

Le traitement du logement dans l'IPC français

Retour critique sur le Blog de l'Insee (février 2020)

François Geerolf

2022-02-22

Section 1

Introduction

Emmanuel
Todd
**Les Luttes
de classes
en France
au XXI^e siècle**



Emmanuel Todd, Insee et le logement dans l'inflation

- **Emmanuel Todd**, *Les luttes de classes en France au XXI^e siècle* (23 janvier 2020)
→ reprend plusieurs arguments de **Philippe Herlin**, *Pouvoir d'achat : le grand mensonge* (oct. 2018)
- Critiques centrales :
→ **Sous-estimation du logement** dans l'indice des prix de l'Insee
→ **Effets qualité** minimisent l'inflation
- Réponse de l'**Insee** (4 févr. 2020) sur le sujet du logement (toujours en attente de la réponse sur les effets qualité...):
« *Mais si, l'Insee prend bien en compte le logement dans l'inflation* »
→ **Benoît Ourliac**, dir. de cabinet de **Jean-Luc Tavernier**, DG de l'Insee
- Depuis, l'Insee (notamment son CM sur Twitter) fait très souvent référence à ce Blog.

Résumé du Blog de l'Insee

Dans ce billet, l'**Insee** se défend face aux critiques d'Emmanuel Todd/Philippe Herlin en invoquant des **arguments d'autorité** :

- un **manuel méthodologique international** ;
- un **règlement européen** encadrant la construction des indices de prix.

Il avance aussi plusieurs **arguments de fond** :

- les **achats immobiliers** seraient des *investissements*, non de la consommation ;
- adopter d'autres conventions n'aurait qu'un **impact négligeable** sur la mesure de l'inflation.

⇒ **Problème** : ces arguments sont **discutables voire erronés**.

Section 2

Le « manuel méthodologique international »

Que dit réellement le manuel international ?

- Le **manuel méthodologique international** (FMI, OIT, OCDE, Eurostat, etc.) **ne recommande pas d'exclure** le logement des propriétaires du calcul de l'IPC. Voir en ligne.
- Il **présente cinq approches possibles**, dont **une seule** écarte ce poste des dépenses de consommation.
- Le **manuel spécifique d'Eurostat (2017)** va plus loin : il juge la non-prise en compte du logement comme une approche « **trop étroite** » (*too narrow*).
- En somme : les textes invoqués par l'Insee **ne justifient pas** l'exclusion du logement, mais soulignent au contraire la **diversité des approches possibles**.

Approaches to OOH	Primary purpose of CPI	OOH price definition underlying the approach	Comments
Acquisition	Measure the change through time of the total expenditure associated to <i>all monetary transactions</i> made by households for acquiring goods and services for consumption purposes	Acquisition cost of a dwelling made by a household for own occupancy	Approach more in accordance with the definition of an 'inflation index'. No need for imputed prices.
Use	Measure the change through time of the <i>total value of all goods and services</i> that were <i>actually consumed</i> by households	Opportunity cost associated with the use of a dwelling by a household for own purpose	Approach more in accordance with the 'Cost-Of-Living' Index (COLI) framework. Imputed prices are needed.
Payment	Measure the change through time of the <i>total payments</i> made for all goods and services by households	Cash outlays associated with the own-occupied dwelling	Approach more appropriate for the evaluation of money income. Also for a COLI. No need for imputations.
Exclusion of OOH	Measure the change through time of the total expenditure associated to <i>all monetary transactions of consumer goods and services</i> made by households	–	Can be seen as being too narrow in its scope; a problem that could be overcome by the construction of the HEPI index.

Logement des propriétaires : une exception française

- Les **manuels méthodologiques** n'imposent **pas** d'exclure la dépense de logement des propriétaires de l'IPC.
- Dans la pratique, **la plupart des pays l'incluent** dans leur indice des prix.
- Poids des loyers dans l'indice (exemples):

Pays	Part du panier
États-Unis	30 % (dont 23 % en loyers imputés)
Allemagne	21 % (dont 10% en loyers imputés)
France	6 % (loyers réels seuls)

- La **France fait figure d'exception** : difficile de présenter l'exclusion du logement des propriétaires comme découlant de *normes* ou d'un *consensus* international.

