



Formation permanente « logement »

COMPTE RENDU DE LA RÉUNION DU 6 JUILLET 2023

Présents

Présidence :

M. Jean-Martin DELORME

Secrétariat – Représentants du SDES :

M. Jérôme HARNOIS

M. Guillaume RATEAU

Mme Béatrice BOUTCHENIK

M. Adrien CHARLET

M. Quentin NOUVELLON

M. Benoit MATHIEU

Excusée : Béatrice SEDILLOT (SDES)

Personnes présentes :

M. Nicolas BONNET-GRAVOIS (FPI)

M. Jean-Charles BRICONGNE (BDF)

Mme Mai-Caroline BULLIER (DHUP)

M. Loïc CHAPEAUX (FFB)

Mme Romane CHARPENTIER (CAPEB)

M. Pierre-Yves CUSSET (France Stratégie)

Mme Andréa DAGUE (ANCT)

Mme Cathy DOLIGNON (Caisse des dépôts)

M. Pierre-Olivier FAURE (DHUP)

Mme Gwenaëlle FEGAR (Caisse des dépôts)

M. Jacques FRIGGIT (IGEDD)

Mme Florence GOFFETTE-NAGOT (CNRS)

M. Dominique HOORENS (USH)

Mme Anne LAFERRERE (Paris-Dauphine)

Mme Yasmine MAMOUNE (DHUP)

M. Kiarash MOTAMEDDI (SEVS)

M. Quentin MOUTON (CSN)

M. Clément PAVARD (ANIL)

M. Vincent PAVARD (ANAH)

M. Emmanuel PERRAY (FNAIM)

Mme Radmila PINEAU (ESPI)

Mme Geneviève PRANDI (OLAP)

M. François PROOST (CSN)

M. Daniel WAHL (Comité scientifique OLL)

INTRODUCTION

Jean-Martin Delorme, président de la formation permanente sur le logement, introduit la séance.

Jérôme Harnois précise que la date attendue de publication du rapport se situe aux alentours du 20 septembre, et que les retours des membres de la formation sur le compte satellite et le projet de rapport sont attendus pour le 21 juillet.

CONTEXTE MACROÉCONOMIQUE ET VUE D'ENSEMBLE

Béatrice Boutchenik présente le contexte macroéconomique et les données de cadrage sur le logement en 2022, puis la structure d'ensemble du compte.

Loïc Chapeaux note que la présentation de la structure du compte effectuée à travers les graphiques de synthèse permet de gagner en lisibilité.

Jacques Friggit indique qu'il serait intéressant de présenter des chiffres sur le parc de logements vacants. Il fait remarquer que les évolutions annuelles ne sont pas toujours pertinentes compte tenu de la particularité de l'année 2021, et que certains chiffres mériteraient plutôt d'être présentés en niveau. Il indique enfin que la hausse du taux d'intérêt moyen pour 2022 par rapport à 2021 demeure relativement modérée.

- **Béatrice Boutchenik** rappelle que les données sur les logements vacants sont bien présentes dans le rapport et les données du compte. Elle partage le constat que la hausse la plus prononcée des taux d'intérêt s'est produite au cours de la deuxième partie de l'année 2022.

Nicolas Bonnet-Gravois demande où sont comptabilisés les logements en résidences services (pour personnes âgées ou étudiants) et le suivi de la construction de ce type de logements. Il souhaite savoir si le SDES dispose d'indicateurs à ce sujet.

- **Béatrice Boutchenik** reconnaît que la frontière entre ce type d'habitat et le logement collectif est assez poreuse et que les données sur le sujet mériteraient d'être consolidées, éventuellement dans le cadre d'un travail plus général sur les trajectoires résidentielles des personnes âgées.
- **Guillaume Rateau** suggère l'utilisation de l'« enquête logement » pour chiffrer la part des résidences gérées.

PRÉSENTATION DÉTAILLÉE DES DÉPENSES COURANTES

Quentin Nouvellon présente les résultats du CSL 2022 pour la partie relative aux dépenses courantes.

Dominique Hoorens demande s'il est possible de chiffrer l'impact du plafonnement de l'indice de référence des loyers, en termes de moindres dépenses pour les locataires.

- **Guillaume Rateau** souligne l'intérêt du sujet mais s'interroge sur la complexité du travail économétrique à mener.
- **Béatrice Boutchenik** analyse que ce type d'étude nécessiterait des données de panel sur les révisions de loyers (telles que celles de l'OLAP) et que de telles données n'existent pas à l'échelle nationale.
- **Geneviève Prandi** précise que les données de panel de l'OLAP ne permettraient pas nécessairement de répondre à la question, et informe que le plafonnement semble avoir bien eu un impact, les hausses de loyers étant plus modérées en 2022 que ce qu'elles auraient pu être.

PRÉSENTATION DÉTAILLÉE DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE

Adrien Charlet présente la partie du compte dédiée à l'activité immobilière.

Loïc Chapeaux fait remarquer que les prix ont été beaucoup plus dynamiques pour le secteur de la rénovation que dans le neuf, avec notamment une hausse des prix des matériaux de rénovation plus forte que celle des matériaux de construction.

