

QUATRIÈME PARTIE

ANNEXES

Remarques des membres de la commission au cours de la réunion du 24 novembre 2008

Le texte qui suit reprend les commentaires des membres de la commission sur les documents examinés lors de la réunion du 24 novembre 2008.

Nota Bene : pour une meilleure lisibilité, ce compte-rendu ne reprend pas volontairement l'ordre chronologique de la réunion. Les éléments discutés ont été regroupés par thème.

M. Gressier ouvre la séance en présentant les excuses pour leur absence de Messieurs Bernard Coloos, Patrick Doutréline, Jean-Claude Driant, Gilles Horenfeld, Claude Taffin, et Sylvain Gouteron tout en précisant que Messieurs Coloos, Doutréline et Taffin sont représentés par Messieurs Loïc Chapeaux, Christophe Robert et Maxime Chodorge.

Il annonce ensuite l'ordre du jour, à savoir les dépenses courantes en 2007 et 2008, la ré-estimation des loyers suite à l'intégration des données financières de l'enquête logement 2006, et enfin l'étude sur le poids du logement dans le budget des ménages.

M. Mouillart émet une vive réserve sur l'opportunité même d'une présentation des comptes du logement au cours de la réunion. L'intégration des données de l'enquête logement conduit à réviser les dépenses de loyers à la baisse de 20 milliards d'euros (- 9,2%). Au préalable à toute présentation des résultats, M. Mouillart souhaite mieux comprendre la révision substantielle de la masse des loyers, aussi bien les traitements effectués que les conséquences en termes d'évolutions des dépenses de logements, et ceci d'autant plus que plusieurs années sont affectées.

Pour ces raisons, M. Mouillart demande d'une part le report de la commission pour prendre le temps de s'approprier les nouveaux éléments et les comprendre, et d'autre part réaliser une note explicative plus élaborée. A cet effet, il demande la mise en place éventuelle d'un groupe de travail.

M. Even précise que les données non financières de l'enquête logement ont été intégrées précédemment et les résultats de cette prise en compte ont été présentés lors de la commission de mai 2008. Les données intégrées dernièrement ne concernent que les

données financières de l'enquête logement 2006, c'est-à-dire les données sur les loyers. Celles-ci ne sont disponibles que depuis peu (été 2008).

M. Robert s'étonne de l'ampleur de la révision des loyers, qui impacte fortement le taux d'effort. Cela ne lui semble pas cohérent avec la réalité de ce qui est observé tous les jours. M. Robert estime qu'un débat est donc nécessaire.

M. Chodorge rappelle que l'effet de la hausse des loyers imputés sur le PIB en 2005 correspondait à 0,2 point de croissance. Par analogie, l'enjeu de la division par deux de la hausse des loyers envisagée pour les quatre ou huit dernières années pourrait correspondre à une réduction de 0,1 point de croissance du PIB chaque année.

Compte tenu de l'ampleur de la modification, M. Gressier valide la mise en place d'un groupe de travail sur les modifications engendrées par l'intégration de l'ENL 2006. Celui-ci se réunira deux fois et présentera ses conclusions lors d'une nouvelle commission (qui se réunira le 5 février 2009).

M. Gressier souhaite que le point méthode sur l'intégration des données financières de l'ENL soit néanmoins présenté, afin que chacun puisse se familiariser avec les changements effectués.

Présentation des éléments méthodologiques liés à l'intégration de l'enquête logement 2006

M. Even présente la méthode retenue pour la ré-estimation des loyers suite à la prise en compte des données financières de l'enquête logement 2006.

Les ruptures et recalages à chaque enquête logement

M. Gressier souligne que l'exposé montre qu'à chaque nouvelle enquête logement, un recalage plus ou moins important est nécessaire et que le saut engendré est parfois significatif.

M. Even précise que le problème de rupture avait déjà été observé, en sens inverse, au moment de l'intégration de l'enquête logement 2002, lors de la commission de novembre 2003. L'ENL 2002 se traduisait par un fort effet qualité. La commission avait alors validé les ré-estimations après en avoir débattu.

M. Jacquot précise que les enquêtes logement sont des enquêtes structurelles et n'ont pas pour vocation à être lues en évolution. Les conditions de réalisation de l'enquête (questionnaires, consignes de collecte, modes de collecte...) sont modifiées afin, par exemple, de réaliser des gains de productivité. Les évolutions rendues nécessaires entre les enquêtes réduisent de fait leur comparabilité.

M. Gressier souhaite comprendre pourquoi il y a des sauts à chaque enquête logement. Cela semble signifier que l'on se trompe sur les coefficients pour les années estimées.

M. Jacquot indique que, quelle que soit la source, le recalage est important. C'est le cas par exemple du recensement de la population qui avait lieu tous les 7, 8 ou 9 ans : les données sur la population, l'emploi, le chômage ont souvent donné lieu à des recalages importants. Pourtant ces variables sont a priori plus faciles à évaluer que les loyers. Les loyers qui sont utilisés pour l'estimation des comptes du logement correspondent aux loyers hors charges et avant déduction des aides au logement. Cette donnée est difficile à collecter car les ménages ne connaissent, en général, que le montant décaissé chaque mois. Le questionnaire de l'enquête logement a dû être adapté pour pouvoir obtenir les loyers hors charges et hors aides. Toutefois, la façon dont sont posées les questions, peuvent induire des modifications non négligeables dans les montants de loyers.

M. Chodorge regrette que dans le groupe d'exploitation de l'enquête logement, n'ait pas été ou peu évoqué le problème de l'évaluation du montant des loyers. M. Even rappelle que des écarts d'évolutions entre l'enquête logement et loyers et charges y ont été présentés, ce qui modifie de fait les masses.

Le calcul de l'effet qualité

M. Gressier relève que l'effet qualité appréhendé à travers l'enquête logement correspond davantage à un effet résiduel. L'estimation des loyers à chaque enquête logement est un préalable au calcul de l'effet qualité.

M. Jacquot ajoute que, de ce fait, l'effet qualité est la composante la plus fragile dans l'estimation des loyers.

M. Chodorge souhaite savoir s'il est possible de calculer l'effet qualité que l'on obtiendrait à partir de l'enquête 2002, si on appliquait la structure du parc telle qu'on la mesure en 2006.

M. Even précise que seuls les loyers des locataires sont connus et observés dans l'enquête logement. Seuls les loyers fictifs (principalement des propriétaires) sont estimés à partir d'un modèle hédonique bâti à partir de caractéristiques telles que le nombre de pièces, l'année d'achèvement, le confort, la localisation, l'environnement, la présence d'un ascenseur pour les logements collectifs, d'un parking pour les logements individuels...

M. Even ajoute que la structure du parc entre 2002 et 2006 a évolué : en proportion, on observe une baisse des logements d'une pièce et une augmentation des logements de 3 et 4 pièces. M. Jacquot complète cette information par le fait que la taille moyenne des logements progresse régulièrement.

La variable « environnement » utilisée dans le modèle hédonique de ré-estimation des loyers

M. Chodorge souhaite savoir si la typologie dite « Tabard » qui permet de déterminer l'environnement du logement a été recalculée à partir du nouveau recensement de 2006 ou si la typologie de 1999 reste la référence dans les estimations. S'il s'agit de celle de 1999, M. Chodorge indique que dans ce cas, la modification de l'espace social n'est peut-être pas suffisamment prise en compte dans l'estimation des loyers imputés.

M. Jacquot répond qu'il s'agit de la typologie de 1999, et que l'effet se retrouve de fait dans l'effet qualité. Pour autant, cette définition de l'environnement est une donnée relativement structurelle et la hiérarchie relative entre quartiers est assez stable au cours du temps.

M. Chodorge ne partage pas cet avis. Selon M. Prêteceille qui analyse l'évolution des typologies de l'espace entre chaque recensement, on observerait un quart de changements de classe. M. Chodorge se demande s'il est nécessaire d'estimer à nouveau l'effet Tabard. La prise en compte de l'évolution sociodémographique spatiale lui semble importante, d'autant que les hausses de loyers peuvent être moins élevées à qualité constante dans certains quartiers. L'effet spatial peut ne pas être neutre, surtout dans un contexte de forte variation des marchés de l'immobilier.

M. Jacquot précise que la qualité de l'information est meilleure grâce à cette variable environnement, même si elle date de 1999. M. Chodorge convient qu'effectivement, il vaut mieux tenir compte de la typologie 1999 que de renoncer à la mesure d'un effet spatial local dans le modèle d'estimation des loyers à qualité donnée.

Les variables utilisées dans l'estimation des loyers chaque année

M. Even indique que les loyers au m² observés ou estimés à partir du modèle hédonique à différentes enquêtes permettent de calculer les dépenses de loyers par filière en tenant compte de l'évolution annuelle du parc, des prix et de surfaces moyennes.

