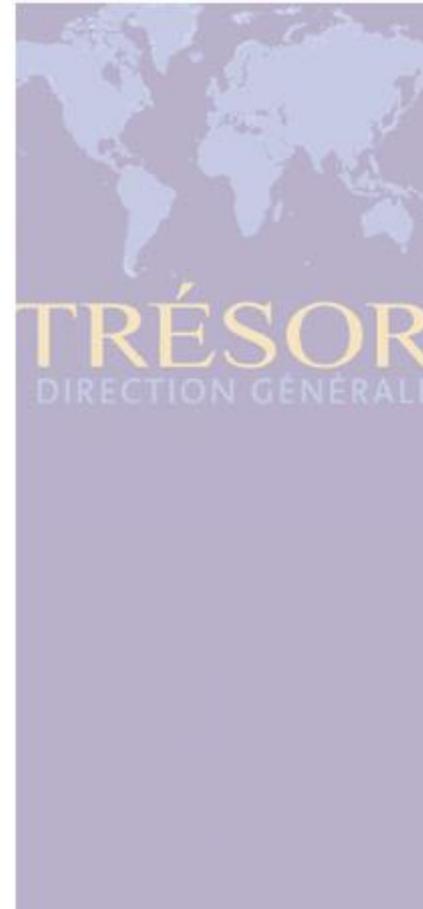
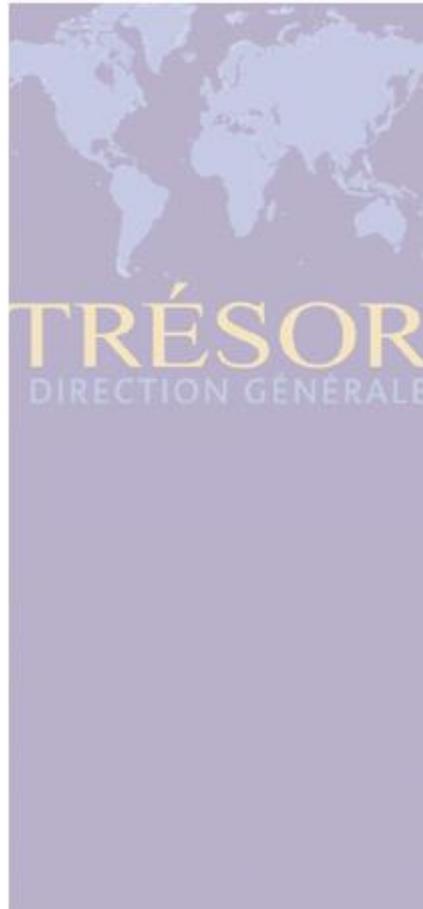




Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

MINISTÈRE
DES FINANCES
ET DES COMPTES
PUBLICS

MINISTÈRE
DE L'ÉCONOMIE,
DE L'INDUSTRIE
ET DU NUMÉRIQUE



Nos valeurs : l'ouverture, la loyauté, l'engagement, l'esprit d'équipe

I - Caractéristiques du marché du logement français

II - Des évaluations de deux dispositifs qui touchent des segments différents du marché du logement

III - "*Cheap Credit, Unaffordable Houses ?*", Claire Labonne (ACPR) et Cécile Welter-Nicol (ACPR)

IV - "*Does Social Housing Crowd Out Private Construction ?*", Guillaume Chapelle (Sciences po – LIEPP)

