



Formation permanente « logement »

COMPTE RENDU DE LA RÉUNION DU 7 JUILLET 2022

Présents

Présidence :

M. Jean-Martin Delorme

Secrétariat – Représentants du SDES :

Mme Béatrice SEDILLOT
M. Jérôme HARNOIS
M. Thomas LE JEANNIC
M. Guillaume RATEAU

Mme Béatrice BOUTCHENIK
M. Benoît MATHIEU
M. Quentin NOUVELLON
Mme Carla TAFIAL

Personnes présentes :

M. Nicolas BONNET-GRAVOIS (FPI)
M. Adrien CHARLET (DHUP)
M. Jean-Claude DRIANT (EUP)
M. Pierre-Olivier FAURE (DHUP)
M. Camille FREPPEL (INSEE)
M. Jacques FRIGGIT (CGEDD)
Mme Florence GOFFETTE-NAGOT (CNRS)
M. Dominique HOORENS (USH)
M. Thomas KERGONOU JIMENEZ (DG Trésor)
Mme Anne LAFERRERE (Paris-Dauphine)

M. Eric LAGANDRE (ANAH)
M. Clément PAVARD (ANIL)
M. Vincent PAVARD (ANAH)
M. Thibaud PELLERIN (DHUP)
M. Emmanuel PERRAY (FNAIM)
Mme Radmila PINEAU (ESPI)
Mme Geneviève PRANDI (OLAP)
M. François PROOST (CSN)
Mme Mélanie RICHARD (ANAH)
M. Christian ROY (FO)

INTRODUCTION

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

Jérôme Harnois décrit l'évolution de la structure du rapport par rapport à l'année précédente, incluant notamment une séparation de la présentation des aides au logement et des prélèvements.

CONTEXTE MACROECONOMIQUE ET VUE D'ENSEMBLE DU COMPTE

Béatrice Boutchenik présente le contexte macroéconomique et les données de cadrage sur le logement en 2021, puis la structure d'ensemble du compte.

Dominique Hoorens fait remarquer que si le rapport gagne globalement en clarté, la notion de loyers imputés peut être difficile pour certains utilisateurs : comment celle-ci se rattache-t-elle à différents agrégats, notamment la consommation des ménages ? **M. Hoorens** indique que ce point mériterait d'être clarifié dans le rapport. Il évoque également la question de la prise en compte des prix immobiliers dans l'inflation, question récemment abordée par l'Insee.

- *Jérôme Harnois* indique que la possibilité de clarifier le concept de loyers imputés dans le rapport va être examinée. La question de la mesure de l'inflation pourra également être étudiée dans le cadre du prochain millésime.

PRESENTATION DETAILLEE DES DEPENSES COURANTES

Quentin Nouvellon présente les résultats du CSL 2021 pour la partie portant sur les dépenses courantes.

Dominique Hoorens indique que la hausse des loyers dans le parc social correspond a priori à un rebond, la réduction de loyer de solidarité étant stabilisée.

PRESENTATION DETAILLEE DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE

Carla Tafial présente la partie du compte relative à l'activité immobilière.

Dominique Hoorens fait le constat qu'en croisant les données du compte, on parvient à un montant de 9 Md€ pour le financement du neuf par les personnes morales hors bailleurs HLM, presque exclusivement financé sur fonds propres.

- *Carla Tafial* indique qu'il s'agirait également de déduire les montants correspondant aux autres bailleurs sociaux. Ce montant est néanmoins relativement marginal. La question demande de préciser comment le financement pour les autres personnes morales est pris en compte.
- *Jérôme Harnois* fait remarquer que ce constat pourrait être lié à une hypothèse de chiffrage conventionnelle qui serait faite dans le compte.
- *[Hors séance]* L'estimation de la structure du financement de la FBCF dans le neuf des personnes morales repose actuellement sur le chiffrage des aides. Pour les bailleurs HLM et autres bailleurs sociaux, cette méthode est justifiée puisque les plans de financement de ces derniers passent davantage par des formes aidées. Pour les bailleurs autres personnes morales, le complément des plans de financement aidé est conventionnellement comptabilisé comme financé par fonds propres. Il conviendra de revoir cette méthode dans la refonte déjà entamée pour estimer la structure de financement de la FBCF.