États-Unis: extrait du BLS

Voir en ligne.

All items less food and energy.....	78.468	269.226	282.754	283.908	5.5	0.4	0.6	0.5	0.6
Commodities less food and energy commodities.....	20.768	145.317	159.426	160.850	10.7	0.9	1.0	0.9	1.2
Apparel.....	2.669	114.434	122.383	121.068	5.8	-1.1	0.0	1.3	1.7
New vehicles.....	3.884	149.091	164.511	166.653	11.8	1.3	1.4	1.1	1.0
Used cars and trucks.....	3.419	150.891	200.209	207.164	37.3	3.5	2.5	2.5	3.5
Medical care commodities ¹	1.487	377.921	379.483	379.611	0.4	0.0	0.6	0.1	0.0
Alcoholic beverages.....	0.993	259.397	264.957	265.410	2.3	0.2	-0.2	0.0	0.5
Tobacco and smoking products ¹	0.617	1,199.508	1,298.746	1,308.024	9.0	0.7	1.9	0.9	0.7
Services less energy services.....	57.700	346.808	358.722	359.559	3.7	0.2	0.4	0.4	0.3
Shelter.....	32.393	327.702	339.997	341.241	4.1	0.4	0.5	0.5	0.4
Rent of primary residence.....	7.583	344.455	354.526	355.931	3.3	0.4	0.4	0.4	0.4
Owners' equivalent rent of residences ²	23.509	337.695	349.152	350.508	3.8	0.4	0.4	0.4	0.4
Medical care services.....	6.987	564.201	577.076	578.555	2.5	0.3	0.5	0.3	0.3
Physicians' services ¹	1.777	391.807	408.843	408.644	4.3	0.0	0.0	0.4	0.0
Hospital services ³	2.154	355.232	367.479	366.854	3.3	-0.2	0.5	-0.3	0.2
Transportation services.....	5.046	312.959	327.749	326.063	4.2	-0.5	0.4	0.7	-0.3
Motor vehicle maintenance and repair ¹	1.080	309.888	325.076	324.688	4.8	-0.1	1.5	0.0	-0.1
Motor vehicle insurance.....	1.560	545.376	568.239	567.875	4.1	-0.1	0.0	-0.8	-1.5
Airline fares.....	0.619	205.983	215.159	208.954	1.4	-2.9	-0.7	4.7	2.7

Allemagne: extrait de Destatis

Voir en ligne.

Dans l'IPC national allemand: poids ~21%. Dans l'IPCH: poids ~11%.

04	Wohnung, Wasser, Strom, Gas und andere Brennstoffe	Housing, water, electricity, gas and other fuels	324,70
041	Wohnungsmiete, einschl. Mietwert von Eigentümerwohnung	Rentals for housing including rental value of owner-occupied housing	207,26
0411	Nettokaltmiete	Net rent	196,32
04110	Nettokaltmiete	Net rent	196,32
0411011200	Nettokaltmiete Wohnung bis 70 m ² , gebaut bis 1948	Net rent, dwelling up to 70 m ² , built till 1948	
0411014300	Nettokaltmiete Wohnung über 70 m ² , gebaut bis 1948	Net rent, dwelling more than 70 m ² , built till 1948	
0411021400	Nettokaltmiete Wohnung bis 70 m ² , gebaut ab 1949	Net rent, dwelling up to 70 m ² , built from 1949	
0411024300	Nettokaltmiete Wohnung über 70 m ² , gebaut ab 1949	Net rent, dwelling more than 70 m ² , built from 1949	
0411024600	Nettokaltmiete Einfamilienhaus	Net rent, one-family house	