1- Le parc

M. Chapeaux note que l'effet qualité a été corrigé pour 2002, mais les autres variables (comme le parc) ne sont pas remises en cause. M. Jacquot fait un rappel méthodologique sur le calcul du parc : celui-ci est déterminé à partir du recensement de la population et des données de construction neuve issues de Sitadel. La répartition par filière est issue de l'enquête logement.

M. Even indique que la source Filocom permettrait d'obtenir une structure plus fine du parc de logements que la structure actuelle qui consiste à répartir les logements entre grandes agglomérations, petites agglomérations et zones rurales uniquement.

2- Les surfaces

M. Mouillart se demande s'il n'y aurait pas également un effet surface. Les surfaces des résidences secondaires sont désormais estimées à partir de Filocom. Ne pourrait-on pas comparer les surfaces des résidences principales issues de l'enquête logement avec celles de Filocom ?

M. Even précise qu'il faut rester prudent car les surfaces ne sont pas comptabilisées de la même façon dans Filocom et dans l'enquête logement. La comparaison de sources peut être à l'origine de nouvelles difficultés. Cependant, l'évolution comparée des surfaces peut être étudiée.

3- L'enquête loyers et charges

Mme Pitrou indique que certes l'effet qualité découle de l'enquête logement, mais il est obtenu en déflatant les prix par l'enquête loyers et charges. Quel serait alors l'impact sur l'effet qualité si la mesure de l'évolution des prix n'est pas tout à fait correcte ?

M. Even répond qu'effectivement, on suppose que l'évolution des prix issue de l'enquête loyers et charges est acceptable et que cette enquête donne une évolution des prix à qualité constante. M. Even rappelle que l'évolution des prix a d'ailleurs été validée par les membres de la commission lors des différentes commissions chaque année.

M. Bosvieux précise que l'enquête loyers et charges peut difficilement être remise en cause, car cela reviendrait à remettre en cause l'indice des prix. On est donc condamné à postuler que les résultats de cette enquête sont corrects.

M. Mouillart souhaite savoir s'il y a des ruptures dans l'enquête loyers et charges qui se traduiraient dans l'effet qualité.

Préparation des groupes de travail

M. Gressier demande aux membres de la Commission de faire part dès à présent de leurs autres éventuelles remarques ou questions, qu'ils souhaiteraient voir étudier dans le cadre de notes complémentaires et des réunions à venir du groupe de travail.

M. Chodorge s'interroge sur le poids des logements HLM avec ascenseur. Il rappelle qu'on construit de plus en plus de logements individuels et d'immeubles de trois étages au plus, pour éviter de mettre un ascenseur. Il se demande quel poids cela pourrait avoir sur l'effet qualité spécifique HLM.

M. Even répond qu'on peut l'observer facilement d'autant plus que la variable « ascenseur » figure dans les équations mises en oeuvre notamment pour le secteur social.

M. Chodorge compte 150 000 ménages étudiants en moins entre les enquêtes logement 2002 et 2006. Il s'interroge sur l'effet de cette variation structurelle assez forte sur les estimations de loyers imputés, sachant que ces ménages occupent de petits logements

locatifs faisant l'objet d'un marché aux caractéristiques particulières.

M. Gressier conclut cet échange en proposant de fixer les dates de réunion des groupes de travail avec les personnes souhaitant y participer, afin de déterminer quelles sont les raisons profondes des discontinuités constatées avec l'enquête logement 2006 et 2002¹.

Les dépenses courantes 2007 et les perspectives 2008

M. Jacquot précise que cette première présentation du chiffrage permettra de voir quelles peuvent être les conséquences des hypothèses relatives à la nouvelle estimation des loyers à partir des données de l'enquête logement 2006.

M. Gressier note qu'il y a sans doute des chiffres qui posent problème, mais qu'il y en a un certain nombre d'autres qui ne dépendent pas du montant des loyers, qu'ils soient réels ou imputés, comme l'estimation du nombre de logements achevés, mis en chantiers au cours de l'année 2007, etc.

M. Moullart précise que pour lui il ne peut pas être question de valider le compte lors de cette séance. M. Gressier conclut que lors de la prochaine réunion de la commission en début février 2009 le chiffrage sera réexaminé et validé. M. Gressier accepte qu'une présentation rapide soit faite, afin de s'informer d'une part des éléments indépendants de ceux qui sont impactés par les loyers. D'autre part, cela permet d'observer les conséquences éventuelles sur ce qui a été ré-estimé.

M. Even présente l'environnement économique et les évolutions des dépenses courantes de logements en 2007 et 2008.

Prix de l'énergie en 2008

M. Gressier précise que le prix du pétrole a fortement baissé depuis la fin du mois de septembre 2008. L'évolution des prix de l'énergie devrait être moins forte que celle estimée pour les perspectives 2008.

M. Even en convient, rappelle le principe retenu pour effectuer cette estimation et indique que la baisse récente des produits pétroliers impliquerait une hausse des prix du

fioul de 30% au lieu de 40%, ce qui reste élevé.

Activité immobilière

M. Bosvieux note que pour la catégorie de maître d'ouvrage, l'item « Autres » possède la plus forte contribution à l'évolution de la FBCF en 2007 et que sa production en équivalent-logements a doublé en 3 ans. Il suppose que cette catégorie « Autres » correspond aux institutionnels. M. Bosvieux s'interroge sur une éventuelle interprétation de cette évolution et demande si cela est dû à la « Foncière Logement » ou bien s'il y a d'autres éléments qui entrent en jeu.

M. Even précise qu'on trouve dans cette catégorie tout ce qu'on n'a pas mis dans les autres catégories : des EPIC notamment ou des logements d'associations, de Comités d'Entreprises, etc.... Il explique qu'on observe une forte progression de logements dont le maître d'ouvrage est un EPIC au cours des trois dernières années, avec un rythme d'évolution proche de + 30 %. Cependant, il ne dispose pas de davantage de détails.

Mme Thibault demande si la « Foncière Logement » se trouve dans l'item « Autres ».

Mme Pitrou répond que celle-ci ne construit pas elle-même et qu'elle n'est donc pas maître d'ouvrage.

M. Chodorge précise qu'elle achète à des promoteurs, parmi lesquelles on trouve des Sociétés de Construction Immobilière (SCI) et des Sociétés de Construction pour Vente (SCV).

M. Bosvieux se réjouit de l'existence des séries en équivalent-logements qui permettent de faire correspondre des quantités physiques à des évaluations financières, facilitant ainsi le raisonnement.

M. Even rappelle que le compte donne ces séries en équivalent-logements depuis deux ans, suite au groupe de travail pour le calcul de l'investissement.

Événements au cours de l'année 2007

M. Chodorge souhaiterait qu'on ajoute à la page « Événements intervenant en cours d'année » un rappel sur les objectifs de production pour le parc social de la loi DALO, qui sont révisés dès l'année 2007.

¹ La 1^{ère} réunion a eu lieu le 18 décembre, la 2^e le 15 janvier 2009. Les dates ont été fixées dans les jours suivants la commission.

Assistaient à la réunion les personnes dont les noms suivent :

M. Claude Gressier, président,

M. Karl Even, rapporteur,

M. Jean Bosvieux, M. Jean-François Grillon, M. Michel Mouillart, Monsieur Jean-Pierre Schaefer, personnalités qualifiées

M. Jacques Cartigny, M. Marc Prévot (CGEDD)

Mme Bénédicte Meton, Mme Marie Gallet, M. Nicolas Costes (DGTPE)

Mme Dounia Boudour, M. Laurent Fauvet, M. Alain Jacquot, M. Patrick Kwok, Mme Nathalie Morer,

M. Jean-François Pons, M. Bruno Tregouët (SOeS)

Mme Laure Pitrou (DGALN)

M. Georges Consales, M. Gowtam Jinnuri, Mme Véronique Moyne, Mme Claudine Pirus,

Mme Catherine Rougerie, M. Arnaud Rousset, M. Gérard Vittek (Insee)

Mme Caroline Thibault (ANPEEC)

M. Christophe Robert (Fondation Abbé Pierre)

M. Loïc Chapeaux (FFB)

M. Maxime Chodorge (USH)

Excusés :

M. Bernard Coloos

M. Patrick Doutreligne

M. Jean-Claude Driant

M. Gilles Horenfeld

M. Claude Taffin

M. Sylvain Gouteron (Banque de France)

Remarques des membres de la commission au cours de la réunion du 5 février 2009

Le texte qui suit reprend les commentaires des membres de la commission sur les documents examinés lors de la réunion du 5 février 2009.

M. Gressier ouvre la séance en présentant les excuses pour leur absence de Messieurs Bernard Coloos, Michel Mouillard, Jean-Pierre Schaefer, Claude Taffin et Bruno Tregouët tout en précisant que Messieurs Coloos et Taffin sont représentés par Messieurs Chapeaux et Chodorge respectivement.

M. Gressier rappelle le contexte de cette nouvelle réunion de la commission chargée d'examiner les comptes provisoires 2007 et les premiers résultats 2008 : un groupe de travail sur les loyers a été mis en place suite à leur nouvelle estimation après l'intégration des données financières de l'enquête logement. M. Gressier propose de commencer par un exposé des conclusions du groupe de travail, puis d'examiner rapidement le compte provisoire 2007 et les perspectives 2008 et de terminer par une présentation du dossier sur le poids du logement dans le budget des ménages.