PRESENTATION DETAILLEE DES PRELEVEMENTS ET AIDES AU LOGEMENT

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

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

Nicolas Bonnet-Gravois s'interroge sur le détail de la ventilation du parc de logements, notamment concernant la vacance des logements qui est en augmentation. Il note que celle-ci mériterait d'être territorialisée, l'évolution n'étant pas uniforme selon la localisation.

Concernant les résidences secondaires par ailleurs, **M. Bonnet-Gravois** rappelle l'étude de l'Insee parue en 2021¹ concernant la concentration de la détention des logements, dont notamment les résidences secondaires. Enfin, **M. Bonnet-Gravois** souligne que les logements de type résidences services prennent de l'importance, il serait utile de mettre en avant ces structures dans le rapport.

- *Concernant la vacance des logements, **Jean-Martin Delorme** indique que plusieurs travaux sont en cours du côté du CGEDD, analysant le phénomène de façon plus fine, selon leur localisation mais également selon la durée de vacance.*
- *Sur ce point également, **Jérôme Harnois** fait remarquer que les études thématiques du BESLC peuvent se prêter à ce type d'analyses, tandis que le rapport du compte du logement a une visée plus macro-économique dans laquelle la territorialisation trouverait plus difficilement sa place (la territorialisation/régionalisation du compte a déjà fait l'objet de réflexions dans le passé).*
- ***[Hors séance]** Il est prévu qu'une étude concernant les déterminants de la vacance du SDES paraisse d'ici la fin de l'année 2022. La demande portant sur les résidences services paraît par ailleurs tout à fait intéressante, et la possibilité d'intégrer dans le compte une mesure de leur évolution va être examinée.*

Jean-Claude Driant alerte sur le fait que la ventilation des aides selon le type de bénéficiaires mentionne des aides à destination des « locataires du secteur libre », ce qui est différent d'aides fléchées vers le secteur locatif libre (dans le cas d'aides à l'investissement locatif privé, qui sont plutôt destinées aux bailleurs).

- ***[Hors réunion]** La correction correspondante a été apportée au texte du rapport.*

Emmanuel Perray s'interroge quant au fait que le graphique décrivant la ventilation des subventions d'investissement par filière bénéficiaire ne montre pas une progression plus forte pour les propriétaires bailleurs (privés), alors que le déploiement de « MaPrimeRénov » est censé également leur bénéficier.

- ***Benoît Mathieu** indique que la mesure visant plus spécifiquement ces bailleurs a été votée à l'été 2021 (loi Climat et Résilience du 22 août 2021). Aussi on s'attend plutôt à voir le montant d'aides augmenter pour cette filière à compter de 2022.*
- ***Vincent Pavard** confirme que dans les données de l'Anah, aucune augmentation des aides versées aux propriétaires bailleurs n'est constatée en 2021.*

¹ « 24 % des ménages détiennent 68 % des logements possédés par des particuliers », M. André, C. Arnold et O. Meslin, *France Portrait Social*, novembre 2021.

Dominique Hoorens signale qu'il serait utile de préciser le partage des exonérations de TFPB entre Etat et collectivités, celui-ci ayant fait l'objet de débats cette année. Dominique Hoorens fait, par ailleurs, remarquer que dans les calculs de ratios aides sur dépenses, la dépense prise en compte au dénominateur est nette des avantages fiscaux, tandis que ces avantages fiscaux contribuent à l'aide au numérateur.

- **Benoît Mathieu** indique que le partage entre contributeurs n'a pas été précisé dans le rapport, faute de place pour présenter un trop grand nombre d'éléments.
- **Béatrice Boutchenik** confirme que l'harmonisation des dépenses et des aides, en réintégrant dans les dépenses l'équivalent de l'aide fiscale, serait plus rigoureux. Néanmoins cela nécessiterait l'introduction d'un concept et de développements supplémentaires.

CONCLUSION

Béatrice Boutchenik remercie les membres de la Formation logement pour leurs retours relatifs à la priorisation des études et présente une brève synthèse de ceux-ci.

Jean-Martin Delorme remercie les participants et clôt la réunion.