Un choix, pas une contrainte

- L'**IPCH européen** n'inclut **pas encore** les **loyers imputés**, mais cela relève d'une **harmonisation minimale** (à cause de la France ?), non d'un **consensus scientifique**. Par ailleurs, inclure le logement des propriétaires est fixé comme un objectif depuis au moins 2000 par la BCE. Voir en ligne.
- L'IPCH se contente plus facilement d'un indicateur de dépenses **monétaires**, car il est utilisé à des fins de politique monétaire (BCE), tandis que l'**IPC national** sert à **indexer salaires et prestations sociales**.
- Exclure les loyers imputés du calcul de l'**IPC français** relève donc d'un **choix national** — possiblement **politique**, plutôt qu'une nécessité **méthodologique** ou **scientifique**.
- La plupart des autres pays prennent en compte le logement des propriétaires dans leur IPC, même si pour Eurostat ils calculent aussi un IPCH qui l'exclut pour l'instant. (cf. Allemagne)
- En résumé, le cadre européen n'impose rien pour l'IPC national : c'est bien la **France** qui choisit d'exclure le logement des propriétaires de son indice des prix.

Section 3

L'achat immobilier : investissement ou consommation ?

Arguments du blog

- Le *Blog* de l'Insee affirme que les **propriétaires sans emprunt n'ont plus de dépenses de logement**, sauf les charges.
- C'est **faux** : en comptabilité nationale, ils consomment un **service de logement** équivalent à un loyer — le *loyer imputé*.
- L'Insee **évalue d'ailleurs ces loyers imputés à 194 Md€, contre 79 Md€ de loyers réels**,
soit un **rapport de 2,5**.
- S'ils étaient inclus dans l'IPC, le **poids total du logement atteindrait environ 21 %**,
comme en Allemagne

- Selon l'Insee lui-même, les loyers imputés sont bien de la consommation...

► 1. Composantes de la dépense de logement

en milliards d'euros courants

	1990	2000	2010	2015	2018	2019	2020
Consommation associée au service de logement	123,7	195,3	299,1	337,3	353,6	361,4	364,7
Loyers (réels et imputés)	87,5	143,6	221,9	250,5	262,7	268,2	272,9
dont loyers réels	27,3	43,7	65,2	72,8	76,1	77,4	78,4
Énergies et eau	20,6	28,9	44,3	49,2	52,3	53,3	53,3
Charges	15,6	22,8	32,9	37,7	38,6	39,9	38,5
Locaux d'hébergement	2,2	3,8	5,9	8,1	9,0	9,3	9,5
Subventions d'exploitation aux producteurs (hors bonifications)	0,1	0,2	0,1	0,2	0,2	0,3	0,3
Charges des producteurs liées aux logements vacants	1,1	1,6	2,4	3,1	3,4	3,5	3,5
Dépenses courantes de logement	127,2	200,9	307,5	348,7	366,1	374,5	378,0
Investissement en logements neufs	37,7	44,7	66,1	56,8	70,6	73,6	58,4
Gros travaux d'entretien-amélioration	22,9	31,7	44,1	47,1	50,0	50,6	47,4
Frais et droits dans l'ancien, avantages fiscaux	5,5	7,5	14,0	15,8	19,0	20,7	20,4
Dépenses d'investissement	66,2	83,8	124,2	119,8	139,6	144,9	126,2
Dépenses de logement	193,4	284,8	431,8	468,5	505,7	519,4	504,2
Part dans le PIB (en %)	18,4	19,3	21,6	21,3	21,4	21,3	21,9

Lecture : en 2020, les ménages ont investi 58,4 milliards d'euros en logements neufs.