Présentation des conclusions du groupe de travail sur les loyers

M. Even présente les conclusions du groupe de travail sur les loyers qui s'est réuni à deux reprises (le 18 décembre 2008 et le 15 janvier 2009).

L'impact de la baisse des logements étudiants

M. Chodorge revient sur la question de l'impact de la baisse du nombre d'étudiants entre l'enquête logement de 2002 et celle de 2006, et notamment sur les loyers imputés. M. Even confirme que si le nombre d'étudiants était resté inchangé, le montant global des loyers serait un peu moins élevé. En revanche, la hausse des loyers au m² est compensée par la baisse de la taille moyenne des logements.

M. Jacquot rappelle que les loyers imputés sont calculés à partir d'une équation économétrique. M. Even précise que, pour chaque ménage de propriétaire occupant dont on cherche à valoriser le loyer fictif, on

recherche des ménages « témoins » locataires vivant dans des logements comparables. Or les étudiants résident principalement dans des logements présentant des caractéristiques fort différentes de celles des logements occupés par les propriétaires. De ce fait, le mariage statistique entre ces deux populations est difficile. Donc l'effet sur le calcul des loyers imputés est quasi-nul.

L'effet qualité et la poursuite du groupe de travail sur les loyers

M. Even termine sa présentation des conclusions du groupe de travail en précisant que certaines réflexions (et principalement la mesure de l'effet qualité issu de l'enquête loyers et charges) n'ont pas été menées à leur terme en raison de l'étroitesse des délais impartis.

M. Bosvieux constate que les travaux menés par le groupe de travail ne conduisent pas à un chiffrage sur les loyers fondamentalement différent de ce qui avait été présenté en novembre. Pourtant, la remontée de l'effet qualité en fin de période pose la question de l'interprétation qui peut en être faite.

M. Jacquot explique que l'effet qualité est calculé par différence et par conséquent, les erreurs de mesures des données produites se répercutent sur ce résidu. Le groupe de travail sur les loyers a conclu que les enquêtes logement 2002 et 2006 ne semblent pas devoir être remises en cause. Il faudrait maintenant examiner l'enquête logement 1996. M. Jacquot indique que l'enquête loyers et charges a sa propre imprécision et que l'échantillon est plus petit que celui de l'enquête logement. Le groupe de travail doit donc continuer ses travaux. M. Jacquot estime que la leçon à retenir, pour l'avenir, est qu'il faut sans doute ne pas prolonger systématiquement le chiffrage des effets qualité issus des deux dernières enquêtes logement disponibles. Une valeur lissée peut s'avérer préférable.

M. Gressier confirme que le groupe de travail n'a pas terminé ses investigations et qu'il doit donc se poursuivre. Pour autant, il précise que

le groupe a confirmé que le chiffrage présenté en novembre n'était pas entaché de grossières erreurs.

Mme Rougerie indique que plusieurs difficultés se cumulent : les erreurs de mesures, la difficulté de faire converger des sources d'origines différentes, la difficulté de mesurer ce qu'est un loyer. L'Insee va essayer de proposer une approche de l'effet qualité à partir de l'enquête loyers et charges. Par ailleurs, l'Insee a comme projet d'améliorer l'enquête loyers et charges en interrogeant par exemple directement les bailleurs sociaux plutôt que les ménages du secteur HLM.

M. Horenfeld se demande si les indicateurs de qualité ne sont pas discutables. La notion de « qualité » d'un logement évolue dans le temps. M. Gressier complète en indiquant que celle-ci risque d'évoluer très vite avec les nouvelles normes thermiques plus contraignantes.

M. Horenfeld souhaite que figure, dans le rapport diffusé, une mention indiquant que les dépenses de loyers sont susceptibles d'être ultérieurement revues avec la poursuite du groupe de travail.

M. Gressier conclut le point de présentation des conclusions du groupe de travail en remerciant les membres du groupe de travail et tous les experts qui ont alimenté la réflexion.

Le groupe de travail se poursuit : il rendra ses conclusions définitives lors de la prochaine commission des comptes du logement.

Les dépenses courantes 2007 et les perspectives 2008

Mme Morer présente l'environnement économique, les évolutions des dépenses courantes de logement en 2007 et les premiers résultats pour l'année 2008. Sa présentation met l'accent sur les changements liés aux modifications intervenues depuis le chiffrage exposé lors de la réunion de la commission de novembre 2008 (modifications de la série des loyers de 1996 à 2008 et des prix de l'énergie en 2008).

La nomenclature des maîtres d'ouvrage

M. Bosvieux s'interroge sur la nomenclature utilisée pour distinguer les différents contributeurs à la Formation Brute de Capital Fixe (FBCF), d'autant que, selon lui, les ménages représentent plus des trois quarts de l'investissement neuf. Mme Morer précise que les ménages sont répartis dans les rubriques

« particuliers » (plus de la moitié de la FBCF en volume) et « Sociétés Civiles Immobilières (SCI) » (un quart de la FBCF). M. Bosvieux souhaite savoir si l'investisseur correspond au maître d'ouvrage. M. Gressier indique que la nomenclature est celle des maîtres d'ouvrage, et non pas celle des investisseurs. M. Jacquot précise que cette information déclarative provient des permis de construire et qu'elle n'est pas totalement fiable. L'information sur la catégorie des maîtres d'ouvrage, et notamment ce que recouvre la rubrique « SCI », sera diffusée pour la prochaine commission.

L'impact des conclusions du groupe de travail sur les loyers

M. Chodorge s'interroge sur les modifications apportées par le groupe de travail sur les loyers présentés. M. Even indique que les conclusions du groupe de travail ont eu pour effet de diminuer de 400 millions d'euros le montant des loyers pour 2007. Pour 2006, l'impact de l'intégration des données financières de l'enquête logement demeure inchangé à 16 milliards d'euros comme chiffré en novembre 2008 (cf. note méthodologique).

M. Chodorge souhaite savoir à quelle échéance la comptabilité nationale intégrera la révision de la série des loyers. M. Consaes répond qu'elle sera effective au prochain changement de base dont les premiers résultats seront publiés en 2011 : les données en niveau seront alors prises en compte. Jusqu'à cette révision de base, seules les évolutions des trois dernières années peuvent être revues.

Étude

M. Fauvet présente l'étude sur l'approche générationnelle et historique du poids du logement dans le budget des ménages.

M. Chapeaux s'interroge sur l'évolution de la qualité des logements, qui d'après l'étude s'est améliorée entre 1996 et 2002 plus fortement que sur la période 2002-2006. M. Fauvet explique que l'aspect générationnel ou encore l'évolution du questionnaire d'enquêtes ont également un impact. M. Jacquot précise que la proportion de logements inconfortables est passé de 5 % en 1996 à 2 % en 2002. De fait, la baisse ne peut pas être aussi forte en 2006.

M. Fauvet conclut que cette étude constitue une première approche du phénomène et que des approfondissements sont à venir. M. Gressier remercie M. Fauvet pour cette présentation intéressante.

Le projet de décret concernant le fonctionnement de la commission

M. Gressier donne la parole à M. Jacquot pour présenter les changements qui vont modifier le décret régissant le fonctionnement de la commission. M. Jacquot rappelle le contexte qui a conduit à revoir le décret qui datait de 1992, à savoir la réorganisation des administrations centrales.

Le projet de décret prévoit que :

- le secrétariat de la commission du logement est assuré par le SOeS seul ;
- les missions de la commission restent globalement identiques ;
- la composition de la commission évolue marginalement, pour tenir compte notamment des réorganisations ministérielles. Le nombre total de membres est inchangé ;
- un bureau de la commission est instauré : il réunira le président de la commission, la DGALN, l'Insee et le SOeS qui assure le secrétariat ;

- la commission ne se réunira plus qu'une fois chaque année au lieu de deux. Cela s'accompagnera d'une réduction des délais : à la fin de l'année N, sera présenté le compte de l'année N-1 (au lieu d'une présentation du compte N-2 en mai de l'année N).

M. Gressier précise que ce dernier point n'est pas incompatible avec la tenue de réunions exceptionnelles.

Le projet de décret a été transmis au cabinet de M. Borloo pour signature auprès des trois ministres concernés (M. Borloo, Mme Boutin et Mme Lagarde). Il devrait être signé avant la prochaine commission.

M. Chodorge souhaite savoir si la direction des collectivités locales figurera parmi les membres de la commission. M. Jacquot répond par l'affirmative.

M. Gressier conclut la réunion en remerciant les participants et précise que le compte sera publié en tenant compte des remarques formulées, puis envoyé au bureau des deux assemblées.

La prochaine réunion de la commission est fixée au 15 décembre 2009 à 14 heures.

