

Le marché du logement

Cours Magistral 3

Nicolas Coulombel

Université Paris Est. LVMT

✉ : nicolas.coulombel@enpc.fr

PLAN DU COURS

1. Introduction au marché du logement
2. Le parc de logements en France
3. Prix et coût du logement
4. Quelques chiffres sur le logement en Île-de-France
5. Budgets transport et logement en Île-de-France

PARTIE 1

Introduction au marché du logement

UNE DUALITÉ DU BIEN LOGEMENT...

Le logement, un bien économique complexe

- durabilité
- hétérogénéité
- immobilité
- observabilité des prix

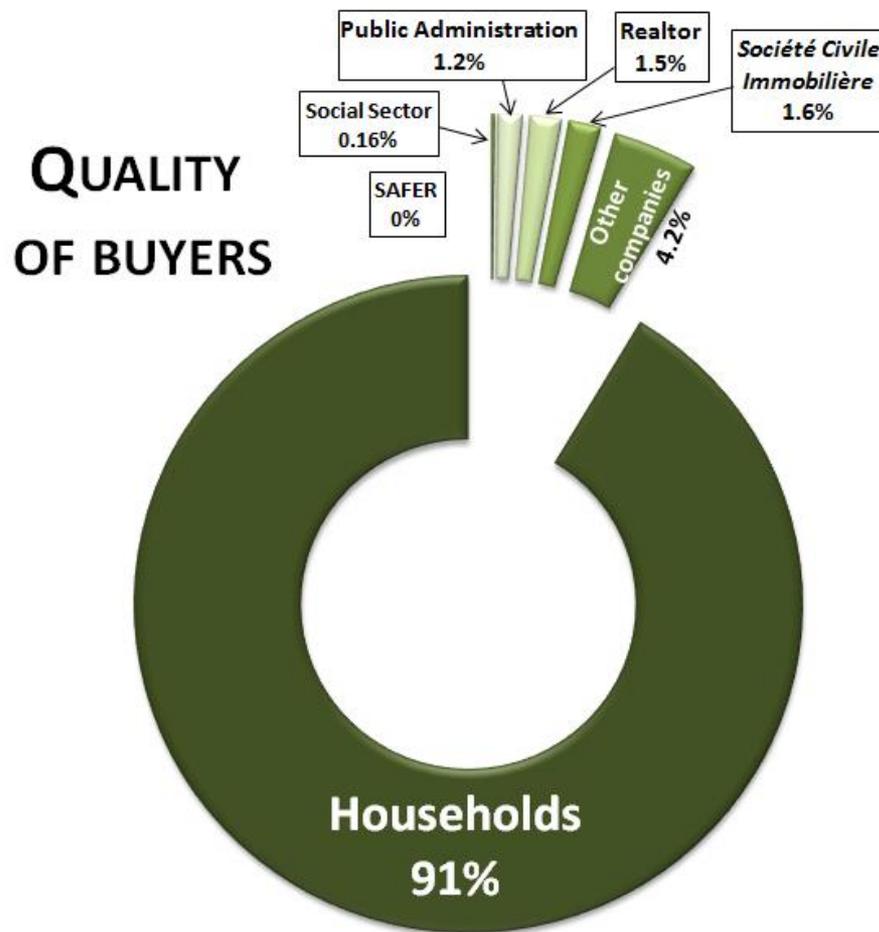
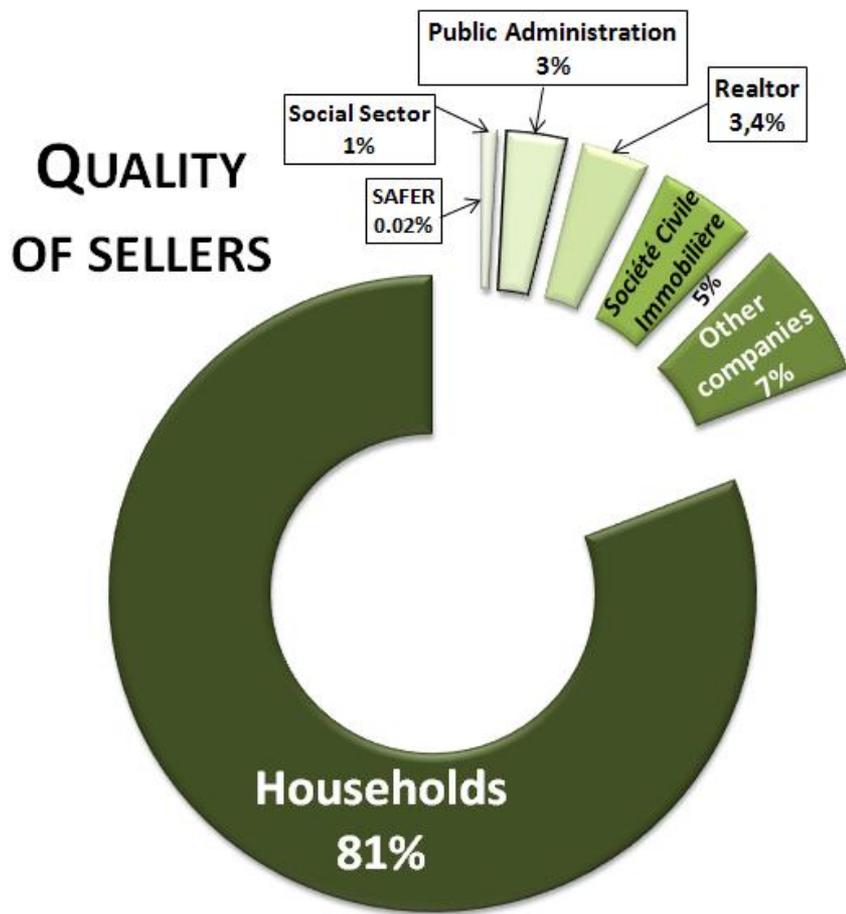
Bien de consommation

- service logement
- prix : loyer ou loyer imputé

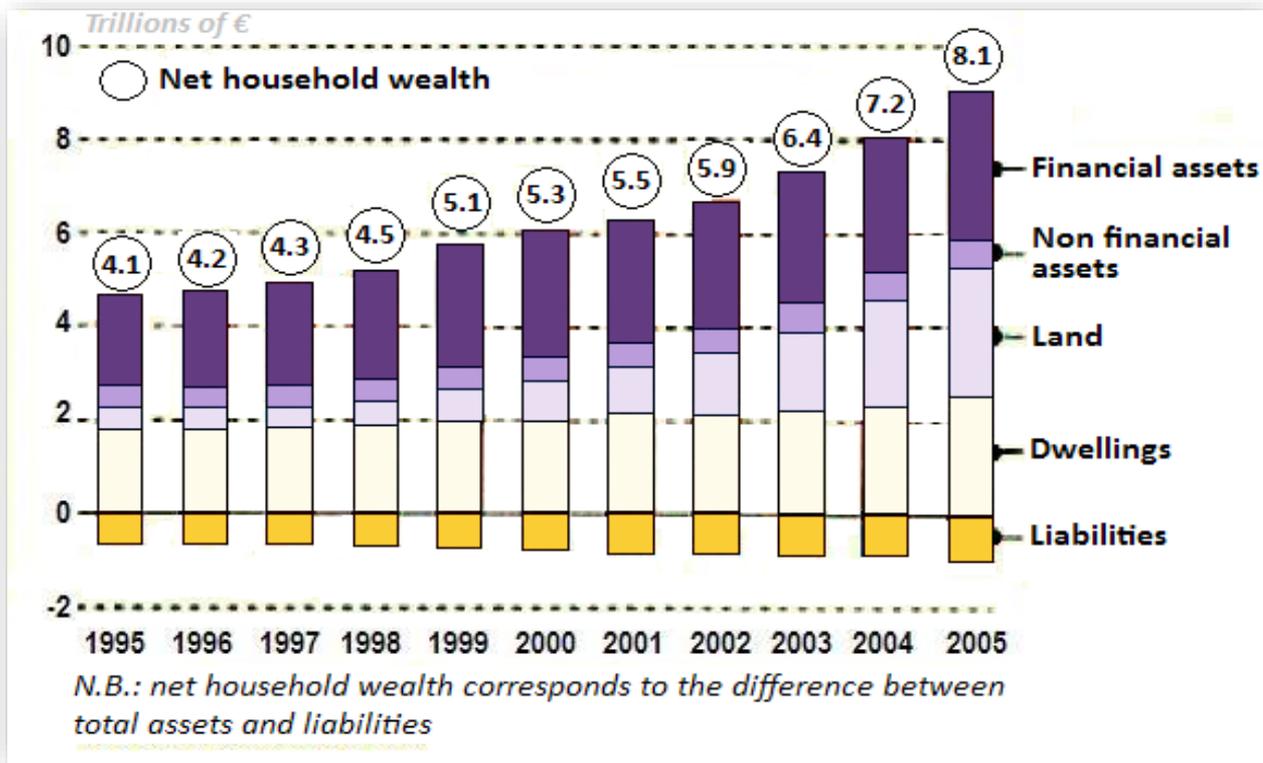
Bien d'investissement

- le stock de logement
- rôle majeur dans l'épargne des Français
- prix : le prix du logement

UN RÔLE PRÉPONDÉRANT DES MÉNAGES SUR LE MARCHÉ IMMOBILIER...



... POUR UN POIDS DE + EN + IMPORTANT DANS LEUR PATRIMOINE ...



En 2016 (en billions d'€):

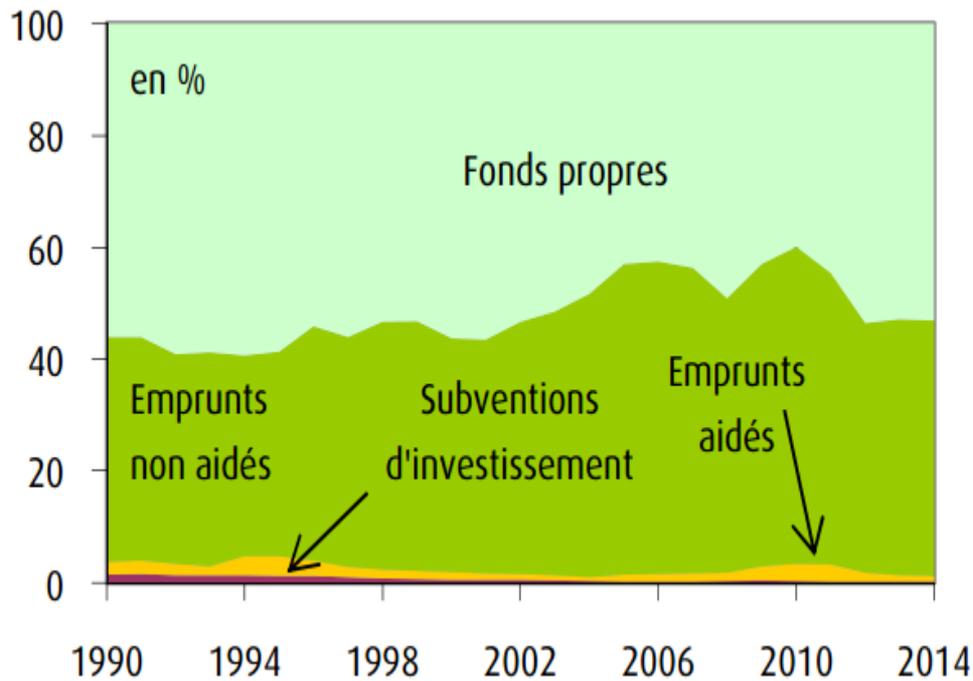
TOTAL = 11,1

- Immobilier = 6,8
 - Logements = 3,7
 - Terrains = 3,1
- Actifs non financiers = 0,7
- Actifs financiers = 5,1
- Passif = -1,5

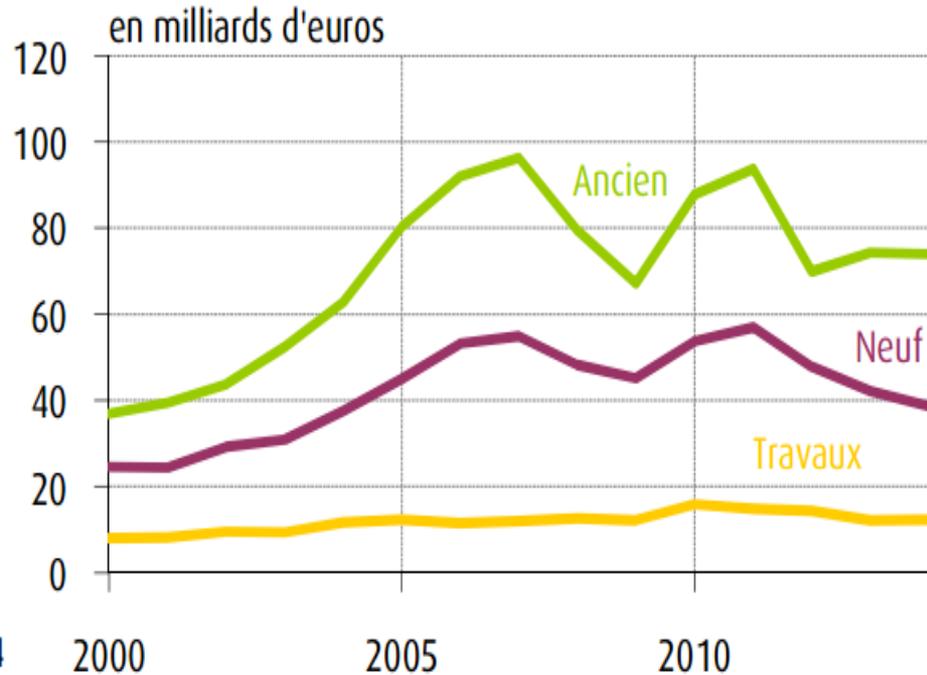
Source: Insee

...MAIS PAR UN RECOURS ACCRU AU CRÉDIT

FINANCEMENT DES DEPENSES
D'INVESTISSEMENT EN LOGEMENT
PAR LES MENAGES FRANCAIS



VOLUMES DE CREDITS



Source: *Compte du logement 2014*

POIDS DE CHAQUE « MARCHÉ »

INVESTISSEMENT PAR L'ENSEMBLE DES ACTEURS ECONOMIQUES
(MENAGES, COLLECTIVITES, PROMOTEURS...)



