

RÈGLEMENT D'EXÉCUTION (UE) 2021/1949 DE LA COMMISSION**du 10 novembre 2021****relatif aux principes pour l'estimation des services de logement aux fins du règlement (UE) 2019/516 du Parlement européen et du Conseil relatif à l'harmonisation du revenu national brut aux prix du marché (règlement RNB) et abrogeant la décision 95/309/CE, Euratom de la Commission et le règlement (CE) n° 1722/2005 de la Commission****(Texte présentant de l'intérêt pour l'EEE)**

LA COMMISSION EUROPÉENNE,

vu le traité sur le fonctionnement de l'Union européenne,

vu le règlement (UE) 2019/516 du Parlement européen et du Conseil du 19 mars 2019 relatif à l'harmonisation du revenu national brut aux prix du marché, et abrogeant la directive 89/130/CEE, Euratom du Conseil et le règlement (CE, Euratom) n° 1287/2003 du Conseil (règlement RNB) ⁽¹⁾, et notamment son article 5, paragraphe 3,

considérant ce qui suit:

- (1) Les principes pour l'estimation des services de logement sont l'un des points à aborder définis dans le règlement délégué (UE) 2020/2147 de la Commission ⁽²⁾ sur la liste des points à aborder dans le cadre de chaque cycle de vérification afin de garantir la fiabilité, l'exhaustivité et la comparabilité des données du revenu national brut aux prix du marché (RNB).
- (2) Pour que les données sur le RNB soient fiables, exhaustives et comparables, les principes pour l'estimation des services de logement doivent être clarifiés.
- (3) Les agrégats RNB et leurs composantes devraient être comparables d'un État membre à l'autre et devraient être conformes aux définitions et règles comptables pertinentes du système européen des comptes 2010 (ci-après dénommé «SEC 2010») ⁽³⁾.
- (4) Il convient dès lors d'abroger la décision 95/309/CE, Euratom de la Commission ⁽⁴⁾, et le règlement (CE) n° 1722/2005 de la Commission ⁽⁵⁾.
- (5) Les mesures prévues dans le présent règlement sont conformes à l'avis du comité du système statistique européen visé à l'article 8 du règlement (UE) 2019/516,

A ADOPTÉ LE PRÉSENT RÈGLEMENT:

Article premier

Aux fins du règlement (UE) 2019/516, les principes pour l'évaluation des services de logement conformément au présent règlement s'appliquent.

⁽¹⁾ JO L 91 du 29.3.2019, p. 19.

⁽²⁾ Règlement délégué (UE) 2020/2147 de la Commission du 8 octobre 2020 complétant le règlement (UE) 2019/516 du Parlement européen et du Conseil en dressant la liste des points à aborder dans le cadre de chaque cycle de vérification (JO L 428 du 18.12.2020, p. 9).

⁽³⁾ Règlement (UE) n° 549/2013 du Parlement européen et du Conseil du 21 mai 2013 relatif au système européen des comptes nationaux et régionaux dans l'Union européenne (JO L 174 du 26.6.2013, p. 1).

⁽⁴⁾ Décision 95/309/CE, Euratom de la Commission du 18 juillet 1995, précisant les principes d'évaluation des services de logement en vue de l'application de l'article 1^{er} de la directive 89/130/CEE, Euratom du Conseil relative à l'harmonisation de l'établissement du produit national brut aux prix du marché (JO L 186 du 5.8.1995, p. 59).

⁽⁵⁾ Règlement (CE) n° 1722/2005 de la Commission du 20 octobre 2005 concernant les principes d'évaluation des services de logement aux fins du règlement (CE, Euratom) n° 1287/2003 du Conseil relatif à l'harmonisation du revenu national brut aux prix du marché (JO L 276 du 21.10.2005, p. 5).

Article 2

1. Les États membres appliquent la méthode de stratification à partir des loyers effectifs pour calculer la production de services de logement.

Les États membres utilisent des analyses tabulaires ou des techniques statistiques pour déterminer des critères pertinents de stratification.

2. Pour déterminer les loyers imputés, les États membres utilisent les loyers effectifs dus pour le droit d'usage d'un logement non meublé en vertu de contrats de location de logements privés.

Ils peuvent également se servir des loyers pour les logements meublés s'ils leur appliquent une réduction proportionnelle de façon à exclure les paiements pour l'usage du mobilier.

Les États membres n'ayant qu'un petit secteur locatif privé peuvent exceptionnellement recourir à des loyers publics dûment augmentés afin d'élargir la base des loyers imputés.

Article 3

Dans des cas exceptionnels et dûment justifiés, les États membres peuvent utiliser d'autres méthodes objectives comme la méthode du coût d'usage.

Aucune justification n'est exigée pour calculer la production de services de logements occupés par les propriétaires avec la méthode du coût d'usage à condition que les conditions suivantes soient remplies:

- a) les logements du secteur locatif privé doivent représenter moins de 10 % du parc de logements, et
- b) si la condition a) est remplie et que la part du total des logements loués — aux taux du marché et hors marché — dans le parc de logements total dépasse 10 %, la disparité entre les locations aux taux du marché et d'autres locations payantes est supérieure à un facteur de trois.

Article 4

Les États membres utilisant une démarche par année de référence extrapolent un chiffre donné pour l'année de référence en utilisant des indicateurs appropriés de quantité, de prix et de qualité.

Article 5

Pour les services de logement, les États membres appliquent les principes détaillés figurant à l'annexe pour estimer la production, la consommation intermédiaire et les transactions avec le reste du monde.

Article 6

La décision 95/309/CE, Euratom et le règlement (CE) n° 1722/2005 sont abrogés.

Article 7

Le présent règlement entre en vigueur le vingtième jour suivant celui de sa publication au *Journal officiel de l'Union européenne*.

Le présent règlement est obligatoire dans tous ses éléments et directement applicable dans tout État membre.

Fait à Bruxelles, le 10 novembre 2021.

Par la Commission
La présidente
Ursula VON DER LEYEN

ANNEXE

Principes à appliquer par les États membres pour l'estimation de la production, de la consommation intermédiaire et des opérations avec le reste du monde, en ce qui concerne les services de logement

1. PRODUCTION DE SERVICES DE LOGEMENT

1.1. Méthodes de base

Dans les comptes nationaux, par convention, la production de services de logement comprend non seulement les services produits par la location de logements, mais aussi les services fournis par les propriétaires-occupants. En ce qui concerne l'évaluation de la production des services de logement, le système européen des comptes institué par le règlement (UE) n° 549/2013 (SEC 2010) dispose au paragraphe 3.75 de son annexe A que «la production de services de logement par les propriétaires-occupants est évaluée sur la base du loyer estimé ⁽¹⁾ qu'un locataire devrait payer pour un logement similaire, compte tenu de facteurs tels que la localisation, la proximité d'équipements collectifs, etc., ainsi que la taille et la qualité du logement lui-même». En principe, il existe plusieurs méthodes pour évaluer les services produits par les propriétaires-occupants:

- la méthode de stratification fondée sur les loyers effectifs, qui combine les renseignements sur le parc immobilier, ventilé selon diverses strates, avec des renseignements sur les loyers effectifs payés dans chaque strate,
- la méthode du coût d'usage, où il est procédé à des évaluations séparées de la consommation intermédiaire, de la consommation de capital fixe, des autres taxes dont sont déduits les subventions à la production et l'excédent net d'exploitation. La production de services de logement est la somme de ces éléments,
- la méthode d'autoestimation où il est demandé aux propriétaires qui occupent leur logement d'estimer le prix auquel il pourrait être loué,
- des méthodes d'évaluation administratives où un loyer potentiel est déterminé par des tiers, par exemple par l'administration à des fins fiscales.

