COMMISSION

DÉCISION DE LA COMMISSION

du 18 juillet 1995

précisant les principes d'évaluation des services de logement en vue de l'application de l'article 1er de la directive 89/130/CEE, Euratom du Conseil relative à l'harmonisation de l'établissement du produit national brut aux prix du marché

(Texte présentant de l'intérêt pour l'EEE)

(95/309/CE, Euratom)

LA COMMISSION DES COMMUNAUTÉS EUROPÉENNES,

vu le traité instituant la Communauté européenne,

vu le traité instituant la Communauté européenne de l'énergie atomique,

vu la directive 89/130/CEE, Euratom du Conseil, du 13 février 1989, relative à l'harmonisation de l'établissement du produit national brut aux prix du marché [1], et notamment son article 1er,

considérant que, pour définir le produit national brut aux prix du marché conformément à l'article 1er de la directive 89/130/CEE, Euratom, il est nécessaire de clarifier les principes d'évaluation des services de logement tels qu'ils sont utilisés aux fins du système européen de comptes économiques intégrés ;

considérant que les mesures prévues à la présente décision sont conformes à l'avis du comité instauré conformément à l'article 6 de la directive 89/130/CEE, Euratom,

A ARRÊTÉ LA PRÉSENTE DÉCISION :

Article premier

Aux fins de l'application de l'article 1er de la directive 89/130/CEE, Euratom, les principes d'évaluation des services de logement suivants s'appliqueront.

a) Pour calculer la production de services de logement, les États membres appliqueront la méthode de stratification à partir des loyers effectifs.

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

c) On doit entendre par « loyer effectif », le loyer dû pour le droit d'usage du logement non meublé.

d) Pour déterminer les loyers imputés, on utilisera les loyers effectifs de tous les contrats qui portent sur des logements privés.

e) Dans les pays où le secteur locatif privé est petit, on peut attribuer au loyer du secteur privé un niveau obtenu en l'alignant sur le niveau majoré des loyers du secteur public ou, sinon, dans des cas exceptionnels et justifiés, en employant d'autres méthodes objectives comme la méthode du coût d'usage.

f) De même, on peut se servir des loyers des logements meublés pour élargir la base de calcul des loyers imputés, à condition de procéder aux ajustements nécessaires pour éliminer la partie imputable à l'utilisation du mobilier.

g) Les États membres pourront extrapoler les chiffres d'une année de base donnée en utilisant des indicateurs appropriés de quantité, de prix et de qualité.

Les précisions relatives aux principes d'évaluation des services de logement figurent à l'annexe.

Article 2

Pour 1988 et les années suivantes, les évaluations des services de logement, conformes aux principes indiqués en annexe sont transmises à la Commission (Eurostat) au plus tard le 30 septembre 1996.

Article 3

Les États membres sont destinataires de la présente décision.

Fait à Bruxelles, le 18 juillet 1995.

Par la Commission

Yves-Thibault DE SILGUY

Membre de la Commission

[1] JO n° L 49 du 21. 2. 1989, p. 26.

ANNEXE

Les précisions qui suivent visent à clarifier, aux fins d'application de l'article 1er de la Directive 89/130/CEE, Euratom, les principes d'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. Méthode 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 la valorisation de la production de services de logement, le système européen de comptes économiques intégrés (SEC) stipule au paragraphe 315i que « *les services produits par la propriété des logements sont mesurés par la valeur des loyers s'ils sont loués, ou par la valeur des loyers des logements similaires s'ils sont occupés par leurs propriétaires* ». Le principal problème posé par l'application de cette règle porte sur l'interprétation de « similaire » dans le cas de logements occupés par leurs propriétaires. Dans la pratique, on utilise essentiellement deux méthodes différentes pour rendre cette règle opérationnelle (1). D'une part, la plupart des pays appliquent la méthode de stratification qui consiste à combiner le parc immobilier total ventilé selon diverses strates avec l'information sur le loyer réel payé dans chaque strate. D'autre part, quelques pays appliquent la méthode de l'auto-estimation pour les logements occupés par leurs propriétaires, en demandant aux propriétaires qui occupent leur logement d'estimer le prix auquel il pourrait être loué.

