois en 2022, contre 255 en 2021, et 227 mois en 2014.

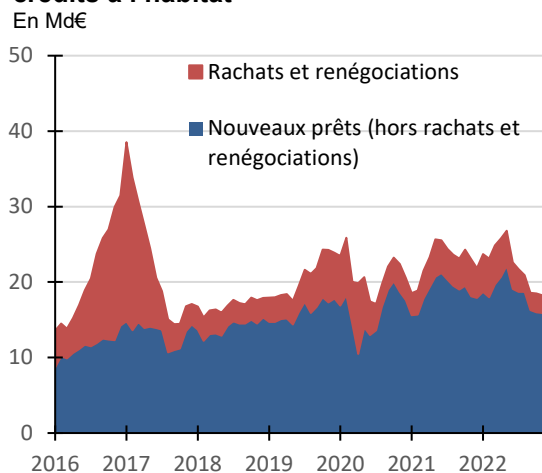
La production de crédits nouveaux, hors rachats et renégociations, fléchit par rapport à son point haut de 2021 : elle s'établit à 218,0 Md€ en 2022, contre 224,6 Md€ l'année précédente et 192,8 Md€ en 2020. Le repli se produit sur le second semestre 2022 avec un recul de 13 % par rapport au second semestre 2021. La part des rachats et renégociations dans le total des crédits nouveaux est en diminution, à 16,4 % en 2022, contre 17,9 % en 2021 et 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.).

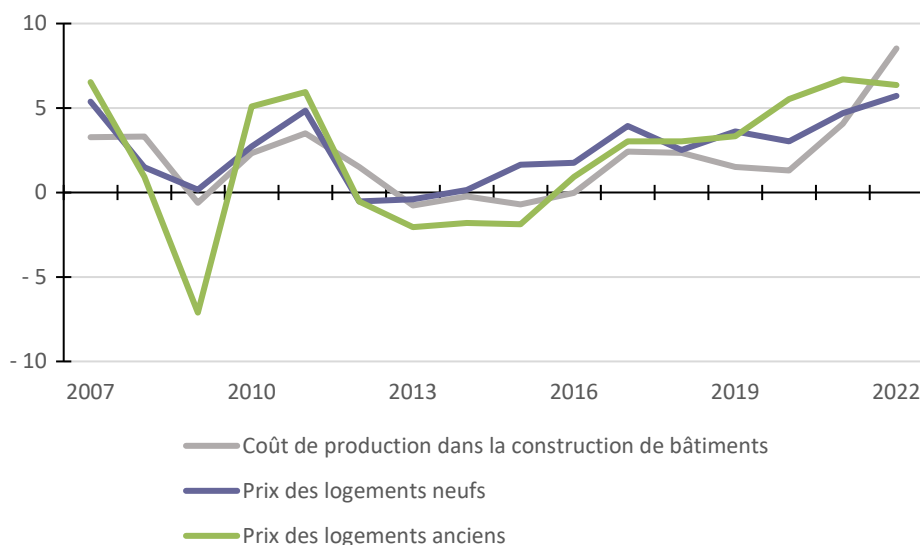
SUR LE MARCHÉ DU LOGEMENT NEUF, UNE FORTE HAUSSE DES PRIX ET UNE BAISSÉ DE L'OFFRE

En 2022, la hausse des prix des logements neufs continue d'accélérer + 5,7 %, après + 4,7 % en 2021, tout comme celle des coûts de production dans la construction de bâtiment + 8,5 %, après + 4,7 %. La progression des prix dans l'ancien, qui ralentit légèrement par rapport à l'année précédente, demeure rapide + 6,4 %, après + 6,7 %.

Après une année 2021 en fort rebond, la production de logements neufs ralentit. Le nombre de mises en chantier diminue de 5,9 %, après + 11,8 % en 2021, et les mises en vente auprès des particuliers reculent de 4,5 %, après + 23,7 % en 2021. Le nombre de permis de construire délivrés progresse néanmoins de + 4,4 % en 2022, après + 18,1 %, porté par un pic en début d'année principalement lié à l'anticipation de l'entrée en vigueur de la réglementation environnementale 2020.

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

En %

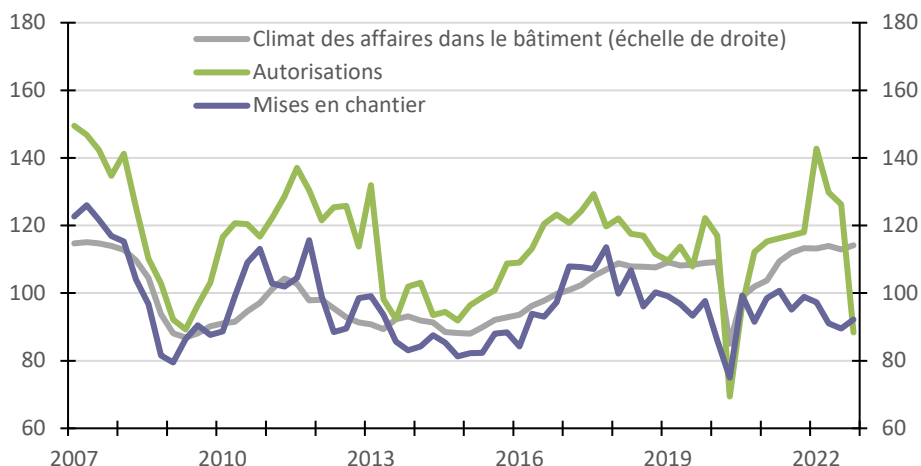


Sources : Insee ; SDES

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 PROGRESSE MODÉRÉMENT

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 580,7 Md€ en 2022 dont 414,7 Md€ au titre des **dépenses courantes totales** et 166,0 Md€ au titre des **dépenses en capital**. Elle augmente de 3,3 % (après + 7,3 % en 2021). Cette hausse est similaire à sa moyenne de long terme (+ 3,5 % en moyenne entre 1990 et 2019). Elle est due conjointement à l'évolution de l'investissement en logement (+ 5,0 %, après un rebond particulièrement élevé de + 17,0 % consécutif à la crise sanitaire) et à celle des dépenses courantes (+ 2,7 %, après + 3,9 %). La progression des dépenses courantes tout comme celle des dépenses en capital sont avant tout portées par une hausse des prix, les volumes étant globalement orientés à la baisse.

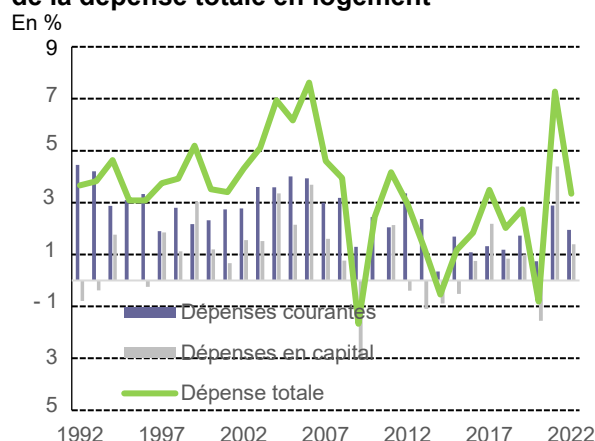
Tableau 1 : dépense totale en logement

En Md€

	1990	1995	2000	2005	2010	2015	2020	2021	2022
Consommation effective de biens et services des occupants	128,3	170,7	202,5	255,4	310,7	354,9	384,7	399,6	410,3
Logements ordinaires	126,0	167,1	198,7	250,7	304,7	346,8	376,2	391,0	401,3
Locaux d'hébergement collectif	2,2	3,6	3,8	4,7	6,0	8,1	8,5	8,6	9,0
Subventions d'exploitation aux producteurs (hors bonifications)	0,1	0,1	0,2	0,2	0,1	0,2	0,2	0,2	0,3
Charges des producteurs liées aux logements vacants	1,2	1,6	1,6	1,8	2,5	3,2	3,6	3,9	4,1
Dépense courante	129,6	172,4	204,3	257,4	313,3	358,2	388,6	403,7	414,7
Formation brute de capital fixe	59,2	59,8	72,9	98,2	108,0	105,4	118,6	139,6	147,4
Logements neufs	31,6	29,5	35,2	51,0	53,0	45,9	53,7	61,1	61,4
Gros travaux d'entretien-amélioration	22,9	26,4	31,7	36,7	44,1	47,1	47,4	56,6	63,6
Autres composantes de la FBCF	4,7	3,8	6,1	10,4	10,8	12,4	17,6	21,9	22,4
Investissement en terrains (dans le champ de la FBCF)	6,1	5,2	9,5	13,6	12,9	10,8	13,4	15,3	15,2
Avantages fiscaux liés à l'investissement (partiel)	0,8	0,7	1,4	1,8	3,2	3,5	3,1	3,2	3,4
Dépenses en capital	66,2	65,7	83,8	113,6	124,0	119,7	135,2	158,2	166,0
Dépense en logement	195,8	238,1	288,1	370,9	437,3	478,0	523,7	561,9	580,7

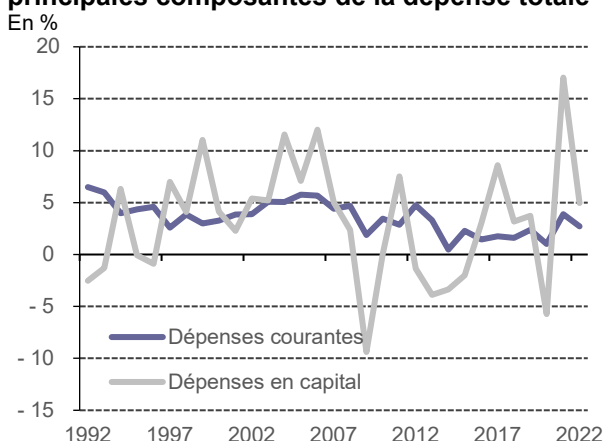
Source : CSL 2022

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



Source : CSL 2022

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



Source : CSL 2022

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).

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

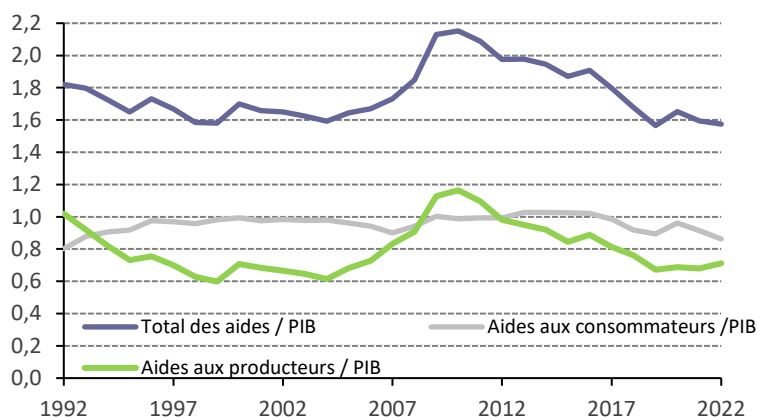
En 2022, les aides au logement (41,5 Md€) poursuivent leur progression, selon le même rythme que l'année précédente (+ 4,2 % en 2022, comme en 2021). La progression des aides en 2022 est alimentée par le fort dynamisme des subventions d'investissement et des avantages de taux et, dans une moindre mesure, des avantages fiscaux.

Les subventions d'investissement s'élèvent à 4,3 Md€ en 2022 et sont en forte progression pour la seconde année consécutive (+ 27,8 %, après + 35,2 %) principalement sous l'effet de la montée en puissance du dispositif « MaPrimeRénov' ». Le montant des avantages de taux rebondit fortement (+ 73,6 % par rapport à 2021), dans un contexte de remontée des taux de marché, pour s'établir à 1,3 Md€. Les avantages fiscaux s'établissent à 15,3 Md€ et progressent de 2,1 % par rapport à 2021, portés notamment par les taux réduits de TVA sur les travaux. Enfin, au sein des prestations sociales (20,3 Md€), les trois aides personnelles au logement (allocation de logement familial, aide personnalisée au logement et allocation de logement social) représentent un montant de 15,4 Md€. Elles diminuent (- 1,7 %) pour la sixième année consécutive, cette baisse étant en 2022 partiellement compensée par la progression des montants de prestations versés au titre du chèque énergie.

En conséquence de ces évolutions, les aides aux consommateurs (prestations sociales et avantages fiscaux aux consommateurs de services de logement) diminuent en proportion du PIB, tandis qu'inversement, on observe une progression des aides aux producteurs rapportées au PIB. Au total, la part des aides au logement dans le PIB s'établit à 1,6 % en 2022, globalement stable par rapport à l'année passée, mais en diminution depuis 2010 où elle s'établissait à 2,2 %.

Graphique 11 : part des aides au logement dans le PIB

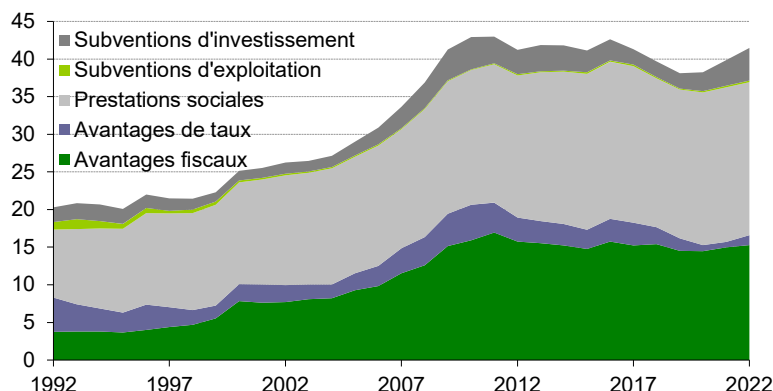
En %



Source : CSL 2022

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

En Md€



Source : CSL 2022

Définitions :

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

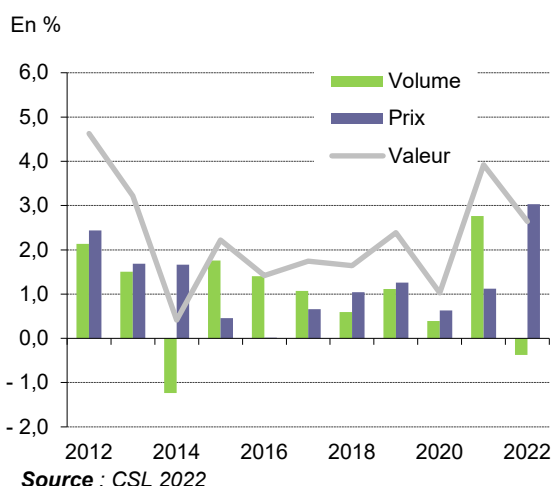
LA PART DES DÉPENSES COURANTES COUVERTES PAR LES PRESTATIONS CONTINUE DE BAISSER

En 2022, les **dépenses courantes** en logement pour les occupants des logements ordinaires progressent de 2,6 %, après + 3,9 % en 2021 et s'élèvent à 401,3 Md€.

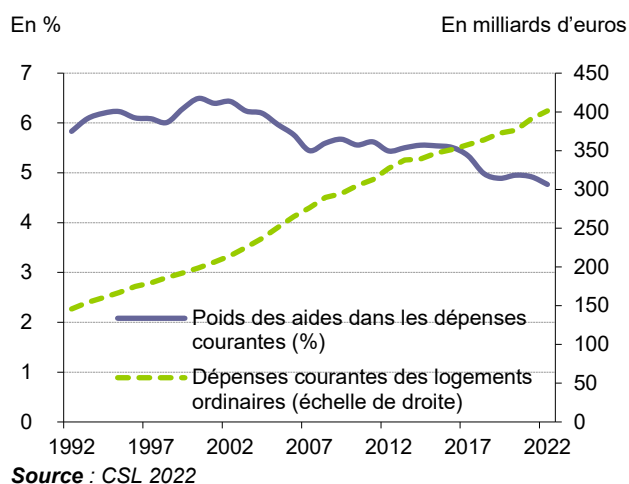
Dans un contexte marqué par le retour de l'inflation, les prix de ces dépenses sont en hausse de 3,0 %, après + 1,1 % l'année précédente en lien avec la forte accélération des prix de l'énergie à destination du logement (+ 15,3 %, après + 2,6 % en 2021). Les prix des loyers connaissent une évolution beaucoup plus modérée (+ 0,8 %), limitée par les effets du « bouclier loyer » mis en place courant 2022. En volume, les dépenses courantes diminuent pour la première fois depuis 2014 (- 0,4 %, contre + 2,8 % en 2021) sous l'effet d'une diminution des consommations d'énergie.

Les **aides aux consommateurs de service de logement ordinaire** (APL, ALS, ALF, aides fiscales et autres aides hors locaux d'hébergements collectifs) couvrent, en 2022, 4,8 % des dépenses courantes pour l'ensemble des logements ordinaires, soit 19,1 Md€, contre respectivement 4,9 % et 19,2 Md€ en 2021. En particulier, les prestations sociales, dont l'objectif est de prendre en charge une partie du coût du logement, diminuent légèrement pour les occupants de logements ordinaires, après avoir progressé en 2021 (- 1,0 %, après + 1,7 %) alors que les dépenses courantes correspondantes progressent de 2,6 %. La part des dépenses courantes pour les logements ordinaires couvertes par les prestations sociales (hors locaux d'hébergements collectifs) poursuit ainsi sa tendance à la baisse : elle est de 4,3 %, contre 4,5 % en 2021 et 5,2 % en 2015.

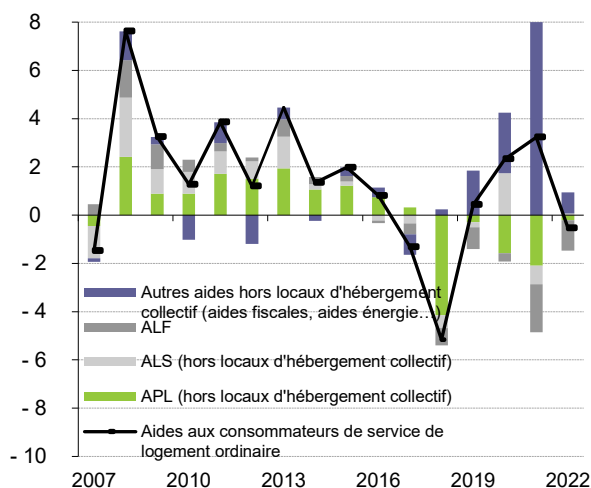
Graphique 13 : décomposition des évolutions en valeur, volume et prix des dépenses courantes



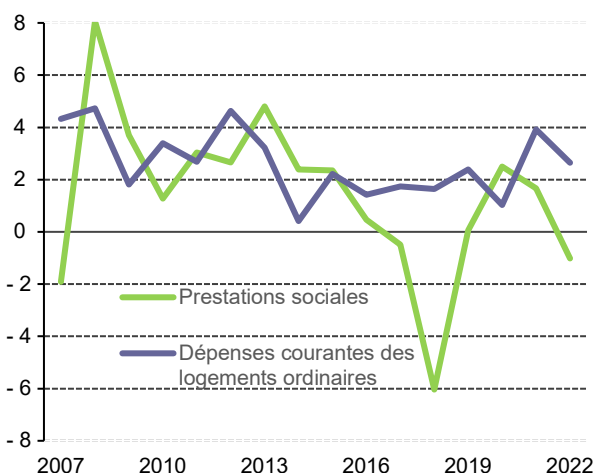
Graphique 14 : montant des dépenses courantes pour les logements ordinaires et poids des aides (hors locaux d'hébergement collectif)



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



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



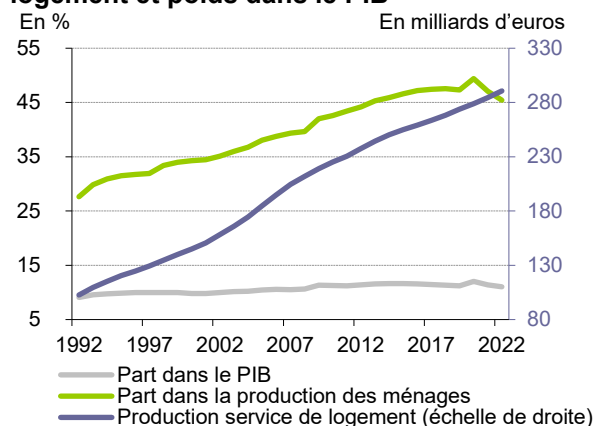
LA PRODUCTION DE SERVICE DE LOGEMENT POURSUIT SA PROGRESSION

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 2022, la production de service de logement s'élève à 291 Md€, en croissance régulière depuis les années 1980. Son poids dans la production totale (mesuré en part dans le PIB) augmente sur longue période, passant de 7,5 % en 1984 à 11,0 % en 2022. Cette production de service représente plus de 45 % de la production des ménages, une part multipliée par près de 2,5 depuis 1984.

