Loyers, prix des logements, et revenu par ménage sur le long terme

J. Friggit, IGEDD, 18 février 2025.
Support d’une présentation devant le Conseil économique, social et environnemental d’Ile-de-France.
Les points de vue exprimés n’engagent que le conférencier.

Deux préalables

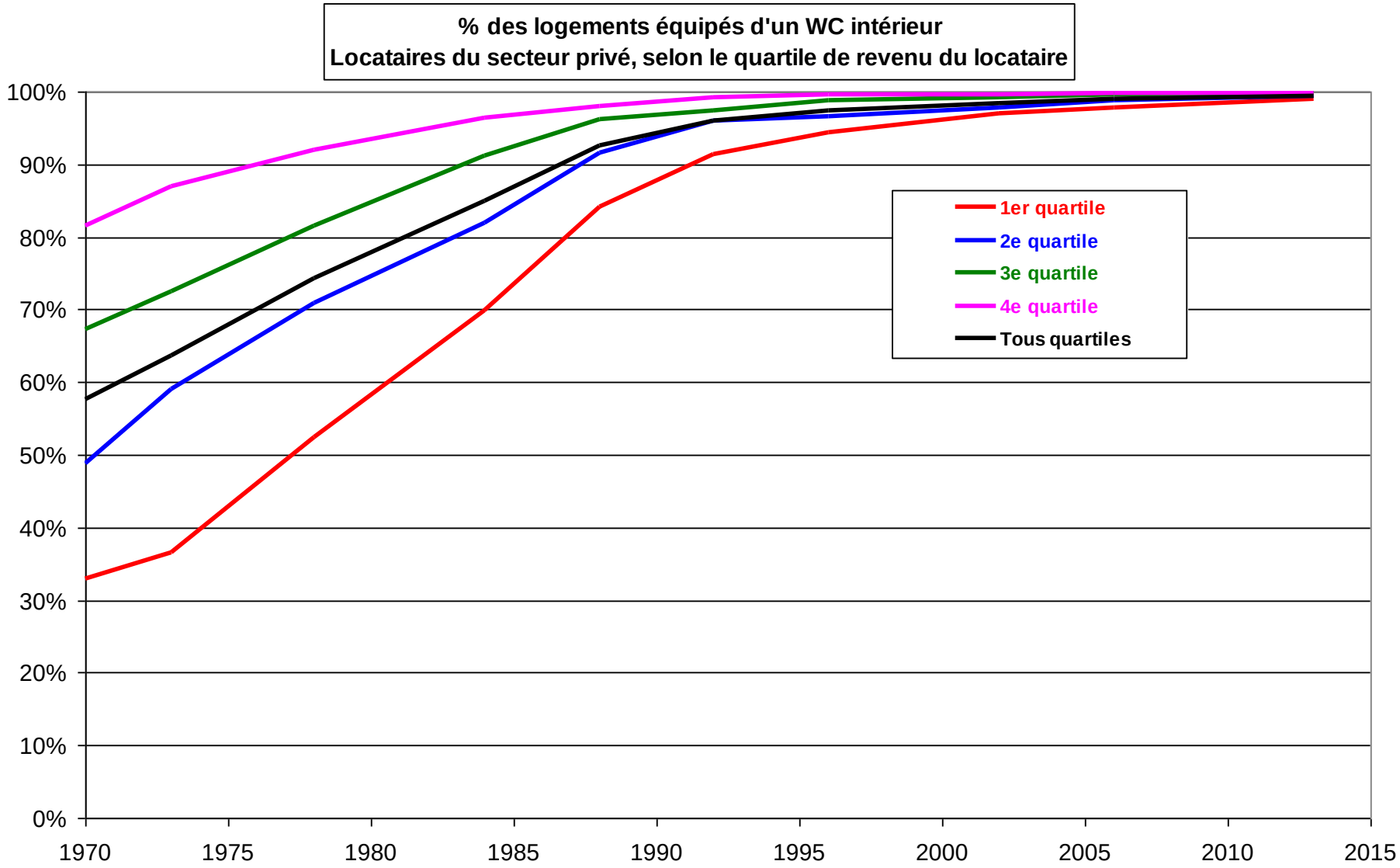
1. Distinguer le prix du bien logement (prix de vente des logements) du prix du service logement (loyer)

2. L'inflation d'un prix n'est pas la croissance du prix moyen mais celle du prix à structure constante. Trois types d'effets de structure:

- **localisation,**
- **taille,**
- **qualité intrinsèque hors taille**

Exemple d'effet de structure (1): confort

Les ménages à bas revenu ont été les grands gagnants de l'augmentation du confort des logements: exemple du % de logements locatifs privés équipés d'un WC intérieur.



Source: IGEDD d'après enquêtes logement

Exemple d'effet de structure (2): surface

Le prix d'un logement augmente avec sa surface mais pas proportionnellement: une augmentation de 10% de la surface, toutes choses égales par ailleurs, augmente:

- **le prix de vente de 7%**
- **le loyer de 4 à 5%**

⇒une augmentation du prix moyen par m² ou du loyer moyen par m² d'un parc peut résulter d'une diminution de la taille des logements et non d'une inflation (croissance à structure constante) du prix ou du loyer

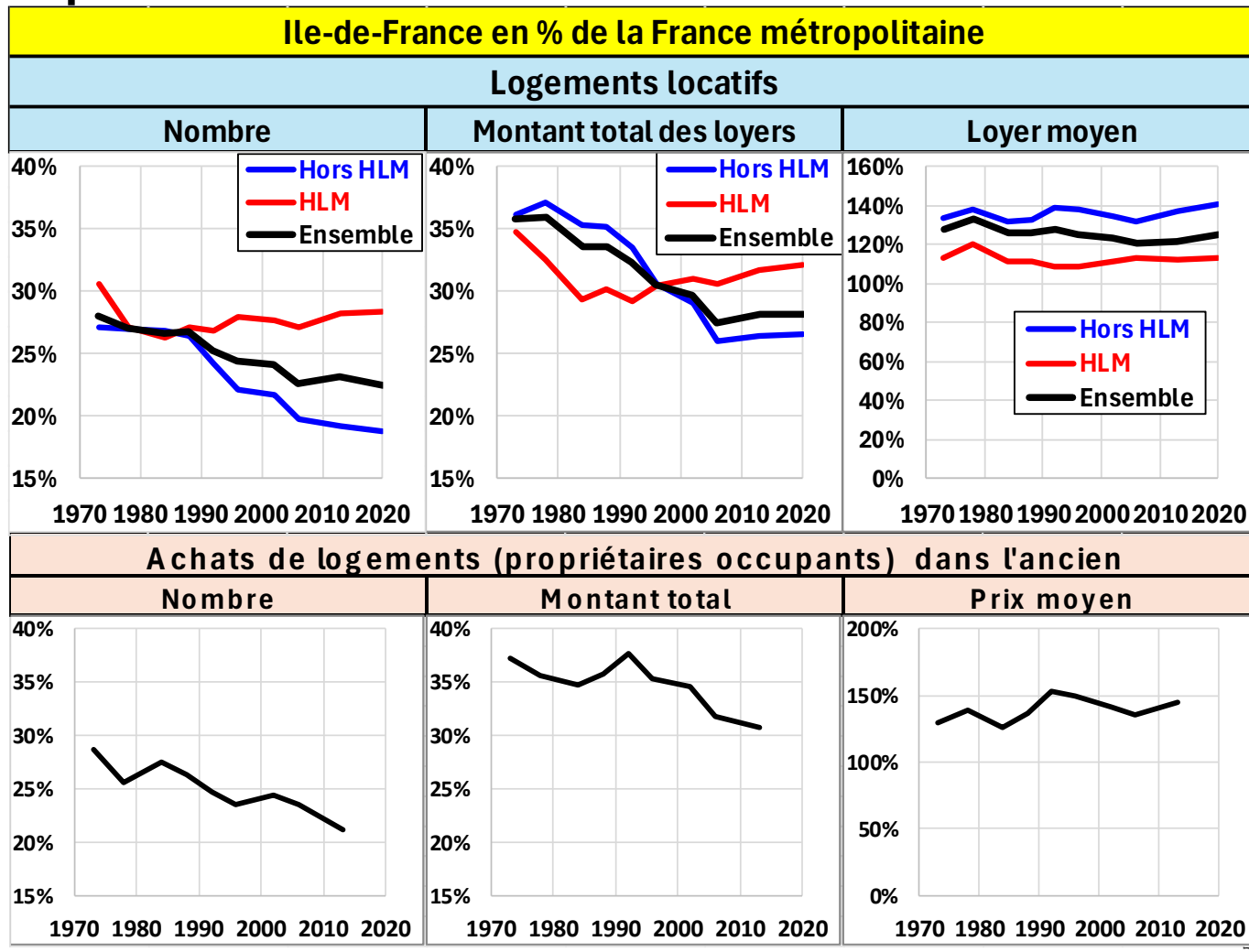
⇒L'utilisation de prix ou loyers par m² pour neutraliser l'effet de la surface est <u>piégeuse</u>

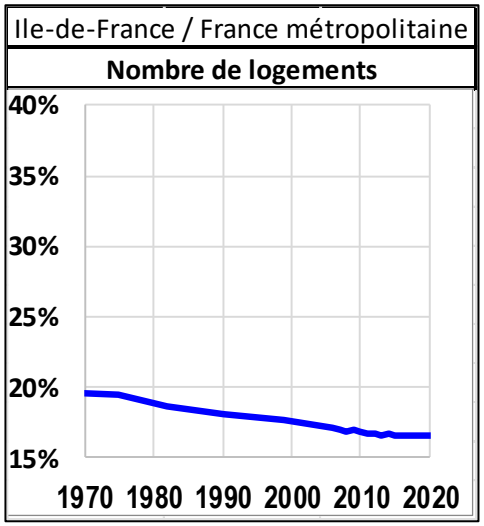
Source: IGEDD d'après enquêtes logement

Exemple d'effet de structure (3): localisation

Certains effets de structure *réduisent* la croissance du prix moyen par rapport à celle de l'indice de prix à structure constante.
Exemple: la diminution du poids de l'Ile-de-France (région la plus chère) dans le nombre et le montant total des loyers, des achats de logements et des achats de résidences principales

=> de 2003 à 2022 la surcroissance du prix moyen par rapport à l'indice Notaires-Insee a été de
+11% en Ile-de-France,
+5% en province
mais ***0% sur l'ensemble de la France***





Source: IGEDD d'après enquêtes logement et recensements de la population

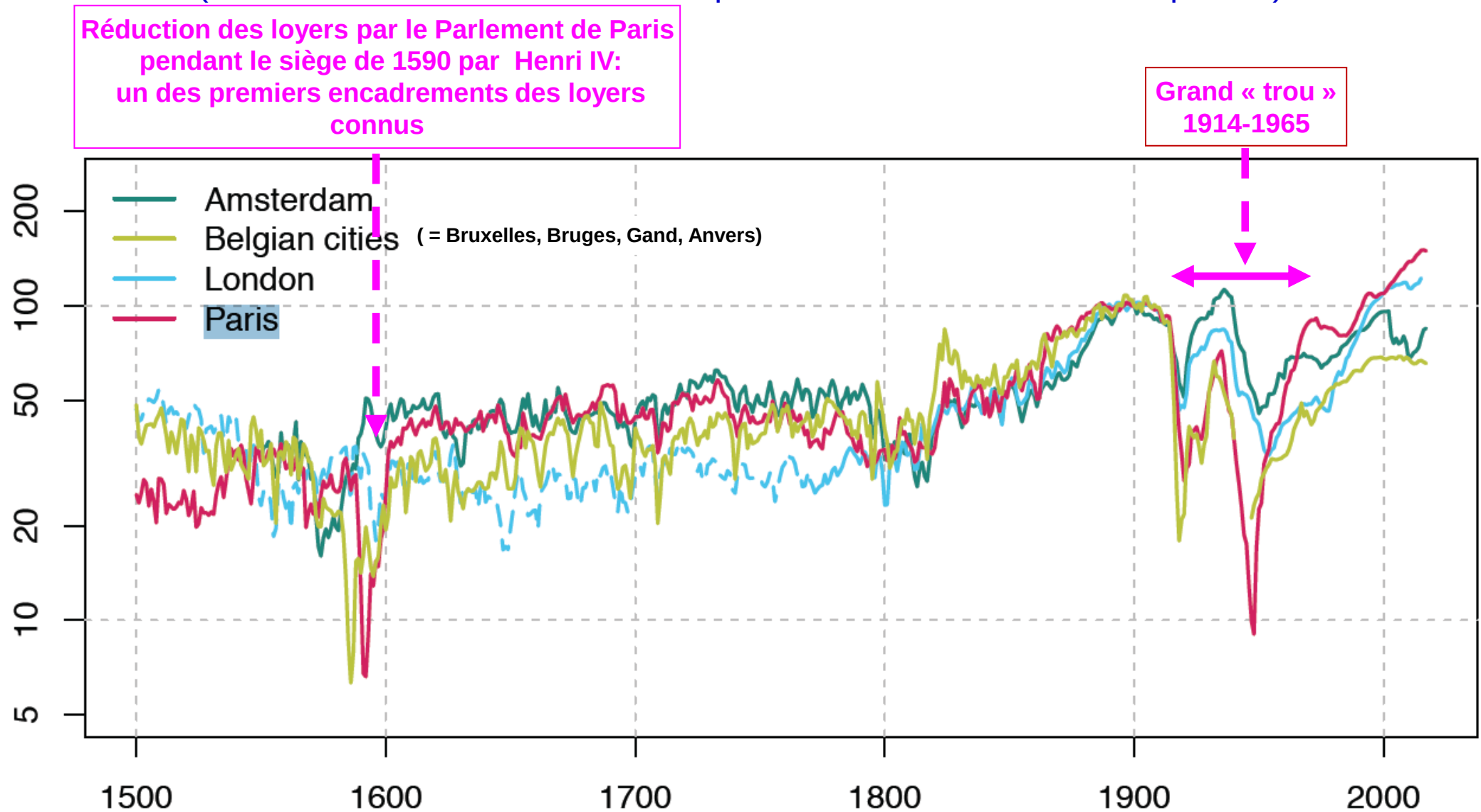
Les effets de structure c’est compliqué

PLAN

1. Evolution des loyers
2. Evolution des prix de vente
3. Différenciation locale du <u>niveau</u> du prix des logements
4. Différenciation locale de <u>l'évolution</u> du prix des logements
5. L'actif des ménages
6. Conclusion

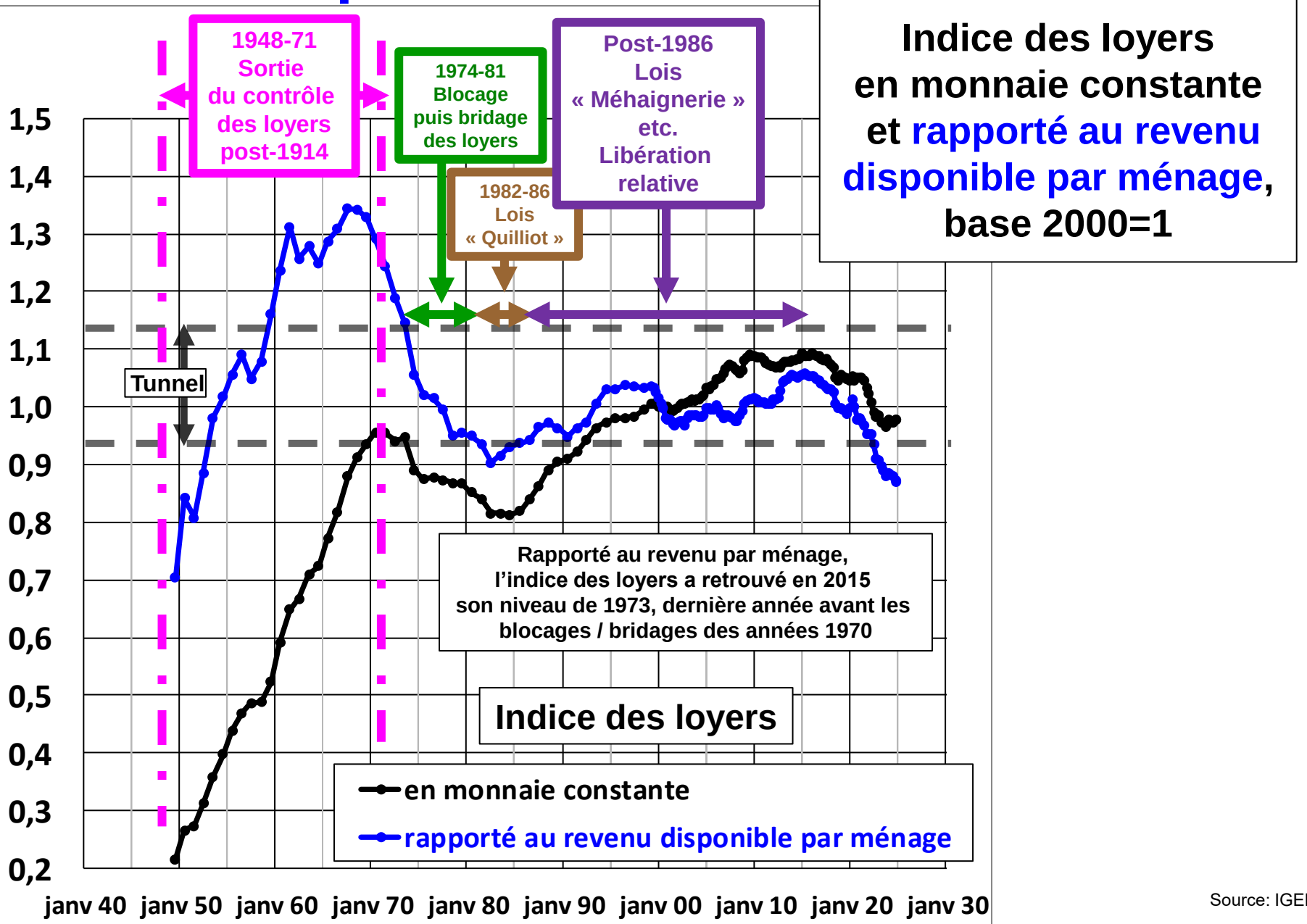
Indices de loyer depuis 1500 en monnaie constante

(correction des effets de structure par une méthode de ventes répétées)



Source: « 500 years of Housing Rents, Quality and Affordability », July 2017, Piet Eichholtz, Matthijs Korevaar & Thies Lindenthal
https://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract_id=3418495

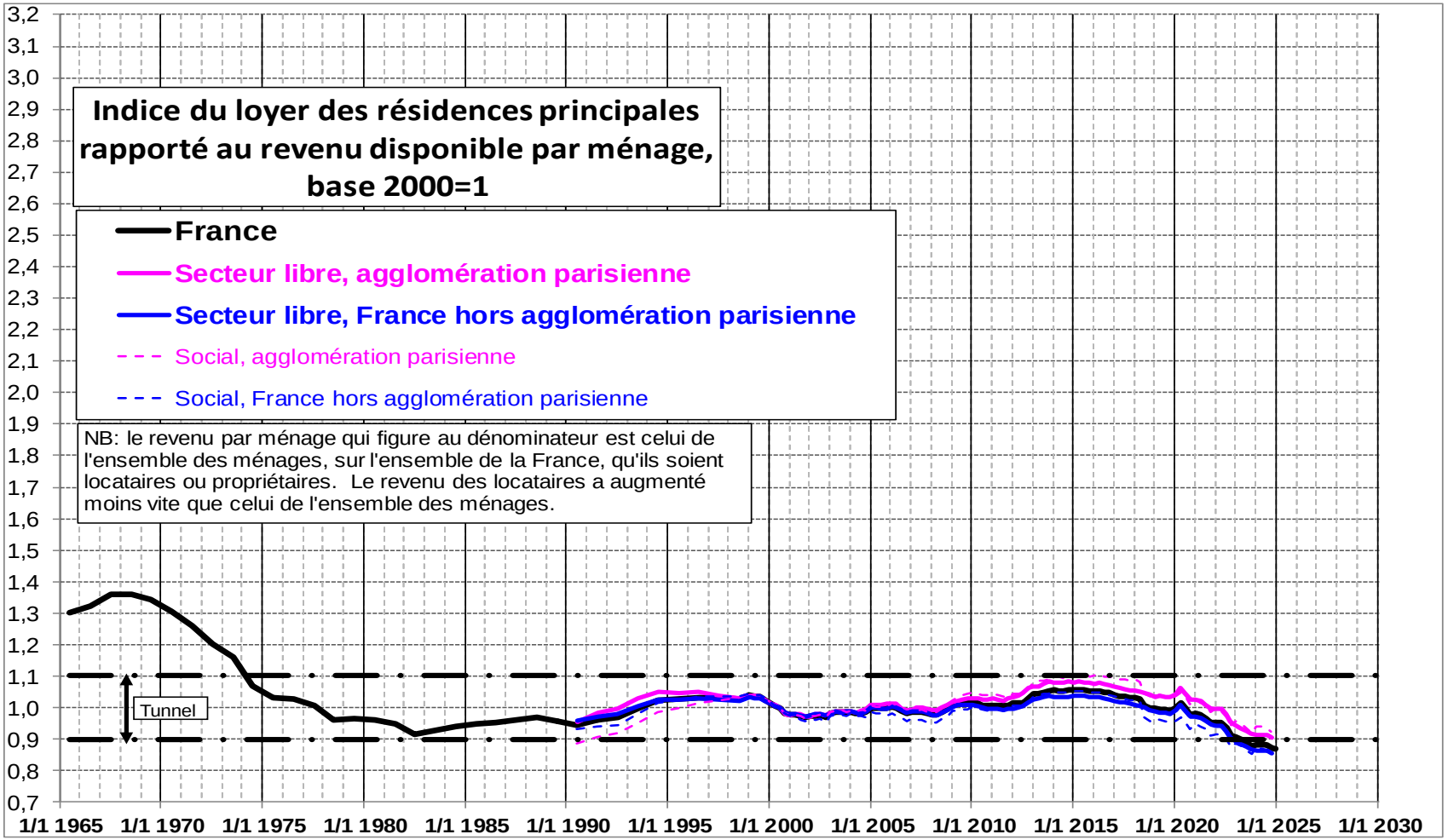
Grande stabilité de l'indice des loyers depuis le milieu des années 1970