Source: *Compte du logement 2015*

LE LOGEMENT SOCIAL

Composé par

- le parc HLM (≈ 80% du parc en 2011)
- les SEM et les SACI

Triptyque de base

- régulation des loyers
 - règle d'équilibre financier
 - loyers planchers
- conditions d'éligibilité
- droit au maintien

Les loyers planchers en 2016

	Zone I bis	Zone I	Zone II	Zone III
Logements financés avec un PLAI	5,97 €/m ²	5,61 €/m ²	4,92 €/m ²	4,56 €/m ²
Logements financés avec un PLUS	6,71 €/m ²	6,31 €/m ²	5,54 €/m ²	5,14 €/m ²

	Zone A bis	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
Logements financés avec un PLS	13,08 €/m ²	10,07 €/m ²	8,67 €/m ²	8,32 €/m ²	7,72 €/m ²

Source: DRIHIL

RÈGLE D'ÉLIGIBILITÉ

Basée sur

- composition du ménage
- revenu
- localisation
- type de produit

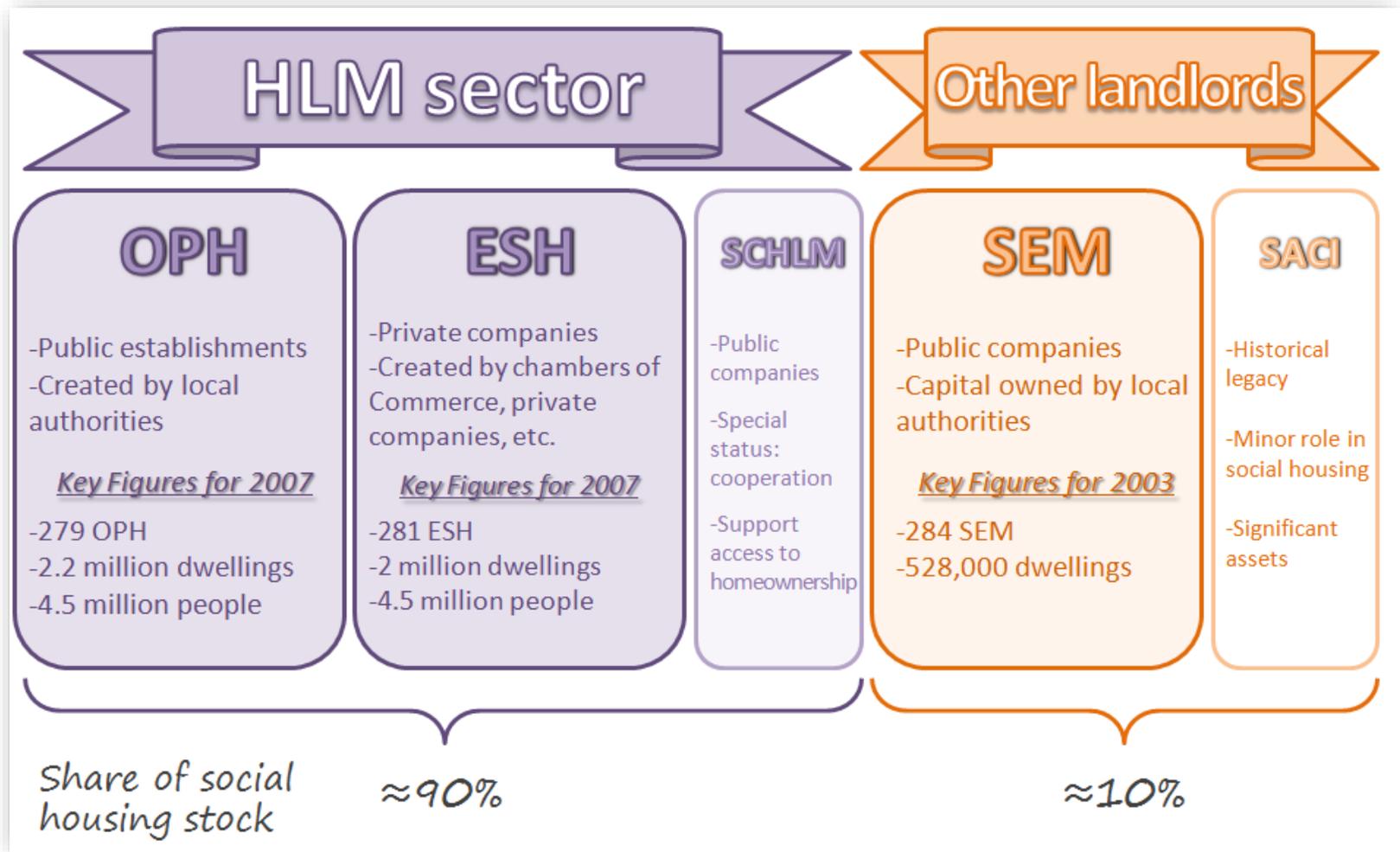
Une fois logement obtenu,
droit au maintien...

- mais si postérieurement à l'attribution du logement revenu dépasse de 20% le plafond, possibilité de surloyer

Plafond de ressources PLUS (2018)

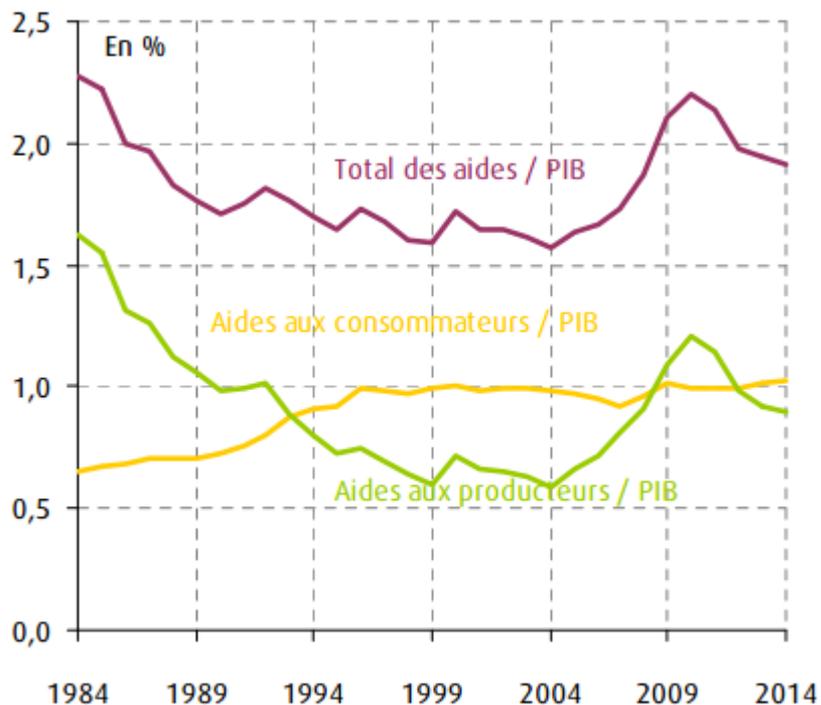
Catégorie de ménages	Paris et communes limitrophes (en euros)	Ile-de-France hors Paris et communes limitrophes (en euros)	Autres régions (en euros)
1 - Une personne seule	23.354	23.354	20.304
2 - Deux personnes ne comportant aucune pers. à charge à l'exclusion des jeunes ménages	34.904	34.904	27.114
3 - Trois personnes ou une pers. seule avec une pers. à charge ou jeune ménage sans personne à charge	45.755	41.957	32.607
4 - Quatre personnes ou une pers. seule avec deux pers. à charge	54.628	50.257	39.364
5 - Cinq personnes ou une pers. seule avec trois pers. à charge	64.997	59.495	46.308
6 - Six personnes ou une pers. seule avec quatre pers. à charge	73.138	66.950	52.189
Personne supplémentaire	+ 8.150	+ 7.460	+ 5.821

