



Paris, le 14 octobre 2009 - n°259/D130

Groupe de travail du Cnis sur les statistiques du logement : compte-rendu de la réunion de consultation des membres du CNH sur les besoins (08 octobre 2009)

Participants :

- M. Piron, Président du CNH, député du Maine-et-Loire,
- B. Vorms, Président du Groupe de travail (ANIL),
- A. Jacquot et J.L. Lhéritier, rapporteurs,
- A. Guillou (DHUP),
- P. Souche et F. Ricolfis (SGFGAS),
- C. Sarrazin (DGTPE),
- G. Pouzin (CFTC),
- B. Delafenestre (Crédit Agricole),
- P. Chavance et M. Unger (DAL),
- P. Concialdi (IRES),
- J.F. Lemaitre (Familles Rurales),
- J. Drunat (UESL),
- I. Baer (SNAL),
- J.Y. Bourguignon, géomètre-expert,
- D. Santini (DHUP),
- J.P. Schaefer (CDC),
- F. Leblanc (CAPEB),
- M. Chodorge (USH),
- D. Chauvet (Fédération ESH),
- J.P. Florentin et F. Du Chesne (FPC),
- N. Chavier (Crédit Foncier),
- B. Ailleret (CNH),
- J. Bosvieux (ANIL),
- A. Lustig (Crédit Mutuel),
- J.M. Gambrelle (CIF),
- P. Duchateau (FFB),
- G. Prandi (OLAP),
- D. Duperret (UMF),
- C. Nicol (Mairie de Paris),
- F. de Maussion (ANAH),
- R. Pallincourt et N. Thouvenin (FNAIM)

L'objet de la réunion est de recueillir sans exclusive l'expression des besoins et des demandes de statistiques en matière de logement et d'esquisser une première liste des auditions à mener.

Michel Piron remercie Bernard Vorms d'avoir invité les membres du CNH à participer à cette réunion. Il rappelle que les décideurs ont besoin de s'appuyer sur des chiffres fiables et sur des indicateurs signifiants pour conduire les politiques du logement. Il insiste sur la nécessité de pouvoir disposer de données non seulement au niveau national mais aussi à une échelle géographique fine.

Pour introduire la discussion, Bernard Vorms rappelle que le groupe de travail trouve son origine dans un double constat : d'une part, les acteurs ont besoin de statistiques fiables sur le logement et d'autre part, il y a en la matière un foisonnement de données souvent contradictoires. Il y a les données produites par l'appareil statistique public d'une part, et d'autre part celles que produisent de leur propre initiative des instances privées (associations, syndicats professionnels, grandes entreprises...), sous leur responsabilité, avec ou sans la caution de la puissance publique. On ne peut que se féliciter de la diversité des sources. Il n'est pas rare, en effet, que les initiatives privées viennent combler des carences de la statistique publique. Mais il est souhaitable aussi de permettre à l'administration et aux acteurs professionnels, associatifs ou académiques de disposer d'un socle commun fiable et de permettre aux agents économiques de faire la différence entre une information fiable et une publicité destinée à les conduire vers un lieu de ventes.

Le rôle du groupe de travail va donc consister, à partir d'un recensement des données disponibles :

- à établir les carences/besoins en matière de statistiques du logement,
- à identifier d'éventuels gisements de données insuffisamment exploités,
- à formuler des recommandations sur l'accès et la diffusion,
- à préciser à quelles conditions la puissance publique peut donner sa caution à des initiatives privées.

Bernard Vorms et Michel Piron donnent ensuite la parole à l'assistance.

D. Duperret (UMF) souhaite, s'agissant de la commercialisation des maisons individuelles en secteur diffus, que l'on puisse disposer des mêmes outils de suivi conjoncturel que ceux dont on dispose - par le biais de l'enquête sur la consommation des logements neufs (ECLN) - pour l'habitat collectif et pour l'habitat individuel groupé. Ce secteur dispose d'un indicateur fondé sur de sources privées que l'UMF souhaiterait étalonner et conforter.

Isabelle Baer (SNAL) signale que les données Sitadel ne permettent pas de savoir si les terrains sur lesquels sont édifiés des logements sont ou non issus d'opérations d'aménagement telles que les ZAC et les lotissements.