Cette différence entre les méthodes peut, dans une certaine mesure, s'expliquer par le fait que le pourcentage, par État membre, de logements occupés par leurs propriétaires varie entre 42 et 77 %. Dans le cas d'un fort pourcentage de logements occupés par leurs propriétaires, il peut être difficile, dans certains cas, d'obtenir un loyer réel pour un logement similaire ainsi que la méthode de stratification le demande. Et pourtant, il convient de souligner que quelque pays, où le pourcentage de propriétaires qui occupent leurs logements est très élevé, appliquent en fait la méthode de stratification. Par ailleurs, le problème principal de la méthode d'auto-estimation est le facteur de subjectivité qui influence largement l'estimation et conduit à des incertitudes importantes en raison des sur- ou sous-estimations (dépendant de circonstances précises) et augmentera la marge d'erreurs dans l'estimation du produit national brut parallèlement à l'augmentation croissante du nombre des logements occupés par leurs propriétaires. En outre, il ne semble guère probable que la marge d'erreurs ira en se stabilisant si les circonstances changent.

Étant donné que la méthode d'auto-estimation est soumise à des influences largement subjectives, il semblerait raisonnable d'un point de vue statistique de recommander la méthode de stratification. De façon générale, la méthode de stratification utilise les données sur les loyers effectifs pour les logements loués pour obtenir une estimation de la valeur des loyers de l'ensemble du parc immobilier. Ceci peut être considéré comme une procédure d'extrapolation basée sur une méthode « quantité-prix ». Il est nécessaire d'effectuer une stratification du parc immobilier afin d'avoir une estimation plus fiable et d'inclure correctement les différences dans les prix relatifs. Il est indispensable de tenir compte des caractéristiques des logements, puisque les loyers varient en fonction de celles-ci. Par conséquent, pour une strate donnée, on applique le loyer moyen par strate au nombre de logements dans la strate concernée. Si l'information disponible provient d'enquêtes par échantillons, l'extrapolation porte à la fois sur une partie des logements loués et sur tous les logements occupés par leurs propriétaires. La méthode détaillée pour déterminer le loyer par strate est habituellement développée pour une année de base et le résultat est ensuite extrapolé aux années courantes.

Les difficultés présentées par cette méthode, à savoir l'absence de loyers réels pour certaines strates de logements occupés par leurs propriétaires, pourraient sans doute être résolues la plupart du temps en appliquant des méthodes statistiques complexes, telles que les techniques de régression ou une version élargie des systèmes de points appliqués aux Pays-Bas. Cela ne résout évidemment pas le problème dans le cas extrême où tous les logements sont occupés par leurs propriétaires. La méthode du coût d'usage (Usercost method) pourrait être appliquée dans un cas semblable en tant qu'estimation objective. En résumé, cela consiste à ajouter des éléments de coûts pertinents comme la consommation intermédiaire et de capital et à tenir également compte des excédents nets d'exploitation y compris des intérêts hypothécaires. Le comité de gestion du produit national brut devrait en arrêter les détails dès que cela sera nécessaire.

Principe 1 :

Pour calculer la production de services de logement, les États membres doivent appliquer la méthode de stratification à partir des loyers effectifs, en procédant par extrapolation directe ou par régression économétrique. En ce qui concerne les logements occupés par leurs propriétaires, cela signifie qu'il

(1) Jusqu'à une date récente, un État membre disposait d'une estimation objective des loyers imputés pour les logements occupés par leurs propriétaires, à savoir la valeur imposable qui était un loyer potentiel estimé par le fisc.

faut utiliser les loyers effectifs des logements similaires qui sont loués. Dans le cas exceptionnel et justifié où, pour certaines strates, les données manquent ou sont statistiquement douteuses, on peut employer, d'autres méthodes objectives telles que la méthode du coût d'usage.

1.2. Stratification du parc de logements

1.2.1. *Variables influençant les loyers*

Un premier jeu de variables déterminant le niveau des loyers effectifs concerne les caractéristiques du logement et du bâtiment. Tout d'abord, la taille du logement constituera un élément important, à la fois, en termes de superficie et en termes de nombre de pièces. Plus le logement est vaste, plus son loyer effectif sera élevé. Cependant, le loyer au mètre carré diminue avec la taille du logement. Un autre facteur important concerne les équipements du logement, à savoir par exemple 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, à savoir par exemple un garage, un ascenseur, une piscine, un jardin (un jardin sous le toit) ou même l'emplacement du logement à l'intérieur du bâtiment. D'autres éléments encore, comme le type de bâtiment (pavillon, maison jumelée, appartement), l'architecture, l'ancienneté ou le nombre d'unités de logement dans un même bâtiment, peuvent influer sur le loyer.