Assistaient à la réunion les personnes dont les noms suivent :

M. Claude Gressier, président,

M. Karl Even, rapporteur,

M. Jean Bosvieux, M. Jean-Claude Driant, M. Jean-François Grillon, M. Gilles Horenfeld, personnalités qualifiées

M. Jacques Cartigny, M. Marc Prévot (CGEDD)

Mme Cécile Simon, M. Nicolas Costes (DGTPE)

Mme Dounia Boudour, M. Laurent Fauvet, M. Alain Jacquot, M. Patrick Kwok, Mme Nathalie Morer (SOeS)

M. Christian Rentzsch (SEEID)

Mme Laure Pitrou (DGALN)

M. Georges Consales, Mme Catherine Rougerie, M. Arnaud Rousset, M. Gérard Vittek (Insee)

M. Arnaud Gérardin, Mme Caroline Thibault (ANPEEC)

Mme Claire Delpech (AdcF)

Mme Bertille Delaveau (Centre d'Analyse Stratégique)

M. Loïc Chapeaux (FFB)

M. Maxime Chodorge (USH)

Excusés :

M. Bernard Coloos

M. Michel Mouillart

M. Jean-Pierre Schaefer

M. Bruno Tregouët

M. Claude Taffin

Compte-rendu de la réunion du groupe de travail sur les loyers du 18 décembre 2008

Lors de la commission des comptes du logement du 24 novembre 2008 a été décidée la mise en place d'un groupe de travail pour examiner l'impact sur les loyers de l'intégration des données financières de l'enquête logement 2006. Les conclusions de ce groupe doivent être présentées lors de la séance de la commission des comptes qui se tiendra le 5 février 2009.

Ce compte-rendu retrace les discussions de la 1^{ère} réunion du groupe de travail du 18 décembre 2008. L'objectif de cette réunion est d'exprimer toutes les questions que soulève la nouvelle estimation des loyers et d'apporter des premières réponses aux questions posées lors de la commission du 24 novembre.

M. Jacquot introduit la 1^{ère} réunion du groupe de travail en précisant que :

- toute remarque est évidemment la bienvenue pourvu qu'elle soit constructive ;
- le secrétariat de la Commission pratique et continuera de pratiquer la transparence la plus absolue sur les sources et les méthodes.

Afin d'ouvrir les débats, un cahier de six pages de graphiques et tableaux est distribué aux participants (cf annexe). Quelques compléments oraux sont apportés :

- l'intégration des données physiques et financières donne lieu à une nouvelle estimation à la baisse des loyers de 13,5 milliards d'euros en 2006, année de l'enquête ;
- les écarts les plus importants en termes de montants concernent les bailleurs physiques et les propriétaires accédants ou non ;
- l'essentiel de l'écart est dû à l'effet qualité ;
- les loyers des accédants et des non accédants sont imputés à partir des loyers observés dans le parc locatif privé (bailleurs personnes physiques). De fait, ce sont les loyers observés des locataires des bailleurs personnes

physiques qui doivent être plus particulièrement analysés.

Les réponses apportées aux questions posées lors de la commission des comptes du 24 novembre

* Les surfaces

Une comparaison des évolutions des surfaces des résidences principales observées à partir de la source Filocom et des enquêtes logement avait été demandée. La comparaison montre des écarts faibles et des évolutions similaires entre les deux sources. L'intégration des données de surface avait été effectuée pour la commission de juin 2008. Une note de méthode figurait dans le rapport qui montrait la mesure de l'impact. Cette dernière est marginale à côté de l'écart dû à l'effet qualité.

* La variable « statut socio-spatial » utilisée dans le nouveau modèle d'estimation des loyers

L'introduction de la typologie « Tabard », qui caractérise les quartiers selon leur statut socio-économique, a permis, d'une part, d'augmenter la qualité des modèles d'imputation des loyers (gain de R² de 3 à 5 points selon les équations) et, d'autre part, d'améliorer le pouvoir explicatif d'autres variables utilisées dans les modèles (année de construction), mais la prise en compte de cette variable a un impact marginal sur les loyers imputés (et nul par construction sur les loyers réels).

* Les effets du changement de structure des variables explicatives de la qualité

Le modèle (bailleurs personnes physiques) estimé sur l'année 2006 a été appliqué avec la structure des logements de 2002. Les loyers y apparaissent inférieurs de 3 points à l'estimation obtenue avec la structure 2006. A structure de logements inchangée (donc approximativement, à qualité constante), les loyers auraient progressé moins vivement.

Les nouvelles questions et les travaux à mener pour la prochaine réunion du groupe de travail

* Les logés gratuits

Les loyers des logés gratuits sont des loyers imputés. Il est demandé de distinguer, dans les tableaux présentés, les loyers des logés gratuits afin de mesurer leur effet sur les loyers des locataires.

Le SOeS distinguera les loyers des logés gratuits dans le tableau présentant les loyers par filière avant et après intégration de l'ENL 2006 (page 2 de l'annexe).

* La comparaison de l'évolution des prix des loyers avec d'autres sources

La comparaison avec d'autres sources traitant de l'évolution des prix des loyers nécessite de s'assurer que les concepts de loyers et de localisation sont identiques. Le loyer est une grandeur difficilement mesurable pour de nombreuses raisons, par exemple le développement du tiers payant pour les bailleurs.

L'idée de comparer l'évolution des loyers avec celle de l'IRL (Indice de référence des loyers) est émise, au moins pour les locataires ne changeant pas de domicile. Toutefois, seul un quart à un tiers des augmentations des loyers sont liées à l'évolution de l'IRL.

Entre 2002 et 2006, les prix des loyers évoluent moins vite selon la source ENL que dans d'autres sources comme l'enquête loyers et charges ou l'OLAP. L'évolution des loyers moyens peut être comparée avec l'évolution donnée par l'OLAP sur l'agglomération parisienne.

Laure Pitrou transmettra les éléments concernant les évolutions de loyers observées par l'OLAP.

Le SOeS réalisera les comparaisons entre les évolutions de loyers déterminées par les enquêtes logement et l'OLAP sur l'agglomération parisienne.

* L'enquête logement

Les calculs de précision sur les données de l'enquête logement ne seront disponibles que dans le courant du premier trimestre 2009.

Dans l'intervalle, l'Insee pourra donner une approximation de la largeur de l'intervalle de confiance de l'estimateur « loyers » sur la base de l'hypothèse où l'enquête logement aurait été faite selon un sondage aléatoire simple (la vraie fourchette devrait être plus étroite, compte tenu de l'optimisation du plan de sondage effectivement pratiqué).

* L'enquête loyers et charges

L'enquête loyers et charges est effectuée sur un échantillon de plus petite taille que celui de l'ENL. Elle ne permet pas d'étudier des niveaux moyens, mais sert à déterminer un indice d'évolution des prix à qualité constante. L'indice est un indice de Laspeyres chaîné, la qualité constante étant appréciée à partir de variables disponibles dans l'enquête telles que le confort et la localisation. Pour plus de détail, il est possible de se référer à un article paru dans le courrier des statistiques (n°44 – octobre 1987).

Des questions sont posées sur l'idée de « qualité constante » définie par l'enquête loyers et charges ». Toutes les variables ne peuvent pas être prises en compte pour des raisons de dispersion de l'indice. Des éléments, tels que l'isolation, ne sont pas mesurés dans l'enquête et ne peuvent donc pas être pris en compte. De fait, l'indice d'évolution des loyers issu de l'enquête loyers et charges inclurait peut-être en partie un effet qualité.

L'Insee étudie la possibilité de calculer un effet « qualité » issu de l'enquête « loyers et charges » sur longue période.

* L'effet qualité - prolongement des tendances

L'effet qualité est un effet résiduel calculé à partir des évolutions des loyers moyens dans l'enquête logement et de celles de l'indice des loyers dans l'enquête loyers et charges. L'effet qualité observé sur la période 1996-2002 semble élevé et celui sur la période 2002-2006 particulièrement bas. C'est pourquoi, dans les comptes présentés lors de la commission du 24 novembre, un lissage a été effectué entre 1996 et 2006, consistant à diminuer l'effet sur la 1^{ère} période et l'augmenter sur la 2^{nde} période, et ceci afin d'atténuer des ruptures en termes d'évolutions.

Si on suppose que l'évolution des loyers mesurée par l'enquête loyers et charges est sous-estimée entre 1996 et 2002, alors l'effet qualité est sur-estimé sur cette période.

La qualité des logements s'est fortement améliorée en 25 ans. En 1984, 15 % des logements étaient sans confort sanitaire, ils ne sont plus que 2,6 % en 2002 et 1,5 % en 2006. Il semble donc logique que l'effet qualité se soit atténué entre 1984 et 1996. On peut raisonnablement penser en outre qu'il présente une évolution asymptotique.

Faut-il poursuivre l'effet qualité après 2006 en prenant celui pris en compte sur la période 2002-2006 ou doit-on faire une « projection » de ce que serait l'effet qualité entre 2006 et 2012 (2012 étant la date de la prochaine enquête logement) ?