La méthode de stratification fondée sur les loyers effectifs est la méthode préférée. Cette méthode peut aussi servir à estimer la valeur de l'ensemble des loyers effectifs à partir d'un échantillon de loyers effectifs et pour estimer la valeur des services de logement à partir des logements loués gratuitement ou contre un loyer faible (voir la section 1.4.1 pour plus de détails).

Il conviendrait de n'utiliser la méthode du coût d'usage que dans certaines conditions et seulement pour les strates du parc immobilier pour lesquelles les loyers effectifs font défaut ou ne sont pas fiables d'un point de vue statistique.

Il conviendrait de ne pas utiliser la méthode d'autoestimation en raison d'une influence largement subjective sur l'estimation qui conduit à des incertitudes notables dans les résultats.

Les méthodes d'évaluation administratives, en particulier lorsqu'elles sont relatives à la fiscalité, peuvent fournir des résultats tendancieux. Néanmoins, des résultats de méthodes objectives d'évaluation peuvent parfois être disponibles pour certaines strates. L'utilisation de ces résultats est acceptable lorsqu'il est possible de démontrer l'objectivité de la méthode et la comparabilité des résultats.

La méthode de stratification utilise des informations concernant les loyers effectifs de logements loués pour obtenir une estimation de la valeur locative du parc de logements. Cela peut être interprété comme une procédure d'extrapolation fondée sur une méthode de prix multiplié par la quantité. Une stratification du parc immobilier est nécessaire pour obtenir une estimation fiable et inclure correctement les différences dans les prix relatifs. Par la suite, le loyer effectif moyen par strate est appliqué à tous les logements de cette strate particulière. Si l'information disponible est tirée d'enquêtes par sondage, cette extrapolation porte à la fois sur une partie des logements loués et sur le total des logements occupés par leur propriétaire. La procédure détaillée pour déterminer le loyer par strate est habituellement exécutée pour une année de base et le résultat est ensuite extrapolé aux années courantes.

Le loyer à appliquer aux logements occupés par les propriétaires dans la méthode de stratification est défini comme le loyer du marché privé dû pour le droit d'usage d'un logement non meublé. Les loyers pour les logements non meublés résultant du total des contrats du marché privé devraient être utilisés pour déterminer les loyers imputés. Les loyers du marché privé qui se situent à un niveau peu élevé en raison d'une réglementation officielle devraient être inclus.

(¹) Pour rester cohérent avec le SEC 2010, le terme «loyer» est utilisé tout au long de ce texte.

Si la source de l'information est le locataire, il peut être nécessaire de corriger le loyer observé en y ajoutant toute allocation logement spécifique qui est versée directement au propriétaire. Si la taille de l'échantillon pour les loyers observés définis plus haut n'est pas assez large, les loyers observés pour les logements meublés peuvent aussi être utilisés à des fins d'imputation, pour autant qu'ils soient corrigés de l'élément mobilier. Exceptionnellement, les loyers majorés des logements publics peuvent aussi être utilisés. Les loyers à bas prix pour les logements loués à des parents ou à des salariés ne devraient pas être utilisés (voir les sections 1.2.3 et 1.4.1 pour plus de détails).

La méthode de stratification peut aussi être utilisée pour extrapoler le total des logements loués. Le loyer moyen pour imputation décrit plus haut peut ne pas convenir pour certains segments du marché locatif. Par exemple, des loyers réduits pour les logements meublés ou les loyers publics majorés peuvent ne pas être appropriés par rapport aux logements respectifs effectivement loués. En particulier, dans le cas des logements effectivement loués qui sont meublés, le coût du mobilier fait en réalité partie du loyer et devrait être inclus dans les calculs de la production. Il est possible de surmonter ce problème en utilisant des strates séparées pour les logements meublés ou les logements sociaux effectivement loués avec des loyers moyens appropriés.

En principe, le loyer devrait exclure les charges de chauffage, d'eau, d'électricité, etc. Lorsque les sources de données ne permettent pas de distinguer ces charges, il faut veiller à la cohérence entre les loyers et la consommation intermédiaire (voir la section 2 pour plus de détails).

Lorsque, pour certaines strates de logements occupés par les propriétaires, il manque un loyer effectif représentatif, cette difficulté peut être surmontée dans la plupart des cas en appliquant les techniques d'extrapolation ou de régression.

Une solution de rechange à la méthode de stratification standard qui repose sur l'extrapolation de loyers moyens par strate est le recours à des méthodes de régression hédonique. Brièvement, ces méthodes utilisent les données de l'échantillon pour les logements loués afin de déterminer un prix de chaque caractéristique du logement (dimensions, emplacement, présence d'un balcon, etc.). La production est obtenue en multipliant chaque caractéristique (d'un échantillon représentatif) du parc de logements par le prix hédonique de cette caractéristique. Les méthodes de régression permettent de prendre en compte un nombre élargi de variables et peuvent être particulièrement efficaces lorsque les loyers observés font défaut pour certaines strates.

Manifestement, cela ne résout pas le problème de l'extrême cas où la totalité des logements sont occupés par des propriétaires ou en l'absence d'un marché locatif développé. Pour une évaluation objective dans ces cas, il conviendrait d'appliquer la méthode du coût d'usage. La méthode du coût d'usage ne devrait s'appliquer qu'aux logements occupés par des propriétaires.

Détails de la méthode du coût d'usage

La méthode du coût d'usage ne devrait s'appliquer que lorsque la méthode de stratification fondée sur les loyers effectifs ne saurait être utilisée parce que le marché locatif n'est pas représentatif.

Par convention, on considère que tel est le cas lorsque les conditions suivantes sont réunies: 1) la mesure de volume (nombre de logements ou mètres carrés de logements) des logements du secteur locatif privé représente moins de 10 % de la mesure de volume totale (nombre de logements ou mètres carrés de logements) des logements et 2), si la condition 1) est remplie et que la part du total des logements loués — aux taux du marché et hors marché — dans le parc de logements total dépasse 10 %, la disparité entre les locations aux taux du marché et d'autres locations payantes est supérieure à un facteur de trois. Même lorsque les deux conditions sont remplies, un État membre peut encore choisir d'utiliser la méthode de stratification pour autant que les résultats soient d'une qualité suffisante. Lorsque les conditions ne sont pas remplies, la méthode de stratification devrait être utilisée, sauf s'il peut être démontré qu'il n'existe pas de loyers représentatifs du marché pour une partie significative du parc de logements et que la méthode du coût d'usage donne des résultats plus comparables. Si cela se justifie, la méthode du coût d'usage peut être appliquée à l'ensemble ou à une partie du parc de logements. Lors de la décision relative à la répartition du parc de logements en parties pour lesquelles la méthode du coût d'usage ou la méthode de stratification est appliquée, des facteurs tels que les limitations des données et la situation propre au pays devraient également être pris en compte.

Aux termes de la méthode du coût d'usage, la production de services de logement est la somme de la consommation intermédiaire, de la consommation de capital fixe, d'autres taxes après déduction des subventions à la production et de l'excédent net d'exploitation. Pour les logements occupés par les propriétaires, aucune entrée de main-d'œuvre n'est relevée pour les travaux réalisés par les propriétaires ⁽²⁾. L'expérience donne à penser que la consommation de capital fixe et l'excédent net d'exploitation sont les deux principaux postes, représentant chacun 30-40 % de la production.