Le second jeu de variables concerne les caractéristiques liées à l'environnement. Chacun sait que les loyers sont différents selon que le logement est situé en ville ou à la campagne. La proximité d'une zone économique ou la nature du paysage (régions plates, montagneuses) sont également des éléments qui peuvent parfois jouer un rôle non négligeables. D'autres facteurs comme la perspective, l'existence d'espaces verts, d'infrastrucstrucres de transport, de magasins et d'écoles, ou encore la réputation ou le caractère sûr du quartier peuvent aussi exercer une incidence sur le montant du loyer effectif.

Un autre jeu de variables peut être résumé en parlant des facteurs socio-économiques. Par exemple, dans la majorité des pays, les loyers sont réglementés par les pouvoirs publics (blocage des loyers ou aides au logement). En outre, on peut citer l'âge du contrat de bail, le type de contrat (temporaire, permanent), le nombre d'habitants par logement (logements en communauté), la qualité du propriétaire (administration publique, société de construction et de gestion de logements sociaux, particulier, employeur) ou la politique du propriétaire en matière de loyers.

Il va sans dire que d'autres variables sont susceptibles d'influencer le montant des loyers. Toutefois, la seule collecte de données sur toutes les variables susmentionnés 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 pays 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 critières de stratification « physiques », des combinaisons sont possibles. Dans cette situation, on considère que la valeur en capital reflète les critères de stratification « physiques » manquants. Quoiqu'il en soit, les valeurs en capital doivent, afin d'être utilisées pour les calculs de loyers, reposer sur une évaluation objective réalisée pour 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, il conviendrait généralement d'accepter que la pertinence d'autres critères varie selon les pays et que les États membres sont les mieux placés pour déterminer des critères significatifs. Cela exige à son tour qu'une analyse de base soit effectuée en profondeur sur les loyers réels utilisés pour calculer la valeur d'une strate.

Principe 2 :

Pour les besoins de la stratification, les États membres tiendront 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. De plus, on peut accepter l'utilisation, pour la stratification, de données sur la valeurs actualisées du capital immobilisé pourvu que 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 montant des loyers, 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. Cette méthode constitue vraisemblablement la base des procédures actuellement suivies par la majorité des États membres. Pour obtenir un critère objectif d'évaluation, il semblerait utile d'obtenir la variance de loyers réels à l'intérieur d'une strate. Cela ouvrirait peut-être la voie à de possible améliorations de la stratification en choisissant des strates de manière à réduire au minimum la variance à l'intérieur de la strate. C'est pourquoi, il est recommandé de calculer la variance par strate au moins dans les cas où la stratification modifie le niveau des deux loyers, réels 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 perment en outre de classer les caractéristiques principales 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 des techniques statistiques sophistiquées pour sélectionner des variables importantes est considérée comme étant un moyen efficace de stratification du patrimoine immobilier. De plus, il semble que de telles techniques seraient utiles 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 des critères uniformes à tous les pays. Pour obtenir des résultats comparables, il suffit d'établir un classement des principaux critères dans chaque pays 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 sera largement fonction de l'information statistique disponible. Toutefois, même en cas d'informations statistiques réduites, cette méthode peut encourager les 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 appliqueront tous les critères significatifs mis en évidence par des analyses tabulaires.

Il convient au minimum d'utiliser les critères « taille », « localisation » et au moins une autre caractéristique importante du logement, pour stratifier le parc immobilier ; cette stratification devrait conduire à un minimum de trente cases. 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 (les) variable(s) explicative(s) importante(s) pour sélectionner les strates.

Dans la pratique, il se peut qu'un État membre préfère utiliser un nombre limité de variables ou d'autres variables que celles préconisées par la méthode standard. Ceci est valable, du moins si une analyse de régression (multiple) a été effectuée au préalable en mettant en évidence qu'on obtenait 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 utiliseront des analyses tabulaires ou des techniques statistiques pour déterminer des critères pertinents de stratification. Il convient au minimum d'utiliser les critères « taille », « 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 acceter 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*

En général, on définit le loyer comme le prix qui est dû pour le droit à l'utilisation d'un logement non meublé. On doit donc exclure, en principe, les charges de chauffage, d'eau, d'électricité, etc., bien que, en pratique, il est parfois difficile de le faire. Pour respecter les règles d'évaluation du système européen de comptes économiques intégrés, la production de services de logement doit être évaluée hors TVA.