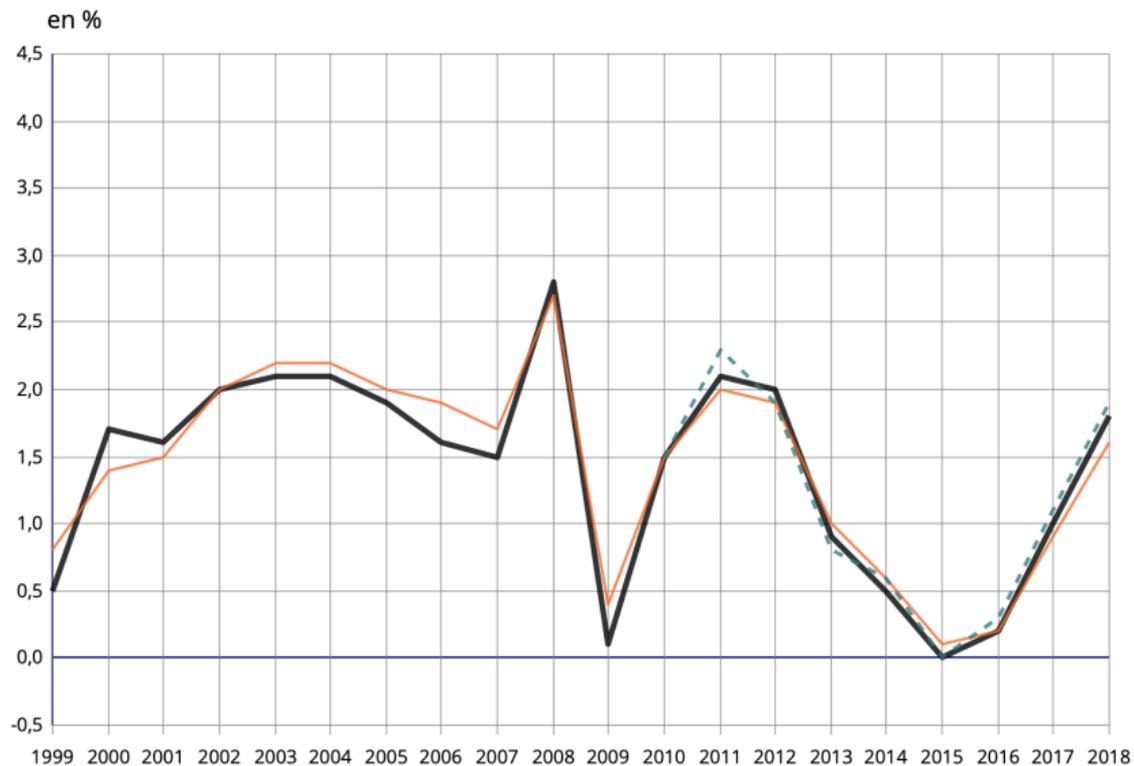
Sources : Insee, comptes nationaux, base 2014 ; SDES, compte du logement.

Des effets négligeables... ?