Source: IGEDD d'après Insee

Depuis les années 1970 l'indice Insee des loyers d'habitation observés (à structure constante) est resté presque constant par rapport au revenu disponible par ménage (de l'ensemble des ménages, locataires et propriétaires)

L'indice INSEE des loyers observés a augmenté:
- presque autant dans le parc social et dans le parc « libre » depuis 1983
- pas beaucoup plus rapidement dans l'agglo parisienne que dans le reste de la France dans le parc « libre » (+6% depuis 1990, +2% depuis 2011)

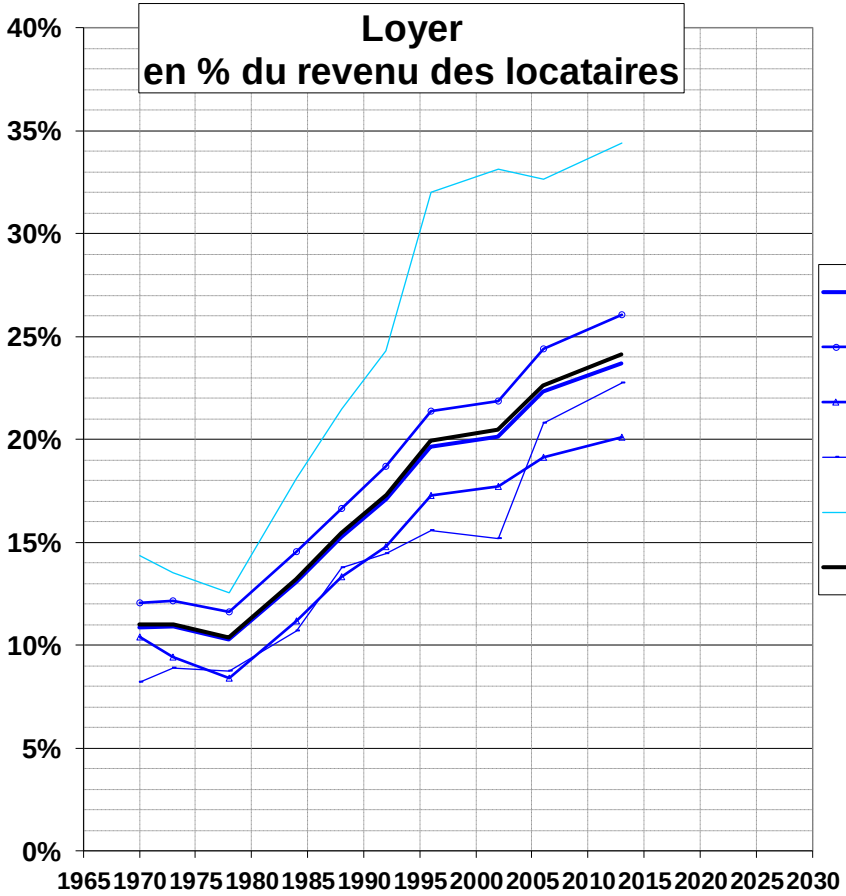


NB: ne pas confondre cet indice des loyers d'habitation <u>observés</u> (ILH) avec l'indice de référence des loyers (IRL) qui est <u>normatif</u>

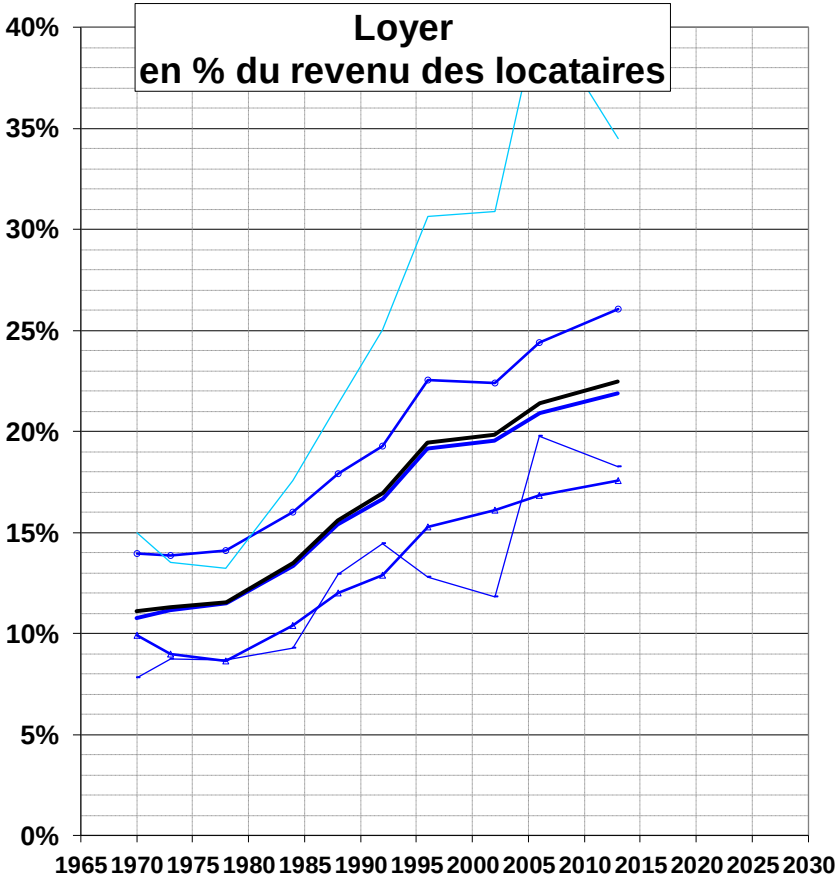
Source: CGEDD d'après Insee

Et pourtant dans le même temps
le poids du loyer dans le revenu des locataires a plus que doublé

France hors DOM



Ile-de-France



- **Locat. d'un logt loué vide**
- (dont ni HLM ni loi de 48)
- (dont HLM)
- (dont loi de 48)
- Autre locataire
- Ensemble

NB: les fluctuations des courbes peuvent refléter la faiblesse de certains effectifs

Source: CGEDD d'après enquêtes logement

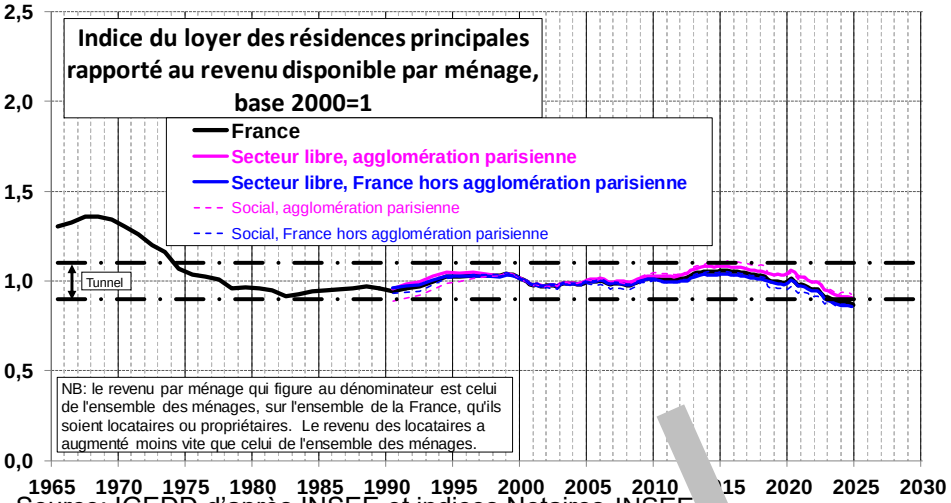
Comment réconcilier deux présentations apparemment contradictoires du ratio loyer / revenu?

Permet de mesurer l'inflation des loyers. A ne pas confondre avec l'indice de référence des loyers (IRL), qui est normatif

NB: toutes ces données sur les loyers et les revenus proviennent de l'INSEE

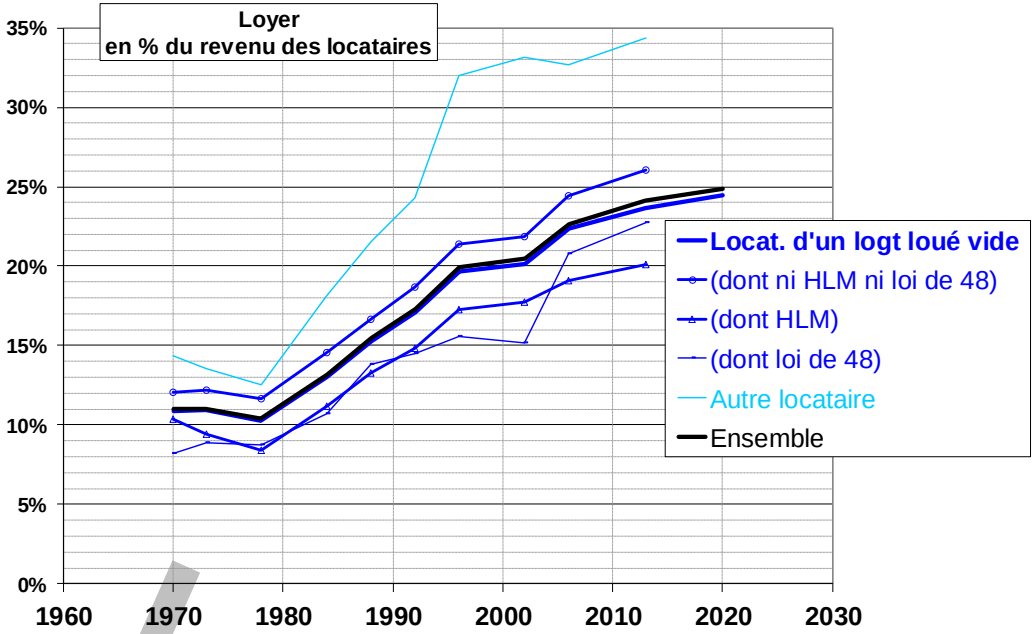
Depuis les années 1970

L'indice INSEE des loyers observés est resté presque constant par rapport au revenu par ménage de l'ensemble des ménages (locataires et propriétaires)…



Source: IGEDD d'après INSEE et indices Notaires-INSEE

…mais le poids du loyer dans le revenu des locataires a plus que doublé



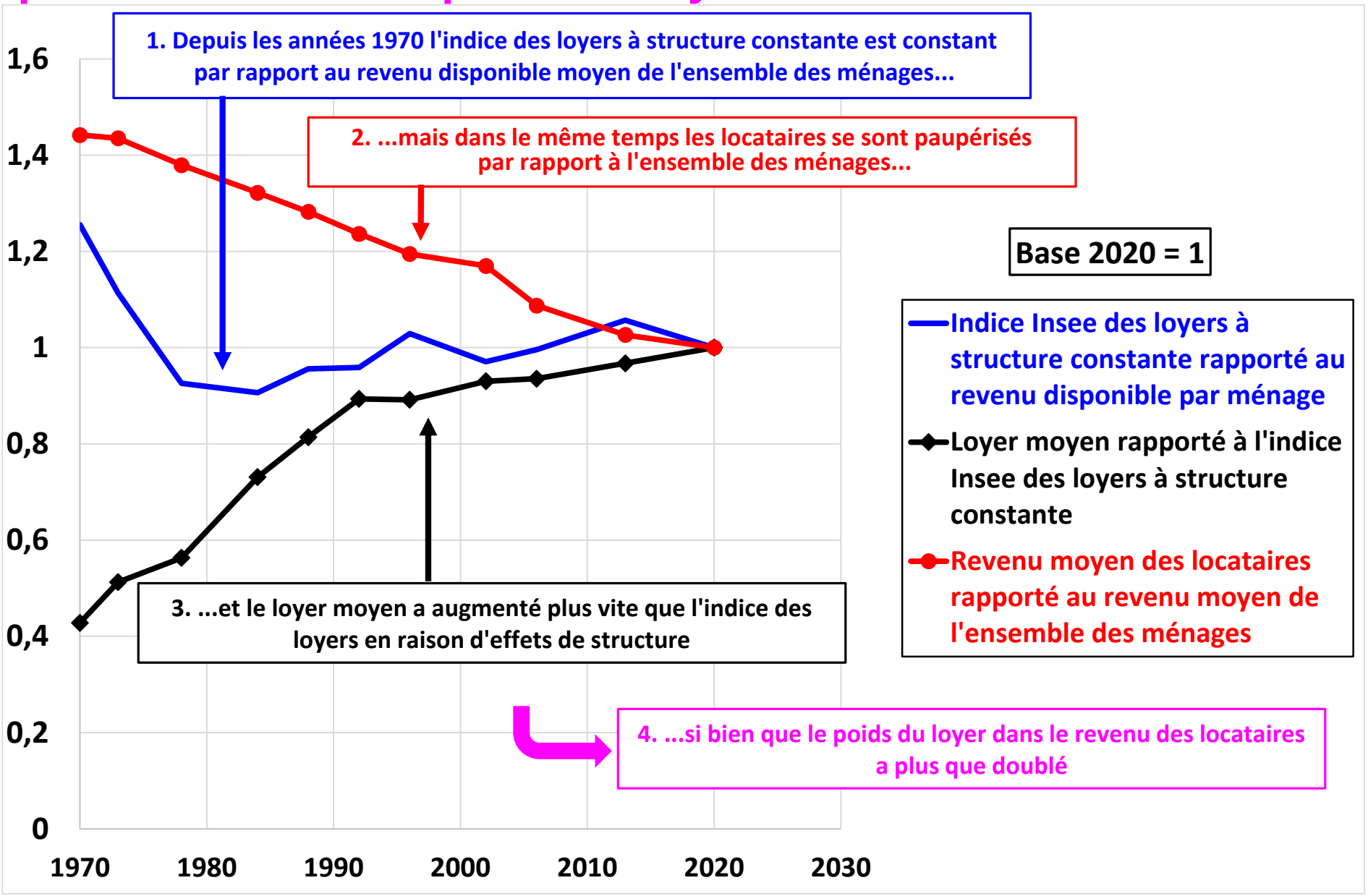
Source: IGEDD d'après enquêtes logement (ENL) de l'INSEE et Filocom

Numérateur	**Indice des loyers**	**Loyer moyen**
Dénominateur	**Revenu par ménage moyen de l'ensemble des ménages**	**Revenu par ménage moyen des locataires**

Le loyer moyen a davantage augmenté que l'indice des loyers (cause: effets de structure)

Le revenu des locataires a moins augmenté que celui des autres ménages (paupérisation relative)

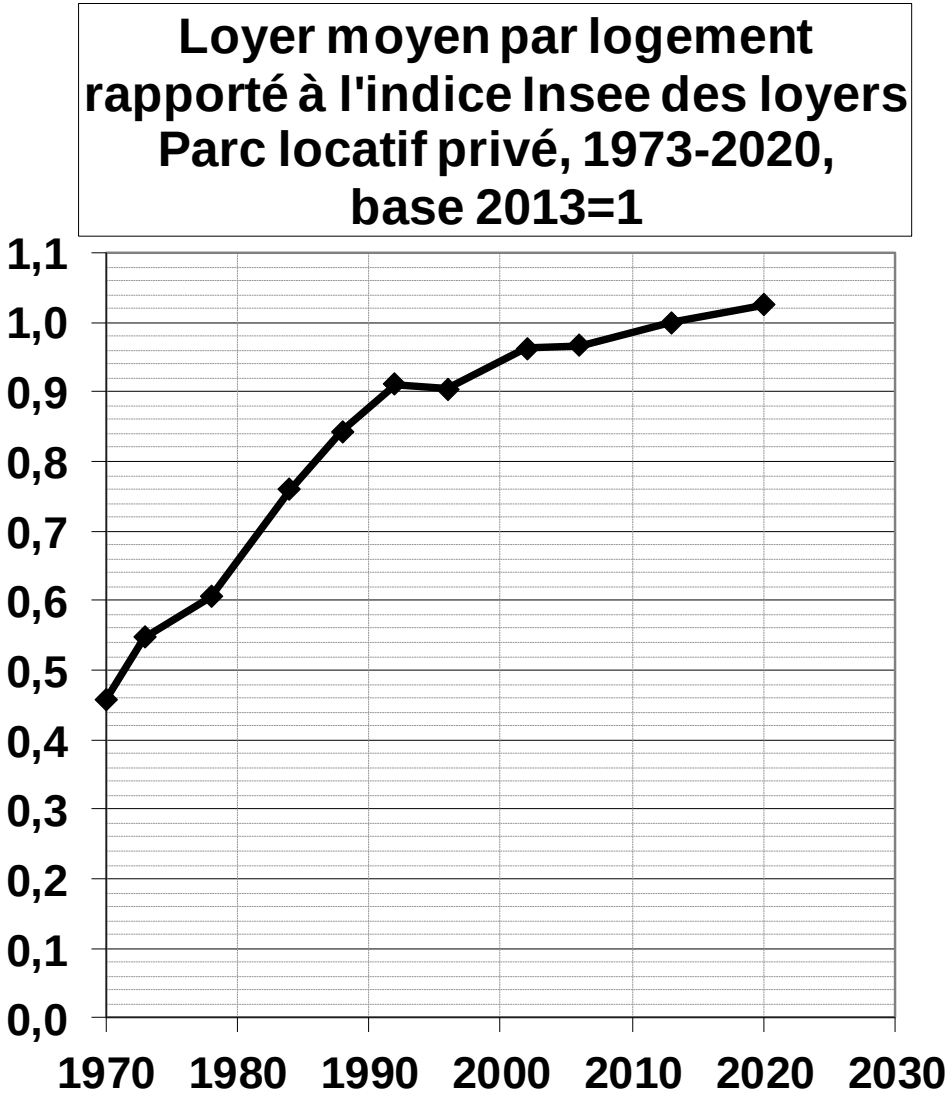
Paupérisation des locataires + amelioration de la qualité => plus que doublement du poids du loyer dans le revenu des locataires



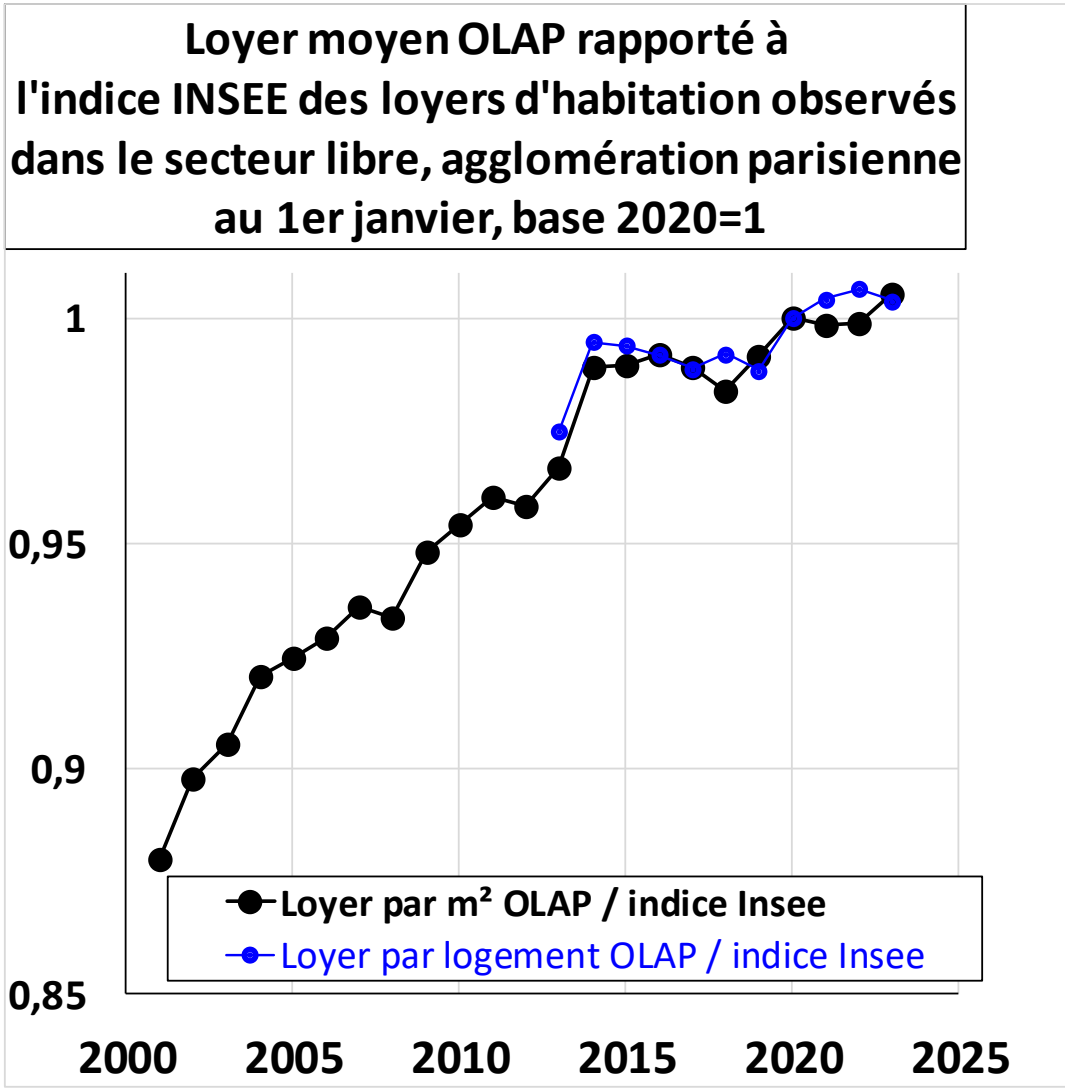
Source: IGEDD d'après enquêtes logement; encore indisponibles, les revenus de l'ENL 2020 ont été interpolés à partir de Filocom