En ce qui concerne les loyers effectifs, des questions probablement plus importantes portent sur certaines aides publiques. 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 est directement versée au bailleur. Dans ce cas, les données sur les loyers effectifs pourraient varier en fonction des sources d'information. Si donc la source statistique est le locataire, il pourra être alors nécessaire de rajouter au loyer effectif 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 baser sur tous les loyers effectifs ou seulement sur ceux 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 base sur les loyers de logements similaires, il ne semble pas acceptable de limiter la base d'imputation aux loyers fixés dans les nouveaux contrats. Dans la mesure où on utilise les loyers « moyens » pour le secteur de la location, il conviendrait de procéder de la même façon pour les logements occupés par leurs propriétaires. De plus, en cas de recours à une approche différente, nombeux sont les pays qui éprouveraient des difficultés pour appliquer la méthode de stratification. En conclusion, pour calculer les loyers imputés, il convient de se baser sur les loyers effectifs moyens payés au titre de tous les contrats.

En second lieu, peut-on utiliser les données sur les loyers dans le secteur locatif public pour calculer les loyers imputés ? 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. Les données sur les loyers du secteur locatif public ne peuvent cependant être utilisées qu'à la condition de les majorer par la prise en compte de toute subvention éventuelle attribuée spécifiquement aux logements du secteur locatif public.

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 convient de déduire de ces données les montants correspondant à l'utilisation du mobilier.

Principe 4 :

On doit entendre par « loyer effectif », le loyer dû pour le droit d'usage du logement non meublé. Au cas où le locataire est la source d'information, il peut être nécessaire de corriger le loyer effectif observé en lui rajoutant toute allocation spéciale de logement qui, pour des raisons administratives serait directement payée au propriétaire. Pour déterminer les loyers imputés, on utilisera les loyers effectifs de tous les contrats portant sur des logements privés. 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 par la prise en compte de toute subvention éventuelle qui serait spécifiquement attribuée aux propriétaires du secteur locatif public (et non aux propriétaires privés). De même, on pourra aussi incorporer dans la base de données, pour les imputations, les loyers des logements meublés à condition de leur soustraire la majoration imputable à la différence avec les loyers de logements 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 les parties d'immeubles qui sont utilisés comme logements. Nous donnerons davantage de précisions dans la partie concernant les problèmes particuliers. Les principales sources utilisées dans la Communauté pour définir ce parc immobilier sont les recensements d'immeubles, les registres des immeubles administratifs ou les recensements de population. La plupart du temps, le chiffre de l'année de base est corrigé pour obtenir l'estimation en année courante.

En ce qui concerne le parc immobilier de l'année de base, les recensements d'immeubles semblent ne poser aucun problème particulier et être très complets, particulièrement 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 tentent 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 exploiteront soit un recensement des immeubles, soit un recensement de population, soit un répertoire administratif d'immeubles comme base de départ. État donné que les recensements d'immeubles sont généralement les plus complets, il faudra, 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 réels 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 familiaux. Dans le premier cas, les loyers réels sont probablement couverts dans leur totalité et les calculs n'ont d'incidence que sur le niveau 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 familiaux 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 était considéré davantage comme un luxe que comme une nécessité, ce problème aurait une incidence peu souhaitable sur les résultats du calcul des loyers qu'il conviendrait de neutraliser. Un autre problème des enquêtes sur les budgets familiaux, du moins dans quelques pays, est celui de leur modeste échelle qui risque de limiter les possibilités de stratification des loyers. En tout état de cause, il conviendrait également d'exploiter au maximum les sources supplémentaires à notre disposition. Ce peut être le cas, par exemple, dans les pays 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 des enquêtes spécialisées en matière de loyer.

Principe 6 :

Les États membres exploiteront les sources les plus étendues et les plus fiables pour obtenir les loyers réels par strate en utilisant, par exemple, les données d'un recensement de population ou d'une enquête auprès des ménages. L'utilisation d'autres sources sera étudiée afin d'améliorer, la fiabilité et l'exhaustivité, et tout spécialement 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 de la production de logements occupés par leurs propriétaires. Dans la plupart des pays, 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. Dans la pratique, il semble qu'il existe des différences dans la mesure où quelques pays choisissent de mettre à jour la production (totale) de l'année de base au moyen d'un indicateur combiné tandis que d'autres extrapolent séparément le parc immobilier et le loyer par strate. Bien que l'on puisse généralement s'attendre à obtenir des résultats similaires, les glissements de structures, par exemple la relation entre les logements loués et les logements occupés par leurs propriétaires, 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 les 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 « 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 familiaux.