Dominique Hoorens indique que la révision pour 2021 de la structure de financement des bailleurs HLM dans le neuf, qui a été très importante, mériterait d'être commentée dans le rapport. Il se dit disponible pour échanger sur la méthode d'estimation, et questionne les répercussions que peuvent avoir sur les autres parties du compte ces modifications de la structure de financement.

- **Béatrice Boutchenik** confirme que la section révision sera complétée au sujet de la structure de financement pour les bailleurs HLM dans le neuf et que cette révision n'a pas d'incidence sur les autres parties du compte. Elle précise que la révision des structures de financement pour les autres filières, qui interviendra à l'occasion du rebasage du chiffrage de l'activité immobilière, devrait en revanche en avoir.
- **Guillaume Rateau** rappelle que le traitement consistant à aligner la structure du financement de l'investissement neuf sur celle de l'ancien a été mis en place, de manière temporaire, suite à des problèmes de cohérence entre les différents agrégats et qu'une correction plus globale est bien prévue pour les prochains exercices et de manière rétrospective.

Jean-Charles Bricongne s'interroge sur le fait que la dynamique de construction soit devenue plus forte dans le collectif que l'individuel : est-ce que cela correspond à une tendance de long terme qui aurait été interrompue autour de 2010, ou bien cela constitue-t-il un changement de régime ?

- **Guillaume Rateau** confirme qu'un changement de régime s'est effectivement produit après la crise de financière de 2008, le collectif étant devenu plus dynamique que l'individuel. *[Hors séance : la construction de logements individuels était supérieure à celle de logements collectifs depuis au moins la fin des années 1990. Les séries de logements terminés, débutant en 1995, vont être ajoutées aux séries longues disponibles en ligne.]*

PRÉSENTATION DÉTAILLÉE DES PRÉLÈVEMENTS ET AIDES AU LOGEMENT

Benoît Mathieu présente les parties du compte relatives aux prélèvements, puis aux aides au logement.

Nicolas Bonnet-Gravois s'étonne sur la diminution très forte du montant prélevé au titre de la TLV en 2022, alors même que le nombre de logements vacants est en hausse. **Clément Pavard** partage cette interrogation, alors même que la THLV est en hausse.

- **Benoît Mathieu** répond que la source de ces écarts va être examinée. *[Hors séance : les montants de TLV repris jusqu'à présent provenaient de l'Insee. Suite à cette question, le choix a été fait de retenir directement les montants provenant de la DGFIP, en cohérence avec les montants THLV. Ce changement a peu d'effet sur le niveau 2022, mais conduit à des montants plus stables dans le temps].*

Jacques Friggit note que la tendance à la hausse du taux de logements vacants est, dans le compte du logement, interrompue depuis 6 ans. Il constate, par ailleurs, une importante révision du montant des aides en 2021 (de l'ordre de 1,7 milliard d'euros) et en questionne l'origine.

- **Benoit Mathieu** explique que les révisions proviennent en premier lieu de celles des données sources sur les avantages fiscaux, en particulier sur la TVA réduite pour travaux et sur l'exonération de taxe foncière. Il met également en avant les difficultés de chiffrage sur les montants des aides d'Action Logement, dans la mesure où lors de l'établissement du compte, seules les données de l'année N-1 sont connues.

Jean-Martin Delorme remarque que 75 % environ des aides proviennent de l'État, et demande si le SDES dispose également de la part de l'État dans les prélèvements, de manière à pouvoir mettre les deux indicateurs en regard.

- **Benoît Mathieu** reconnaît que cet indicateur n'est pas actuellement disponible dans le compte et prend note de la suggestion pour étudier sa faisabilité.

Plusieurs intervenants font part de la mauvaise lisibilité des graphiques empilés.

SYNTHESE

Béatrice Boutchenik conclut avec la synthèse des dépenses et des aides.

Dominique Hoorens fait remarquer que le graphique « Aides à l'investissement – Dépenses d'investissement » est problématique car les aides à l'investissement contiennent l'avantage procuré par le taux réduit de TVA, alors que les dépenses sont d'ores et déjà nettes de cet avantage. Il y a donc un double compte qu'il faudrait corriger.

- **[Hors réunion]** Le graphique concernant le rapport entre aides à l'investissement et dépenses a été revu en ce sens, et simplifié par ailleurs.

COMPLEMENT SUR LA REVISION DES LOYERS

Béatrice Boutchenik présente la révision des loyers réels et imputés liée à l'exploitation de la nouvelle enquête logement (EnL 2020), et **Guillaume Rateau** complète la présentation en évoquant les nouvelles sources envisagées pour réévaluer les masses de loyers dans les années à venir.

Jacques Friggit interroge sur la date de prise en compte des nouveaux loyers imputés par la Comptabilité Nationale.

- ***Béatrice Boutchenik** précise que la révision des loyers a été effectuée en lien avec le Département en charge des comptes nationaux à l'Insee et que les nouveaux montants de loyers leur ont d'ores et déjà été communiqués.*

Jean-Charles Bricongne demande si le web-scraping a été envisagé pour collecter des données d'annonces sur les loyers.

- ***Béatrice Boutchenik** répond que les indicateurs de la Carte des Loyers de l'ANIL, qui reposent sur des données scrappées d'annonces, sont utilisés dans l'estimation, mais seulement pour hiérarchiser les communes entre elles selon les niveaux locaux des loyers.*