J.Y. Bourguignon, géomètre-expert, souhaite pouvoir disposer de données finement localisées relatives aux transactions de logements et de terrains. Il appelle de ses vœux la réalisation par la DGFiP du projet PATRIM qui a vocation à succéder à la base OEIL, les bases notariales recelant une richesse d'informations moindre.

Nicole Chavrier (CFF) appuie la demande de J.Y. Bourguignon, les sources existantes (fiscales ou notariales) posant du reste des problèmes d'accès.

F. Du Chesne (FPC) souhaite que les productions de données fassent preuve de transparence au sujet de leur méthodes de recueil et de traitement des données et de calcul des résultats. Elle est globalement satisfaite de l'enquête de commercialisation des logements neufs mais souhaiterait que puissent être améliorées la rapidité de publication de ses résultats et leur finesse. Des informations localisées sur les loyers seraient très utiles pour affiner les analyses de marché des professionnels. J.P. Florentin (FPC) relève de l'absence de données sur les bénéficiaires des dispositifs d'encouragement à l'investissement locatif et sur les logements correspondants.

F. de Maussion (ANAH) regrette qu'il y ait très peu de données sur les loyers, sur le mal logement et sur la qualité des logements à une échelle géographique fine.

J.M. Gambrelle (CIF) regrette le manque de connaissance sur les logements occupés .

M. Unger (DAL) estime qu'il faudrait pouvoir disposer d'information localisée sur la demande de logements. Il conviendrait aussi que des données « neutres » de loyers puissent être mises à la disposition des locataires, partout en France, sur le modèle de ce que fait l'OLAP pour l'agglomération parisienne. Son collègue, P. Chavance souhaiterait connaître chaque année le nombre de logements vacants et leur localisation au niveau communal ; il souligne à cet égard la difficulté à accéder aux résultats du fichier FILOCOM.

J. Bosvieux (ANIL) estime lui aussi que l'information disponible sur l'investissement locatif est pour le moins lacunaire. On aimerait savoir qui sont les investisseurs, où sont situés les biens acquis, quels types de ménage les habitent, et ce que fait le bailleur de son bien une fois écoulée la période de 9 ans d'engagement de location. Il estime par ailleurs, que le plan de financement des accédants à la propriété est mal connu, beaucoup moins bien en tout cas dans certains pays étrangers comme le Royaume-Uni.

M. Chodorge (USH) appelle de ses vœux un dénombrement des logements accessibles sous conditions de ressources, par zones géographiques.

C. Nicol (Mairie de Paris) souhaiterait que les collectivités locales puissent accéder plus largement à l'information existante, par exemple Filocom ou encore les fichiers des bénéficiaires des aides personnelles (données des Caf notamment).

P. Duchateau (FFB) estime qu'il faut avant tout que soient pérennisés, consolidés et plus largement diffusés les outils existants, notamment Sitadel, plutôt que d'en créer de nouveaux. Il appelle de ses vœux une remontée plus rapide des informations destinées à alimenter les bases notariales et une exhaustivité de celles-ci. S'agissant par ailleurs de l'indice du coût de la construction, il demande que son mode de calcul soit consolidé et stabilisé.

R. Pallincourt et N. Thouvenin (FNAIM) souhaitent que les limites des statistiques soient mieux portées à la connaissance de leurs utilisateurs, que les producteurs se livrent en quelque sorte à une « pédagogie des chiffres ».

Unger (DAL) souhaite que des données « membres » de loger puissent être mises à la disposition des locataires, portant en France, sur le modèle de ce que fait l'OLAP sur l'agglomération parisienne.

En synthèse des interventions, Bernard Vorms estime que les catégories de problématiques qui émergent de la discussion sont :

- les données qui manquent,
- les gisements de données existants qui sont insuffisamment exploités,
- les informations qu'il serait possible et souhaitable de produire à un niveau géographique fin,
- les conditions dans lesquelles la puissance publique pourrait être amenée à cautionner une initiative statistique privée,
- enfin, la diffusion des informations.

Les travaux du groupe vont se poursuivre avec des auditions tout au long du quatrième trimestre. Un rapport intermédiaire sera présenté par Bernard Vorms devant le bureau du CNIS le 17 décembre 2009 et le rapport final devrait être remis en février.