



## Formation permanente « Logement »

# COMPTE RENDU DE LA RÉUNION DU 7 JUILLET 2021 PRÉSENTANT LE COMPTE DU LOGEMENT 2020

### Présents

---

#### Présidence :

M. Alain WEBER

#### Secrétariat - Représentants SDES

Mme Béatrice SEDILLOT (SDES)

M. Jérôme HARNOIS (SDES)

M. Guillaume RATEAU (SDES)

M. Benoît MATHIEU (SDES)

M. Quentin NOUVELLON (SDES)

Mme Carla TAFIAL (SDES)

#### Membres permanents :

M. Nicolas BONNET-GRAVOIS (FPI)

Mme Béatrice BOUTCHENIK (DHUP)

M. Luc BRIÈRE (DGCL)

M. Anthony CARUSO (Drees)

M. Loïc CHAPEAUX (FFB)

M. Jean-Claude DRIANT (EUP)

M. Jean Benoit EYMEOD (Banque de France)

M. Jacques FRIGGIT (CGEDD)

M. Guillaume GILQUIN (CDC)

Mme Florence GOFFETTE-NAGOT (CNRS)

Mme Sophie GOURVENEC (CAPEB)

M. Dominique HOORENS (USH)

M. Thomas KERGONOU (DGT)

Mme Nadia KESTEMAN (Cnaf)

Mme Anne LAFERRERE (Univ. Paris-dauphine)

M. Éric LAGANDRE (Anah)

Mme Anne Katrin LE DOEUFF (Espacité)

M. Kiarash MOTAMEDI (SEVS)

M. Félix PAQUIER (Insee)

M. Clément PAVARD (Anil)

M. Emmanuel PERRAY (FNAIM)

M. Basile PFEIFFER (DHUP)

Mme Radmila PINEAU DATSENKO (Credoc)

M. Erwan POULIQUEN (Insee)

M. Simon REBEYROLLES (DGT)

M. Alexis ROUQUE (FPI)

### INTRODUCTION

**Alain Weber**, président de la Formation permanente sur le logement, introduit la séance.

**Béatrice Sédillot**, cheffe du SDES, rappelle que l'ancienne Commission logement supprimée par décret en 2019, est remplacée par cette Formation permanente sur le logement, sous l'égide de la Commission de l'économie du développement durable (CEDD) au sein de laquelle les trois autres formations (Transport, Environnement et Energie-Climat) se réuniront à l'automne 2021. Ce jour, les objectifs sont à la fois de présenter le compte du logement, d'échanger et d'en discuter, mais aussi de présenter d'autres types de travaux et de recueillir

l'ensemble des besoins statistiques autour du logement. Par rapport à la Commission du logement, la composition de la Formation a été élargie, incluant davantage de représentants des différents collèges, notamment au niveau des associations et des professionnels.

**Alain Weber** précise que les membres déjà présents à la Commission du logement ont été reconduits. Il annonce, par ailleurs, son remplacement à la présidence de la Formation logement fin septembre 2021, ainsi que l'identité de son successeur : **Jean-Martin Delorme**.

## PRÉSENTATION SYNOPTIQUE DU COMPTE DU LOGEMENT 2020

**Loïc Chapeaux** fait part de l'intérêt de la transmission des séries de chiffres au format Excel (qui avait été demandée l'an dernier) pour la lecture et l'analyse du rapport. Il est appuyé par Jean-Claude Driant.

**Guillaume Rateau** présente un rappel de la situation macroéconomique en 2020 et une vue d'ensemble du compte du logement 2020.

### Discussion

**Loïc Chapeaux** souligne que les nombres de ventes et de mises en vente auprès des particuliers présentés concernent le champ des promoteurs. En complément, suivant les données du Markemeton, le mouvement sur la construction des maisons neuves est différent, avec une forte accélération à la fin 2020 et un prolongement par la suite.

**Dominique Hoorens** propose d'ajouter une référence dans le rapport au sujet du débat au niveau européen sur l'intégration le prix des logements dans l'inflation.

**Nicolas Bonnet-Gravois** demande s'il serait possible de produire des données régionalisées, notamment au niveau des aides et des prélèvements.

- **Guillaume Rateau** indique que le compte correspond à une synthèse nationale du fait des sources comme le confirme Benoit Mathieu, et note qu'une demande similaire avait été adressée l'année passée. Il sera étudié ce qu'il est possible de faire.

- **Jérôme Harnois** précise qu'il s'agit notamment de s'assurer auprès des différents canaux de collecte de données que l'information puisse être effectivement régionalisée.