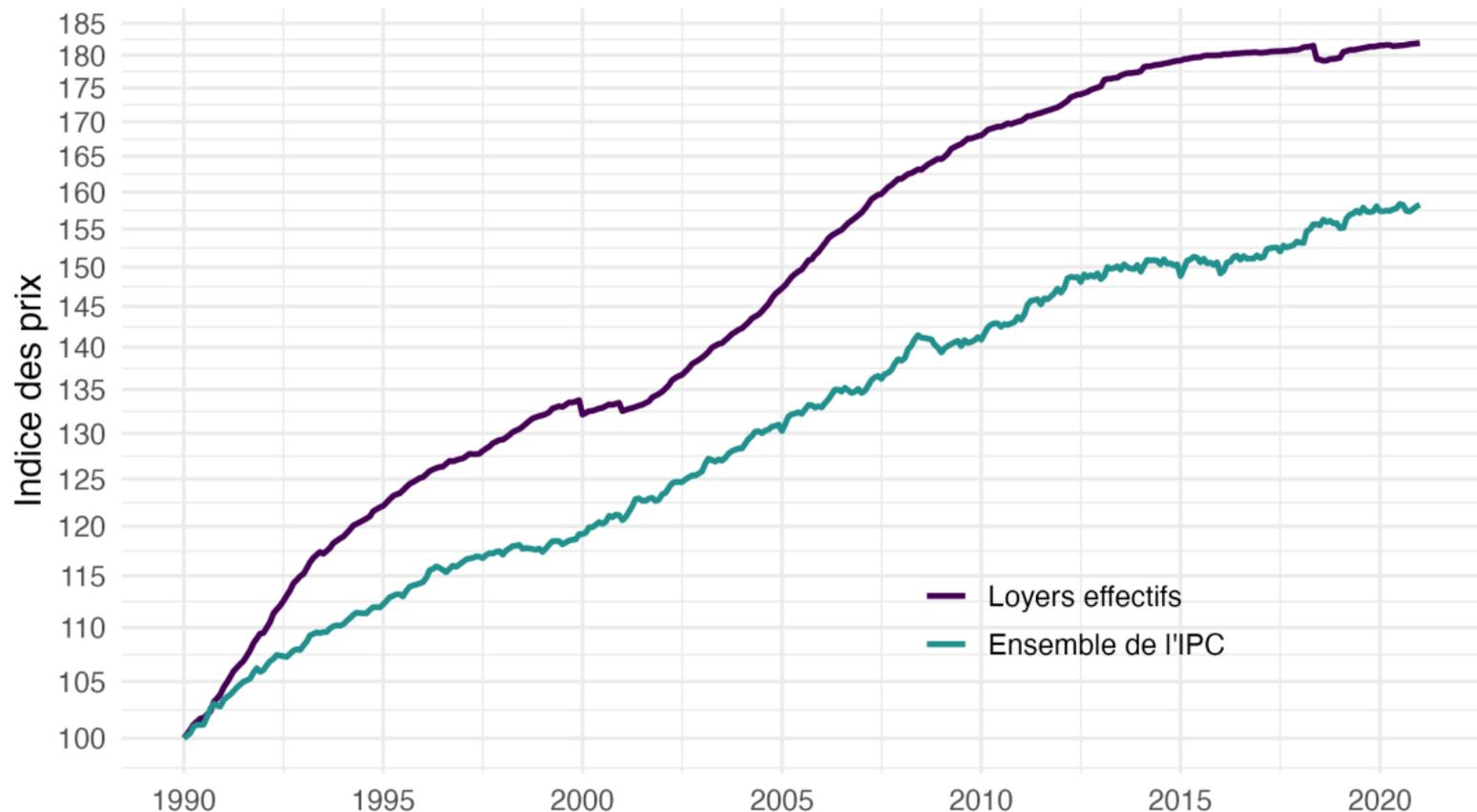
- L'Insee affirme que **l'ajout des loyers imputés** aurait un *effet négligeable* sur l'inflation.
- Pourtant, sur **30 ans**, les **loyers ont augmenté de +80 %**, contre seulement **+60 % pour l'IPC**. → Même **quelques dixièmes de point par an** finissent par créer des **écarts cumulatifs importants** sur la durée.
- **Encadrement à la relocation**, dont ne bénéficient pas les propriétaires : → Entre deux locataires, le loyer ne peut **dépasser le dernier loyer appliqué** dans les **zones tendues**.
Encadrement avec plafonnement :
→ Dans certaines communes (Paris, Lille, Lyon, Montpellier, etc.), le loyer est soumis à un **plafond légal** défini par un **arrêté préfectoral**.

Des effets négligeables... ?

- IPC
- IPC, y compris loyers imputés aux propriétaires
- - - Indice y compris investissement des propriétaires occupants



... ou au contraire importants ?



Enquête Loyers et Charges

- L'enquête *Loyers et Charges* de l'Insee, permettant de mesurer la hausse des loyers dans l'IPC français, est **très imparfaite** :
échantillon restreint, logements meublés exclus. → **hausse réelle des loyers sous-estimée.**
- Les **logements** (et non les ménages) sont interrogés →
la **hausse à la relocation** peut être manquée → **hausse réelle des loyers sous-estimée.**
- **Eurostat** demande depuis plusieurs années à la France
de **modifier la méthode de mesure des loyers** lors des visites de conformité, pour passer
d'une mesure trimestrielle à une mesure mensuelle (par exemple via *webscrapping*).
- Le **partage volume/prix** (*effet qualité*) est **discutable** :
toute la hausse de loyer est-elle vraiment due à des travaux quand ils ont lieu ?
- **Comparaison Friggit-OLAP** : selon Friggit, les données Insee **sous-estiment la hausse des loyers à Paris** vs. l'Observatoire des Loyers de l'Agglomération Parisienne (OLAP).