⁽²⁾ Sur le plan conceptuel, il est possible que les propriétaires-occupants, individuellement ou collectivement, emploient des gens de maison sans faire appel à d'autres unités statistiques comme des offices de logement ou des sociétés de services de gestion. Dans cette situation, la production en fonction de la méthode du coût d'usage devrait tenir compte de la rémunération des salariés.

Il conviendrait de calculer la consommation de capital fixe sur la base d'un modèle d'inventaire perpétuel ou d'autres méthodes approuvées. Il conviendrait de disposer d'une estimation distincte pour les bâtiments résidentiels occupés par les propriétaires.

Il conviendrait de mesurer l'excédent net d'exploitation en appliquant un taux de rendement annuel réel constant de 2,5 % à la valeur nette du parc des logements occupés par les propriétaires à prix courants (prix de remplacement). Le taux de rendement réel de 2,5 % est appliqué à la valeur du parc à prix courants comme l'augmentation de la valeur courante des logements est déjà prise en compte dans le modèle d'inventaire perpétuel. Il conviendrait d'appliquer le même taux de rendement à la valeur du terrain à prix courants sur lequel les logements occupés par les propriétaires sont situés.

La valeur du terrain à prix courants peut être difficile à observer chaque année. Des ratios de la valeur du terrain par rapport à la valeur des bâtiments dans différentes strates peuvent être dérivés d'une analyse de la composition des coûts des nouveaux bâtiments et du terrain associé.

Principe 1

Pour calculer la production de services de logement, les États membres appliquent la méthode de stratification sur la base des loyers effectifs, en procédant soit par extrapolation directe soit par régression économétrique. En ce qui concerne les logements occupés par leur propriétaire, cela implique l'utilisation des loyers effectifs des logements similaires qui sont loués. Dans le cas exceptionnel et justifié où les loyers effectifs font défaut ou sont statistiquement non fiables, d'autres méthodes objectives, comme la méthode du coût d'usage, peuvent être utilisées. Aucune justification n'est exigée pour calculer la production de services de logement par les propriétaires-occupants avec la méthode du coût d'usage pour autant que deux conditions soient remplies: 1) les logements du secteur locatif privé représentent moins de 10 % du parc de logements et 2), si la condition 1) est remplie et que la part du total des logements loués — aux taux du marché et hors-marché — dans le parc de logements total dépasse 10 %, la disparité entre les locations aux taux du marché et d'autres locations payantes est supérieure à un facteur de trois.

1.2. Stratification du parc de logements

1.2.1. Facteurs affectant le niveau des loyers

Un premier ensemble de variables déterminant le niveau des loyers effectifs concerne les caractéristiques du logement et du bâtiment. Tout d'abord, la taille du logement sera importante, à la fois en termes de superficie et en termes de nombre de pièces. Plus le logement sera vaste, plus le loyer sera élevé. En même temps, le loyer au mètre carré a tendance à diminuer avec les dimensions du logement. Cependant, pour certaines catégories de logements (par exemple les appartements dans les capitales), il peut exister une relation en U entre le prix au mètre carré et les dimensions du logement. Un autre facteur important concernera les équipements du logement. Ils peuvent couvrir des variables comme l'existence d'une salle de bains, d'un balcon ou d'une terrasse, d'un revêtement de sols ou de murs particulier, d'un feu ouvert, d'un chauffage central, d'une installation de climatisation, de vitres spéciales et d'autres matériels d'isolation acoustique ou thermique; l'agencement des pièces constitue également un facteur pertinent. S'agissant du bâtiment, certains équipements peuvent influencer le montant du loyer, comme un garage, un ascenseur, une piscine, un jardin (un jardin sous le toit) ou même l'emplacement du logement à l'intérieur du bâtiment. Le type de bâtiment (pavillon, maison jumelée, appartement), l'architecture, l'ancienneté ou le nombre de logements dans un bâtiment peuvent aussi influencer sur le loyer.

Un deuxième ensemble de variables concerne les caractéristiques liées à l'environnement. Un facteur bien connu est la différence de loyer entre un logement situé en ville et un logement similaire dans un endroit éloigné. La proximité d'un centre économique ou la nature du paysage (région plate, montagneuse) peuvent être des facteurs non négligeables. En outre, les facteurs de proximité comme la vue, les espaces verts environnants, les services de transport et l'accès, les magasins et les écoles où la réputation et la sécurité d'un quartier ont tendance à avoir une influence sur le loyer effectif.

Un autre ensemble de variables peut se résumer comme les facteurs socio-économiques. Par exemple, dans la plupart des États membres, les loyers sont influencés par la réglementation des pouvoirs publics comme l'encadrement des loyers ou les aides au logement. En outre, l'ancienneté du contrat de bail, le type de contrat (temporaire, permanent), le nombre d'habitants par logement (logements en communauté), la qualité du propriétaire (office public, société de construction et de gestion de logements sociaux, particulier, employeur) ou la politique du propriétaire en matière de loyer peut aussi avoir un effet sur le niveau du loyer.

Manifestement, plusieurs autres variables sont susceptibles d'influencer le montant des loyers. Toutefois, la seule collecte de données sur toutes les variables précitées suffirait déjà à surcharger les questionnaires. Par conséquent, on peut envisager d'utiliser les valeurs en capital pour les besoins de la stratification. Le recours à la valeur en capital d'un logement s'explique par le fait que cette valeur reflète toutes les caractéristiques importantes du logement. La valeur en capital constitue ainsi un facteur implicite de stratification. L'utilisation du ratio «valeur en capital/loyer

effectif» peut être considérée comme une approche envisageable, notamment dans les États membres où les logements loués ne représentent qu'une petite partie du patrimoine immobilier. À condition que ce ratio soit stable, une telle méthode permettrait de déterminer les loyers des logements qui existent seulement dans le secteur des logements occupés par leur propriétaire. De plus, le recours aux valeurs en capital n'exclut pas l'utilisation de critères de stratification «physiques»; des combinaisons sont possibles. Dans cette situation, on considère que ces valeurs en capital reflètent les critères de stratification «physiques» manquants. En tout cas, les valeurs en capital doivent, afin d'être utilisées pour les calculs de loyers, reposer sur une évaluation objective réalisée sur une année de référence récente.

Dans la pratique, la stratification diffère d'un État membre à l'autre quant au nombre de strates et aux critères précis utilisés pour les définir. Bien que, à première vue, cela semble quelque peu inquiétant, il convient de souligner que certains critères de base, comme les dimensions et la localisation (géographique) d'un logement, sont utilisés presque partout. En outre, la pertinence d'autres critères varie selon les États membres et les États membres sont les mieux placés pour déterminer des critères significatifs.

Principe 2

Pour les besoins de la stratification, les États membres tiennent compte des caractéristiques importantes des logements. Il peut s'agir des caractéristiques du logement et du bâtiment ou des caractéristiques liées à l'environnement du logement ou à des facteurs socio-économiques. En outre, on peut accepter l'utilisation, pour la stratification, de données sur les valeurs actualisées du capital immobilisé si celles-ci proviennent d'une estimation objective.