STRUCTURE INSTITUTIONNELLE



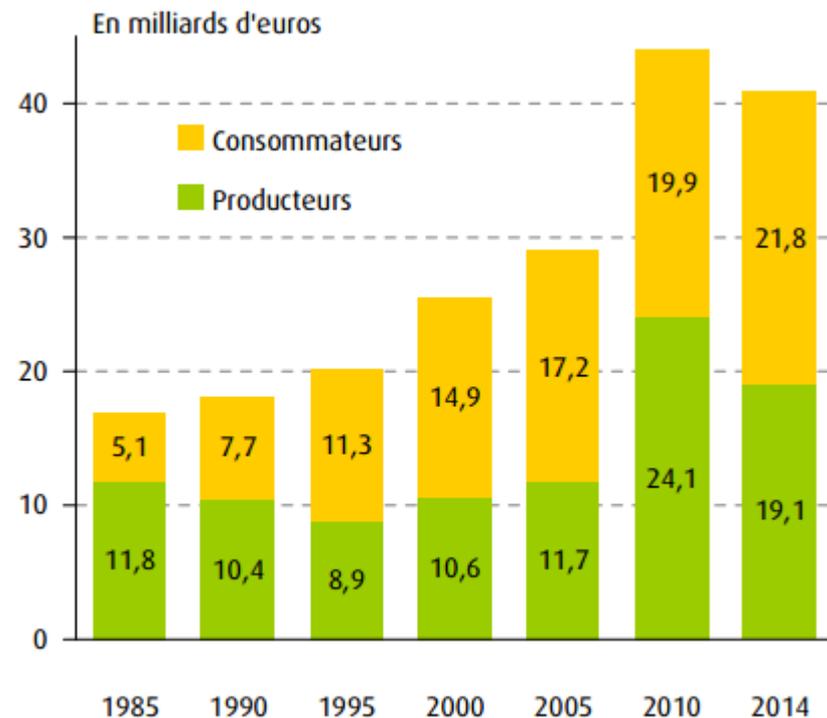
LES AIDES AU LOGEMENT

A1.3 Part des aides au logement dans le PIB



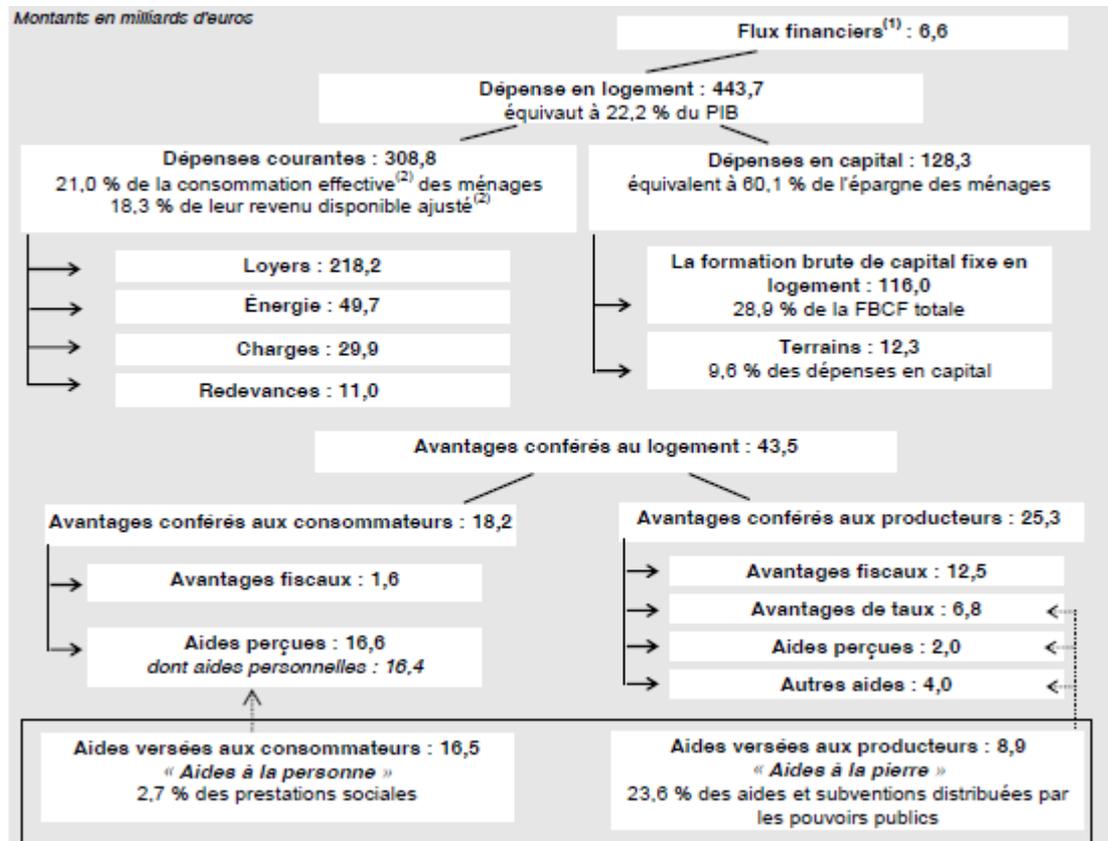
Source : CSL2014

A1.4 Montants des aides au logement selon le bénéficiaire



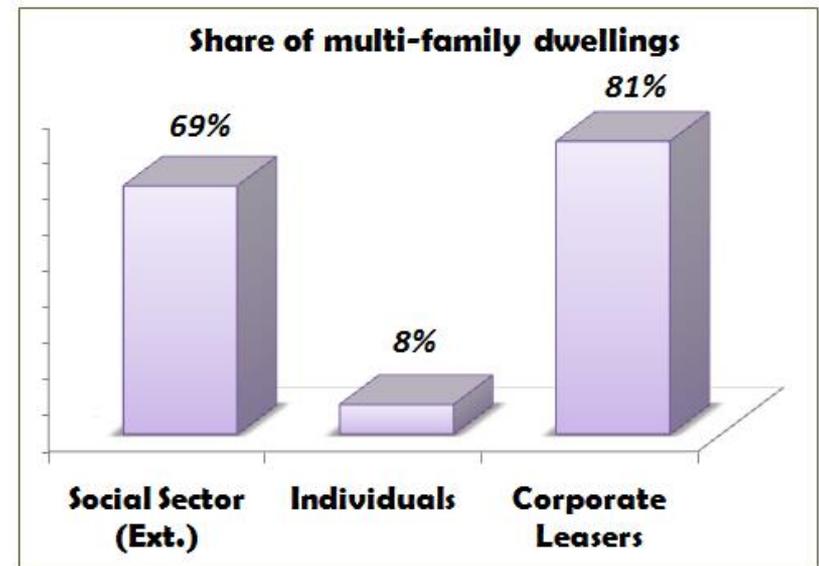
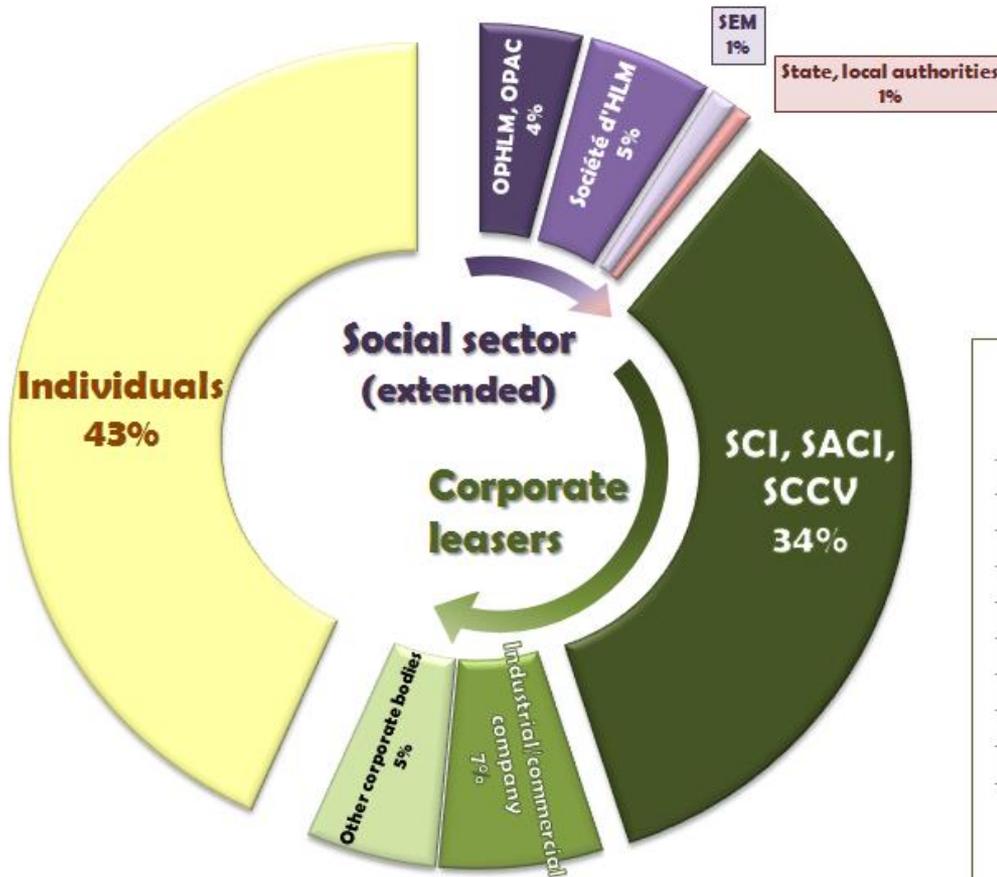
Source : CSL2014

SYNTHÈSE : LE LOGEMENT DANS L'ÉCONOMIE FRANÇAISE EN 2011



Source: Compte du logement 2011

STRUCTURE PAR MAÎTRE D'OUVRAGE EN 2006



PARTIE 2

Le parc de logements en France

LE PARC FRANÇAIS DE LOGEMENTS

Croissance soutenue du nombre de logements ordinaires et de résidences principales

↑ du nombre de résidences principales

- croissance de la population
- baisse de la taille des ménages

	1990	2000	2010	2017	TCAM 1990-2017
Logements ordinaires (milliers)	26 805	29 971	33 497	35 720	1,1%
Résidences principales	22 029	24 799	27 967	29 330	1,1%
Population	58 171	60 508	64 613	66 991	0,5%
Personnes par logement (ratio)	2,64	2,44	2,31	2,28	-0,5%

Source: Comptes Logement + Insee

COMPOSITION PAR STATUT D'OCCUPATION

Un taux de vacance volatil mais stable

Substitution résidences secondaires/ résidences principales

Au sein des résidences principales

- ↑ du taux de propriété, → du locatif social, ↓ du locatif privé

	1990	2000	2010	2017	
Résidences principales	82,2%	83,2%	83,5%	82,1%	↘
dont -Propriétaires occupants	55%	56%	58%	58%	↗
<i>de plein droit</i>	30%	35%	38%	38%	↑
<i>accédants</i>	25%	21%	20%	20%	↓
-Locataires	45%	44%	43%	42%	↓
<i>du secteur privé</i>	27%	25%	25%	25%	↘
<i>du secteur social</i>	18%	19%	17%	17%	↘
Résidences secondaires	10,6%	10,1%	9,4%	9,5%	↘
Logements vacants	7,2%	6,7%	7,1%	8,4%	→

DES SEGMENTS FORTEMENT DIFFÉRENTIÉS

Des ménages + petits dans le secteur locatif privé

- effet cycle de vie
- phénomène d'auto-sélection
- rôle des offreurs

ÉVOLUTION DE LA TAILLE DES MÉNAGES EN FONCTION DU STATUT D'OCCUPATION

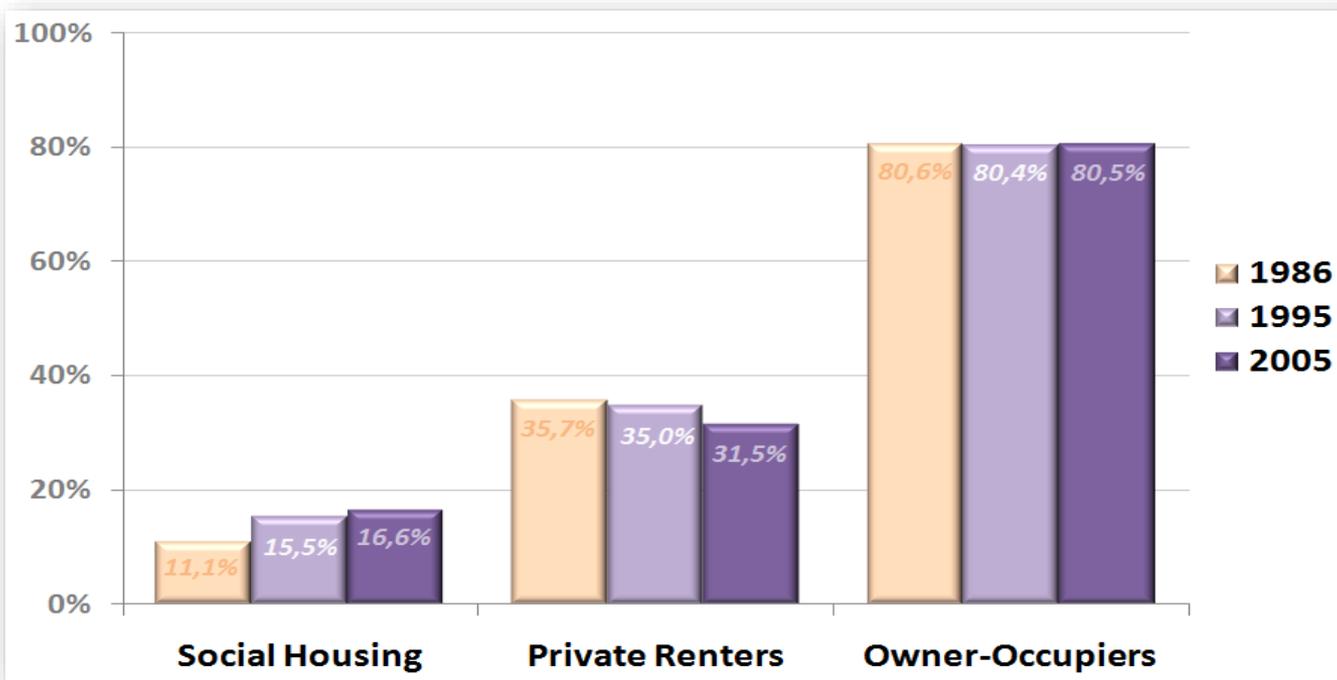


UNE OFFRE DE LOGEMENTS TOUT AUTANT SEGMENTÉE

Propriété occupante: primat de l'individuel

Locatif privé: recul encore inexpliqué du lgt individuel

Locatif social: rôle de la location-accession?



ÉVOLUTION DU % DE
LOGEMENTS INDIVIDUELS EN
FONCTION DU STATUT
D'OCCUPATION

TAILLE DES LOGEMENTS

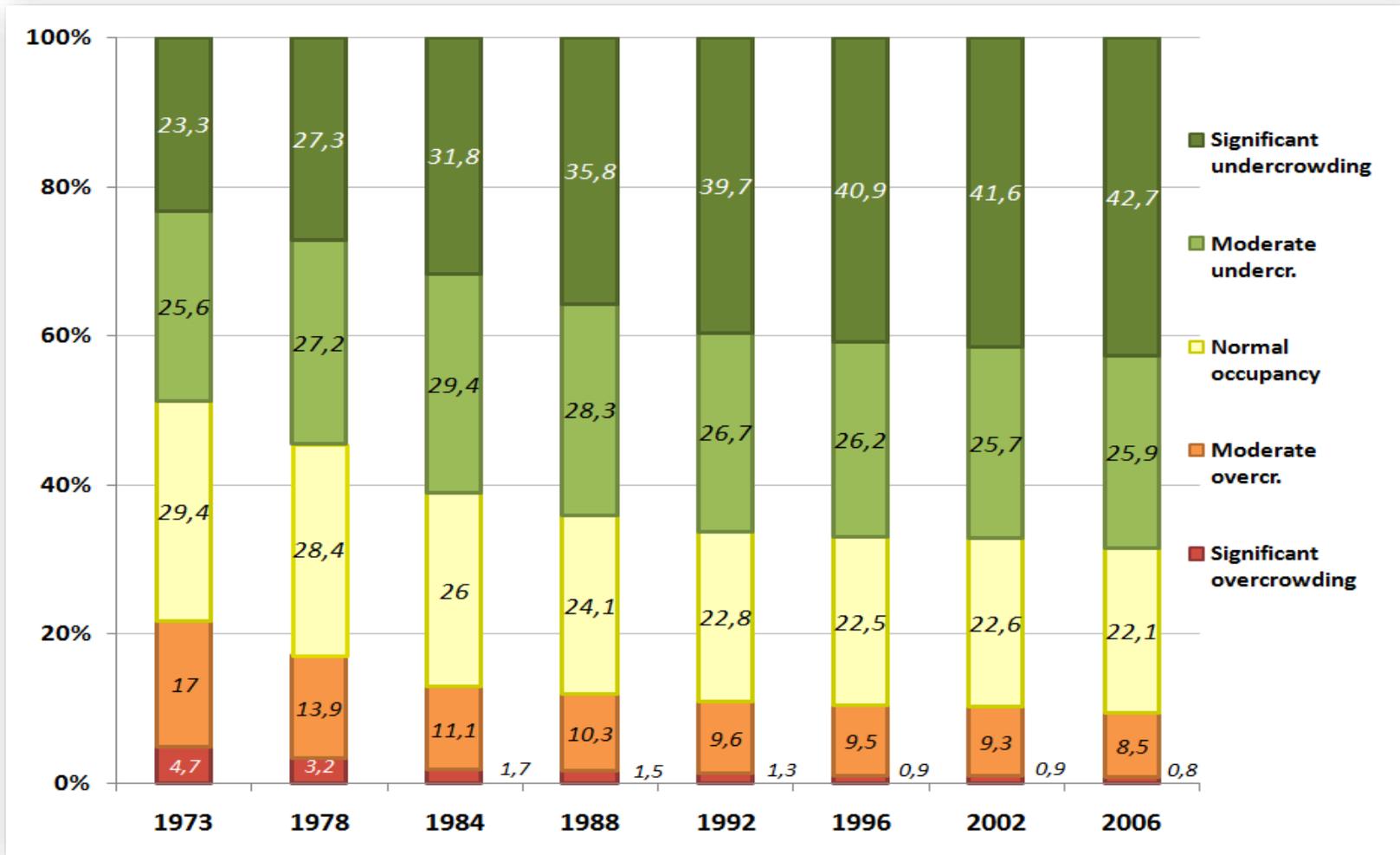
Hausse prononcée de la taille des logements

- des logements créés plus grands
- destruction sélective des logements les + petits?