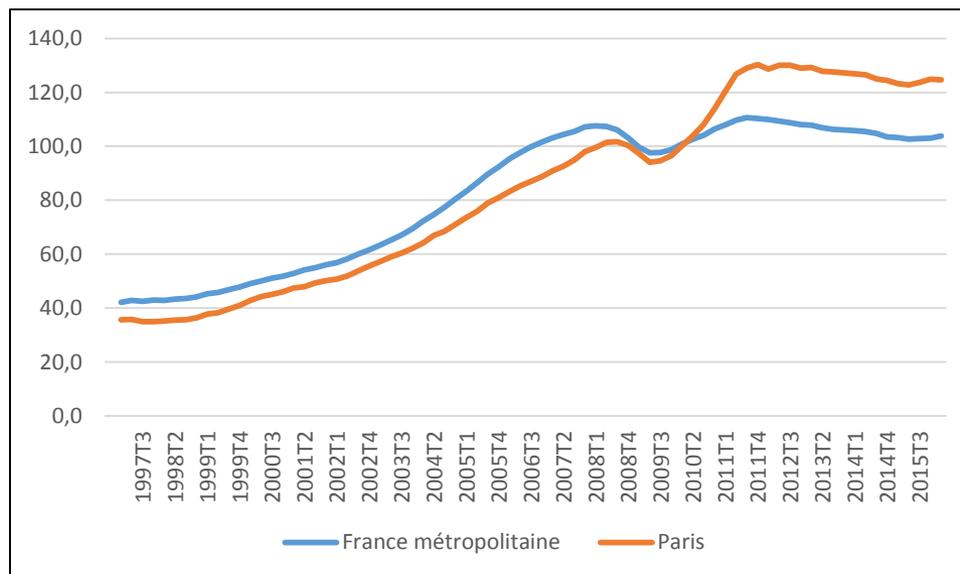
V – Conclusion : quels enseignements pour la politique du logement ?

Caractéristiques du marché du logement français

Caractéristiques du marché du logement français : un déséquilibre entre offre et demande

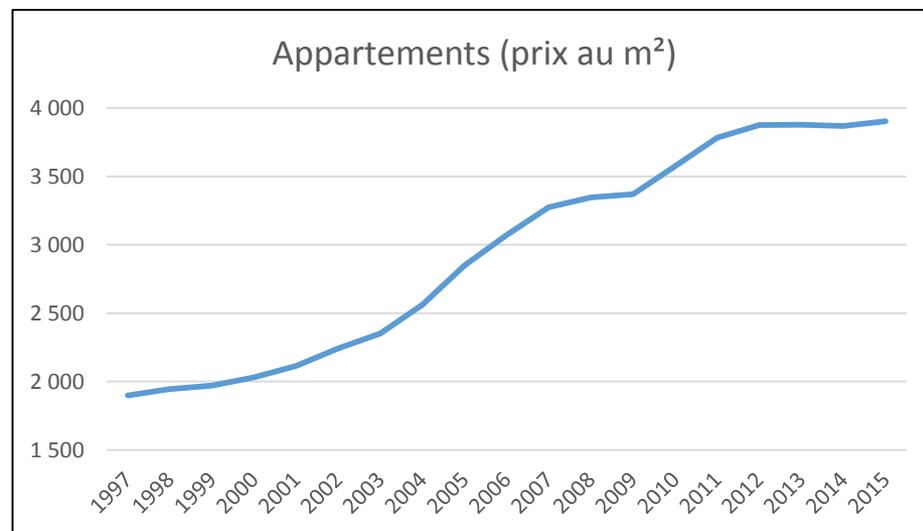
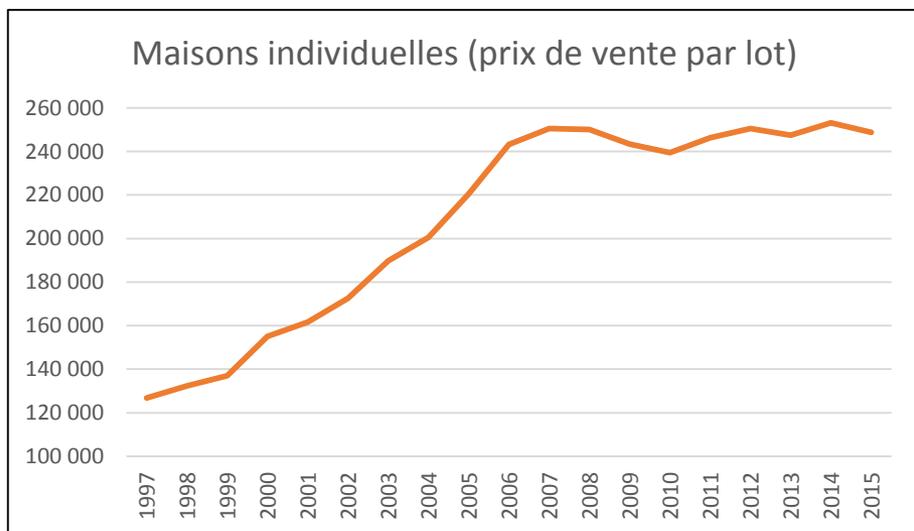
- ▶ Le marché du logement est caractérisé par de grandes hétérogénéités entre zones géographiques
 - ◆ *Zones tendues avec une offre très contrainte → cas particulier de l'Île de France*
 - ◆ *Zones détendues avec une demande faible de logements*
- ▶ Au niveau global, le marché du logement présente un fort déséquilibre entre une demande dynamique et une offre contrainte
 - ◆ *L'offre de logement est contrainte par la disponibilité du foncier*
 - ◆ *La demande dynamique est portée par l'évolution de la population*
- ▶ Ce déséquilibre engendre des effets inflationnistes
 - ◆ *Hausse du prix des logements de +147% en France et +249% à Paris entre 1997 et 2015*