Le prolongement de tendance pourrait ainsi être davantage lissé qu'il ne l'est actuellement. Une piste alternative consisterait à intégrer l'effet qualité annuel « observé » dans l'enquête loyers et charges (voir supra).

La deuxième réunion du groupe de travail se tiendra le 15 janvier 2009 de 9h30 à 12h.

Assistaient à la 1^{ère} réunion du groupe de travail les personnes dont les noms suivent :

M. Jacques Cartigny (CGEDD)
M. Karl Even, M. Alain Jacquot, Mme Nathalie Morer (SOeS)
M. Michel Mouillart
Mme Laure Pitrou (DGALN)
M. Georges Consales, M. Vladimir Passeron, Mme Catherine Rougerie, M. Gérard Vittek (Insee)

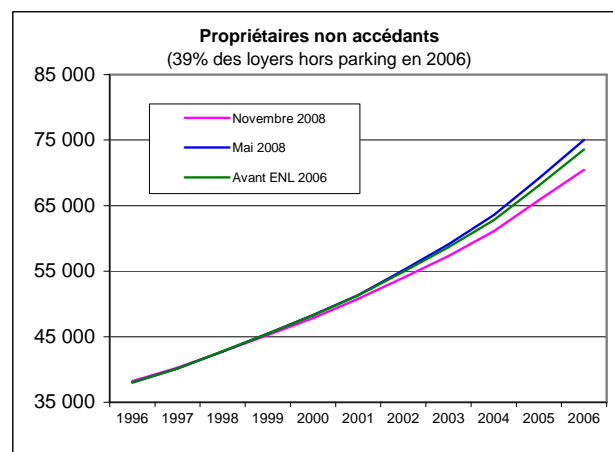
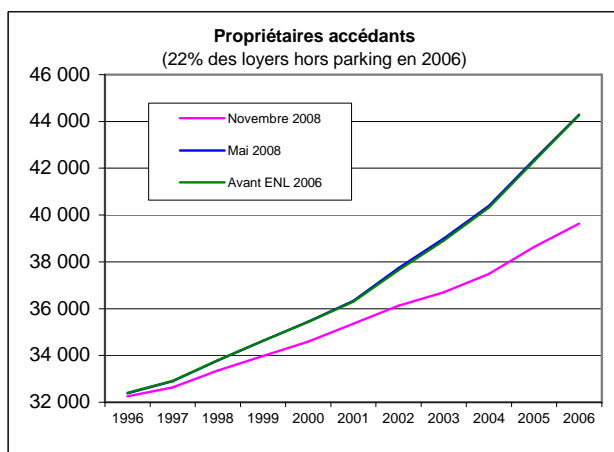
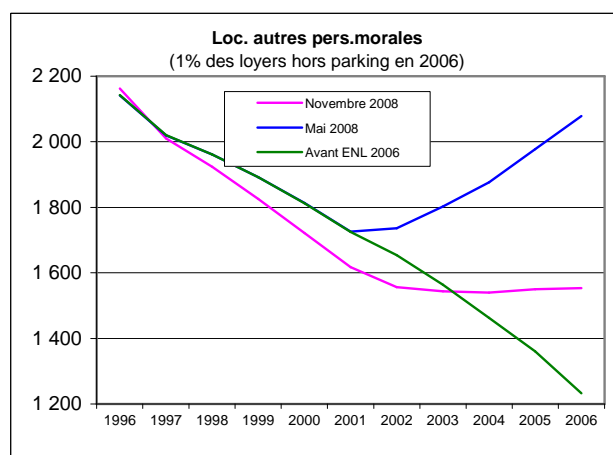
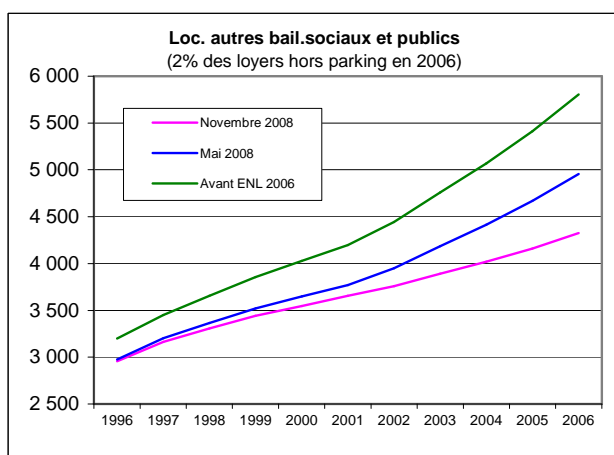
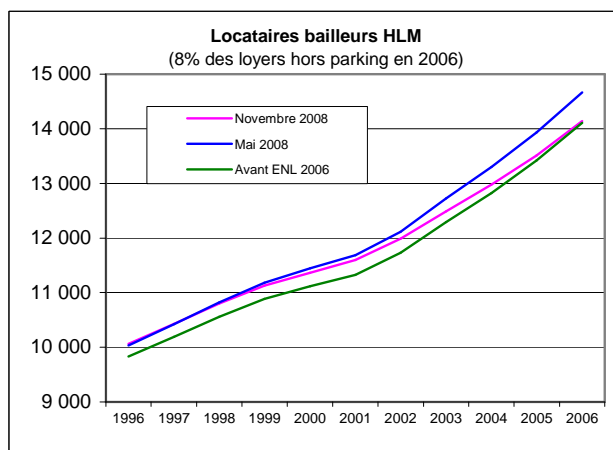
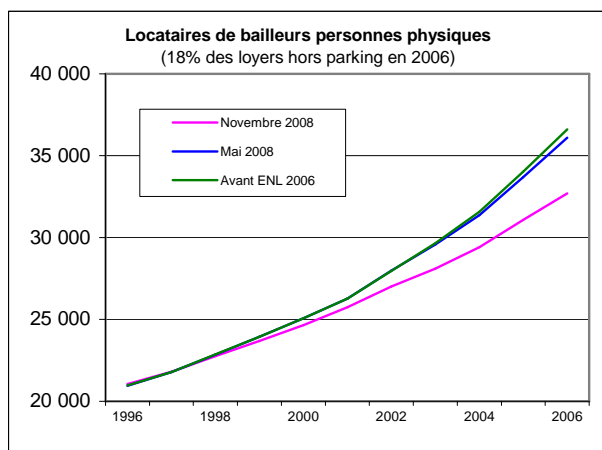
Annexe :
cahier de tableaux et de graphiques

Montant des loyers par filière en 2006
(En milliards d'euros et en %)

	Avant intégration de l'ENL 2006 (1)	Après intégration des données physiques (2)	Après intégration des données financières (3)	écart absolu (3)-(2)	écart relatif (3)-(2)	écart absolu (3)-(1)	écart relatif (3)-(1)
France métropolitaine							
Propriétaires accédants	44,3	44,3	39,6	-4,7	-10,5	-4,6	-10,5
Propriétaires non accédants	73,6	75,0	70,5	-4,5	-6,0	-3,1	-4,2
Propriétaires occupants	117,8	119,3	110,1	-9,2	-7,7	-7,7	-6,6
Locataires de bailleurs personnes physiques	36,6	36,1	32,7	-3,4	-9,4	-3,9	-10,7
Locataires bailleurs HLM	14,1	14,7	14,1	-0,5	-3,6	0,0	0,2
Locataires autres bailleurs sociaux et publics	5,8	5,0	4,3	-0,6	-12,8	-1,5	-25,5
Locataires autres personnes morales	1,2	2,1	1,6	-0,5	-25,2	0,3	26,1
Locataires	57,8	57,8	52,7	-5,1	-8,8	-5,0	-8,7
Résidences principales (RP)	175,6	177,1	162,8	-14,3	-8,1	-12,8	-7,3
Résidences secondaires (RS)	18,7	18,5	16,5	-2,1	-11,1	-2,2	-11,9
Ensemble hors parking - France métropolitaine	194,3	195,6	179,3	-16,3	-8,3	-15,0	-7,7
Loyers de parkings en France métropolitaine	2,2	3,2	3,2	0,0	0,0	0,9	40,7
Ensemble des dépenses de loyers dans les DOM	3,7	4,0	4,3	0,3	6,6	0,6	15,5
Ensemble des dépenses de loyers (France entière)	200,2	202,8	186,7	-16,1	-7,9	-13,5	-6,7