1.2.2. Sélection des critères de stratification

Étant donné le nombre des éléments susceptibles d'affecter le loyer d'un logement, la première tâche a consisté à mettre en évidence les variables significatives. Pour y parvenir, on peut notamment procéder à une analyse tabulaire de l'information statistique disponible. Pour obtenir un critère objectif d'évaluation, il semblerait utile d'obtenir la variance des loyers effectifs à l'intérieur d'une strate. Cela ouvrirait la voie à de possibles améliorations de la stratification en choisissant des strates de manière à réduire à un minimum la variance à l'intérieur de la strate. Il est donc recommandé de calculer la variance par strate au moins dans les cas où la stratification affecte le niveau à la fois des loyers effectifs et imputés.

Une approche plus sophistiquée consiste à faire appel à des techniques statistiques de pointe comme l'analyse de régression (multiple). Une telle technique permet d'apprécier l'influence de chacune des variables, de sorte que les variations des loyers peuvent être imputées à certaines caractéristiques. Brièvement, le pouvoir explicatif d'une variable peut être quantifié grâce au coefficient de corrélation. Cette méthode permet en outre de classer les caractéristiques d'après leur importance. Cela aide à déterminer les éléments qu'il convient de stratifier de façon plus détaillée. La combinaison des principales variables à l'aide des techniques de régression multiple témoigne enfin de leur pouvoir explicatif de l'ensemble. L'utilisation de techniques statistiques sophistiquées pour sélectionner les variables importantes est considérée comme un moyen efficace de stratification du patrimoine immobilier. En outre, l'analyse de régression peut être utilisée directement pour estimer les loyers, par exemple sous la forme de modèles hédoniques. Cette technique est aussi utile pour estimer le loyer moyen dans les cas où les observations correspondantes dans le secteur locatif n'existent pas (strate vide).

Choisir les critères de stratification à l'aide d'une technique statistique sophistiquée a pour avantage supplémentaire d'éviter de devoir imposer les critères uniformes à tous les États membres. Pour obtenir des résultats comparables, il suffit d'établir un classement des principaux critères dans chaque État membre et de préciser le niveau de pouvoir explicatif de l'ensemble qui est requis. Il va de soi que la pertinence d'une telle analyse de régression est largement fonction de l'information statistique disponible. Toutefois, même en cas d'informations statistiques réduites, cette méthode pourrait encourager des améliorations.

Dans la mesure où la disponibilité de l'information sur les différentes variables qui influencent les loyers dépend principalement de l'existence de statistiques de base, les possibilités de recourir à des techniques statistiques sophistiquées pourraient être limitées en l'état actuel des choses. On recommande donc une méthode standard, c'est-à-dire que les États membres appliquent tous les critères significatifs mis en évidence par des analyses tabulaires. Il convient au minimum d'utiliser les critères de taille, de localisation et au moins une autre caractéristique importante du logement pour stratifier le parc de logements; cette stratification devrait produire un minimum de 30 cellules. La ventilation du parc immobilier doit être pertinente et représentative du total du parc de logements. Une technique statistique sophistiquée pourrait être utilisée pour déterminer la ou les variables explicatives importantes pour sélectionner les strates.

Dans la pratique, il se peut toutefois qu'un État membre préfère utiliser un nombre limité de variables ou d'autres variables que celles qui sont préconisées par la méthode standard. Cela est valable, du moins si une analyse de régression (multiple) met en évidence un niveau de pouvoir explicatif acceptable. Afin de garantir des résultats comparables, on recommande un coefficient de corrélation d'au moins 70 % comme seuil. Ce seuil serait acceptable dans le contexte d'un échantillon large, après avoir éliminé les loyers nuls et à prix réduits de même que les observations aberrantes.

Principe 3

Les États membres utilisent des analyses tabulaires ou des techniques statistiques pour déterminer des critères pertinents de stratification. Il convient au minimum d'utiliser les critères de taille, de localisation et au moins une autre caractéristique importante du logement. Trente cases au minimum doivent être obtenues en prévoyant au moins trois classes de taille et deux types de localisation. On peut accepter de distinguer moins de variables ou d'en utiliser d'autres, s'il a été prouvé auparavant que le coefficient de corrélation (multiple) atteint 70 %.

1.2.3. Loyers effectifs et loyers imputés

Les loyers imputés sont déterminés sur la base des loyers effectifs observés. Aux fins de l'imputation, le loyer est défini comme le prix dû pour le droit d'usage d'un logement non meublé. Pour répondre à cette définition, il peut être nécessaire de corriger les loyers observés.

Il conviendrait d'exclure les charges de chauffage, d'eau, d'électricité, etc., des loyers, bien que, en pratique, il soit parfois difficile de le faire. Pour respecter les règles d'évaluation du SEC 2010, il conviendrait d'évaluer la production de services de logement aux prix de base.

En ce qui concerne les loyers observés, certaines aides publiques sont probablement importantes. Par exemple, il se peut qu'un ménage donné ait droit, en tant que consommateur, à une aide publique (par exemple, une allocation de logement) mais que, pour des raisons administratives, cette aide soit directement versée au bailleur. Dans ce cas, les données sur les loyers effectifs peuvent varier en fonction des sources d'information. Si la source d'information est le locataire, il pourra être alors nécessaire de rajouter au loyer observé certaines allocations de logement particulières.

En outre, le calcul sur la base des loyers effectifs exige la clarification de plusieurs questions fondamentales qui ont un impact sur l'harmonisation des données. En premier lieu, faut-il, pour calculer les loyers imputés, se fonder sur tous les loyers effectifs ou seulement sur ceux qui sont fixés par les nouveaux contrats? Selon l'objectif poursuivi, des arguments théoriques différents peuvent être invoqués pour préconiser un recours aux loyers effectifs payés en vertu soit de contrats nouveaux, soit de contrats signés au cours de l'année de construction, soit encore de contrats «moyens». En ce qui concerne l'application de la règle générale qui veut que l'on se fonde sur les loyers de logement similaires, il ne semble pas acceptable de limiter la base d'imputation aux loyers fixés dans les nouveaux contrats. Dans la mesure où l'on utilise les loyers «moyens» pour le secteur de la location, il conviendrait de procéder de la même façon pour les logements occupés par leur propriétaire. En outre, en cas de recours à une approche différente, nombreux sont les États membres qui éprouveraient des difficultés pour appliquer la méthode de stratification. En conclusion, pour calculer les loyers imputés, il conviendrait de se fonder sur les loyers effectifs moyens payés au titre de tous les contrats. En conséquence, dans le calcul des loyers moyens, il conviendrait aussi d'inclure les loyers du secteur privé qui se situent à un faible niveau en raison d'une réglementation des pouvoirs publics.

En second lieu, peut-on utiliser les données sur les loyers dans le secteur locatif public pour calculer les loyers imputés? Étant donné que les logements occupés par les propriétaires appartiennent essentiellement au secteur privé, en principe, il conviendrait de n'utiliser que les loyers effectifs du secteur privé pour calculer les loyers imputés. Cependant, à titre exceptionnel, on peut se servir des loyers du secteur locatif public si l'on ne dispose pas d'observations suffisantes sur les loyers effectifs dans le secteur locatif privé, à condition qu'ils soient augmentés de façon appropriée pour servir de variables de remplacement pour les locations du marché privé.