Hausse en terme de qualité

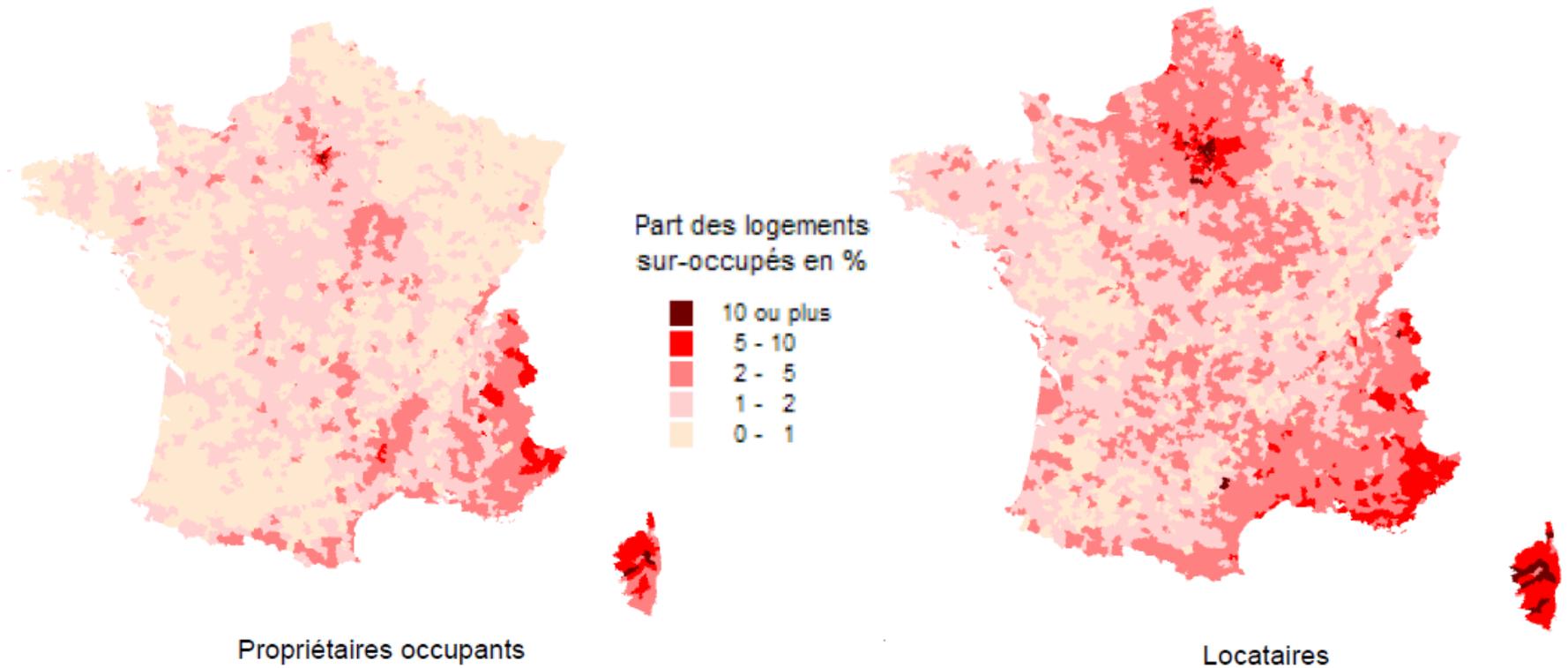
	1973	1978	1984	1988	1992	1996	2002	2006	
<i>Per Dwelling:</i>									
Average size (m²)	72	77	82	85	86	88	90	92	↗
Average nb. of rooms	3.6	3.7	3.8	3.9	4.0	4.0	4.0	4.0	↗
<i>Per Person:</i>									
Average size (m²)	25	27	31	32	34	35	37	40	↑
Average nb. of rooms	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.6	1.7	1.8	↑

UNE ALLOCATION DES LOGEMENTS SOUS-OPTIMALE ?



RÉPARTITION SPATIALE DE LA SUR-OCCUPATION

SUR-OCCUPATION DES RESIDENCES PRINCIPALES EN 2011



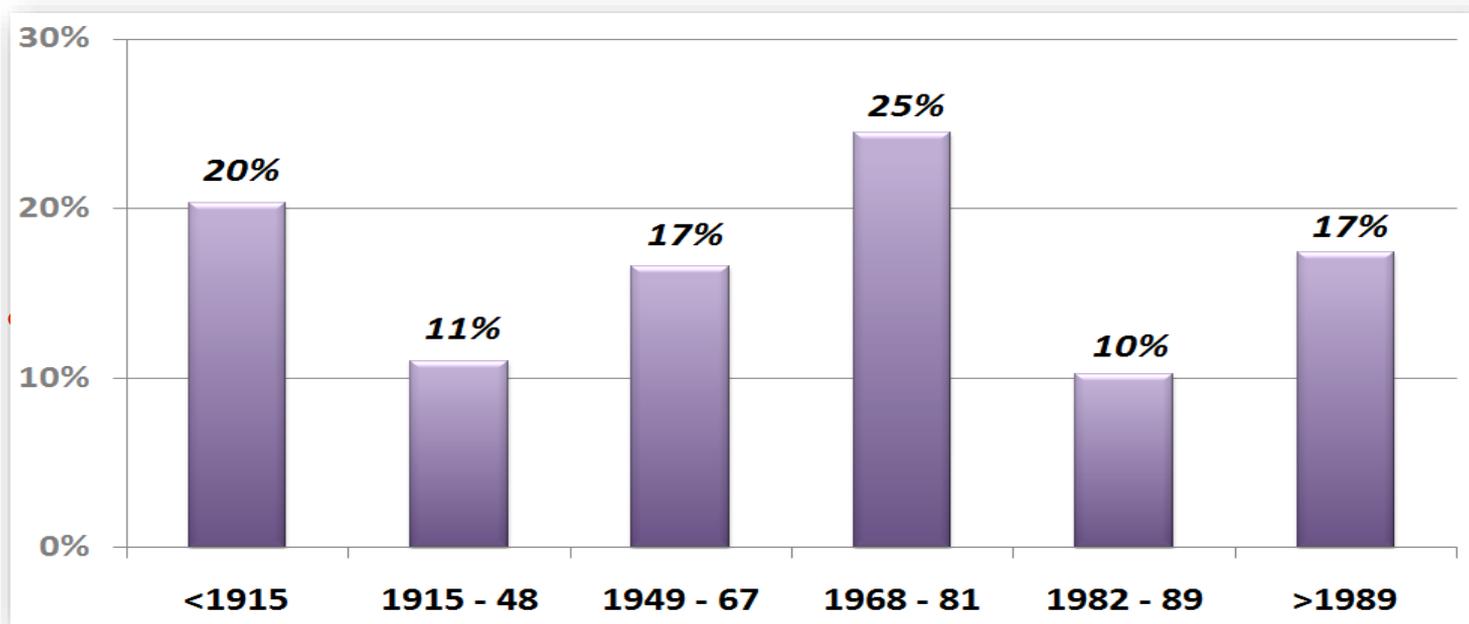
Source : MEDDE – SOeS, Filocom

Source : MEDDE – SOeS, Filocom

ÂGE DU PARC DE LOGEMENTS

Les « trois tiers »

- avant 1948
- 48-75
- 1975 à aujourd'hui

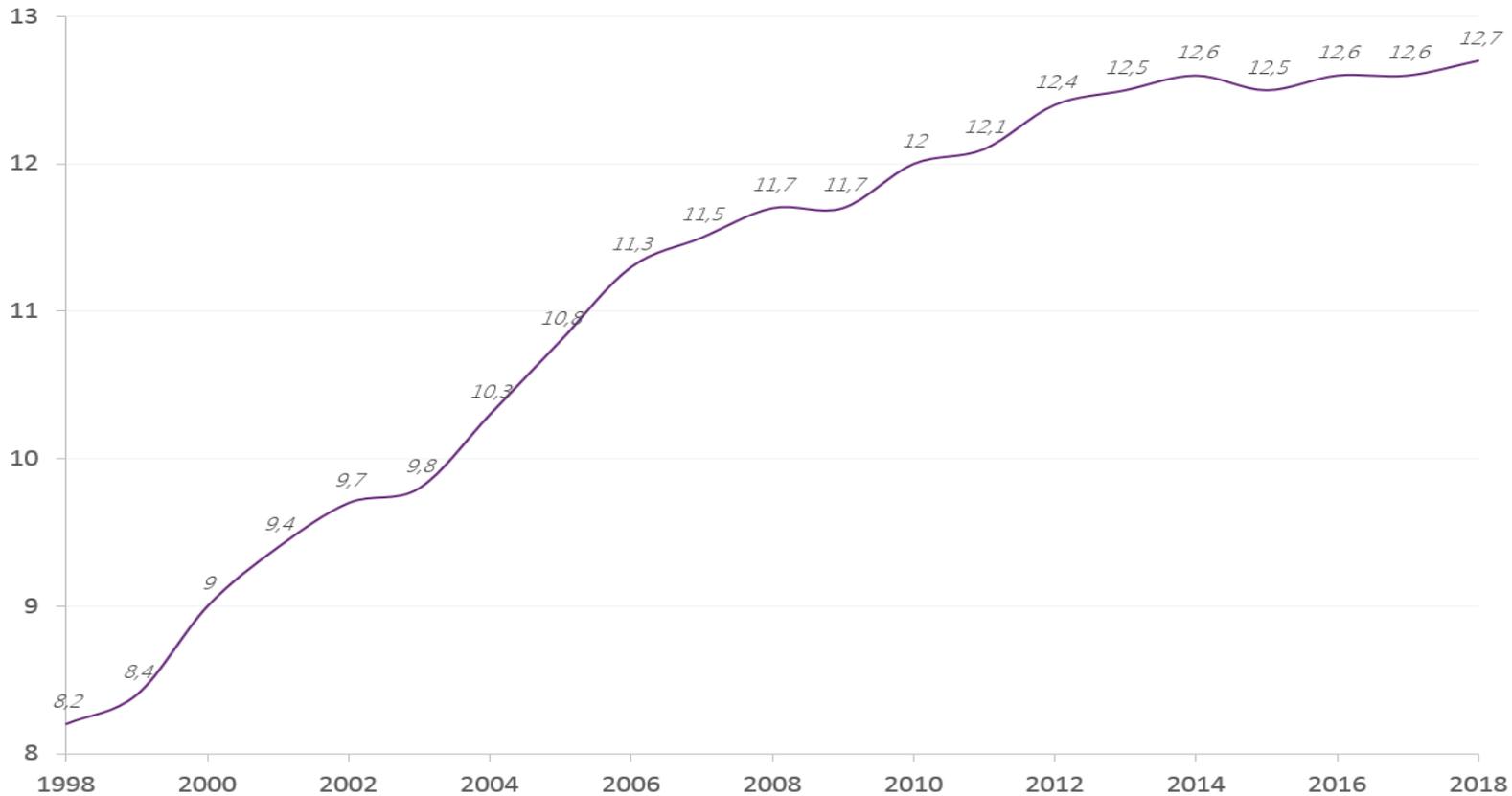


PARTIE 3

Prix et coût du logement

UNE HAUSSE DES PRIX DANS LE SECTEUR LOCATIF PRIVÉ...