La **formation brute de capital fixe (FBCF) en logement**, qui alimente la production future de service de logement, a fortement progressé de la fin des années 1990 jusqu'à la crise de 2008, puis depuis 2016 (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 22 % et 72 % en 2022) évolue peu.

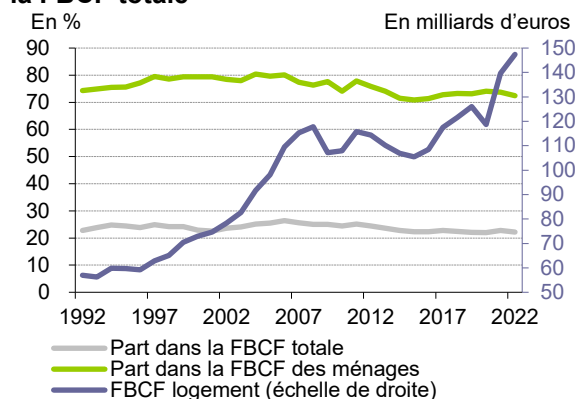
Les **aides à la production** de service de logement ont fortement diminué à partir de 1986. Leur part dans la production de service de logement est de 1,0 % en 2022, ratio globalement stable depuis 25 ans. La part des **aides à l'investissement** dans la FBCF en logement*, qui avait nettement diminué depuis 2010 (9,6 % en 2021, contre 18,6 % en 2010), progresse légèrement en 2022 sous l'effet notamment de la montée en puissance des programmes d'aide aux particuliers de l'Anah.

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



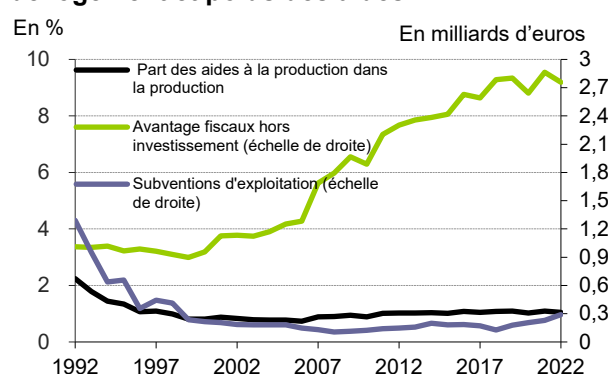
Source : CSL 2022

Graphique 18 : FBCF logement et poids dans la FBCF totale



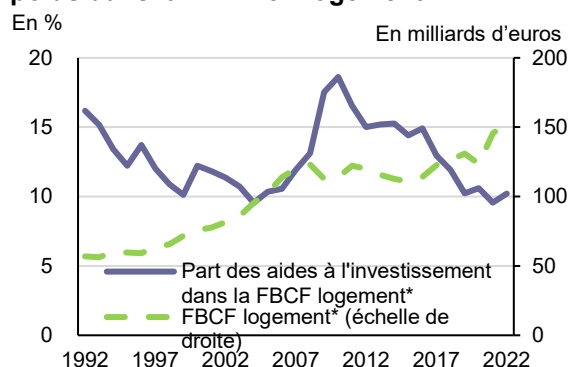
Source : CSL 2022

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



Source : CSL 2022

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



Source : CSL 2022. *FBCF en logement y compris avantages fiscaux de TVA à destination des producteurs

Définitions :

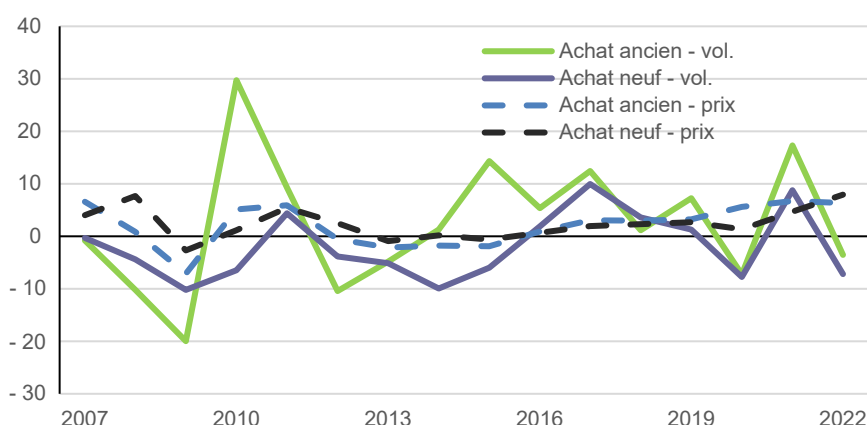
La **formation brute de capital fixe (FBCF) en logement** est constituée par les acquisitions nettes d'actifs fixes réalisées par les producteurs résidents. Les actifs fixes sont les actifs corporels ou incorporels issus de processus de production et utilisés de façon répétée ou continue dans d'autres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

L'activité immobilière, qui regroupe l'ensemble des dépenses d'investissement en logements neufs et anciens, en terrains d'assise et en gros travaux, progresse de 3,4 % en 2022, après une année 2021 particulièrement dynamique (+ 22,2 % en 2021, après - 3,5 % en 2020 et + 7,9 % en 2019). Le ralentissement est perceptible pour chaque segment (neuf, ancien, travaux), malgré une accélération de la hausse des prix. L'activité immobilière dans le neuf évolue peu (+ 0,2 %, après + 13,9 %), l'évolution des prix (+ 7,9 % en 2022, après + 4,7 %) étant presque entièrement compensée par une baisse des volumes. On estime que le nombre de logements neufs terminés diminue de 5,9 % avec 375 700 logements livrés en 2022. L'activité d'acquisitions dans l'ancien s'infléchit nettement (+ 2,6 %, après + 25,2 %) malgré une hausse des prix de 6,3 % (après + 6,7 %), sous l'effet là aussi d'une baisse des quantités physiques : le nombre de transactions s'établit à 1,11 million après le volume record de 2021 (- 5,4 %). L'activité en gros travaux d'amélioration poursuit sa forte croissance, à + 12,4 % (après + 19,4 %), dans un contexte d'incitations à la rénovation des logements et de forte hausse des prix (+ 9,9 %, après + 4,2 %).

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

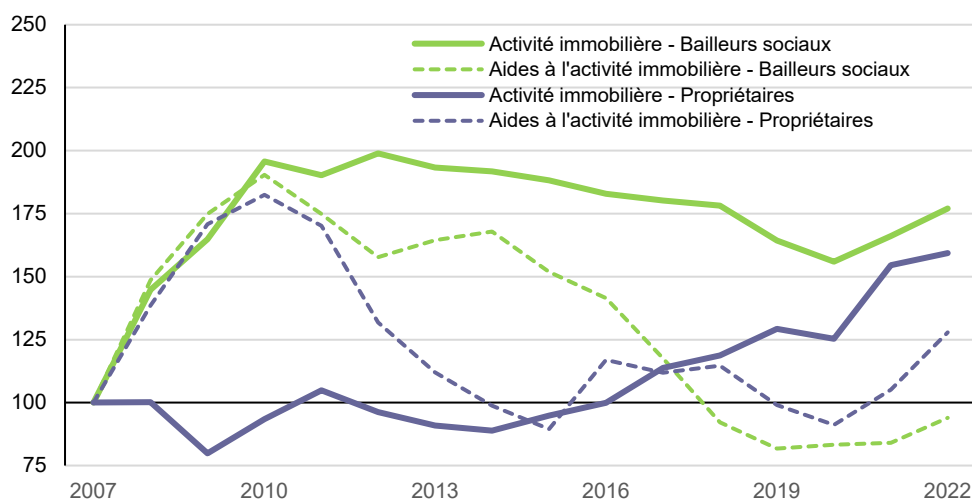
En %



Source : CSL 2022

L'activité immobilière des bailleurs sociaux poursuit son rebond et augmente de 6,6 %, après + 6,5 % en 2021. Elle s'élève à 18,1 Md€. Les aides qui y sont associées (4,2 Md€ en 2022) sont en progression (+ 11,7 %, après + 0,9 % en 2021 et + 1,9 % en 2020), à rebours des fortes baisses enregistrées les cinq années précédentes (- 13,2 % annuels en moyenne). **L'activité immobilière des propriétaires occupants**, qui atteint 341,4 Md€ en 2022, poursuit sa hausse amorcée en 2015 et interrompue en 2020 (+ 3,1 % en 2022, après + 7,8 % en moyenne pour les années 2015 à 2019). À 6,9 Md€, les aides associées progressent très fortement pour la deuxième année consécutive (+ 21,6 %, après + 15,4 % en 2021), sous l'effet principalement des dispositifs d'aides aux travaux.

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 2007)



Source : CSL 2022

partie 2

Le parc de logements

– Au 1^{er} juillet 2022, le parc compte 37,7 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 (82,1 % du parc), ainsi que de résidences secondaires (9,8 %) et de logements vacants (8,2 %).



partie 2 : le parc de logements

LE PARC DE LOGEMENTS EN 2022

Au 1^{er} juillet 2022, le **parc** compte 37,7 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 (82,1 % du parc), le reste correspondant aux résidences secondaires (9,8 %) et aux logements vacants (8,2 %). Entre 2021 et 2022, le parc augmente de 0,86 % avec 320 000 logements supplémentaires. Par rapport à 2020-21, le taux de croissance est en légère accélération (+ 0,03 point), à l'opposé de la tendance au ralentissement à l'œuvre depuis 2014 (- 0,28 point, entre 2014 et 2021).

Le parc comprend 55,1 % de logements individuels et 44,9 % de logements collectifs. Depuis 2007, le parc collectif a connu une progression plus dynamique, et sa part a gagné 1,5 point en 15 ans.

Les résidences principales sont occupées à 42,8 % par des locataires (dont un peu plus de deux sur cinq dans le secteur social), et 57,2 % 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 1992 à 2022

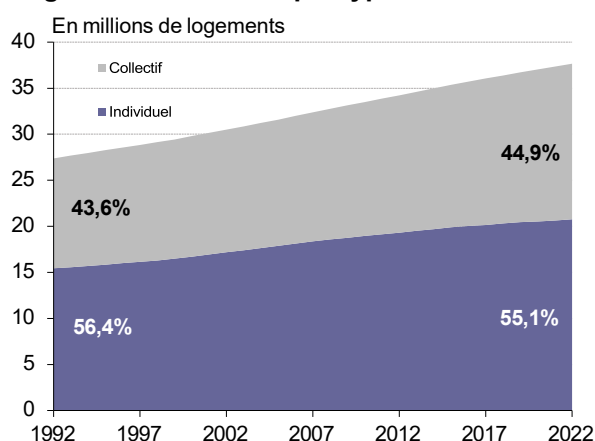
	En milliers de logements			Structure (en %)			TCAM* (en %)	
	1992	2007	2022	1992	2007	2022	92-07	07-22
Résidences principales	22 561	27 132	30 902	79,9	81,4	79,7	1,2	0,9
Propriétaires occupants	12 367	15 540	17 678	43,8	46,6	45,6	1,5	0,9
dont accédants	5 343	5 312	6 251	18,9	15,9	16,1	0,0	1,1
dont non-accédants	7 024	10 228	11 427	24,9	30,7	29,5	2,5	0,7
Locataires	10 194	11 592	13 225	36,1	34,8	34,1	0,9	0,9
Secteur libre	6 020	6 605	7 580	21,3	19,8	19,6	0,6	0,9
Secteur social	4 175	4 988	5 645	14,8	15,0	14,6	1,2	0,8
dont logés gratuits (tous secteurs)	1 343	943	793	4,8	2,8	2,0	- 2,3	- 1,1
Résidences secondaires	2 859	3 117	3 682	10,1	9,3	9,5	0,6	1,1
Logements vacants	1 966	2 136	3 074	7,0	6,4	7,9	0,6	2,5
Ensemble des logements ordinaires	27 386	32 385	37 657	97,0	97,1	97,2	1,1	1,0
Locaux d'hébergement	856	967	1 095	3,0	2,9	2,8	0,8	0,8

* Taux de croissance annuel moyen sur la période considérée.

Champ : France entière.

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

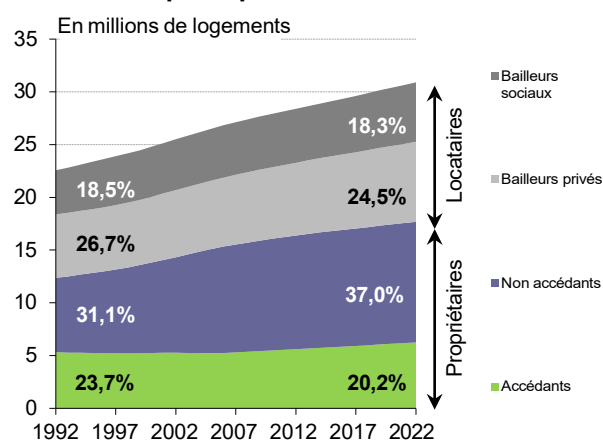
Graphique 1 : répartition du parc de logements ordinaires par type d'habitat



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 logements ordinaires.

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

Définition :

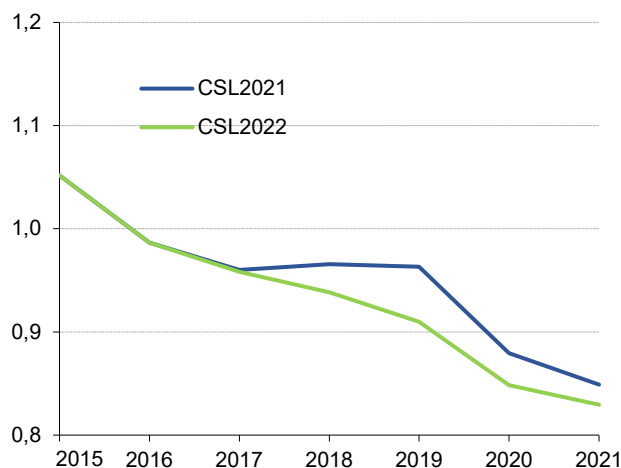
Le **parc de logements** est composé des logements ordinaires et des locaux d'hébergement. **Les logements ordinaires** se distinguent par leur caractère autonome, tandis que **les locaux d'hébergement** disposent d'équipements communs aux résidents et offrent des services supplémentaires variant selon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

RÉVISIONS DES ANNÉES ANTÉRIEURES À 2022

Le CSL 2022, en cohérence avec les estimations annuelles du parc de logements, intègre les résultats du recensement de la population au 1^{er} janvier 2019. Le parc étant évalué en évolution à partir du point 2020, cette intégration conduit à une révision à la baisse du nombre de logements ordinaires au 1^{er} juillet sur la période 2018-2021, par rapport au CSL 2021. Le nombre de logements ordinaires pour 2021 est au total révisé à la baisse de 55 000 logements. La révision de l'évolution par rapport à 2020 est beaucoup plus modérée, estimée à + 0,83 %, contre + 0,85 % dans le compte satellite du logement 2021, soit - 8 000 logements environ.

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 : CSL2021 et CSL2022

La répartition du parc de logements par filière a également été révisée suite à l'intégration des données de l'enquête Logement 2020 dans les estimations du parc. Ce faisant, la proportion de locataires de bailleurs privés a été revue légèrement à la baisse (24,5 % des logements ordinaires en 2021, contre 24,9 % dans le compte satellite du logement 2021), ainsi que celle des propriétaires non-accédants (37,1 %, contre 37,4 %). À l'inverse, les filières des locataires des bailleurs sociaux (18,2 % du parc en 2021, contre 17,6 % lors du précédent chiffre) et des propriétaires accédants (20,2 %, contre 20,1 %) ont été révisées à la hausse.

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 exploitable en niveau (2019) 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 2022 étant obtenue en prolongeant la tendance. La ventilation par filière détaillée s'appuie sur les résultats de la dernière enquête logement, faite en 2020.

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

Le nombre de lits disponibles dans les établissements pour personnes âgées est issu de l'enquête auprès des établissements d'hébergement pour personnes âgées (EHPA). Cette enquête, menée par la direction de la recherche, des études, de l'évaluation et des statistiques (Drees), a été lancée pour la première fois en 1985. À partir de 1996, elle a évolué pour passer d'un rythme bisannuel à quadriennal. La dernière enquête 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 travailleurs migrants sont récupérées auprès d'Adoma, permettant d'actualiser le parc des établissements accueillant des travailleurs en étant calées sur le recensement des communautés.

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

partie 3

Les dépenses courantes

– Les dépenses courantes couvrent l'ensemble des dépenses supportées par les ménages pour se loger : loyers, charges et redevances pour les personnes logées dans les locaux d'hébergement. En 2022, les dépenses courantes des occupants s'élèvent à 410,3 milliards d'euros, dont 401 milliards d'euros pour les 37,7 millions de logements ordinaires et 9,0 milliards d'euros pour les locaux d'hébergement collectif accueillant 1,1 million de personnes.



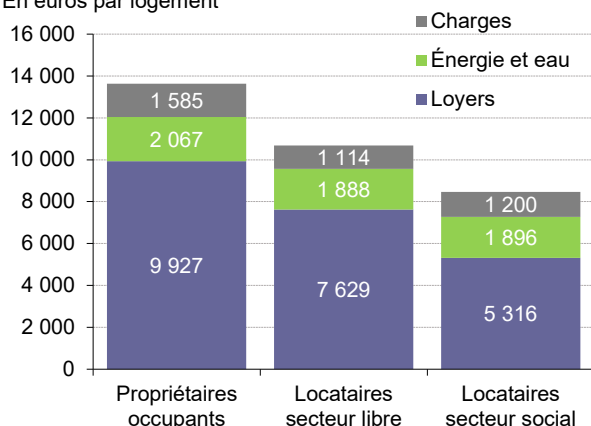
DÉPENSES COURANTES DES OCCUPANTS DE LOGEMENTS ORDINAIRES EN 2022

En 2022, les **dépenses courantes** associées à la consommation de service de logement s'établissent à 401 milliards d'euros (Md€) pour les occupants des logements ordinaires, dont 369,8 Md€ pour les résidences principales. Elles progressent à un rythme soutenu (+ 2,6 %), après le rebond en 2021 (+ 3,9 %) suivant un rythme supérieur à la moyenne des dix dernières années (+ 2,1 %). Tandis que les prix de ces dépenses accélèrent (+ 3,0 %, après + 1,1 % en 2021), les volumes diminuent pour la première fois depuis 2014 (- 0,4 %, contre + 2,8 % en 2021).

La croissance des dépenses est majoritairement portée par celle des loyers qui poursuivent une hausse régulière (+ 2,2 %, après + 2,0 % en 2021 comme sur les 8 années précédentes). Les dépenses en charges, hors énergie et eau, continuent leur forte progression (+ 6,5 %, après + 11,0 % en 2021) et contribuent pour un quart à l'évolution des dépenses courantes. Les dépenses d'énergie et d'eau croissent modérément (respectivement + 1,9 % et + 2,3 % en 2022, après + 9,3 % et + 4,3 % en 2021). En particulier, la très forte accélération des prix de l'énergie (+ 15,3 %) est pour partie compensée par l'important recul du volume de consommation associée (- 11,6 %).