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 pourront 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 sera effectuée séparément pour chaque strate. La procédure d'extrapolation devra

faire la distinction entre les calculs pour les loyers effectifs et ceux pour les loyers imputés. Si besoin est, on pourra 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 leurs propriétaires, un indice de prix relatif aux loyers des logements privés devra généralement être appliqué. En tout état de cause, l'intervalle des rebasements des estimations du parc immobilier ne devrait pas dépasser dix ans, celui de l'élément « prix » ne devrait pas excéder cinq ans.

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 réels, 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 réellement assurée mais sans paiement (visible). Dans ces cas, il semble approprié d'adopter la solution consistant à corriger le loyer à base zéro réel observé. Une solution analogue semblerait logique pour les logements à prix réduit.

Outre l'intervention des administrations publiques, l'existence de loyers gratuits ou réduits peut s'expliquer de plusieurs autres manières. 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 et 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 (système européen de comptes économiques intégrés 1979 paragraphe 408 j). Il arrive également que des 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 les logements du secteur « logements loués » vers le secteur « logements occupés par leur propriétaire ». En outre, une correction identique semble appropriée dans le cas de paiement forfaitaire du loyer dû pour une période plus longue que d'habitude.

Principe 8 :

Le loyer effectif observé dans le cas des logements à loyer gratuit ou réduit sera corrigé de façon à inclure le service de logement dans son intégralité. Ni les loyers gratuits ni les loyers réduits ne doivent être utilisés sans ajustement pour calculer les loyers imputés.

1.4.2. *Maisons de vacances*

Les maisons de vacances couvrent toutes les maisons utilisées pendant les temps de loisirs, telles que les résidences secondaires proches utilisées à maintes reprises pour de courtes périodes *(week-ends)* 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 réel payé est pris comme critère de production. Toutefois, si les loyers réels 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 qu sont pratiqués pour les logements identiques effectivement loués. Le recours au loyer annuel permet de tenir implicitement compte de la durée d'occupation moyenne. Si l'application de cette méthode pose des problèmes, une solution de remplacement peut être utilisée : 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. Comme 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 patrimoine 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.

Deux positions sont apparues en ce qui concerne le classement, en fonction de l'activité, des maisons de vacances, c'est-à-dire sur la question de savoir si ces biens doivent être classés dans la branche « logement » ou dans le secteur des hôtels/restaurants. Il semble d'une part que la NACE inclut ces maisons de vacances parmi les hôtels/restaurants. Il semblerait d'autre part utile de regrouper toutes les imputations. En tout cas, si la troisième solution est retenue, il paraît difficile de distinguer les maisons de vacances des autres maisons. Puisque du point de vue du niveau du produit national brut cette question ne semble pas placée au premier rang des priorités, elle pourrait être décidée par d'autres groupes d'experts.

Principe 9 :

Les maisons de vacances couvrent toutes les maisons destinées aux loisirs, telles que les maisons utilisées pour les *week-ends* ou les maisons de vacances plus longues. Afin d'estimer la production des maisons de vacances, on utilisera de préférence les loyers moyens annuels de logements 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 logements manquent ou ne sont pas statistiquement fiables, on peut utiliser d'autres méthodes objectives telles que la méthode du coût d'usage.

1.4.3. *Multipropriété*

Afin de faciliter la recherche d'une solution commune pour le traitement de la multipropriété, il semble utile de rappeler les caractéristiques de base de ce nouveau mode d'hébergement. 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 ressemble de près 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 semblerait 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 en rapport.

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 effectuer une mesure indirecte à partir du loyer réel annuel des gîtes similaires (avec leurs propres installations culinaires). Cette possibilité est justifiée par le fait que les logements en multipropriété sont situés en zone touristique et coexistent avec des appartements de vacances réellement loués. Si cette possibilité se heurte à des 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 compte des charges couvertes par un paiement régulier. En tout cas, l'imputation d'un loyer pour les logements en multipropriété nécessite simultanément qu'un ajustement soit apporté aux approches par les revenus et par la demande.