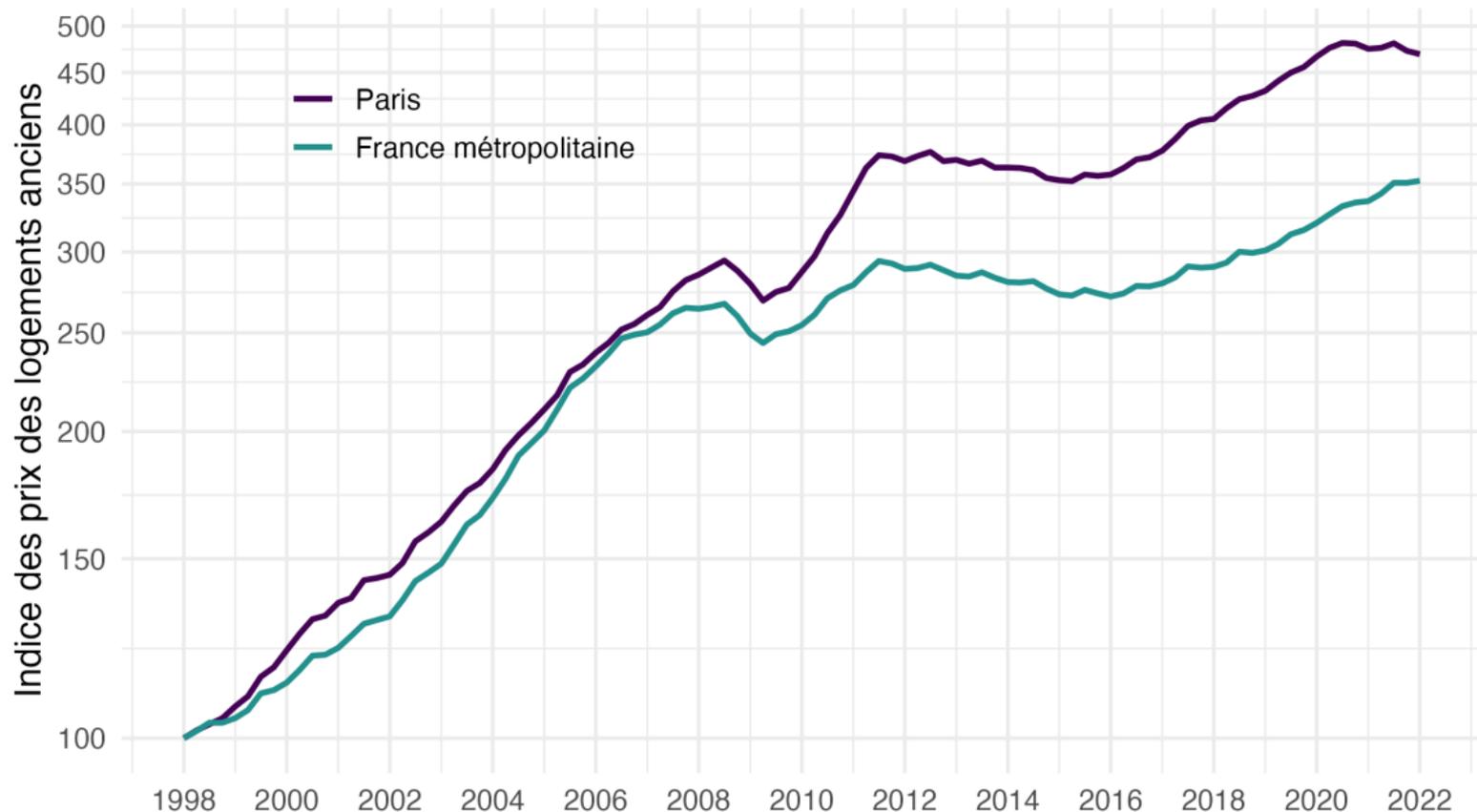
Le pouvoir d'achat et les intérêts d'emprunt

- Les **intérêts d'emprunt** sont **déduits** de la mesure du pouvoir d'achat de l'Insee (dans le *Revenu Disponible Brut*).
- L'Insee distingue les **intérêts** (nominaux) du **capital remboursé**, considéré comme de **l'épargne** ou un **investissement**.
- Mais cette distinction est **économiquement discutable** : le **vrai coût du logement** dépend du **taux d'intérêt réel**, pas nominal.
- Le remboursement du capital correspond au moins pour partie à un effort de consommation (loyers imputés, consommation de capital fixe).