Pourquoi le loyer moyen des locataires a-t-il augmenté plus rapidement que l'indice des loyers INSEE? (1)

Ensemble de la France



Agglo parisienne



Source: CGEDD d'après Insee et OLAP

Pourquoi le loyer moyen des locataires a-t-il augmenté plus rapidement que l'indice des loyers INSEE? (2)

- **Sur l'ensemble de la France, le loyer moyen calculé à partir des « enquêtes logement » a augmenté plus rapidement que l'indice des loyers de l'Insee à structure constante calculé à partir des « enquêtes loyers et charges ».**
- **Dans l'agglomération parisienne, le loyer moyen OLAP a augmenté plus rapidement que l'indice des loyers de l'Insee à structure constante calculé à partir des « enquêtes loyers et charges ».**

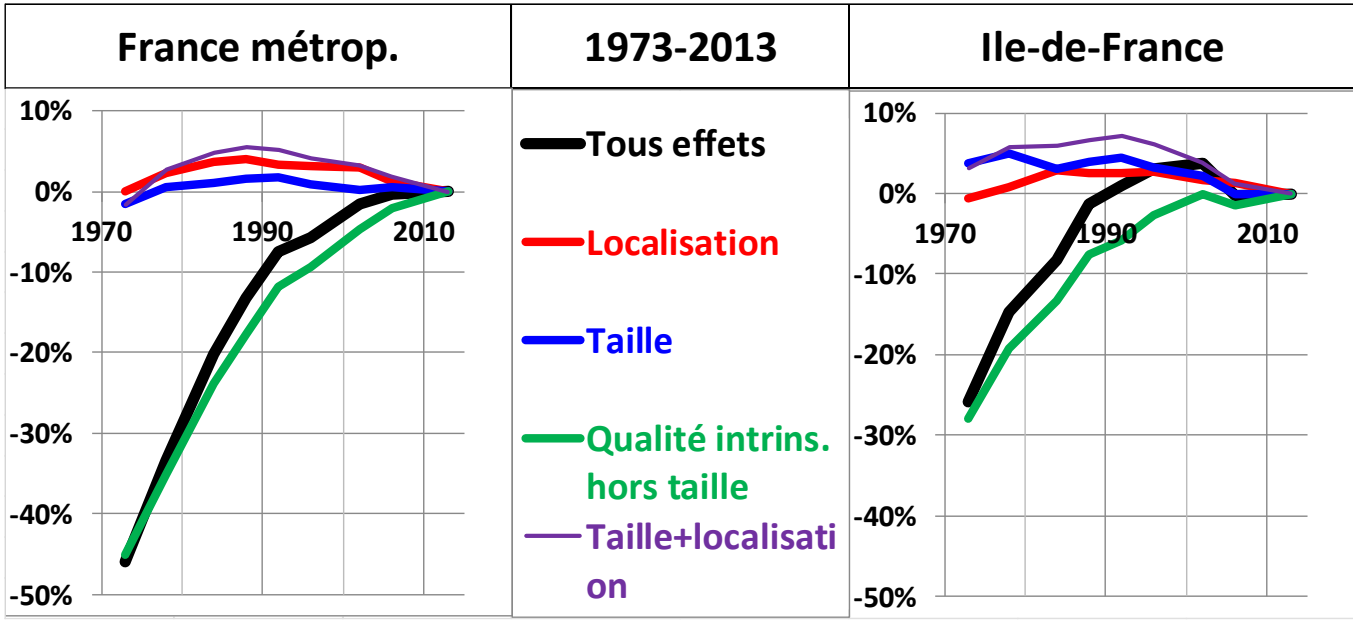
- **La raison en est les effets de structure.**
- **Mais quels effets de structure exactement (localisation? taille? confort: ascenseurs, doubles vitrages, etc.?)? on ne sait pas mais ce serait très intéressant de le savoir.**

- **A défaut nous avons comparé les loyers moyens à des indices à structure constante calculés à partir des enquêtes logement (diapo suivante).**

Pourquoi le loyer moyen des locataires a-t-il augmenté plus rapidement que l'indice des loyers INSEE? (3)

- La surcroissance du loyer moyen par rapport à l'indice des loyers est constituée des **effets de structure**:
  - **taille** (effet faible: la taille des logements locatifs est restée presque constante)
  - **qualité intrinsèque hors taille** (effet marqué: forte progression du confort notamment)
  - **localisation** (effet peu marqué)

Effets de structure: différence entre les logarithmes de l'indice de loyer (*NB: indice reconstitué par nos soins à partir des enquêtes logement, et non indice publié par l'Insee*) et du loyer moyen en base 2013=1



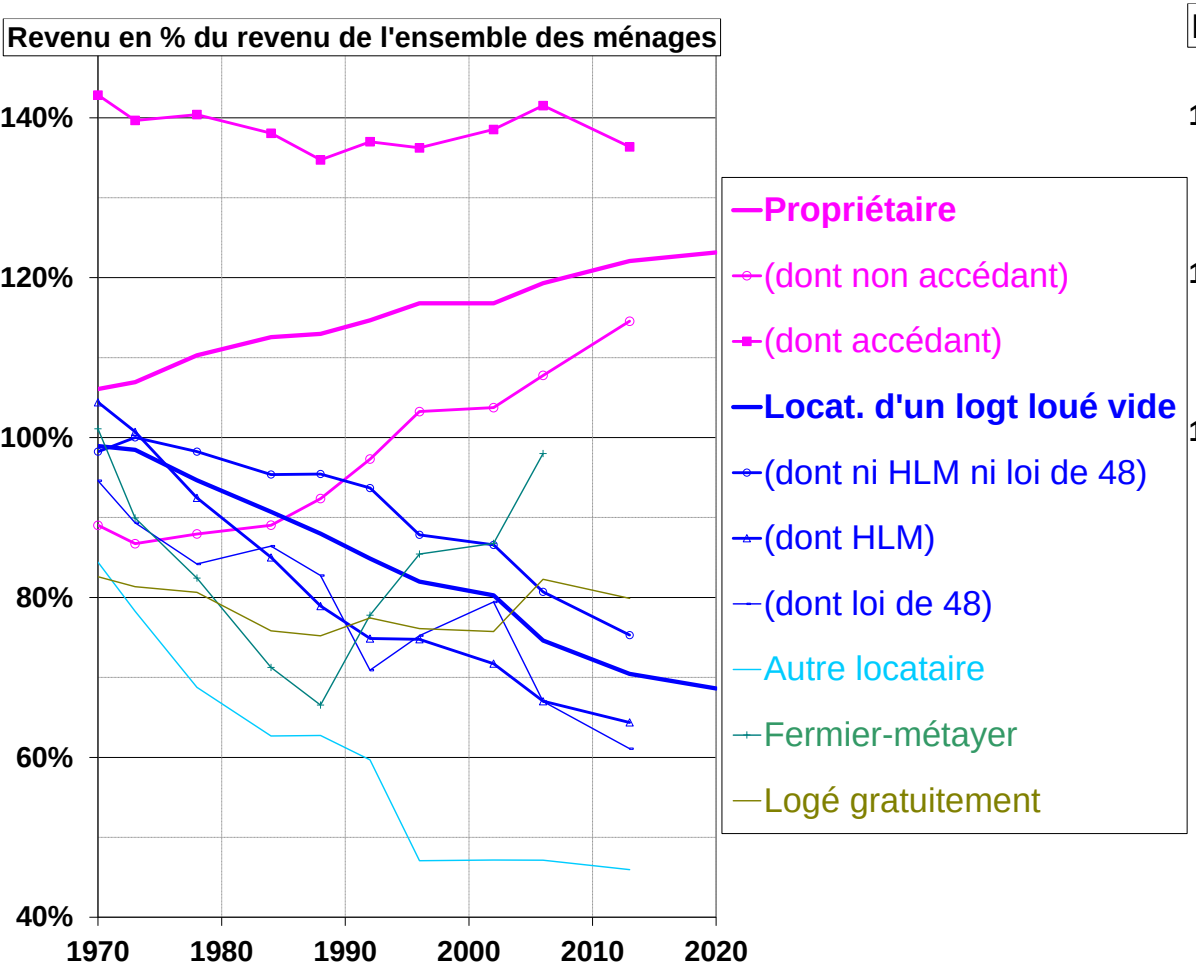
Source: IGEDD d'après enquêtes logement

=> Quand on parle de croissance des loyers il est important de préciser de quelle croissance il s'agit: nette d'effets de structure ou non?

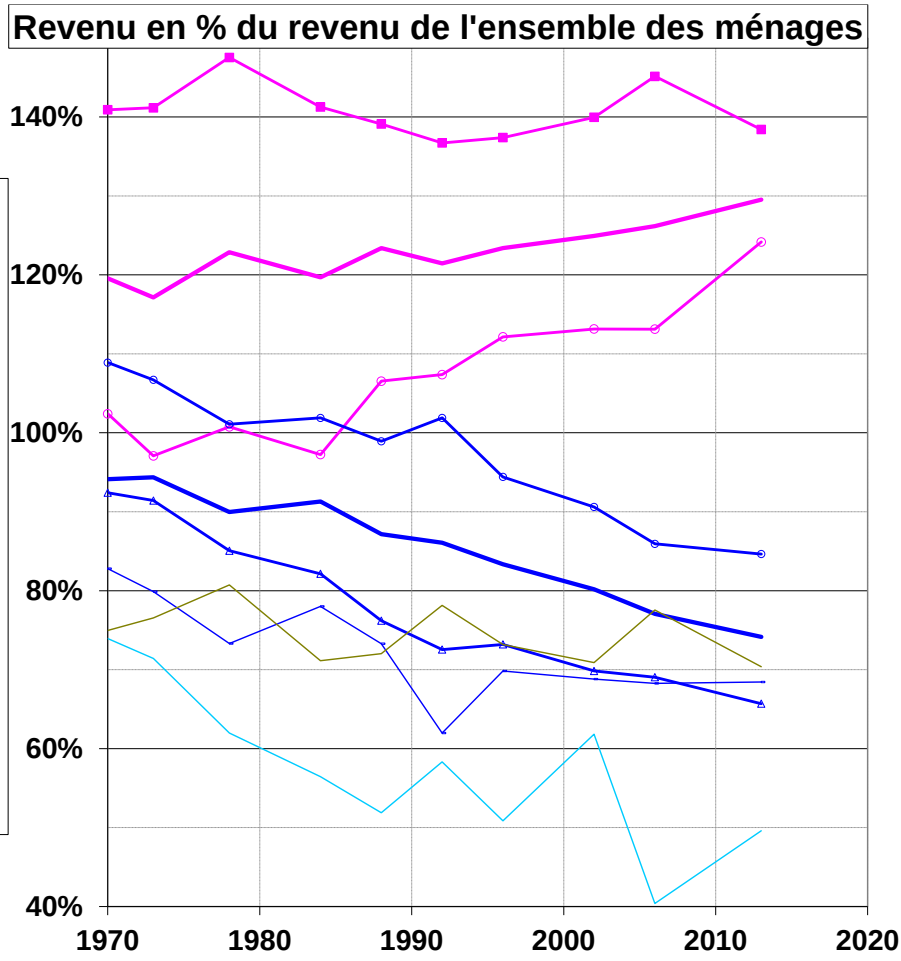
- **« Madame la ministre, je vous avais dit que beaucoup de discussions pourraient être évitées si nous nous accordions sur les chiffres », Annick Lepetit, députée, commission des affaires économiques de l'Assemblée Nationale, septembre 2012.**

La paupérisation relative des locataires, une tendance longue sur 50 ans (1970-2020)

France métrop.



Ile-de-France



NB: les fluctuations des courbes peuvent refléter la faiblesse de certains effectifs

Source: IGEDD d'après enquêtes logement. Les revenus de 2013 à 2020 sont extrapolés à partir de Filocom

La paupérisation des locataires

- **ne résulte qu'en partie de l' « écrémage » des locataires par l'accession**

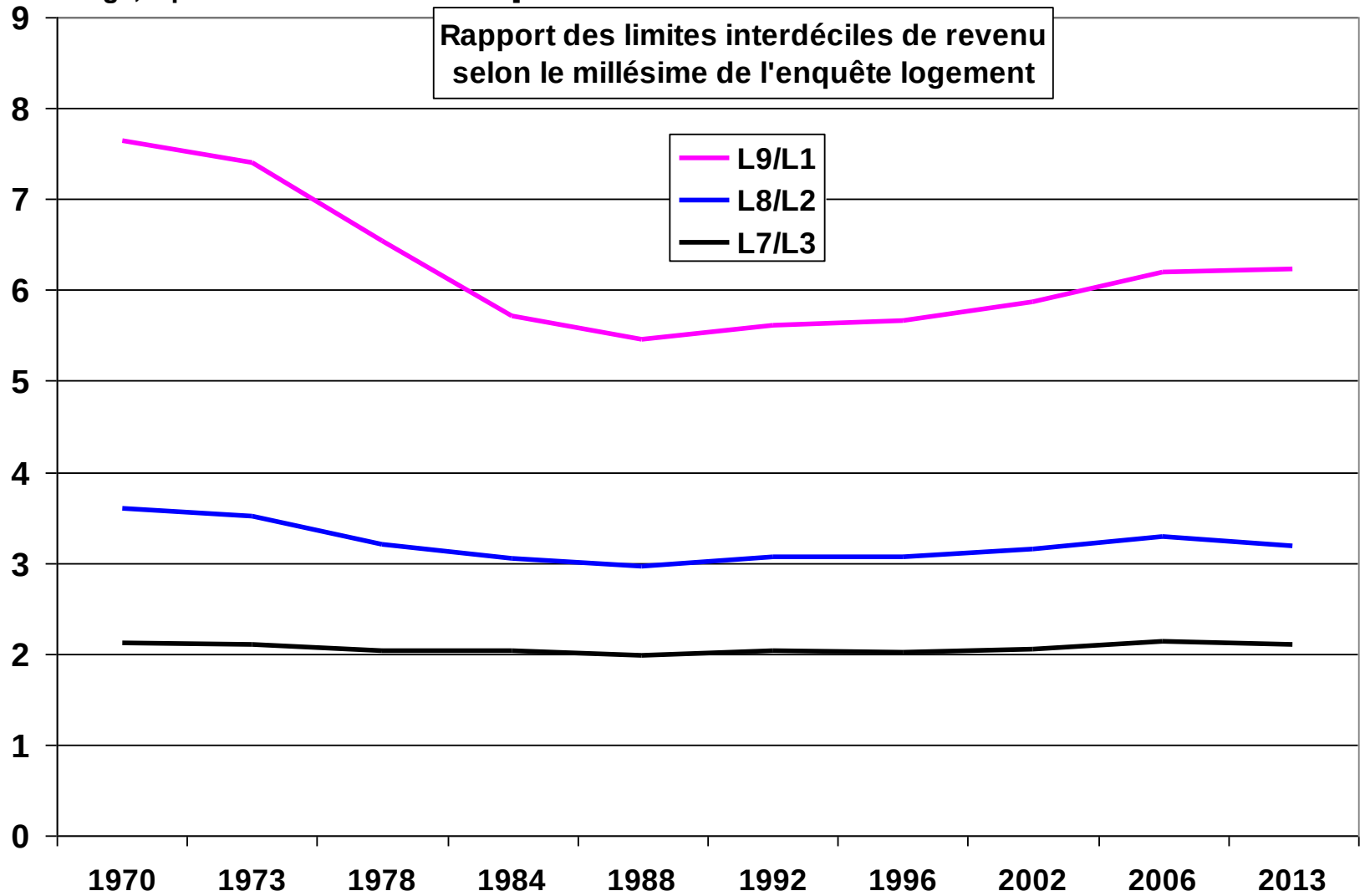
- **de 1970 à 2020, alors que la proportion de propriétaires a augmenté de 11%, celle de locataires a diminué de seulement 3%; l'ajustement s'est fait par les autres statuts (surtout logés à titre gratuit, mais aussi fermiers-métayers, etc.: -8%)**
- **la proportion de locataires a augmenté pour les premiers déciles de revenu**

- **a été accrue par la diminution des acquisitions par succession ou donation**

- **ne résulte pas d'une paupérisation des pauvres («élargissement de l'éventail des revenus ») mais d'une paupérisation (relative) des jeunes**

Rétrécissement de 1970 à 1988 puis élargissement modéré de 1988 à 2006 de l'éventail des revenus: => les pauvres ne se sont pas paupérisés par rapport à la moyenne de 1970 à 2013 (mais se sont un peu paupérisés de 1988 à 2006)

[NB: ceci est valable si l'on considère l'ensemble des ménages. Si l'on considère un sous-ensemble, par exemple une tranche d'âge, il peut en aller différemment]



Source: IGEDD
d'après enquêtes logement

Les jeunes se sont paupérisés par rapport à la moyenne car nivellement des revenus entre les jeunes (sauf 20-29 ans) et les vieux

Tranche d'âge	Revenu par ménage en % du revenu moyen de l'ensemble des			Var. 1970 - 2013 en monnaie constante	Nombre d'unités de consommation moyen par ménage			% du nombre de ménages			% du nombre de ménages locataires			% de locataires parmi les ménages		
	1970	2013	Var. 70 -2013		1970	2013	Var. 70 -2013	1970	2013	Var. 70 - 2013	1970	2013	Var. 70 -2013	1970	2013	Var. 70 - 2013
20 à 29	102%	60%	-41%	-9%	1,72	1,37	-20%	11%	9%	-2 pts	19%	19%	0 pts	74%	81%	7 pts
30 à 39	120%	101%	-16%	30%	2,14	1,74	-19%	18%	15%	-3 pts	21%	19%	-1 pts	50%	51%	1 pts
40 à 49	129%	117%	-10%	39%	2,31	1,88	-19%	21%	18%	-2 pts	20%	19%	-1 pts	42%	41%	-1 pts
50 à 59	112%	121%	8%	66%	2,01	1,64	-19%	16%	19%	3 pts	13%	17%	4 pts	35%	35%	0 pts
60 à 69	75%	105%	41%	117%	1,59	1,38	-13%	19%	17%	-2 pts	15%	12%	-3 pts	34%	28%	-6 pts
70 à 79	57%	86%	51%	132%	1,36	1,30	-4%	12%	12%	0 pts	9%	7%	-2 pts	31%	23%	-8 pts
80 à 89	53%	74%	40%	115%	1,30	1,22	-6%	3%	7%	4 pts	3%	4%	2 pts	32%	23%	-9 pts
Toutes	100%	100%	0%	54%	1,88	1,55	-18%	100%	100%	0 pts	100%	100%	0 pts	43%	40%	-3 pts

NB: les tranches d'âge <20 ans et >90 ans ne sont pas individualisées mais figurent dans le total

Echelle des UC = 1; 0,7; 0,5.
Source: IGEDD d'après enquêtes logement. https://www.cgedd.fr/loyer-revenu-2013.pdf, actualisé à 2013

Effets de l'augmentation des retraites, de la montée du chômage (plus forte pour les jeunes et qui ne touche pas les retraités), d'un départ plus fréquent du foyer parental avant emploi stable, de l'allongement des études, d'une mise en couple (permettant deux revenus) plus tardive, etc.
+ effet de la baisse du niveau en maths?
Nombreuses autres analyses concluant dans le même sens (Insee, ministère des Affaires Sociales)

La paupérisation des locataires a été au cœur de la problématique budgétaire de la politique du logement

•Les ménages qui ont le plus de difficultés de logement sont sauf exception ceux qui ne sont pas propriétaires, d'autant plus si leur revenu est faible

• =>Les aides au logement vont au secteur locatif en grande majorité, et ce de plus en plus (à hauteur de 58% en 1984 et 78% en 2023) (source: compte du logement)

•La politique du logement est une politique sociale dont la cible principale, les locataires, a peu diminué en % du nombre de ménages (% de locataires presque constant aux environs de 40% depuis 50 ans), et s'est paupérisée