En ce qui concerne la classification de cette branche d'activité, le logement en multipropriété peut être soit traité comme un second logement (branche « logement ») ou comme un hébergement du type hôtelier. Il semble que les logements en multipropriété présentent les caractéristiques à la fois de la branche du logement et des activités hôtelières. Puisque du point de vue du niveau du produit national brut cette question ne semble pas placée au premier rang des priorités, elle pourrait être décidée par d'autres groupes d'experts.

Principe 10 :

En ce qui concerne les logements en multipropriété, on utilisera des méthodes identiques à celles retenues pour les maisons de vacances.

1.4.4. *Logements en chambres d'amis*

Dans la plupart des pays, 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 eux. Si la pièce fait partie d'un logement loué, c'est-à-dire est sous-louée, aucun gros problème ne semble se poser. Le loyer d'une chambre d'amis peut être considéré comme une contribution au principal loyer réel, c'est-à-dire un transfert entre les 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 paie ainsi que le loyer imputé intégral. probablement, la solution correcte serait de considérer le loyer réel

payé par le locataire pour le pourcentage de logement qu'il occupe et d'imputer un loyer pour le reste. Toutefois, cela risque de ne pas être facile à appliquer. En lieu et place, on pourrait considérer le loyer comme un transfert comportant le partage des dépenses de logement. Cela serait similaire au premier cas dans la mesure où le loyer réel de la chambre d'amis est considéré comme une contribution au principal loyer imputé. En conséquence de ce traitement, une correction devra être apportée si le secteur des ménages est ventilé par groupes.

Une autre question examinée concerne le traitement de la sous-location. Dans ce cas, il a été proposé que le terme « chambre d'amis » ne s'applique que lorsque le propriétaire ou le locataire principal continue d'occuper le logement. Dans les autres cas, 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 situées dans un même logement seront considérés comme une contribution au loyer principal pour autant que le propriétaire ou le locataire principal continue à occuper le logement.

1.4.5. *Logements vides*

À titre de première observation un logement loué est toujours considéré comme occupé même si le locataire choisit de vivre ailleurs. Conformément au paragraphe 315i du système européen de comptes économiques intégrés 1979, la valeur du loyer est considérée comme une production. En second lieu, conformément à la solution générale retenue pour les maisons de vacances et les logements en multipropriété, les loyers annuels reflètent les taux moyens d'occupation. Le problème des logements vides est donc limité aux logements non loués qui ne sont pas utilisés par leurs propriétaires, c'est-à-dire qui sont disponibles pour la vente ou la location. En pareil cas, aucun service de logement n'est fourni, et par conséquent, on doit comptabiliser un loyer nul.

Pour savoir si un logement est vide ou non, on peut se baser sur 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 nouveau locataire. 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 leurs propriétaires sont généralement considérés comme occupés.

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

Principe 12 :

Pour les logements vides prêts à être vendus ou à être loués, un loyer de valeur nulle devra être imputé. Un logement meublé vide et non loué par son propriétaire devra être, en général, traité comme un logement occupé.

1.4.5. *Garages*

Étant donné que quelques pays soutiennent que le traitement des garages n'est pas parfaitement clair dans le système européen de comptes économiques intégrés 1979, (ni dans le système de comptabilité nationale 1968), il semble nécessaire de proposer de clarifier la situation. On peut rappeler que les États membres qui ont répondu au questionnaire antérieur sur les loyers se sont prononcés unanimement en faveur de l'inclusion de la location des garages dans la production des services de logements, s'ils sont normalement associés aux logements. Ceci devrait inclure les emplacements de stationnement étant donné qu'ils ont probablement la même fonction.

Dans le système européen de comptes économiques intégrés, l'acquisition de biens durables est traitée en formation brute de capital fixe, notamment, lorsque ces biens sont destinés à être utilisés dans le processus de production. Les acquisitions de biens durables qui ne sont pas utilisés à des fins de production, par exemple les biens de consommation durables, sont enregistrés en dépenses de consommation finale. Ceci signifie *a contrario* que les biens incorporés dans le stock de capital fixe donneront naissance à une production ultérieure. Étant donné que les garages font partie de la formation brute de capital fixe, il semblerait logique de calculer une production imputée pour les garages occupés par leurs propriétaires qui devrait être incluse dans le calcul de la production totale de l'économie aux côtés des services rendus par la location des garages loués.

