



PREMIER MINISTRE



Cycle de séminaires
« Nouveaux enjeux pour la politique du logement »

ACTES du séminaire

Améliorer la statistique du logement ?

Une mise en perspective des acteurs,
des outils et des usages

Centre d'analyse stratégique

21 janvier 2010

CONTACTS :

Centre d'analyse stratégique

► **Marine Boisson**

Chef de département
marine.boisson@strategie.gouv.fr
Tél. : +33 (0) 1 42 75 60 40

► **Anne Lambert**

Conseillère scientifique
anne.lambert@strategie.gouv.fr
Tél. : +33 (0) 1 42 75 6266

► **Catherine Collombet**

Conseillère scientifique
catherine.collombet@strategie.gouv.fr
Tél. : +33 (0) 1 42 75 65 09

► **Jean-Michel Roullé**

Responsable de la communication
jean-michel.roulle@strategie.gouv.fr
Tél. : +33 (0) 1 42 75 61 37
Mob. : 06 46 55 38 38

SOMMAIRE

<u>Synthèse des débats</u>	5
<u>Ouverture</u>	
Vincent CHRQUI, directeur général du Centre d’analyse stratégique	9
<u>Introduction</u>	
Marine BOISSON, chef de département, Centre d’analyse stratégique.....	11
<u>Première table ronde</u>	
<i>Aspirations, taux d’effort et trajectoires résidentielles des ménages : en sait-on assez ?</i>	13
Introduction	
Stefan LOLLIVIER, Direction des statistiques démographiques et sociales, Institut national de la statistique et des études économiques (INSEE).....	13
I. Connaissance des aspirations et des comportements des ménages	
Jean-Louis LHÉRITIER, chef du département des prix à la consommation, des ressources et des conditions de vie des ménages de l’INSEE	14
II. Les logiques des choix résidentiels : histoire d’une génération de Franciliens	
Catherine BONVALET, directrice de recherche à l’Institut national d’études démographiques (INED), responsable de l’Unité « Mobilité, Logement et Entourage »	16
III. Une ressource à mieux exploiter : la connaissance locale de l’évolution des aspirations et des comportements résidentiels	
Lionel RABILLOUD, économiste-urbaniste, directeur d’études, associé de la coopérative-conseil Acadie	19
IV. Connaître et prendre en compte la demande des ménages : le point de vue des constructeurs	
Christian LOUIS-VICTOR, président de l’Union des Maisons françaises.....	22
V. Débat avec la salle.....	
	25

Deuxième table ronde

Connaissance publique et privée du marché de l'immobilier et de la construction : quelles lacunes et quelle complémentarité ?..... 35

Introduction

Mathilde LEMOINE, directrice des études économiques et de stratégie des marchés de HSBC France, membre du Conseil d'analyse économique (CAE)..... 35

I. La connaissance statistique du marché du logement : les premiers constats du groupe de travail du CNIS

Bernard VORMS, directeur général de l'Agence nationale pour l'information et le logement (ANIL), président du groupe de travail du Conseil national de l'information statistique (CNIS) sur les statistiques de l'immobilier et de la construction 36

II. Les besoins d'information statistique au niveau régional et local : quels moyens pour mieux les satisfaire ?

Alain JACQUOT, sous-directeur des statistiques du logement et de la construction au SOeS, ministère de l'Écologie, de l'Énergie, du Développement durable et de la Mer (MEEDDM) 38

III. Contribution de la statistique publique à la connaissance du marché du logement : le suivi conjoncturel des prix et des loyers

Catherine ROUGERIE, chef de la division logement, INSEE 39

IV. Les acteurs privés : quelle connaissance des prix ?

René PALLINCOURT, président de la Fédération nationale de l'Immobilier (FNAIM) 40

V. Débat avec la salle..... 41

Conclusion

Marine BOISSON, chef de département, Centre d'analyse stratégique..... 48

Synthèse des débats

Dans le contexte d'installation d'un groupe de travail du Conseil national de l'information statistique (CNIS) « sur la qualité statistique et le suivi conjoncturel des secteurs de l'immobilier et de la construction », dont les conclusions sont attendues en mars, le Centre d'analyse stratégique a souhaité apporter sa contribution aux réflexions en cours. Quelques constats peuvent être retenus des débats du séminaire de travail « Améliorer la statistique du logement ? Une mise en perspective des acteurs, des outils et des usages », tenu au Centre d'analyse stratégique, le 21 janvier 2010.

La récente crise immobilière a rappelé de façon aiguë le besoin d'informations cohérentes en matière de suivi des marchés de l'immobilier et de la construction. Cette conjoncture singulière ne doit pas occulter des dynamiques plus structurelles : les évolutions sociodémographiques (vieillesse, mobilité professionnelle, complexité croissante des séquences conjugales et familiales) ont des conséquences durables sur les manières d'habiter. Elles interrogent en profondeur notre connaissance en la matière et la capacité de l'appareil statistique à les appréhender. Un pilotage efficace des politiques du logement se nourrit de la qualité des données. Ces données peuvent être de court et moyen terme – afin d'adapter la production de logements et de mieux orienter les dispositifs d'aide – mais aussi de plus long terme, relatives aux aspirations et comportements des ménages.

Le dispositif d'information statistique, une contribution essentielle au pilotage des politiques du logement

Le dispositif d'information statistique constitue ainsi un enjeu central, sur ce double horizon temporel et sur le plan de l'offre comme sur celui de la demande.

Concernant l'offre, à court et moyen terme, la constitution d'indicateurs et de séries statistiques de qualité (relatifs aux prix et aux loyers, au stock de logements, aux flux de constructions) **améliore le fonctionnement du marché en levant des incertitudes pour les ménages, les investisseurs et les décideurs publics, nationaux comme locaux**. Elle permet d'envoyer des signaux au marché sur le type de constructions à réaliser. Ainsi, en Allemagne, on observe qu'une plus grande transparence de l'information a produit des effets régulateurs sur le niveau des loyers, les collectivités étant tenues de publier les loyers de référence pour les différentes catégories de logements. Les marchés du logement fonctionnant comme des micromarchés locaux, **la géolocalisation de l'information apparaît déterminante**.

À plus long terme, la contribution statistique à la connaissance de l'offre facilite le **pilotage des politiques du logement**. Il ne s'agit pas de postuler un lien mécanique entre la qualité des indicateurs et la qualité des politiques publiques, encore moins entre la qualité des indicateurs et la satisfaction de la demande potentielle. La majeure partie de la construction dans notre pays est d'initiative privée et répond à des mécanismes de marché. Cependant, des outils de politique publique comme **les dispositifs fiscaux ont une capacité d'orientation des investissements très**

significative. C'est le cas des dispositifs d'investissement locatif. Il importe donc qu'ils s'appuient sur des projections fiables.

Du côté de la demande, la connaissance des besoins des ménages est tout aussi essentielle. Un exemple l'illustre bien : s'il y a désormais un certain consensus sur la nécessité de densifier les centres et de limiter l'étalement urbain, un préalable à une intervention efficace et pertinente est la compréhension de la logique résidentielle des ménages lorsqu'ils s'installent en zone périurbaine. Si les ménages recherchent principalement la qualité de vie et la proximité de la nature, alors il sera déterminant d'aménager des espaces de qualité de vie dans les zones densifiées. Si la contrainte financière est décisive, alors il faudra concentrer l'effort sur l'offre de logements à prix modérés. En ce sens, **la connaissance de la demande de logements – non seulement au niveau global et macroéconomique, mais aussi au niveau de ses caractéristiques – apparaît décisive** dans la conduite d'une politique publique qui a pour objectif de favoriser l'accès de chacun à un logement adapté à ses besoins.

Des axes identifiés de progression dans la production de l'information statistique

Ce nécessaire effort de connaissance pose la question de la contribution respective des différents acteurs privés et publics à la production de l'information statistique en matière de logement. Il incite aussi à dégager des axes de progression, dans la nature ou dans la qualité des données produites comme dans les modalités de partenariat. Il soulève enfin la question de la meilleure façon de favoriser l'accès à cette information et son appropriation.

De fait, **les débats sur les indices de prix sont récurrents en matière immobilière.** En contexte de crise, ils prennent une acuité particulière : les prix de l'immobilier, qui motivent en grande partie les décisions des ménages et des investisseurs, chutent-ils ou se redressent-ils ? La confusion sur ce thème, observée notamment dans la presse généraliste qui peut afficher la même semaine des tendances divergentes d'évolution des prix, est entretenue par la complexité et la longueur de la chaîne de production des données en matière de logement et de construction. **Un effort d'intégration des données et de pédagogie est nécessaire de la part des producteurs de données.**

La presse généraliste et spécialisée occupe un rôle central dans la diffusion de l'information statistique. Les ménages utilisent en effet régulièrement ces publications pour prendre connaissance des indices (prix, loyer, taux de crédit, etc.) et pour procéder à des arbitrages financiers. Les producteurs de données pourraient donc jouer un double rôle en faisant preuve de davantage de transparence sur leur méthodologie, mais aussi en favorisant la diffusion de ces données auprès des différents acteurs, spécialistes ou profanes.

Par ailleurs, alors que les **collectivités locales** mobilisent différents types de données statistiques pour le pilotage des politiques locales de l'habitat, un effort particulier pourrait être réalisé afin de faciliter l'appropriation et l'exploitation, à moindre coût, des données produites au niveau central (enquêtes INSEE, fichier FILOCOM, etc.).

Au travers de ces considérations, **des priorités se dessinent** :

- En matière de suivi conjoncturel des prix (« statistique de marché »), la situation est celle d'une **abondance d'indicateurs partiels, d'initiative publique et privée, qui affecte la lisibilité des évolutions du marché**. Il n'est pas évident qu'une démarche de labellisation de ces indicateurs par une autorité publique, telle qu'envisagée, suffise à répondre aux attentes des utilisateurs. Car la difficulté réside moins dans un déficit de robustesse de certains indicateurs – leur « qualité statistique » n'est pas forcément en cause – que dans leur caractère partiel et leur absence de comparabilité. Dans une même enquête, les indicateurs peuvent être hétérogènes, c'est-à-dire qu'ils ne mesurent ni la même chose ni de la même façon. C'est le cas de l'enquête sur la commercialisation des logements neufs qui suit l'évolution des prix au mètre carré dans le neuf, mais seulement pour les appartements, les maisons individuelles étant suivies à l'aide d'un prix moyen par maison.
- Compte tenu du caractère de plus en plus décentralisé de la politique du logement, les **liens** sont à développer entre la sphère des **organismes nationaux** et celle, foisonnante mais moins structurée, des **acteurs locaux** (collectivités territoriales, observatoires locaux, ADIL, agences d'urbanisme, etc.).
- Les **sources longitudinales** qui permettent de reconstituer les trajectoires résidentielles doivent être développées.
- Plus que la quantité des données, c'est leur accessibilité qui doit être améliorée. Le coût de l'accès aux bases de données, notamment pour les collectivités locales dont les besoins en données géolocalisées sont importants, est une difficulté réelle. Le développement du libre accès aux bases de données de la statistique publique, en élargissant la communauté des utilisateurs, pourrait résoudre en partie le problème des « données dormantes », c'est-à-dire inexploitées. Plusieurs pays, notamment anglo-saxons (États-Unis, Canada, Australie), mettent en ligne leurs bases de données et développent des collaborations avec les communautés d'utilisateurs. Les **producteurs de données** pourraient ainsi aller plus loin, d'une part en améliorant la **transparence sur leur méthodologie**, d'autre part en favorisant **la diffusion et l'accès gratuit aux données**, dans le respect du secret statistique et du principe de protection des données personnelles.
- Enfin, **des progrès peuvent être réalisés dans la connaissance** de la demande et de l'offre : amélioration de la **dimension locale des projections, intégration d'éléments sur les caractéristiques des logements** « nécessaires » (notamment la taille et le prix au regard des ressources des ménages) ou encore meilleure compréhension des **mécanismes des choix résidentiels** et du **recours à l'endettement**.

Ouverture

Vincent CHRQUI, directeur général du Centre d'analyse stratégique

Mesdames et Messieurs, je vous souhaite la bienvenue au Centre d'analyse stratégique, à l'occasion de ce cycle de séminaires sur les nouveaux enjeux de la politique du logement. Nous avons programmé pour ce premier semestre trois séminaires qui permettront d'examiner de manière approfondie cette question essentielle pour les politiques publiques et pour la vie des Français.

Le séminaire de ce jour concerne les statistiques du logement. Il me semble important de commencer par cette question car s'il est un domaine où la connaissance des statistiques est essentielle au pilotage des politiques, c'est bien celui du logement, pour de multiples raisons. En premier lieu, pour mettre en place les instruments les mieux à même de remplir les objectifs d'intérêt général qui leur sont assignés, il est indispensable d'avoir une bonne connaissance de l'ensemble du marché du logement et de ses acteurs. En second lieu, le logement est un domaine où la statistique s'avère extrêmement subtile. En effet, aucun logement n'est identique à un autre. Le marché est complexe et doit être analysé de manière fine.

Cet après-midi, nous engagerons un échange sur la façon dont sont mises en commun les séries statistiques disponibles, sur les prix, les loyers, les stocks de logements, etc. Cette connaissance des mécanismes de production de la statistique est indispensable à plusieurs niveaux.

Il s'agit d'abord d'améliorer le fonctionnement des marchés en levant les incertitudes pour les ménages et les investisseurs. Car si la connaissance des marchés est indispensable pour les instruments de politique publique, elle l'est plus encore pour les acteurs eux-mêmes. En Allemagne, on a ainsi pu observer qu'en mettant à disposition des ménages, ville par ville, les données relatives à l'évolution des loyers, on obtenait une plus grande transparence sur la fixation des loyers et sur l'évolution des prix : le simple fait de disposer d'une information précise et localisée permet aux marchés de mieux fonctionner.

En ce qui concerne le pilotage des politiques du logement, les instruments à notre disposition sont variés. On peut mentionner les dispositifs fiscaux, en particulier d'investissement locatif – qui ont d'ailleurs tendance à changer régulièrement. Il est donc d'autant plus important de les apprécier, afin de déterminer s'ils doivent évoluer, et dans quel sens. Il y a également les aides au logement, qui correspondent à un effort considérable de la collectivité. Citons enfin le financement d'une partie du parc locatif social, qui est d'une certaine manière l'intervention la plus directe et celle pour laquelle une connaissance du mode de répartition de l'effort est absolument nécessaire.

Je voudrais donner deux exemples où la connaissance de la demande nous aide à progresser dans la mise en œuvre des politiques. Le premier tient à la nécessité, qui semble aujourd'hui faire consensus, de densifier les centres et de limiter l'étalement

urbain. Mais ce postulat accepté, nous n'avons fait qu'un pas vers la définition d'un modèle d'urbanisme plus satisfaisant. Pour aller plus avant, il nous faut connaître les besoins des ménages. Souhaitent-ils par exemple privilégier l'accès aux espaces naturels ? Dans ce cas, il convient d'en tirer des conclusions en termes d'aménagement et de qualité de l'urbanisme. Souhaitent-ils au contraire obtenir avant tout le meilleur logement au meilleur prix ? On peut alors se permettre une plus forte densification afin d'obtenir des logements plus grands, à des prix modérés. On voit donc toute l'importance de cet enjeu lié à la connaissance des attentes des ménages.

Mon deuxième exemple se place du côté de l'offre. Il s'agit de savoir dans quelle mesure les caractéristiques des constructions envisagées sont orientées vers tel ou tel type de logements. À cet égard, nous avons tous en tête des données très générales, notamment le manque de logements familiaux en France. Mais il faut connaître ces éléments de façon plus précise. Nous avons besoin d'informations localisées, afin que les instruments de politique publique visant à favoriser l'offre de logements répondent le mieux possible aux attentes et aux besoins des ménages.

L'objet de ce séminaire est de mettre en perspective la contribution des différents acteurs à la statistique du logement. Ces acteurs sont nombreux : certains sont dévoués à la statistique, d'autres sont des acteurs du logement qui font remonter des informations à un titre ou à un autre. Mon souhait est qu'à travers ce séminaire nous parvenions à dégager des axes de progression, aussi bien sur la manière d'agréger l'information finale que sur sa diffusion. Ce deuxième point constitue un enjeu considérable. De fait, la question du logement passionne et mobilise les Français. Il suffit pour s'en convaincre d'observer les titres des grands hebdomadaires consacrés au prix de l'immobilier. Parmi les nombreux acteurs que j'ai évoqués et qui concourent à la production statistique finale, les collectivités locales jouent un rôle particulier. Une question essentielle est de savoir comment ces acteurs peuvent être intégrés dans la chaîne de production de l'information.

J'ai balisé à grands traits le champ de nos travaux. J'espère que nous pourrons progresser dans ces différents domaines. Je vous renvoie à la dernière note d'analyse du Centre d'analyse stratégique, qui vous a été remise ce matin¹. Elle fournit plusieurs éclairages sur les thèmes que je viens d'aborder. Je cède à présent la parole à Marine Boisson. Je vous remercie.

(1) « La contribution de la statistique aux politiques du logement : quels axes d'amélioration ? », *La Note de veille*, n° 163, janvier 2010.
http://www.strategie.gouv.fr/article.php3?id_article=1132

Introduction

Marine BOISSON, chef de département, Centre d'analyse stratégique

Ce premier séminaire est consacré à la question de l'information statistique. Il s'inscrit dans un cycle de séminaires qui se tiendront au cours du printemps 2010. **Le deuxième séminaire sera consacré aux stratégies publiques de soutien et d'accès au logement, le troisième à l'impact de la transition énergétique sur la demande et l'offre de logements.**

Nous avons souhaité commencer nos travaux par la question des indicateurs car c'est là que repose l'information qui conditionne la légitimité et l'efficacité des interventions publiques. Nous nous plaçons ici dans une position de contribution à un débat qui connaît une forte actualité depuis plusieurs années. De fait, la question de l'information statistique en matière de logement n'est pas nouvelle. Ainsi, l'ancienne Délégation pour la planification du Sénat avait souhaité, dès septembre 2007, mettre en exergue des pistes d'amélioration pour la mesure des prix immobiliers.

De même, le récent rapport du Conseil d'État, dont l'objet n'était pas directement la statistique du logement mais la question du droit *au* logement et du droit *du* logement, a présenté de nombreuses assertions et dessiné des pistes d'amélioration possibles du système d'information.

En outre, sur saisine ministérielle, le Conseil national de l'information statistique (CNIS) a constitué en septembre dernier un groupe de travail sur une partie de ces questions. Ce groupe est présidé par Bernard Vorms, qui se trouve parmi nous. Il rendra son rapport dans le courant du mois de mars 2010, avec des propositions attendues sur l'amélioration de la qualité statistique et le suivi conjoncturel des secteurs de l'immobilier et de la construction. Nous avons aujourd'hui l'occasion de traiter ces questions de manière plus large et en présence d'un autre public que celui du CNIS.

Il faut également avoir à l'esprit la tenue prochaine des États généraux du logement, qui sont annoncés pour le début du mois de mai et qui seront l'occasion de réunir les différents acteurs derrière un comité de pilotage constitué de l'Union sociale pour l'habitat, la Fédération française du Bâtiment, la Fédération des Promoteurs-Constructeurs, les associations d'élus, les locataires, les consommateurs, les partenaires sociaux.

Pour ce premier séminaire, nous avons souhaité avancer sur deux plans. Le premier est un état des lieux, figurant dans le dossier qui vous a été remis¹. Le second consiste à ouvrir des pistes d'action et d'amélioration. Concrètement, nous

(1) « La contribution de la statistique aux politiques du logement : quels axes d'amélioration ? », *op. cit.*

structurons les débats de ce jour autour de deux tables rondes. La première portera sur l'information relative aux aspirations, aux comportements résidentiels et au taux d'effort des ménages. Il s'agit de poser la question de la connaissance de la demande, aux niveaux macro et microéconomique. La deuxième table ronde portera sur les enjeux associés à la connaissance statistique de l'offre de logements. Nous nous interrogerons sur la complémentarité et l'intégration des données d'origine publique et privée.

Je tiens à remercier Catherine Collombet et Anne Lambert, qui ont été les rédactrices de la note et les organisatrices de ce séminaire. Je remercie également l'ensemble des intervenants d'avoir répondu favorablement à notre invitation. Je vous souhaite d'excellents travaux.

Première table ronde

Aspirations, taux d'effort et trajectoires résidentielles des ménages : en sait-on assez ?

Participants :

Stefan LOLLIVIER, direction des statistiques démographiques et sociales, INSEE

Jean-Louis LHÉRITIER, chef du département des prix à la consommation, des ressources et des conditions de vie des ménages de l'INSEE

Catherine BONVALET, directrice de recherche à l'Institut national d'études démographiques (INED), responsable de l'Unité « Mobilité, Logement et Entourage »

Lionel RABILLOUD, économiste-urbaniste, directeur d'études, associé de la coopérative conseil Acadie

Christian LOUIS-VICTOR, président de l'Union des Maisons françaises

Introduction

Stefan LOLLIVIER

Au niveau européen, la question des statistiques relatives au logement n'est paradoxalement quasiment jamais évoquée. Par exemple, aucun des indicateurs de développement durable d'Eurostat ne concerne le logement. Certes, un indicateur de Laeken sur l'adéquation des conditions de logement est en cours de construction ; mais il n'apparaît pas prioritaire au niveau communautaire. L'annuaire statistique d'Eurostat ne présente qu'une seule page consacrée au logement, laquelle précise simplement le nombre de personnes par ménage dans chaque pays de l'Union européenne et la répartition entre locataires et propriétaires. L'intérêt communautaire pour les questions du logement apparaît donc marginal. Il est vrai que ces questions relèvent de la compétence des États membres. Toutefois, l'éducation, qui est aussi du ressort des États, offre beaucoup plus d'indicateurs communautaires. Par ailleurs, le rapport Stiglitz-Sen-Fitoussi n'évoque qu'à une seule reprise la question du logement dans la partie relative aux indicateurs de qualité de la vie, et plutôt sous l'angle du logement décent/indécent. Il s'agit donc davantage d'indicateurs de conditions de vie que d'indicateurs relatifs aux stocks de logements, aux questions de l'inadéquation entre l'offre et la demande, etc.

Enfin, les sites des grands producteurs européens de statistiques, comme ceux du Royaume-Uni ou de l'Allemagne, ne présentent que très peu d'indicateurs sur le logement.

Dès lors, la volonté de réfléchir de façon approfondie sur les questions de logement constitue-t-elle une spécificité française ? Force est de constater que la France dispose en la matière de nombreuses données structurelles. Elle est le seul pays de l'Union européenne à réaliser une enquête sur les sans-domicile selon une fréquence décennale. Elle est également un des rares pays à disposer d'une enquête Logement aussi complète. Elle est en outre le seul pays à organiser un recensement annuel. De même, le panel SILC-SRCV apporte quelques éclairages intéressants sur les questions de logement, ainsi que l'échantillon démographique permanent ou le panel DADS. Finalement, nous disposons d'un grand nombre d'informations brutes, qui demeurent cependant assez peu exploitées. Le même constat peut être appliqué aux trajectoires d'emploi.

En outre, les statistiques produites sont généralement formulées sous forme de moyennes. Or les ménages attendent avant tout des statistiques de dispersion, de trajectoire, de cas types. Celles-ci sont absentes de nos dispositifs de publication, mais sont néanmoins mobilisables dans les bases de données dont nous disposons.

Aussi plusieurs questions peuvent être soulevées :

- l'information statistique dont nous disposons est-elle sans lien avec la demande sociale ? Il apparaît en effet que la statistique publique fournit beaucoup d'informations localisées qui ne sont pas appropriées par les collectivités locales, comme le montrent des travaux du CNIS ;
- l'information est-elle méconnue des utilisateurs ? Si oui, quelles actions pourraient-elles être envisagées pour y remédier ?
- enfin, la statistique publique est souvent interpellée sur la question de la projection de demande de logements. Toutefois, cette dernière ne constitue pas un produit statistique mais bien une extrapolation. Aussi, on ne peut imputer à la statistique publique une insuffisance dans la production de logements sur un territoire donné, comme cela a souvent été le cas dans les années 1990. Certes, la statistique publique a une part de responsabilité dans la mesure où les estimations de population ont sans doute été insuffisantes, mais elle n'est pas la seule responsable. Au final, la question de la demande potentielle de logements ne relève pas de la statistique publique. Autant cette dernière se trouve dans une situation de monopole naturel pour produire des données, autant elle ne l'est pas, d'une part pour les exploiter et, d'autre part, pour réaliser des projections.

I. Connaissance des aspirations et des comportements des ménages

Jean-Louis LHÉRITIER

1. *État des lieux du dispositif d'observation statistique*

La source principale de connaissance de la demande est l'enquête Logement réalisée par l'INSEE. Cette enquête structurelle est effectuée tous les 5 à 7 ans. Elle ne couvre que les ménages (sont exclues les personnes vivant en collectivité ou sans domicile). Elle offre des informations précises sur un grand nombre d'items tels que

les membres du ménage, la superficie du logement, le nombre de pièces, le confort et l'équipement, l'environnement du logement (bruit, sécurité, etc.), les mobilités (logement précédent du ménage et projets de mobilité), etc. La grande force de l'enquête est de fournir également toutes les données financières relatives au logement : le loyer, les charges, les travaux d'amélioration, le financement de l'accession à la propriété, les prix d'acquisition, etc. Sa principale limite tient au fait qu'elle n'est réalisée qu'une fois tous les cinq ans et n'implique aucun suivi longitudinal des ménages. En outre, elle n'est représentative qu'au niveau national.

Une autre source de connaissance de la demande des ménages est le recensement de la population. Ce dernier est réalisé chaque année. Il permet un éclairage géographique très fin. Il comporte moins de variables que l'enquête logement mais permet néanmoins d'obtenir des informations sur le peuplement des ménages, ainsi que sur certains éléments du confort de base. Cette source pourrait être utilisée par exemple pour analyser et établir des projections sur les comportements ou les taux d'équipement ou de confort. Le recensement permet aussi de suivre, de manière longitudinale, un certain nombre de ménages pour lesquels on dispose de toutes les informations d'état civil (naissances, mariages, divorces, etc.).

Il existe une source nouvelle, encore insuffisamment connue : l'enquête lancée en 2004 dans plus de trente pays européens, qui suit les personnes sur neuf années et couvre 10 000 ménages. Cette enquête comporte des informations spécifiques sur le logement. Elle permet, par exemple, de calculer le taux d'effort dans le logement (charges liées au logement divisées par le revenu). Elle sert aussi à mesurer la pauvreté en conditions de vie à travers 27 privations matérielles dont 9 sont relatives au logement. À titre d'exemple, il est demandé aux personnes interrogées si les moyens dont elles disposent leur permettent de maintenir leur logement à bonne température. Cette source d'information pourrait être mobilisée afin d'étudier les questions de mobilité. Cette enquête fait l'objet d'un fichier de production et de recherche, qui est transmis au monde académique.

2. Les demandes adressées à l'INSEE

Le CNIS travaille en particulier sur deux grands thèmes : le mal-logement et les consommations d'énergie dans l'habitat.

Le recensement de la population permet de mettre en exergue les personnes exclues du logement ordinaire. Tous les cinq ans, l'INSEE publie ainsi une estimation du nombre de sans-abris. Pour l'instant, cette donnée n'existe qu'au niveau national, mais l'INSEE travaille à des améliorations dans la collecte et le traitement de ces informations.

S'agissant des conditions difficiles de logement, différentes sources sont mobilisées. Le recensement de la population doit ainsi permettre de mieux repérer les situations de logement en hôtel ou dans des habitations de fortune, de même que les enquêtes ménages. De la même façon, la prochaine enquête Logement comportera probablement un module intitulé « hébergement contraint », qui correspond aux personnes hébergées dans un ménage ordinaire. Par ailleurs, l'INSEE cherche à cerner les ménages concernés par la notion de « logement indécemment » énoncée dans la loi DALO.

3. Perspectives et pistes d'amélioration

L'INSEE a pour objectif de mieux articuler les sources d'information entre elles, notamment l'enquête « Logement » et le panel SRCV. Dès 2011 un taux d'effort annuel sera publié.

Un travail sera fait également pour améliorer l'articulation entre le recensement et l'enquête Logement. Il s'agit en particulier d'établir des estimations sur des domaines clés, notamment en matière de privation de confort sur une petite zone géographique. Cela permettra de projeter des caractéristiques mesurées très finement au niveau national dans l'enquête Logement sur des zones locales.

En 2012 seront aussi conduites dans le même temps l'enquête Logement et l'enquête Sans-domicile. Pour la première fois, l'INSEE sera à même de produire une photographie d'ensemble du mal-logement.

En outre, le questionnaire de l'enquête Logement doit être revu prochainement afin de mieux caractériser la privation de confort et de réintroduire le module sur l'hébergement contraint. De plus, le couplage de l'enquête Logement à un sous-échantillon pourrait à terme permettre, grâce à une expertise thermique du logement, d'enrichir l'information collectée sur le thème de la performance énergétique. Par ailleurs, l'INSEE souhaite lancer une enquête complémentaire sur Internet, afin de déterminer s'il est possible de collecter certaines informations sur plus grande une échelle.

II. Les logiques des choix résidentiels : histoire d'une génération de Franciliens

Catherine BONVALET

L'approche développée ici est radicalement différente. Il s'agit non pas de connaître à un moment donné les conditions de logement des ménages, mais d'étudier les comportements résidentiels et leurs logiques au cours du cycle de vie, à partir d'une enquête longitudinale.

1. Principes de l'enquête « Biographies et entourage »

L'enquête « Biographies et entourage » retrace l'histoire familiale, professionnelle et résidentielle de 2 830 Franciliens nés entre 1930 et 1950. Elle a été conduite à l'INED en 2000/2001. Pour chaque logement, et depuis la naissance de l'individu, ont été recueillis la localisation du logement, le statut d'occupation (y compris si l'individu adulte est hébergé), la taille du logement, le confort, la composition du ménage. Tous les lieux fréquentés ont également été recensés, tels que les logements des grands-parents, des parents et des enfants. Par ailleurs, des questions portaient sur les résidences secondaires et les projets de retraite.

Les enquêtés ont connu les bouleversements urbains du XX^e siècle, à savoir l'amélioration considérable du confort des logements, la diffusion de la propriété, les processus de périurbanisation des villes, la gentrification des centres urbains. Si leurs choix résidentiels ont été très contraints en début de trajectoire (crise du logement

des années 1950-1960), petit à petit le marché s'est desserré et la gamme des choix s'est considérablement élargie, avec notamment l'accès à la propriété. Deux questions se posent ainsi. Quels ont été les parcours résidentiels et géographiques des enquêtés ? Quels choix ont-ils effectués au cours de leur trajectoire ?

2. Parcours résidentiels et géographiques

Tout d'abord, il apparaît que la proportion de propriétaires de résidence principale varie fortement selon l'âge. En Île-de-France, on constate qu'à l'âge de soixante ans, près de 70 % des ménages sont propriétaires. On observe également une différence entre générations : les plus anciennes ont suivi un parcours de propriété plus élevé que les plus récentes. Les parcours de mobilité ont également été différents. Pour les générations les plus anciennes, on dénombre en moyenne 4,3 logements indépendants (depuis la décohabitation des parents), contre 5 logements pour les générations les plus jeunes. En d'autres termes, cela signifie que les générations les plus récentes sont plus mobiles.

Ces comportements d'acquisition du logement ne peuvent se comprendre sans intégrer la résidence secondaire dans les stratégies résidentielles des ménages. On observe ainsi que près de 40 % des ménages détiennent une résidence secondaire. Toutefois, la différence entre générations est l'inverse que pour la propriété de la résidence principale : les générations nées pendant la guerre et après-guerre affichent un taux de résidence secondaire plus important que les générations nées avant-guerre. Certes, les propriétaires ont une probabilité plus importante de détenir une résidence secondaire puisqu'ils font partie des catégories les plus aisées. Mais 31 % des locataires détiennent aussi une résidence secondaire. De même, 54 % des personnes logées gratuitement et 58 % des personnes logées par l'employeur possèdent une résidence secondaire, même si celle-ci recouvre des réalités très diverses – du mobile home à la villa de bord de mer. La constitution d'un patrimoine immobilier ne passe donc pas forcément par la résidence principale.

Concernant les trajectoires géographiques, deux grands mouvements se dessinent. Le premier est centrifuge : les ménages ont tendance à s'éloigner du centre de Paris pour s'installer en petite et grande couronne. Ce mouvement représente 32 % de l'ensemble des mouvements. Le second mouvement est dit de stabilité : 7 % des enquêtés ont réalisé tout leur parcours à Paris, 12 % en petite couronne et 11 % en grande couronne. On observe par ailleurs que le mouvement centripète est beaucoup moins important. Ainsi, 4 % des enquêtés évoluent de la grande couronne à la petite couronne, 4 % de la petite couronne vers Paris. De même, le mouvement de retour en centre-ville ne concerne que 2 % de l'ensemble des mouvements.

3. Les logiques des choix résidentiels

Comment les ménages ont-ils arbitré entre statut d'occupation et localisation ? Quelles ont été leurs priorités : centralité, propriété, lieu de travail, écoles, proximité de la famille ? Une centaine d'entretiens non directifs au cours desquels les individus étaient interrogés sur leurs choix résidentiels tout au long de la vie a permis de répondre à ces questions.

Deux types de logiques se dégagent : la logique économique et les logiques extérieures à la sphère marchande.

3.1. La logique économique

Selon la logique économique, l'individu (ou le ménage) est rationnel et procède à des arbitrages en fonction de ses revenus : vivre en centre-ville ou partir en périphérie, devenir propriétaire ou rester locataire, habiter un appartement ou une maison, s'agrandir pendant la constitution de la famille ou diminuer la taille du logement lorsque les enfants s'en vont. Les ménages les plus aisés n'éprouvent pas de difficulté à choisir un logement et ont donc peu d'arbitrages à réaliser. Pour autant, on constate que la majorité des ménages doit faire des arbitrages, parfois très douloureux. Quatre cas de figure peuvent alors être distingués :

- le premier est celui des personnes qui n'ont quasiment pas eu le choix de leur logement pendant toute leur trajectoire de vie ;
- le deuxième est celui des personnes qui choisissent la propriété au prix d'un éloignement important. Un certain nombre d'enquêtés vivent ainsi aux confins de l'Île-de-France et ont fait le sacrifice du trajet domicile-lieu de travail ;
- le troisième est celui des personnes qui ont suivi le parcours d'accession à petits pas. Ils atteignent le but qu'ils se sont fixé en passant par plusieurs étapes. Ce parcours correspond souvent à un parcours ascendant du point de vue professionnel ;
- enfin, le quatrième cas de figure relève de la logique de reproduction sociale. Une personne issue d'une classe sociale aisée suit une stratégie visant à éviter le « déclassement résidentiel », quitte à être locataire.

3.2. Les autres logiques

Certains ménages ont la possibilité de ne pas s'inscrire dans la logique économique du marché du logement. Ils s'appuient pour cela sur l'intervention de l'État, des communes, de l'employeur ou encore de la famille. On peut ainsi identifier :

- **la logique professionnelle**

Par exemple, certains fonctionnaires occupent des logements de fonction.

- **la logique familiale**

Le patrimoine familial ou les ressources familiales permettent au ménage d'éviter de se retrouver sur le marché du logement. À titre d'exemple, la famille peut donner accès à un logement HLM, un individu reprenant le logement HLM de ses beaux-parents. On peut aussi évoquer l'accès au logement par la loi de 1948.

- **la logique institutionnelle ou sociale**

L'intéressé effectue tout son parcours dans le parc HLM ou *via* le « 1 % patronal ».

Bien souvent, ces logiques sont imbriquées. Un individu peut combiner par exemple la logique familiale, avec un apport personnel important, et une logique économique. De même, au sein d'une même trajectoire peuvent se succéder différentes logiques : par exemple, une logique institutionnelle au début et une logique économique par la suite dès l'accession à la propriété. Inversement, une logique économique d'ascension résidentielle peut être stoppée par la rupture du couple et conduire à une logique institutionnelle.

4. Conclusion

Si la logique économique domine dans les trajectoires, il reste que près d'un enquêté sur deux a vécu, à un moment donné, dans un logement dont les règles n'étaient pas celles du marché (logement HLM, logement de fonction, logement familial). Ces passages dans des logements hors marché ont souvent permis aux ménages de revenir sur le marché du logement dans une meilleure position. Enfin, les logiques hors marché ont freiné le processus de ségrégation sociale résultant du fonctionnement des marchés : les personnes ont pu rester au centre de l'agglomération par la loi de 1948 ou l'octroi de logement HLM.

Pour conclure, une enquête longitudinale permet de :

- procéder à une analyse de la mobilité par génération ;
- suivre la constitution d'un patrimoine immobilier (résidence principale/résidence secondaire), ainsi que la désaccumulation du patrimoine *via* la résidence secondaire ;
- resituer les choix opérés à un certain moment de la vie dans l'ensemble de la trajectoire ;
- étudier l'effet des politiques (aides à l'accession à la propriété, prêts, construction de logements HLM, etc.), mais aussi le rôle de la famille et des employeurs dans le déroulement des trajectoires.

III. Une ressource à mieux exploiter : la connaissance locale de l'évolution des aspirations et des comportements résidentiels

Lionel RABILLOUD

Comment la connaissance locale peut-elle contribuer à celle de la demande en logements et des aspirations et comportements résidentiels ? Le point de vue exposé sera celui d'une structure d'étude et de conseil qui vient en appui à l'élaboration des politiques locales de l'habitat, qu'elles soient définies par les collectivités ou les services de l'État.

1. Une connaissance disparate liée à la grande diversité des données, des échelles et des acteurs

Lorsqu'on parle de production locale, il convient en premier lieu de s'accorder sur les échelles à considérer. Au-delà des éléments d'analyse nationale évoqués précédem-

ment, des analyses et des informations sur la demande en matière de logement se construisent à des échelles locales, depuis le quartier jusqu'à la région. L'échelle qui nous semble la plus pertinente est celle des marchés locaux de l'habitat. Dès lors, comment mieux connaître la demande dans un contexte local précis, le plus souvent à la jonction entre plusieurs marchés locaux de l'habitat ?

La notion de marché local de l'habitat peut être appréciée sous de multiples angles : par exemple celui de l'aire urbaine (on dénombre en France environ 350 aires urbaines) ou celui de l'aire des territoires d'intervention des politiques publiques locales (notamment celles portées par les acteurs publics locaux au niveau des intercommunalités).

Cette connaissance locale s'appuie sur l'analyse statistique des données de cadrage précédemment évoquées. Au-delà, un ensemble de productions ad hoc est constitué au niveau local. Voir notamment les bases de données locales, par exemple celles relatives à la demande en matière de logement locatif social. Voir également des enquêtes sur les ménages conduites sur des bases locales, destinées à appréhender de manière plus fine les enjeux de mobilité (enquêtes d'aspirations et de mobilité résidentielle), ou des enquêtes de satisfaction. Il convient enfin de citer ce qui relève de l'information qualitative, à savoir l'analyse collective de la demande réalisée par les partenaires et les acteurs locaux de l'habitat par le biais des groupes d'expertise, qui associent des opérateurs immobiliers, des associations et différents intermédiaires de la demande.

La production de connaissance en matière d'analyse de la demande se caractérise ainsi par une grande hétérogénéité. Elle se fait à l'initiative et sous le pilotage de plusieurs types d'acteurs :

- **les collectivités (communes, départements, régions et intercommunalités)**

Les collectivités sont elles-mêmes très diverses : certains territoires sont dotés d'une politique en matière d'habitat (PLH, plans départementaux de l'habitat), d'autres non ; certaines collectivités bénéficient d'une délégation des aides à la pierre, d'autres non.

- **les structures associées aux collectivités (agences d'urbanisme)**

On recense une soixantaine d'agences d'urbanisme en France dans le cadre de la Fédération nationale.

- **les services déconcentrés de l'État (DDE, DRE)**

Ils conduisent et sont porteurs d'études sur les besoins et la demande en logements. Ils produisent notamment des enquêtes sur les aspirations et les parcours résidentiels de certaines catégories de ménages.

- **les organismes HLM à travers leurs structures de représentation locale**

Ils sont parties prenantes dans la production de connaissance sur la demande exprimée en matière de logement locatif social.

- **les agences départementales d'information sur le logement**

Elles sont aussi, à des degrés variables, des intervenants dans la constitution et l'analyse de la connaissance.

Il convient donc de souligner cette extrême diversité d'acteurs et de configurations locales dans lesquelles se construit la production locale d'informations. Cette situation conduit à une forte hétérogénéité entre des territoires caractérisés par une connaissance fine de la demande et ceux où, au contraire, la connaissance locale de la demande est beaucoup plus restreinte.

Enfin, le cadre institutionnel dans lequel s'élabore la connaissance locale de la demande est lui aussi extrêmement disparate. Il varie bien évidemment entre l'élaboration des **politiques locales de l'habitat** (programmes locaux de l'habitat, plans départementaux de l'habitat) et celle des **documents d'urbanisme** (PLU, SCOT, conventions ANRU), lesquels ont vocation à intégrer une réflexion sur les mobilités résidentielles et sur les questions de logement. La production d'information se traduit également par le montage d'**observatoires** dont les intitulés et les champs de compétence sont très variés, ainsi que par la diffusion d'études thématiques. À titre d'exemple, parmi les thématiques très souvent mises en exergue dans l'analyse des mobilités résidentielles, on peut citer la question du profil des ménages bénéficiant de la priorité à l'accession sociale, et celle des aspirations des ménages seniors.

Ce bref état des lieux permet de souligner le caractère extrêmement disparate du **paysage dans lequel s'élabore la connaissance locale de la demande et des comportements résidentiels des ménages**. Entrent en jeu les ressources locales disponibles, mais aussi les priorités stratégiques et l'attention que les collectivités et les différents acteurs souhaitent accorder à la question du logement.

2. Les apports de l'approche locale à la connaissance de la demande des ménages

Les apports de l'approche locale à la connaissance de la demande locale des ménages sont très variés. Trois principaux éléments méritent toutefois d'être soulignés.

Tout d'abord, les enquêtes locales constituent un moyen de mieux appréhender et différencier les aspirations des ménages en matière d'habitat ainsi que leurs stratégies résidentielles. Les aspirations sont relativement stables dans le temps et ont souvent un caractère commun sur l'ensemble du territoire national. En revanche, les stratégies résidentielles des ménages sont éminemment variables à l'échelle locale en fonction de l'offre et du niveau des prix ; elles sont aussi très réactives aux évolutions des marchés locaux de l'immobilier. **Une connaissance locale de la demande permet donc d'appréhender les comportements résidentiels des ménages avec davantage de réactivité que les indicateurs nationaux.**

Ensuite, la connaissance de la demande locale est aussi un outil majeur pour **orienter la stratégie et la programmation de l'offre**. À titre d'exemple, il est clair que la réflexion sur la programmation de l'offre de logements à prix modérés est facilitée dans les territoires où il existe des outils d'analyse et d'évolution de la demande exprimée et satisfaite en matière de logements locatifs sociaux.

Enfin, **dans les territoires qui connaissent de fortes mutations**, par exemple les territoires intégrés dans le cadre des conventions ANRU, il est nécessaire d'avoir une visibilité encore plus forte sur l'évolution de la demande, ainsi que sur les représentations que les ménages se font des territoires. Quels sont, par exemple, les éléments déterminants de l'attractivité d'un territoire ?

3. Usages et précautions méthodologiques

Comment utiliser cette vaste source de connaissance locale ? Comment l'articuler avec les données produites au niveau national ?

En premier lieu, il convient de trouver le niveau pertinent de réflexion, entre la figure illusoire du ménage moyen d'un territoire et l'extrême segmentation qui s'avère souvent très peu opérationnelle lorsqu'il s'agit de réfléchir aux politiques publiques locales. Les acteurs locaux doivent aussi intégrer la rationalité économique des ménages tout en prenant en compte les autres facteurs – sociologiques, psychologiques ou culturels – qui président aux choix résidentiels.

Se pose ensuite la question de la complexité et de l'imbrication des territoires de la demande. De la même manière qu'il n'existe pas de demande moyenne d'un ménage, il n'existe pas de territoire moyen. Les échelles sur lesquelles se jouent les stratégies résidentielles des ménages sont aussi extrêmement variables. Pour certains ménages, l'échelle est strictement locale : le quartier ou la ville ; pour d'autres, notamment les seniors relativement aisés, l'échelle est régionale ou nationale. Dans ce contexte, il convient de savoir comment les politiques locales de l'habitat peuvent intégrer ces différentes échelles.

Troisièmement, comment articuler – ou confronter – les outils de connaissance locale avec les données produites au niveau national ? Du fait de la déclinaison territorialisée des politiques nationales dans le cadre de la décentralisation, mais aussi de la diversité des moyens d'intervention, l'enjeu pour les acteurs locaux est de parvenir à articuler les données produites au niveau national et les outils de connaissance locale.

IV. Connaître et prendre en compte la demande des ménages : le point de vue des constructeurs

Christian LOUIS-VICTOR

L'Union des Maisons françaises représente une profession exemplaire par sa capacité à s'adapter à la demande, qui s'appuie sur les éléments suivants :

- une prise en charge globale par un professionnel dans une opération d'accession jugée complexe et lourde à mener avec plusieurs interlocuteurs : la réponse est celle de l'interlocuteur unique, ensemblier de l'opération ;
- une sécurité sur le prix, le délai et la livraison : la réponse est dans l'instrument juridique porté par le constructeur, le contrat de construction enchâssé dans une loi d'ordre public de protection du consommateur (loi de 1990) ;

- une équation économique accessible au plus grand nombre : la réponse, une capacité du constructeur à rationaliser sa production pour proposer les prix les plus étudiés dans un marché dont la vocation est l'accession sociale.

Une autre particularité à souligner : le constructeur a un rapport au temps différent de celui du promoteur. Affranchi des contraintes d'une programmation qui se déroule en dehors de tout contact direct avec le client, le constructeur est au contraire au plus proche de la demande d'un client avec lequel il façonne le projet dès les premiers contacts commerciaux ; il l'accompagne tout long de l'exécution de celui-ci, ce qui lui permet de moduler le projet en cours d'exécution si le client le souhaite. Une traduction de cette particularité apparaît dans la réactivité du constructeur et de son client aux impulsions publiques, surtout quand elles prennent la forme d'aides financières simples et directes comme le prêt à taux zéro.

1. Besoin statistique de l'acteur privé qu'est le constructeur

En premier lieu, l'absence de statistique de commercialisation des maisons en secteur diffus est regrettable. Alors qu'il existe un indicateur ministériel de commercialisation des maisons en secteur groupé proposé par les promoteurs, aucun indicateur « officiel » ne permet d'identifier l'acte de commerce du constructeur symbolisé par la signature du contrat de construction. Cela est d'autant plus curieux que le marché de la maison individuelle est, selon les années, entre trois et quatre fois plus important que celui des promoteurs. Selon la dernière livraison statistique du ministère de l'Écologie, il est recensé 137 000 maisons commencées en secteur diffus contre à peine 42 000 en secteur groupé.

La profession, maltraitée statistiquement, devant se contenter de comptabiliser les maisons « vendues » avec l'indicateur ministériel des « individuels purs autorisés », a décidé de suppléer la carence des pouvoirs publics en créant son propre indicateur, à titre privé, financé par ses soins, avec le concours du cabinet d'audit et de marketing Caron Marketing. Cette lacune est d'ailleurs révélatrice d'une relation ambiguë des pouvoirs publics à la maison individuelle. Les Français la plébiscitent mais il est de bon ton dans les cercles autorisés de la République de la dédaigner, voire de l'accuser de tous les maux. Or, les multiples enquêtes et analyses sociologiques rappellent la constance chez les Français de l'appétence pour la maison individuelle : depuis 1976, celle-ci représente entre 52 % et 56 % des logements construits chaque année.

Pourtant, cette aspiration des ménages, enregistrée dans les enquêtes statistiques, met mal à l'aise les décideurs et les urbanistes obnubilés par la maison consommatrice d'espace. La question statistique devient alors un problème politique et culturel : pour certains, la prédilection des Français pour la maison individuelle est interprétée comme l'effet de la contrainte financière, comme si les ménages préféreraient spontanément le collectif dense. Au final, ce dont les professionnels ont le plus besoin, ce sont certes de statistiques fiables et objectives, mais surtout d'une lecture objective de ces statistiques par les politiques.

On bute là sur une autre question : la statistique enregistre les comportements passés, mais *quid* des aspirations ? Y a-t-il la place pour une statistique du désir ?

On a bien vu la difficulté et les débats que suscitent la mesure des besoins en logements. Une simple projection des comportements et des tendances ne permet pas de mesurer les besoins futurs ; il faut prendre en compte les aspects sociologiques, comme ont pu le faire le Crédit Foncier avec l'université Paris-Dauphine dans leur analyse de « la demande sous le choc sociologique ». Par ailleurs, quels sont les outils développés par la profession pour améliorer sa connaissance de la demande des ménages ?

2. Les outils développés

Le *Markemtron* mesure la commercialisation des maisons en secteur diffus. Il s'agit de l'indicateur avancé qui faisait défaut face au simple enregistrement ministériel des permis et des ouvertures de chantiers. La profession des constructeurs est tout à fait disposée à ce que cet instrument soit étudié, amendé, validé et devienne, en partenariat avec les pouvoirs publics, un indicateur « officiel ». C'est la proposition qui a été faite au président Bernard Vorms dans le cadre du groupe de travail que le CNIS lui a confié.

Diverses enquêtes sur les souhaits des consommateurs ont été confiées à des organismes reconnus comme le CREDOC ou le CSA.

Un baromètre d'opinion Union des Maisons françaises/CSA mesure régulièrement les attentes des ménages et de façon récurrente leur projet d'achat ou de construction à un an ou deux ans.

Enfin, l'indicateur qui reste au cœur de la vie de chacune des entreprises demeure la sanction économique. Il s'agit toujours de concevoir le produit attendu par le ménage.

3. Dans quelle mesure les acteurs privés ont-ils les moyens d'adapter leur offre aux évolutions de la demande ?

Du côté de l'entreprise, cette question est presque une tautologie. L'entreprise qui ne se donne pas les moyens d'être en phase avec la demande se condamne à une mort certaine. Toutefois, elle doit être capable financièrement d'assumer des phases de test d'un nouveau produit ou de se donner le temps de réparer ses erreurs, voire de modifier sa stratégie. Là encore, à la différence d'un promoteur, le constructeur qui construit au coup par coup a une capacité réactive très forte sous l'impulsion de son service commercial qui capte très vite la réaction de la clientèle. Il faut toutefois prendre garde à ce que le service commercial ne se soit habitué au confort « du produit qui se vend bien », devenant ainsi un frein à l'innovation.

En revanche, lorsqu'on examine la question sous l'angle de l'entreprise plongée dans un environnement de décisions publiques, la question devient plus complexe. La temporalité des annonces de politique publique constitue à cet égard un enjeu crucial. L'impulsion donnée par les pouvoirs publics au travers d'une nouvelle réglementation doit être annoncée et travaillée longtemps à l'avance si elle touche au produit immobilier lui-même. Le bon exemple est le Grenelle I annoncé en 2007 et dont les implications réglementaires prennent effet au premier janvier 2013.

Il convient aussi de prendre en compte les liens entre les effets d'annonce et les souhaits des ménages. Les ménages veulent-ils réellement des maisons basse consommation ou sont-ils sous l'effet médiatique d'annonces autour du développement durable et de la basse consommation, c'est-à-dire sous l'effet d'une offre qui finalement ne leur donnera pas le choix ? L'offre contrainte façonne ici clairement la demande. Aussi les professionnels souhaitent-ils éviter de produire un produit conçu par les pouvoirs publics, dont le succès dépend d'acteurs multiples qui n'ont pas forcément les mêmes intérêts ni le même calendrier. Le Pass foncier a ainsi été mis en place avant que les instruments ne soient prêts et les acteurs informés ; une fois en place, il apparaît aussitôt menacé par manque de financement.

V. Débat avec la salle

Stefan LOLLIVIER

J'ai noté que la statistique publique n'avait pas été trop égratignée au cours des différentes interventions, contrairement à mes inquiétudes. Je m'en réjouis. À présent, je propose de passer la parole à la salle.

Anne LAMBERT, conseillère scientifique au Centre d'analyse stratégique

Je souhaiterais poser trois questions.

La première concerne la connaissance des trajectoires résidentielles des ménages. Nous avons pu constater au travers des différents exposés la complémentarité des approches et des méthodes, entre les données quantitatives ou qualitatives, longitudinales ou transversales. Disposons-nous d'éléments de comparaisons internationales en matière de trajectoires résidentielles ? Pourquoi ce type d'enquêtes n'est-il pas plus fréquent en France ? Nous heurtons-nous à des obstacles techniques, financiers ou autres ?

Ma deuxième question s'adresse aux représentants de l'INSEE. Comment évoluent les questionnaires d'enquête ? Vous avez souligné le besoin de répondre à la demande sociale. Dans le même temps, se font jour des besoins de comparabilité avec les enquêtes passées. Comment sont déterminés les modules des enquêtes INSEE ? Comment les arbitrages sont-ils faits ?

Ma troisième question concerne l'évaluation de la demande potentielle de logements. Bien évidemment, comme vous l'avez rappelé, elle ne constitue pas un produit statistique mais une projection. Pour autant, il s'agit d'un élément repris très largement dans les débats publics. Certains évoquent un déficit de logements, d'autres préfèrent parler de demande potentielle. Quoi qu'il en soit, comment éclairer ce débat ? Un chiffre fait-il plus référence que d'autres en la matière ?

Stefan LOLLIVIER

J'ai rédigé avec Mylène Chaleix, pour le CNIS, un rapport sur les trajectoires des personnes en matière sociale et d'emploi. Je fais ainsi partie des personnes qui sont

promoteurs de statistiques sur les trajectoires. Jean-Louis Lhéritier a insisté sur le premier intérêt de l'échantillon démographique permanent pour les trajectoires longues. S'agissant des trajectoires courtes, je vous rappelle que les enquêtes annuelles de recensement et le recensement quinquennal comportent une question sur l'habitat cinq années avant. Les enquêtes Logement possèdent également des questions de cet ordre. Par ailleurs, il est dans les intentions de l'INSEE d'approfondir cette question des trajectoires personnelles en matière d'habitat, afin de lui donner une dimension localisée. Aujourd'hui, nous disposons de beaucoup d'informations sur les trajectoires globales au niveau national. Les informations sont un peu moins importantes sur les trajectoires localisées.

Pourquoi ce type d'enquêtes n'est-il pas plus fréquent en France ? Cette question prend complètement à contre-pied mon introduction, dans laquelle j'ai essayé de montrer que la France en faisait au contraire beaucoup plus qu'ailleurs.

Anne LAMBERT

La France dispose effectivement d'un nombre très important de données quantitatives. En revanche, ce n'est pas forcément le cas en matière de trajectoires. Vous avez évoqué des questions du recensement ou de l'enquête Logement portant sur la situation cinq ans auparavant. Toutefois, nous savons très bien que les trajectoires résidentielles se complexifient.

Stefan LOLLIVIER

Je ne suis pas un spécialiste du logement. Mais je n'ai pas en tête de travaux internationaux sur les dynamiques longues de trajectoires résidentielles dans d'autres pays. Par ailleurs, je signale que l'échantillon démographique permanent, depuis le changement de la loi sur les archives, deviendra facilement accessible aux utilisateurs et notamment aux chercheurs. L'arrêté est en cours de signature. Nous pourrions ainsi traiter des trajectoires longues, notamment dans leur dimension résidentielle.

Comment évoluent les questionnaires des enquêtes ? Ils évoluent dans le cadre d'une large concertation. Quelle que soit l'enquête de la statistique publique, lorsqu'elle est mise en place, un tour de table est effectué afin d'identifier les demandes des utilisateurs. En l'occurrence, il est fait appel à un groupe d'utilisateurs, que nous espérons le plus large et le plus représentatif possible. Par la suite, nous réalisons des arbitrages, dans la mesure où la demande a souvent tendance à dépasser l'offre. Je vous livre une deuxième information : à partir de 2011, nous conduirons une réflexion sur la façon de faire évaluer le questionnaire du recensement. Cette démarche se justifie d'abord par la nécessité de se conformer au règlement européen sur les recensements. Au-delà, une concertation va s'opérer au sein du CNIS sur les possibilités d'évolution du questionnaire du recensement, afin de répondre aux attentes des utilisateurs.

S'agissant de la demande potentielle de logements, depuis ma nomination, l'INSEE se contente de projeter le nombre de ménages. Il appartient désormais au Service de l'observation et des statistiques (SOeS) d'établir les projections sur le nombre de logements et éventuellement d'apporter quelques éléments qualitatifs sur l'adéqua-

tion entre offre et demande potentielle, au niveau national, voire dans la dimension localisée. Je sais que les utilisateurs et décideurs sont avant tout intéressés par la dimension localisée. Comme je l'ai dit dans mon introduction, la statistique publique n'a pas forcément le monopole de ce type d'exercices. En l'occurrence, nous sommes demandeurs de concurrents dans ce domaine.

Alain JACQUOT

Cette question de la demande potentielle de logements mériterait l'organisation d'un séminaire à part entière. Je partage l'avis de Stefan Lollivier selon lequel elle est en dehors de la statistique publique. J'ai le sentiment que cet exercice de calcul de la demande potentielle de logements suscite beaucoup de malentendus et d'incompréhension. Les reproches qu'on peut adresser à ce type de chiffrages traduisent en fait une méconnaissance de ce qu'on peut en attendre. En tout état de cause, la question est trop vaste pour la traiter aujourd'hui.

Marine BOISSON, chef de département au Centre d'analyse stratégique

Il serait néanmoins intéressant d'explorer le ressort de ce malentendu. Dans le débat public et dans la presse est souvent évoqué l'idée qu'on ne serait pas dans une estimation juste d'une production de logements suffisante pour satisfaire les besoins. Pourriez-vous préciser les raisons de ce malentendu.

Stefan LOLLIVIER

Il s'agit d'un exercice qui a été mis au point dans les années 1960, pratiquement dans ces lieux puisque le Commissariat général du Plan y a beaucoup contribué. À l'époque, l'économie française était très différente de ce qu'elle est aujourd'hui. En particulier, le secteur du logement était beaucoup plus administré qu'il ne l'est actuellement. Si des personnes dorment dans la rue, ce n'est pas parce que l'INSEE a sous-estimé le nombre de logements à construire. Il faut savoir qu'environ 90 % des logements en France sont construits à l'initiative privée. Il convient donc de s'interroger sur les raisons pour lesquelles les marchés réagissent ou ne réagissent pas. La demande de logements en France n'est pas le fait d'un planificateur omniscient : elle est le fait d'acteurs de marché, solvables ou non.

Le deuxième malentendu recouvre le débat sur le déficit de logements. On affirme qu'au regard du nombre de personnes mal logées, il faudrait construire un nombre équivalent de logements. Or ce n'est pas ce point qui prévaut dans le calcul de la demande potentielle. Ce dernier est un calcul dynamique sur une période, qui vise à cerner l'impact prévisible des évolutions démographiques sur le nombre de ménages. La demande est ainsi considérée implicitement comme solvable. Si on s'intéresse aux mal-logés, il faut adopter au contraire un point de vue statique, à un instant donné, se donner une norme de logement et examiner le nombre de personnes ou de ménages mal logés par rapport à cette norme. Cet exercice est donc très différent : il est statique et normatif, mais il fait l'impasse sur la question de la solvabilisation des ménages concernés. On ne peut donc répondre à cette question du mal-logement à partir des calculs de demande potentielle et des projections de

ménages. J'ajoute que cet instrument est né dans un contexte différent et, s'il garde un certain intérêt, il n'offre plus les mêmes possibilités d'utilisation que dans les années 1960.

Gérard GABILLARD, Agence d'urbanisme de Lille Métropole

Je mettrais un bémol à l'affirmation selon laquelle 90 % des logements sont construits à l'initiative privée. En effet, la maîtrise des sols ne relève pas des promoteurs privés. Ce sont les collectivités locales qui possèdent aujourd'hui la maîtrise des sols et qui accordent ou non des droits à construire. La problématique est donc un peu plus ambiguë. Avec les programmes locaux de l'habitat (PLH), les collectivités interviennent de plus en plus pour gérer les dynamiques de construction. Plus les collectivités investiront sur le territoire, plus elles maîtriseront la construction locale, plus elles interviendront sur les constructions dans leurs territoires.

L'INSEE, dans sa grande sagesse, demande aux utilisateurs ce qu'ils souhaiteraient voir figurer dans le recensement. J'ai fait partie du groupe de travail qui a rénové le questionnaire du recensement. Nous étions plusieurs à demander l'intégration d'un item sur le logement d'origine des personnes, avec deux questions très simples : la personne est-elle propriétaire ou locataire (privé ou HLM) ? La personne a-t-elle habité auparavant dans un logement collectif ou individuel ? Malheureusement, ces questions ont pratiquement disparu du recensement. Je les remets donc aujourd'hui sur la table, car il me semble que les réponses à ces questions pourraient aider les territoires à dresser des tendances lourdes dans le domaine du logement.

Stefan LOLLIVIER

Je ne peux pas vous répondre car je n'étais pas en fonction à cette époque. Je peux simplement affirmer que l'ensemble des demandes concernant le questionnaire de recensement dépasse l'offre. Cela étant, votre question est tout à fait légitime. Il faut la mettre en regard avec d'autres demandes et procéder ensuite à un arbitrage. Je ne suis pas en mesure de vous dire pourquoi les questions que vous évoquez n'ont pas été retenues.

Au niveau national, nous pourrions répondre à votre question sans difficulté. Au niveau infranational, mon sentiment est que nous pourrions disposer d'éléments de réponse en utilisant l'échantillon démographique permanent. Ma philosophie est la suivante : lorsqu'on peut répondre à une question autrement qu'en la posant directement aux personnes, il faut choisir cette voie. Il convient de réduire au maximum le recours à l'interview individuelle. C'est aussi le travail de la statistique publique que d'essayer de trouver des procédés autres que l'entretien avec la personne. Ainsi, dans les programmes à moyen terme de l'INSEE, figure notamment la volonté d'exploiter les fichiers de l'impôt sur le revenu dans une dimension longitudinale, à un niveau fin, afin d'identifier précisément les trajectoires résidentielles. Cet exercice peut apporter des éléments de réponse à votre question, sans pour autant recourir au questionnement direct dans le cadre du recensement.

Pour résumer, votre question est légitime mais la façon d'y répondre doit être instruite. C'est tout ce que je peux dire à l'heure actuelle.

Sabah GUEDDOUDJ, Banque nationale de Belgique

J'aimerais revenir sur les insuffisances des statistiques sur le logement au niveau européen, que vous avez mises en exergue. Je signale que d'autres enquêtes existent, Je pense par exemple à l'enquête de l'INSEE consacrée au patrimoine financier, dont certains volets sont réservés au logement. À titre d'exemple, dans l'introduction, il est demandé aux ménages la surface de leur habitation, les membres qui constituent le ménage, leur taux d'endettement pour le logement, etc. L'enquête comporte également des para-données : l'enquêteur est chargé de décrire l'état de la maison, en évoquant les boiseries, la peinture, etc. Je pense donc que nous disposons tout de même de données, y compris à l'échelle européenne, puisque l'enquête sur le patrimoine financier est également diligentée en Europe *via* le réseau HFCN (*Household Finance and Consumption Network*). J'estime que nous pourrions construire de réels indicateurs européens dans ce domaine.

Stefan LOLLIVIER

J'ai simplement dit que la préoccupation de production de statistiques autour des questions de logement n'était pas centrale dans les indicateurs construits par Eurostat. Je n'ai pas affirmé qu'il n'existait aucune statistique comparable entre les pays. Nous pourrions d'ailleurs construire des statistiques européennes, ne serait-ce qu'avec l'enquête SILC. Mais il semble que la volonté dans ce domaine ne soit pas réellement au rendez-vous.

Jean-Benoît FRECHES, conseiller-maître à la Cour des comptes et responsable du secteur du logement à la cinquième Chambre

Je fais d'abord une remarque générale avant de poser une question plus précise. La Cour des comptes a pour mission de contrôler les grandes politiques publiques. Nos équipes de la cinquième Chambre travaillent donc en permanence sur les politiques du logement. Nous nous efforçons d'appréhender cet ensemble complexe sous plusieurs angles. Nous adoptons ainsi des angles généraux, par exemple les flux budgétaires consacrés à la politique du logement en dépenses directes ou en aides fiscales au niveau de l'État et des collectivités territoriales. Nous conduisons également des travaux transversaux sur des sujets plus ciblés comme la politique de la ville. Nous nous intéressons aussi au parc locatif social, qui est un instrument et un actif très important aux mains des pouvoirs publics pour loger nos compatriotes. Nous adoptons également des approches beaucoup plus techniques et verticales, comme par exemple des circuits spécifiques de type « 1 % Logement ». Les statistiques constituent pour nous une matière première. Nous sommes donc très attentifs au rythme et à la qualité des livraisons effectuées par les statisticiens. Nous nous autorisons, parce que nous considérons que cela fait partie de notre mission, à porter parfois des remarques critiques ou en tout cas des suggestions, en respectant bien évidemment les rôles de chacun et sans sous-estimer la difficulté de votre travail.

Je voudrais vous renvoyer à des documents qui sont publics et qui mériteraient peut-être d'être portés à la connaissance des participants de ce séminaire. Il y a deux ans, nous avons élaboré un document sur les sans-domicile. De même, s'agissant du

parc locatif social, nous allons publier cette année une analyse des suites d'un référé adressé par Philippe Séguin. Dans ce document, nous avons analysé les statistiques sous un angle critique en matière de gestion du parc HLM. Par ailleurs, la Cour des comptes a publié récemment des enquêtes sur la politique de la ville. Certaines sont accessibles à la fois sur le site Internet de la Cour des comptes et sur celui du Sénat.

Ma question s'adresse à Jean-Louis Lhéritier. Vous avez indiqué, concernant l'enquête Logement de l'INSEE, que vous analysiez les caractéristiques du logement. Distinguez-vous les logements privés et les logements HLM ?

Jean-Louis LHÉRITIER

Oui, bien sûr. Il s'agit d'un des descripteurs de base de connaissance du logement. Nous recueillons des informations sur l'année de construction, la superficie, les caractéristiques physiques du logement (équipement en salle de bains, cave, grenier, garage, terrain, dépendances, etc.).

Stefan LOLLIVIER

Sauf erreur de ma part, ces éléments sont d'ailleurs demandés dans toutes les enquêtes, y compris le recensement.

Jean-Pierre SCHAEFER, Caisse des Dépôts et Consignations

Je reviens sur le débat concernant les statistiques européennes. Je parle sous le contrôle des représentants du ministère du Logement. Un recueil statistique est publié chaque année ou tous les deux ans par le ministère de l'État qui assure la présidence européenne. Ce dernier organise une conférence européenne des ministres du Logement. Le document fournit des informations de base. Il est notamment intéressant par son glossaire car celui-ci permet d'expliquer la raison pour laquelle les chiffres ne sont pas toujours comparables. En effet, les concepts (tels que la notion de ménage ou de logement) peuvent avoir des nuances selon les pays. Ce document donne donc quelques éléments de réponse, mais qu'il convient de manier avec prudence compte tenu des écarts dans les concepts utilisés.

Je signale par ailleurs que les Néerlandais disposent de statistiques et d'analyses très fines en matière de logement.

Stefan LOLLIVIER

Je vous remercie pour ces précisions.

Marine BOISSON

Je souhaiterais solliciter les intervenants sur quelques réflexions. Vous avez cité la question des données dormantes. La France et notamment la statistique publique produisent beaucoup de données. Dans le même temps, une critique revient souvent selon laquelle ces données seraient sous-exploitées. Pensez-vous que, malgré les

efforts de simplification des accès qui ont été menés ces dernières années, nous sommes encore face à des démarches administratives de demande d'autorisation qui resteraient lourdes ? Imputez-vous ces difficultés à une division trop forte entre, d'une part, une sociologie universitaire plus qualitative et, d'autre part, une statistique qui aurait une dimension de spécialisation, notamment parce que les écoles de formation ne sont pas les mêmes ? Quelle est votre analyse sur ce phénomène de données dormantes ?

Au cours du débat a été évoqué le malentendu concernant les attentes vis-à-vis de la statistique publique. La perception en France d'une prépondérance, voire d'un monopole de la statistique publique a été soulignée, alors même que les différents intervenants (notamment Lionel Rabilloud) ont montré que les producteurs d'information étaient nombreux et divers. Je me demande s'il ne s'agit pas là d'une problématique de communication. Ne peut-on pas y voir l'héritage d'une statistique publique très valorisée, mais qui finit par se voir tout imputer du fait de sa prépondérance ? J'aimerais avoir votre avis sur ces sujets.

Gérard LE GALL, Conseil économique, social et environnemental, section du Cadre de vie

Je voudrais poser une question d'inspiration sociologique. Je ne suis pas sûr qu'elle soit au centre de notre débat. Néanmoins, je m'interroge sur la consommation et l'usage de l'espace du logement. Dans toutes les statistiques, il est fait référence aux logements, aux surfaces, aux personnes, mais à aucun moment n'est évoquée la question du temps passé par les personnes dans leur logement. Je me trompe peut-être, mais je n'ai jamais trouvé de statistique sur la consommation de l'espace du logement. Je ne sais pas si la réponse à cette question aurait des effets intéressants en termes d'analyse. Il s'agit d'une question spéculative. Mais parfois des questions qui ne sont pas immédiatement opératoires peuvent avoir des vertus heuristiques.

Stefan LOLLIVIER

Ce type d'informations fait partie des ressources dormantes. En l'occurrence, la réponse à la question figure quelque part dans l'enquête « Emploi du temps », qui est d'ailleurs en cours de collecte et est diligentée tous les dix ans. Nous examinons ainsi la position des personnes, par pas de dix minutes, sur une journée pour un échantillon représentatif. La réponse à votre question existe donc, mais elle n'est pas valorisée.

Catherine Bonvalet pourrait dire quelques mots sur les ressources dormantes qui peuvent résider dans l'enquête « Biographies et entourage ».

Catherine BONVALET

Notre enquête a été réalisée en 2001. Elle a fait l'objet de trois thèses et d'une cinquantaine d'articles. Elle a donné lieu à un groupe d'exploitation réunissant des chercheurs du CNRS et des universitaires. Les données de cette enquête sont donc exploitées sur un temps long. À la limite, on pourrait nous reprocher de prendre trop de temps pour les exploiter.

Au départ, notre ambition était de réaliser une enquête nationale. Il est en effet frustrant de ne travailler que sur une seule région. Mais pour des raisons de coût, nous avons dû concentrer nos travaux sur l'Île-de-France.

Marine BOISSON

Il est vrai que les enquêtes longitudinales sont soumises à des effets de culture. Par exemple, Statistiques Canada conduit neuf enquêtes longitudinales très structurantes. On constate que les affichages de priorités ne sont pas les mêmes d'un pays à l'autre. Ma question portait donc sur la façon dont vous comprenez des effets de clivage liés éventuellement à une formation à part des statisticiens ou à des difficultés matérielles d'accès aux données.

Stefan LOLLIVIER

La France compte au moins autant de sources longitudinales que le Canada, j'aurais même tendance à penser qu'elle en compte davantage. En revanche, les Canadiens parviennent plus facilement à communiquer que nous. Il s'agit d'un premier élément de réponse.

J'ai été directeur de l'École nationale de la statistique et de l'administration économique (ENSAE). Je ne partage absolument pas cette idée d'un clivage entre sociologie et statistique. L'ENSAE a développé une formation de sociologues quantitatifs, qui ont toutes les qualités requises pour répondre aux questions que je posais. Je n'oppose pas les statisticiens, les économistes et les sociologues. Ils ont le même fond de culture et mettent en œuvre les mêmes méthodes.

Marine BOISSON

Pensez-vous que l'Université accueille suffisamment bien la formation statistique ?

Stefan LOLLIVIER

Je vais faire un reproche aux autorités publiques. Dans les pays anglo-saxons, l'État et les ministères passent beaucoup plus de commandes aux universités qu'en France. En particulier, l'essentiel des études s'effectue dans le cadre d'appels d'offres. Or ces études valorisent les bases de données. J'aurais tendance à penser que la faiblesse de commande des administrations vis-à-vis des universitaires explique la faiblesse de l'offre. Si la demande était supérieure, les ressources seraient mieux valorisées et nous ferions meilleure figure dans les comparaisons internationales.

Mai HUYNH, Plan Urbanisme Construction Architecture, ministère de l'Écologie

Je tiens à signaler que le PUCA lance des consultations de recherche essentiellement en collaboration avec l'Université.

Nous avons lancé une consultation sur le thème « Hébergement chez un tiers ». Or nous avons constaté que le thème « Hébergement » n'existait pas dans l'enquête logement de 2006, alors qu'il figurait en 2002. J'estime que c'est regrettable.

J'aimerais évoquer également la question de la terminologie. Quand on parle de trajectoire, on fait référence à une succession de logements. Or dans l'enquête Logement, il est fait référence à la notion de mobilité, qui est différente. Quand nous voulons étudier, par exemple, la trajectoire résidentielle des jeunes jusqu'à la formation du ménage nous éprouvons des difficultés à récolter des informations statistiques sur le sujet.

Stefan LOLLIVIER

Je n'ai pas dit que l'enquête Logement était l'outil adéquat pour examiner les trajectoires longues. L'outil destiné à examiner les trajectoires longues est un panel. L'échantillon démographique permanent, qui sera disponible dans le cadre du nouveau centre d'accès sécurisé mis en place par la statistique publique, sera de mon point de vue un outil bien plus performant.

S'agissant des arbitrages au sein de l'enquête Logement, je cède la parole à Jean-Louis Lhéritier.

Jean-Louis LHÉRITIER

La question de l'hébergement fait partie de la demande institutionnelle forte qui nous est adressée. Il faut savoir que le cadre est contraint, puisqu'il s'agit de procéder à une interview d'une heure en face à face. Nous ne demanderons plus aux ménages leurs revenus ; nous irons chercher directement ces informations dans les sources fiscales. Nous gagnerons ainsi quelques minutes d'entretien. Cette petite marge de manœuvre sera très vite consommée. Nous entendons examiner très attentivement cette question de l'hébergement chez un tiers. Nous avons bien noté les attentes en la matière.

Stefan LOLLIVIER

Je remercie tous les intervenants. Vous avez compris que la statistique publique est demandeuse de questions. Je voudrais saluer les travaux du CNIS, qui nous aident à structurer la demande. Le séminaire de ce jour nous permet de sortir de nos habitudes. Pour autant, je ne suis toujours pas convaincu d'une insuffisance quantitative de la statistique publique pour répondre à la demande. Je suis en revanche tout à fait convaincu d'une insuffisance de l'exploitation des données disponibles au sein de la statistique publique. Cela renvoie bien évidemment aux responsabilités de la statistique publique. Mon propos n'est pas de botter en touche. Nous devons essayer de faire en sorte que les données disponibles soient beaucoup plus largement accessibles à des utilisateurs, quels qu'ils soient. En outre, je considère que le réflexe selon lequel à toute demande devrait correspondre le lancement d'une enquête est un mauvais réflexe.

ACTES

Seconde table ronde

Connaissance publique et privée du marché de l'immobilier et de la construction : quelles lacunes et quelle complémentarité ?

Participants :

Mathilde LEMOINE, directrice des études économiques et de la stratégie des marchés de HSBC France, membre du Conseil d'analyse économique (CAE)

Bernard VORMS, directeur général de l'Agence nationale pour l'information sur le logement (ANIL), président du groupe de travail du Conseil national de l'information statistique (CNIS) sur les statistiques de l'immobilier et de la construction

Alain JACQUOT, sous-directeur des statistiques du logement et de la construction au SOeS, ministère de l'Écologie, de l'Énergie, du Développement durable et de la Mer (MEEDDM)

Catherine ROUGERIE, chef de la division logement, INSEE

René PALLINCOURT, président de la Fédération nationale de l'Immobilier (FNAIM)

Introduction

Mathilde LEMOINE

La deuxième partie de ce séminaire est consacrée à l'amélioration de la statistique du logement. Le but n'est pas de remettre en cause l'existant, mais de réfléchir à un moyen d'établir un constat partagé. La qualité de notre appareil statistique national a été démontrée lors de nombreuses enquêtes et comparaisons internationales. Toutefois, il apparaît indispensable que tous les acteurs concernés par le marché immobilier et la construction parviennent ensemble à améliorer la situation par le biais d'un effort collectif.

Les statistiques immobilière et de construction, qui représentent un indicateur avancé du PIB, peuvent en effet permettre aux banques centrales d'anticiper les situations. C'est pourquoi il semble intéressant d'examiner les liens entre les évolutions de masse monétaire, le prix de l'immobilier et l'indice de la construction, avant d'aller vers plus de détail dans les statistiques et de prendre en compte le vécu des individus.

Stefan Lollivier a par ailleurs rappelé l'importance de la communication autour des données statistiques. S'il est incontestable que l'INSEE dispose de nombreuses ressources, il est parfois difficile pour certains acteurs privés de les mettre en

perspective. Or, tous les acteurs ont intérêt à ce que l'information soit partagée afin de permettre le diagnostic le plus précis possible.

En outre, il pourrait être intéressant que l'INSEE travaille avec les autres producteurs de statistiques sur les logements neufs afin que ces statistiques soient plus exhaustives et s'appliquent à l'ensemble des logements neufs.

Enfin, nous manquons cruellement de séries statistiques sur l'évolution des prix immobiliers. Or il existe, dans d'autres secteurs, plusieurs sources de calcul d'évolution des prix. Lors du grand débat sur l'inflation, des acteurs ont ainsi émergé et proposé de nouveaux indices de prix. Si cette concurrence statistique apparaît positive, il est néanmoins très utile de pouvoir s'appuyer sur un corpus macro-économique commun, le débat devant porter sur les hypothèses retenues et les modes de calculs. La transparence de l'INSEE sur ces deux points est indispensable.

L'ensemble des acteurs devra aider les individus à mieux évaluer la situation, dans le contexte actuel où la part du revenu consacrée au logement augmente plus vite que le revenu lui-même.

Les intervenants de cette table ronde vont développer un certain nombre de ces points.

Nous bénéficierons de l'éclairage de Bernard Vorms, président du groupe de travail du CNIS dédié à ce sujet, cependant nous ne pourrons pas connaître les conclusions de sa mission, qui est encore en cours.

Alain Jacquot évoquera ensuite les difficultés pour dégager des projections régionales à partir de données nationales.

Catherine Rougerie abordera les travaux complémentaires que l'INSEE pourrait être amené à lancer.

Enfin, René Pallincourt présentera l'apport des professionnels en matière de suivi statistique et du marché immobilier, sujet qui intéresse chacun d'entre nous.

I. La connaissance statistique du marché du logement : les premiers constats du groupe de travail du CNIS

Bernard VORMS

À l'origine du groupe de travail du CNIS, se trouve l'étonnement d'un ministre face à la grande diversité, voire à l'incohérence des annonces en matière immobilière. En mai dernier, deux couvertures de magazines annonçaient en effet respectivement une hausse et une baisse des prix. Le groupe de travail a été mis en place afin de répondre à cette incohérence.

Si nous disposons en France d'une assez bonne connaissance des prix sur la durée, nous éprouvons plus de difficultés à partager un constat commun sur les prix instantanés.

La demande sur les prix immédiats en France vient des acheteurs et des vendeurs. À la différence des autres pays, les banques françaises n'ont pas besoin des prix puisque aucune expertise n'est demandée pour l'obtention d'un crédit. Nous ne pratiquons pas non plus l'hypothèque rechargeable.

La mission du CNIS est toutefois plus large que la seule controverse liée aux prix des logements et concerne le marché dans son ensemble : loyers, quantité, financement, affectation effective des aides publiques, solvabilité des ménages, et mal-logement. De plus, le CNIS a choisi de partir de la demande de statistique plutôt que de l'offre, de sorte que le groupe de travail constitué ne comprend aucun producteur de statistique mais seulement des utilisateurs (chercheurs, universitaires, organisations syndicales, etc.).

Tout d'abord, il est apparu que le paysage statistique français se divisait en deux catégories : l'appareil statistique public (INSEE, CNAF, Banque de France, etc.), constituant le socle essentiel de la connaissance du secteur du logement, et l'ensemble des statistiques privées. D'une certaine manière, cette trop grande abondance de statistiques est nuisible.

L'exigence de qualité des agents de la statistique publique conduit probablement l'appareil statistique public à désertier un certain nombre de champs qui ne peuvent être traités à des coûts raisonnables. La statistique publique n'a, par exemple, pas encore les moyens de prendre la mesure des demandes des collectivités locales, qui jouent un rôle de plus en plus important dans la politique du logement.

Par ailleurs, des gisements d'informations apparaissent mal ou peu exploités. Beaucoup de données fiables localisées au sein de l'administration sont, en effet, difficilement accessibles. Mais peut-on attendre des institutions de l'appareil public qu'elles valorisent elles-mêmes de manière satisfaisante les données qu'elles collectent pour leur propre fonctionnement ? Par ailleurs, ces institutions sont-elles en mesure d'intégrer des informations supplémentaires à l'occasion de leur collecte de données ? En outre, dans certains nouveaux domaines comme l'investissement locatif privé, les seules données statistiques disponibles sont communiquées par la fédération des promoteurs.

Toutefois, à la suite des entretiens que le groupe de travail du CNIS a menés, il semble que la qualité de la statistique publique soit très largement reconnue. Les principales critiques visent essentiellement le mal-logement (du fait des problèmes de définition et de normes) et l'analyse des besoins en logements qui, comme l'a rappelé Alain Jacquot, ne demeure que des projections.

La statistique privée regroupe un nombre très important de données de qualité variable répondant à des objectifs très divers. Si rien ne permet de conclure, *a priori*, à la moindre qualité des statistiques privées par rapport aux statistiques publiques, il n'existe malheureusement aucun moyen de faire la différence entre une prévision fantaisiste et une institution sérieuse.

Enfin, il convient de s'attarder sur le problème de la diffusion et de l'accès aux statistiques. La France, à la différence de certains pays anglo-saxons, ne constitue en effet pas un exemple en la matière.

II. Les besoins d'information statistique au niveau régional et local : quels moyens pour mieux les satisfaire ?

Alain JACQUOT

Si beaucoup de données statistiques relatives au logement sont disponibles au niveau régional et local, il semble que l'information ne soit, dans l'ensemble, pas assez mobilisée.

1. Des besoins d'information croissants

Les besoins d'information statistique au niveau régional et local s'expriment plus vigoureusement que par le passé pour plusieurs raisons.

Tout d'abord, les acteurs (promoteurs, constructeurs, ménages intermédiaires) souhaitent tous disposer de données finement localisées parce que les marchés de l'habitat sont locaux et qu'il existe des interactions fortes entre le logement et d'autres domaines d'intervention pour lesquels la dimension locale est essentielle (urbanisme, transport, développement durable). De plus, la question du logement occupe une place très importante dans la politique de la ville, comme en atteste la mise en place de nombreux plans de rénovation.

En outre, les politiques de l'habitat sont dorénavant menées à un niveau géographique fin et non plus au niveau national. Ce phénomène a commencé dans les années 1980 avec les lois de décentralisation de Gaston Defferre.

Enfin, depuis une dizaine d'années, plusieurs textes législatifs importants sur le logement ont entraîné des transferts de compétence de l'État vers les collectivités locales, à l'image de la loi Engagement national pour le logement en 2006 et la loi de Mobilisation pour le logement et la lutte contre les exclusions de 2009. La possibilité pour les départements et les EPCI à fiscalité propre de se saisir de la compétence en matière d'aide à la pierre est un exemple important.

2. Les sources mobilisables

Parmi l'ensemble des sources mobilisables, les enquêtes statistiques occupent une place centrale. Or, la précision d'un sondage ne dépend pas du taux de sondage mais du nombre d'observations.

Si une enquête nationale nécessite 1 000 personnes, une enquête régionale nécessitera aussi 1 000 personnes par région, de sorte que les coûts de collecte s'élèvent très rapidement.

C'est pourquoi les statisticiens du SOeS et de l'INSEE essaient de se passer d'enquêteurs, en utilisant des questionnaires écrits remplis par les personnes sondées.

Toutefois, certaines problématiques, comme les loyers, sont difficiles à appréhender. Un ménage locataire indiquera en effet le montant qui lui est décaissé tous les mois en incluant ainsi le loyer brut, la provision pour charges, mais pas les éventuelles déductions d'aides au logement.

Une bonne mesure du loyer nécessite ainsi plusieurs questions, ce qui renchérit les coûts de collecte.

L'enquête sur la commercialisation des logements neufs est menée auprès des promoteurs et permet de connaître le nombre de logements mis en vente, le nombre de logements vendus, les stocks en cours de commercialisation et les prix des logements.

Les enquêtes EPTB et ECLN ont des taux de sondage respectifs de 2/3 et de 100 %.

En outre, de nombreux fichiers administratifs permettent d'obtenir des informations statistiques au niveau local. Par exemple, FILOCOM, d'origine fiscale, comprend des informations sur le logement, le ménage qui occupe ce logement, la composition familiale, le revenu, le propriétaire, etc. Cette source particulièrement riche est produite tous les deux ans.

Si les bases notariales constituent une autre source précieuse d'information, elles sont parfois incomplètes, certains notaires refusant de les alimenter, créant ainsi des trous de couverture.

Le répertoire des logements locatifs sociaux, succédant à l'enquête sur le parc locatif social, sera mis en place au 1^{er} janvier 2011. Les bailleurs sociaux devront fournir tous les ans un certain nombre de renseignements sur chacun de leurs logements locatifs.

Le fichier SITADEL permet un suivi de la construction neuve, par le biais des permis de construire et des déclarations d'ouverture de chantier.

Enfin, le fichier des bénéficiaires du prêt à taux zéro fournit un certain nombre de renseignements sur les ménages emprunteurs.

Il existe trois manières de restituer l'information présente dans ces fichiers :

- des tableaux standards sont mis à disposition, même s'ils ne sont pas toujours adaptés aux spécificités locales, les problématiques de l'habitat à Biarritz n'étant pas les mêmes qu'à Clermont ;
- les tableaux sur mesure, qui prennent plus de temps et sont plus coûteux, le processus ne pouvant être industrialisé. Un certain nombre de personnes ou d'organismes pourrait aussi souhaiter accéder aux fichiers de données individuelles, ce qui soulève la question du secret statistique. Les fichiers administratifs ont des règles plus ou moins contraignantes à ce sujet.

III. Contribution de la statistique publique à la connaissance du marché du logement : le suivi conjoncturel des prix et des loyers

Catherine ROUGERIE

Comment l'INSEE suit-il les prix et les loyers à un rythme conjoncturel ? En premier lieu, l'INSEE a engagé des moyens importants sur ces questions et développé un partenariat étroit avec le ministère de l'Écologie.

Le suivi conjoncturel des prix au niveau national est réalisé à l'aide d'indices à qualité constante communiqués à un rythme trimestriel. Les prix retenus sont ceux des maisons et des appartements anciens.

Si les informations utilisées sont les bases alimentées par les notaires (information très volumineuse), la question du taux de couverture au niveau local mérite d'être posée.

En outre, la méthode de calcul de l'INSEE est intégralement publiée, à la disposition des chercheurs ou des universitaires. En effet, s'agissant de la diffusion partagée entre les notaires et l'INSEE, le calcul de ces indices repose sur un système expert qui peut servir à calculer des indices et des prix. L'INSEE assure l'agrégation, la validation, et la désaisonnalisation des indices.

À titre d'exemple, et concernant les évolutions trimestrielles (corrigées des variations saisonnières) observées sur le marché, on constate le ralentissement de la hausse préalable à 2008, suivi du passage à des variations négatives. L'INSEE publie depuis peu un graphique des évolutions des transactions de logement ancien cumulées sur 12 mois. La courbe est également assez révélatrice.

S'agissant des aspects liés à l'avancée du dispositif d'observation, l'INSEE s'oriente vers la labellisation d'un nouvel indice régional (suite aux interrogations du conseil scientifique sur la qualité des indices), et procède actuellement au rebasage de ses indices. Ces derniers seront probablement disponibles dès la fin de l'année 2010.

À plus long terme, l'INSEE souhaite développer des indices mensuels (2011). Les notaires envisagent en effet d'exploiter les avant-contrats de manière à avancer à nouveau la publication. L'INSEE veillera aux méthodes de calcul et à la qualité de la collecte.

Afin de répondre au problème lié à la difficulté de mesurer un loyer hors charges et après déduction des aides, l'INSEE met actuellement en place un projet de recueil des informations auprès des bailleurs. Les comparaisons menées avec les données de l'Observatoire des loyers de l'agglomération parisienne seront également reconduites.

Au final, il apparaît un réel décrochage des prix des logements par rapport aux loyers, qui nécessite des informations sur les disparités entre les ménages. Toutefois, ce type de dispositifs d'observation ne permet pas de répondre à ces questions, contrairement à l'enquête Logement.

IV. Les acteurs privés : quelle connaissance des prix ?

René PALLINCOURT

Un constat partagé est nécessaire et doit permettre d'envoyer des signaux rassurants au marché.

La multiplicité des sources d'informations nuit en effet à leur qualité et dessert les différents acteurs et les ménages. Dans les années 1990, les deux seules sources d'informations disponibles étaient représentées par les notaires et la FNAIM. La multiplicité actuelle des sources rend l'opération beaucoup plus difficile.

Le prix qui figure dans un compromis de vente n'est pas celui figurant sur le portail marchand qui annonce l'offre. Ce prix ne pourra être connu qu'au moment de la signature de l'acte. Il est donc nécessaire de faire preuve de pédagogie, la mission confiée au CNIS marquant à cet égard une réelle avancée.

Si les professionnels ont pour tâche d'aider les ménages à comprendre les statistiques, les agents immobiliers se voient toutefois régulièrement reprocher d'auto-alimenter la hausse des prix, étant donné que leurs honoraires sont calculés sur le chiffre d'affaires. Les agents sont ainsi accusés de spéculer à la baisse pour relancer le marché des acquéreurs.

En ce qui concerne l'observatoire de la FNAIM, il existe depuis 1995 et ses méthodes sont éprouvées par un collège d'universitaires en charge d'en sécuriser l'interprétation. Sa base de données est riche d'environ un million de références et augmente tous les mois de 5 000 références supplémentaires, soit 60 000 références par an (12 % du marché). Toutefois, le nombre de références demeure trop faible pour une analyse locale. La FNAIM travaille ainsi à son amélioration avec les 70 présidents des chambres départementales et devrait aboutir à des premiers résultats dès la fin de l'année.

Les faits n'ayant apparemment jamais démenti les analyses de l'Observatoire de la FNAIM, celui-ci semble garant d'une certaine qualité, qui a été vérifiée dans les années 2000, en 2005 notamment, ou plus récemment.

En outre, une étude a été commandée auprès de l'IFOP afin de déterminer l'attitude des Français par rapport au marché du logement. La part du revenu consacrée au logement étant en effet de plus en plus importante.

L'Observatoire de la FNAIM, ainsi que sa nécessaire mission pédagogique, ont justifié une audition par les membres de la commission de travail du CNIS. Une notice méthodologique de 400 pages a été remise à cette occasion.

Quelle que soit la qualité des statistiques de la FNAIM, il est important de souligner que les informations communiquées par les professionnels seront toujours indispensables. En effet, l'outil statistique a des limites : il ne permettra jamais d'identifier le prix d'un logement situé au sixième étage d'une tour particulière et ce, même si la base de données contenait les 500 000 transactions réalisées en 2009.

V. Débat avec la salle

Mathilde LEMOINE

J'ai cru comprendre lors des interventions d'Alain Jacquot et Catherine Rougerie que les données fiscales étaient mieux utilisées, ce qui permettrait un meilleur calage des séries. Ai-je bien compris, ou était-ce déjà le cas auparavant ?

Ma deuxième question s'adresse à Alain Jacquot. J'ai cru déceler un intérêt particulier des participants pour les nouvelles sources développées. Pouvez-vous préciser pourquoi le suivi total des ventes de logements neufs ne peut être amélioré ?

Alain JACQUOT

Je vais d'abord répondre à la deuxième question.

Nous pourrions tout à fait procéder à un suivi de la commercialisation des maisons individuelles en secteur diffus, comme nous le faisons sur le secteur de la promotion. C'est une question de moyens et de priorité.

S'agissant de la question des sources fiscales, faites-vous référence aux sources fiscales dans leur ensemble ou plus précisément à celles qui permettent de suivre les marchés ?

Mathilde LEMOINE

Je faisais référence à celles qui permettent de suivre les marchés, et celles qui permettraient de caler les prix des logements anciens.

Alain JACQUOT

Ma réponse ne vous satisfera pas. Nous réfléchissons au sein du groupe de travail à la bonne stratégie à suivre, mais à ce stade, notre position n'est toujours pas arrêtée.

Mathilde LEMOINE

Nous attendrons. Pouvons-nous entendre l'avis de Catherine Rougerie sur la question ?

Catherine ROUGERIE

Nous utilisons déjà les sources fiscales pour calculer des taux de couverture.

Mathilde LEMOINE

Nous pouvons donc considérer que les prix des logements anciens sont les plus représentatifs, compte tenu des éléments qui sont à notre disposition.

Catherine ROUGERIE

Tout à fait, sous réserve que les critères que j'ai évoqués soient bien vérifiés et suivis dans le temps.

Question de la salle

Envisagez-vous, dans le cadre du groupe de travail du CNIS, une forme de labellisation des indices statistiques produits par les acteurs privés ?

Bernard VORMS

Nous y travaillons. Un certain nombre de dispositions légales ne pourraient être mises en œuvre sans référence à ces données privées.

Pour le moment, nous ne disposons pas d'outils nous permettant d'évaluer la fiabilité de tous les outils privés, ce à quoi nous réfléchissons.

Comme je l'ai expliqué tout à l'heure, s'il n'y a aucune raison de penser que les données privées sont de mauvaise qualité, il est indispensable de créer un outil d'évaluation – une règle statistique élémentaire que j'ai apprise en présidant ce groupe de travail.

S'il convient de relever les statistiques produites par l'appareil public et les celles produites par l'appareil privé, il ne faut pas oublier la troisième catégorie, correspondant à la coopération entre la statistique privée et la statistique publique, à l'image des bases notaires-INSEE.

Dominique THIEBAUT, Association des Journalistes économiques et financiers

Je suis responsable des statistiques qui paraissent dans les hebdomadaires tels que le *Nouvel Observateur* ou *Challenge*. Trente-trois journalistes du *Nouvel Observateur* travaillent en permanence sur le sujet depuis 1982.

Je souhaiterais poser une question : quels chiffres devons-nous communiquer à nos millions de lecteurs ? Comme Bernard Vorms l'a rappelé, le ministre s'était étonné que deux hebdomadaires communiquent des informations contradictoires sur les prix du logement.

Dois-je publier les indices de cadrage désaisonnalisés, ou les prix de vente et d'achat de biens des lecteurs ?

Bernard VORMS

Comme l'ont expliqué Alain Jacquot et Catherine Rougerie, nous avons en France une excellente connaissance des prix constatés il y a six mois.

Les lecteurs souhaitent connaître la tendance sur les prix immédiats. Si nous disposons d'une profusion d'informations sur le sujet, nous ne sommes pas encore en mesure d'identifier un juge de paix. Les lecteurs demandent donc une information qui n'existe pas encore.

Catherine ROUGERIE

Pour poursuivre ce débat, il est important de déterminer l'origine d'un chiffre. Le journaliste doit choisir ses sources.

Il convient de noter que les données brutes et les données désaisonnalisées donnent une idée de la tendance du marché. Nous essayons de notre côté d'expliquer que l'évolution des prix d'un trimestre à l'autre se répartit entre ces deux composantes.

Mathilde LEMOINE

Je souhaiterais demander à Stefan Lollivier s'il est possible d'imaginer que l'INSEE effectuera un jour des prévisions comme pour le PIB ou l'inflation ?

Stefan LOLLIVIER

Comme vous le savez, parler du présent est déjà une prévision.

Si nous disposons d'indicateurs avancés, nous ne pouvons connaître le présent qu'avec un certain retard.

Je ne suis pas persuadé que l'idée de réaliser des prévisions sur les prix du logement soit souhaitable. Comme les journalistes ont pu le constater, l'INSEE a été amené à réviser considérablement son estimation sur le niveau d'emploi au troisième trimestre.

Le débat doit porter sur l'arbitrage qui doit être réalisé entre les révisions et la ponctualité. Si les statistiques révisées ne dérangent pas les Anglo-Saxons à partir du moment où elles sont précoces, la situation est bien différente en France.

Afin de prendre en compte les demandes des utilisateurs, la conception de l'INSEE est donc de privilégier la fiabilité à la précocité.

Mathilde LEMOINE

Il est vrai que les révisions des statistiques sur les emplois aux États-Unis ne dérangent absolument personne.

Question de la salle

Je souhaiterais savoir si une articulation est prévue entre le futur répertoire des logements sociaux et le répertoire des immeubles localisés de l'INSEE au niveau des communes.

Je me demande en outre si le répertoire des logements sociaux servira à améliorer la qualité des chiffres publiés pour le recensement.

Enfin, j'ai vu que le site du ministère du Développement durable signalait que les résultats de 2009 allaient être révisés. Les ennuis avec SITADEL sont-ils terminés ?

Alain JACQUOT

La situation de SITADEL devrait s'améliorer. Les révisions sur les résultats, qui interviendront au plus tard en mars prochain, devraient être peu importantes.

S'agissant des articulations entre le répertoire des logements sociaux et le répertoire des immeubles localisés (RIL), la réponse ne dépend pas que de moi. Il est possible que le répertoire puisse servir de source pour l'alimentation et la mise à jour du RIL.

Stefan LOLLIVIER

Le répertoire des immeubles localisés recense l'intégralité des adresses du bâti dans les communes de 10 000 habitants et plus. Le répertoire des logements sociaux est, comme son nom l'indique, un répertoire des logements sociaux. Nous espérons disposer dans le futur d'un répertoire des logements, auquel cas le répertoire des logements sociaux sera un élément extrêmement précieux.

Question de la salle

Est-ce que le répertoire des logements sociaux pourra s'appuyer sur le RIL ?

Alain JACQUOT

Nous ne l'envisageons pas.

Vincent RENARD, économiste

Je souhaite signaler que les conservations des hypothèques sont intégralement informatisées dans certains pays, comme le Danemark, qui s'appuie sur un système de prix hédonique automatique. Ce fonctionnement est très efficace et permet de réguler les prix. Plus un pays est transparent, plus les marchés sont régulés. Je persiste en outre à déplorer que le foncier ne soit pas renseigné par les notaires.

Question de la salle

Si toute une partie de la statistique publique repose sur les données des notaires, nous ne savons pas si ces dernières sont publiques ou privées, compte tenu du statut hybride des notaires. J'ajoute que l'accès à l'information détaillée des notaires est payant, ce qui pose problème.

Je ne comprends pas pourquoi nous n'exploitons pas mieux l'aspect « nombre de transactions », qui n'est pas localisé au niveau des régions et des grandes agglomérations.

Je m'interroge enfin sur l'influence de l'intermédiation dans les prix travaillés par l'INSEE et les notaires. Les prix sont communiqués hors commission, alors que les acheteurs payent très souvent une commission.

Une prise en compte de l'intermédiation permettrait de déterminer la part de marché des professionnels, et la proportion des transactions réalisées de particulier à particulier.

Bernard VORMS

L'accès aux données a un coût.

Les conditions d'accès aux données notariales ne sont pas les mêmes pour l'Île-de-France et la province. Cet aspect ne nous a pas échappé.

S'il est effectivement important de prendre en compte les commissions, nous ne sommes pour le moment pas en mesure d'apporter une réponse satisfaisante à cette question.

René PALLINCOURT

S'agissant des notaires, il convient de préciser que le prix retenu est celui qui sert d'assiette au calcul des droits.

Question de la salle

La grande majorité des transactions se fait avec des honoraires à la charge de l'acheteur, étant donné que cela diminue l'assiette des droits.

René PALLINCOURT

C'est un vrai problème.

Julien DAMON, chercheur associé à Sciences Po

S'agissant des finances publiques, il serait intéressant de connaître la part des collectivités territoriales dans les chiffres annoncés sur l'effort public en matière de logement depuis une dizaine d'années.

Alain JACQUOT

Ce type de travaux relève en principe du champ d'intervention du compte satellite du logement.

Si nous comptabilisons l'aide déléguée à la pierre, nous éprouvons des difficultés sur les dispositifs locaux spécifiques.

Alain DAVID, Chambre des notaires de Paris

Je vous confirme que la commission d'agence, sauf si elle n'est pas indiquée, est systématiquement retirée du prix de la vente pour obtenir un prix net vendeur. Le plus important reste que le choix, qui peut s'appliquer dans un sens ou un autre, soit défini et appliqué de manière systématique.

Question de la salle

Le problème est d'additionner, dans un même traitement, des ventes réalisées avec et sans commission. Le vrai prix de marché est celui que paye l'acheteur.

Jean-Louis LHÉRITIER

Il convient de préciser que les indices notaires INSEE sont des indices d'évolution. L'influence de la commission est donc neutre à partir du moment où les parts de marché des professionnels de l'immobilier sont stables.

Il est possible de réaliser des études sur les niveaux, afin d'étudier l'impact et la part de marché des intermédiaires.

L'enquête Logement donne une photographie très riche de la situation.

Un intervenant

Il semblerait que la part des professionnels ait augmenté depuis un an et demi en raison de la crise.

Mathilde LEMOINE

Je tiens à remercier tous les participants, qui ont mené des débats de grande qualité. Beaucoup de questions ont été posées, ce qui présage selon moi des avancées futures. Nous attendons désormais avec impatience les conclusions du groupe de travail de Bernard Vorms.

Conclusion

Marine BOISSON, chef de département, Centre d'analyse stratégique

En conclusion, je tiens à faire remarquer que les débats du jour consacrés au logement recoupent les débats relatifs à d'autres objets statistiques. Je pense notamment aux controverses liées au pouvoir d'achat ou à la « Base élèves ».

Il est indispensable de ne pas oublier que **la collecte de données a un coût**, ce qui suppose d'établir des priorités et de tirer le meilleur profit des données recueillies. Si l'enjeu des données dormantes, c'est-à-dire inexploitées, a été cité à plusieurs reprises, nous avons pu constater que la réponse n'était pas simple. Nous devons déterminer le bon dosage entre protection du secret statistique et des données personnelles et facilitation de leur accès. Le développement de l'accès aux bases de données de la statistique publique, en élargissant la communauté des utilisateurs, est une partie de la solution au problème des gisements de « données dormantes ».

Nous avons par ailleurs observé que chacun des **modèles nationaux d'information statistique** était cohérent à sa manière, en privilégiant soit la fiabilité ou la précocité des données, soit le développement de l'accès libre, soit la protection des données personnelles et du secret statistique.

Enfin, dans une situation de **pluralisme statistique** telle qu'elle est constatée, c'est-à-dire de pluralité d'indicateurs d'initiative publique et privée, il sera indispensable d'identifier des « arbitres » à même de hiérarchiser l'information. Nous nous rendons bien compte, à l'écoute de la présentation de René Pallincourt qui, au titre de la FNAIM, évoquait pas moins de 400 pages de notice méthodologique communiquées au CNIS, qu'il n'est pas simple d'occuper la place du « juge de paix ».

Pourtant, certaines initiatives nous ont montré ces dernières années qu'un **effort de diffusion et de vulgarisation de l'information statistique** pouvait être mis en œuvre, à l'image du travail de médiation vers le grand public réalisé par l'Observatoire des inégalités. Un effort doit manifestement être produit en ce sens dans le domaine des statistiques du logement.