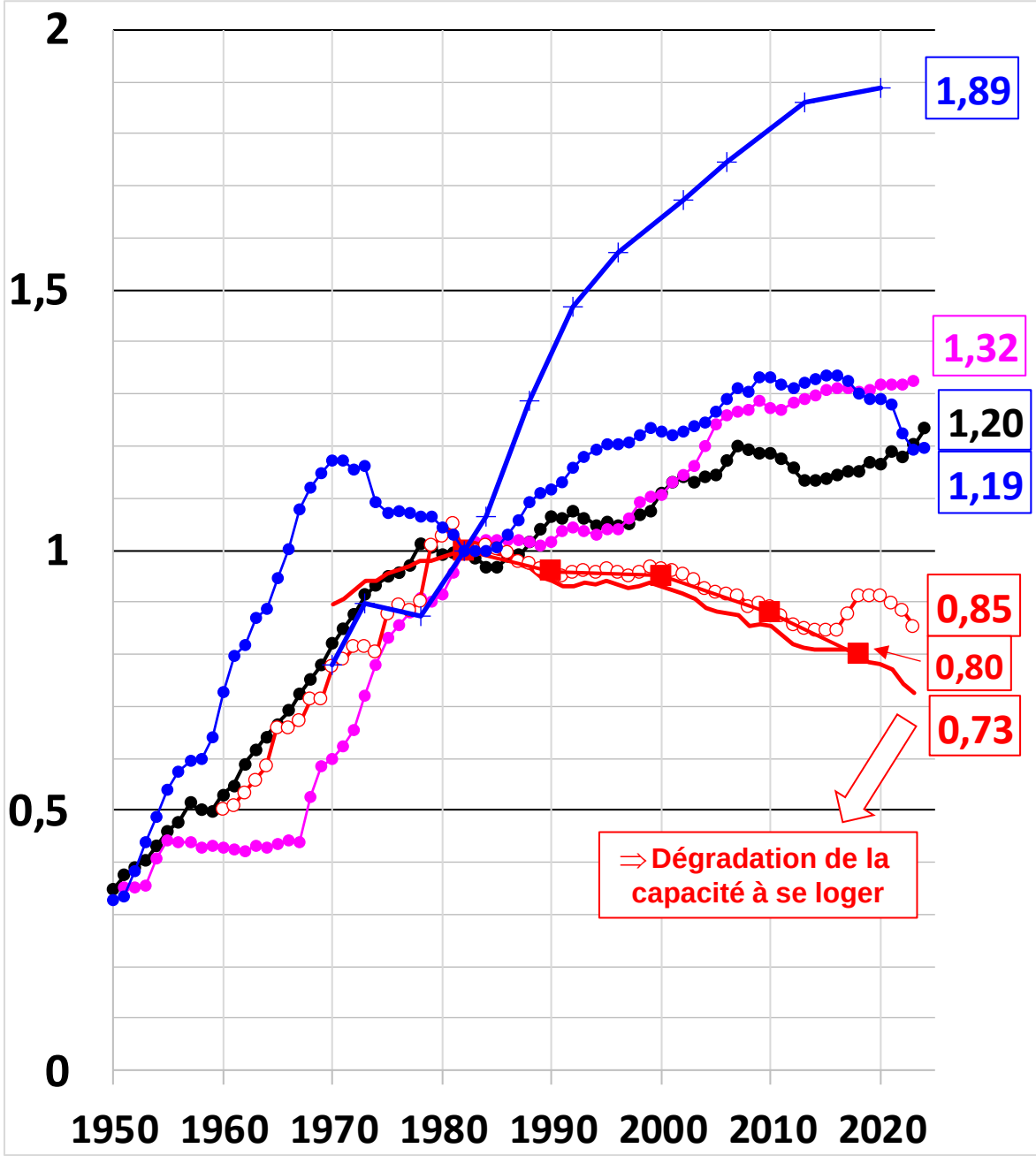
•**A objectif** *(qualité de logement relative à celle des autres ménages)* **constant, le coût d'une politique sociale ciblée sur une population dont l'effectif ne diminue pas et qui se paupérise augmente: « malédiction budgétaire » de la politique du logement**

•A fortiori si on veut réduire les disparités de qualité de logement

•Exemple inverse: l'amélioration des revenus des personnes âgées a tendu plutôt à diminuer le coût du « minimum vieillesse » (« allocation de solidarité aux personnes âgées »)

Le cas des fonctionnaires enseignants

(Illustre qu'il existe d'autres paupérisations que celles des jeunes)



En monnaie constante, base 1982=1

NB: France entière

- Revenu disponible par ménage
- Salaire minimum (SMIG avant 1970 puis SMIC)
- Point d'indice de la fonction publique
- Salaire d'un professeur certifié débutant, HORS primes (L. Chancel)
- Idem, 10 ans d'ancienneté, AVEC primes (B. Schwengler)
- Indice des loyers (NB: à structure constante)
- Loyer moyen par logement (NB: y compris effets de structure)

Source: IGEDD d'après Insee, SDES, Lucas Chancel https://lucaschancel.com/enseignants/, Bernard Schwengler ("Salaires des enseignants: la chute ", l'Harmattan)

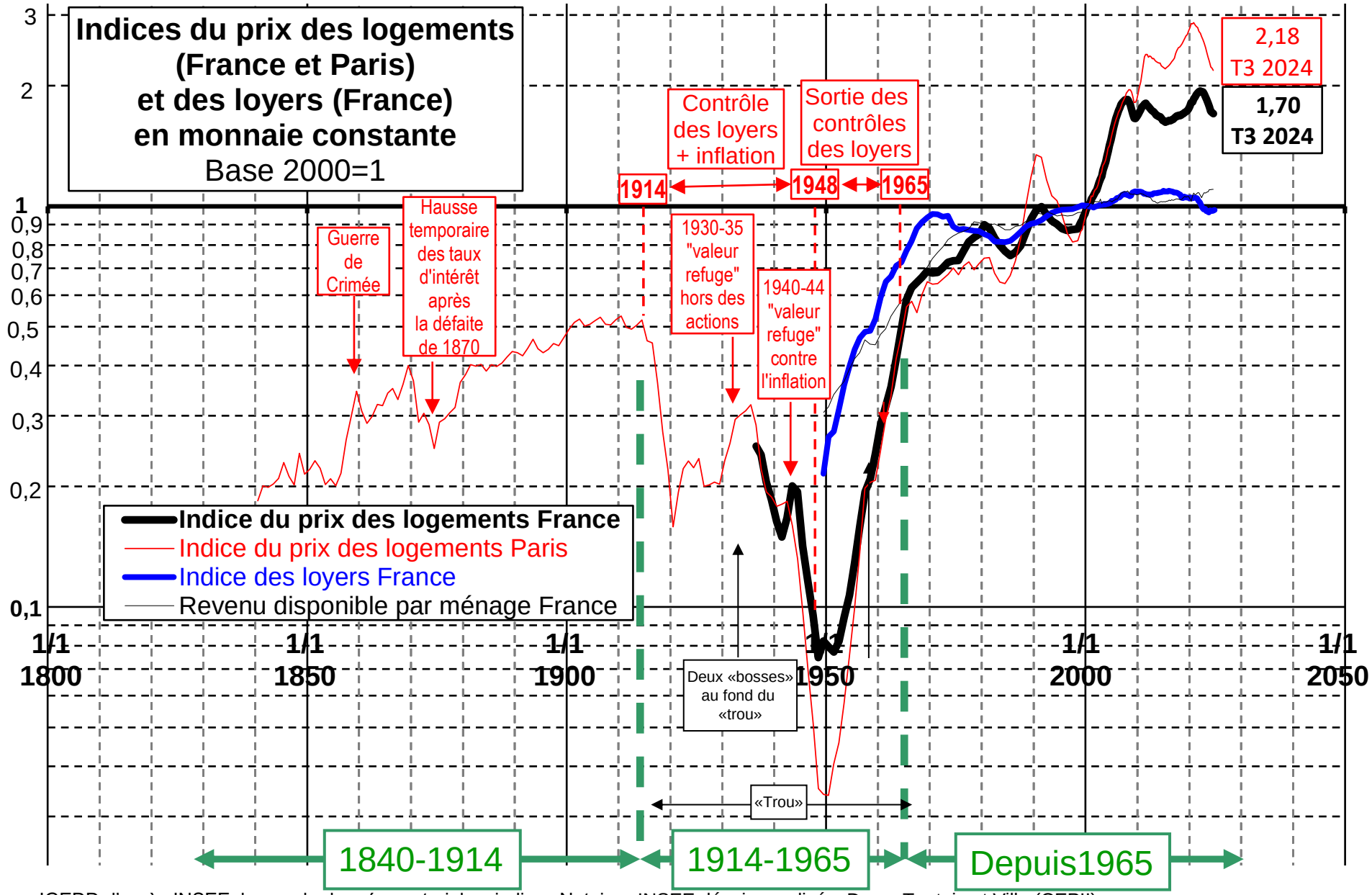
En conclusion sur les loyers

- **L'évolution des loyers montre des tendances stables depuis les années 1970.**
- **Les deux approches du ratio loyer sur revenu. Depuis presque 50 ans l'inflation des loyers a été égale bon an mal an à la croissance du revenu par ménage mais le poids du loyer dans le revenu des locataires a doublé.**
- **Les ratios loyer moyen / revenu des locataires voisins de 10% des années 1960 étaient une anomalie historique, découlant des contrôles des loyers mis en place à partir de 1914. La normale historique est voisine de 20-25%.**
- **Une inflation des loyers voisine de la croissance du revenu moyen de l'ensemble des ménages est une tendance longue durable si l'incidence des effets de structure est nulle.**
- **La paupérisation des locataires, « malédiction budgétaire » de la politique du logement depuis au moins les années 1970.**
- **D'une génération à l'autre, une dégradation de la capacité à se loger peut refléter avant tout une dégradation du revenu**

PLAN

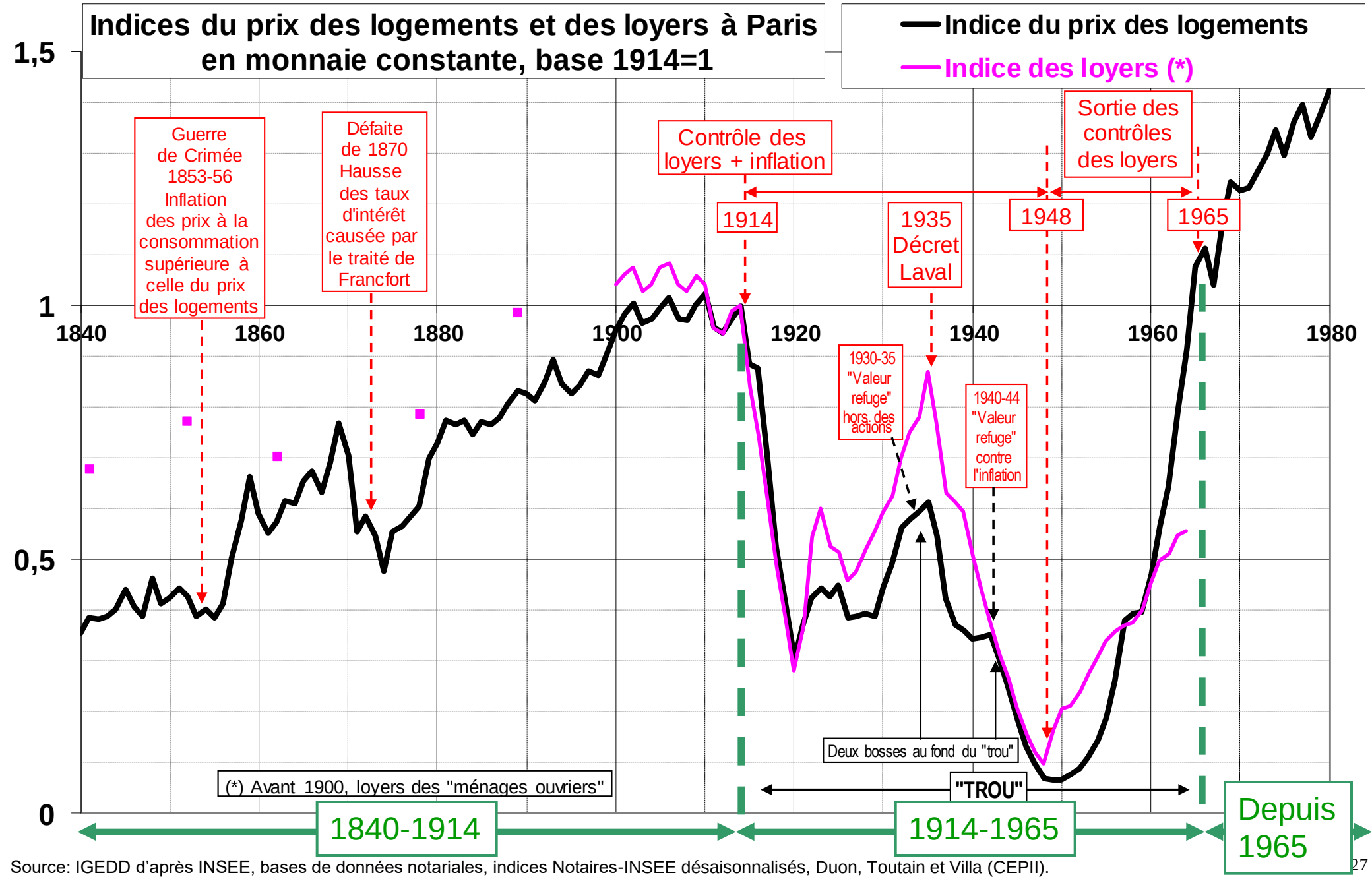
1. Evolution des loyers
2. Evolution des prix de vente
3. Différenciation locale du <u>niveau</u> du prix des logements
4. Différenciation locale de <u>l'évolution</u> du prix des logements
5. L'actif des ménages
6. Conclusion

Indices du prix des logements depuis 1840: le “trou” de 1914-1965



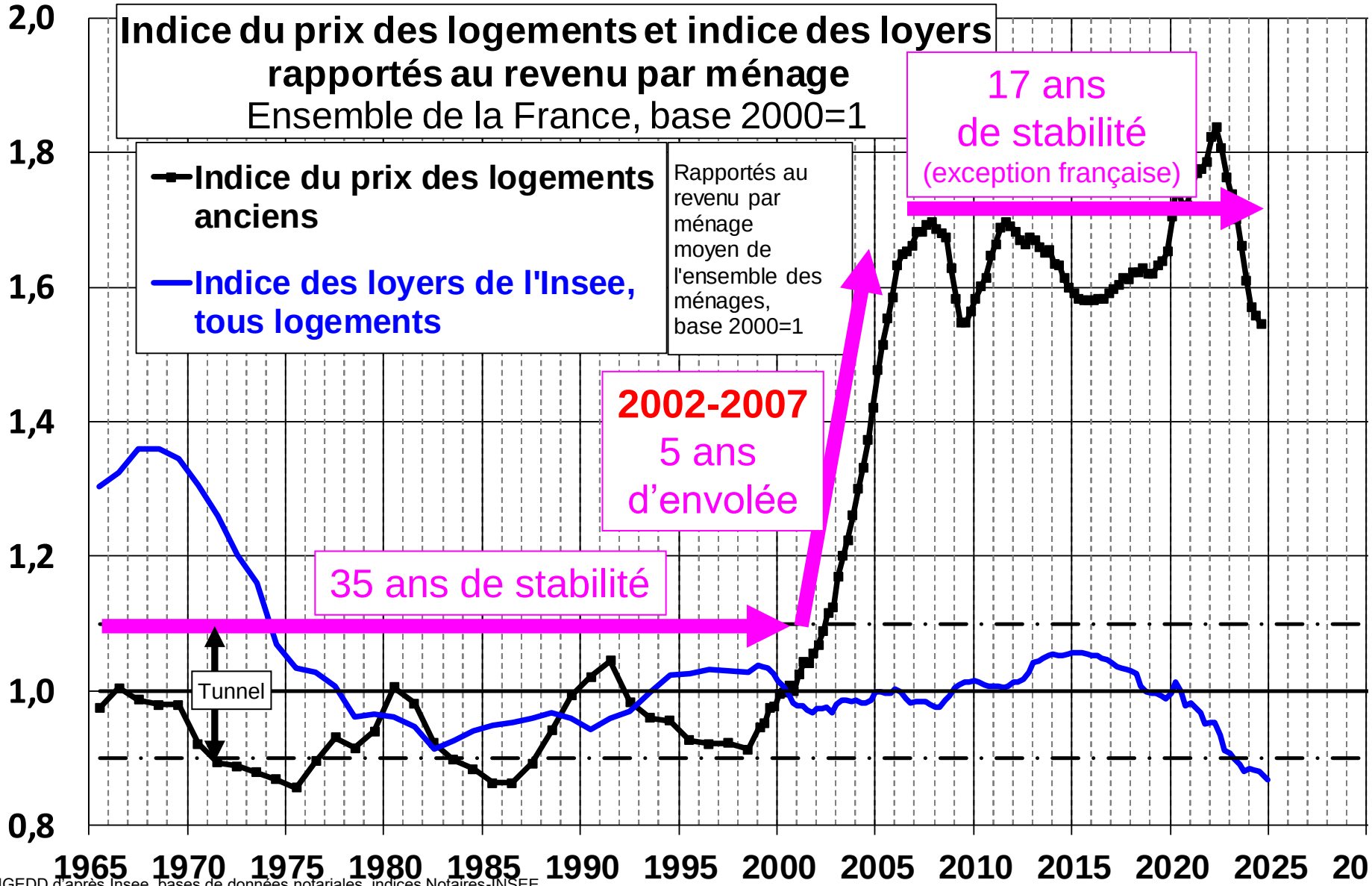
Source: IGEDD d’après INSEE, bases de données notariales, indices Notaires-INSEE désaisonnalisés, Duon, Toutain et Villa (CEPII).

Le “trou” de 1914-1965 (détail)



Source: IGEDD d’après INSEE, bases de données notariales, indices Notaires-INSEE désaisonnalisés, Duon, Toutain et Villa (CEPII).

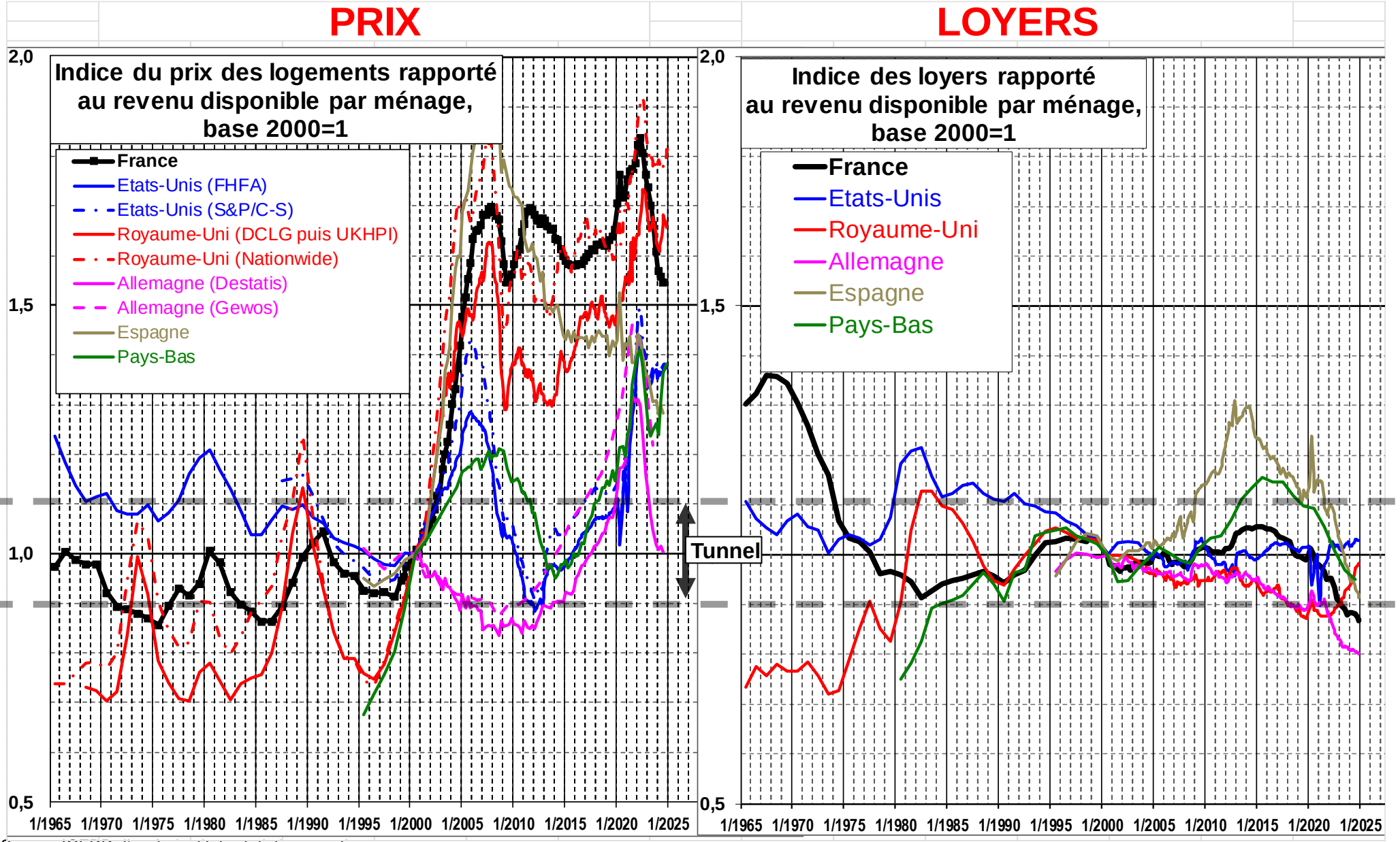
Par rapport au revenu par ménage, le prix des logements s'est envolé de 2002 à 2007 puis a lévité, contrairement à l'indice des loyers



Source: IGEDD d'après Insee, bases de données notariales, indices Notaires-INSEE.