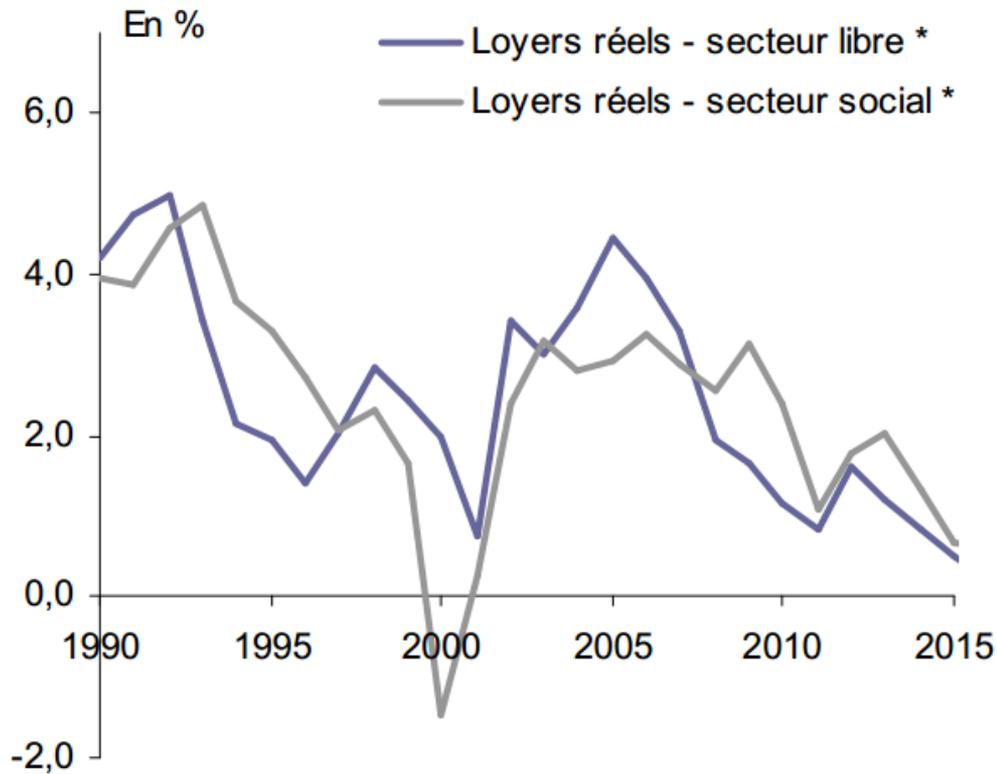
LOYER DANS LE SECTEUR LOCATIF PRIVÉ (en €/m²)



Champ: France entière

Source: CLAMEUR

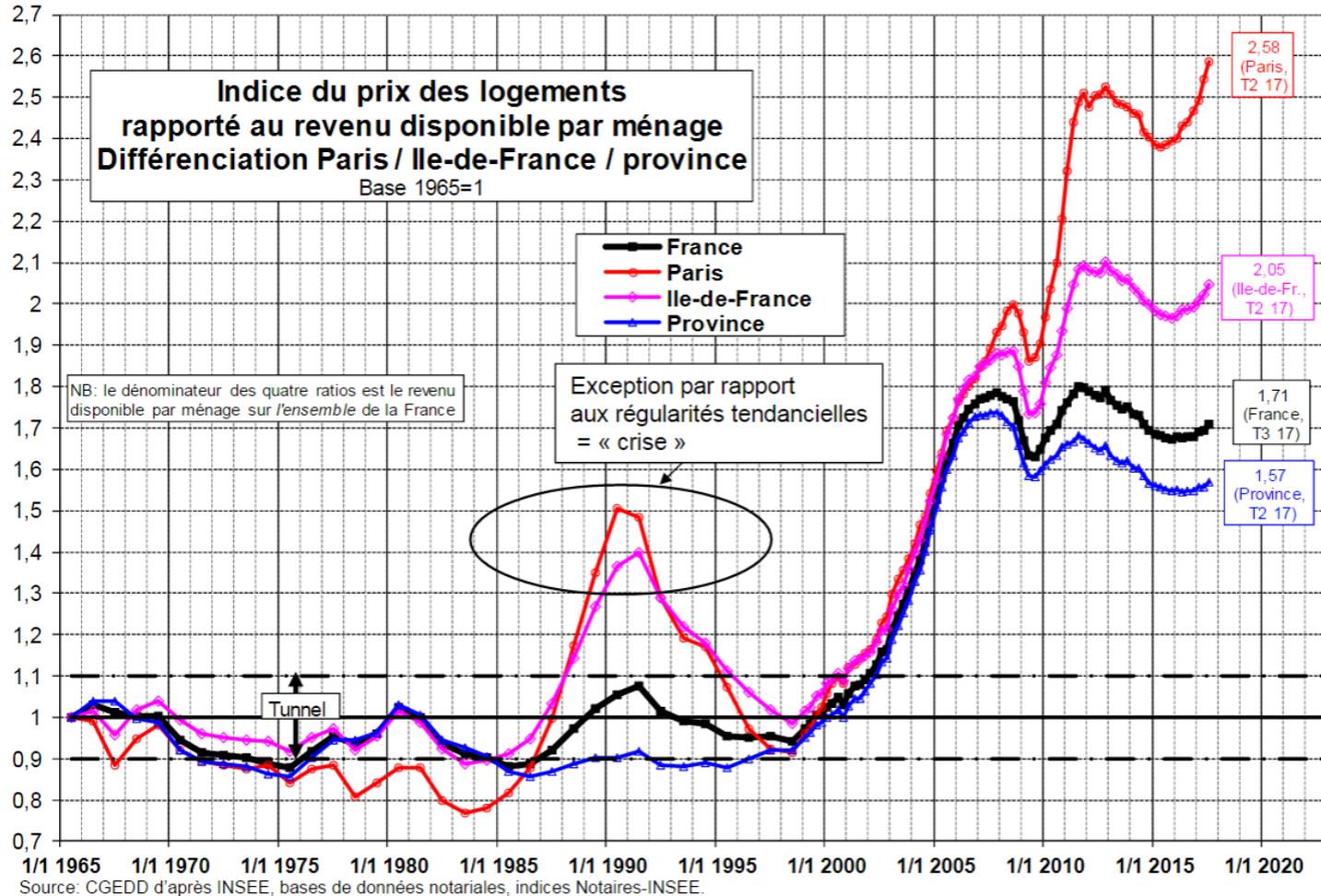
...ET LE SECTEUR SOCIAL...



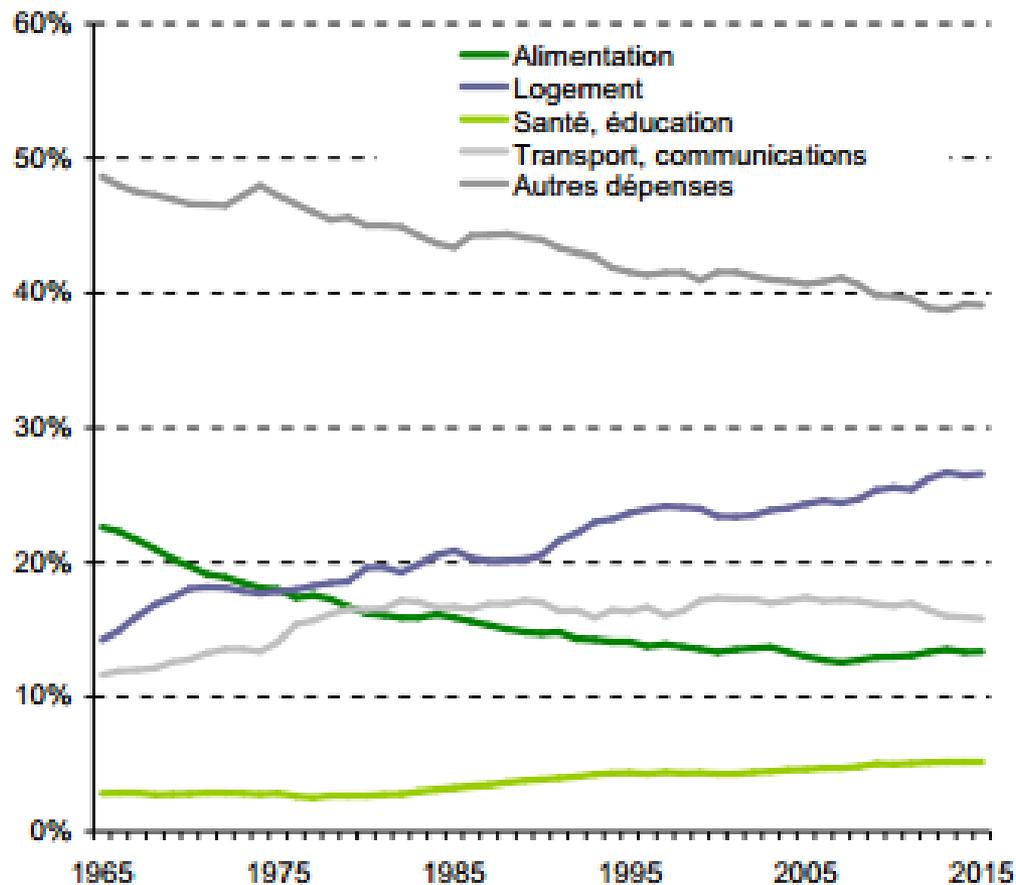
Source: CSL2015

* Indices de prix dans le Compte du logement, calculés y compris droit de bail et CRDB jusqu'en 2001.

...SANS COMMUNE MESURE AVEC CELLE DES LOGEMENTS ANCIENS



EN CONSÉQUENCE, UN POIDS ACCRU DU LOGEMENT DANS LE BUDGET DES MÉNAGES...



Sources : CSL2015, Insee - comptes nationaux

DES TAUX D'EFFORT AUSSI EN NETTE PROGRESSION

Dépense de logement

- locataires :
loyer + charges
- propriétaires :
mensualité des
emprunts

	Taux d'effort net		
	2001	2006	2013
Ensemble	16,1	16,7	18,3
<i>dont : locataires du secteur libre</i>	23,6	25,6	28,4
<i>locataires du secteur social</i>	20,2	20,7	24,1
<i>accédants à la propriété</i>	23,3	24,7	26,6
<i>propriétaires non accédants</i>	7,7	8,2	8,9
1^{er} quartile de revenu par unité de consommation	24,9	26,8	31,3
<i>dont : locataires du secteur libre</i>	32,8	35,9	40,7
<i>locataires du secteur social</i>	22,2	23,8	27,3
<i>accédants à la propriété</i>	34,6	37,8	48,0
<i>propriétaires non accédants</i>	15,4	16,9	18,7
2^e quartile de revenu par unité de consommation	20,2	21,1	23,3
<i>dont : locataires du secteur libre</i>	26,7	29,2	31,2
<i>locataires du secteur social</i>	21,5	22,0	24,9
<i>accédants à la propriété</i>	27,2	28,1	31,3
<i>propriétaires non accédants</i>	10,6	11,3	12,9
3^e quartile de revenu par unité de consommation	17,3	17,7	19,4
<i>dont : locataires du secteur libre</i>	24,0	24,2	26,4
<i>locataires du secteur social</i>	18,8	19,2	21,6
<i>accédants à la propriété</i>	24,4	25,9	27,2
<i>propriétaires non accédants</i>	8,6	9,1	10,1
4^e quartile de revenu par unité de consommation	11,8	12,1	13,1
<i>dont : locataires du secteur libre</i>	18,3	19,0	21,3
<i>locataires du secteur social</i>	15,5	14,6	17,7
<i>accédants à la propriété</i>	19,5	21,3	22,8
<i>propriétaires non accédants</i>	5,9	6,1	6,7

DÉTAIL POUR LES ACCÉDANTS RÉCENTS

542 000 acquéreurs récents
(≤4 ans) d'après l'ENL 2013:

- 81% : achat à crédit
- 13%: achat au comptant
- 5%: héritage ou donation
- <1%: autres

		Prix logement/ revenu annuel (en années)	Taux d'apport personnel (en %)	Emprunt/ revenu annuel (en années)	Taux moyen d'intérêt (en %)	Durée moyenne d'emprunt (en années)	Taux d'effort net (en %)
Type de logement							
Ancien	2001	3,2	32,9	2,2	5,4	14,6	17,8
	2013	4,5	32,2	3,1	3,5	18,9	24,7
Neuf	2001	3,6	32,8	2,4	4,7	15,1	18,6
	2013	5,1	31,1	3,5	3,4	20,7	24,9
Localisation							
Province	2001	3,2	30,5	2,2	5,2	14,9	17,8
	2013	4,6	29,7	3,2	3,5	19,6	24,9
Unité urbaine de Paris	2001	3,6	39,5	2,2	5,2	14,1	18,6
	2013	5,2	39,4	3,2	3,4	19,2	24,4
Quartile de revenu par UC¹							
1 ^{er} quartile	2001	4,9	28,3	3,5	5,3	15,1	22,4
	2013	9,9	30,3	6,9	3,4	20,6	45,7
2 ^e quartile	2001	3,8	26,8	2,8	5,2	15,3	20,9
	2013	5,4	28,4	3,9	3,5	20,6	26,7
3 ^e quartile	2001	3,4	30,9	2,4	5,2	15,3	19,3
	2013	4,4	26,3	3,2	3,5	20,2	23,5
4 ^e quartile	2001	3,0	37,0	1,9	5,2	13,8	16,1
	2013	4,2	37,6	2,6	3,4	17,5	23,1
Âge de la personne de référence							
Moins de 40 ans	2001	3,2	25,4	2,4	5,1	15,7	18,2
	2013	4,5	21,7	3,5	3,4	21,3	24,3
40 ans ou plus	2001	3,5	41,8	2,0	5,3	13,4	17,8
	2013	5,0	42,7	2,8	3,5	17,2	25,4
Aides à la pierre							
Bénéficiaires	2001	3,5	25,2	2,6	4,8	15,7	18,9
	2013	4,6	21,5	3,6	3,2	21,1	24,1
Non bénéficiaires	2001	3,3	35,8	2,1	5,4	14,3	17,7
	2013	4,8	35,3	3,1	3,6	18,9	25,0
Type d'accédants							
Primo-accédants	2001	3,2	25,1	2,4	5,1	15,3	18,4
	2013	4,5	21,8	3,5	3,4	20,9	24,2
Autres accédants	2001	3,5	43,0	2,0	5,3	13,7	17,4
	2013	5,0	41,7	2,9	3,6	17,5	25,4
Ensemble	2001	3,3	32,8	2,2	5,2	14,7	18,0
	2013	4,7	31,8	3,2	3,5	19,6	24,8

1. Hors ménages dont la personne de référence est étudiante, hors ménages déclarant des revenus négatifs.

Champ : France métropolitaine, accédants récents.