Une autre question concerne l'exploitation des données sur les loyers des logements meublés afin d'élargir la base retenue pour calculer les loyers imputés. En principe, ce sont les loyers de logements non meublés qui servent de base au calcul du loyer imputé des logements occupés par leur propriétaire. Par conséquent, les données sur les loyers des logements meublés ne peuvent être utilisées directement. Afin d'éviter d'imputer un niveau erroné de loyer, il conviendrait de déduire de ces données les montants correspondant à l'utilisation du mobilier.

Principe 4

Aux fins d'imputation, on entend par loyer le loyer dû pour le droit d'usage du logement non meublé. Si le locataire est la source d'information, il peut être donc nécessaire de corriger le loyer observé en lui rajoutant toute allocation spéciale de logement qui, pour des raisons administratives, est versée directement au propriétaire. Pour déterminer les loyers imputés, on utilise les loyers effectifs de tous les contrats portant sur des logements privés non meublés. Si des raisons statistiques l'imposent, on peut se servir, à titre exceptionnel, des données sur les loyers dans le secteur locatif public à condition de les majorer de façon appropriée pour servir de variables de remplacement pour les loyers du marché privé. De même, les loyers des logements meublés peuvent être inclus dans la base de calcul après déduction de la différence de loyer entre logements meublés et non meublés.

1.3. Sources pour estimer l'année de base et méthodes d'extrapolation

1.3.1. Parc immobilier

L'information sur le parc immobilier est un élément essentiel du calcul selon la méthode de stratification. Cette information sert d'univers de référence à des fins d'extrapolation. D'une manière générale, le parc immobilier se compose de tous les immeubles ou des parties d'immeubles qui sont utilisés comme logements. Davantage de précisions sont fournies dans la partie concernant les problèmes particuliers. Les principales sources utilisées pour définir ce parc immobilier sont les recensements d'immeubles, les registres des immeubles administratifs ou les recensements de population. Le chiffre de l'année de base est alors corrigé pour obtenir l'estimation en année courante.

En ce qui concerne le parc de logements de l'année de base, les recensements des logements semblent ne poser aucun problème particulier et être très complets, en particulier lorsqu'ils sont effectués conjointement avec un recensement de population. Les répertoires administratifs d'immeubles dépendent en grande partie de procédures juridiques qui peuvent entraîner des incertitudes selon que, par exemple, les agrandissements, les améliorations, les conversions et les démolitions d'immeubles sont enregistrés correctement. L'utilisation de l'information fournie par les ménages dans le cadre d'un recensement de population, comme base du parc immobilier, peut poser des problèmes, car les résultats tendent à sous-estimer les résidences secondaires qui ne sont pas occupées à la date du recensement.

Principe 5

Pour calculer le parc immobilier de l'année de base, les États membres exploitent soit un recensement des logements, soit un recensement de la population, soit encore un répertoire administratif d'immeubles comme base de départ. Étant donné que les recensements des logements sont généralement les plus complets, il faut, dans le cas des répertoires administratifs d'immeubles et de recensements de population, procéder à des contrôles intensifs et approfondis pour obtenir l'exhaustivité.

1.3.2. Loyers effectifs

Le second élément fondamental du calcul de la production des services de logement selon la méthode de stratification porte sur les loyers effectifs constatés dans le secteur locatif. L'information sur les loyers effectifs au cours de l'année de base est tirée soit de recensements (par exemple recensements de population), soit d'enquêtes par sondage comme les enquêtes sur les budgets des ménages ou une enquête spécifique sur les loyers. Dans le premier cas, les loyers effectifs sont probablement couverts dans leur totalité et les calculs n'ont d'incidence que sur le niveau des loyers imputés. Dans le cas des enquêtes par sondage, les calculs affectent le niveau à la fois des loyers effectifs et des loyers imputés. À l'évidence, les recensements offrent une base suffisamment large pour obtenir une information fiable. Mais, en règle générale, les enquêtes sur les budgets des ménages sont considérées comme assez fiables, particulièrement en ce qui concerne les produits de première nécessité. Toutefois, on sait que les différences dans le taux de non-réponse sont un problème que l'on rencontre généralement dans ce type d'enquête. Si le logement est plus considéré comme un luxe que comme une nécessité, ce problème aurait sur les résultats du calcul des loyers une incidence peu souhaitable qu'il conviendrait de neutraliser. Un autre problème des enquêtes sur les budgets des ménages, du moins dans quelques États membres, est celui de leur modeste échelle qui risque de limiter les possibilités de stratification des loyers. En tout cas, il conviendrait d'exploiter autant que faire se peut les sources supplémentaires disponibles. Ce peut être le cas, par exemple, dans les États membres où une forte proportion de logements est sous contrôle de l'État et où les agences immobilières doivent présenter des données comptables. En outre, dans un souci d'amélioration permanente des résultats, il conviendrait d'étudier les possibilités d'utiliser d'autres sources comme des enquêtes spécialisées en matière de loyers.

Principe 6

Les États membres exploitent les sources les plus étendues et les plus fiables pour obtenir les loyers effectifs par strate en utilisant, par exemple, les données d'un recensement de population ou d'une enquête auprès des ménages. Il conviendrait d'étudier l'utilisation d'autres sources afin d'améliorer la fiabilité et l'exhaustivité, et tout particulièrement la stratification.

1.3.3. Extrapolation des résultats de l'année de base

Seuls quelques États membres disposent de l'information annuelle nécessaire pour effectuer, de nouveau chaque année, le calcul intégral de la production de logements occupés par leur propriétaire. Dans la plupart des États membres, les résultats d'une année donnée servent de base de référence et sont ensuite actualisés pour estimer le chiffre en année courante au moyen d'indicateurs. La mise à jour peut être réalisée en appliquant un indicateur combiné à la production (totale) de l'année de référence, ou en extrapolant à part le parc immobilier et le loyer par strate. Bien qu'on puisse généralement s'attendre à obtenir des résultats similaires, les glissements de structure, par exemple la relation entre les logements loués et les logements occupés par leur propriétaire, peuvent entraîner des différences. En outre, un calcul séparé permettrait des contrôles de plausibilité.

En ce qui concerne les indicateurs utilisés, l'indice de quantité est le plus souvent tiré de la production de la branche de la construction. D'autre part, l'indicateur des prix repose sur l'indice des prix des loyers payés sur la base de l'indice des prix à la consommation. Cela peut entraîner des distorsions dans le cas où l'hypothèse selon laquelle les loyers imputés suivent les fluctuations des loyers totaux, en raison par exemple de l'encadrement des loyers, n'est pas justifiée. C'est pourquoi il semble préférable d'utiliser pour l'extrapolation des loyers imputés, comme dans l'année de base, un indice des prix reflétant les fluctuations des loyers des logements loués par des particuliers. En outre, il conviendrait d'attirer l'attention sur le fait que les indices des prix excluent normalement les augmentations de prix dues aux variations de qualité. Les indices de prix doivent par conséquent être complétés par un indicateur de qualité reflétant les améliorations.

Enfin, il semble utile de minimiser l'impact des modifications structurelles sur les résultats en limitant la période d'extrapolation. Compte tenu, à cet égard, de la périodicité des statistiques de base pertinentes, il semble approprié d'effectuer un calage du parc immobilier tous les dix ans, c'est-à-dire l'intervalle normal entre les recensements de population. En outre, le calage de l'élément de prix (loyer par strate) devrait être effectué au moins tous les cinq ans, c'est-à-dire la périodicité habituelle des enquêtes sur les budgets des ménages.