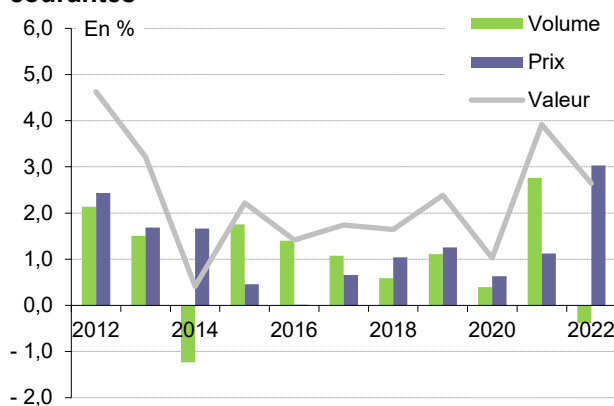
Graphique 1 : dépenses des occupants des logements ordinaires par statut d'occupation

En euros par logement



Champ : France entière, ensemble des logements ordinaires.
Source : CSL 2022

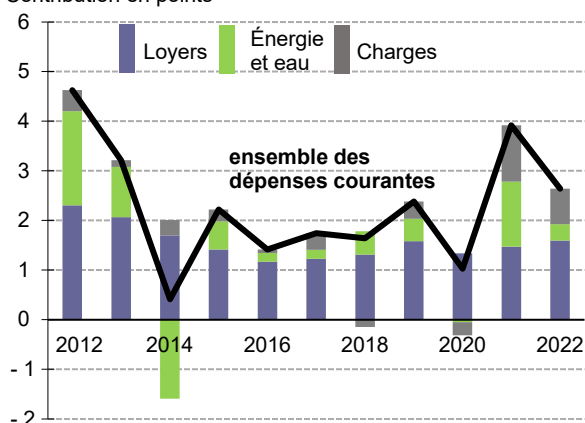
Graphique 2 : décomposition des croissances en valeur, volume et prix des dépenses courantes



Champ : France entière, ensemble des logements ordinaires.
Source : CSL 2022

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

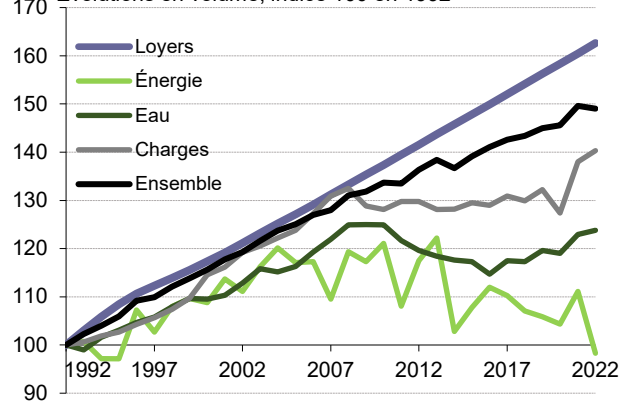
Contribution en points



Champ : France entière, ensemble des logements ordinaires.
Source : CSL 2022

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

Évolutions en volume, indice 100 en 1992



Champ : France entière, ensemble des logements ordinaires.
Source : CSL 2022

Définition :

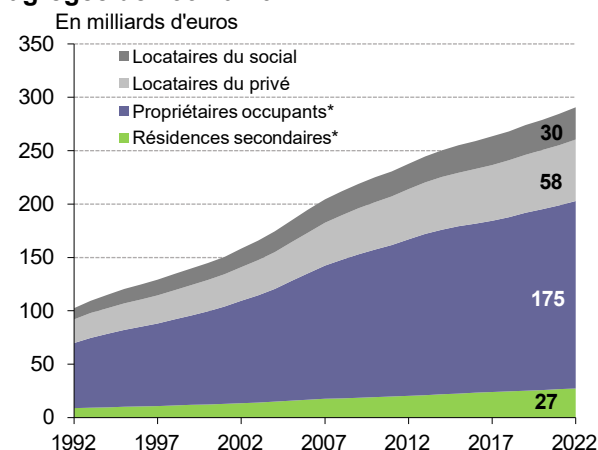
Dans les logements ordinaires, les **dépenses courantes** liées au logement regroupent les loyers réels et imputés du compte, les dépenses d'énergie et d'eau des ménages, ainsi que les charges annexes des occupants qui rassemblent plusieurs postes de dépenses allant de l'entretien courant du logement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

LES LOYERS EN 2022

En 2022, les dépenses de loyers s'élèvent à 290,7 Md€. Les **loyers réels**, acquittés par les locataires, représentent 30 % de ce montant, soit 87,8 Md€ dont 16,5 % (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 202,8 Md€, dont 175,5 Md€ pour les résidences principales et 27,4 Md€ au titre des résidences secondaires.

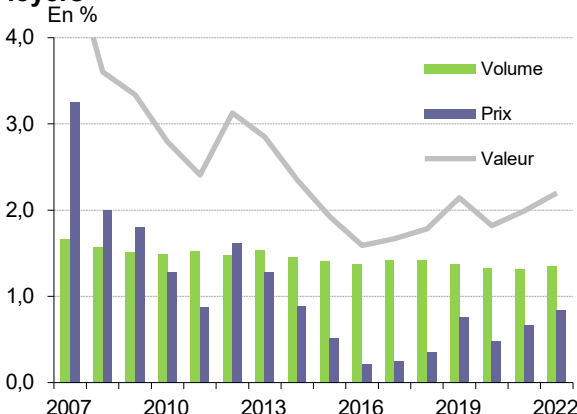
Les dépenses de loyers augmentent de 2,2 % en 2022. En volume, elles progressent de 1,4 %, suivant ainsi la croissance tendancielle du parc de logements. L'évolution du prix des loyers dans le secteur social poursuit sa hausse (+ 0,5 %) après un rebond en 2021 (+ 1,6 %) et les baisses successives dues à la réduction du loyer de solidarité entre 2017 et 2020 (- 2,6 % sur les 3 ans). Par ailleurs, le prix des loyers du secteur libre accélère légèrement (+ 0,9 %, après + 0,6 % en 2021). L'évolution du prix des loyers demeure, au total, très en-deçà de celle de l'indice des prix à la consommation (+ 0,8 %, contre + 5,2 %), les hausses de loyer ayant notamment été limitées par le « bouclier loyer » courant 2022.

Graphique 1 : montants des loyers par filière agrégée de 1992 à 2022



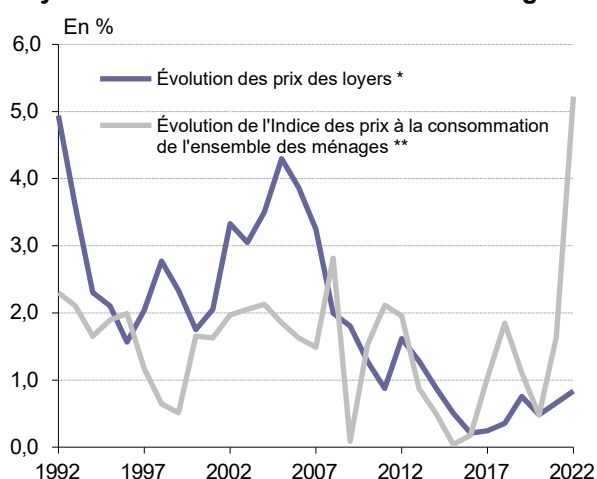
Champ : ensemble des loyers (réels et *imputés).
Source : CSL 2022

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



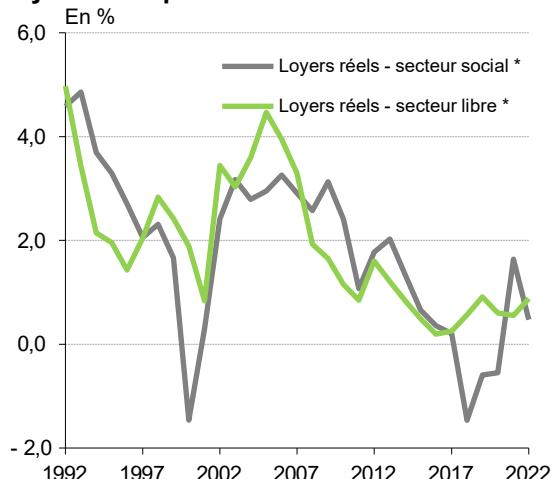
Champ : ensemble des loyers (réels et *imputés).
Source : CSL 2022

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



* Indice de prix synthétique dans le Compte du logement, intégrant loyers réels, imputés et résidences secondaires.
Sources : * CSL 2022 et ** Insee-IPC (Base 2015)

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



* Indices de prix dans le Compte du logement, calculés y compris droit de bail et CRDB jusqu'en 2001.
Source : CSL 2022

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).

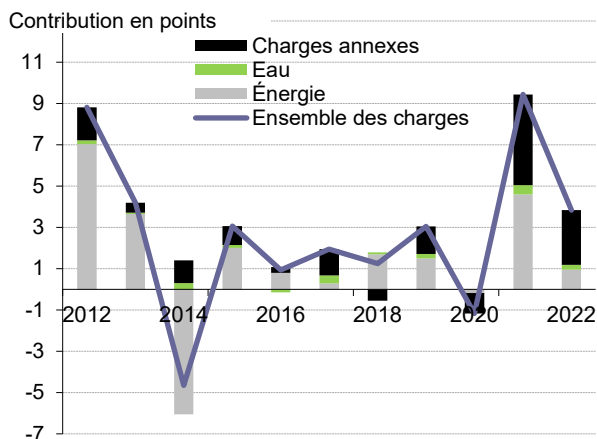
LES CHARGES ET AUTRES DÉPENSES DES OCCUPANTS EN 2022

Les **charges** acquittées par les ménages pour leur logement s'élèvent à 110,7 Md€ en 2022, soit 27,6 % de l'ensemble des dépenses courantes associées aux logements ordinaires. Près de 50 % de ce montant est consacré aux dépenses d'énergie (53,8 Md€). Les dépenses restantes se répartissent entre les dépenses en eau (10,9 Md€) et les charges annexes liées à l'occupation du logement (46,0 Md€, dont 24,6 Md€ de petits travaux d'entretien effectués dans le logement).

La hausse des dépenses en charges ralentit, mais reste élevée en 2022 (+ 3,8 %, après + 9,4 % en 2021), prolongeant le rebond consécutif de la crise sanitaire. Elle est notamment portée par la dépense relative aux charges annexes, qui y contribue pour + 2,6 points. Celle-ci augmente sensiblement (+ 6,5 %, après + 11,0 % en 2021, contre + 1,9 % en moyenne, entre 2006 et 2020), en lien avec la forte hausse en 2022 du montant des taxes d'enlèvement des ordures ménagères et de balayage (+ 12,2 %) acquittées par les ménages.

La dépense en énergie augmente, mais moins fortement qu'en 2022 (+ 1,9 %, après + 9,3 % en 2021). En effet, si les prix de l'énergie se sont envolés (+ 15,3 %, après + 2,6 % en 2021), en particulier ceux des produits pétroliers (+ 47,8 %), la dépense en volume a quant à elle connu un très net recul (- 11,6 %, après + 6,5 % en 2021), dû notamment aux températures plus élevées en 2022, aux efforts de sobriété énergétique et à la contrainte sur le budget des ménages.

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



Champ : France entière, ensemble des logements ordinaires.
Source : CSL 2022

Tableau 1 : charges annexes des occupants de logements ordinaires

	Évolution en valeur n/n-1 (en %)			Structure 2022 (en %)
	2020	2021	2022	
Entretien/travaux dans :				
<i>les parties communes</i>	- 0,6	3,4	10,9	13,3
<i>le logement</i>	- 5,8	16,9	5,2	53,5
Service d'assurances	8,8	6,6	5,5	16,3
Gardiens d'immeuble	2,2	2,2	2,2	2,5
Prestations de services*	0,9	3,6	12,2	11,1
Déménagement	- 9,8	13,9	6,7	1,7
Frais de baux	- 22,3	20,8	5,9	1,7
Ensemble des charges	- 2,5	11,0	6,5	100,0

* TEOM, REOM, TB.

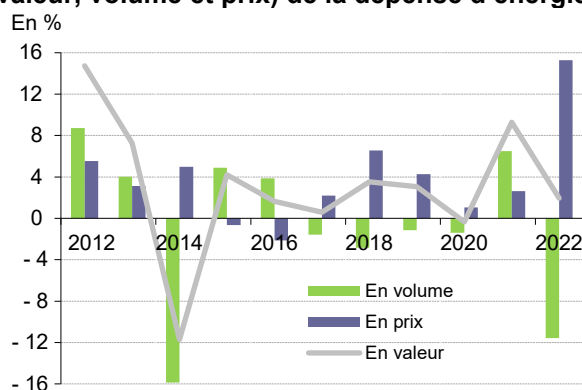
Champ : France entière, ensemble des logements ordinaires.
Source : CSL 2022

Tableau 2 : évolution des prix des énergies

	Évolution des prix n/n-1 (en %)			Structure 2022 (en %)
	2020	2021	2022	
Électricité	6,0	2,3	6,9	58,7
Gaz	- 5,1	- 1,3	21,4	21,6
Produits pétroliers	- 11,9	12,1	47,8	11,3
Bois	2,7	- 0,1	17,3	4,2
Autres	- 5,8	13,7	48,9	4,2
Ensemble	1,1	2,6	15,3	100,0

Champ : France entière, ensemble des logements ordinaires.
Source : CSL 2022

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



Champ : France entière, ensemble des logements ordinaires.
Source : CSL 2022

Définitions :

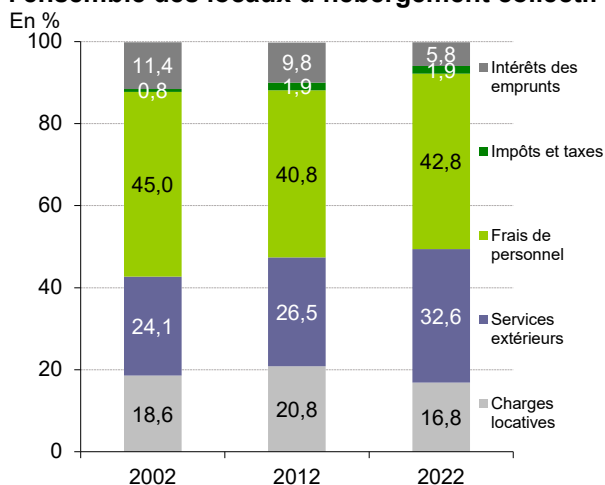
Les **charges** au sens du Compte satellite du logement comprennent les dépenses des ménages *en énergie et en eau* ainsi qu'un ensemble de charges annexes : *entretien des parties communes, frais de personnel, travaux de petit entretien* effectués dans le logement, *prestations de services* (taxe d'enlèvement 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 2022

En 2022, 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 poursuit son léger recul (- 0,2 % en 2022, après - 0,3 %). Comme les années précédentes, 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 9,0 Md€ en 2022 (+ 4,6 % par rapport à 2021).

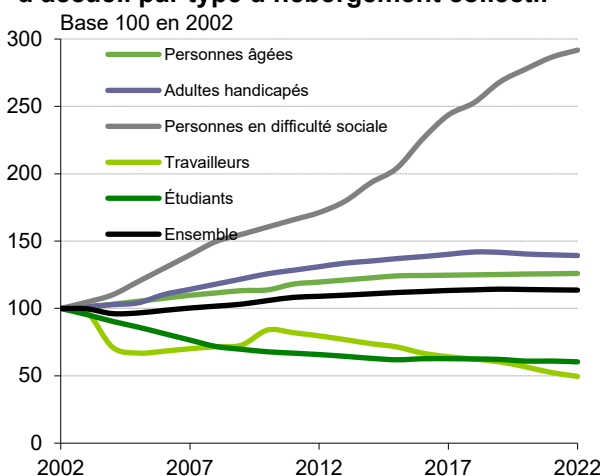
Les capacités d'accueil des locaux d'hébergement collectif baissent en 2022 pour la deuxième année consécutive (- 0,2 % en 2021 et 2022), après un accroissement annuel moyen de 0,8 % par an entre 2002 et 2020. Cette évolution passée masque une grande disparité entre les différents types d'hébergement. Le nombre de lits pour les personnes en difficulté sociale a été multiplié par près de 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 divisé par deux.

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



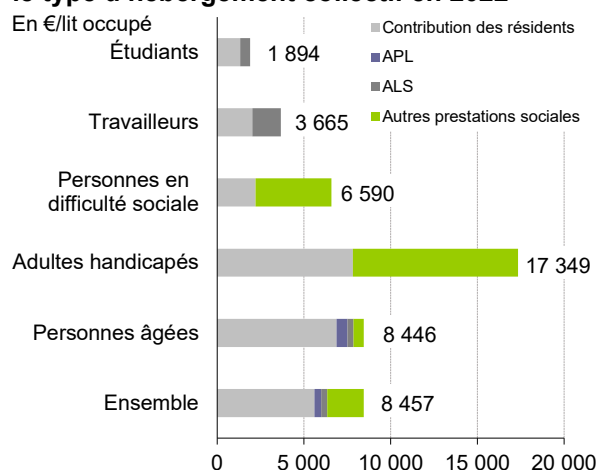
Source : CSL 2022

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



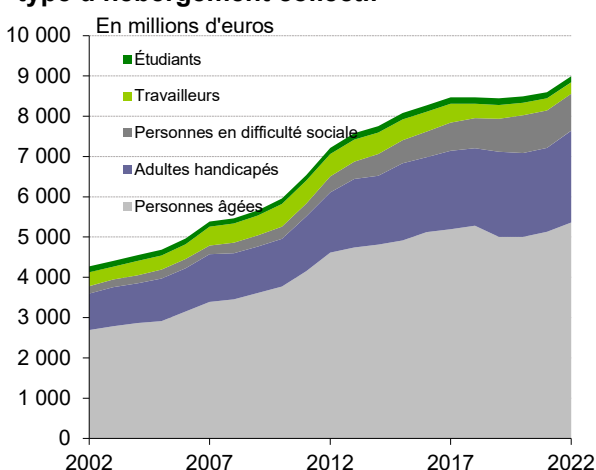
Source : CSL 2022

Graphique 3 : redevance par lit occupé selon le type d'hébergement collectif en 2022



Source : CSL 2022

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



Source : CSL 2022

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*).

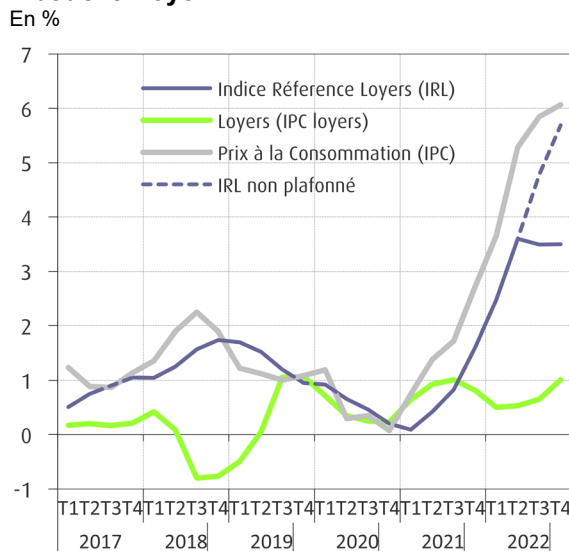
LE BOUCLIER LOYER

Depuis 2008, lorsque le bail le prévoit, l'indice de référence des loyers (IRL) permet de réévaluer chaque année le montant du loyer du logement en cours de location. Cet indice est construit à partir de l'indice des prix à la consommation (IPC) produit par l'Insee. Il est publié tous les trimestres pour la métropole, la Corse et les départements d'outre-mer.

Dans le contexte de forte hausse des prix en 2022, la loi du 16 août 2022 sur le pouvoir d'achat a mis en place un « bouclier loyer », plafonnant la hausse de l'indice, entre octobre 2022 et fin juin 2023. Le plafond est fixé à 3,5 % en métropole, 2 % en Corse et 2,5 % dans les départements d'outre-mer.

Parallèlement, les prestations sociales liées au logement (APL, ALF et ALS) ont été revalorisées de 3,5 %, avec effet rétroactif au 1^{er} juillet 2022.