Lecture : en 2001, le prix d'achat d'un logement représentait en moyenne 3,3 années de revenus pour les ménages accédants récents.

Note : le prix du logement et le montant de l'emprunt sont actualisés à leur valeur lors de l'année de référence (2001 ou 2013), à l'aide de l'évolution du revenu disponible brut par tête.

Source : Insee, enquêtes Logement 2001 et 2013.

COÛTS DE TRANSACTION

Une fraction des coûts liés à la mobilité

- coûts financiers supplémentaires: déménagement,...
- coûts non monétarisables: psychologiques, sociaux...

Pour ce qui est de l'accession

- des frais moins importants dans le neuf
 - droits de mutation moins élevés

<i>in % of the housing price</i>	<i>New homes</i>	<i>Existing homes</i>
Notary fees	2%	2.3%
Property transfer taxes	0.8%	5%
Broker and agent fees	8%	8%
Total	11%	15%

Dans le secteur locatif

- un à deux mois de loyers

PARTIE 4

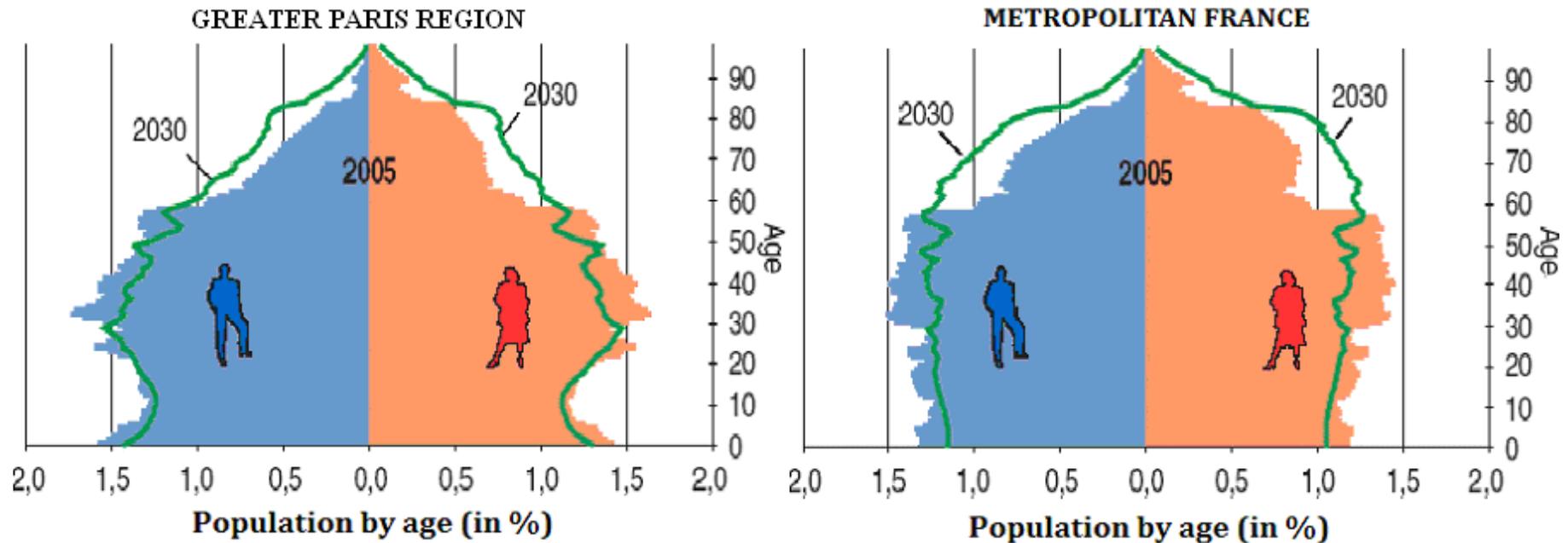
Le marché du logement en Île-de-France

Quelques points clés

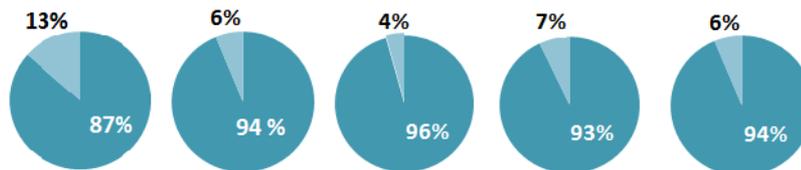
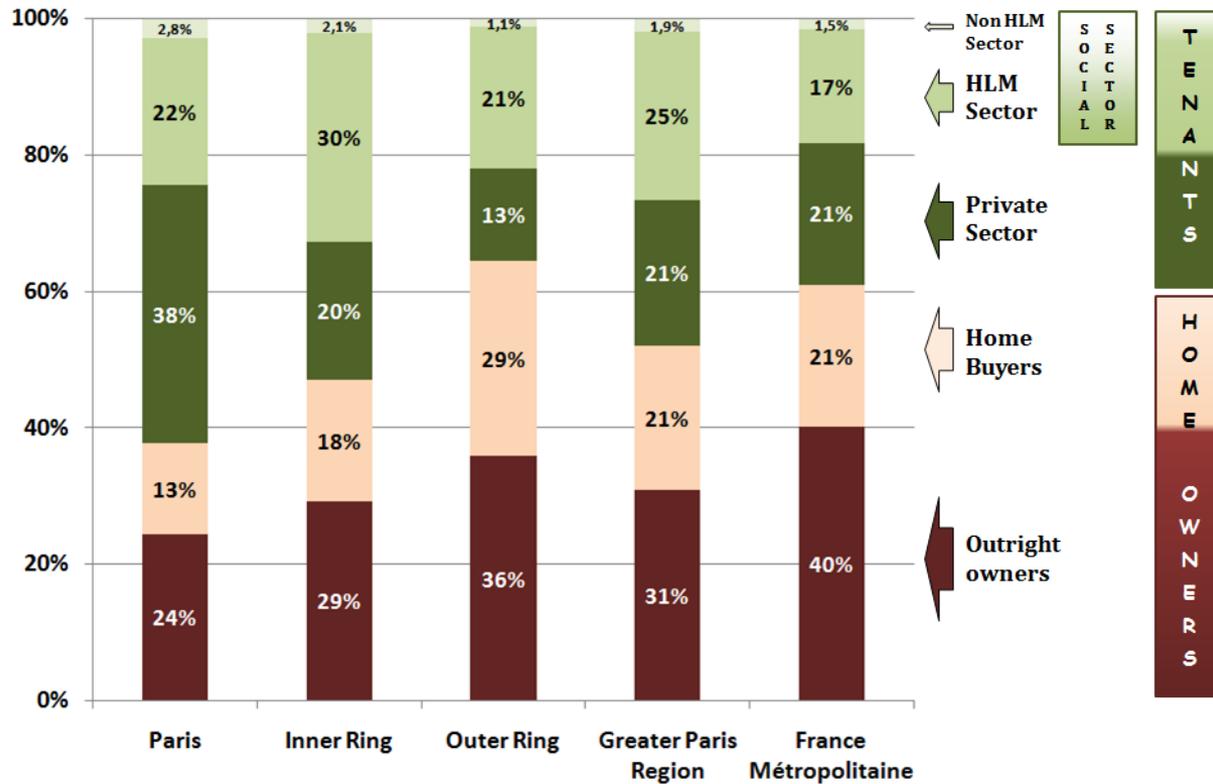
LA POPULATION FRANCILIENNE

Une surreprésentation des actifs

- moins de jeunes
- moins de personnes âgées

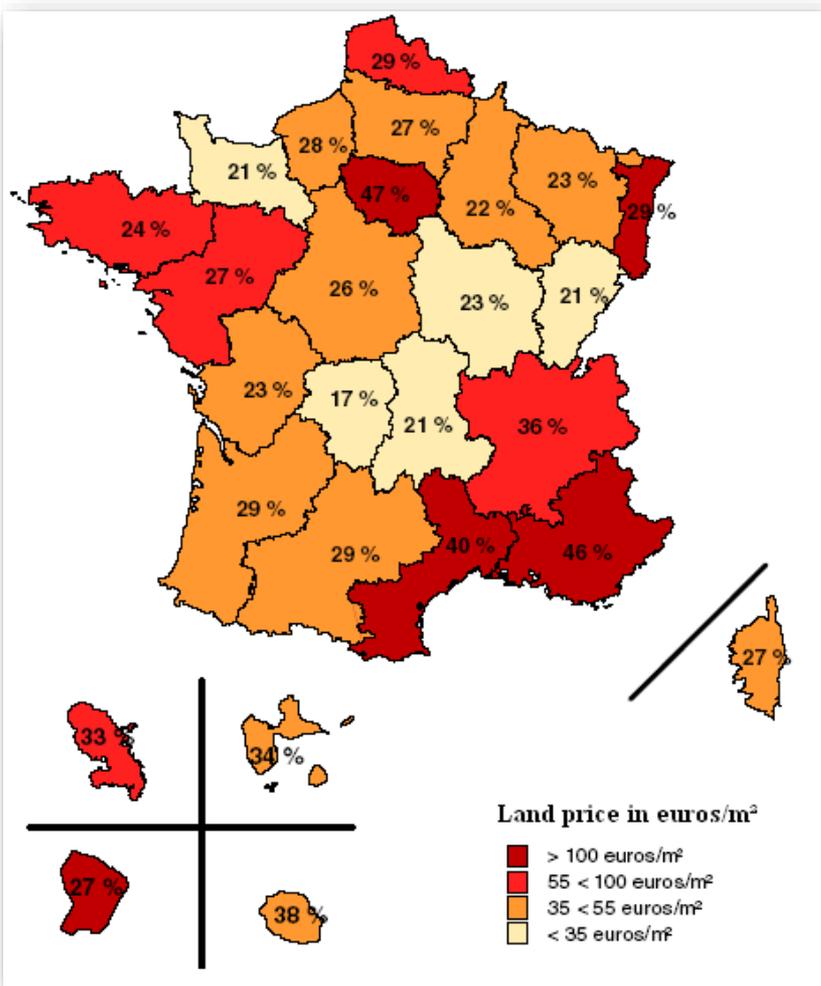


STRUCTURE DU PARC FRANCIEN PAR STATUT D'OCCUPATION



Relative shares of usual and "other" types of tenure

UN POIDS MAJEUR DU FONCIER



Prix et surface des terrains en 2006 selon la région

Région	Nombre de terrains	Prix en euros / m ² (1)				Surface moyenne en m ² (2)	Prix moyen en euros (3)
		Moyenne	1 ^{er} quartile	Médiane	3 ^e quartile		
Île-de-France	5 763	245	112	193	320	860	145 801
Champagne-Ardenne	3 116	42	14	30	58	1 324	37 394
Picardie	4 507	53	18	35	74	1 302	47 650
Haute-Normandie	5 054	41	20	35	53	1 563	45 852
Centre	7 707	43	15	33	60	1 498	43 816
Basse-Normandie	5 815	33	10	21	48	1 737	35 724
Bourgogne	4 449	35	10	24	51	1 651	36 472
Nord-Pas-de-Calais	6 861	62	27	53	78	1 263	55 921
Lorraine	5 358	53	18	43	75	1 239	45 113
Alsace	2 495	101	63	98	137	916	76 118
Franche-Comté	3 697	35	15	30	51	1 457	38 578
Pays de la Loire	16 327	59	28	47	75	1 106	47 710
Bretagne	16 298	56	20	45	76	1 177	45 555
Poitou-Charentes	8 856	48	11	28	60	1 448	39 713
Aquitaine	12 172	46	12	28	62	1 923	54 137
Midi-Pyrénées	10 767	44	12	28	62	2 021	54 964
Limousin	2 655	17	6	11	21	2 208	24 315
Rhone-Alpes	13 087	81	38	70	110	1 366	84 840
Auvergne	4 322	32	10	21	44	1 614	34 215
Languedoc-Roussillon	8 832	116	50	108	162	1 087	83 218
Provence-Alpes-Côte d'Azur	7 882	127	53	104	171	1 725	140 831
Corse	1 252	38	15	28	50	2 544	67 127
Guadeloupe	738	46	28	41	60	2 049	75 625
Martinique	573	76	38	67	95	1 264	77 897
Guyane	172	36	6	45	50	2 165	37 192
Réunion	2 414	104	46	96	152	990	70 946
Ensemble	161 169	67	19	45	85	1 440	60 325