Principe 7

S'il n'est pas possible de procéder à une estimation annuelle complète de la production des services de logement, les États membres peuvent extrapoler les chiffres d'une année de base donnée en utilisant des indicateurs appropriés de quantité, de prix et de qualité. L'extrapolation du parc immobilier et du loyer moyen est effectuée séparément pour chaque strate. La procédure d'extrapolation fait la distinction entre les calculs pour les loyers effectifs et ceux pour les loyers imputés. Si besoin est, il est possible de recourir à moins de strates pour l'extrapolation en année courante que pour les calculs de l'année de base. Pour extrapoler les loyers imputés des logements occupés par leur propriétaire, un indice de prix relatif aux loyers des logements privés est généralement appliqué. En tout état de cause, l'intervalle pour la révision de l'étalonnage du parc immobilier ne devrait pas dépasser dix ans, contre cinq ans pour l'élément de prix, ou l'on devrait atteindre un niveau de qualité équivalent au moyen d'autres méthodes qui soient appropriées.

1.4. Problèmes particuliers

1.4.1. Logements donnés en location gratuitement et à prix réduit

Lorsque l'on collecte des données sur les loyers effectifs, on observe parfois des valeurs nulles ou très faibles. Dans le cas de logements dont le loyer est gratuit, cela conduit à l'étrange situation où la prestation est effectivement assurée mais sans paiement (visible). Il paraît approprié dans de tels cas d'adopter la solution consistant à corriger le loyer nul effectif observé. Une solution analogue serait logique pour les logements à prix réduit.

Indépendamment de l'intervention des pouvoirs publics, il existe d'autres raisons pour lesquelles il est possible d'observer des logements gratuits ou à loyer réduit. Par exemple, un salarié peut occuper, gratuitement ou moyennant un loyer réduit, un logement appartenant à son employeur. Ce cas s'applique à toutes les catégories de salariés, y compris les concierges ou les gardiens. Dans ce cas, les données sur les loyers effectifs doivent être corrigées et la différence entre le loyer effectif et les loyers comparables sera traitée comme un salaire en nature (voir SEC 2010, annexe A, paragraphes 4.04 à 4.06). Il arrive également que les logements soient loués, gratuitement ou à des prix très réduits, à des parents ou à des amis. Dans ce cas, la correction peut également être effectuée en reclassant simplement ces logements du secteur locatif vers le secteur occupé par leur propriétaire. En outre, une correction identique paraît appropriée dans le cas de paiements forfaitaires du loyer, c'est-à-dire lorsque le locataire paye à l'avance le loyer d'une période plus longue que la normale.

Principe 8

Le loyer effectif observé dans le cas de logements à loyer gratuit est corrigé de façon à inclure le service de logement dans son intégralité. Ni les loyers gratuits ni les loyers réduits ne sont utilisés sans correction pour calculer les loyers imputés. Par conséquent, pour calculer à la fois les loyers réels et imputés, il convient d'apporter des corrections afin de s'assurer que la valeur de la production reflète la totalité du service de logement fourni.

1.4.2. Maisons de vacances

Les maisons de vacances couvrent toutes les maisons utilisées pendant les temps de loisir, telles que les résidences secondaires proches utilisées à maintes reprises pour de courtes périodes (week-end) et les maisons de vacances plus éloignées des résidences principales et utilisées pendant de plus longues périodes mais seulement quelques fois par an. À première vue, le cas des maisons de vacances louées ne semble poser aucun problème, étant donné que le loyer effectif payé est pris comme critère de production. Toutefois, si les loyers effectifs collectés sont sur une base mensuelle, l'extrapolation au total annuel peut conduire à des surestimations si aucune information supplémentaire sur la période d'occupation moyenne n'est incluse.

Pour calculer le loyer imputé des maisons de vacances occupées par leur propriétaire, l'approche la plus logique consiste à stratifier ces biens immobiliers et à leur appliquer les loyers annuels moyens appropriés qui sont pratiqués pour les logements identiques effectivement loués. Le recours au loyer annuel permet de tenir implicitement compte de la durée d'occupation moyenne. En cas de difficultés, une solution de remplacement peut être appliquée: elle consiste à recueillir des informations sur les maisons de vacances appartenant à une strate et à appliquer aux immeubles occupés par leur propriétaire les loyers annuels moyens en vigueur pour les maisons de vacances effectivement louées. Troisième solution, il est possible d'utiliser le loyer annuel total des logements ordinaires, situés dans des endroits comparables, lorsque les maisons de vacances représentent une part très faible du parc immobilier ou lorsqu'elles ne peuvent être séparées des autres logements. Même dans le cas des maisons de vacances, ces procédures semblent raisonnables lorsque l'on tient compte de ce qu'elles sont toujours disponibles pour le propriétaire et qu'elles sont aussi utilisées gratuitement par ses amis ou sa famille.

Dans les cas exceptionnels où les données sur les loyers effectifs de certaines strates de maisons de vacances manquent ou ne sont pas statistiquement fiables, il est possible d'utiliser d'autres méthodes objectives telles que la méthode du coût d'usage. Dans les cas où la méthode du coût d'usage est entièrement utilisée comme seule méthode possible pour ce type de logement, il convient d'appliquer une hypothèse justifiée sur la durée moyenne d'occupation afin de garantir la comparabilité, sauf s'il peut être considéré que les maisons de vacances sont toujours à la disposition du propriétaire tout au long de l'année. Dans le cas où une hypothèse sur la durée moyenne d'occupation est justifiée, il convient d'attirer l'attention sur la nécessité de garantir des résultats plausibles en ce sens que tous les coûts sont couverts par la production selon la méthode des coûts d'utilisation. Cet objectif peut être atteint en procédant à un ajustement visant à refléter le temps d'occupation moyen uniquement sur l'excédent net d'exploitation.

Principe 9

Les maisons de vacances couvrent toutes les maisons destinées aux loisirs, comme les maisons proches utilisées pour les week-ends ou les maisons éloignées pour de longs séjours. Afin d'estimer la production des maisons de vacances, il est utilisé de préférence les loyers moyens annuels de logement offrant les mêmes avantages. Le recours au loyer annuel permet de tenir implicitement compte de la durée d'occupation moyenne. Bien qu'il soit préférable de procéder par stratification, les maisons de vacances peuvent être regroupées en une seule strate. Si les maisons de vacances représentent une très petite partie du parc immobilier, on peut utiliser le loyer annuel intégral des logements ordinaires appartenant à la même strate de localisation. Dans le cas exceptionnel et justifié où les données sur les loyers effectifs de certaines strates de maisons de vacances manquent ou ne sont pas statistiquement fiables, il est possible d'utiliser d'autres méthodes objectives telles que la méthode du coût d'usage.

1.4.3. Multipropriété

Dans le cas de la multipropriété, un agent immobilier vend le droit de rester pendant une certaine période, tous les ans, dans un certain logement situé dans une zone touristique et prend soin de l'administration de ce bien. Le droit est garanti par un certificat qui est délivré après le premier paiement. Ce certificat peut être échangé au prix courant. Des paiements périodiques sont ultérieurement dus pour couvrir les charges de copropriété.

Cette description donne logiquement à penser que le paiement initial devrait être traité comme un investissement, étant donné que le certificat délivré est comparable à une action. Cela est corroboré par le fait que, au moins dans la législation d'un État membre, l'acheteur achète un droit réel. Ainsi, il semblerait utile d'inclure le paiement initial sous des actifs incorporels dans la comptabilité nationale. En outre, il semble logique de considérer les services de logement à loyer gratuit comme un dividende en nature payé par l'agent immobilier.