Indices des prix des logements anciens entre 1997 et 2015



Source : Indice INSEE-Notaires (données CVS, base 100 au 1^{er} trimestre 2010)

Evolution des prix sur le marché de l'immobilier neuf entre 1997 et 2015 (en euros)



Source : Enquête sur la commercialisation des logements neufs

Plusieurs objectifs de la politique du logement

- ▶ L'action publique sur le marché du logement poursuit plusieurs objectifs
 1. Aider les ménages modestes à se loger
 2. Encourager la mixité sociale
 3. Favoriser la propriété occupante
- ▶ La politique du logement est majoritairement tournée vers la solvabilisation de la demande : locataire et acquéreur

Objectif : Aider les ménages modestes à se loger

▶ Le logement est un bien de première nécessité et le marché peut produire de l'exclusion pour certains ménages

- ◆ *Hausse de la part du revenu des ménages consacrée aux dépenses de logement de 17,6% en 1990 à 21,9% en 2012*

▶ Plusieurs politiques tentent de répondre à ce dysfonctionnement

◆ *Parc locatif social*

- La part des locataires du parc social parmi l'ensemble des locataires est de 44 % en 2013
- Mais adéquation difficile entre offre et demande dans le parc social
 - Faible mobilité par rapport au parc privé : 8,9% contre 17,8% en moyenne par an entre 2011 et 2013
 - 1,7 million de demandeurs pour 450 000 attributions en 2013

◆ *Aides personnelles au logement*

- Représentent 18 Md€ en 2014 sur les 43 Md€ en faveur de la politique du logement

◆ *Aides à l'investissement locatif (dispositif Pinel)*

- Constitution d'un parc de logement intermédiaire
- Avantage fiscal pour l'investissement dans le neuf sous conditions

Objectif : Favoriser la propriété occupante

- ▶ **Il existe de nombreux dispositifs d'aide à l'accession à la propriété utilisés par le législateur pour stimuler le marché du logement et la construction**
 - ◆ *57,6 % des ménages sont propriétaires de leur résidence principale en 2013*
- ▶ **Le PTZ est une aide aux primo-accédants**
 - ◆ *Récemment élargi (LFI 2016) avec une modification des plafonds de ressources et la possibilité d'achats de logements anciens sous conditions de travaux*
 - ◆ *En 2014, le montant moyen du PTZ est de 39 500 euros soit 20,5 % du coût total de l'opération et les maisons individuelles sont privilégiées*
- ▶ **Dans le parc social le prêt social de location accession permet à des ménages locataires d'acheter le bien qu'ils occupent sous condition de ressources**

Des évaluations de deux dispositifs qui touchent des segments différents du marché du logement

Des évaluations de deux dispositifs qui touchent des segments différents du marché du logement

- ▶ Les deux études présentées s'intéressent à deux stimulations différentes du marché du logement : l'offre et la demande de logements
 - ◆ *Le logement social qui alimente le parc locatif social est une politique d'offre de logements pour des ménages modestes*
 - ◆ *L'offre de crédits immobiliers qui permet l'accession à la propriété influence la demande de logements*

- ▶ Elles interrogent les rigidités du marché du logement
 - ◆ *Ces rigidités conditionnent la réponse du marché du logement à toutes politiques publiques*
 - ◆ *Les effets mis en avant sont liés à l'élasticité prix de l'offre et de la demande sur le marché du logement*

" Cheap Credit, Unaffordable Houses ?"