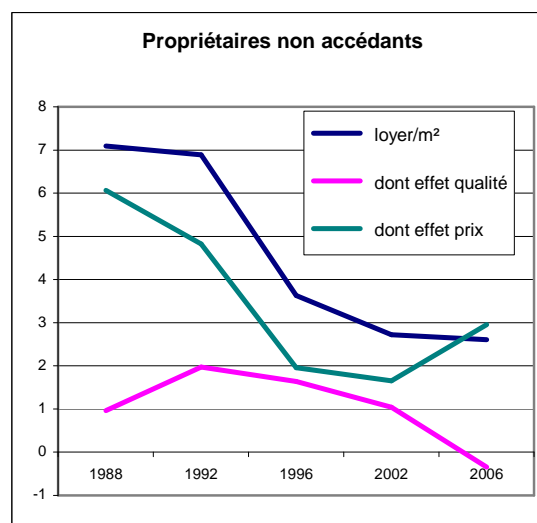
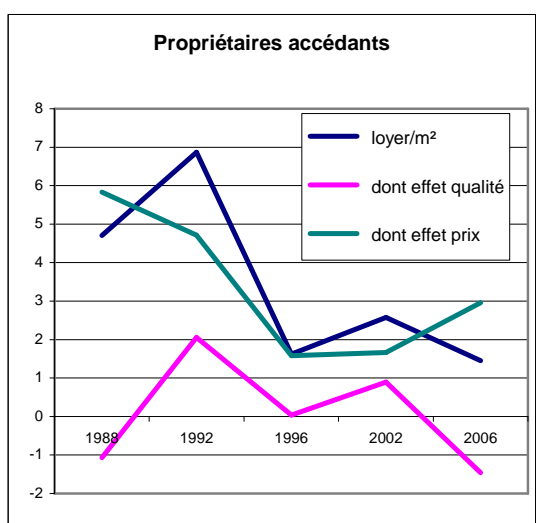
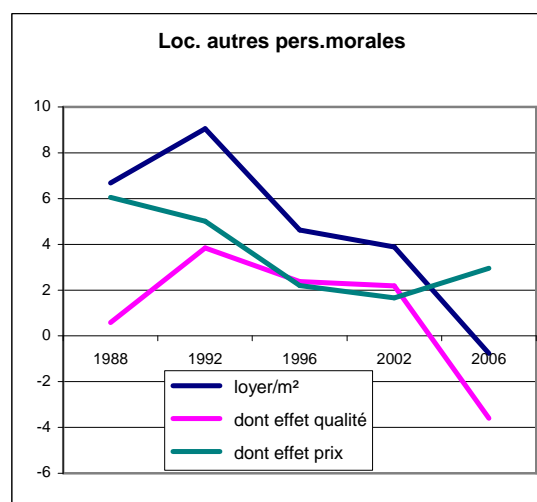
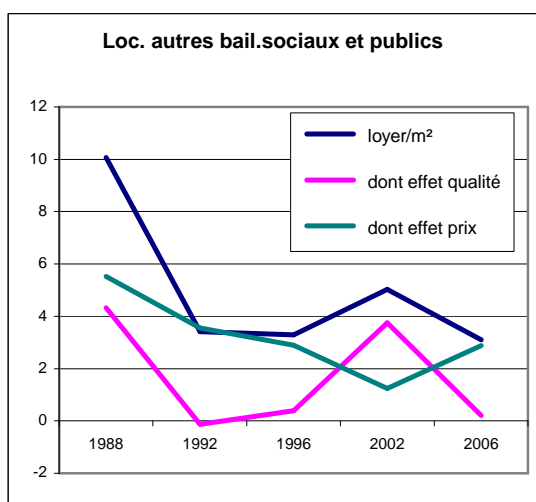
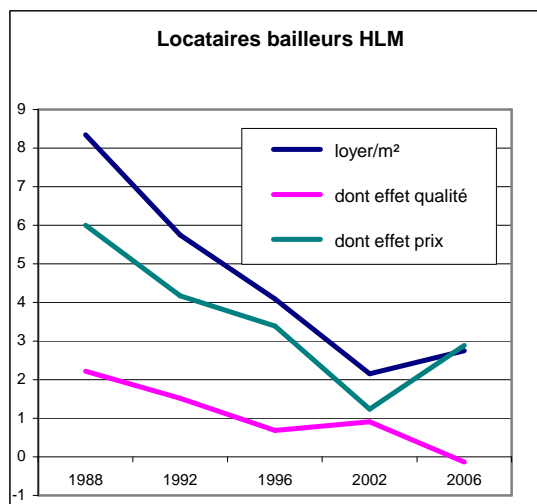
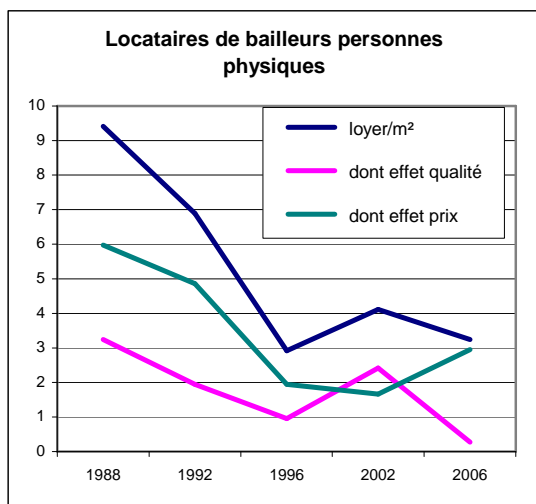
Source : Compte du logement

Les dépenses de loyers hors parking en France métropolitaine par filière (en millions d'euros) avant et après intégration des données financières de l'enquête logement 2006



Source : Compte du logement

Évolution du prix par m² (en %) par filière



Source : Compte du logement

Montant des loyers par m²

		1984	1988	1992	1996	2002	2006
Bailleurs personnes physiques	parc (millions)	5,38	5,09	5,38	5,63	5,80	6,07
	loyers (milliard euros)	9,48	13,16	18,33	21,65	26,40	32,68
	surface moyenne (m ²)	65,04	66,51	67,10	67,58	65,41	65,92
	loyer/m ² (euros)	27,12	38,86	50,73	56,92	69,64	81,67
Bailleurs HLM	parc (millions)	2,95	3,17	3,34	3,54	3,68	3,91
	loyers (milliard euros)	4,18	6,17	8,17	10,25	11,81	14,13
	surface moyenne (m ²)	69,94	69,80	70,06	70,73	70,44	69,21
	loyer/m ² (euros)	20,24	27,89	34,88	40,95	45,56	52,18
Autres bailleurs sociaux	parc (millions)	0,85	0,80	0,82	1,00	0,95	0,97
	loyers (milliard euros)	1,34	1,85	2,20	3,07	3,74	4,34
	surface moyenne (m ²)	70,87	70,71	71,96	72,27	72,08	70,70
	loyer/m ² (euros)	22,27	32,69	37,39	42,56	54,41	63,36
Autres personnes morales	parc (millions)	0,73	0,72	0,62	0,43	0,30	0,28
	loyers (milliard euros)	1,62	2,07	2,53	2,08	1,67	1,56
	surface moyenne (m ²)	69,46	69,95	70,59	69,31	65,84	67,62
	loyer/m ² (euros)	31,73	41,09	58,12	69,63	84,24	81,10
Accédants	parc (millions)	4,96	5,56	5,21	5,19	5,14	5,14
	loyers (milliard euros)	17,51	24,15	29,94	32,36	36,38	39,66
	surface moyenne (m ²)	102,56	105,11	106,62	108,35	108,32	109,97
	loyer/m ² (euros)	34,40	41,34	53,91	57,50	65,29	70,16
Non accédants	parc (millions)	5,48	5,92	6,76	7,49	8,65	9,90
	loyers (milliard euros)	12,61	18,56	28,88	38,19	52,76	70,57
	surface moyenne (m ²)	90,05	93,36	97,41	100,77	105,46	108,37
	loyer/m ² (euros)	25,54	33,59	43,85	50,57	57,83	65,76

Source : Compte du logement

Évolution des montants des loyers par m² en % (taux de croissance annuel moyen)

		1988	1992	1996	2002	2006	estimé 2006
Bailleurs personnes physiques	parc loyers	-1,4	1,4	1,1	0,6	0,9	1,7
	surface moyenne	8,5	8,6	4,2	4,0	4,4	6,8
	loyer/m ²	0,6	0,2	0,2	-0,7	0,2	-0,3
	dont effet qualité	9,4	6,9	2,9	4,1	3,2	5,3
	dont effet prix	3,2	1,9	1,0	2,4	0,3	2,4
Bailleurs HLM	parc loyers	6,0	4,9	1,9	1,7	3,0	3,0
	surface moyenne	1,8	1,3	1,5	0,8	1,2	0,2
	loyer/m ²	10,2	7,3	5,8	2,9	3,7	3,6
	dont effet qualité	-0,1	0,1	0,2	-0,1	-0,4	-0,1
	dont effet prix	8,3	5,8	4,1	2,2	2,8	3,5
Autres bailleurs sociaux	parc loyers	2,2	1,5	0,7	0,9	-0,1	0,9
	surface moyenne	-1,5	0,6	5,1	-1,0	0,4	3,2
	loyer/m ²	8,4	4,4	8,7	4,0	3,0	9,2
	dont effet qualité	-0,1	0,4	0,1	-0,1	-0,4	0,0
	dont effet prix	10,1	3,4	3,3	5,0	3,1	5,9
Autres personnes morales	parc loyers	4,3	-0,1	0,4	3,8	0,2	3,8
	surface moyenne	5,5	3,6	2,9	1,2	2,9	2,9
	loyer/m ²	-0,3	-3,7	-8,7	-6,9	-1,3	-10,0
	dont effet qualité	6,3	5,1	-4,8	-4,3	-1,4	-5,9
	dont effet prix	0,2	0,2	-0,5	-1,0	0,5	-0,5
Accédants	parc loyers	6,7	9,1	4,6	3,9	-0,7	5,2
	surface moyenne	0,6	3,8	2,4	2,2	-3,6	2,2
	loyer/m ²	6,1	5,0	2,2	1,7	3,0	3,0
	dont effet qualité	2,9	-1,6	-0,1	-0,2	0,0	0,3
	dont effet prix	8,4	5,5	2,0	2,4	1,7	4,0
Non accédants	parc loyers	0,6	0,4	0,4	0,0	0,3	-0,1
	surface moyenne	4,7	6,9	1,6	2,6	1,4	3,7
	loyer/m ²	-1,1	2,0	0,0	0,9	-1,5	0,9
	dont effet qualité	5,8	4,7	1,6	1,7	3,0	3,0
	dont effet prix	1,9	3,4	2,6	2,9	2,7	2,4
Non accédants	parc loyers	10,1	11,7	7,2	6,7	6,0	6,9
	surface moyenne	0,9	1,1	0,9	0,9	0,5	0,4
	loyer/m ²	7,1	6,9	3,6	2,7	2,6	3,9
	dont effet qualité	1,0	2,0	1,6	1,0	-0,3	1,0
	dont effet prix	6,1	4,8	2,0	1,7	3,0	3,0