Le problème fondamental réside dans le fait que le logement en multipropriété produit réellement un service qui n'est pas compris dans la production de l'économie. Logiquement, cela doit être corrigé. Pour commencer, la proposition d'accepter le paiement périodique comme une mesure indirecte signifie implicitement qu'aucune correction n'est apportée pour les services de logement, étant donné que le paiement périodique concerne un service différent, à savoir les coûts de gestion. Une autre possibilité théorique pourrait être d'envisager le paiement initial comme un prépaiement du service assuré et de le répartir sur les périodes d'occupation pertinentes. En dehors des problèmes statistiques de traduction de ce modèle dans la pratique, il semble qu'il y ait une contradiction avec la réalité juridique, étant donné que l'interprétation implicite est l'achat d'un service et non l'acquisition d'un bien.

Une autre possibilité consiste à dériver une variable de remplacement à partir des loyers effectifs annuels pour des installations comparables d'hébergement (avec leurs propres installations de restauration). Cette solution est justifiée par le fait que les logements en multipropriété sont situés dans des zones touristiques et coexistent avec des appartements de vacances effectivement loués. En cas de difficultés, les deux autres méthodes proposées pour les maisons de vacances sont également valables pour les logements en multipropriété. Le loyer devrait être calculé sur une base nette, pour éviter un double décompte des charges couvertes par le paiement régulier.

Principe 10

Pour ce qui concerne les logements en multipropriété, il est appliqué les mêmes procédures que pour les maisons de vacances.

1.4.4. Logements en chambre d'amis

Dans la plupart des États membres, un grand nombre d'étudiants sont logés dans des chambres d'amis. Souvent, cela s'étend à d'autres jeunes ou à des personnes dont l'emploi les oblige à s'éloigner de chez elles. Si la pièce fait partie d'un logement loué, c'est-à-dire qu'elle est sous-louée, aucun gros problème ne semble se poser. Le loyer d'une chambre d'amis peut être considéré comme une contribution au loyer principal effectif, c'est-à-dire un transfert entre ménages. Toutefois, si la pièce fait partie d'un logement occupé par son propriétaire, ce serait le compter deux fois que d'inclure à la fois le loyer que le locataire paye et le loyer imputé intégral. Probablement, la solution correcte consisterait à considérer le loyer effectif payé par le locataire pour le pourcentage de logements qu'il occupe et à l'imputer à un loyer pour le reste. Cependant, cela risque de ne pas être facile à appliquer. Au lieu de cela, on pourrait considérer le loyer comme un transfert comportant le partage des dépenses de logement. Cela serait comparable au premier cas dans la mesure où le loyer réel de la chambre d'amis est considéré comme une contribution au loyer principal imputé. En conséquence de ce traitement, une correction devra être apportée si le secteur des ménages est ventilé par groupes.

Une autre question concerne le traitement de la sous-location de diverses pièces. Dans ce cas, il est proposé que le terme «chambre d'amis» ne s'applique que lorsque le propriétaire ou le locataire principal continue d'occuper le logement. Autrement, la sous-location devrait être considérée comme une activité économique distincte (service de logement ou de pension).

Principe 11

Les loyers payés pour les chambres d'amis situés dans un logement sont considérés comme une contribution au logement principal pour autant que le propriétaire ou le locataire principal continue à occuper le logement.

1.4.5. Logements vides

Premièrement, un logement loué est toujours considéré comme occupé même si le locataire choisit de vivre ailleurs. Deuxièmement, conformément à la solution générale retenue pour les maisons de vacances et les logements en multipropriété, les loyers annuels reflètent le temps moyen d'occupation. Le problème des logements vides est donc limité aux logements non loués qui ne sont pas utilisés par leur propriétaire, à savoir qui sont disponibles pour la vente ou la location. Dans ces cas, aucun service de logement n'est fourni et il conviendrait donc de comptabiliser un loyer nul.

Pour savoir si un logement est vide ou non, on peut s'en remettre à une déclaration du propriétaire ou des voisins. En l'absence de telles informations, la présence d'un mobilier peut servir à indiquer si le logement est occupé. D'un autre côté, on peut considérer qu'un logement non meublé est vide, car il est difficile d'imaginer qu'il fournisse un service de logement. La catégorie des logements vides comprend aussi les logements dont le propriétaire reprend possession faute d'être payé et les logements vides pour une courte période parce que l'agence de location ne trouve pas immédiatement de nouveaux locataires. Un cas limite est représenté par les logements vides qui sont entièrement meublés et peuvent être utilisés immédiatement par le propriétaire. Dans ce cas, on pourrait soutenir qu'aucun service n'est produit aussi longtemps qu'il n'est pas occupé par le propriétaire. Mais puisque ce cas est comparable à celui d'un logement loué mais vide, il semble approprié d'introduire un loyer. Par conséquent, les logements meublés non loués par leur propriétaire sont généralement considérés comme occupés.

Un logement vide peut entraîner des frais au titre des dépenses courantes d'entretien, d'électricité, de primes d'assurance, de taxes, etc. Ces éléments devraient être enregistrés comme une consommation intermédiaire du secteur immobilier, d'autres taxes à la production, etc. À l'instar des entreprises qui ne produisent pas de services, cette situation pourrait entraîner l'apparition d'une valeur ajoutée négative.

Dans les cas où la méthode du coût d'usage est utilisée, les logements vides devraient être correctement distingués du reste du parc de logements, de sorte que la valeur de la production ne soit pas implicitement affectée dans les calculs en tenant compte de tous les éléments de coût tels que la consommation de capital fixe et l'excédent net d'exploitation. À première vue, le cas des logements vides dans le contexte du logement social peut susciter des inquiétudes en raison de l'effet implicite similaire sur la production grâce à l'approche de la somme des coûts qui est pertinente pour les secteurs non marchands fournissant des logements sociaux. Toutefois, l'incidence dans ce cas devrait être très insignifiante. En outre, le logement vide dans le cadre du logement social peut toujours être considéré comme occupé étant donné qu'il est disponible pour être utilisé par le propriétaire (administrations publiques ou institutions sans but lucratif au service des ménages) pour assurer la fonction de protection sociale.

Principe 12

Pour les logements vides prêts à être vendus ou à être loués, il est imputé un loyer de valeur nulle. Un logement meublé occupé par le propriétaire est généralement traité comme un logement occupé.

1.4.6. Garages

Comme les garages sont un élément de la formation brute de capital fixe, il convient non seulement d'inclure le service des garages loués dans la production de l'économie, mais aussi de calculer une production imputée pour les garages occupés par les propriétaires. Dans les deux cas, le garage représente un élément de confort du logement comme tout autre équipement. Cela devrait inclure les emplacements de stationnement et les places de parking puisqu'ils ont probablement la même fonction.

Le paragraphe 3.75 de l'annexe A du SEC 2010 indique que «cette règle vaut également pour les garages séparés des habitations qui sont utilisés par leur propriétaire à des fins de consommation finale.

Généralement, il y a plus de logements occupés par leurs propriétaires que de logements loués avec un garage. Pour intégrer correctement cette différence structurelle, il semble que le meilleur moyen soit d'utiliser l'existence d'un garage comme un critère de stratification.

Principe 13

Les garages et les emplacements de stationnement fixes génèrent des services à inclure dans les services de logement.