Graphique 1 : évolution annuelle de l'indice de référence des loyers plafonné par le « bouclier loyer »



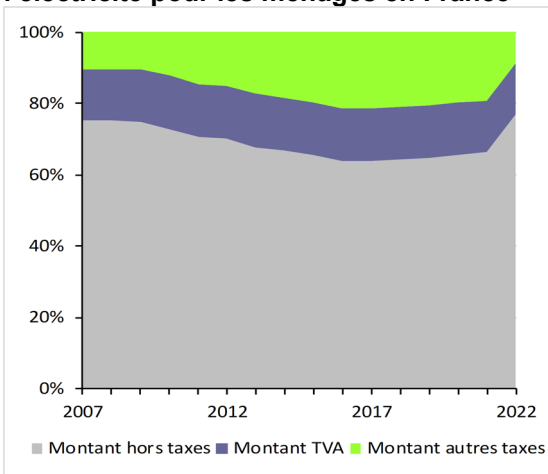
LES BOUCLIERS TARIFAIRES POUR L'ÉLECTRICITÉ ET LE GAZ NATUREL

À partir de fin 2021, le prix de marché de l'électricité et celui du gaz naturel ont connu de fortes hausses. Pour limiter leur impact sur les ménages, plusieurs mesures ont été prises.

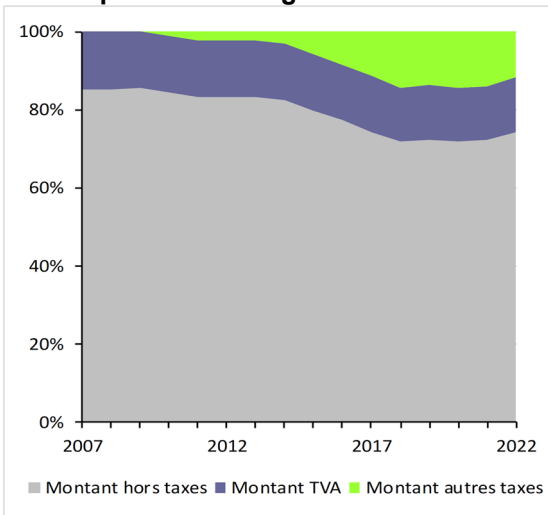
Concernant l'électricité, a été instauré un bouclier tarifaire plafonnant à 4 % la hausse des tarifs, toutes taxes comprises, pour les ménages éligibles aux tarifs réglementés. Dans le même temps, pour préserver les producteurs, la taxe intérieure sur la consommation finale d'électricité (TICFE) a été quasiment annulée à partir du 1^{er} février 2022. La part des taxes hors TVA dans le prix de l'électricité a ainsi été divisée par 2 entre 2021 et 2022, passant de 19 % à 9 %.

Pour ce qui est du gaz naturel, les tarifs réglementés de vente, toutes taxes comprises, ont été gelés à partir du 1^{er} novembre 2021 en niveau. Tous les mois, les tarifs réglementés sont fixés suivant une formule d'actualisation par la commission de régulation de l'énergie (CRE) et les fournisseurs historiques, rendant compte de l'évolution des coûts de fourniture du gaz par ces derniers. Il est ainsi possible pour la CRE d'évaluer les tarifs qui auraient dû être appliqués à l'absence de leur gel. Les niveaux moyens des tarifs non gelés, toutes taxes comprises, auraient été supérieurs de plus de 80 %, en moyenne sur l'ensemble des mois de 2022, à ceux des tarifs réglementés gelés. Fin 2022, un quart des ménages abonnés au gaz naturel sont directement aux tarifs réglementés ; les autres ont des contrats soit à prix bloqués, soit indexés sur ces tarifs.

Graphique 2 : composition du prix de l'électricité pour les ménages en France



Graphique 3 : composition du prix du gaz naturel pour les ménages en France

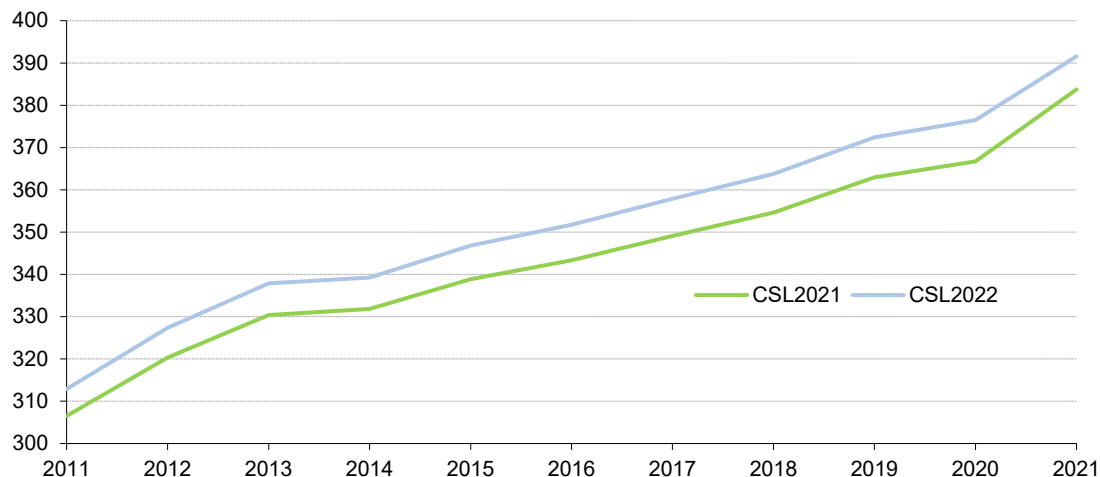


RÉVISIONS DES ANNÉES ANTÉRIEURES À 2022

Par rapport à la version précédente du Compte satellite du logement, la série des dépenses courantes des occupants de logements ordinaires a été révisée à la hausse (+ 2 % pour l'année 2021). En effet, grâce aux données de l'enquête Logement 2020, les loyers ont été actualisés et révisés à la hausse d'environ 6 Md€ par an. Par ailleurs, la méthode de calcul des dépenses d'énergie a été revue concernant l'évaluation de la consommation unitaire par logement, pour les résidences principales, entraînant une révision sur le niveau de la série d'environ 3 Md€ sur chacune des 10 dernières années.

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

En milliards d'euros

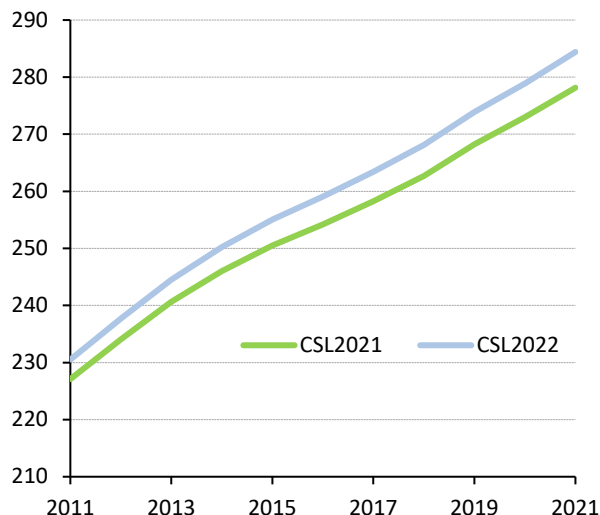


Champ : France entière, ensemble des logements ordinaires

Sources : CSL2021, CSL2022

Graphique 2 : révision des loyers des occupants de logements ordinaires

En milliards d'euros

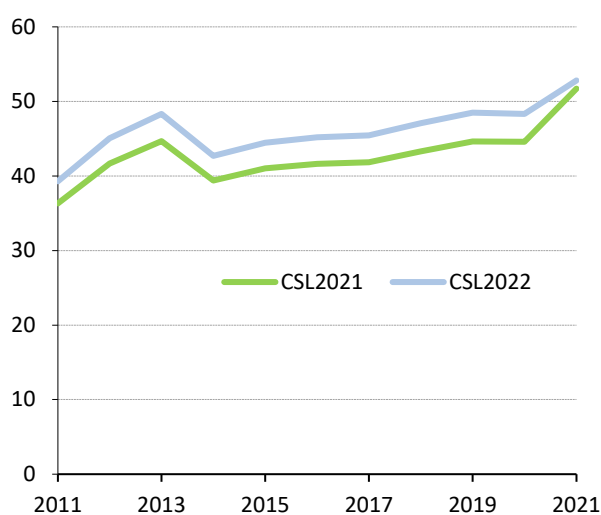


Champ : France entière, ensemble des logements ordinaires.

Sources : CSL2021, CSL2022

Graphique 3 : révision des dépenses d'énergie des occupants de logements ordinaires

En milliards d'euros



Champ : France entière, ensemble des logements ordinaires.

Sources : CSL2021, CSL2022

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 2022*), 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 2022*) ; 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 enquête sur le logement (2020), 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'acception des charges dans le compte satellite est très large. Au-delà des charges collectives payées par les occupants des logements d'une copropriété qui couvrent principalement *l'entretien des parties communes* et *les frais de personnel*, elles comprennent également *les travaux de petit entretien* 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 comprend trois types d'opérations : l'investissement en logements neufs, les travaux d'amélioration et les transactions sur les logements d'occasion. En 2022, elle s'élève à 439 milliards d'euros et augmente de 3,4 % par rapport à 2021. L'évolution de l'activité est portée à parts égales par les gros travaux d'amélioration et entretien, en forte progression par rapport à 2021 (+ 12,4 %) et par les acquisitions de logements d'occasion (+ 2,6 %). L'investissement en logements neufs se stabilise, après le rebond consécutif à la crise sanitaire (+ 0,2 % par rapport à 2021, après + 13,9 %).



partie 4 : l'activité immobilière

L'activité immobilière comprend trois types d'opérations : l'investissement en logements neufs, les travaux d'amélioration et les transactions sur les logements d'occasion. En 2022, elle s'élève à 439 milliards d'euros (Md€), en progression de 3,4 % par rapport à 2021.

L'évolution de l'activité est portée à parts égales par les gros travaux d'amélioration et entretien, qui connaissent une forte croissance dans un contexte d'incitations à la rénovation des logements (+ 12,4 %, après + 19,4 % en 2021), et par les acquisitions de logements d'occasion (+ 2,6 %, après + 25,2 %). Si la hausse des prix accélère pour les gros travaux (+ 9,9 %, après + 4,2 %), l'évolution des prix dans l'ancien conserve un rythme élevé (+ 6,3 %, après + 6,7 %).

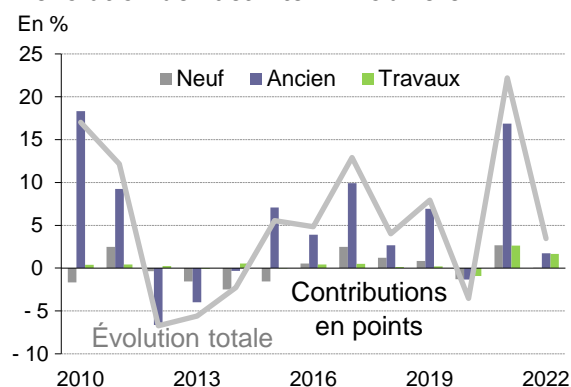
Après le fort rebond observé en 2021 (+ 13,9 %, après - 6,5 % en 2020), l'investissement en logements neufs se stabilise (+ 0,2 %), la forte accélération des prix (+ 7,9 %, après + 4,7 % en 2021) étant presque intégralement compensée par l'important repli des volumes (- 7,2 %).

Tableau 1 : activité immobilière, formation brute de capital fixe (FBCF) et investissement en logement

	Évolution (en %)		Valeur (en Md€)
	2021/2020	2022/2021	2022
(1) Construction de logements neufs	13,9	0,5	60,3
(2) Terrains d'assise des logements neufs	13,8	- 0,9	15,2
(3) Frais et droits (neuf)	13,8	- 1,3	1,1
(4) Investissement en logements neufs (1 + 2 + 3)	13,9	0,2	76,6
(5) Acquisition de logements d'occasion, hors terrains	25,2	2,6	199,0
(6) Valeur des terrains des logements d'occasion	25,2	2,6	78,1
(7) Frais et droits (ancien)	24,8	2,2	21,5
(8) Acquisition de logements d'occasion, yc terrains (5 + 6 + 7)	25,2	2,6	298,6
(9) Gros travaux d'entretien et d'amélioration	19,4	12,4	63,6
(10) Ensemble de l'activité immobilière (4 + 8 + 9)	22,2	3,4	438,8
(11) Acquisitions nettes de cessions hors terrains	25,2	2,6	0,9
(12) Acquisitions nettes de cessions yc terrains	25,2	2,6	1,2
(13) FBCF (1 + 3 + 7 + 9 + 11)	17,7	5,6	147,4
(14) Investissement (1 + 2 + 3 + 7 + 9 + 12)	17,3	4,9	162,9

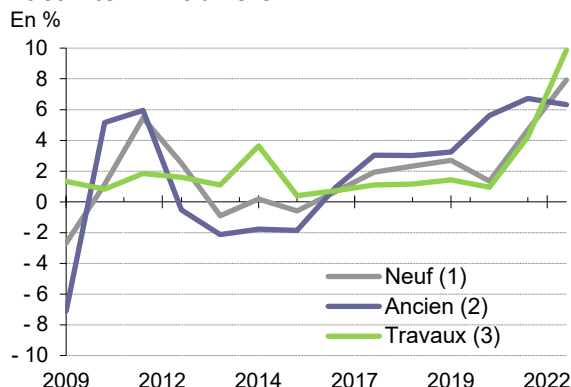
Source : CSL 2022

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



Source : CSL 2022

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 2022

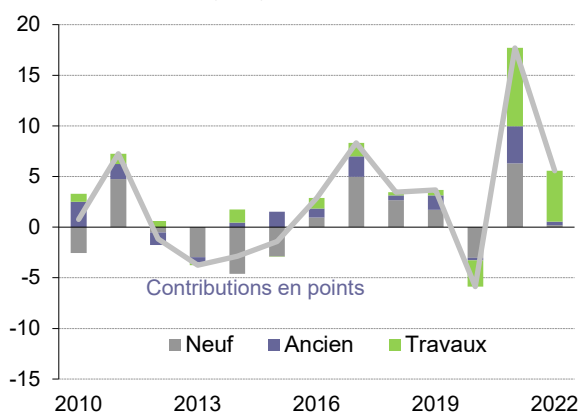
En 2022, la **formation brute de capital fixe (FBCF) en logement** s'élève à 147,4 Md€. Elle se compose pour 43,1 % des travaux sur logements existants (63,5 Md€), 41,7 % de FBCF en logements neufs (61,4 Md€) et 15,2 % de FBCF afférente aux transactions dans l'ancien (22,4 Md€ de frais et droits et d'acquisitions nettes de cessions). Depuis 2019, la FBCF en travaux représente une part croissante de la FBCF totale, au détriment de la FBCF en logements neufs (leurs parts étaient respectivement de 40,2 % et 45,6 % en 2019).

La FBCF en logement progresse de 5,6 % en 2022, après 17,7 % en 2021. Cette augmentation résulte de la forte accélération des prix (+ 8,5 %, après + 4,8 %) que vient minorer le repli des volumes de - 2,7 % porté par celui de la FBCF en logements neufs.

La répartition de la FBCF entre filières reste relativement stable par rapport aux années précédentes : 65 % pour les propriétaires occupants, 10 % et 19 % pour les bailleurs sociaux et autres bailleurs respectivement, et 5 % pour les résidences secondaires. La structure de financement de l'investissement évolue, en revanche, par rapport à 2021. Dans le contexte d'une remontée des taux de marché et d'une restriction de l'accès au crédit, la part des fonds propres progresse (50,7 %, contre 46,2 % en 2021), notamment pour les ménages (50,1 %, contre 45,3 %).

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

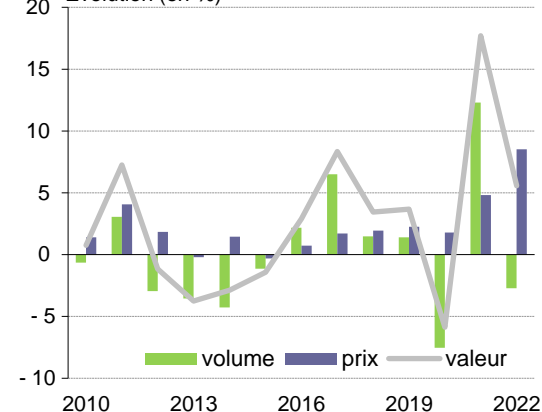
Évolution de l'ensemble (en %)



Source : CSL 2022

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

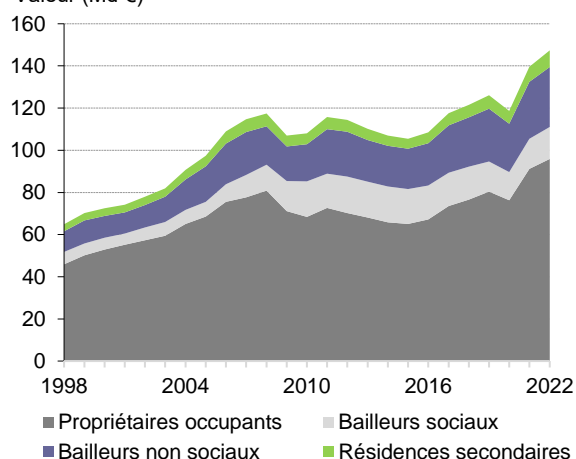
Évolution (en %)



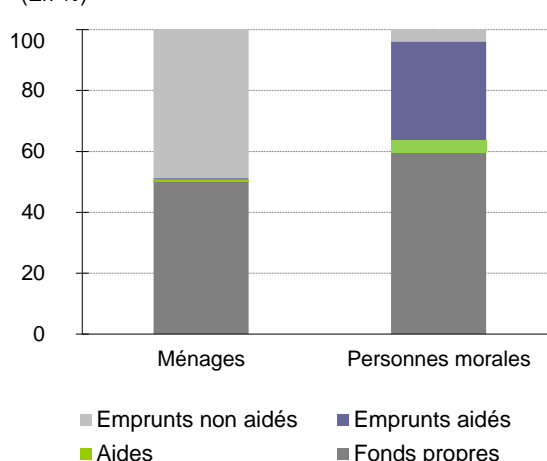
Source : CSL 2022

Graphique 3 : FBCF en valeur par filière

Valeur (Md €)



Graphique 4 : financement* de l'investissement en logement en 2022
(En %)



* La structure de financement dans le neuf est identique HLM à celle dans l'ancien à partir de 2009, hormis pour les bailleurs. Une correction de la méthode d'estimation sera apportée à ce niveau dans la prochaine édition du CSL.

Source : CSL 2022

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

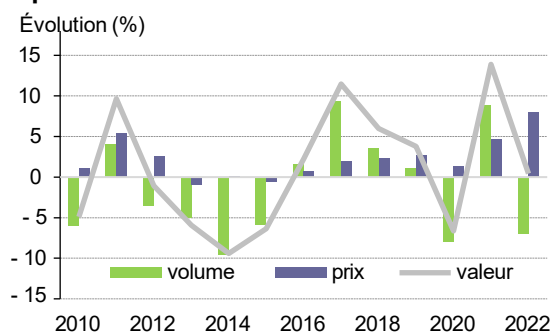
Le nombre de nouveaux logements en 2022 est estimé à 375 700 (dont 155 400 dans l'individuel pur et groupé et 220 300 dans le collectif). Ce nombre diminue par rapport à 2021 (- 5,9 %, après + 9,9 % en 2021), mais reste comparable aux niveaux observés avant la crise sanitaire (en moyenne 371 400 logements par an sur la période 2015-2019).

La **production de logements en équivalent surface**, qui rend compte de l'avancement des chantiers en cours ainsi que de l'évolution des surfaces de logement construites, recule également (- 5,8 %, contre + 8,3 % l'année précédente), avec un repli moindre dans l'individuel pur (- 1,7 %) que dans le collectif (- 9,9 %). La surface moyenne progresse légèrement pour le collectif (+ 1,0 %) et l'individuel groupé (+ 1,2 %) et reste quasiment stable pour l'individuel pur.