Acheter ou louer: des substituts parfaits ?

- **Acheter** et **louer** ne sont pas des **substituts parfaits**: plus difficile de faire des travaux, risque d'être congédié par son propriétaire, etc.
L'exclusion de la **hausse des prix immobiliers de l'IPC** repose sur une substituabilité parfaite.
- L'**impossibilité d'acheter** est perçue comme un **déclassement social**, non comme un simple choix de consommation.
- Depuis **1998**, les **prix des logements anciens** ont **plus que triplé** :
+250 % en France, +375 % à Paris.
- Cette flambée des prix a **fortement dégradé la situation des accédants**, surtout pour les jeunes ménages.

Indice des prix des logements anciens



Investissement immobilier et pouvoir d'achat

- Une partie de ce que l'on appelle « **investissement** » **immobilier** correspond en réalité à des **dépenses incompressibles** : usure normale, charges de copropriété, entretien courant.
- Le **pouvoir d'achat** devrait donc, a minima, être évalué à partir du **revenu disponible net (RDN)** plutôt que du revenu disponible brut (RDB) — comme le fait d'ailleurs l'Allemagne. La hausse du coût des travaux grève aussi le pouvoir d'achat. . .
- Les **rénovations énergétiques** imposées par la réglementation sont-elles de véritables investissements librement consentis ou plutôt des **coûts** subis par les propriétaires ? (très faiblement compensés par les économies d'énergie. . .)
- La question du **partage prix-volume** pour ces rénovations reste ouverte. Plus largement, il y aurait beaucoup à dire sur la prise en compte des **effets qualité** par l'Insee. . . (*Deux ans plus tard, on attend toujours le blog promis sur le sujet !*)

Section 4

Conclusion

Enjeux politiques et sociaux

L'Insee affirme répondre à une « **demande sociale** », mais cette notion est **floue** :

- Les attentes de **l'État** (des contribuables ?) et des bénéficiaires des indexations ne coïncident pas: **retraites, minima sociaux**. . .
- La sous-estimation de l'inflation **bénéficie aux locataires** et **coûte aux propriétaires**, via le calcul de l'IRL. . .
- Une moindre hausse du **Smic bénéficie aux entreprises** et à leur compétitivité, et **coûte aux smicards**, etc.

L'Insee ne suit pas toujours les recommandations internationales. . .

- L'« **IPC hors tabac** » utilisé pour certaines indexations (Smic, prestations, loyers) **ne respecte pas les recommandations internationales**, qui **déconseillent d'exclure des biens** (yc le tabac et l'alcool), pour éviter des **manipulations politiques**.
- L'IPC suit les prix des services de santé incluant les **dépenses de santé remboursées** par la sécurité sociale (contrairement à l'IPCH), ce qui est là encore **contraire aux recommandations internationales** sur les indices de prix. . .

2.22 Finally, it should be noted that the deliberate exclusion of certain types of goods and services by political decision on the grounds that the households toward whom the index is targeted ought not to be purchasing such goods or services or ought not to be compensated for increases in the prices of such goods and services, cannot be recommended because it exposes the index to **political manipulation**. For example, suppose it is decided that certain products such as **tobacco** or alcoholic beverages should be excluded from a CPI. There is a possibility that, when **taxes on products are increased**, these products may be **deliberately selected for higher taxes** with the knowledge that the **resulting price increases would not be reflected in the CPI**. **Such practices are not unknown.**

Dépenses de santé remboursées

- L'inclusion des **dépenses de santé remboursées** dans l'IPC ("prix bruts") conduit également à **sous-estimer l'inflation réelle**.
- Cette pratique est **explicitement déconseillée** par le Manuel méthodologique international de l'IPC, justement - voir IMF – CPI Manual, Concepts and Methods..