Comparaison internationale

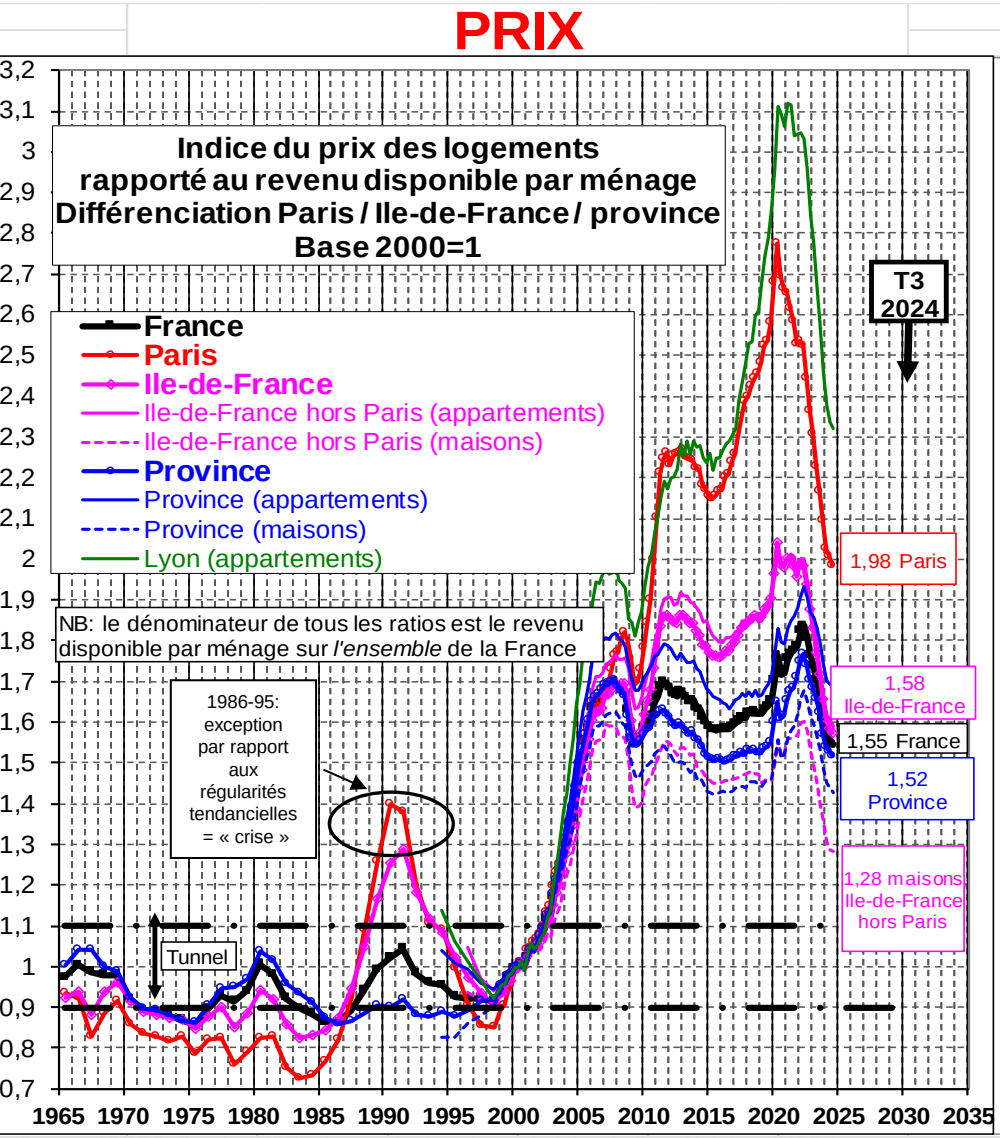
- France, Etats-Unis et Royaume-Uni: des tendances longues similaires sur 1965-2000
- Les indices de prix sont beaucoup plus différenciés que les indices de loyer

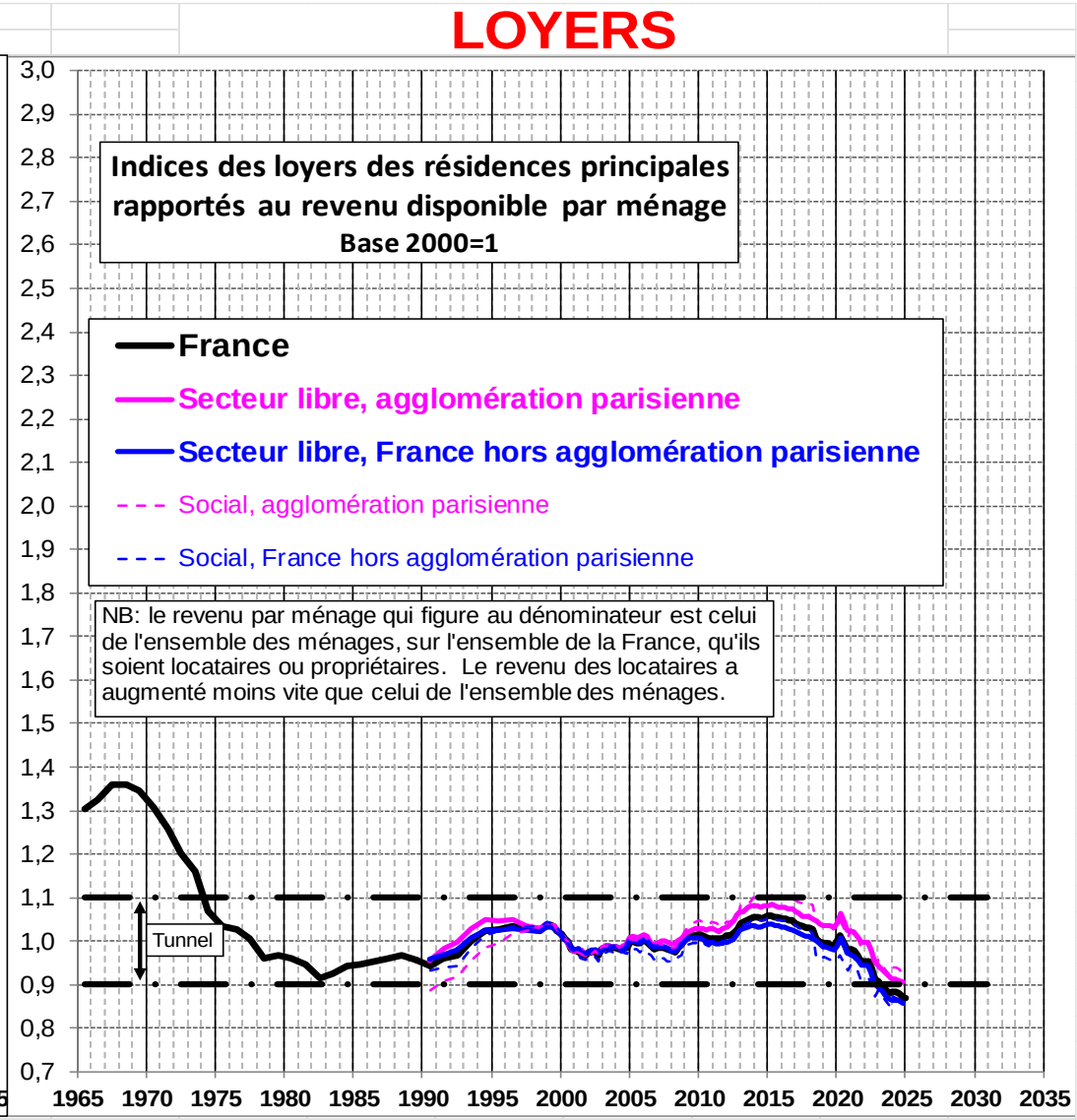


Source: IGEDD d'après instituts statistiques nationaux

Différenciation locale en France – cf. infra

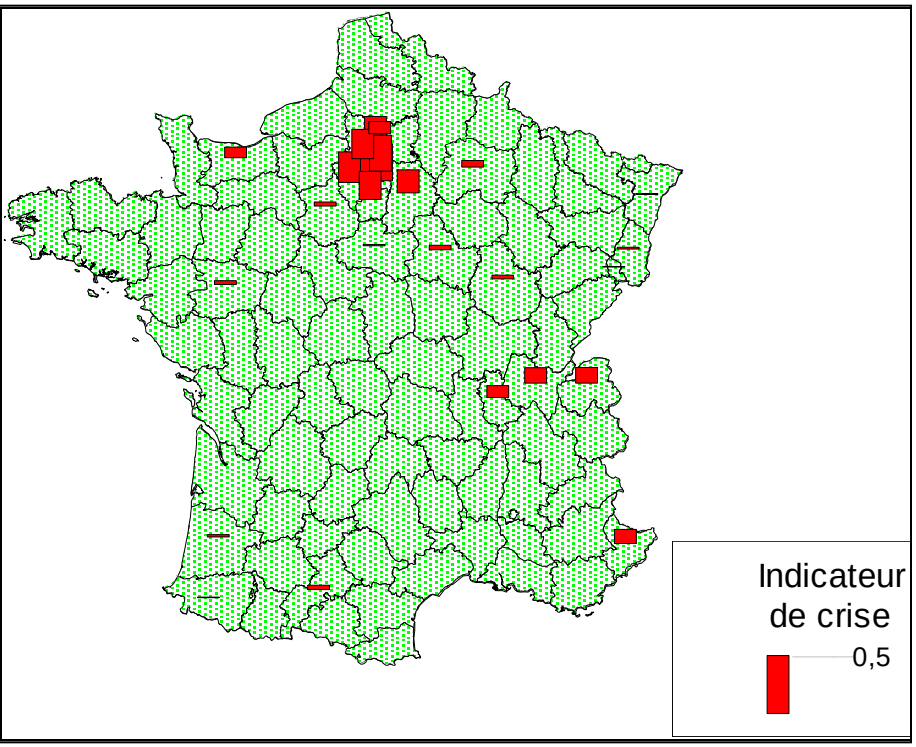
Les indices de prix sont plus volatils par rapport au revenu par ménage, et plus différenciés localement, que les indices de loyer

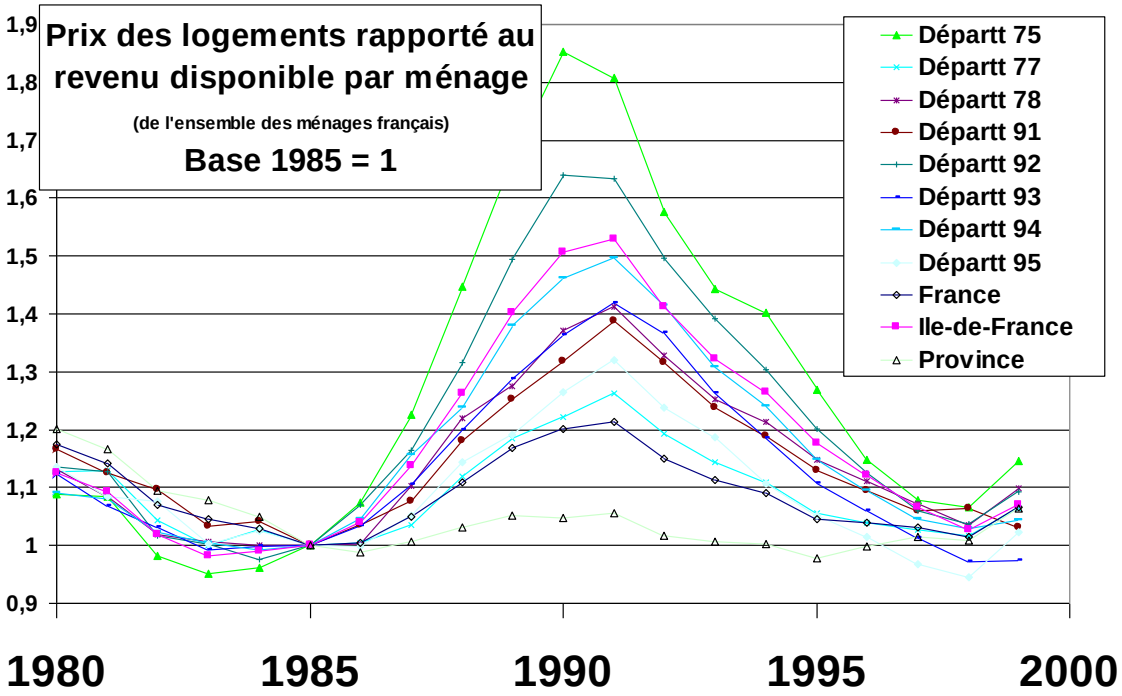




Source: IGEDD d'après INSEE, bases de données notariales, indices Notaires-INSEE.

La « crise » de 1987-1995 a été très localisée et, en Ile-de-France, centrée sur Paris





Source: IGEDD d'après bases de données notariales et INSEE

L'envolée de 2002 à 2007 puis la lévitation du prix des logement

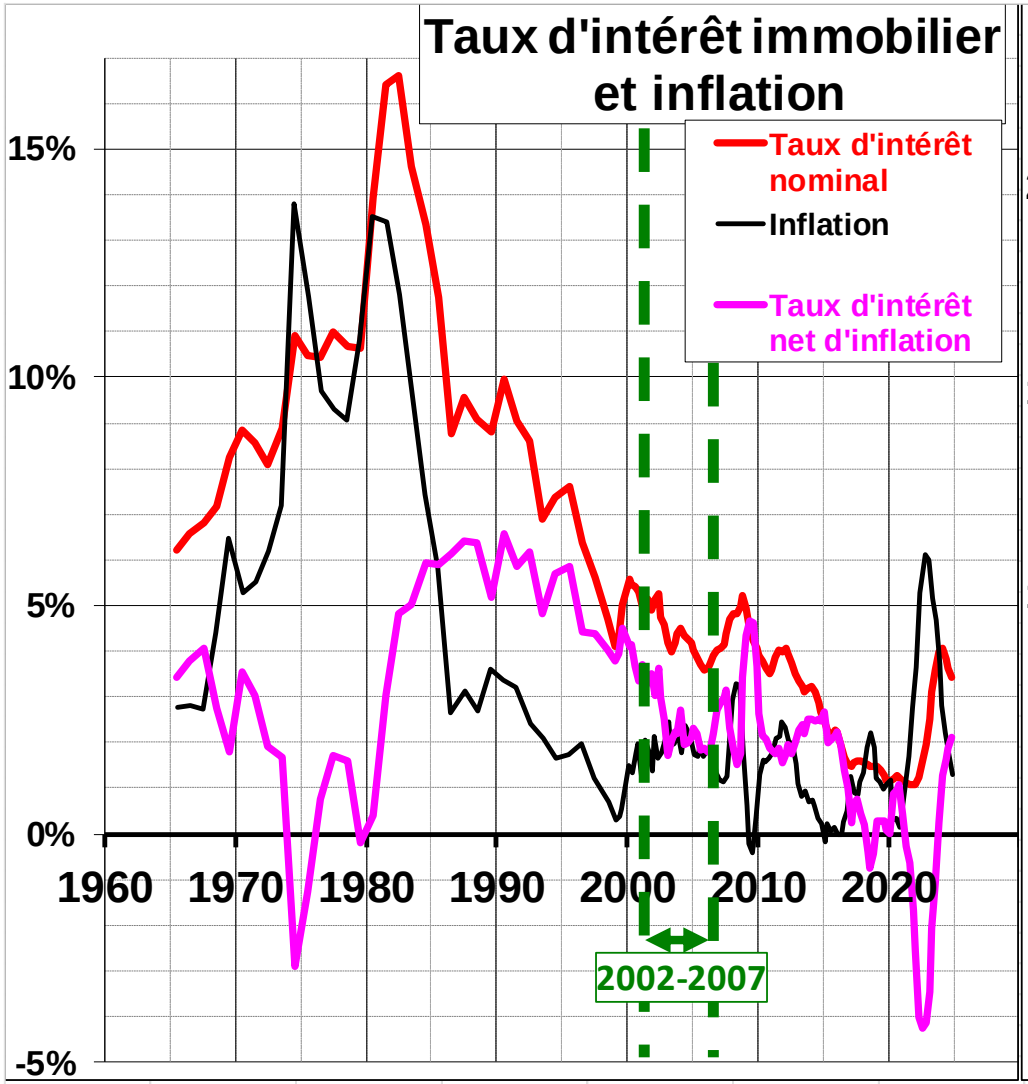
- **ne résultent pas du rythme de la construction…**
  - **l'élasticité du prix des logements par rapport à leur nombre étant de l'ordre de -1 à -2 , même la construction d'un million de logements supplémentaires, soit 2,5 % du parc national, n'aurait diminué le prix des logements que de 2,5 à 5% ;**
  - **si une inadéquation du rythme de la construction avait provoqué une hausse sensible des prix, elle aurait également eu un effet visible sur les loyers, or l'indice des loyers à structure constante de l'Insee est resté stable par rapport à la tendance qu'il suivait depuis les années 1970**

- **ou de la hausse du prix du foncier (c'est l'inverse : compte à rebours)**

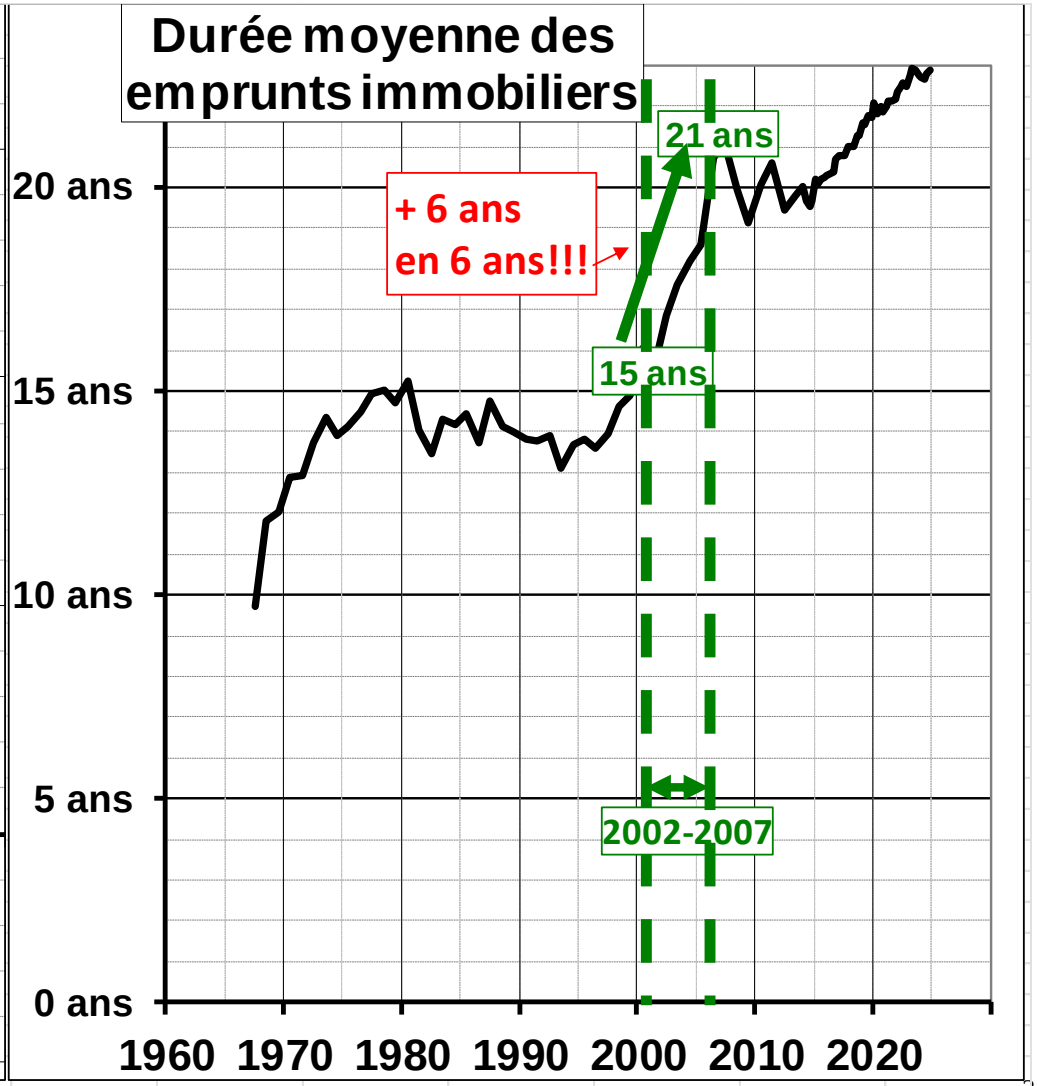
- **mais de l'effet inflationniste de l'environnement financier des 20 dernières années (baisse des taux d'intérêt mais aussi allongement de la durée des prêts et croissance de l'endettement des ménages)**