Au total, la FBCF dans le neuf est stable par rapport à l'année précédente (+ 0,4 %), l'augmentation des prix (+ 7,9 %) compensant la baisse des volumes (- 6,9 %).

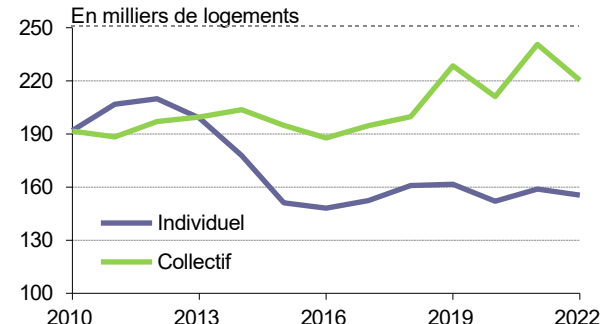
L'investissement des ménages (propriétaires et bailleurs personnes physiques) dans le neuf, chiffré à 55,6 Md€, diminue de 2,8 % par rapport à 2021, tandis que la progression de celui des personnes morales (principalement constituées des bailleurs sociaux) ralentit, augmentant de 8,9 % en 2022, après + 15,8 % l'année précédente. Dans ces financements, la part estimée des fonds propres poursuit sa hausse à la fois chez les personnes morales et physiques.

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



Source : CSL 2022

Graphique 2 : logements individuels et collectifs terminés



Source : CSL 2022

Tableau 1 : production en équivalent logement et surface en 2022, avec évolution

	Production en équivalent logement		Production en équivalent surface (m²)		Surface moyenne des logements (m²)	
	Niveau 2022	Évolution 2021/2022 (en %)	Niveau 2022	Évolution 2021/2022 (en %)	Niveau 2022	Évolution 2021/2022 (en %)
Individuel pur	119 115	- 1,8	14 415 745	- 1,7	121,0	0,1
Individuel groupé	35 908	- 7,8	3 312 835	- 6,6	92,3	1,2
Collectif	205 042	- 10,8	12 608 023	- 9,9	61,5	1,0
Total	360 065	- 7,7	30 336 603	- 5,8	84,3	2,1

Source : CSL 2022

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

		Part (en %)		Valeur (en Md€)
		2021	2022	2022
Ménages	Fonds propres	31,0	37,3	20,7
	Aides	0,0	0,0	0
	Emprunts aidés	0,3	0,3	0,1
	Emprunts non aidés	68,7	62,4	34,7
	Total	100	100	55,6
Personnes morales	Fonds propres	55,2	56,1	11,8
	Aides	4,8	4,4	0,9
	Emprunts aidés	35,4	34,5	7,2
	Emprunts non aidés	4,6	4,9	1,0
	Total	100	100	21,0

* La structure de financement dans le neuf est identique à celle dans l'ancien à partir de 2009, hormis pour les bailleurs HLM. Une correction de la méthode d'estimation sera apportée à ce niveau dans la prochaine édition du CSL.

Source : CSL 2022

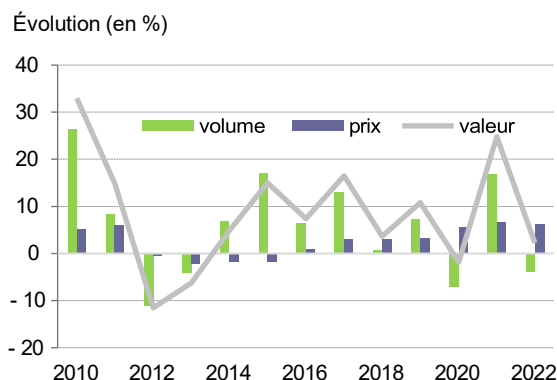
Définitions : **production de logements en équivalent surface** (voir concepts et méthodes).

LE FINANCEMENT DES ACQUISITIONS ET DES TRAVAUX

L'investissement dans l'ancien, soit les frais liés aux transactions, augmente modérément (+ 2,2 %, après + 24,8 % en 2021). L'augmentation des prix, qui demeure soutenue, se stabilise (+ 6,3 %, après + 6,7 %) et est, pour partie, compensée par la diminution des volumes investis (- 3,5 %, après + 17,3 %). Le nombre de transactions reste très élevé avec 1 109 000 ventes, bien qu'en repli par rapport au volume record de 2021 (1 172 000 transactions, soit - 5,4 %).

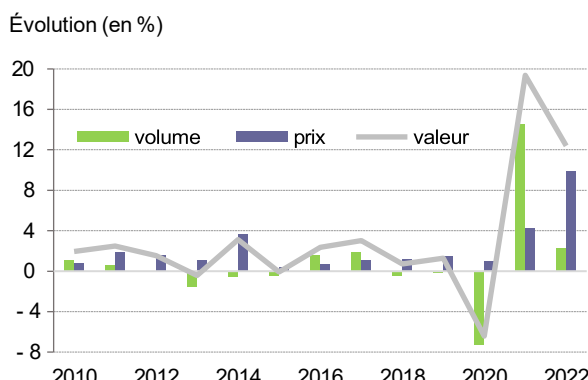
L'investissement en gros travaux progresse fortement depuis deux ans (+ 12,4 % en 2022, + 19,4 % en 2021), sous l'effet des incitations à la rénovation de logements et de la hausse des prix. Il s'élève à 63,6 Md€ en 2022. Les volumes investis augmentent de 2,3 % tandis que la hausse des prix accélère (+ 9,9 %, après + 4,2 % en 2021). En 2022, 92,0 % de l'investissement en gros travaux est réalisé par les ménages (58,5 Md€), un niveau proche de celui de l'année précédente (91,6 %). La part de l'investissement en gros travaux des ménages financée par des aides augmente (+1,3 point), portant à 6,1 % la part des aides et emprunts aidés dans le financement. Dans le même temps, l'investissement en gros travaux des personnes morales augmente de 6,2 %, avec une structure de financement proche de celle observée l'an passé.

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



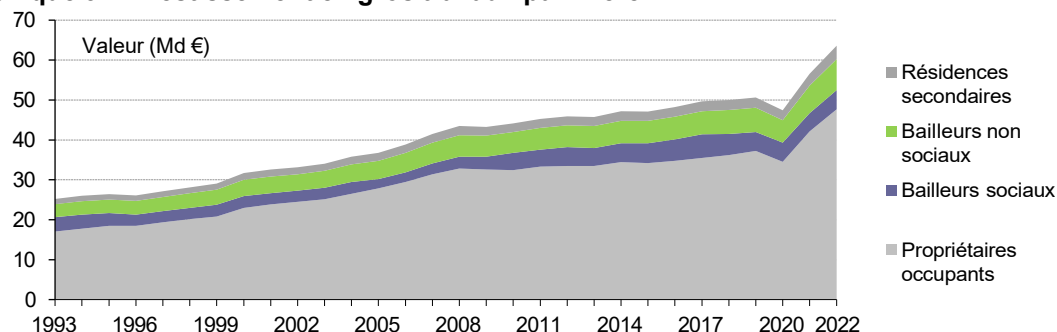
Source : CSL 2022

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



Source : CSL 2022

Graphique 3 : investissement en gros travaux par filière



Source : CSL 2022

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

		Part (en %)		Valeur (en Md€)
		2021	2022	2022
Ménages	Fonds propres	60,3	61,8	36,2
	Aides	3,5	4,4	26,0
	Emprunts aidés	1,3	1,7	1,0
	Emprunts non aidés	34,9	32,1	18,8
	Total	100	100	58,5
Personnes morales	Fonds propres	53,4	55,5	2,8
	Aides	4,4	3,8	0,2
	Emprunts aidés	41,2	39,6	2,0
	Emprunts non aidés	1,1	1,1	0,1
	Total	100	100	5,1

Source : CSL 2022

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

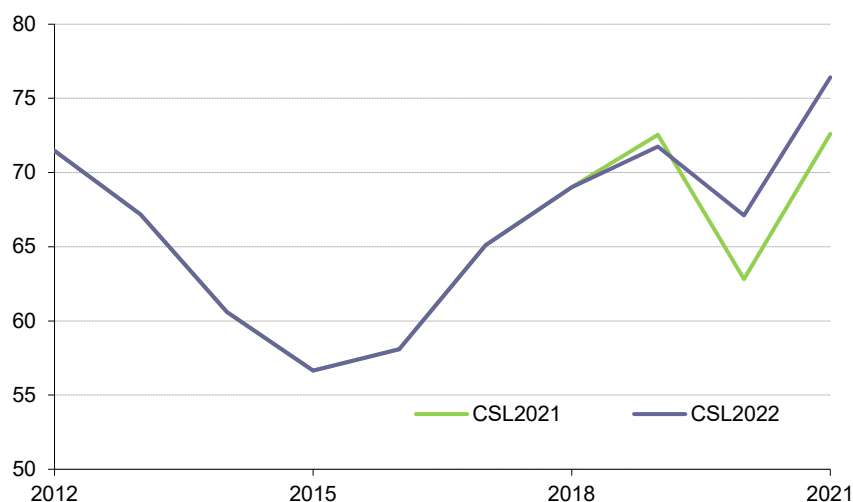
RÉVISIONS DES ANNÉES ANTÉRIEURES À 2022

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 d'un changement de méthode d'évaluation des effets de la crise sanitaire sur la production de logements neufs en 2020 et 2021 (*voir concepts et méthodes*).

Cette révision affecte les années 2020 et 2021 à hauteur de + 4,3 Md€ et + 3,8 Md€, respectivement. L'année 2019 est par ailleurs revue à la baisse de - 0,8 Md€ du fait d'une correction dans la structure des prix par région.

Graphique 1 : investissement en logements neufs

En milliards d'euros



Sources : CSL 2021, CSL 2022

La structure de financement de l'investissement en logements neufs est également revue, le chiffrage intégrant à nouveau des données spécifiques au financement de l'investissement neuf par les bailleurs HLM. Cette révision affecte les années 2009 à 2021. Elle a notamment pour effet, en 2021, de faire augmenter, pour ces bailleurs, la part du financement du neuf par des emprunts aidés (68 %, contre 61 % dans le CSL 2021) et diminuer celle des aides directes (9 %, contre 22 %).

Concepts et méthodes

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

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

Pour le solde d'acquisition de logements existant, l'essentiel des transactions dans l'ancien se compense entre acquisitions et cessions. Toutefois, les cessions de logements auprès de marchands de biens et la valeur des locaux transformés pour un usage autre que celui d'habitation (bureaux, commerce, ...) 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.

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

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

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, 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.

CRÉDITS AUX LOGEMENTS

Crédits versés/crédits signés

Le suivi des crédits à l'habitat aux ménages s'appuie sur les résultats du modèle Sachem développé par l'Observatoire de la production de crédits immobiliers jusqu'en 2011, puis sur les données mises à disposition par la Banque de France. Le modèle Sachem est basé sur des durées de vie des encours et permet notamment de déterminer des dates de versement des fonds liés aux crédits ainsi que des remboursements en capital. Les résultats de ce modèle, pour une période donnée, diffèrent donc des crédits mesurés par la Banque de France qui publie des statistiques en dates de mise en force (signature des crédits). Pour le neuf, cette différence de mesure temporelle est particulièrement importante puisque les crédits versés correspondent à des tranches de financement associées à un état d'avancement des travaux de construction. Ils sont donc plus à même d'être comparés à de la formation brute de capital fixe (FBCF) ou à de l'investissement, tels que mesurés dans le compte du logement à partir des permis de construire contenus dans Sit@del2.

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

Crédits aidés/crédits non aidés

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

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

DISPOSITIFS DE FINANCEMENT DES BAILLEURS SOCIAUX

Les **prêts** sont la composante principale du financement de l'investissement en logements sociaux. Ces prêts de très long terme (40 ans, voire 50 ans pour la partie du prêt finançant la charge foncière et 80 ans dans les zones tendues à compter de 2018) sont distribués majoritairement par la caisse des dépôts (CDC) et financés sur les fonds épargnés sur livret A, le livret de développement durable et solidaire (LDDS) et le livret d'épargne populaire (LEP) centralisés auprès du Fonds d'épargne. Les taux de ces prêts sont variables et indexés sur la rémunération du livret A, qui peut être revue deux fois par an, au 1^{er} février et 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 %. De nouvelles révisions ont eu lieu en 2022 en raison de la hausse de l'inflation, portant le taux à 1 % au 1^{er} février 2022, puis à 2 % au 1^{er} août 2022.

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

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 2022, 41,5 milliards d'euros.



partie 5 : les aides au logement

LES AIDES AU LOGEMENT EN 2022

Les aides au logement – prestations d'aide au logement, subventions d'exploitation et d'investissement, avantages de taux et avantages fiscaux¹ – procurent en 2022 à leurs bénéficiaires un avantage de 41,5 milliards d'euros (Md€), soit 1,6 % du PIB. Les prestations sociales et avantages fiscaux en composent la majeure partie puisqu'elles représentent 49,0 % et 36,8 % du total de ces aides, respectivement.

En 2022, les aides au logement progressent de 1,7 Md€, après + 1,6 Md€ en 2021, soit + 4,2 % chaque année, portées notamment par le dynamisme des aides versées par l'Anah (+ 0,8 Md€ par rapport à 2021) et les montants accordés au titre du chèque énergie (+ 0,6 Md€). Ainsi, les aides au logement reviennent à un niveau proche de leur moyenne pour la période 2012-2017 (41,7 Md€).

Les aides bénéficient pour 67,5 % au secteur locatif (dont 36,6 % pour le secteur social et 30,9 % pour le libre), pour 21,7 % aux propriétaires occupants et 10,4 % aux locaux d'hébergement collectif. La part des aides attribuées au secteur locatif libre continue de reculer (- 1,6 %, après - 1,2 % en 2021) alors que celle bénéficiant aux propriétaires occupants poursuit son rebond (+ 1,4 %, après + 2,6 % en 2021), en sens inverse des évolutions observées sur la décennie précédente.

L'État constitue le contributeur majoritaire des aides au logement, avec 32,1 Md€, soit 77,2 % du montant total. Il prend notamment en charge l'essentiel des avantages fiscaux et près des trois quarts des prestations sociales. Les autres principaux contributeurs sont les employeurs (11,0 % du total, notamment via Action logement) et les collectivités territoriales (9,1 %).

Tableau 1 : montant des aides au logement

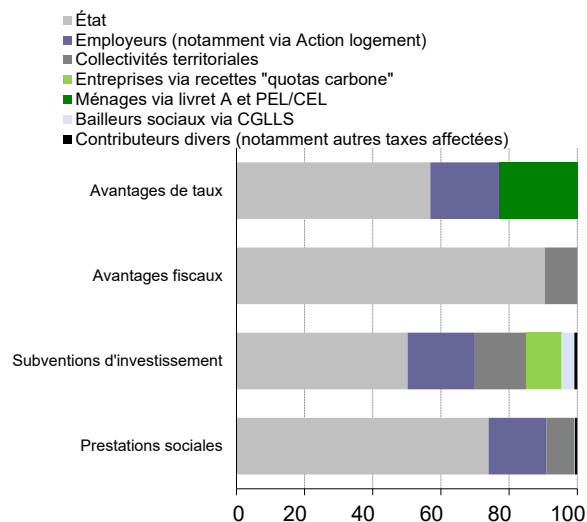
En millions d'euros

	2021	2022	Structure 2022 (en %)
Prestations sociales (consommateurs)	20 545	20 340	49,0
Subventions d'exploitation (producteurs)	229	292	0,7
Subventions d'investissement (producteurs)	3 388	4 331	10,4
Avantages fiscaux	14 962	15 277	36,8
• aux consommateurs	2 333	2 441	5,9
• aux producteurs	12 629	12 836	30,9
Avantages de taux (producteurs)	750	1 303	3,1
Ensemble des aides	39 875	41 543	100,0
Évolution annuelle (en %)	4,2	4,2	

Source : CSL 2022

Graphique 2 : répartition des aides au logement par contributeur

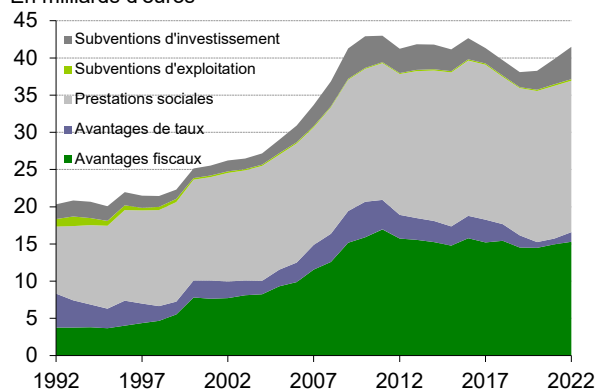
En %



Source : CSL 2022

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

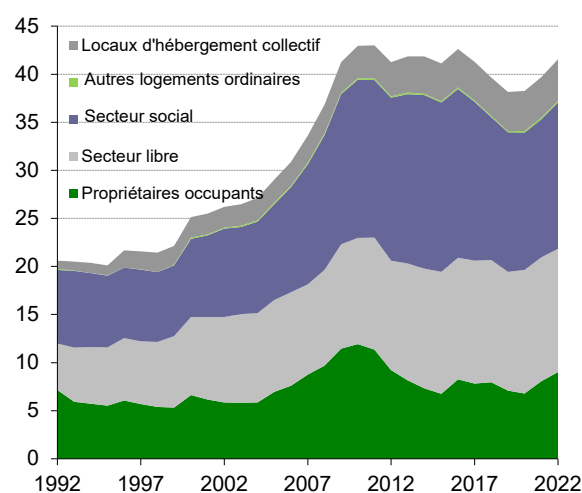
En milliards d'euros



Source : CSL 2022

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

En milliards d'euros



Source : CSL 2022

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

partie 5 : les aides au logement

LES AIDES AUX CONSOMMATEURS

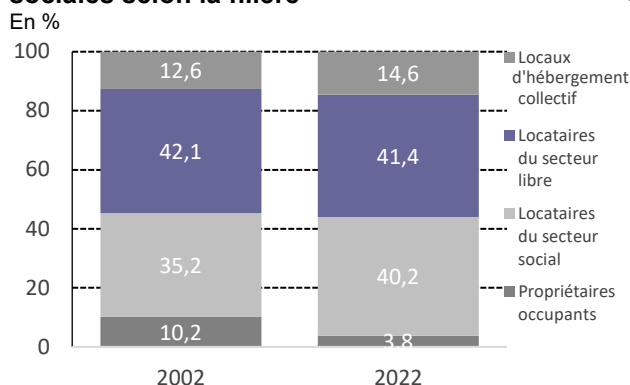
Les aides aux consommateurs de service de logement visent à couvrir une partie des dépenses courantes des occupants. Elles représentent 22,8 Md€ en 2022, en léger repli par rapport à 2021 (- 0,4 %, après + 2,6 %). Ces aides sont très majoritairement composées de prestations sociales (20,3 Md€, soit - 1,0 % par rapport à 2021), en particulier 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 15,4 Md€ en 2022, en recul pour la sixième année consécutive (- 1,7 %, après - 5,7 % en 2021 et - 14,9 % depuis 2016). Cette diminution est, comme en 2021, attribuable au repli du nombre de leurs bénéficiaires (- 3,1 %, après - 5,0 %, hors locaux d'hébergement collectif). Le nombre des allocataires propriétaires occupants poursuit sa baisse tendancielle (- 20,3 %, après - 23,4 %), tandis que le nombre de bénéficiaires locataires diminue pour la deuxième année consécutive (- 2,3 %, après - 4,0 %), et ce de façon particulièrement marquée pour l'ALF (- 7,2 %). La baisse de cette aide, principalement à destination des âges actifs, trouve vraisemblablement sa source dans la diminution du taux de chômage, et dans une augmentation des revenus plus rapide que celle des barèmes des prestations, sous l'effet des revalorisations du salaire minimum interprofessionnel de croissance (SMIC) en cours d'année.