**Jean-Benoit Eymeoud** souligne la stabilité des coûts de construction en 2020 et demande s'il existe un indicateur permettant de mesurer l'hétérogénéité de l'évolution des prix selon les matériaux, prenant l'exemple des coûts d'approvisionnement actuels de l'acier. Il s'interroge sur l'existence d'une inflation sous-jacente dans des secteurs particuliers.

- **Loïc Chapeaux** remarque qu'il n'y pas de choc sur les matériaux en 2020, ce qui justifie la stabilité des coûts de construction. Le choc apparaît en 2021.

- [Hors réunion] l'information de l'évolution par matériaux devrait être donnée par les indices BT.

## PRÉSENTATION DÉTAILLÉE DES DÉPENSES COURANTES

**Quentin Nouvellon** présente les résultats détaillés concernant les dépenses courantes.

**Florence Goffette-Nagot** note, sur le graphique 4 page 17 du rapport, une diminution du rythme d'évolution des dépenses d'énergie depuis 2005, et demande sur quels segments du parc cette diminution se produit en particulier.

## Discussion

**Jacques Friggit** demande si l'on pourrait distinguer, pour le compte du logement 2021, au sein des locataires, les logés gratuitement des locataires au sens strict, ce qui aurait l'intérêt de montrer que le pourcentage de logés gratuitement a beaucoup baissé, depuis l'origine du compte du logement, alors que celui des locataires au sens strict a peu baissé.

- **Quentin Nouvellon** répond que la distinction locataires logés gratuitement et locataires au sens strict pourra être ajoutée.

S'agissant de la croissance du montant des loyers, Jacques Friggit interroge sur la possibilité d'isoler, dans l'effet volume, l'effet de la croissance du nombre de logements du reste qui est la qualité moyenne. En effet, cela aurait l'avantage de montrer que le loyer moyen a augmenté sur longue période plus vite que l'indice des loyers de l'Insee, mais aussi que ce différentiel a beaucoup diminué ces derniers temps. Il serait au moins intéressant de disposer de la série du différentiel.

- **Quentin Nouvellon** précise qu'on constate que l'effet volume des loyers est à 1,2 % alors que le parc croît de 0,8 %, soit un écart de 0,4 %, et indique que la série du différentiel pourra être effectivement mentionnée dans le rapport.

**Jacques Friggit** suggère d'ajouter, hors bilan, la croissance des loyers HLM hors effet de la RLS, la baisse des loyers du parc social étant en trompe l'œil, car liée en parallèle à la baisse des APL.

- **Quentin Nouvellon** s'interroge sur la manière de neutraliser l'effet de la RLS dans l'indice de prix des loyers dans le secteur social.

- **Jacques Friggit** propose d'utiliser les données de la Cnaf sur le montant de la RLS (individualisé au sein des aides), afin d'obtenir un montant de loyer net de la RLS.

- **Nadia Kesteman** indique qu'elle va faire remonter la demande au sujet de cette donnée.

**Radmila Pineau-Datsenko** interroge sur la possibilité d'ajouter un encadré méthodologique détaillant l'estimation des loyers imputés et précisant la fréquence d'estimation des paramètres pour tenir compte de l'évolution des loyers du secteur privé.

- **Guillaume Rateau** explique que ces estimations reposent en premier lieu sur des modèles construits à partir de l'enquête logement et que les dernières estimations s'appuient sur le millésime 2013 de cette enquête. La collecte du millésime suivant a démarré en 2019 et s'est achevée en avril 2021 compte tenu du contexte sanitaire. L'enquête est en cours d'exploitation et il est prévu de réestimer les modèles à partir de l'année prochaine.

- **Béatrice Sédillot** indique qu'une note méthodologique sur les loyers imputés accompagnera cette mise à jour.

- **Jérôme Harnois** précise que la fréquence des enquêtes logement devrait être à l'avenir plus rapprochée, permettant une actualisation plus régulière des paramètres d'estimation des loyers imputés.

- [Hors réunion] entre les mises à jour des modèles, les loyers imputés sont actualisés chaque année à partir de la croissance du parc, de l'évolution des loyers du parc privé et des caractéristiques des logements.

## PRÉSENTATION DÉTAILLÉE DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE

**Carla Tafial** présente les résultats détaillés concernant l'activité immobilière.

### Discussion

**Dominique Hoorens** demande si un travail de neutralisation des modifications des taux de TVA sur l'investissement par filière et dans le temps a déjà été mené. Les taux de TVA évoluent beaucoup, ce qui modifie le profil des dépenses.