Conditions de financement

La baisse des taux d'intérêt a commencé avant 2002 et a continué après 2007



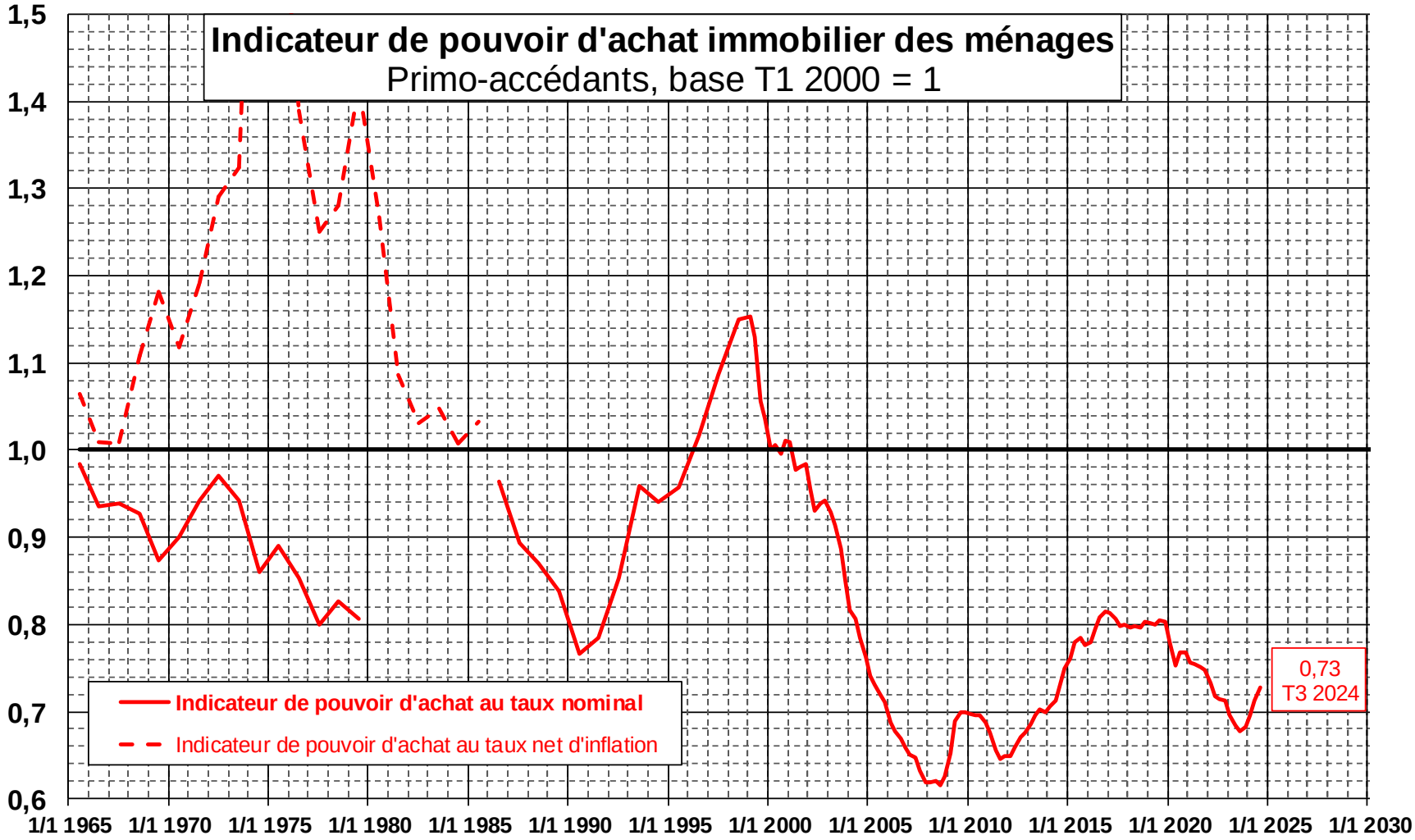
L'allongement de la durée des prêts a presque coïncidé avec la période 2002-2007



Source: IGEDD d'après Banque de France et INSEE. Taux: TMO avant 1989, TME de 1989 à 2003, taux des crédits aux ménages pour l'habitat PFIT>1 an à partir de 2004

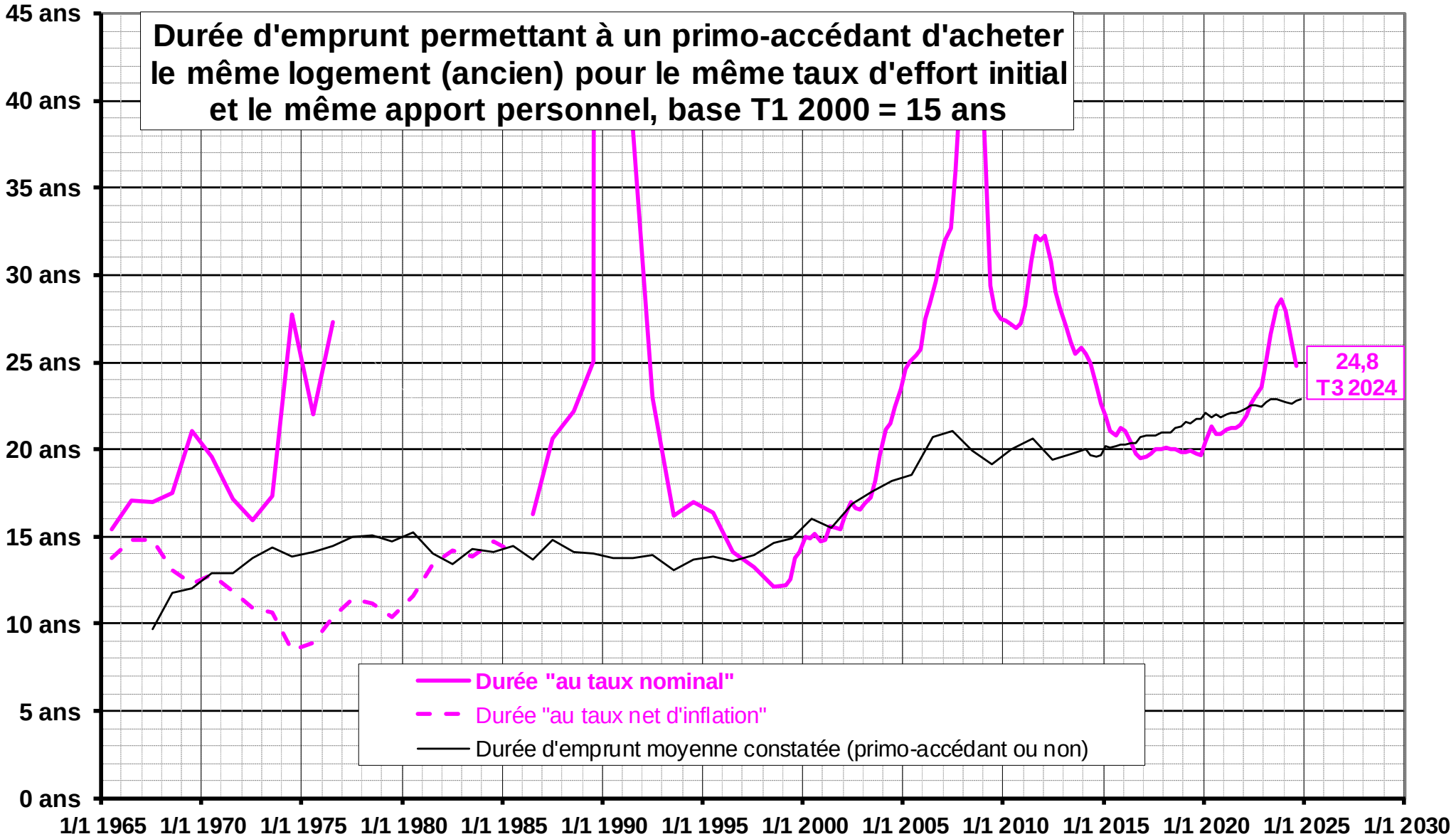
Depuis 2000, la baisse des taux d'intérêt n'a pas suffi à compenser l'effet de la hausse des prix sur le pouvoir d'achat immobilier des ménages

au taux nominal et au taux net d'inflation



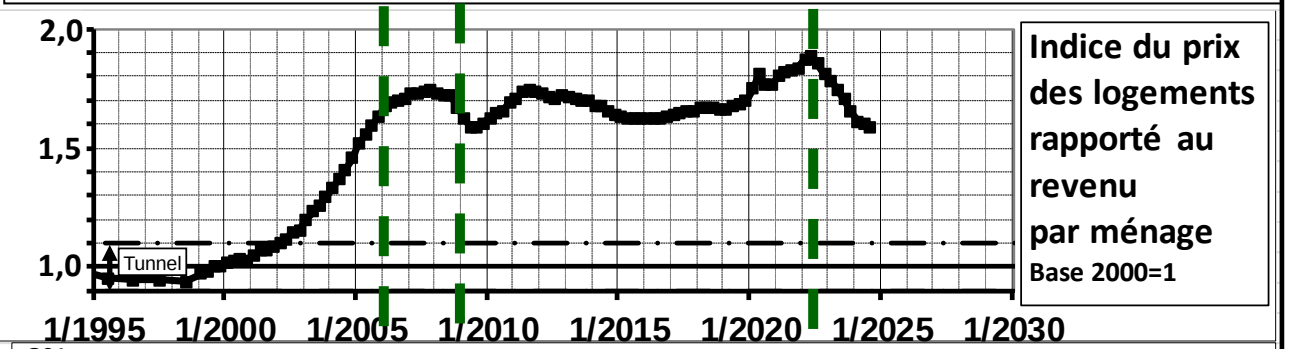
Source: IGEDD d'après INSEE, bases de données notariales, indices Notaires-INSEE désaisonnalisés, Banque de France et Ixis.

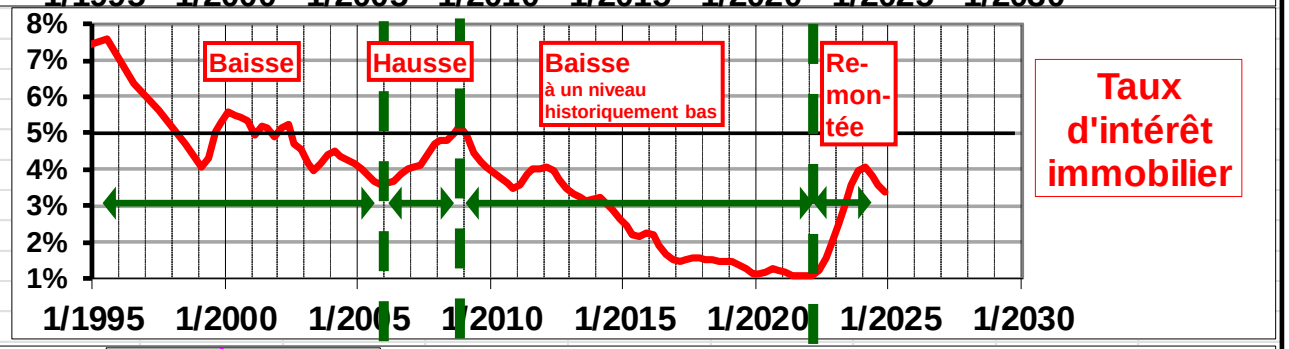
Pour acheter le même logement qu'en 2000, un accédant doit s'endetter sur 25 ans mi-2024 au lieu de 15 ans en 2000

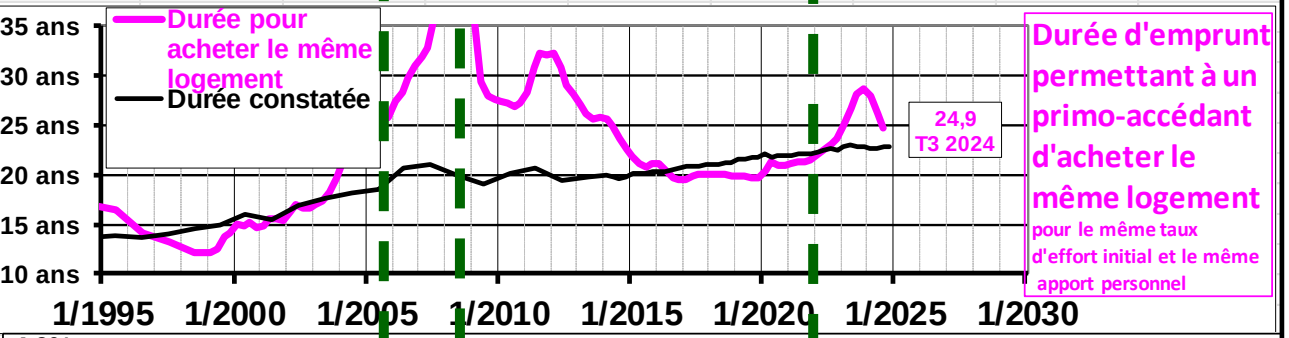


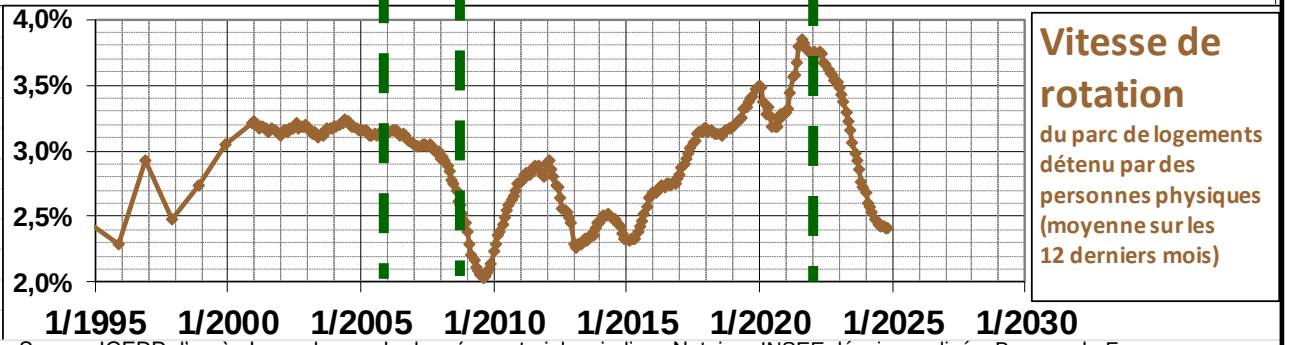
Source: IGEDD d'après INSEE, bases de données notariales, indices Notaires-INSEE désaisonnalisés, Banque de France.

2000-2024: en résumé









Source: IGEDD d'après Insee, bases de données notariales, indices Notaires-INSEE désaisonnalisés, Banque de France.

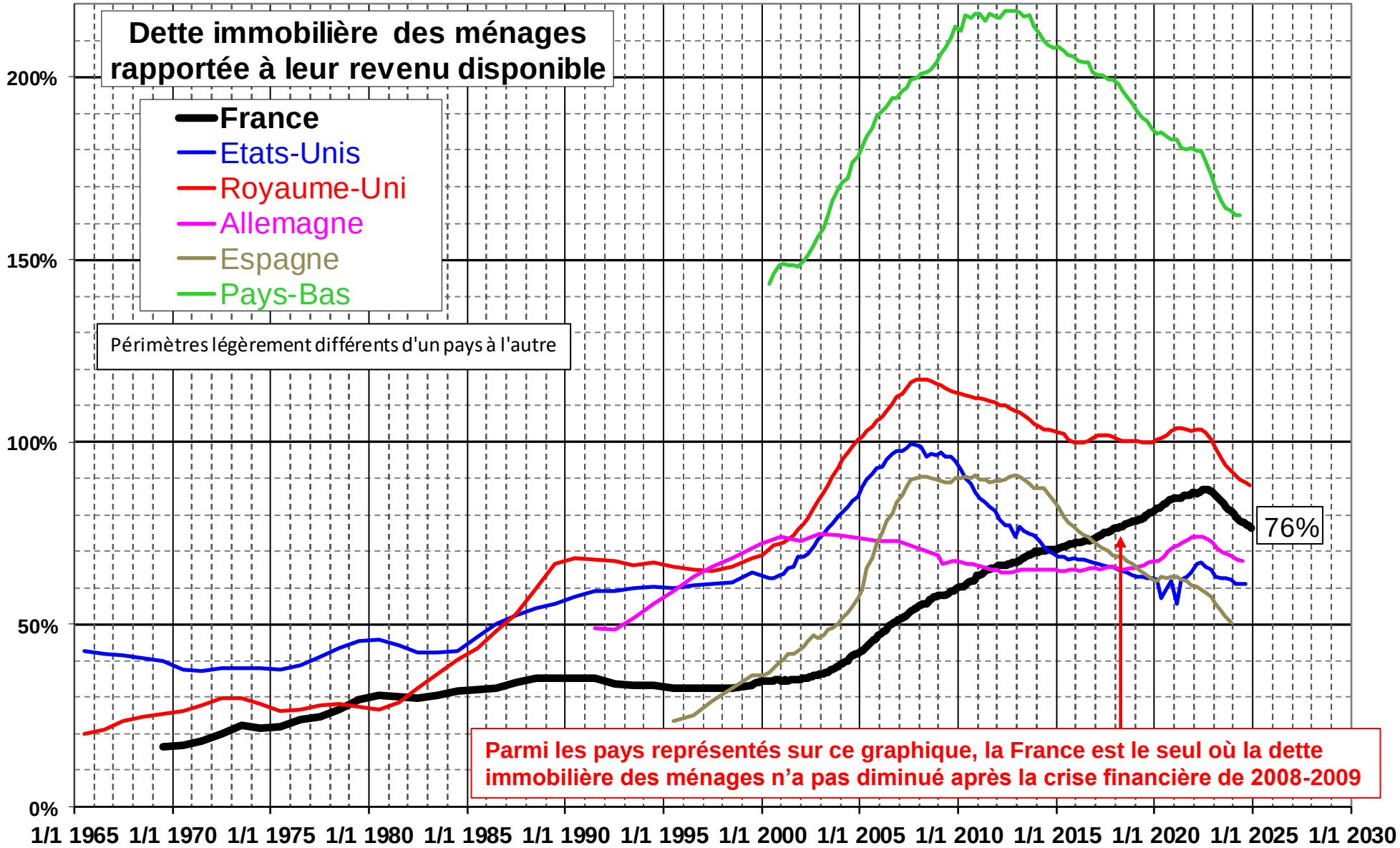
De 2002 à 2007 le prix des logements s'est envolé bien davantage que ce qu'auraient permis seuls la baisse des taux d'intérêt et l'allongement de la durée d'emprunt (cf. 1987-90 à Paris): effet-refuge du krach boursier des technos? effet des injections de liquidités suite au krach boursier des technos et au 11/9/2001? Autocorrélation.

En 2007-2009 la durée d'emprunt permettant d'acheter le même logement avait atteint un niveau insoutenable. On pouvait penser que l'ajustement se ferait par les prix… mais il s'est fait par les taux d'intérêt. La crise financière de 2008 (de source extérieure) a engendré la baisse administrée des taux d'intérêt qui a permis au prix des logements de léviter ensuite pendant 15 ans.

Sans cette baisse les prix seraient retombés dès 2010 (et cela aurait été mieux…)

L'envolée des prix n'aurait pas pu avoir lieu sans l'augmentation de la dette immobilière des ménages,

elle-même permise par la fin de l'encadrement du crédit et des taux anormalement élevés



Source: IGEDD d'après instituts nationaux de statistique et banques centrales

La récente remontée des taux d'intérêt

- n'est pas une surprise
- a interrompu l'effet inflationniste de l'environnement financier en désolvabilisant les accédants et en réduisant la compétitivité du placement en logement
- Comme souvent en immobilier les prix ne se sont pas ajustés immédiatement à la baisse car une proportion élevée des vendeurs (environ la moitié pour les logements anciens, davantage pour les terrains à bâtir) ne sont pas pressés de vendre et beaucoup d'entre eux anticipent que les prix finiront par remonter et préfèrent attendre
- Dans le neuf effet supplémentaire de la hausse des coûts de construction sur le prix du foncier qui rend une construction possible (NB: l'ICC n'inclut pas le coût engendré par le durcissement des normes)
- => baisse des volumes, puis stabilisation des volumes quand la baisse du prix des logements et la légère retombée des taux d'intérêt ramènent la durée d'emprunt permettant d'acheter le même logement qu'en 2000 ou 2022 au voisinage de la durée moyenne offerte par les prêteurs (23 ans)
- => effets d'entraînement (droits de mutation, etc.)