2. CONSOMMATION INTERMÉDIAIRE

La consommation intermédiaire doit être cohérente avec la production. Conformément à la classification des fonctions de la consommation individuelle des ménages (Coicop), les charges de chauffage, d'eau, d'électricité, etc., ainsi que la plupart des opérations d'entretien et de réparation liées aux logements devraient être enregistrées séparément et donc exclues de la production des services de logement.

Dans la pratique, néanmoins, diverses charges comme l'entretien et les réparations doivent éventuellement être considérées comme élément du service de location au motif qu'elles ne sauraient être disjointes de ce service. Le niveau du RNB ne devrait pas en être affecté, si un traitement brut est appliqué de façon cohérente pour la consommation intermédiaire et la production.

Pour ce qui concerne les réparations et l'entretien, il conviendrait de distinguer trois catégories. Premièrement, les améliorations aux actifs fixes existants qui débordent largement le cadre des travaux courants d'entretien et de réparations sont incluses dans la formation brute de capital fixe (SEC 2010, annexe A, paragraphe 3.129).

Deuxièmement, les dépenses que les propriétaires consacrent à l'aménagement, à l'entretien et à la réparation de leur logement lorsque ces activités ne sont normalement pas effectuées par les locataires sont traitées comme une consommation intermédiaire pour la production de services de logement (SEC 2010, annexe A, paragraphe 3.96).

Enfin, le nettoyage, la décoration et l'entretien du logement, dans la mesure où il s'agit d'activités qui incombent également aux locataires, sont exclus de la production (SEC 2010, annexe A, paragraphe 3.09). Les dépenses relatives à ces activités devraient être enregistrées directement comme consommation finale des ménages. Le paragraphe 3.95 de l'annexe A du SEC 2010 indique que la dépense de consommation finale des ménages inclut les matériaux utilisés pour les petites réparations et la décoration intérieure des logements habituellement effectuées tant par les locataires que par les propriétaires.

En d'autres termes, pour les logements occupés par leur propriétaire, la consommation intermédiaire devrait couvrir les mêmes types de travaux ordinaires d'entretien et de réparations que ceux qui seraient normalement considérés comme une consommation intermédiaire par le propriétaire pour des logements loués similaires. Les dépenses consacrées à des travaux de réparations et d'entretien du même type que ceux qui sont normalement réalisés par des locataires et non par des propriétaires devraient être traitées comme des dépenses de consommation finale des ménages tant pour les locataires que pour les propriétaires-occupants.

La consommation intermédiaire de travaux ordinaires d'entretien et de réparation relatifs à des logements occupés par les propriétaires peut être dérivée de sources statistiques directes comme les enquêtes sur les budgets des ménages. Lorsque le ratio de la consommation intermédiaire à la production des logements occupés par les propriétaires est très éloigné du ratio pour le secteur locatif, il conviendrait d'étudier les raisons de cet écart. Lorsque la divergence tient à des différences de qualité, par exemple un niveau différent d'entretien ordinaire pour des logements similaires par ailleurs, il conviendrait de corriger en conséquence les loyers calculés.

La consommation intermédiaire devrait inclure les services d'intermédiation financière indirectement mesurés (SIFIM) conformément au chapitre 14 de l'annexe A du SEC 2010. Cela inclut la consommation intermédiaire des ménages en leur qualité de propriétaires de logements en relation avec les prêts immobiliers.

Comme indiqué au point 1.4.5, les logements vides peuvent entraîner une consommation intermédiaire. D'un point de vue général, il y a lieu de souligner que tout double compte de la consommation intermédiaire dans le cas des logements appartenant aux employeurs devrait être évité.

Principe 14

La consommation intermédiaire devrait être établie conformément à la définition de la production des services de logement. Les deux concepts excluent généralement les charges de chauffage, d'eau, d'électricité, etc. Si, pour des raisons pratiques, il est préféré un traitement différent, cela est acceptable pour autant que les niveaux du PIB et du RNB ne sont pas affectés.

3. OPÉRATIONS AVEC LE RESTE DU MONDE

Conformément au SEC 2010 (paragraphe 1.63 et 2.29 de l'annexe A), les unités non résidentes sont considérées comme des unités résidentes fictives en leur qualité de propriétaires de terrains ou de bâtiments sur le territoire économique du pays, mais seulement pour les opérations portant sur ces terrains et bâtiments.

En d'autres termes, le service produit par un logement qui appartient à un non-résident est inclus dans la production de l'économie où le logement est situé. Dans le cas d'un logement d'un non-résident occupé par le propriétaire, il y a alors lieu de relever une exportation de services de logement et l'excédent net d'exploitation correspondant est enregistré comme revenu primaire du reste du monde (SEC 2010, annexe A, paragraphes 3.173 et 4.60).

Concernant les résidents possédant des logements à l'étranger, le paragraphe 3.75 de l'annexe A du SEC 2010 indique que «la valeur locative des logements occupés par leurs propriétaires mais situés à l'étranger — maisons de vacances, par exemple — ne doit pas être enregistrée dans la production intérieure, mais traitée comme une importation de services, l'excédent net d'exploitation correspondant étant considéré comme un revenu primaire reçu du reste du monde».

En général, il n'y a guère de problèmes si le bien appartenant à un non-résident est réellement loué à un résident, étant donné que l'on observera un flux monétaire inclus dans la balance des paiements. Les logements possédés et occupés par des résidents étrangers devraient être identifiés séparément. La nationalité d'un propriétaire-occupant ne suffit pas pour distinguer un résident d'un non-résident. Les maisons de vacances appartenant à des résidents étrangers seront probablement l'élément le plus important et il serait utile d'obtenir un accord concernant le nombre de propriétaires non résidents entre les États membres concernés. Néanmoins, il y a un manque général d'informations concernant les propriétaires-occupants non résidents. L'information concernant les résidents possédant des maisons de vacances à l'étranger est encore plus mince. Pour éviter des incohérences, un État membre déduisant un revenu primaire pour les logements occupés par les propriétaires non résidents devrait en même temps ajouter un revenu primaire pour des logements à l'étranger possédés et occupés par des résidents.

À cet égard, un problème particulier porte sur les logements en multipropriété. Dans la mesure où pendant la même période de comptabilisation un tel logement peut être occupé par des résidents de pays différents, une attribution directe au pays d'origine paraît impossible. Des résultats comparables peuvent être obtenus en adoptant une approche plus pragmatique. Dans un premier temps, la valeur ajoutée (imputée) provenant des logements en multipropriété est attribuée au pays d'origine de la société du propriétaire. On peut alors demander à la société du propriétaire de fournir une information sur les pays d'origine des propriétaires en multipropriété, qui peut aussi être utilisée comme clé de répartition.

Principe 15

D'après le SEC 2010, tous les logements situés sur le territoire économique d'un État membre contribuent à son PIB. L'excédent net d'exploitation reçu par les non-résidents en tant que propriétaires de terrains et bâtiments dans cet État membre doit être enregistré comme revenu de la propriété versé au reste du monde et donc être déduit du PIB dans le passage du PIB au RNB (et vice versa). Cet excédent net d'exploitation s'entend comme l'excédent net d'exploitation issu des loyers effectifs et imputés des logements. Un État membre déduisant un revenu de la propriété pour des logements occupés par des propriétaires non résidents devrait en même temps ajouter un revenu de la propriété pour des logements à l'étranger possédés et occupés par des résidents.