Champ : France entière, terrains achetés par des particuliers en vue de la construction d'une maison individuelle, permis délivrés en 2006

PARTIE 5

Stratégies résidentielles en Île-de-France

*Une approche par les budgets
transport et logement*

OBJECTIFS & MÉTHODOLOGIE GÉNÉRALE

Objectifs de l'étude

- investiguer stratégies résidentielles des ménages en IdF
- "tester" si fongibilité entre dépense transport (T) et logement (L)

Prisme d'analyse : budgets et taux d'effort T & L

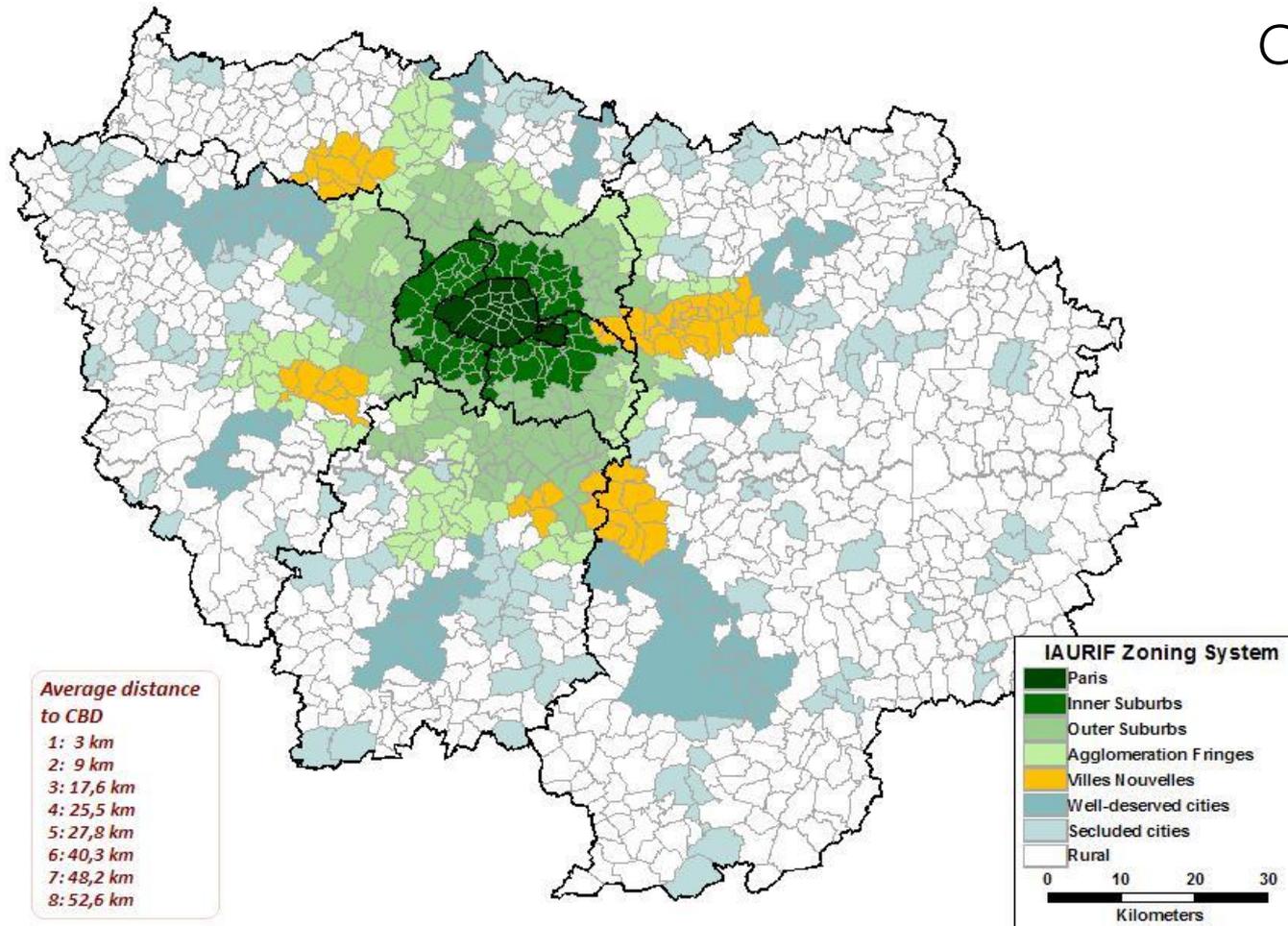
- données : EGT 2001-2002 + bases supplémentaires
 - dépense logement : directement disponible
 - budgets transport (monétaire + non-monétaires) : estimation grâce à des modèles d'affection routier et de Transport en Commun

Champ

- locataires & accédants
- mobilité quotidienne

Analyse spatiale

LE ZONAGE IAURIF



Choix du zonage IAURIF

- + adapté aux problématiques transport
- + distance au centre ↑ avec numéro de zone
- prise en compte insuffisante du niveau des prix pour le lgt

PRINCIPAUX RÉSULTATS : CÔTÉ LOGEMENT

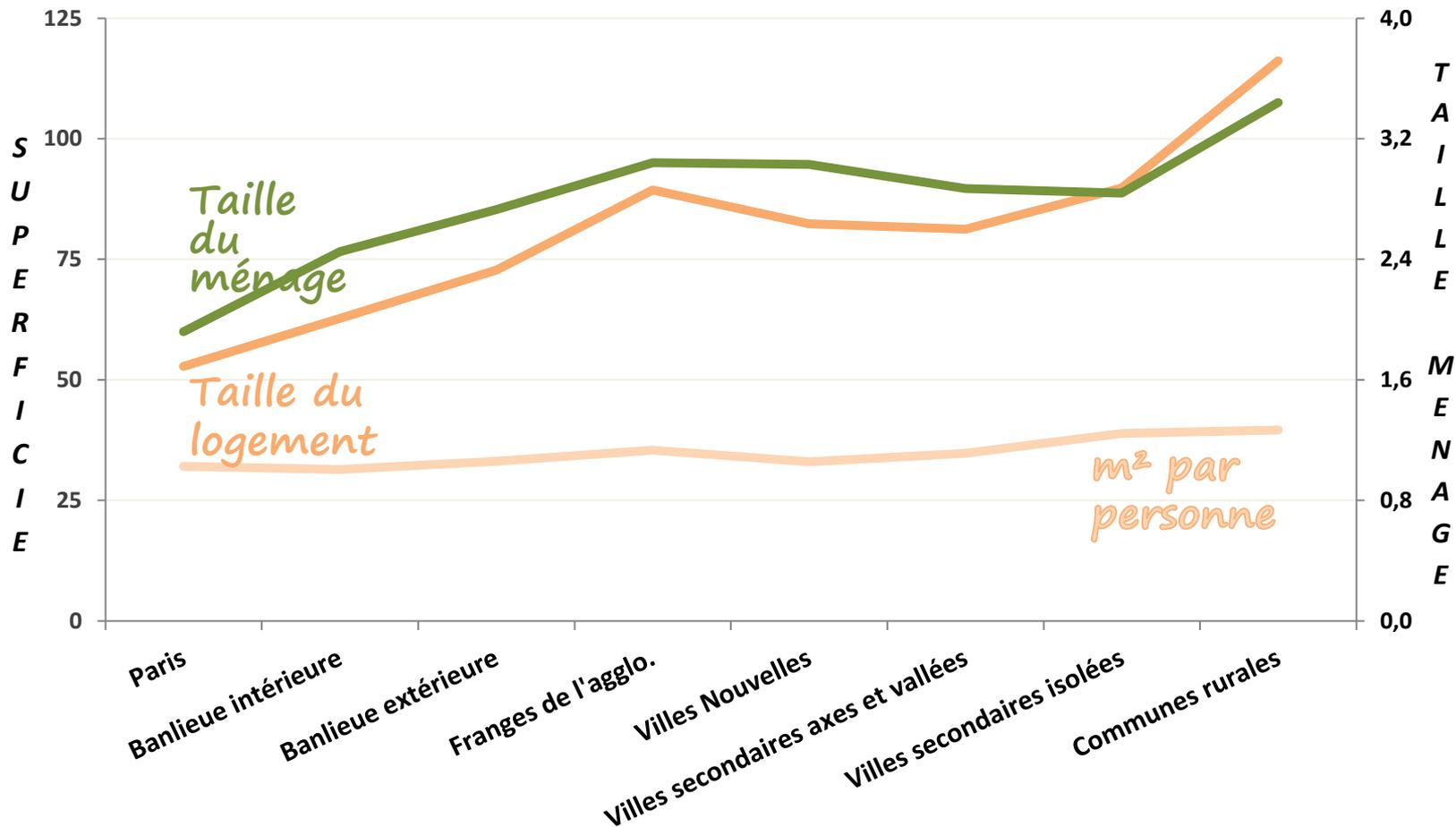
Résultat n°1

Les ménages vivent dans des logements de taille relativement similaire, quelle que soit la localisation, lorsque correction est faite de la taille du ménage

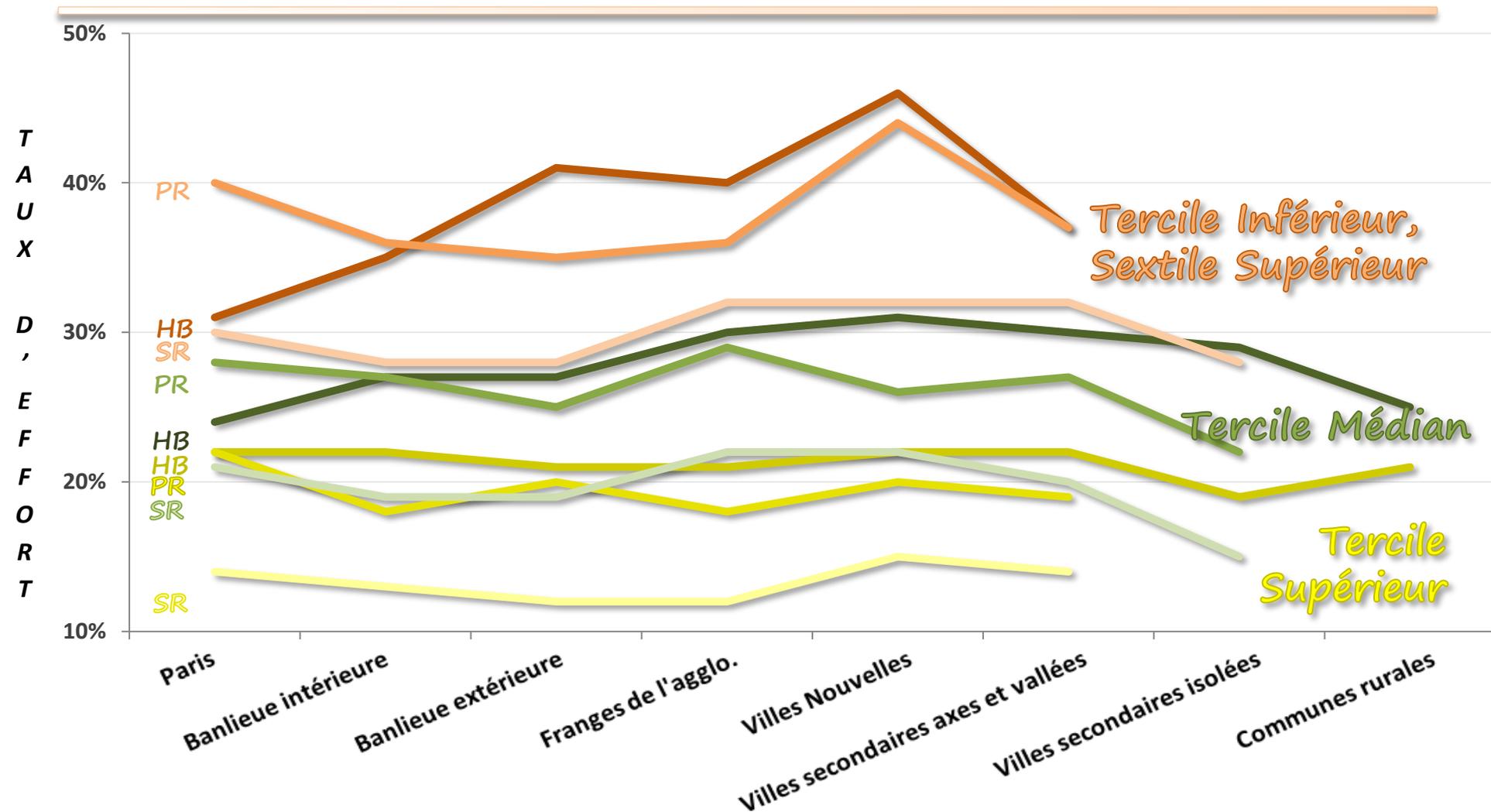
Résultat n°2

En moyenne, les ménages allouent une part constante de leur revenu au logement, part qui décroît avec le niveau de revenu du ménage.