Source : Compte du logement

Éléments sur l'effet qualité

		Effectif (millions)			Part (%)			Évolution (points de %)	
		1996	2002	2006	1996	2002	2006	2002	2006
Effectif des logements par niveau sanitaire	Logement sans eau courante	0,02	0,01	0,02	0,09	0,06	0,07	-0,03	0,01
	Eau courante seulement	0,37	0,19	0,11	1,57	0,76	0,41	-0,82	-0,35
	Eau et W-C intérieurs, sans installation sanitaire (ni douche, ni baignoire)	0,30	0,20	0,08	1,30	0,81	0,31	-0,49	-0,50
	Eau et installations sanitaires (baignoire ou douche), sans W-C intérieurs	0,24	0,21	0,15	1,05	0,88	0,56	-0,17	-0,32
	W-C intérieurs, douche ou petite baignoire, sans chauffage ou par des appareils indépendants	1,71	0,79	0,59	7,34	3,24	2,24	-4,09	-1,01
	W-C intérieurs, douche ou petite baignoire, avec chauffage "central"	4,37	5,81	5,78	18,77	23,68	21,94	4,91	-1,75
	W-C intérieurs et grande baignoire, sans chauffage ou par des appareils indépendants	1,87	0,90	0,85	8,02	3,68	3,22	-4,34	-0,46
	W-C intérieurs et grande baignoire, avec chauffage "central"	14,40	16,41	18,79	61,86	66,90	71,27	5,04	4,36
	Total	23,29	24,53	26,36	100,00	100,00	100,00		
Localisation	02="Communes rurales"	5,62	5,67	6,35	24,12	23,12	24,10	-1,00	0,97
	03="UU de - de 100000 hab"	6,87	7,33	7,82	29,49	29,87	29,66	0,38	-0,22
	04="UU de 100000 à 200000 hab"	1,65	1,43	1,51	7,07	5,83	5,73	-1,24	-0,10
	11="CC de 200000 à 2000000 hab"	2,41	3,00	3,27	10,36	12,24	12,40	1,88	0,16
	12="CP de 200000 à 2000000 hab"	2,73	2,87	3,08	11,73	11,68	11,67	-0,04	-0,01
	13="Grande couronne"	1,20	1,34	1,36	5,16	5,46	5,18	0,30	-0,28
	14="Petite couronne"	1,68	1,73	1,82	7,21	7,05	6,90	-0,16	-0,14
	15="Paris"	1,13	1,16	1,15	4,86	4,74	4,36	-0,12	-0,38
Total	23,29	24,53	26,36	100,00	100,00	100,00			
Tabard	modeste	6,68	7,26	7,51	28,70	29,59	28,51	0,89	-1,08
	intermédiaire -	5,91	6,07	6,91	25,37	24,73	26,19	-0,64	1,46
	intermédiaire +	5,37	5,63	6,17	23,07	22,96	23,40	-0,12	0,44
	aisé	5,32	5,57	5,77	22,86	22,72	21,90	-0,13	-0,82
Total	23,29	24,53	26,36	100,00	100,00	100,00			
Nombre de pièces	1	1,37	1,48	1,48	5,89	6,02	5,62	0,12	-0,40
	2	2,86	3,01	3,31	12,29	12,27	12,57	-0,03	0,31
	3	4,93	5,34	5,82	21,16	21,78	22,09	0,62	0,31
	4	5,91	6,18	6,69	25,39	25,21	25,39	-0,18	0,19
	5	4,35	4,53	4,78	18,67	18,48	18,14	-0,19	-0,34
	6	2,28	2,26	2,49	9,79	9,22	9,44	-0,57	0,22
	7 ou plus	1,59	1,72	1,78	6,81	7,03	6,75	0,22	-0,28
Total	23,29	24,53	26,36	100,00	100,00	100,00			
Tranche de surface	1 à 19 m ²	0,22	0,18	0,21	0,92	0,75	0,81	-0,17	0,06
	20 à 39 m ²	1,60	1,76	1,67	6,87	7,19	6,34	0,32	-0,84
	40 à 59 m ²	3,05	3,14	3,36	13,10	12,80	12,76	-0,30	-0,04
	60 à 79 m ²	5,37	5,52	5,86	23,06	22,49	22,22	-0,56	-0,28
	80 à 99 m ²	5,44	5,48	5,76	23,37	22,34	21,86	-1,03	-0,48
	100 à 119 m ²	3,36	3,47	3,78	14,42	14,13	14,34	-0,29	0,21
	120 m ² ou plus	4,25	4,98	5,71	18,26	20,29	21,67	2,03	1,38
Total	23,29	24,53	26,36	100,00	100,00	100,00			

Source : Compte du logement

Compte-rendu de la réunion du groupe de travail sur les loyers du 15 janvier 2009

Lors de la commission des comptes du logement du 24 novembre 2008 a été décidée la mise en place d'un groupe de travail, pour examiner l'impact sur les loyers de l'intégration des données financières de l'enquête logement 2006. Les conclusions de ce groupe doivent être présentées lors de la séance de la commission des comptes qui se tiendra le 5 février 2009.

Ce compte-rendu retrace les discussions de la 2^e réunion du groupe de travail du 15 janvier 2009. L'objectif de cette 2^e réunion est de répondre aux questions soulevées lors de la 1^{ère} réunion du groupe de travail et de tirer les conclusions qui seront présentées lors de la commission du 5 février 2009.

Les réponses aux questions soulevées lors de la 1^{ère} réunion du groupe de travail

* Les logés gratuits

Le tableau présentant les loyers avant et après intégration de l'ENL 2006 (page 1 de l'annexe) a été enrichi par l'ajout des ménages logés gratuits.

Les écarts de loyers des logés gratuits sont faibles comparativement aux écarts globaux de loyers constatés entre les deux estimations : l'intégration des données financières de l'ENL conduit à une baisse, pour l'ensemble des locataires, de 14,1 milliards dont 0,3 milliard pour les logés gratuits.

* La comparaison de l'évolution des prix des loyers avec d'autres sources

Une comparaison des évolutions de loyers tirés des enquêtes logement d'une part, et de la source OLAP d'autre part, a été réalisée (cf. tableaux en annexe). Celle-ci a été effectuée sur plusieurs périmètres géographiques concordants (Paris, petite couronne et grande couronne). Cette comparaison doit être interprétée avec précaution car :

- l'échantillon de l'enquête logement n'est pas conçu pour s'assurer de la représentativité des différentes zones présentées ;

- les dates de référence sont différentes entre les deux sources : le calcul est en moyenne annuelle pour les données de l'enquête logement, et en glissement au 1^{er} janvier de chaque année pour l'OLAP ;
- l'OLAP fournit des évolutions de loyers sur un panel stable, alors que l'échantillon de l'enquête logement, tiré aléatoirement, change dans le temps.
- si l'on peut difficilement comparer les chiffres des deux sources un à un, les tendances sont similaires : les loyers accélèrent à Paris et dans la petite couronne au cours de la période 1996-2006 alors qu'ils décèlent dans le reste de la France métropolitaine.

Toutefois, il apparaît que les évolutions de loyers selon l'ENL sont supérieures aux évolutions des loyers selon l'OLAP. Cet élément tendrait à infirmer l'idée selon laquelle l'évolution des loyers entre 2002 et 2006 serait sous-estimée par l'enquête nationale logement.