- **Benoît Mathieu** indique que le chiffrage des aides tient compte de ces variations de taux. La possibilité de les neutraliser sur les investissements mérite une étude préalable.

**Loïc Chapeaux** s'interroge sur la cohérence de deux phrases de la page 14 du rapport : « le nombre d'acquisitions dans l'ancien connaît [...] une forte diminution en volume » et « le nombre de transactions se maintient à un niveau historiquement élevé ».

- **Guillaume Rateau** convient que le terme utilisé dans la première phrase peut prêter à confusion. Il s'agit du concept de volume d'achat dans l'ancien, soit le montant divisé par l'indice des prix correspondant. Dans la seconde phrase, il s'agit du nombre « physique » de transactions.

- **Loïc Chapeaux** comprend que le calcul n'est pas le même, mais reste étonné de la différence dans les résultats qui devraient être assez proches.

- **Guillaume Rateau** rappelle que la baisse du nombre de transactions est de 4,0% et que celle du volume est de 7,3%. Ce dernier chiffre fera l'objet d'une nouvelle vérification avant publication.

- **Jacques Friggit** attire l'attention sur le fait que l'indice Notaires-Insee et le prix moyen des transactions n'ont pas des évolutions strictement identiques. Sur 25 ans, l'indice a toutefois augmenté comme le prix moyen.

**Loïc Chapeaux** questionne la structure du financement des acquisitions dans le neuf par les propriétaires accédants. En observant les séries longues de données mises à disposition avec le rapport, la part de fonds propres pour ce type d'achat et d'acheteur est devenue très erratique à partir de 2009. Il suppose que la part de fond propre est déduite des autres financements (prêts aidés, prêts non aidés et aides) et que le caractère erratique proviendrait de l'une de ces séries. Par ailleurs, il constate une différence d'environ 20 milliards d'euros en 2019 entre les montants d'emprunts affichés dans le compte et les séries de l'Autorité de contrôle prudentiel et de résolution (adossée à la Banque de France). En tout état cause, la structure du financement présentée dans le rapport est difficile à maintenir en l'état.

- **Guillaume Rateau** confirme que le chiffrage se fait par différence et indique que la partie sur la structure du financement est un des points actuels de fragilité du compte. Le SDES travaille à son amélioration en essayant de collecter d'autres données. Le SDES va revoir cette partie sachant que d'autres indicateurs suggèrent, par ailleurs, des évolutions différentes. Il remercie **Loïc Chapeaux** pour cette observation.

- [Hors réunion] l'écart des montants d'emprunts provient de la différence de date de prise en compte, l'enregistrement dans le Compte du logement étant, en l'occurrence, en décaissement.

**Alain Weber** remercie le SDES d'avoir produit le projet de rapport dans un délai très court afin de le présenter à la formation logement avant les congés d'été. Cette remarque souligne également tout l'intérêt de la présentation du compte à la formation logement.

## PRÉSENTATION DÉTAILLÉE DES AIDES AU LOGEMENT

**Benoit Mathieu** présente les résultats détaillés concernant les aides au logement.

### Discussion

**Éric Lagandré** juge faible le montant de subventions d'investissement dont bénéficient les propriétaires occupants (graphique 1 page 38 du rapport), notamment au regard du volume d'activité de l'Anah qui vise pour l'essentiel les propriétaires occupants.

*- [Hors réunion] cette estimation va être corrigée, au moins dans un premier temps pour 2020 et 2019, en tout ou partie à partir de données complémentaires de l'Anah.*

**Basile Pfeiffer** observe, s'agissant des PTZ (prêts à taux zéro), que le rapport mentionne (page 39) que « le resserrement des critères d'octroi des crédits à l'habitat, suivant les recommandations du Haut Conseil de stabilité financière fin 2019, a éloigné de l'emprunt les ménages les plus modestes ». C'est un effet possible de ces recommandations, mais il demande si cet effet a été documenté en pratique.

*- [Hors réunion] cette information est mentionnée dans le bilan statistique des PTZ émis en 2020, produit par la Société de gestion des financements et de la garantie de l'accession sociale à la propriété (SGFGAS), comme étant un des facteurs explicatifs de la forte diminution du nombre de PTZ. Ce bilan contient sur ce point des données complémentaires.*

**Emmanuel Perray** suggère de préciser que les aides au logement n'incluent pas le soutien exceptionnel de l'État aux entreprises (dont activité réduite) pendant la crise sanitaire en 2020. Des lecteurs, moins avertis, pourraient ne pas comprendre qu'avec ce soutien important aux entreprises, les aides aux logements aient baissé.