Dans le même temps, 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) sont en repli (- 0,6 %, après + 0,1 %) et s'élèvent à 2,2 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. Après une forte hausse de 2019 à 2021, le montant de ces autres aides augmente légèrement (+ 3,5 %, contre + 55,7 % en moyenne de 2019 à 2021) pour s'établir à 2,7 Md€ en 2022. La forte hausse du chèque énergie (+ 0,6 Md€), liée aux campagnes de versements exceptionnels, est compensée par la diminution des subventions d'Action logement (- 0,5 Md€).

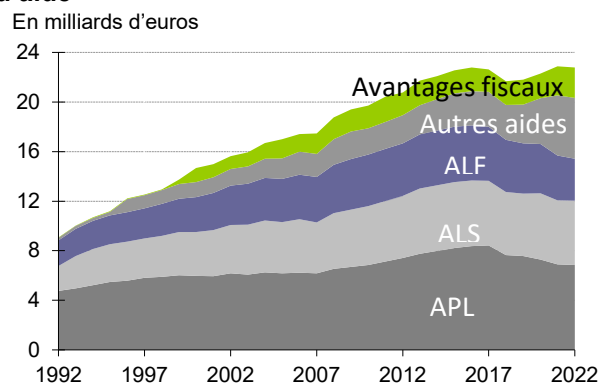
Les consommateurs de service de logement bénéficient également d'avantages fiscaux au titre de leurs dépenses courantes liées au logement, à hauteur de 2,4 Md€ en 2022 (+ 4,6 % par rapport à 2021). Il s'agit pour la majeure partie (72,0 % en 2022) des avantages liés aux taux de TVA à 5,5 % et à 10 % pour les petits travaux d'amélioration, qui ont progressé de 4,6 % en 2022 pour s'établir à 1,8 Md€.

Graphique 1 : répartition des prestations sociales selon la filière



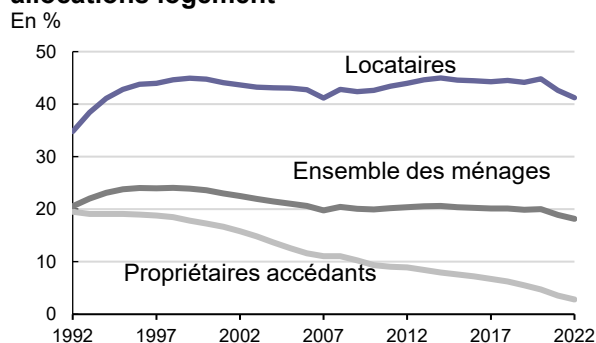
Source : CSL 2022

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



Source : CSL 2022

Graphique 3 : part des bénéficiaires des allocations logement*



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

Source : CSL 2022

Tableau 1 : nombre de bénéficiaires et montant mensuel moyen des aides personnelles au logement en 2022*

	Nombre de bénéficiaires (en milliers)	2022/2021 (en %)	Montant mensuel moyen (en €)
APL	2 467	- 1,9	219
Propriétaires occupants	47	- 22,4	191
Locataires	2 420	- 1,4	219
ALS	2 084	- 1,6	193
Propriétaires occupants	34	- 13,5	135
Locataires	2 050	- 1,4	194
ALF	919	- 8,9	306
Propriétaires occupants	98	- 21,5	172
Locataires	821	- 7,2	322

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

Source : CSL 2022

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

Les subventions d'investissement s'élèvent à 4,3 Md€ en 2022. En forte progression (+ 27,8 %, après + 35,2 % l'année passée), leur montant a doublé depuis 2019 (+ 112 % sur 3 ans, soit + 2,3 Md€), après une décennie de tendance baissière (- 7,9 % en moyenne par an entre 2010 et 2019). Les subventions d'investissement retrouvent ainsi leur point haut de 2010.

Cette évolution est principalement portée par l'essor des aides de l'Anah (2,6 Md€, après 1,8 Md€ en 2021 et 0,6 Md€ en 2019) lié à la montée en puissance du dispositif « MaPrimeRénov' » (1,7 Md€ soit + 0,7 Md€ par rapport à 2021). De ce fait, la part des aides de l'Anah dans les subventions totales est passée de 29,1 % en 2019 à 60,0 % en 2022. Dans le même temps, la part liée aux prêts pour les logements locatifs sociaux a été divisée par près de deux (30,9 %, contre 59,3 % en 2019), malgré un montant en légère progression, à 1,3 Md€ en 2022 et 2021, contre 1,2 Md€ en 2019.

Les aides de l'Anah bénéficient à hauteur de plus de 94 % aux propriétaires occupants. Ainsi, la répartition des subventions d'investissement par bénéficiaire a sensiblement évolué depuis 2019, la part des propriétaires occupants étant passée de 24,7 % à 56,5 %. Par rapport à 2021, les montants de subvention attribués aux propriétaires occupants et aux bailleurs du secteur social progressent (+ 0,8 Md€ et + 0,15 Md€ respectivement) tandis que les subventions attribuées aux bailleurs du secteur libre demeurent stables.

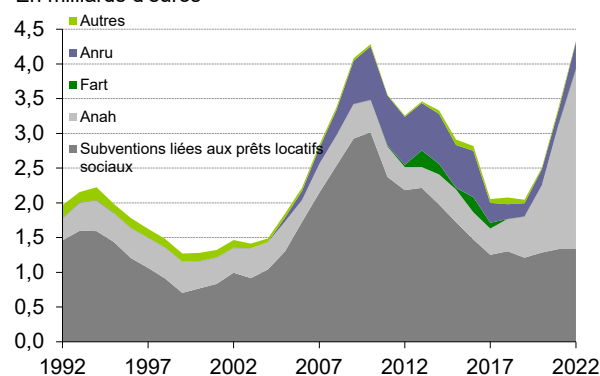
Par ailleurs, les subventions pour travaux représentent désormais près des deux tiers (66,1 %) des subventions d'investissement et s'élèvent à 2,9 Md€ en 2022, en très forte croissance par rapport à 2019 (+ 2,1 Md€). Les subventions d'investissement en logements neufs, qui ne représentent plus que 30,3 % des subventions totales, progressent légèrement en 2022 (+ 0,2 Md€, en lien avec la hausse des subventions de l'Anru du même montant), et atteignent 1,3 Md€.

L'État redevient, pour la première fois depuis 2005, le contributeur majoritaire des subventions d'investissement (50,2 %) en lien avec la forte hausse des aides distribuées par l'Anah, financées à hauteur de 17 % par les recettes issues de la mise aux enchères des « quotas carbone ». Les autres principaux contributeurs sont les employeurs, via Action logement (19,7 %), et les collectivités locales (15,1 %).

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

Graphique 1 : montant des subventions d'investissement par type de subvention

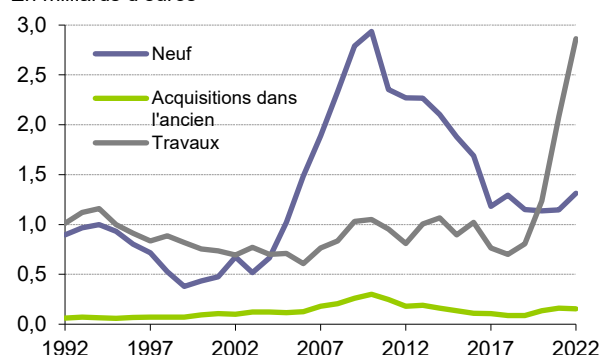
En milliards d'euros



Sources : Anru ; Anah, DGALN (SISAL – 25/04/2023) ; Ancols – calculs CSL 2022

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

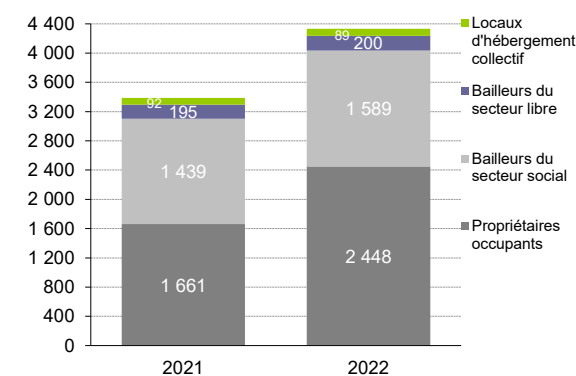
En milliards d'euros



Sources : Anru ; Anah, DGALN (SISAL – 25/04/2023) ; Ancols – calculs CSL 2022

Graphique 2 : montant des subventions d'investissement selon la filière bénéficiaire

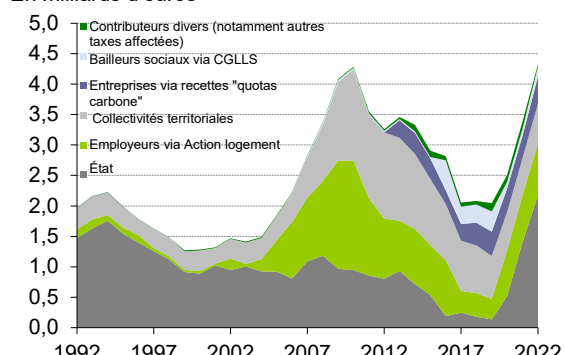
En millions d'euros



Sources : Anru ; Anah, DGALN (SISAL – 25/04/2023) ; Ancols – calculs CSL 2022

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

En milliards d'euros



Sources : Anru ; Anah, DGALN (SISAL – 25/04/2023) ; Ancols – calculs CSL 2022

partie 5 : les aides au logement

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 2022, dans un contexte de remontée des taux de marché, le montant des avantages de taux rebondit (+ 73,6 % par rapport à 2021), interrompant le fort repli observé lors des quatre années précédentes (- 29,4 % par an en moyenne). À 1,3 Md€, ce montant est néanmoins bien en-deçà de son niveau de 2017 (3,0 Md€).

Les avantages au titre des prêts accordés aux bailleurs sociaux représentent 0,5 Md€ en 2022 soit 36,7 % du total, contre 0,3 Md€ en 2021. Ce redressement, qui met fin à une période de baisse ininterrompue depuis 2014, est essentiellement porté par les prêts PLAI, PLUS et PLS qui représentent un avantage de 0,3 Md€ en 2022 (contre 0,1 Md€ en 2021 et 0,8 Md€ en 2017). Le net rebond observé pour ces prêts est à la fois porté par le doublement de l'avantage unitaire par euro de prêt accordé (3,2 %, après 1,5 %), et par la hausse des montants de prêts, qui se poursuit (+ 5,1 %, après + 8,7 %).

Les avantages de taux consentis aux ménages accentuent leur redressement en 2022 (+ 67,1 %, après + 12,0 %), pour s'établir à 0,8 Md€ (63,3 % du total des avantages de taux), alors qu'ils représentaient 1,8 Md€ en 2017. Ces évolutions sont principalement liées à celles des avantages dus aux PTZ (0,7 Md€ en 2022, contre 0,4 Md€ en 2021, et 1,7 Md€ en 2017) compte tenu de la hausse des taux du marché et malgré une baisse du nombre de prêts concernés (- 9,8 %).

Tableau 1 : montant des avantages de taux

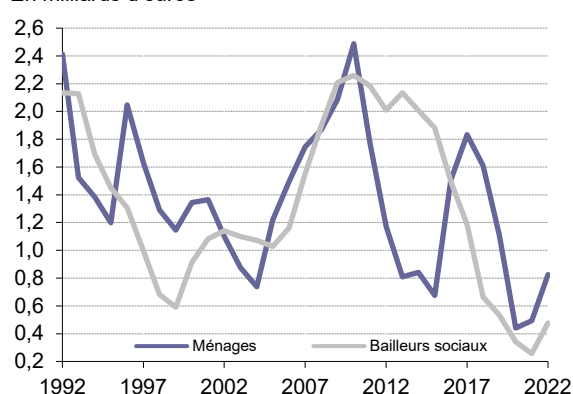
En millions d'euros

	Montant 2022 (en M€)	Évolution 2022/2021 (en %)	Structure 2022
Prêts aux bailleurs sociaux	478	86,1	36,7
Prêts au logement locatif social (dont PLAI, PLUS, PLS)	289	121,8	22,2
Prêts à l'amélioration et Eco-prêt logement social	10	2 729,4	0,8
Prêts Action logement au locatif social	179	41,8	13,7
Prêts aux ménages	825	67,1	63,3
PTZ	681	86,7	52,2
Eco-PTZ	61	58,8	4,7
Prêts Action logement	28	- 19,1	2,1
Autres prêts conventionnés	56	- 1,1	4,3
Ensemble des avantages de taux	1 303	73,6	100,0

Source : CSL 2022

Graphique 1 : montant des avantages de taux selon les filières

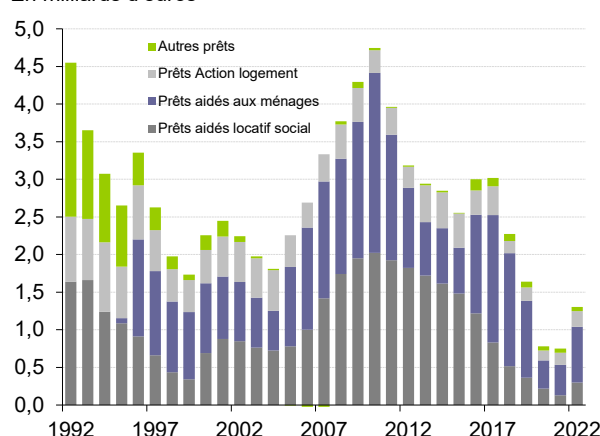
En milliards d'euros



Source : CSL 2022

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

En milliards d'euros

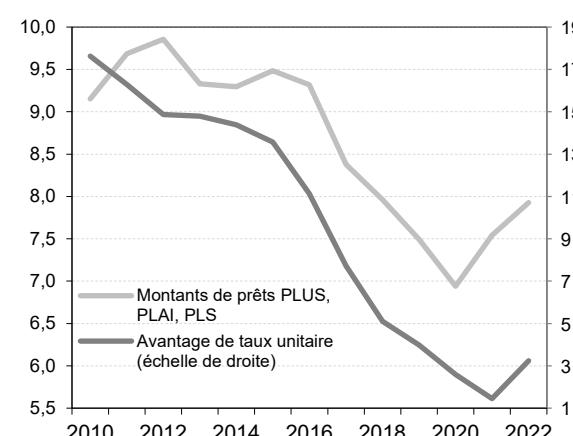


Source : CSL 2022

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

En milliards d'euros

En %



Source : CSL 2022

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.

partie 5 : les aides au logement

LES AVANTAGES FISCAUX AUX PRODUCTEURS

En 2022, les avantages fiscaux aux producteurs de service de logement s'établissent à 12,8 Md€ et continuent de se redresser (+ 1,6 %, après + 1,3 %) après deux années de repli. Ces avantages bénéficient, dans l'ordre, au secteur social (37,6 % du total en 2022, part en hausse de 3,3 points sur 10 ans), au secteur libre (30,3 %, + 9,8 points) et aux propriétaires occupants (29,5 %, - 13,7 points en particulier suite à la disparition progressive du crédit d'impôt sur le revenu au titre des intérêts d'emprunt).

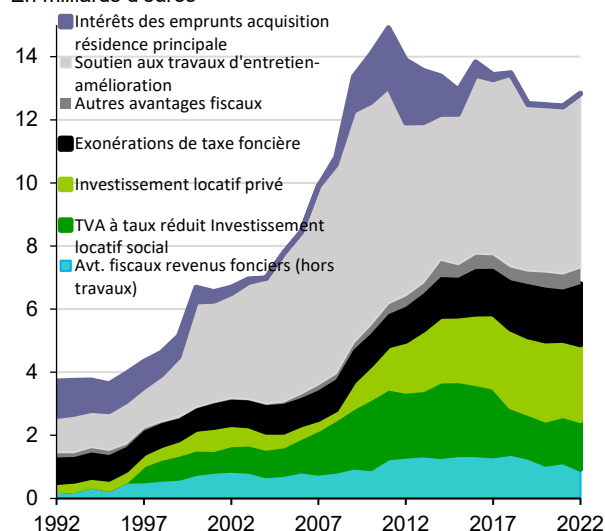
La progression des avantages fiscaux en 2022 est largement portée par celle des dispositifs de soutien aux gros travaux d'entretien-amélioration, qui constituent une part élevée du total (42,9 %, soit 5,5 Md€). Ils comprennent notamment les taux réduits de TVA à 5,5 et 10 %, pour lesquels le montant d'avantage augmente depuis 2018 (+ 10,1 % en 2022, soit un montant de 4,5 Md€).

La hausse des avantages fiscaux est également portée par les montants d'exonération de taxe foncière (14,8 % des avantages fiscaux) qui poursuivent leur progression (+ 6,2 %, dont + 6,5 % pour ceux concernant les bailleurs sociaux).

Les montants liés aux dispositifs d'incitation fiscale à l'investissement locatif privé sont globalement stables, à 2,4 Md€ (soit 18,8 % des avantages fiscaux aux producteurs en 2022). Les avantages liés à la TVA à taux réduit pour l'investissement locatif social continuent de progresser (+ 6,0 %, après + 4,6 %) en lien avec la poursuite du rebond de ces investissements. Ils s'élèvent à 1,5 Md€, soit 12,0 % des avantages fiscaux aux producteurs.

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

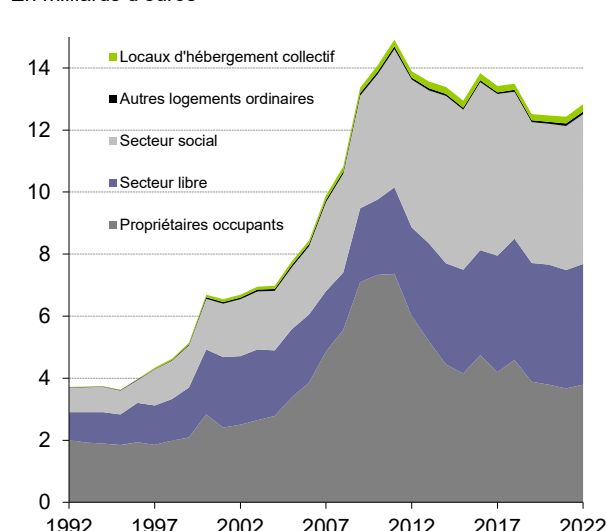
En milliards d'euros



Source : CSL 2022

Graphique 2 : montants des avantages fiscaux aux producteurs par filière

En milliards d'euros



Source : CSL 2022

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

	Évolutions (en %)				Montant 2022 (en millions d'euros)	Structure 2022 (en %)
	2019/2018	2020/2019	2021/2020	2022/2021		
PLUS	- 8,5	- 12,1	19,7	6,2	522,5	33,8
PLAI	9,8	14,7	19,1	11,8	428,2	27,7
PLS	- 5,2	- 3,6	- 4,3	- 4,9	245,8	15,9
PLUS/PLAI Annu	- 64,6	- 27,6	- 100,0	Ø en 2021	1,6	0,1
Ensemble neuf	- 4,7	- 2,7	12,2	5,7	1 198,2	77,5
PLUS	20,2	131,1	- 20,7	6,6	26,6	1,7
PLAI	- 11,8	33,2	13,9	16,0	14,1	0,9
PLS	- 3,5	4,4	10,7	13,7	24,9	1,6
PLUS/PLAI Annu	- 64,6	- 27,6	- 100,0	Ø en 2021	0,0	0,0
Prêts à l'amélioration (Pam/Palulos)	- 24,3	6,4	- 49,7	- 2,0	71,9	4,7
TVA réduite sur fonds propres	4,3	1,0	9,4	9,4	209,5	13,6
Ensemble travaux	- 9,5	9,1	- 15,4	7,2	347,0	22,5
Montant total de l'avantage fiscal lié au taux réduit de TVA pour l'investissement locatif	- 6,0	0,2	4,6	6,0	1 545,3	100,0

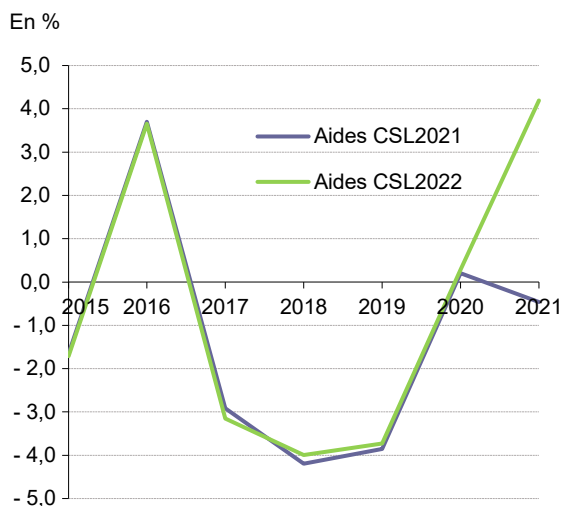
Source : CSL 2022, d'après DGALN (SISAL – 25/04/2023)

RÉVISIONS DES ANNÉES ANTÉRIEURES À 2022

Le montant total des aides au logement 2021 est revu à la hausse (+ 1,71 Md€). Ainsi, l'évolution du montant des aides entre 2021 et 2020 passe de - 0,5 % à + 4,2 %.