Des calculs effectués par Laure Pitrou à partir de la source ENL affichent une différence avec ceux réalisés par le SOeS. Les calculs du SOeS sont complets et intègrent notamment un redressement des loyers pour enlever les loyers de parkings ou encore les loyers liés à des pièces annexes à usage professionnel. Ce redressement induit une baisse de 6 % de la masse des loyers en 2006 (8 % en 2002).

Néanmoins, une comparaison des programmes SAS utilisés sera réalisée pour comprendre les écarts de mesure de l'évolution des loyers fournis par le SOeS et Laure Pitrou.

* La question de l'impact des logements étudiants

En raison d'un échantillon d'étudiants interrogés plus réduit en 2006 qu'en 2002, le montant des loyers de l'enquête logement 2006 pourrait être sous-estimé. En effet, les logements étudiants sont souvent de petits logements avec des prix au m² plus élevés qu'en moyenne.

En vue de mesurer cette sous-estimation, le SOeS calculera les évolutions des loyers des locataires de bailleurs personnes physiques en excluant les logements étudiants pour les années 2002 et 2006, et l'impact sur les loyers imputés.

* L'enquête loyers et charges

L'Insee a commencé à étudier la possibilité de calculer un effet « qualité » issu de l'enquête « loyers et charges ».

Les résultats obtenus semblent contradictoires avec l'évolution de l'effet qualité telle qu'elle apparaît à partir des ENL. De 2002 à 2006, l'effet qualité ne serait pas significativement différent de celui estimé sur la période 1996-2002. Les données annuelles indiquent une grande variabilité de l'indicateur. Les travaux doivent être poursuivis.

L'Insee fournira les variations annuelles de l'effet qualité et étudiera la possibilité de détailler par filière les résultats issus de l'enquête loyers et charges.

L'expertise de ces données ne pourra pas être réalisée d'ici la prochaine commission, mais pourront faire l'objet d'un approfondissement ultérieur.

* L'enquête logement

L'Insee propose de donner une approximation de la largeur de l'intervalle de confiance de l'estimateur « loyers » sur la base de l'hypothèse où l'échantillon de l'enquête logement aurait été tiré selon un sondage aléatoire simple.

Cette mesure de l'intervalle de confiance concernera à la fois les loyers, les loyers au m² et l'évolution des loyers au m². Cela permettra d'arbitrer sur les niveaux de 2002 et 2006 et, partant, sur l'évolution de l'effet qualité.

L'Insee fournira les différents intervalles de confiance des indicateurs sur les périodes 1996-2002 et 2002-2006, d'une part au niveau global et d'autre part en distinguant les bailleurs personnes physiques et les bailleurs HLM. Compte tenu des délais serrés avant la prochaine commission, ce travail sera transmis au SOeS le 16 janvier.

Le SOeS déterminera à partir de ces résultats l'effet qualité sur la période 1996-2006 et les niveaux des loyers.

* L'effet qualité - prolongement des tendances

L'effet qualité est un effet résiduel calculé à partir des évolutions des loyers au m² dans l'enquête logement et de celles de l'indice des loyers dans l'enquête loyers et charges.

L'effet qualité sur les périodes 1996-2002 et 2002-2006, qui sera inscrit dans le rapport pour la commission, sera déterminé à partir de ces intervalles de confiance issus de l'enquête logement. Le SOeS prolongera l'effet qualité à partir des tendances induites.

Les conclusions du groupe de travail

Le groupe de travail fait des propositions pour améliorer la série des loyers sur la période 1996-2006, mais certains problèmes (comme celui de l'effet qualité à partir de l'enquête loyers et charges) n'ont pas pu être approfondis en raison de l'étroitesse des délais impartis.

Le groupe de travail propose donc de :

- redéfinir les niveaux de loyers et de l'effet qualité sur la période 1996-2006 à partir des intervalles de confiance issus des enquêtes logement 2002 et 2006 ;
- mettre en place un groupe de travail en marge de la commission avec les membres de la commission qui souhaiteraient y participer. Le groupe rendrait ses conclusions lors de la commission de décembre 2009. Il poursuivrait la réflexion sur la décomposition des effets des déterminants des loyers, et réfléchirait sur : « comment mesurer les loyers et leurs évolutions à partir des sources disponibles aussi bien au sein du système de la statistique publique qu'en dehors ? ». Il pourrait donner les limites et préconiser des améliorations.

Assistaient à la 2^{nde} réunion du groupe de travail les personnes dont les noms suivent :

M. Jacques Cartigny (CGEDD)
M. Karl Even, M. Alain Jacquot, M. Patrick Kwok, Mme Nathalie Morer (SOeS)
M. Maxime Chodorge (USH)
Mme Laure Pitrou (DGALN)
M. Georges Consales, M. Vladimir Passeron, Mme Catherine Rougerie (Insee)

Annexe

Montant des loyers par filière en 2006

(En milliards d'euros et en %)

	Avant intégration de l'ENL 2006 (1)	Après intégration des données physiques (2)	Après intégration des données financières (3)	écart absolu (3)-(2)	écart relatif (3)-(2)	écart absolu (3)-(1)	écart relatif (3)-(1)
France métropolitaine							
Propriétaires accédants	44,3	44,3	39,6	-4,7	-10,5	-4,6	-10,5
Propriétaires non accédants	73,6	75,0	70,5	-4,5	-6,0	-3,1	-4,2
Propriétaires occupants	117,8	119,3	110,1	-9,2	-7,7	-7,7	-6,6
Locataires de bailleurs personnes physiques dont logés gratuits bailleurs personnes physiques	36,6 3,5	36,1 3,2	32,7 3,1	-3,4 -0,1	-9,4 -3,0	-3,9 -0,4	-10,7 -12,4
Locataires bailleurs HLM dont logés gratuits HLM	14,1 0,3	14,7 0,2	14,1 0,2	-0,5 0,0	-3,6 -2,5	0,0 -0,1	0,2 -32,5
Locataires autres bailleurs sociaux et publics dont logés gratuits bail. sociaux et publics	5,8 1,1	5,0 1,4	4,3 1,2	-0,6 -0,2	-12,8 -15,3	-1,5 0,1	-25,5 12,3
Locataires autres personnes morales dont logés gratuits autres personnes morales	1,2 0,2	2,1 0,2	1,6 0,2	-0,5 0,0	-25,2 -8,1	0,3 0,0	26,1 5,3
Locataires	57,8	57,8	52,7	-5,1	-8,8	-5,0	-8,7
dont logés gratuits	5,1	5,0	4,7	-0,3	-6,7	-0,4	-8,0
Résidences principales (RP)	175,6	177,1	162,8	-14,3	-8,1	-12,8	-7,3
Résidences secondaires (RS)	18,7	18,5	16,5	-2,1	-11,1	-2,2	-11,9
Ensemble hors parking - France métropolitaine	194,3	195,6	179,3	-16,3	-8,3	-15,0	-7,7
Loyers de parkings en France métropolitaine	2,2	3,2	3,2	0,0	0,0	0,9	40,7
Ensemble des dépenses de loyers dans les DOM	3,7	4,0	4,3	0,3	6,6	0,6	15,5
Ensemble des dépenses de loyers (France entière)	200,2	202,8	186,7	-16,1	-7,9	-13,5	-6,7

Source : Compte du logement

ENL

Tableau 2.1 : Niveau des loyers en euros/m²

	1996	2002	2006
Paris	128,36	141,83	178,97
Petite couronne	101,77	118,20	142,94
Grande couronne	81,51	98,09	115,19
Grande couronne olap	85,90	106,66	123,72
Île-de-France	106,40	120,27	147,00
Agglomération parisienne olap	108,97	124,51	152,34
France métropolitaine	61,41	72,69	83,47

Source : Enquête logement, calculs SOeS
 Champ : bailleurs personnes physiques

Tableau 2.2 : Évolution des loyers sur toute la période (en %)

	1996 - 2002	2002 - 2006
Paris	10,49	26,18
Petite couronne	16,15	20,93
Grande couronne	20,33	17,44
Grande couronne olap	24,16	15,99
Île-de-France	13,03	22,23
Agglomération parisienne olap	14,26	22,35
France métropolitaine	18,37	14,83

Source : Enquête logement, calculs SOeS
 Champ : bailleurs personnes physiques

OLAP

Tableau 2.3 : Évolution des loyers (en %)

	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Paris	0,8	0,5	1,1	2,1	1,4	2,6	4,1	5,2	4,2	4,4	5,1	3,5
Petite couronne	1,0	0,8	1,3	2	1,2	2,2	3,8	4,8	3,4	3,9	4,4	2,9
Grande couronne olap							3,7	4,4	3,5	4,0	4,0	3,0
Agglomération parisienne olap							3,9	4,9	3,8	4,1	4,6	3,2

Source : Olap dossier 21 (octobre 2008)

Tableau 2.4 : Évolution des loyers sur toute la période (en %)

	1996 - 2002	2002 - 2006
Paris	11,79	18,33
Petite couronne	10,93	15,41
Grande couronne olap		15,30
Agglomération parisienne olap		16,64

Source : Olap dossier 21 (octobre 2008)