11.294 The preferred approach regarding the treatment of health, education, and social protection services in the CPI is as follows:

- Only expenditure by households that is a direct result of purchase of individual goods or services is within the scope of CPI. These prices should be net of direct reimbursements. Reimbursements refer to payments to households by government units, social security administrations, or NPISHs that are made as direct consequences of purchases of individually specified goods and services, initially paid for by households.
- Mandatory payments are excluded from the scope of the index (for example, employee's contributions to social security programs). These are collected to finance social security programs and these payments do not directly relate to the provision of goods or services. Reimbursements that do not directly relate to goods or services are also not in the scope of the CPI.

11.298 Depending on national circumstances, it could be that the public authorities have decided to partly or fully finance the provision of certain goods and services. Regardless of the practice, those expenditures incurred by government or NPISH to finance social transfers in kind are outside the scope of a CPI (although it can be argued that it is desirable to take them into account when estimating a comprehensive COLI extending beyond purchases by the household sector). However, when the consumer pays part of the cost associated with the provision of such goods and services, this element is within the scope of the CPI; although there is a social transfer, this expenditure may account for a large part of a household's final consumption expenditure. For example, take a rental unit for which the monthly cost of providing the rental service is \$800 and where, after the government transfer, the actual rent paid by the tenant is \$500. While the \$300 transfer is excluded from the scope of the CPI, the rent of \$500 paid by the tenant is a legitimate consumption expenditure that should be included in the CPI.

11.296 Goods and services acquired by households and that the government or NPISH provide a social benefit either through a full or partial reimbursement should be measured net of direct reimbursements. For example, individuals who are part of a particular socioeconomic group may be eligible for a full or partial refund for dental care: if the refund covers the full cost of the dental service, then the expenditure weight would be zero and no prices would need to be monitored for the purpose of the CPI.

11.300 In practice, there are many possible combinations of payment and reimbursement systems and there can be a complex mix of publicly financed social security programs, employee or worker financed social security programs, and social security programs financed by households. The CPI compiler should investigate such programs in sufficient depth to facilitate a well-informed decision on their treatment in the CPI. Thus, the nature of the health, education, and social protection sectors is a challenge for price index compilation. The index methodologies used by the NSO need to be built around the national circumstances.

Une question de transparence et de crédibilité

- Il ne s'agit pas de remettre en cause le **travail technique de l'Insee**, mais de critiquer **les arguments partiels de ce Blog officiel**.
- Il faut davantage de **transparence** sur la **non-inclusion du logement des propriétaires**, et l'assumer.
- Il faut aussi discuter ouvertement des **biais de l'enquête Loyers et Charges**: inclure les meublés, publier le détail du partage prix-volume, comparer systématiquement avec les données OLAP, etc.
- En conclusion: non, l'Insee **n'inclut pas le logement au bon niveau** — contrairement à ce que dit le titre du blog dans l'URL : <https://blog.insee.fr/mais-si-linsee-prend-bien-en-compte-le-logement-dans-linflation-et-au-bon-niveau/>
- Dans un contexte de difficultés croissantes sur le pouvoir d'achat en France, **reconnaître** cette réalité, plutôt que la nier, est essentiel pour préserver la **crédibilité de l'Insee**, et plus largement de la **statistique publique**.

Bibliographie: travaux reliés

- « Quelques remarques au sujet du Blog de l'Insee: Mais si, l'Insee prend bien en compte le logement dans l'inflation ! », F. Geerolf, Document de travail, 22 février 2022. [[html](#)] [[pdf](#)] [[github](#)]
- « Inflation en France : IPC ou IPCH ? », F. Geerolf, Document de travail, juillet 2024. [[html](#)] [[pdf](#)] [[github](#)]
- « La taxe inflationniste, le pouvoir d'achat, le taux d'épargne et le déficit public », F. Geerolf, Document de travail, juillet 2024. [[html](#)] [[pdf](#)] [[github](#)]
- « Mesurer "le" pouvoir d'achat », F. Geerolf, Document de travail, juillet 2024. [[html](#)] [[pdf](#)] [[github](#)]