Claire Labonne (ACPR) et Cécile Welter-Nicol (ACPR)

Apport de l'article

- ▶ **Comment mesurer l'influence de la distribution de crédits sur les prix des logements ?**
 - ◆ *Problème d'endogénéité et de causalité inverse entre les prix des logements et la distribution de crédits*
- ▶ **Le PTZ est utilisé de manière originale comme un instrument du relâchement de la distribution de crédits et permet de contrôler l'endogénéité**
 - ◆ *Relation entre PTZ et augmentation de la distribution de crédit*
- ▶ **Résultat positif entre relâchement de l'offre de crédits, prix du logement, l'accès à la propriété et le profil des emprunteurs**
 - ◆ *Elasticité du prix des logements au crédit immobilier de 0,7*
 - ◆ *Effet de court terme sur les prix des logements*

Mise en perspective

► Le résultat de l'article contribue à la littérature sur les effets des dispositifs d'aide à l'accès à la propriété et de soutien à la demande de logements

<p>Laurent Gobillon, David Le Blanc (2005) « Quelques effets économiques du prêt à taux zéro », Économie et Statistiques n°381-382</p>	<ul style="list-style-type: none">• Effet déclencheur du PTZ sur l'accèsion à la propriété principalement pour les ménages les plus modestes parmi les accédants• Effets d'aubaine importants qui concernent 85 % des bénéficiaires
<p>Pierre Bono, Alain Trannoy (2013), « Évaluation de l'impact du dispositif Scellier sur les prix fonciers » AMSE WorkingPapers 2013-4</p>	<ul style="list-style-type: none">• Impact inflationniste du dispositif Scellier de l'ordre de 6 % du prix des terrains à bâtir la première année de la mise en place du dispositif• Effet plus fort dans les régions les plus tendues• Impact surtout présent dans les zones B2. Dans les zones B1 et A, ce sont les ventes du premier quartile (les moins chers) qui ont été les plus impactées
<p>Kévin Beaubrun-Diant, Tristan-Pierre Maury (2015) « Quels sont les effets du prêt à taux zéro sur les prix du foncier ? » EDHEC Business School</p>	<ul style="list-style-type: none">• Effet inflationniste transitoire du PTZ sur le prix du foncier• Effet inflationniste moyen de 2,4 % en 2009 sur le prix de l'ensemble de l'opération (foncier + bâti)

Questions

- ▶ **L'échantillon utilisé concerne les villes de part et d'autre de la frontière du zonage de la politique du logement**
 - ◆ *Autre possibilité : utilisation des villes ayant changé de zones lors de la révision du zonage en 2009*

- ▶ **L'effet de la distribution de crédits sur les prix du logement ne distingue pas logements nouveaux et anciens**
 - ◆ *Dynamiques différentes sur le marché du logement neuf et le marché du logement ancien ?*

- ▶ **Peut-on distinguer un effet de l'offre de crédit sur les prix différent selon la tension du marché et la zone géographique ?**
 - ◆ *Prise en compte de l'élasticité prix de l'offre de logements*

"Does Social Housing Crowd Out Private Construction ?"

Guillaume Chapelle (Sciences po – LIEPP)

Apport de l'article

- ▶ L'article établit un résultat unique sur l'effet d'éviction du logement social sur la construction de logements privés
- ▶ La littérature économique a mis en évidence ce phénomène aux Etats-Unis
 - ◆ *Un effet d'éviction aux Etats-Unis entre 0,6 (Sinai et Waldfoegel, 2005) et 1 (Eriksen et Rosenthal, 2010)*
- ▶ L'article met en avant un effet d'éviction de la construction de logement social sur la construction privée en France différent selon la zone géographique
 - ◆ *Effet compris entre 0,8 et 1 selon les spécifications*
 - ◆ *Effet différencié selon la zone de tension du marché du logement*
- ▶ Cet effet est expliqué par une concurrence pour le foncier et les locataires