La prospective sur les prix et les volumes passe par une prospective sur l'environnement financier

En conclusion sur le prix des logements

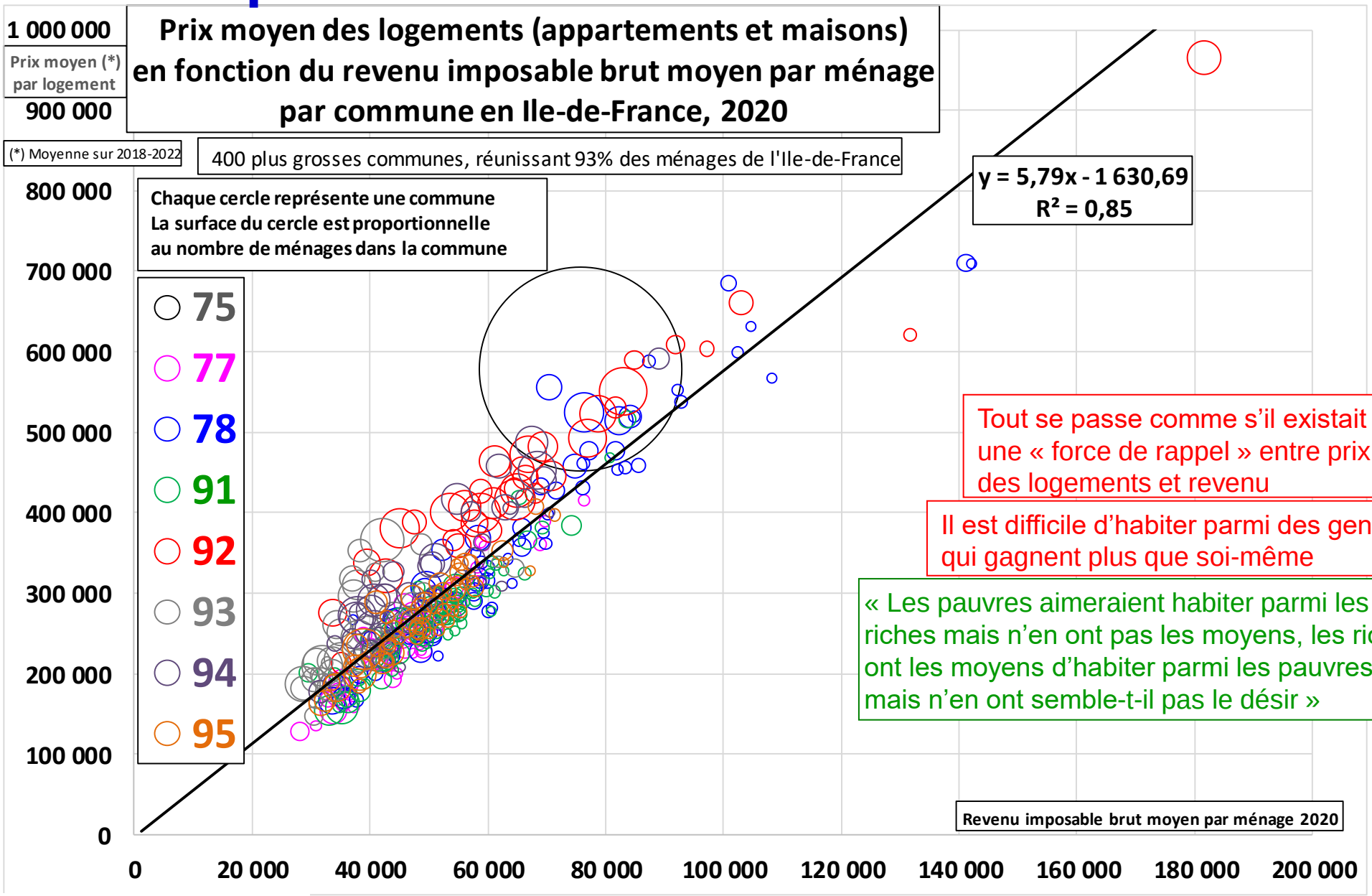
- **L'envolée de 2002 à 2007 puis la lévitation du prix des logements par rapport au revenu par ménage n'ont pas été causées par le rythme de la construction mais par l'effet inflationniste de l'environnement financier (baisse des taux d'intérêt mais aussi allongement de la durée des prêts et croissance de l'endettement des ménages) résultant d'une politique économique et financière équivalente à une <u>politique de la demande massive</u>**

- **Sur quel budget les accédants financeront-il l'allongement de la durée des prêts (qui augmente l'épargne)? Autres achats à crédit (automobiles)? Reste de la consommation?**

PLAN

1. Evolution des loyers
2. Evolution des prix de vente
3. Différenciation locale du <u>niveau</u> du prix des logements
4. Différenciation locale de <u>l'évolution</u> du prix des logements
5. L'actif des ménages
6. Conclusion

Lien prix X revenu dans l'espace: exemple des communes en Ile-de-France



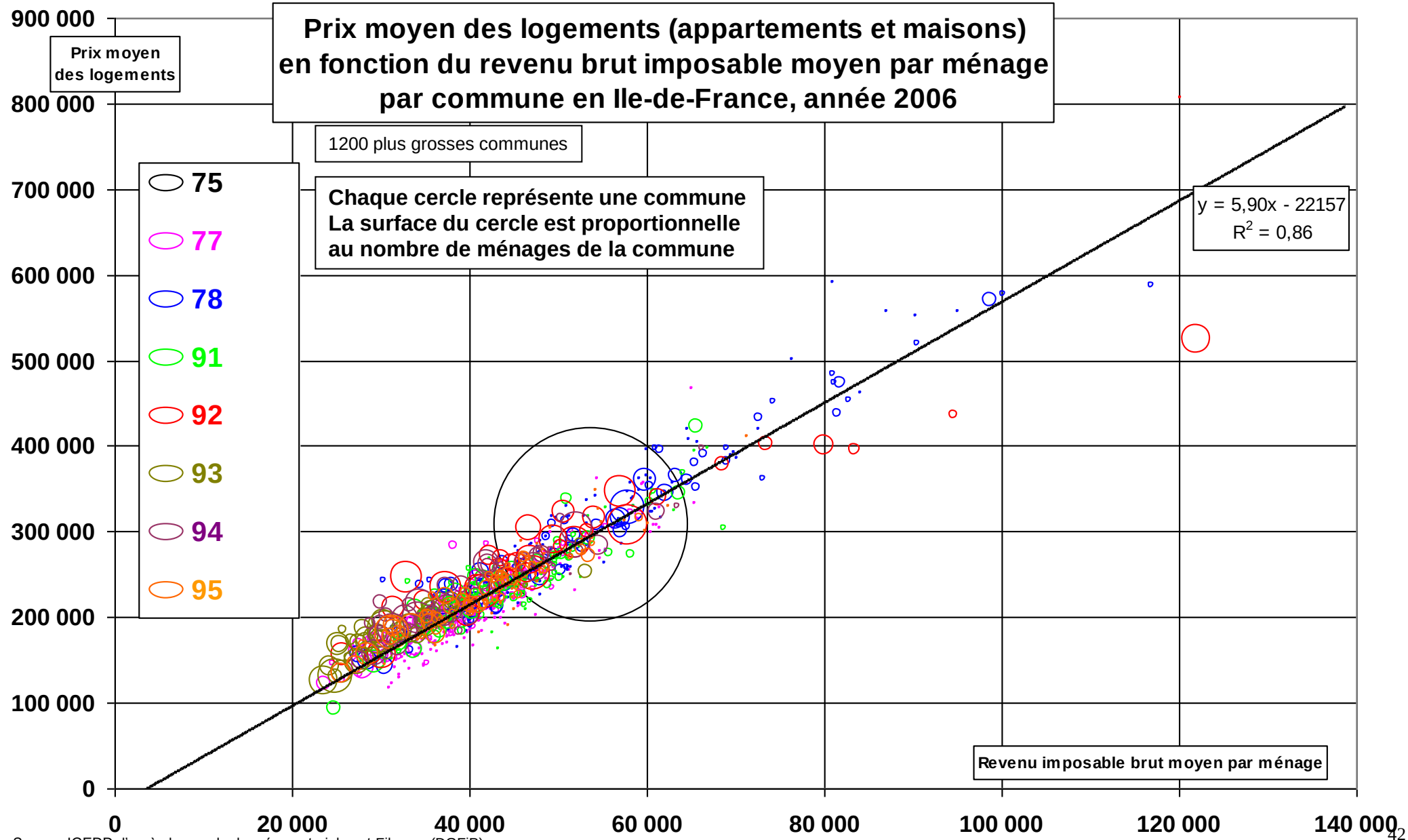
Tout se passe comme s'il existait une « force de rappel » entre prix des logements et revenu

Il est difficile d'habiter parmi des gens qui gagnent plus que soi-même

« Les pauvres aimeraient habiter parmi les riches mais n'en ont pas les moyens, les riches ont les moyens d'habiter parmi les pauvres mais n'en ont semble-t-il pas le désir »

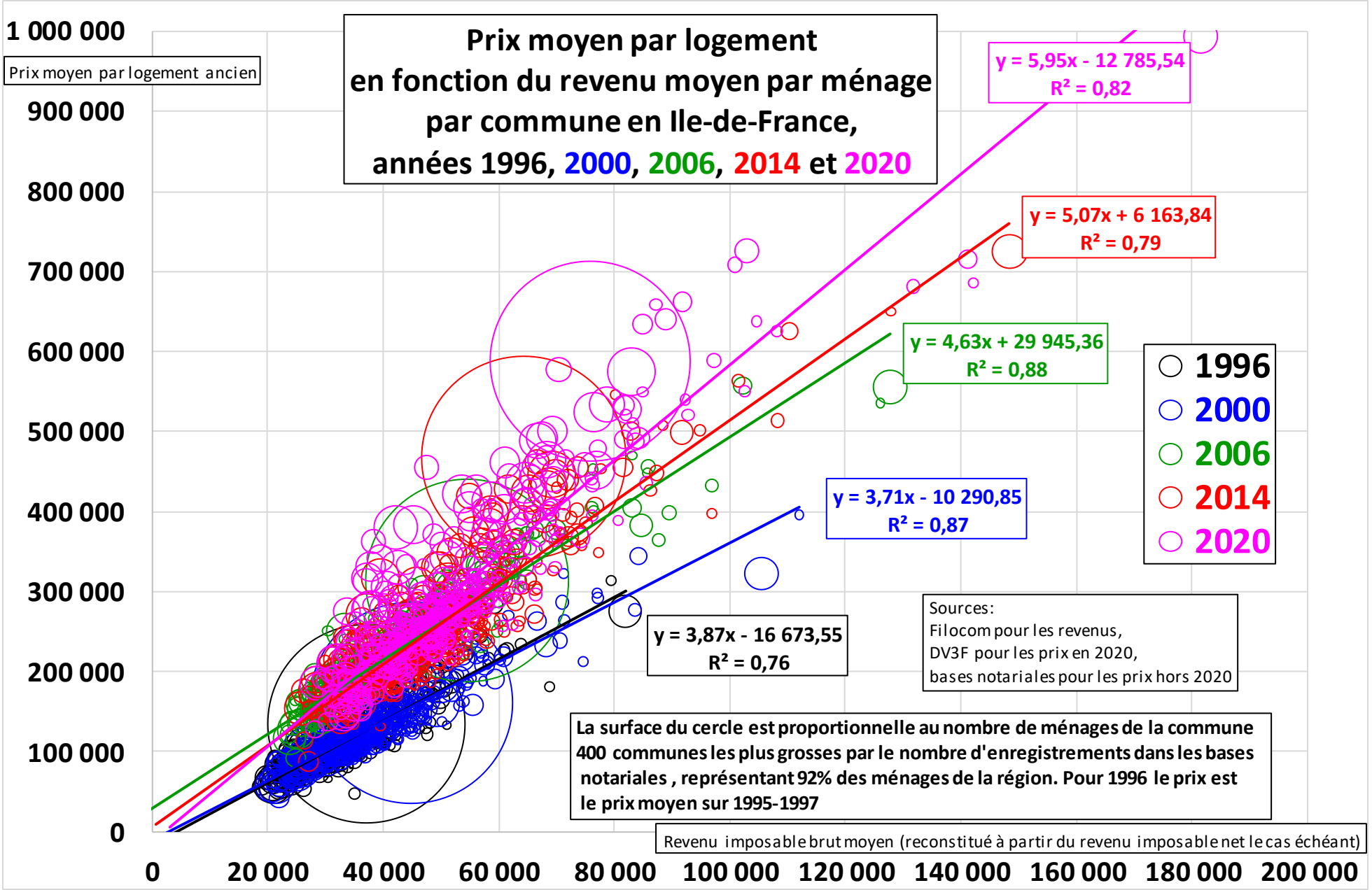
Source: IGEDD d'après DV3F et Filocom (DGFiP)

Idem en 2006 (1200 communes)



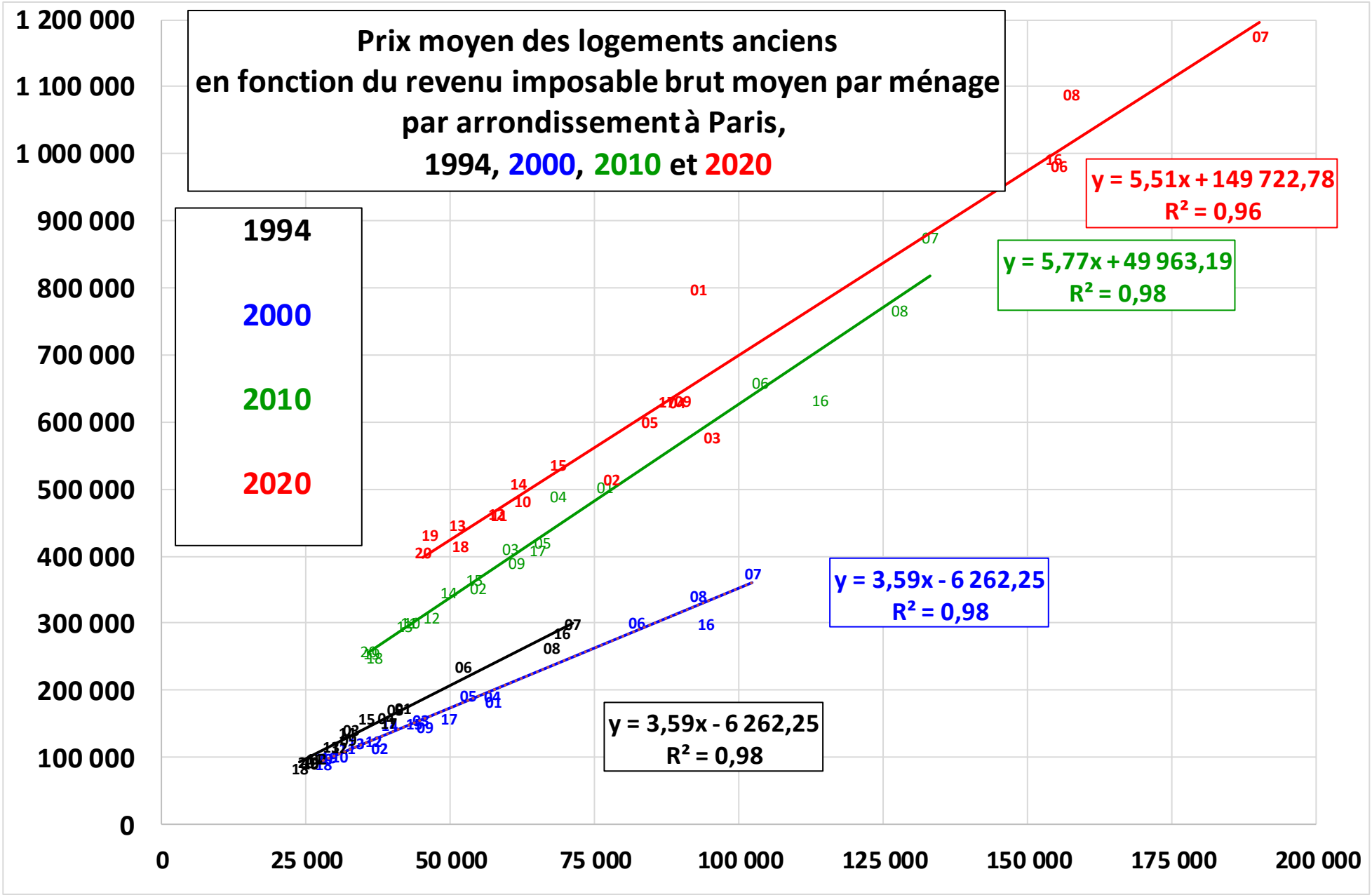
Source: IGEDD d'après bases de données notariales et Filocom (DGFiP)

Idem, comparaison 1996-2000-2006-2014-2020



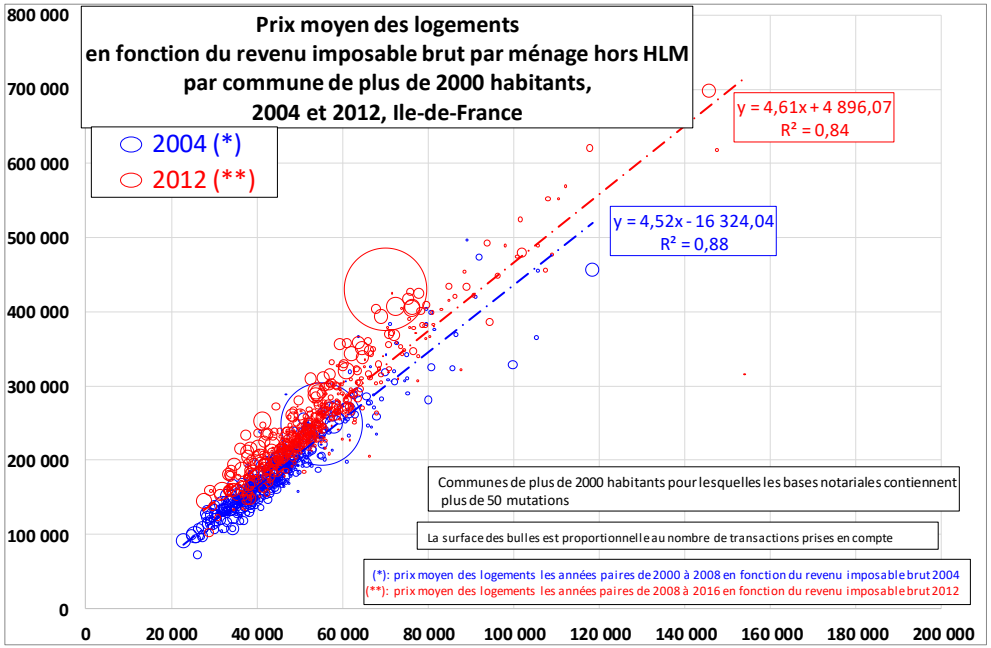
Source: IGEDD d'après bases de données notariales, DV3F et Filocom (DGFiP)

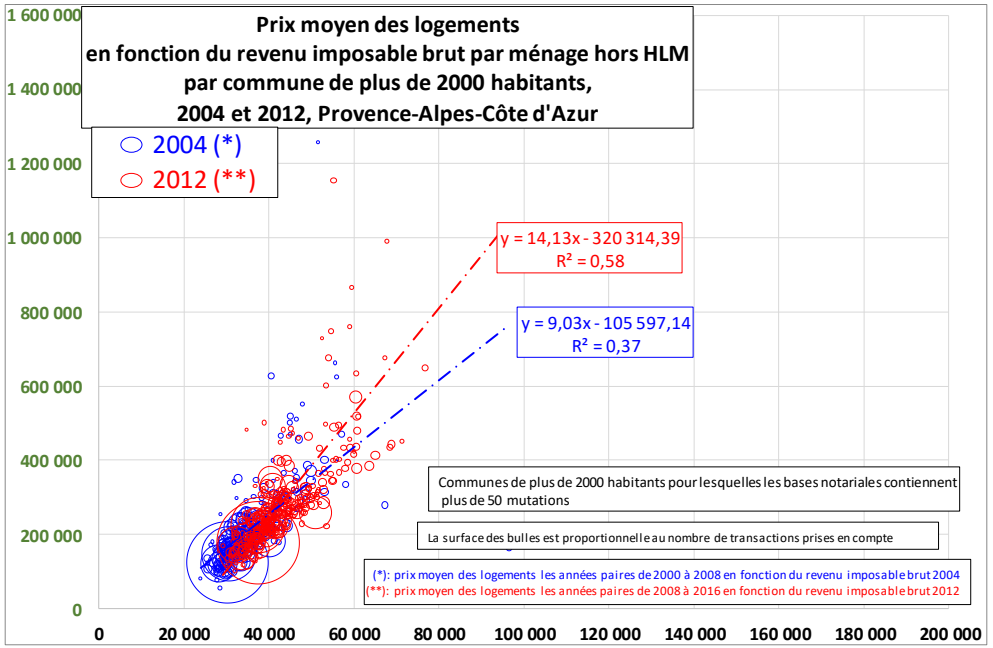
Par arrondissement à Paris

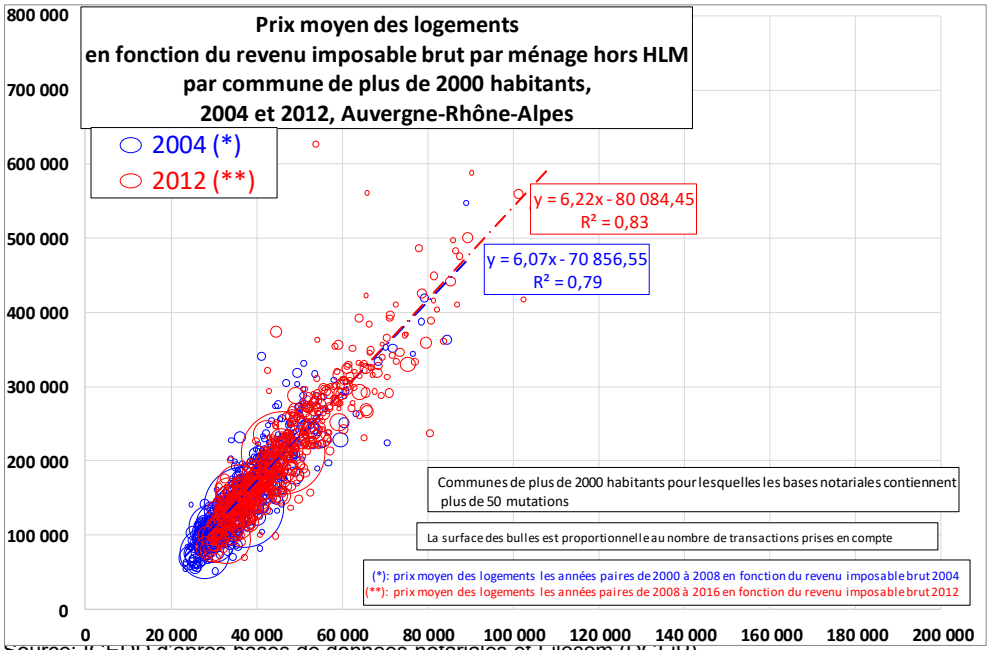


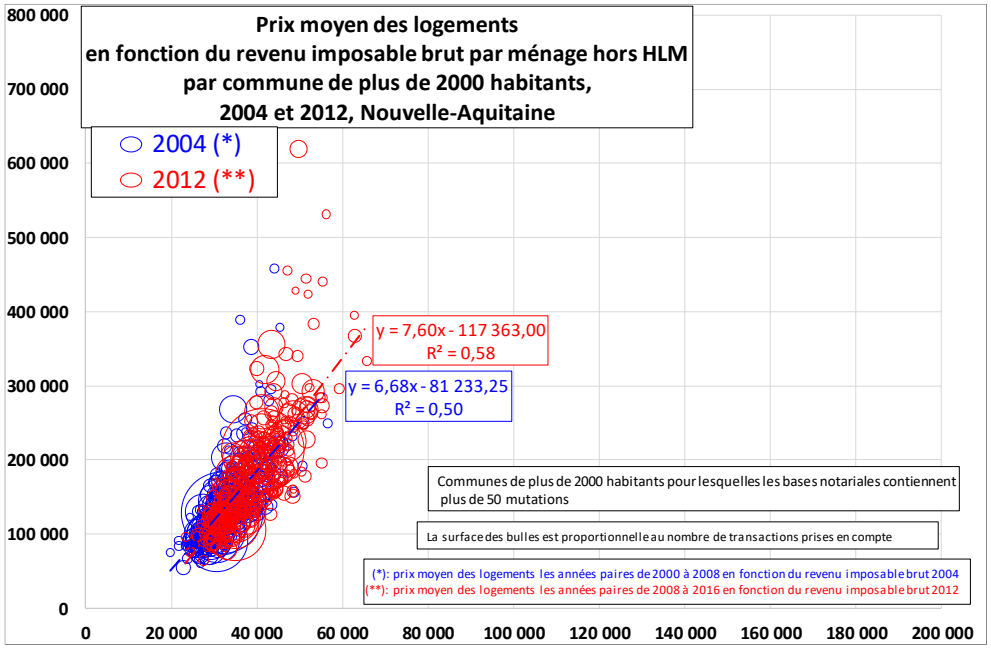
Source: IGEDD d'après bases de données notariales, DV3F et Filocom (DGFiP)