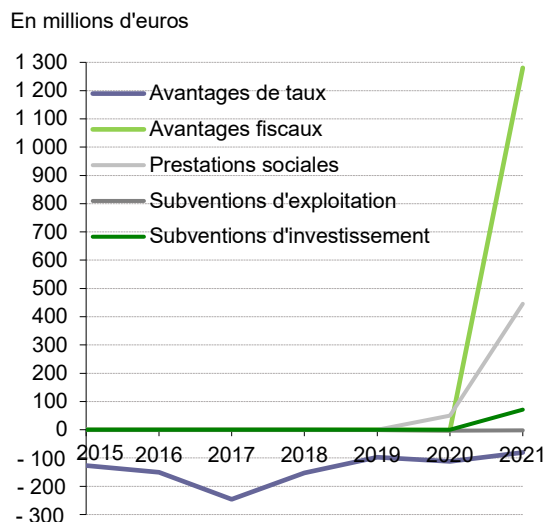
En effet, l'actualisation des « voies et moyens² » et une correction du montant d'exonération de taxe foncière par la direction générale des finances publiques, entraîne une révision à la hausse des avantages fiscaux (+ 1,28 Md€, dont + 0,83 Md€ pour la TVA à taux réduit pour travaux). Les prestations sociales sont revues à la hausse (+ 0,45 Md€) compte tenu de l'intégration des données 2021 consolidées d'Action logement (+ 0,38 Md€) et du FSL (+ 0,09 Md€). Dans une moindre mesure, les subventions d'investissement sont également revues à la hausse (+ 0,07 Md€), en lien avec l'intégration des données 2021 consolidées d'Action logement. Les avantages de taux sont revus à la baisse en 2021 (- 0,08 Md€) et sur les années antérieures (environ - 0,15 Md€ par an en moyenne) compte tenu d'une correction de la méthode de calcul sur les avantages liés aux prêts à l'amélioration et aux prêts de haut de bilan bonifié (PHBB).

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



Sources : CSL 2021 ; CSL 2022

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



Sources : CSL 2021 ; CSL 2022

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 transferts sociaux en nature (D63), qui viennent en déduction de la dépense de consommation associée au service de logement.

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

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

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. Les APL accession ont été supprimées par la loi de finances pour 2018. Ainsi, les prêts signés après le 1^{er} janvier 2018 ne sont plus éligibles excepté, jusqu'au 1^{er} janvier 2020, pour l'achat d'un logement dans l'ancien en zone 3 ou pour un projet d'accession en outre-mer ayant par ailleurs bénéficié d'un soutien de l'État (LFI 2019).

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.

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

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

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

Le dispositif des certificats d'économies d'énergie (CEE) instauré dans le cadre de la loi de programme fixant les orientations de la politique énergétique de juillet 2005, vise à répondre aux objectifs européens de baisse de la consommation d'énergie finale. Dans son principe, il incite les vendeurs d'énergie à obtenir de leurs clients, particuliers et professionnels, la réalisation d'économies d'énergie, via principalement des aides financières, en échange d'un certificat attestant d'un volume d'énergie épargnée. La production de CEE concerne majoritairement le logement (65 % sur la période 2015-2017 selon le rapport d'évaluation 2020 de l'Ademe). Les économies théoriques d'énergie liées à des travaux de rénovation aidés par le CEE sont estimées à 6,2 TWh en 2020 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 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). Depuis 2018, le budget de l'Anah bénéficie directement d'une contribution de l'État (0,11 Md€ en 2018). Celle-ci a depuis sensiblement progressé pour atteindre 1,6 Md€ en 2021 et 2,3 Md€ en 2022 en lien avec la montée en puissance du dispositif « MaPrimeRénov' » qui depuis 2020 a remplacé progressivement le CITE (voir point 5 - Les avantages fiscaux). Lancée le 1^{er} janvier 2020, et renforcée depuis le 1^{er} octobre 2020, dans le cadre du plan de relance, « MaPrimeRénov' » est ouverte à l'ensemble des propriétaires, quels que soient leurs revenus, 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 de la nature des travaux d'économie d'énergie.

La loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine du 21 février 2014, a institué le nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) pour la période 2014-2030. Pour la mise en œuvre de ce programme, la loi de finances pour 2018 a augmenté les moyens de l'Anru de 6 à 10 Md€ dont 1 Md€ provenant de subventions de l'État, 7 Md€ d'Action logement (convention État – Action logement du 16 janvier 2018) et 2 Md€ des bailleurs sociaux.

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

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

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

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 révisables, des changements de taux qui peuvent intervenir pendant la durée du remboursement. Pour évaluer ces avantages de taux et les transformer en équivalents-subventions, des taux de référence sont utilisés. Ils correspondent à l'Euribor 12 mois majoré de 1,5 point lissé sur 10 ans pour les emprunts des personnes morales (pour l'essentiel les bailleurs sociaux) et aux taux effectifs au sens étroit pour les prêts aux ménages. Les avantages de taux sont enregistrés, dans le CSL, au moment de l'investissement, comme les aides à l'investissement.

Créé en 1995, le prêt à taux zéro (PTZ) est accordé, sous conditions de ressources, à des ménages pour financer une partie de l'acquisition de leur première résidence principale dans le neuf ou, à partir de 2005, dans l'ancien. D'une durée maximale de 25 ans, il comporte une période de différé allant jusqu'à 15 ans, durant laquelle les ménages ne paient aucune mensualité. Le montant du prêt est fonction du revenu fiscal de l'emprunteur et du lieu où se situe son achat immobilier. En 2015, pour revitaliser plusieurs milliers de centres bourgs, le PTZ a été étendu à certains territoires ruraux pour l'achat de logements anciens à réhabiliter (6 000 communes), puis finalement à l'ensemble de la zone C l'année suivante. En 2016, les plafonds de ressources du PTZ ont été rehaussés et la quotité du PTZ fixée à 40 % sur l'ensemble du territoire (contre 26 % en zones A et B1, 21 % en zone B2 et 18 % en zone C en 2015). La loi de finances pour 2018 a recentré le PTZ sur les zones A, A bis et B1 pour l'achat d'un logement neuf et sur les zones B2 et C pour l'achat d'un logement ancien à rénover. Sur ces deux dernières zones, le PTZ neuf a toutefois été conservé, mais avec une quotité de prêt réduite de moitié (20 % au lieu de 40 %). À partir de 2020, l'octroi du prêt dans l'ancien est soumis au respect d'un critère de performance énergétique minimale après travaux. La loi de finances pour 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 Société de gestion des financements et de la garantie de l'accession sociale à la propriété (SGFGAS), à sommer les montants des crédits d'impôt sur les sociétés dont bénéficient les établissements de crédits qui octroient des PTZ. Le montant du crédit d'impôt est égal à l'écart entre la somme actualisée des mensualités dues au titre du PTZ et la somme actualisée des montants perçus au titre d'un prêt de mêmes montant et durée de remboursement, consenti à des conditions normales de taux à la date d'émission de l'offre de PTZ (art.244 quater V et art.49 septies ZZH du CGI).

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

La loi de finances pour 2015 a aménagé la réduction d'impôt sur le revenu en faveur de l'investissement locatif intermédiaire réalisé par des personnes physiques dit « dispositif Pinel » : le taux de la réduction d'impôt varie en fonction de la durée d'investissement entre 12 % pour un engagement de 6 ans et 21 % pour un engagement de 12 ans (en outre-mer respectivement 23 % et 32 %). Les investisseurs ont la possibilité de louer leurs logements à leurs ascendants ou descendants. Le dispositif est réservé aux logements construits dans des zones A, A bis et B1. L'article 168 de la loi de finances pour 2021 a modifié le dispositif à compter du 1^{er} janvier 2023. Ainsi, en 2023 et 2024, le dispositif est accessible sous deux formes, aux conditions fiscales différentes :

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

Le dispositif d'incitation fiscale dit « Denormandie » vise les opérations réalisées entre le 28 mars 2019 et le 31 décembre 2025 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 ».

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. La loi de finances pour 2022 a étendu le taux à 5,5 % aux travaux consistant à la transformation en logements locatifs sociaux de locaux à usage autre que d'habitation financés par un PLS et à ceux financés par un PLAI, un PLUS ou un PLS dans le cas où ces travaux ont rendu l'immeuble à l'état neuf.

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

L'exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) de longue durée bénéficie depuis 2004 aux logements locatifs sociaux. Fixée à 15 ans en règle générale, la durée de l'exonération est prolongée de 10 ans lorsque, pour le financement de ces opérations, la décision d'octroi du prêt ou de la subvention a été prise au plus tard le 31 décembre 2018. La loi de finances pour 2018 reporte la date limite d'intervention de cette décision au 31 décembre 2022, puis celle pour 2023 au 31 décembre 2026.

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

LA NOTION DE CONTRIBUTEUR

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

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

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

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

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

partie 6

Les prélèvements

– Une partie des prélèvements obligatoires se rattache aux logements, dans le sens où le fait générateur de l'imposition est directement lié à leur occupation, leur détention, location, construction, acquisition ou cession. En 2022, ces prélèvements (hors taxe d'habitation sur les résidences principales, droits de mutation à titre gratuit) totalisent 96,7 milliards d'euros, soit 8,1 % de l'ensemble des prélèvements obligatoires. Près de la moitié de ces prélèvements sont constitués de la taxe foncière sur les propriétés bâties (25,5 Md€) et des droits de mutations à titre onéreux (16,8 Md€). Près d'un tiers sont des frais de TVA sur les charges liées à l'occupation du logement ou aux investissements logement.



En 2022, les prélèvements relatifs au logement¹ sont estimés à 96,7 milliards d'euros (Md€). Ils se replient de 0,6 %, après un rebond de 9,2 % en 2021 majoritairement porté par la reprise de l'activité immobilière, suite à une année 2020 marquée par la crise sanitaire.

La baisse observée en 2022 est essentiellement due au recul de 14,6 % des prélèvements sur la consommation associée au service de logement (21,2 Md€). Cette baisse fait essentiellement suite à la mise en place du « bouclier tarifaire » limitant la hausse du coût de l'électricité pour les ménages. Elle correspond à une diminution du montant des taxes sur l'énergie (- 46,0 %, soit - 3,9 Md€) par la quasi-annulation de la taxe intérieure sur la consommation finale d'électricité (TICFE).

En 2022, la hausse des prélèvements sur les producteurs de service de logement s'accroît (+ 4,4 %, après + 1,6 % en 2021) principalement sous l'effet de l'accélération de l'augmentation de la taxe foncière sur les propriétés bâties (+ 5,9 %, après + 2,0 %). Cette dernière représente, en 2022, 25,5 Md€ sur les 38,6 Md€ de prélèvements sur les producteurs de service de logement.

Après une année 2021 très dynamique, marquée par un fort rebond de l'activité immobilière, les prélèvements sur l'investissement ainsi que ceux sur les mutations ralentissent. Les prélèvements sur l'investissement, qui représentent 16,9 Md€ en 2022, progressent de 3,7 % (après + 14,6 % en 2021). Cette hausse est essentiellement portée par la TVA sur les dépenses d'amélioration et de gros entretien, qui demeure dynamique (+ 12,4 %, après + 19,4 %). Les prélèvements sur les mutations augmentent de 4,5 % (après + 26,2 %) pour atteindre 20,0 Md€ en 2022. Ils sont essentiellement composés des droits de mutation à titre onéreux (DMTO), pour 16,8 Md€ (+ 2,6 %, après + 25,0 %), et de l'imposition des plus-values immobilières, pour 2,8 Md€. La progression de cette dernière reste marquée en 2022 (+ 17,7 %, après + 35,2 %).

Tableau 1 : montants des prélèvements fiscaux relatifs au logement

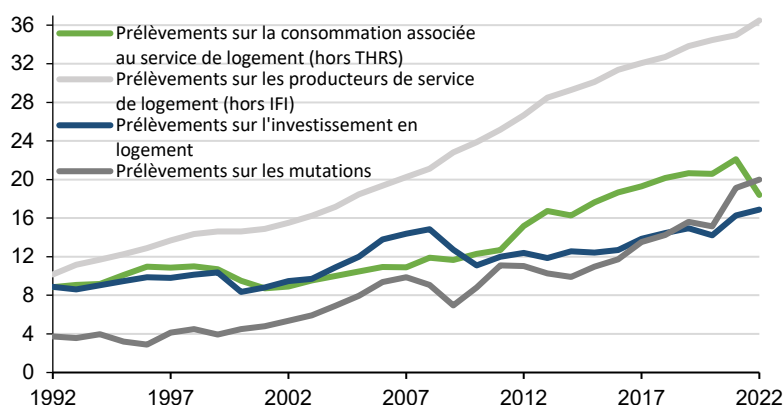
	Évolutions (en %)			Montant 2022 (millions d'euros)	Structure 2022 (en %)
	2020/ 2019	2021/ 2020	2022/ 2021		
Prélèvements sur la consommation associée au service de logement	- 0,3	6,9	14,6	21 200	21,9
TVA (énergie, charges)	- 1,7	10,0	1,0	12 178	12,6
Autres taxes sur les produits (taxes sur l'énergie et les contrats d'assurance)	1,1	4,5	- 38,2	6 209	6,4
Taxe d'habitation sur les résidences secondaires	0,4	2,8	3,5	2 813	2,9
Prélèvements sur les producteurs de service de logement	1,5	1,6	4,4	38 629	39,9
Impositions sur les revenus immobiliers*	4,0	- 0,3	- 0,4	8 264	8,5
Impôt sur la fortune immobilière	- 4,1	4,4	4,6	2 140	2,2
Taxe foncière sur les propriétés bâties	1,1	2,0	5,9	25 485	26,4
Taxes sur les charges	1,0	2,9	4,1	2 581	2,7
Taxes sur les logements vacants et d'habitation sur les logements vacants	15,6	- 13,8	22,9	160	0,2
Prélèvements sur l'investissement en logement	- 5,0	14,6	3,7	16 884	17,5
Taxes d'urbanisme	6,4	- 9,1	- 4,1	1 076	1,1
TVA sur terrains (non récupérée)	- 5,8	13,8	- 0,9	992	1,0
TVA sur logements neufs	- 6,7	13,9	0,5	7 362	7,6
TVA sur dépenses d'amélioration et gros entretien	- 6,4	19,4	12,4	5 370	5,6
TVA sur autres frais	- 1,9	23,6	1,6	2 084	2,2
Prélèvements sur les mutations	- 2,8	26,2	4,5	19 991	20,7
DMTO bruts	- 2,1	25,0	2,6	16 807	17,4
Contribution de sécurité immobilière	- 2,1	25,0	2,6	359	0,4
Impôt, prélèvements sociaux et taxes sur les plus-values immobilières	- 7,9	35,2	17,7	2 826	2,9
Ensemble des prélèvements	- 0,8	9,2	- 0,6	96 704	100,0

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

Source : CSL 2022

Graphique 1 : montants des prélèvements relatifs au logement

En milliards d'euros



Source : CSL 2022

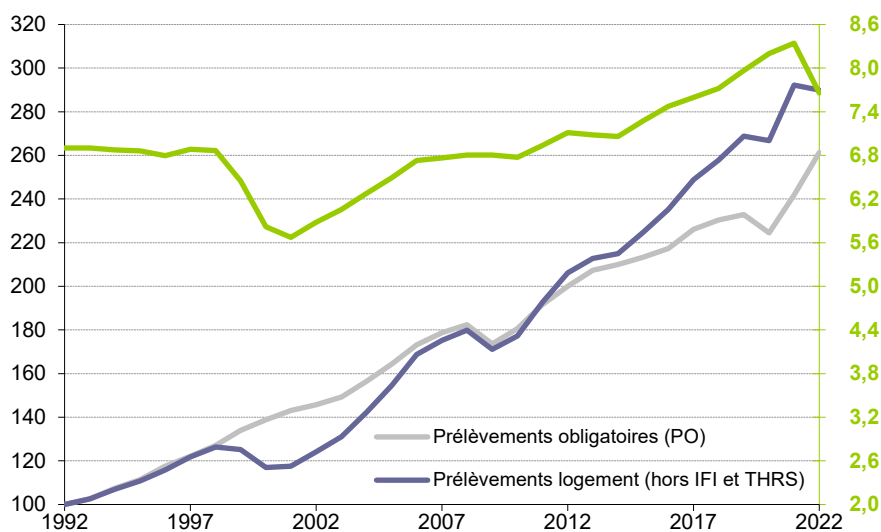
¹ Certains prélèvements sont actuellement absents du chiffrage compte tenu de difficultés d'estimation, dont notamment les droits de mutation à titre gratuit (voir annexe).

Les prélèvements sur le logement représentent, en 2022, 8,1 % de l'ensemble des prélèvements obligatoires. Sur longue période, en excluant pour la comparaison l'impôt sur la fortune immobilière et la taxe d'habitation sur les résidences secondaires, les prélèvements liés au logement suivent jusqu'en 2011 une évolution similaire à celle de l'ensemble des prélèvements obligatoires. Depuis, l'évolution des prélèvements relatifs au logement est plus dynamique, sauf en 2022 où les prélèvements liés au logement ont reculé à l'inverse du reste des prélèvements obligatoires. La part des prélèvements liés au logement dans le total des prélèvements, qui avait gagné 1 point entre 2015 et 2021, en passant de 7,3 % à 8,3 %, recule ainsi en 2022, à 7,7 %.

Graphique 2 : évolution des prélèvements liés au logement

Base 100 en 1992

Prélèvements logement (hors IFI et THRS) rapportés aux PO en %



Source : CSL 2022

TAXE D'HABITATION SUR LES RÉSIDENCES PRINCIPALES

La taxe d'habitation sur les résidences principales est considérée en comptabilité nationale comme un impôt sur le revenu. Elle n'apparaît donc pas dans le chiffrage des prélèvements liés au logement. À compter du 1^{er} janvier 2023, la taxe d'habitation des résidences principales sera entièrement supprimée.

À partir de cette édition du compte, les montants de taxe d'habitation sur les résidences secondaires et sur les logements vacants sont intégrés dans le montant des prélèvements sur les logements.

TAXE D'HABITATION SUR LES RÉSIDENCES SECONDAIRES

La taxe d'habitation sur les résidences secondaires (THRS) ne sera pas concernée par cette suppression. En 2022, le montant de cette taxe (dégrèvements déduits) s'établit à 2,8 Md€, contre 2,7 Md€ en 2021, ce qui représente une hausse de + 3,5 %. Entre 2012 et 2022, selon les chiffres des services fiscaux, elle a fortement progressé, de plus de 40 %.

La série des montants de THRS ne sont disponibles qu'à partir de 2011.