DES SURFACES MOYENNES PAR PERSONNE EN ÎLE-DE-FRANCE QUASI-CONSTANTES



TAUX D'EFFORT LOGEMENT



CÔTÉ TRANSPORT

Des taux d'effort transport qui croissent en s'éloignant...

- influence des autres variables
 - revenu: -
 - statut d'occupation : nulle (sauf accédants à faible revenu)

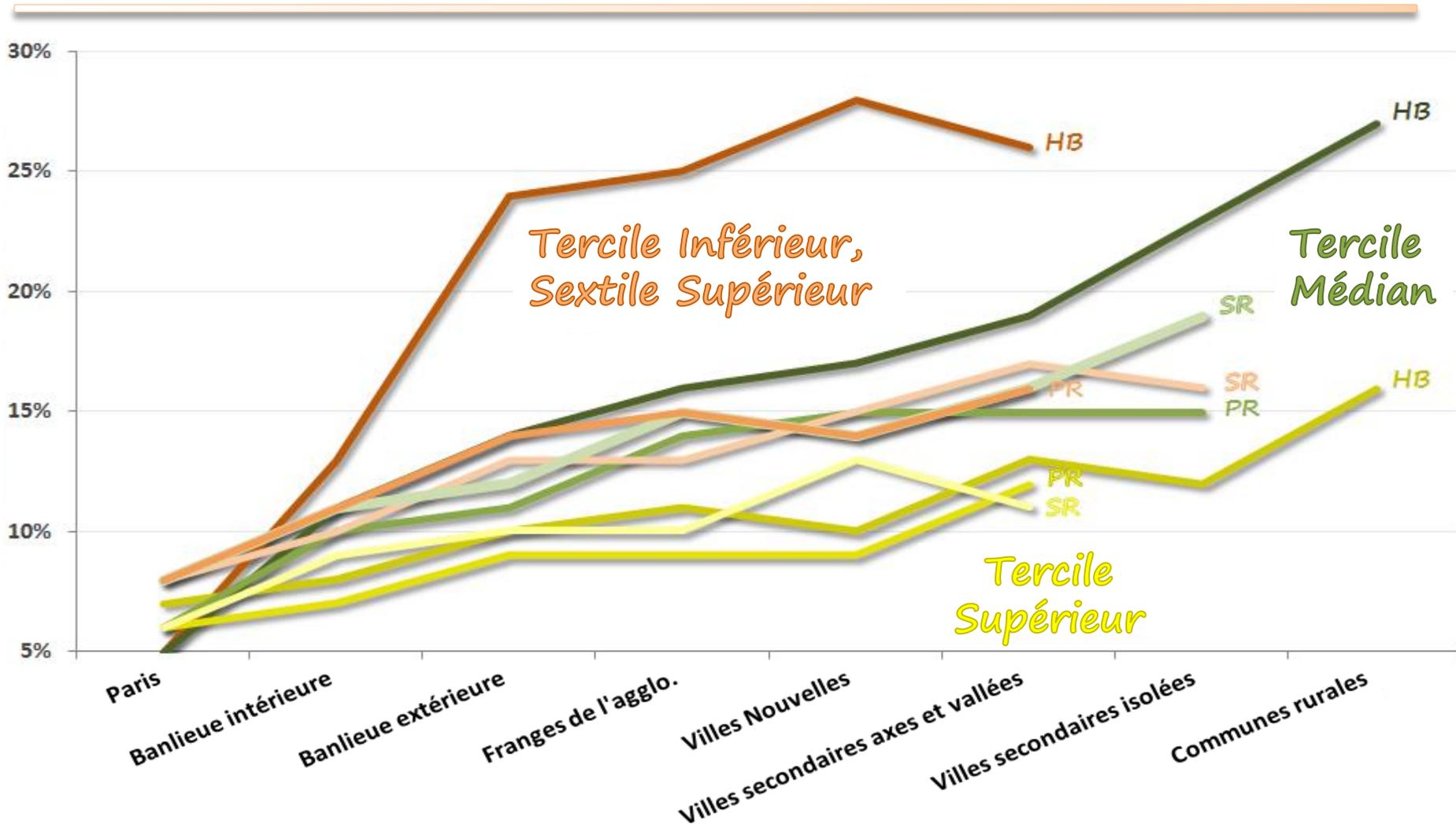
... dû à une plus forte motorisation et à de plus longues distances parcourues

- usagers TC: des distances parcourues plus courtes et - variables

La malédiction de la vitesse ?

- loi de Zahavi confirmée
 - cas des usagers TC : un problème du modèle d'affectation?

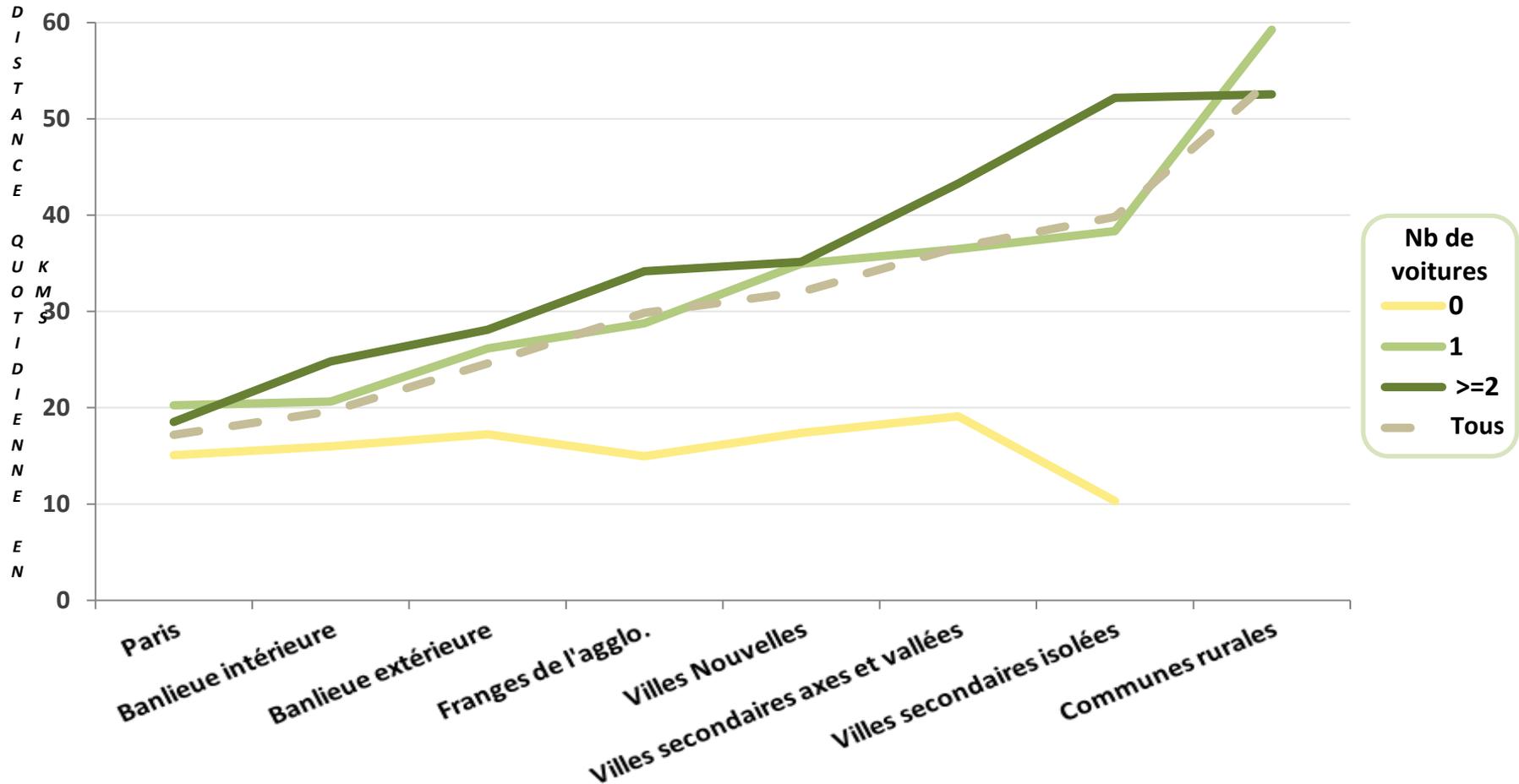
TAUX D'EFFORT TRANSPORT



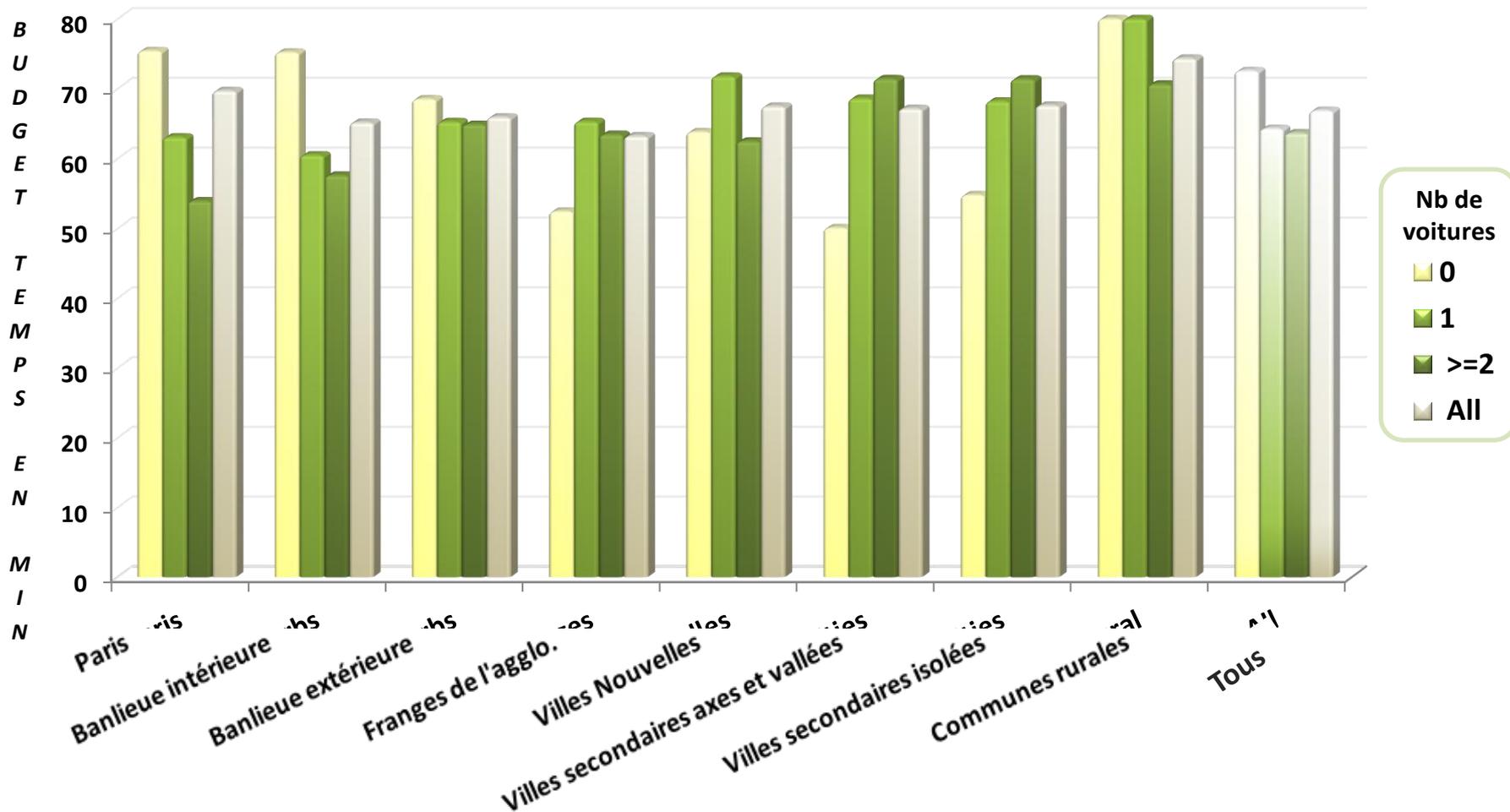
NOMBRE MOYEN DE VOITURES PAR MÉNAGE



DISTANCES PARCOURUES SUIVANT LE DEGRÉ DE MOTORISATION



BUDGETS TEMPS QUOTIDIENS



CONCLUSION

Une hypothèse de stratégie résidentielle dominante

- objectif premier : 33 m² par personne
- moyen alloué : part constante du revenu
 - fraction ↓ avec niveau de revenu
- choix de localisation : meilleur quartier possible sous contrainte de budget logement et budget temps
 - transport comme moyen d'accéder à + d'opportunités résidentielles, avec voiture en premier lieu (rapidité + aire de fonctionnement)
 - coût du transport serait donc ignoré : une forme d'irrationalité ?

Limites de l'étude

- qualité des données
- zonage
- analyse par statistiques descriptives et non économétrique