Toutefois, la note 1 annexée au paragraphe 315 j du système européen de comptes économiques intégrés de 1979 stipule que « la valeur des locations fictives des immeubles non résidentiels directement utilisés par les unités propriétaires n'est pas isolée ». Par conséquent, on ne doit imputer un loyer pour les garanges occupés par leurs propriétaires que si ces garanges sont considérés comme des bâtiments résidentiels. En pratique, on peut distinguer plusieurs cas. Le premier cas est celui d'un garage qui fait partie d'un bâtiment résidentiel. En ce cas, une séparation physique n'est pas possible ; tout le bâtiment doit être considéré comme résidentiel et on doit alors calculer un loyer imputé pour les garages qui sont occupés par leurs propriétaires. Le second cas est celui d'un garage occupé par son propriétaire mais isolé du logement : on peut alors établir une distinction entre un garage utilisé en jouissance connexe du logement et un garage utilisé à d'autres fins (par exemple un emplacement situé à proximité du lieu de travail). On devra probablement les considérer tous deux comme une construction non résidentielle. En application de la note mentionnée ci-dessus, aucun loyer ne doit être imputé pour l'utilisation par son propriétaire d'un garage physiquement séparé du lieu d'habitation.

De toute façon, il faut souligner qu'en général, il existe plus de logements occupés par leurs propriétaires que de logements loués avec un garage. Pour tenir compte de cette différence structurelle, le mieux semble être d'utiliser l'existence d'un garage comme un critère de stratification des logements.

principe 13 :

Les garages et les emplacements de stationnement fixes génèrent des services à inclure dans les services de logement s'ils sont physiquement incorporés aux logements.

2. CONSOMMATION INTERMÉDIAIRE

La consommation intermédiaire de services de logement est traitée à un niveau plus précis dans la méthodologie communautaire des tableaux « entrées-sorties » du système européen de comptes économiques intégrés. D'un point de vue pratique, le problème semble se poser au niveau du traitement de certaines charges (communes) ainsi que de la réparation et de l'entretien.

En ce qui concerne certaines charges, la méthodologie des tableaux entrées-sorties du système européen de comptes économiques intégrés 1979 (1) demande que les charges de chauffage, d'eau, d'électricité, des parties communes, de la sécurité, des ascenseurs, etc., soient exclues de la consommation intermédiaire (et par conséquent de la production). Toutefois, dans la pratique, de nombreux pays incluent ces charges en partant du principe qu'elles sont considérées comme faisant partie du service de location et, très souvent, ne peuvent en être séparées. Il est recommandé d'adhérer à la règle actuelle du système européen de comptes économiques intégrés de manière à fournir un traitement parallèle des logements loués et occupés par leurs propriétaires et d'éviter un double compte pour les propriétaires occupants. D'autre part, le niveau du produit national brut ne devrait pas s'en ressentir si l'on procède systématiquement à un traitement brut pour la consommation intermédiaire et la production.

En ce qui concerne la réparation et l'entretien, le système européen de comptes économiques intégrés 1979 est clair dans la mesure où les principales réparations, définies comme celles qui améliorent, prolongent la durée de vie, ou reconstruisent le bien en question, devraient être attribuées à la formation de capital. En ce qui concerne les réparations courantes, la méthodologie des tableaux « entrées-sorties » du système européen de comptes économiques intégrés précise qu'elles devraient être incluses dans la consommation intermédiaire lorsqu'il s'agit de frais supportés par le propriétaire, que celui-ci donne son logement en location ou en soit lui-même l'occupant. Par contre, ces frais sont directement repris dans la consommation finale des ménages lorsqu'ils sont exposés par des tiers auxquels les logements sont loués. Ceci signifie implicitement que la consommation intermédiaire d'un logement occupé par son propriétaire devrait être légèrement supérieure à celle d'un logement loué, puisqu'elle inclut cette dépense considérée comme une réparation supportée par le locataire dans le dernier cas. Il semble qu'un petit nombre de pays s'écartent de cette règle et incluent également, après avoir établi la production aux prix du marché, les réparations dont les frais sont supportés par les locataires dans la production et la consommation intermédiaire des services de logement et qu'ils les font passer ensuite dans la consommation finale par l'intermédiaire de la production. Cela peut être accepté si le niveau du produit national brut ne s'en ressent pas.