Mise en perspective

- ▶ **La construction de logements sociaux se matérialise par une concurrence pour le foncier constructible et peut se traduire par un effet prix**
- ▶ **Le marché du logement français est caractérisé par une offre contrainte de foncier, en particulier dans les zones tendues**
 - ◆ *Offre qui s'ajuste difficilement à la demande*
 - ◆ *Elasticité prix de l'offre de logement une des plus faible des pays de l'OCDE (Caldera et Johansson, 2011)*
- ▶ **La construction de logements sociaux supplémentaires va alors se traduire par une augmentation du prix des logements qui va réduire le nombre de logements neufs effectifs**
 - ◆ *La demande de foncier supplémentaire se traduit par un effet inflationniste car l'offre ne peut s'ajuster efficacement*
 - ◆ *Effet marqué dans les zones tendues*

Questions (1)

- ▶ **L'effet d'éviction mesuré concerne la construction du logement social sur la construction privée**
 - ◆ *Marché privé divisé entre marché locatif et propriété occupante*
 - ◆ *Quid d'un effet de la construction de logement social sur le parc locatif privé plutôt que sur l'offre totale du marché privé ?*

- ▶ **L'effet d'éviction sur le marché privé peut-il se répercuter dans les prix ?**
 - ◆ *Conséquence de l'effet d'éviction sur les loyers du parc locatif privé ?*

- ▶ **De plus en plus de logements sociaux sont construits en VEFA (vente en l'état futur d'achèvement)**
 - ◆ *Cela pourrait-il limiter l'effet d'éviction sur la construction privée ?*

Questions (2)

- ▶ L'effet d'éviction est lié en partie à une concurrence pour le foncier et diffère selon l'échelle géographique

- ▶ L'effet à l'échelle de la commune est élevé lorsque les prix au m² sont soit faibles soit élevés
 - ◆ *Comment expliquer ce résultat ?*
 - ◆ *Pourquoi n'observe-t-on pas ce même résultat à d'autres échelles ?*

- ▶ L'effet d'éviction est plus élevé au niveau des communes que des EPCI et aires urbaines
 - ◆ *Effet surestimé dans les villes par une meilleure prise en compte de la ségrégation spatiale ?*
 - ◆ *Interprétation : à l'échelle de la ville l'éloignement de la construction privée par rapport aux zones de construction de logements sociaux est limité*

Conclusion : quels enseignements pour la politique du logement ?

L'effet inflationniste des politiques de soutien à la demande de logements est lié à la rigidité de l'offre

- ▶ Les politiques de soutien à la demande de logements neufs et de foncier sont inflationnistes
 - ◆ *Relâchement du crédit via la distribution de PTZ*
 - ◆ *Demande de terrains pour la construction de logements sociaux*
 - ◆ *Effet plus marqué dans les zones tendues là où les besoins en logement sont les plus importants*
- ▶ Les politiques de soutien à l'accession à la propriété ont un impact limité sur la construction du fait d'effets d'aubaine et d'anticipation
 - ◆ *Investissements qui auraient été réalisés en l'absence de dispositifs ou avancés dans le temps*
- ▶ Besoin d'agir sur l'offre de foncier
 - ◆ *Fiscalité immobilière*
 - ◆ *Lever les blocages politiques (meilleure échelle pour la politique du logement, aides financières aux maires bâtisseurs)*

Le logement social doit être recentré sur les ménages modestes

- ▶ **Le parc de logement social pâtit d'un faible taux de mobilité comparé au parc locatif privé**
 - ◆ *Le taux annuel moyen de rotation des logements entre 2011 et 2013 est de 8,9 % au sein du parc social contre 17,8 % dans le parc locatif privé*

- ▶ **Ce taux reflète un mauvais appariement de l'offre et de la demande de logements dans le parc social**
 - ◆ *Ménages qui bénéficient d'une rente d'occupation et ne quittent pas leur logement pour le parc privé lorsqu'ils en ont la possibilité*
 - ◆ *Nombreux logements sous-occupés et vieillissement des locataires*

- ▶ **Le logement social doit être recentré sur les ménages modestes**
 - ◆ *Rejoint la préconisation de G. Chapelle*
 - ◆ *Favoriser le parcours résidentiel et la sortie du parc pour les ménages qui ont les moyens de se loger dans le parc privé → meilleure utilisation des surloyers, modification des plafonds de ressources*
 - ◆ *Favoriser la mobilité interne pour un meilleur appariement*
 - ◆ *Améliorer la transparence des critères d'attribution*
 - ◆ *Le P JL Egalité et citoyenneté cherche à prendre en compte ces problématiques*

Annexe