**Emmanuel Perray** interroge sur la prise en compte de l'impôt sur la fortune immobilière (IFI) dans les prélèvements sur le logement. La taxe d'habitation aurait pu également être comptabilisée avant sa disparition prochaine.

*- **Benoit Mathieu** répond que la question d'intégrer l'IFI avait été discutée début 2018 dans le cadre d'un groupe de travail sur les prélèvements durant lequel avait été également évoquée l'intégration de la taxe d'habitation. Cette dernière est considérée par la comptabilité nationale comme un impôt sur le revenu. La difficulté de la comptabilisation de l'IFI réside dans la reconstitution de la partie immobilière de l'impôt sur la fortune pour les années antérieures à son remplacement par l'IFI (2018). La DGFIP notamment, sollicitée l'année dernière, n'est pas en mesure d'estimer cette part.*

## COMMUNICATION SUR LES TRAVAUX MÉTHODOLOGIQUES SUR LES CANAUX D'HÉBERGEMENT

**Quentin Nouvellon** présente les travaux méthodologiques débutés en 2021 sur les locaux d'hébergement.

**Anthony Caruso** informe que la Direction générale de la Cohésion sociale mène une enquête sur les coûts auprès des personnes en difficulté sociale hébergées dans ces établissements. Par ailleurs, le champ de l'enquête ES-DS de la Drees couvre désormais les foyers de travailleurs.

## Discussion

**Alain Weber** s'interroge sur le critère de distinction entre les logements ordinaires et les locaux d'hébergement collectif.

- **Quentin Nouvellon** précise que la redevance couvre une multitude de services et que l'essentiel est de déterminer quels sont les services proposés aux résidents.

**Anne Laferrere** interroge sur la pertinence de maintenir la distinction entre logement ordinaire et hébergement collectif, et rappelle qu'il serait judicieux d'inclure dans les enquêtes les habitants des hébergements collectifs. Par ailleurs, le chiffre de redevance en EHPAD semble particulièrement faible.

- **Quentin Nouvellon** répond qu'il s'agit uniquement de la part « hébergement » de la redevance qui est comptée, les charges liées aux soins ou à la dépendance étant exclues du chiffrage. Le chiffre fera l'objet d'une vérification.

- **Nadia Kesteman** fait remarquer qu'il s'agit d'une question conventionnelle. Les distinctions entre logements et hébergements ont une cohérence en regard des politiques menées et des missions qui sont assignées aux structures d'hébergement. La nature des services est le principal critère de cette distinction.

## **PRÉSENTATION DE LA DEMANDE POTENTIELLE ET DES BESOINS LOCALISÉS EN LOGEMENT**

**Jérôme Harnois et Béatrice Boutchenik** présentent successivement l'étude sur la demande potentielle et les besoins localisés en logement.

## Discussion

**Nadia Kesteman** propose d'étudier, dans ce cadre, l'impact des réglementations prévoyant l'exclusion du parc locatif de certains logements au vue de leur performance énergétique.

- **Jérôme Harnois** répond que ce sujet concerne également l'Observatoire national à la rénovation énergétique (ONRE), l'articulation des travaux est donc nécessaire.

- **Béatrice Sédillot** confirme que ce sujet est bien traité par le SDES, aussi bien par l'ONRE que par la sous-direction Logement.

Compte-tenu des contraintes horaires, Alain Weber propose qu'une réunion spécifique soit organisée en septembre avec les membres de la Formation, afin d'échanger de manière plus approfondie sur cette étude ainsi que sur la planification des travaux à venir. Dans un contexte où l'étude présentée a vocation à être diffusée courant septembre, Béatrice Sédillot suggère que cette réunion se tienne fin août ou début septembre en sorte que d'éventuelles remarques puissent être prises en compte.

## Conclusion

**Jacques Friggit** souhaite savoir quand aboutira la publication sur la vacance qui avait fait l'objet d'un dossier très riche présenté en commission il y a deux ans.

- **Guillaume Rateau** indique que la forte tension sur la disponibilité des membres de l'équipe et le calendrier rapproché entre les deux dernières réunions de présentation des comptes n'ont pas permis d'avancer rapidement. Le travail mené depuis fin 2020 a cherché à mieux définir la mesure de la vacance et exploiter les sources. Notamment, il s'est agi de comprendre les écarts importants sur les taux de vacance observés entre les sources fiscales et le répertoire du parc locatif social (RPLS). Une publication est espérée d'ici début 2022.

**Alain Weber** remercie les participants et clôt la réunion.