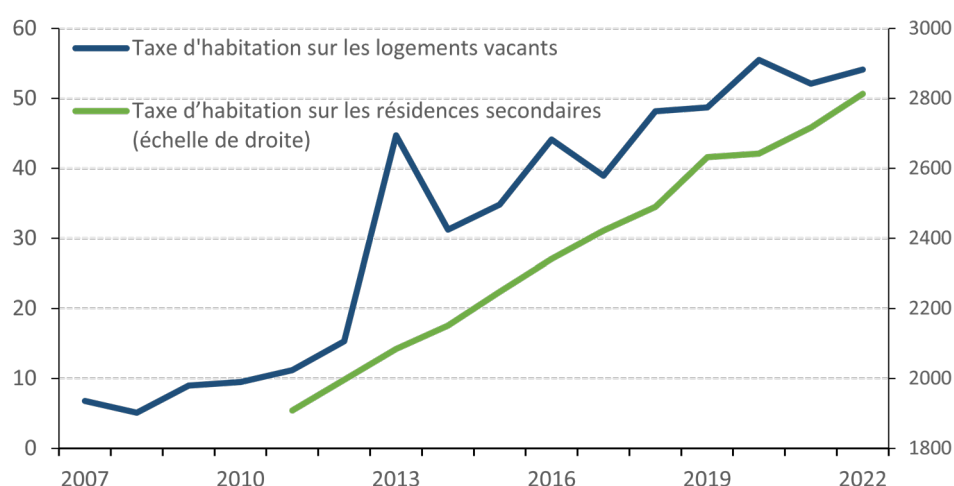
TAXE D'HABITATION SUR LES LOGEMENTS VACANTS

Appliquée depuis 2007 sur décision communale, la taxe d'habitation sur les logements vacants (THLV) concerne les propriétaires de logements inoccupés depuis au moins deux ans. Les communes qui relèvent de plein droit de la taxe sur les logements vacants (communes de plus de 50 000 habitants en zone tendue dont la liste est fixée par décret) ne peuvent l'instituer.

En 2022, le montant de cette taxe est relativement stable (0,054 Md€, après 0,052 Md€ en 2021). Depuis 2007, il a progressé d'environ 15 % par an en moyenne.

Graphique 3 : montants de taxe d'habitation sur les logements vacants et sur les résidences secondaires

En millions d'euros



Note : taxe d'habitation sur les résidences secondaires : y compris majorations ; dégrèvements estimés et frais de gestion estimés avant 2016.

Sources : DGFIP ; SDES

RÉVISIONS DES ANNÉES ANTÉRIEURES À 2022

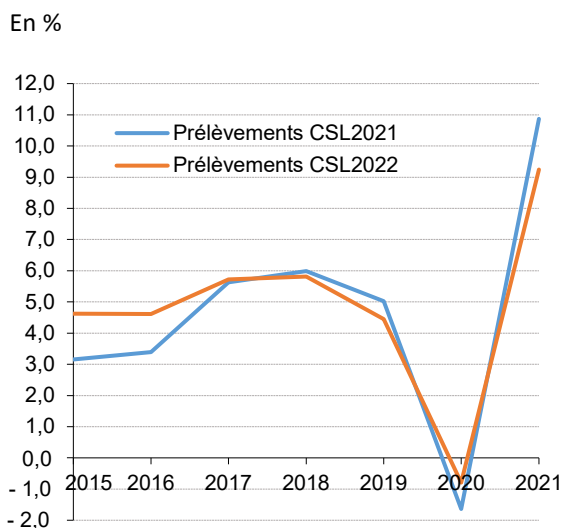
Le montant total des prélèvements liés au logement est revu à la hausse, de 6,5 Md€ en moyenne chaque année depuis 2015. Par ailleurs, l'évolution entre 2021 et 2020 est revue de + 10,9 % à + 9,2 %.

Les prélèvements sur la consommation associée au service de logement sont révisés à la hausse à partir de 2011 (+ 5,9 Md€ en moyenne) en lien avec la modification de la méthode de chiffrage des taxes sur les énergies à partir de 2012 et avec l'intégration des montants de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires à partir de 2011.

Les prélèvements sur les producteurs de service de logement sont également revus à la hausse (en moyenne de + 0,3 Md€ depuis 1984 et + 0,5 Md€ depuis 2015), en lien avec l'actualisation du parc de logements et des montants d'imposition sur les revenus immobiliers (voir révisions partie 2 – Parc de logements).

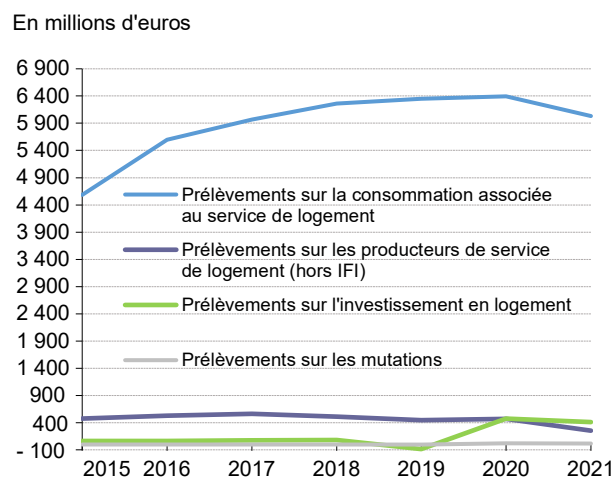
Enfin, les prélèvements sur l'investissement en logement sont révisés à la hausse en 2020 et 2021 (respectivement + 0,5 Md€ et + 0,4 Md€), essentiellement du fait de la révision de la méthode d'estimation du nombre de logements neufs sur ces deux années marquées par la crise sanitaire (voir révisions partie 4 – Activité immobilière).

Graphique 1 : révision de l'évolution des prélèvements liés au logement



Sources : CSL 2021 ; CSL 2022

Graphique 2 : contribution des différentes composantes à la révision des prélèvements liés au logement



Sources : CSL 2021 ; CSL 2022

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 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) ;
- la taxe sur les logements vacants et la taxe d'habitation 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 2022, seuls trois départements conservent le taux de 3,80 % : l'Indre, le Morbihan et Mayotte. Depuis le 1^{er} janvier 2013, le salaire du conservateur des hypothèques a été remplacé par la contribution de sécurité immobilière. Ces prélèvements sont acquittés par l'acquéreur.

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

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

Quelques prélèvements sont actuellement absents du 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.

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

Annexes

- Annexe A : remarques formulées lors de la réunion du 6 juillet 2023 de la formation permanente du logement présentant le compte du logement 2022.
- Annexe B : questions et remarques reçues préalablement à la présentation du 6 juillet 2023.



Participants

Présidence :

M. Jean-Martin DELORME (IGEDD)

Secrétariat – Représentants du SDES :

M. Jérôme HARNOIS

M. Guillaume RATEAU

Mme Béatrice BOUTCHENIK

M. Adrien CHARLET

M. Quentin NOUVELLON

M. Benoit MATHIEU

Excusée : Béatrice SEDILLOT (SDES)

Personnes présentes :

M. Nicolas BONNET-GRAVOIS (FPI)

M. Jean-Charles BRICONGNE (BDF)

Mme Mai-Caroline BULLIER (DHUP)

M. Loïc CHAPEAUX (FFB)

Mme Romane CHARPENTIER (CAPEB)

M. Pierre-Yves CUSSET (France Stratégie)

Mme Andréa DAGUE (ANCT)

Mme Cathy DOLIGNON (Caisse des dépôts)

M. Pierre-Olivier FAURE (DHUP)

Mme Gwenaëlle FEGAR (Caisse des dépôts)

M. Jacques FRIGGIT (IGEDD)

Mme Florence GOFFETTE-NAGOT (CNRS)

M. Dominique HOORENS (USH)

Mme Anne LAFERRERE (Paris-Dauphine)

Mme Yasmine MAMOUNE (DHUP)

M. Kiarash MOTAMEDİ (SEVS)

M. Quentin MOUTON (CSN)

M. Clément PAVARD (ANIL)

M. Vincent PAVARD (ANAH)

M. Emmanuel PERRAY (FNAIM)

Mme Radmila PINEAU (ESPI)

Mme Geneviève PRANDI (OLAP)

M. François PROOST (CSN)

M. Daniel WAHL (Comité scientifique OLL)

INTRODUCTION

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

Jérôme Harnois précise que la date attendue de publication du rapport se situe aux alentours du 20 septembre, et que les retours des membres de la formation sur le compte satellite et le projet de rapport sont attendus pour le 21 juillet 2023.

CONTEXTE MACROÉCONOMIQUE ET VUE D'ENSEMBLE

Béatrice Boutchenik présente le contexte macroéconomique et les données de cadrage sur le logement en 2022, puis la structure d'ensemble du compte.

Loïc Chapeaux note que la présentation de la structure du compte effectuée à travers les graphiques de synthèse permet de gagner en lisibilité.

Jacques Friggitt indique qu'il serait intéressant de présenter des chiffres sur le parc de logements vacants. Il fait remarquer que les évolutions annuelles ne sont pas toujours pertinentes compte tenu de la particularité de l'année 2021, et que certains chiffres mériteraient plutôt d'être présentés en niveau. Il indique enfin que la hausse du taux d'intérêt moyen pour 2022 par rapport à 2021 demeure relativement modérée.

- **Béatrice Boutchenik** rappelle que les données sur les logements vacants sont bien présentes dans le rapport et les données du compte. Elle partage le constat que la hausse la plus prononcée des taux d'intérêt s'est produite au cours de la deuxième partie de l'année 2022.

Nicolas Bonnet-Gravois demande où sont comptabilisés les logements en résidences services (pour personnes âgées ou étudiants) et le suivi de la construction de ce type de logements. Il souhaite savoir si le SDES dispose d'indicateurs à ce sujet.

- ***Béatrice Boutchenik** reconnaît que la frontière entre ce type d'habitat et le logement collectif est assez poreuse et que les données sur le sujet mériteraient d'être consolidées, éventuellement dans le cadre d'un travail plus général sur les trajectoires résidentielles des personnes âgées.*
- ***Guillaume Rateau** suggère l'utilisation de l'« enquête logement » pour chiffrer la part des résidences gérées.*

PRÉSENTATION DÉTAILLÉE DES DÉPENSES COURANTES

Quentin Nouvellon présente les résultats du CSL 2022 pour la partie relative aux dépenses courantes.

Dominique Hoorens demande s'il est possible de chiffrer l'impact du plafonnement de l'indice de référence des loyers, en termes de moindres dépenses pour les locataires.

- ***Guillaume Rateau** souligne l'intérêt du sujet, mais s'interroge sur la complexité du travail économétrique à mener.*
- ***Béatrice Boutchenik** analyse que ce type d'étude nécessiterait des données de panel sur les révisions de loyers (telles que celles de l'OLAP) et que de telles données n'existent pas à l'échelle nationale.*
- ***Geneviève Prandi** précise que les données de panel de l'OLAP ne permettraient pas nécessairement de répondre à la question, et informe que le plafonnement semble avoir bien eu un impact, les hausses de loyers étant plus modérées en 2022 que ce qu'elles auraient pu être.*

PRÉSENTATION DÉTAILLÉE DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE

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

Loïc Chapeaux fait remarquer que les prix ont été beaucoup plus dynamiques pour le secteur de la rénovation que dans le neuf, avec notamment une hausse des prix des matériaux de rénovation plus forte que celle des matériaux de construction.

Dominique Hoorens indique que la révision pour 2021 de la structure de financement des bailleurs HLM dans le neuf, qui a été très importante, mériterait d'être commentée dans le rapport. Il se dit disponible pour échanger sur la méthode d'estimation, et questionne les répercussions que peuvent avoir sur les autres parties du compte ces modifications de la structure de financement.

- ***Béatrice Boutchenik** confirme que la section révision sera complétée au sujet de la structure de financement pour les bailleurs HLM dans le neuf et que cette révision n'a pas d'incidence sur les autres parties du compte. Elle précise que la révision des structures de financement pour les autres filières, qui interviendra à l'occasion du rebasage du chiffrage de l'activité immobilière, devrait en revanche en avoir.*
- ***Guillaume Rateau** rappelle que le traitement consistant à aligner la structure du financement de l'investissement neuf sur celle de l'ancien a été mis en place, de manière temporaire, suite à des problèmes de cohérence entre les différents agrégats et qu'une correction plus globale est bien prévue pour les prochains exercices et de manière rétrospective.*

Jean-Charles Bricongne s'interroge sur le fait que la dynamique de construction soit devenue plus forte dans le collectif que l'individuel : est-ce que cela correspond à une tendance de long terme qui aurait été interrompue autour de 2010, ou bien cela constitue-t-il un changement de régime ?

- **Guillaume Rateau** confirme qu'un changement de régime s'est effectivement produit après la crise de financière de 2008, le collectif étant devenu plus dynamique que l'individuel. *[Hors séance : la construction de logements individuels était supérieure à celle de logements collectifs depuis au moins la fin des années 1990. Les séries de logements terminés, débutant en 1995, vont être ajoutées aux séries longues disponibles en ligne].*

PRÉSENTATION DÉTAILLÉE DES PRÉLÈVEMENTS ET AIDES AU LOGEMENT

Benoît Mathieu présente les parties du compte relatives aux prélèvements, puis aux aides au logement.

Nicolas Bonnet-Gravois s'étonne sur la diminution très forte du montant prélevé au titre de la TLV en 2022, alors même que le nombre de logements vacants est en hausse. **Clément Pavard** partage cette interrogation, alors même que la THLV est en hausse.

- **Benoît Mathieu** répond que la source de ces écarts va être examinée. *[Hors séance : les montants de TLV repris jusqu'à présent provenaient de l'Insee. Suite à cette question, le choix a été fait de retenir directement les montants provenant de la DGFIP, en cohérence avec les montants THLV. Ce changement a peu d'effet sur le niveau 2022, mais conduit à des montants plus stables dans le temps].*

Jacques Friggitt note que la tendance à la hausse du taux de logements vacants est, dans le compte du logement, interrompue depuis six ans. Il constate, par ailleurs, une importante révision du montant des aides en 2021 (de l'ordre de 1,7 milliard d'euros) et en questionne l'origine.

- **Benoît Mathieu** explique que les révisions proviennent en premier lieu de celles des données sources sur les avantages fiscaux, en particulier sur la TVA réduite pour travaux et sur l'exonération de taxe foncière. Il met également en avant les difficultés de chiffrage sur les montants des aides d'Action Logement, dans la mesure où lors de l'établissement du compte, seules les données de l'année N-1 sont connues.

Jean-Martin Delorme remarque que 75 % environ des aides proviennent de l'État, et demande si le SDES dispose également de la part de l'État dans les prélèvements, de manière à pouvoir mettre les deux indicateurs en regard.

- **Benoît Mathieu** reconnaît que cet indicateur n'est pas actuellement disponible dans le compte et prend note de la suggestion pour étudier sa faisabilité.

Plusieurs intervenants font part de la mauvaise lisibilité des graphiques empilés.

SYNTHÈSE

Béatrice Boutchenik conclut avec la synthèse des dépenses et des aides.

Dominique Hoorens fait remarquer que le graphique « Aides à l'investissement – Dépenses d'investissement » est problématique, car les aides à l'investissement contiennent l'avantage procuré par le taux réduit de TVA, alors que les dépenses sont d'ores et déjà nettes de cet avantage. Il y a donc un double compte qu'il faudrait corriger.

- *[Hors réunion] Le graphique concernant le rapport entre aides à l'investissement et dépenses a été revu en ce sens, et simplifié par ailleurs.*

COMPLÉMENT SUR LA RÉVISION DES LOYERS

Béatrice Boutchenik présente la révision des loyers réels et imputés liée à l'exploitation de la nouvelle enquête logement (EnL 2020), et **Guillaume Rateau** complète la présentation en évoquant les nouvelles sources envisagées pour réévaluer les masses de loyers dans les années à venir.

Jacques Friggit interroge sur la date de prise en compte des nouveaux loyers imputés par la comptabilité nationale.

- ***Béatrice Boutchenik** précise que la révision des loyers a été effectuée en lien avec le département en charge des comptes nationaux à l'Insee et que les nouveaux montants de loyers leur ont d'ores et déjà été communiqués.*

Jean-Charles Bricongne demande si le web-scraping a été envisagé pour collecter des données d'annonces sur les loyers.

- ***Béatrice Boutchenik** répond que les indicateurs de la Carte des loyers de l'ANIL, qui reposent sur des données scrappées d'annonces, sont utilisés dans l'estimation, mais seulement pour hiérarchiser les communes entre elles selon les niveaux locaux des loyers.*

Le projet de rapport du compte du logement 2022 a été communiqué aux participants de la formation le 29 juin 2023. 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.

L'évolution des prix des loyers dans le parc social paraît relativement faible.

L'évolution des prix des loyers dans le parc social s'appuie sur les calculs que l'Insee produit en neutralisant les effets qualité. Les évolutions en glissement trimestriel sont comprises en 2022 entre 0,0 % et + 0,9 %.

Comme l'année précédente, en établissant l'écart entre personnes morales et secteur HLM sur la production neuve, on obtient une activité importante financée pratiquement à 100 % par fonds propres. Quels acteurs sont en jeu ?

La différence entre l'ensemble des personnes morales et le secteur HLM correspond aux autres bailleurs sociaux et autres acteurs institutionnels, ce qui comprend une partie du logement intermédiaire. Une refonte de l'estimation du financement de l'investissement neuf est en cours de préparation et permettra de mieux mesurer les structures de financement.

Les PLS sont indiqués comme la production porteuse en matière d'activité, mais l'aide sous forme de TVA réduite est en net repli pour les PLS.

L'évolution des PLS est en effet orientée à la hausse en termes de programmation de logements en 2022 (source SISAL), mais ne se traduit pas encore en termes de versements (cela devrait être le cas dans les prochaines années). Comme le CSL est aligné sur une logique de versements (aussi bien côté Aides qu'Activité immobilière), cette mention (du nombre de logements PLS comme élément explicatif du dynamisme observé) a été retirée du rapport.

Le nombre de logements sociaux a été corrigé de 150 000 environ, soit presque deux années de production nette. Cette révision mérite une explication.

La répartition du parc entre filières est actuellement projetée à partir de la tendance observée entre deux enquêtes Logement, ce qui ne permet pas de tenir compte des éventuelles accélérations ou décélérations sur la période. La prise en compte des résultats de l'EnL 2020 dans ce millésime a ainsi permis de revoir les parts relatives à chaque filière.

Il a été évoqué en séance la hausse des montants de taxe d'habitation sur les logements vacants. Ne serait-elle pas due à la hausse des taux de cette taxe par les communes ?

Sur la période 2016-2020, les taux moyens sont stables. Les évolutions de la vacance et des montants de THLV depuis 15 ans sont assez comparables : on observe une forte accélération, puis une décélération et une stabilisation. Il est possible, par ailleurs, que la mise en place à partir de 2007 de la THLV par certaines communes ait été progressive, expliquant la période initiale de forte croissance suivie d'une certaine stabilisation des montants sur les dernières années.

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 2023
ISSN : 2557-8138 (en ligne)

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



En 2022, dans un contexte de forte hausse des prix, la dépense de l'ensemble des agents économiques dans le domaine du logement progresse de + 3,3 %, après le net rebond en 2021 au sortir de la crise sanitaire (+ 7,3 %), pour s'établir à 581 milliards d'euros. L'augmentation de la dépense totale en 2022 est portée par une progression des dépenses courantes (+ 2,7 % par rapport à 2021) aussi bien que de l'investissement en logement (+ 4,9 %).

L'activité immobilière, qui s'élève à 439 milliards d'euros, augmente plus modérément que l'année passée (+ 3,4 %, contre + 22,2 %), portée par les travaux de rénovation et d'entretien des logements et les acquisitions dans l'ancien.

Les aides au logement (versements et réductions de dépenses) représentent près de 42 milliards d'euros. Elles connaissent, tout comme l'année précédente, une progression dynamique de + 4,2 %, sous l'effet de la montée en puissance des aides à la rénovation énergétique et des mesures mises en place pour amortir le choc de la hausse des prix de l'énergie.

Rapport du compte du logement 2022

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

www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr