

Rapport sur l'organisation du service statistique dans le domaine du logement

Rapport conjoint de l'IGInsee (Alain Chappert et Isabelle Kabla-Langlois) et du CGEDD (Jacques Friggit et Patrick Laporte) , juin 2014

Déroulement des travaux: octobre 2013 à avril 2014.

Rapport téléchargeable sur le site du CGEDD (<http://www.cgedd.developpement-durable.gouv.fr/l-organisation-du-service-a1739.html>) et sur celui de La Documentation Française (<http://www.ladocumentationfrancaise.fr/rapports-publics/144000532-l-organisation-du-service-statistique-dans-le-domaine-du-logement>)

Présentation devant le conseil national de l'information statistique – 7 mai 2015

Lettre de mission (3 juillet 2013)

Deux sujets

- **Organisation de la production de statistiques sur le logement dans la sphère publique (« statistique publique » mais pas seulement), répartition Insee-SOeS, enquête logement**
- **Réponse à l'article 29 de la loi du 18 janvier 2013 (résultant d'une amendement parlementaire): « Un outil statistique national regroupant et croisant les différentes données relatives au marché du logement de la direction générale des finances publiques, des agences départementales d'information sur le logement, des promoteurs et des professionnels de l'immobilier est mis en place avant le 31 décembre 2013. La compilation de ces données et leur traitement sont confiés à l'Institut national de la statistique et des études économiques ».**

Fait suite au rapport du CNIS Vorms-Jacquot-Lhéritier de 2010

Inventaire de la production publique

Annexe 12: 79 fiches normalisées

- **Proche de l'exhaustivité pour la sphère publique,**

Hors Banque de France (mais ACPR incluse) et hors DGFIP (mais les bases fournies par la DGFIP à l'administration chargée du logement sont incluses). Les bases notariales ont été considérées comme des sources publiques (loi devant entrer prochainement en application)

- **Sources à couverture nationale** (sauf observatoires locaux des loyers)

- **Source = base de données** mais deux agrégateurs (compte du logement et Géokit) et quelques sources de second niveau (Anah à partir de Filocom)

- L'effectif de 79 peut être discuté (conventions)

- **Coût de production: 30 M€** hors recensement de la population (moins de un pour mille des concours publics au logement) dont 13 M€ pour le service statistique public (Insee, SOeS, Drees)

Inventaire de la production publique (suite)

Entité de rattachement	Nombre de sources	% du nombre de sources	% des sources provenant uniquement de bases de gestion (*)	% de sources ne traitant que de logement
Service de la statistique publique	32	41%	3%	50%
<i>Dont Insee</i>	18	23%	0%	44%
<i>Dont SOeS</i>	12	15%	10%	67%
<i>Dont autres</i>	2	3%	0%	0%
Administration en charge de la politique du logement et organismes rattachés	40	51%	68%	85%
<i>Dont DHUP</i>	19	24%	68%	100%
<i>Dont DGALN hors DHUP</i>	5	6%	60%	40%
<i>Dont autre administration</i>	2	3%	100%	50%
<i>Dont organismes rattachés (agences, etc.)</i>	14	18%	64%	86%
Autres sphère publique	7	9%	71%	71%
Total	79	100%	43%	70%

(*) Les autres sources proviennent d'enquêtes, hormis deux sources qui peuvent être considérées comme mixtes, procédant à la fois d'une base de gestion et d'une enquête spécifique

- **Bases par enquête versus bases retombées de systèmes de gestion (de plus en plus nombreuses, moins coûteuses mais on ne choisit pas les variables et le périmètre)**
- **79 sources => restructuration? pas facile. Economie à rapporter à la valeur d'usage (montant des interventions publiques = plus de 40 milliards €)**

Déficiences de la production statistique

- Absence d'information ou information existante mais contradictoire

Exemple des loyers

-L'indice Insee des loyers (*non diffusé sur son site Internet malgré rapport Vorms*) augmente de 1%/an de moins que le loyer moyen retracé par les enquêtes logement ou (en Ile-de-France) par l'OLAP. Effet sur le débat public sur l'encadrement des loyers (croissance en monnaie constante de 2000 à 2013 = + 25% selon la FAP mais +8% selon l'Insee).

-Les loyers (effectifs ou imputés) représentent 11% du PIB. Une révision du montant des loyers a entraîné une révision du PIB 2009 de 13 milliards d'euros soit 0,6%.

Nombreux autres exemples (prix de cession notamment)

Enquête logement

- **Le retard de production d'explique par une priorité accordée par l'Insee à d'autres tâches compte tenu de ses contraintes (moyens et obligations européennes, légales, interministérielles)**
- **Les autres enquêtes, notamment européennes, ne sont pas un substitut acceptable à l'enquête logement du point de vue de l'administration chargée du logement et de ses partenaires (taux de sondage, nombre et nature des champs)**
- **Valeur d'usage beaucoup plus élevée pour l'administration en charge du logement que pour l'Insee mais c'est l'Insee qui supporte l'essentiel du coût => incohérence**
- **Proposition: faire réaliser l'enquête logement par le SOeS – Suppose que le SOeS ait les moyens nécessaires.**

Transferts en sens inverse entre Insee et SOeS, rapport aux « 40 milliards du logt »

Réponse à l'article 29 de la loi du 18 janvier 2013

- Ce texte traduit le désarroi des utilisateurs face à une information sur le logement complexe et parfois contradictoire
- L'application du texte se heurte à une difficulté: contrairement aux statistiques privées, les statistiques publiques sont juridiquement soumises à des obligations qui en garantissent notamment la qualité et la fiabilité. Il est dès lors délicat pour l'Insee de servir de point d'accès à une information qui n'est pas soumise à ces contraintes (et ne peut l'être: principe de liberté d'expression).
- Suite au rapport Vorms-Jacquot-Lhéritier (2010) du CNIS a été créée une procédure d'étalonnage, qui permet un contrôle de qualité de la statistique privée, pour autant que le producteur en soit demandeur. *Elle est devenue non plus un « étiquetage » mais un jugement de valeur.* Propositions d'évolution (explication des écarts avec d'autres sources, obligation d'étalonner les sources privées bénéficiant de financements publics).
- (Etiquetage: CGEDD uniquement): inciter les producteurs de statistiques privés à fournir sur leur site Internet des informations sur les méthodes qu'ils utilisent, selon un modèle de documentation
- Proposition: création d'un accès thématique dédié au logement sur le site de l'Insee en concertation avec SOeS
 - présentation synthétique et pédagogique de l'information disponible,
 - liens vers les sources (y compris privées si ont été étalonnées positivement),
 - éclairages méthodologiques sur les écarts entre les sources (notamment mais pas seulement loyers)
 - exploitations statistiques et études,
- Nécessite le maintien d'une division logement reconfigurée

Accessibilité des données

- **Le défaut d'accès aux données des participants réduit l'efficacité du marché du logement**
- **Deux progrès importants depuis le rapport CNIS Vorms - Jacquot - Lhéritier:**
 - **bases notariales: obligation d'alimentation et obligation de diffusion d'informations (mais retard de mise en œuvre)**
 - **l'accès aux données fiscales de l'Insee et des SSM , mais aussi des autres services administratifs à des fins de recherche scientifique a été élargi par l'article 104 de la loi ESR du 22 juillet 2013 (+ décret d'application du 21 août 2014); centre d'accès sécurisé à distance (CASD)**
- **Recommandations**
 - **Améliorer l'accès des participants individuels aux données (sujet non statistique au sens strict du terme): via les bases notariales et observatoires des loyers**
 - **Rendre visible et explicite le degré d'accès effectif aux bases de données**
 - **Développer l'accès des chercheurs aux données relevant de la statistique publique sur le logement, notamment en rendant les bases de données produites ou retraitées par le SOeS accessibles via le réseau Quételet et via le CASD**
- **On attend le rapport du groupe du Conseil National de l'habitat dans le cadre d'Etalab sur l'ouverture des données publiques dans le domaine du logement**

Mesures diverses propres à l'administration en charge du logement

- Eriger la transparence de l'information statistique en objectif à part entière de la politique du logement et charger un bureau de le porter
- Tenir à jour un tableau de bord de l'information statistique (notamment actualisations de l'annexe 12: recensement des sources publiques)
- Créer par des séminaires réguliers un lieu d'échange entre les principaux partenaires sur l'information statistique sur le logement
- Internaliser davantage la statistique / économétrie dans les services non statistiques (politique du personnel)

Compléments sur quelques sources (1)

Rem:

- ce n'était pas l'objectif de la mission d'auditer l'ensemble des sources
- conclusions du rapport conjoint + actualisation + réflexions personnelles de l'orateur

•Prix de vente des logements: bases notariales

- publication des arrêtés qui rendront effective l'obligation d'alimentation (loi du 28 mars 2011, décret en Conseil d'Etat du 3 septembre 2013) (reco. rapport CNIS) (!!!)
- créer un groupe de pilotage de la mise en œuvre des nouvelles obligations
- publier des indices Notaires-Insee plus nombreux, davantage segmentés et étendus aux terrains
- examiner la publication de données plus nombreuses sur les nombres de transactions, les prix moyens et les effets qualité
- étendre, sous une forme ou sous une autre, aux mutations à titre gratuit

•Loyers de marché. La mission a signalé les manques et les incohérences

- Publication par l'Insee des indices Insee des loyers: reco. rapport CNIS) acceptée par Insee **mais toujours en attente**
- Observatoires des loyers: la mission est restée en retrait pour ne pas doubler avec les structures qui traitent de la question. Nécessité de collecter les loyers hors professionnels, ce qui a un coût qu'il faut accepter.
- Identifier les causes des divergences entre les évolutions des loyers publiées par l'Insee et l'OLAP et plus généralement développer les études comparatives sur les loyers

Compléments sur quelques sources (2)

- **Statistiques de la construction**: des insuffisances chroniques qui peinent à être corrigées
Les centres instructeurs (surtout collectivités locales) sous-alimentent Sitadel s'agissant des ouvertures et achèvements de travaux. Il y a avait deux séries. Deux séries: Sitadel brut, publié et commenté mais sous-estimé, et estimation du compte du logement. Ecart croissant. **Depuis février 2015 publication mensuelle des résultats estimés. Ne peut perdurer. Une solution est une alimentation en ligne sur serveur centralisé**
- **Prêts immobiliers aux particuliers (cf. reco. rapport CNIS)**: il n'existe pas de base de données fiable annuelle (OFL non cohérent avec ENL et ACPR). On ne connaît pas précisément le nombre annuel d'accédants à la propriété. Proposition: en créer une, ce qui suppose une base de sondage fiable (nécessite la collaboration de la Banque de France) (accession, mais aussi invest locatif et rés. secondaires)