En complément des remarques formulées à propos des logements vides, il faut souligner que tout double compte de la consommation intermédiaire, dans le cas des logements appartenant aux employeurs, devait être évité.

Principe 14 :

La consommation intermédiaire de la branche « services de logement » doit être estimée de façon cohérente avec la définition de la production. Les deux concepts excluent en général les charges de chauffage, l'approvisionnement en eau et en électricité. Si, pour des raisons pratiques, on préfère un traitement différent, cela est acceptable dans la mesure où les niveau du produit intérieur brut et du produit national brut ne sont pas affectés.

(1) Office statistique des Communautés européennes, « Méthodologie communautaire des tableaux "entrées-sorties" 1965 » (n'existe qu'en français et en allemand).

3. OPÉRATIONS AVEC LE RESTE DU MONDE

Selon les règles du système européen de comptes économiques intégrés 1979 (paragraphes 211 et 214) les unités non résidentes sont considérées comme des unités résidentes fictives dans leur activité de propriétaires de terrains et de bâtimens existant sur le territoire économique du pays mais pour les seules opérations relatives à ces terrains ou bâtiments. Cela signifie simplement que le service produit par un logement qui est possédé par un non résident est inclus dans la production de l'économie où le logement est situé. Toutefois, en théorie, cela est pris en compte au cours du passage du produit intérieur brut au produit national brut sous la rubrique « Revenus de la propriété et de l'entreprise » (R 40). Au paragraphe 430b du système européen de comptes économiques intégrés 1979, il est confirmé que ce poste inclut le loyer net que les résidents touchent en tant que propriétaires de terrains et de bâtiments situés dans le reste du monde ou vice versa. Il représente les intérêts sur la créance de l'unité résidente sur elle-même en qualité d'unité résidente fictive du reste du monde.

En général, il n'y a guère de problème si le bien possédé par un non résident est réellement loué à un résident, étant donné que l'on observera un flux monétaire inclus dans la balance des paiements. Toutefois, la situation peut être différente dans le cas de propriétaires occupants, étant donné que l'on n'observera probablement pas de flux monétaire similaire. Une solution possible pourrait être de considérer que lorsqu'un résident possède et occupe un logement à l'étranger, il est en fait considérer comme résident du pays où se trouve ce logement. Cette solution ne sera peut-être pas retenue par les pays où un grand nombre de logements, comme les maisons de vacances, sont occupés par des non-résidents. La seconde solution possible consiste à corriger le poste « opérations sur loyers nets avec le reste du monde » en ce qui concerne les logements occupés par les propriétaires. Cela exige qu'un tableau croisé des logements possédés et occupés par des résidents étrangers soit établi, sans oublier que la seule nationalité d'une personne ne suffit pas à séparer un résident d'un non résident. En outre, il semblerait utile d'arriver à un accord sur le tableau croisé entre les États membres concernés. Cependant, du fait des lacunes statistiques dans ce domaine, il existe un problème général. Étant donné que, dans ce contexte, ce sont les maisons de vacances détenues par des résidents étrangers qui entrent en ligne de compte, les États membres s'accordent à dire qu'une telle information n'est à l'heure actuelle pas disponible.

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. Mais on peut obtenir des résultats comparables en adoptant une approche plus pragmatique. Dans un premier temps, la valeur ajoutée (imputée) provenant des logements en multipriorité est attribuée au pays d'origine de la compagnie gestionnaire propriétaire. On peut alors demander à la compagnie gestionnaire propriétaire de fournir une ventilation par pays d'origine des propriétaires en mutlipropriété, qui peut aussi être utilisée comme clé de répartition.

Principe 15 :

D'après le système européen de comptes économiques intégrés 1979, tous les logements situés sur le territoire économique d'un État membre contribuent au produit intérieur brut. Les loyers nets reçus par les non-résidents en tant que propriétaires des terrains et des bâtiments situés dans le pays doivent être comptabilisés comme des revenus de la propriété versés au reste du monde ; il doivent donc être soustraits du produit intérieur brut dans le passage du produit intérieur brut au produit national brut (et *vice versa*). On entend par loyer net l'excédent net d'exploitation issu des loyers effectifs et imputés des logements. Un échange d'informations entre les États membres est nécessaire pour prendre en compte les logements occupés par des propriétaires non résidents. Eurostat prend en charge la coordination de cette information, en particulier en ce qui concerne la production d'un tableau croisé entregistrant les logements des résidents étrangers.