Par commune selon la région (revenus hors HLM) (1)



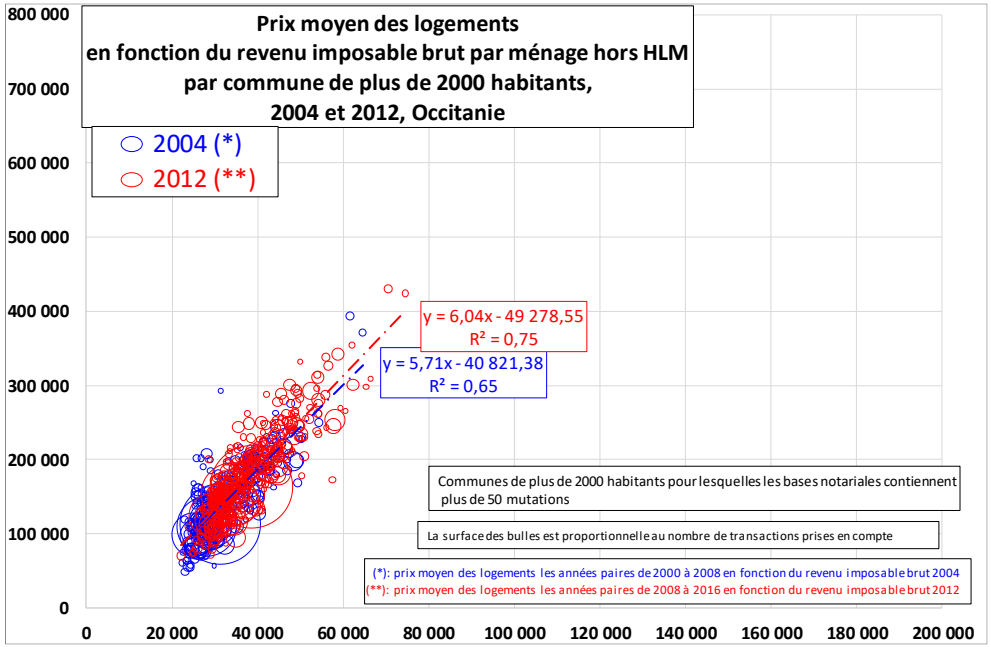


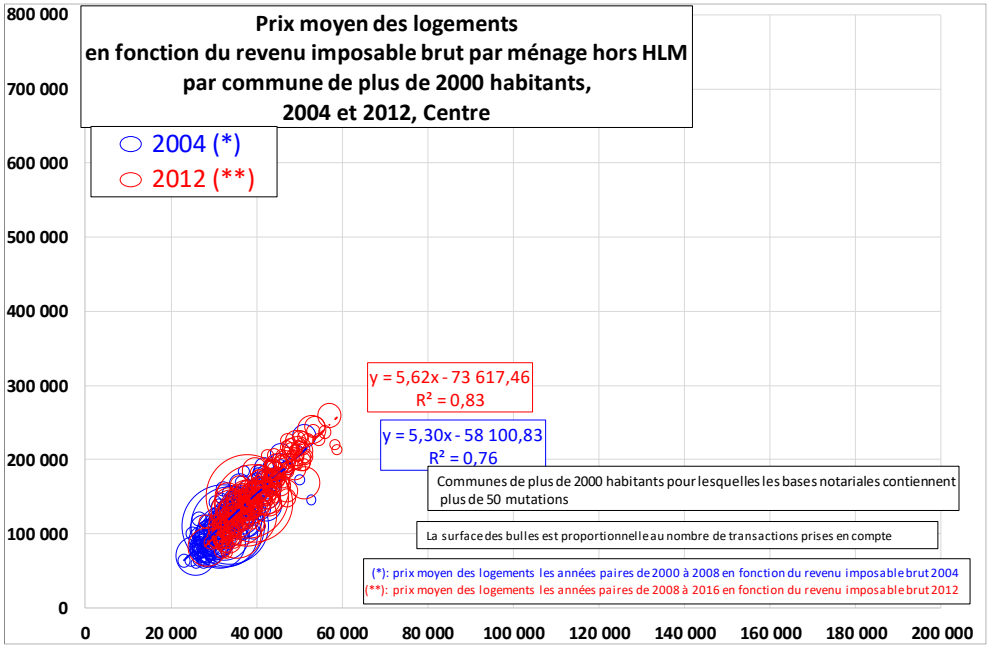


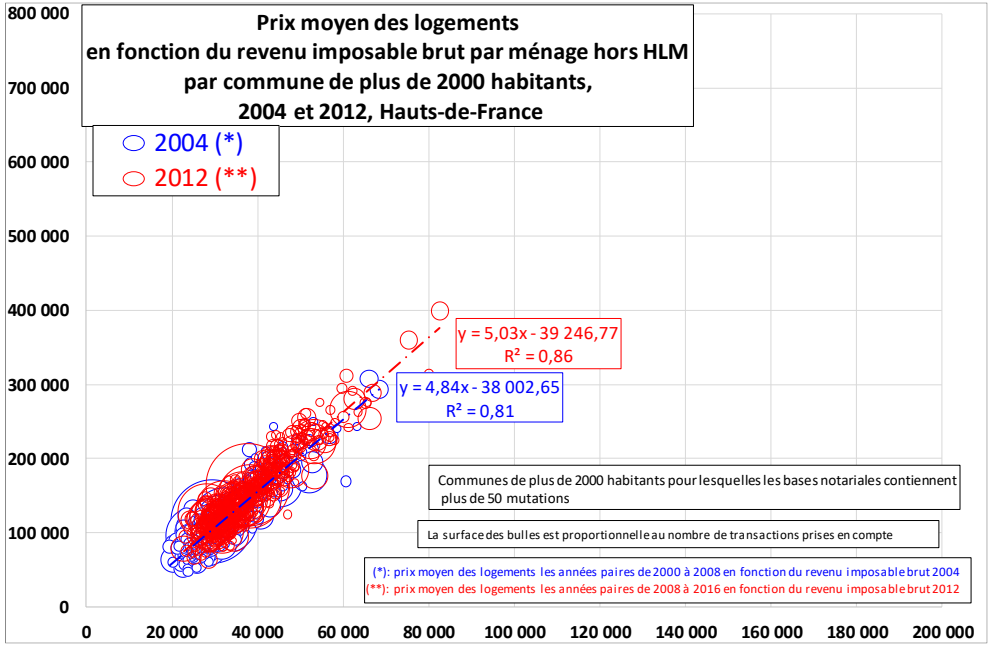


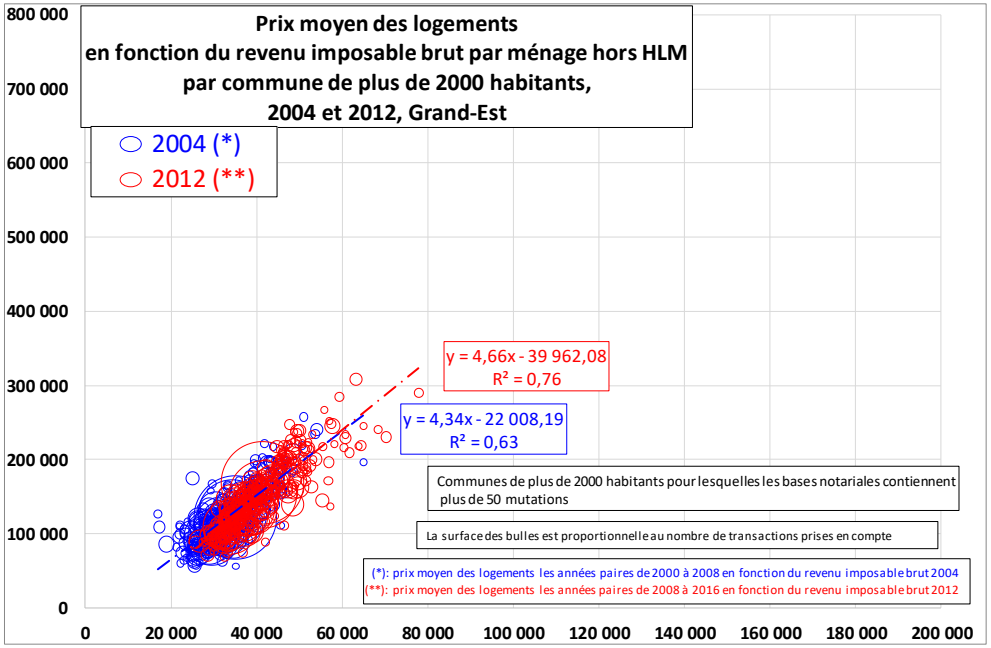
Source: IGEDD d'après bases de données notariales et Filocom (DGFIP)

Par commune selon la région (revenus hors HLM) (2)



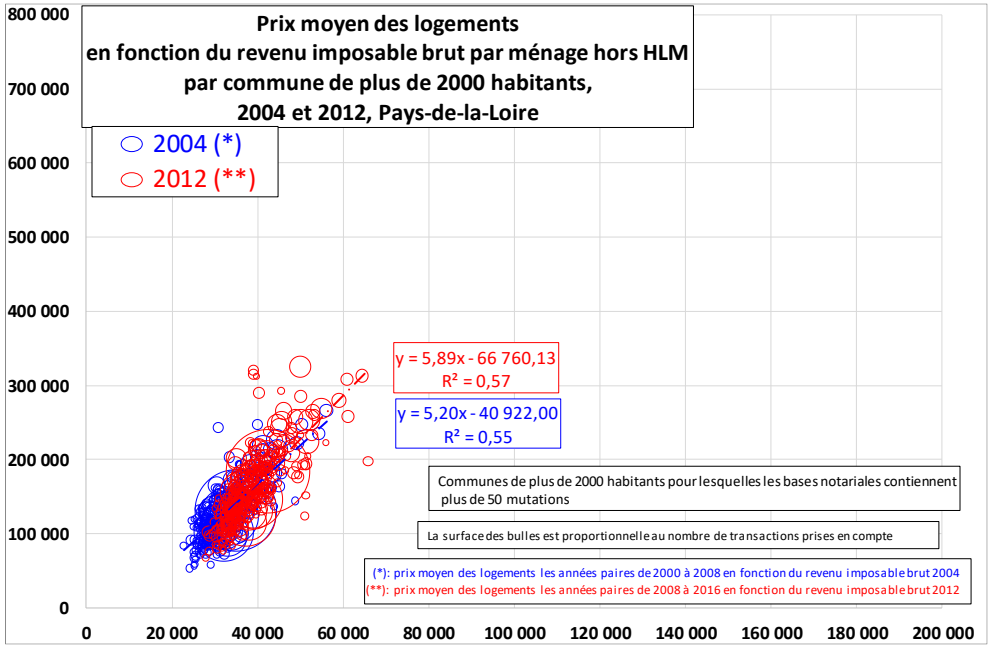


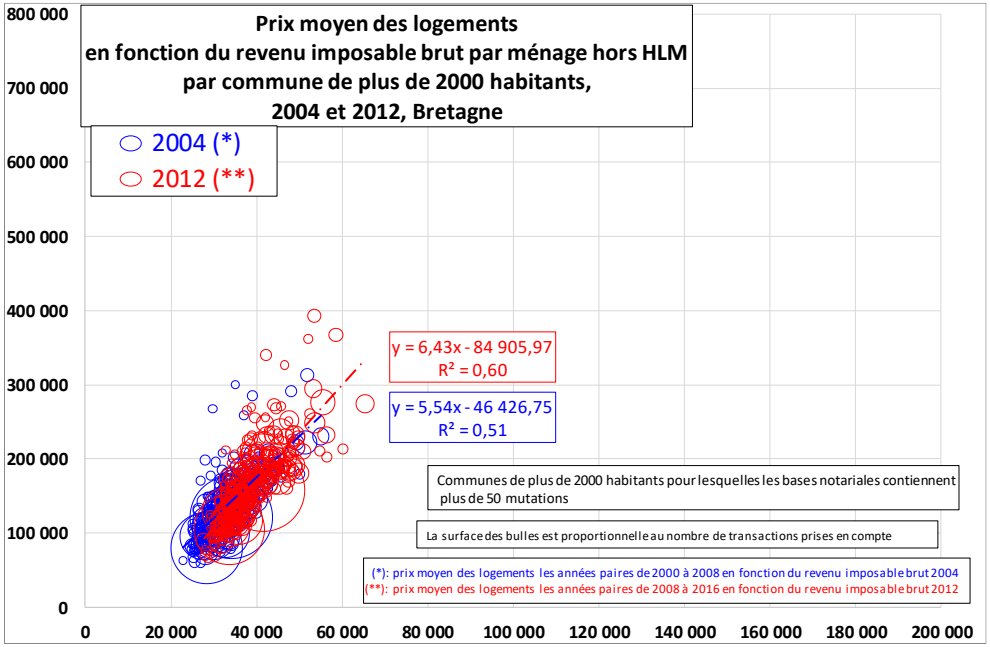


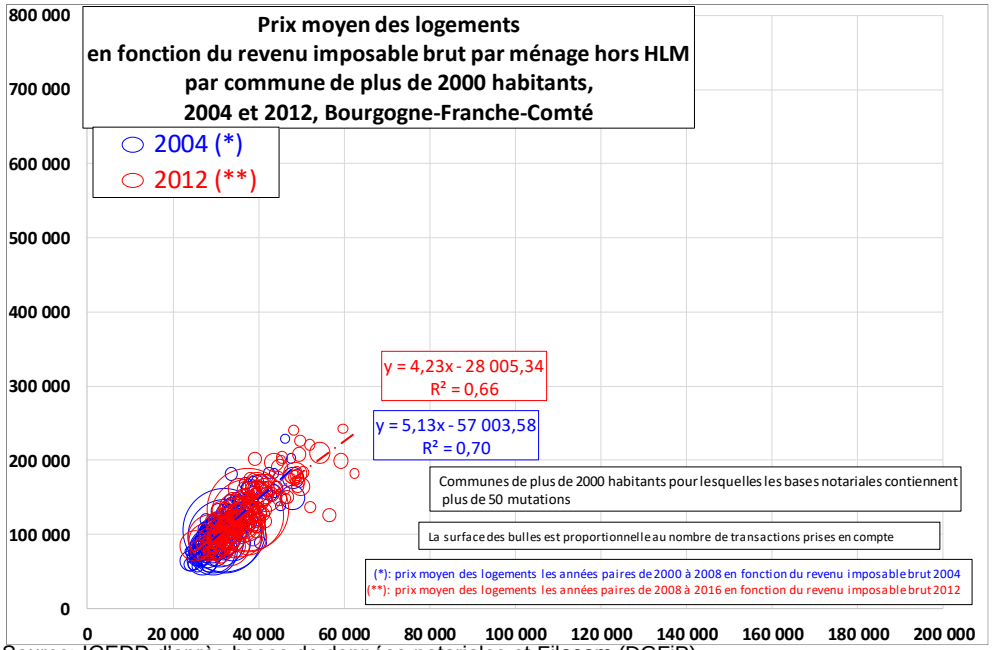


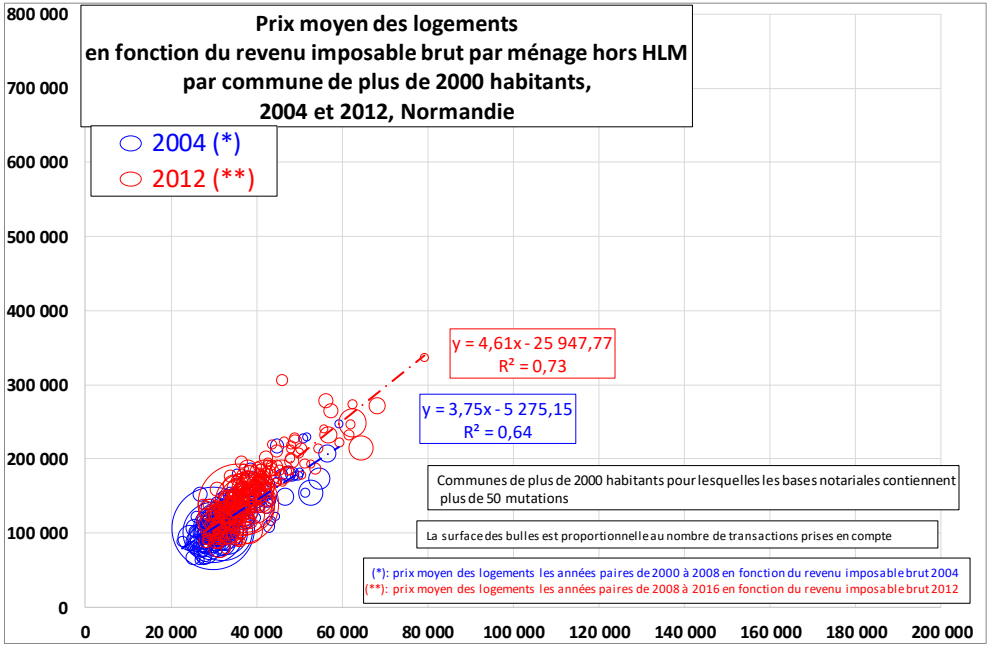
Source: IGEDD d'après bases de données notariales et Filocom (DGFiP)

Par commune selon la région (revenus hors HLM) (3)





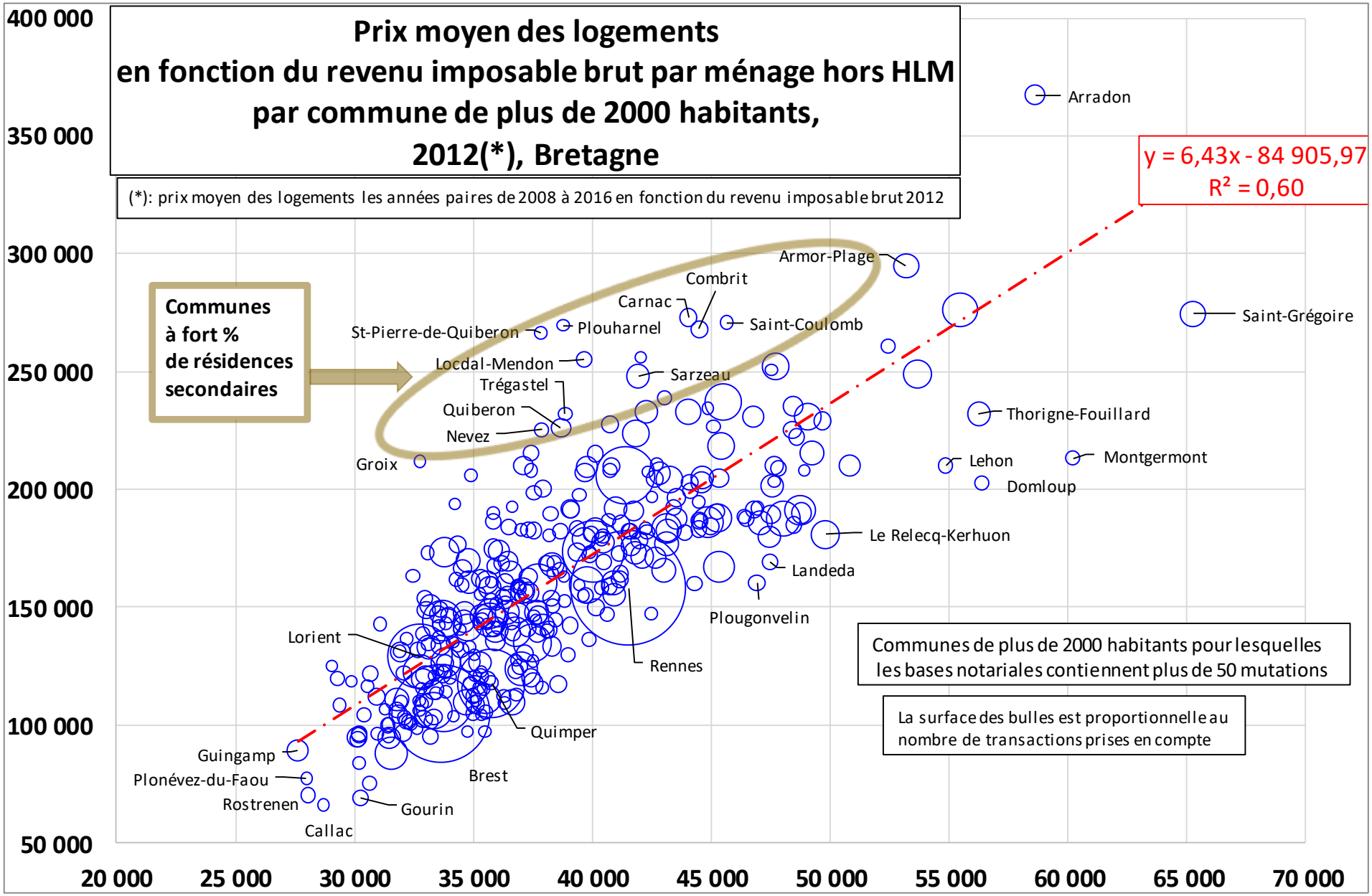




Source: IGEDD d'après bases de données notariales et Filocom (DGFiP)

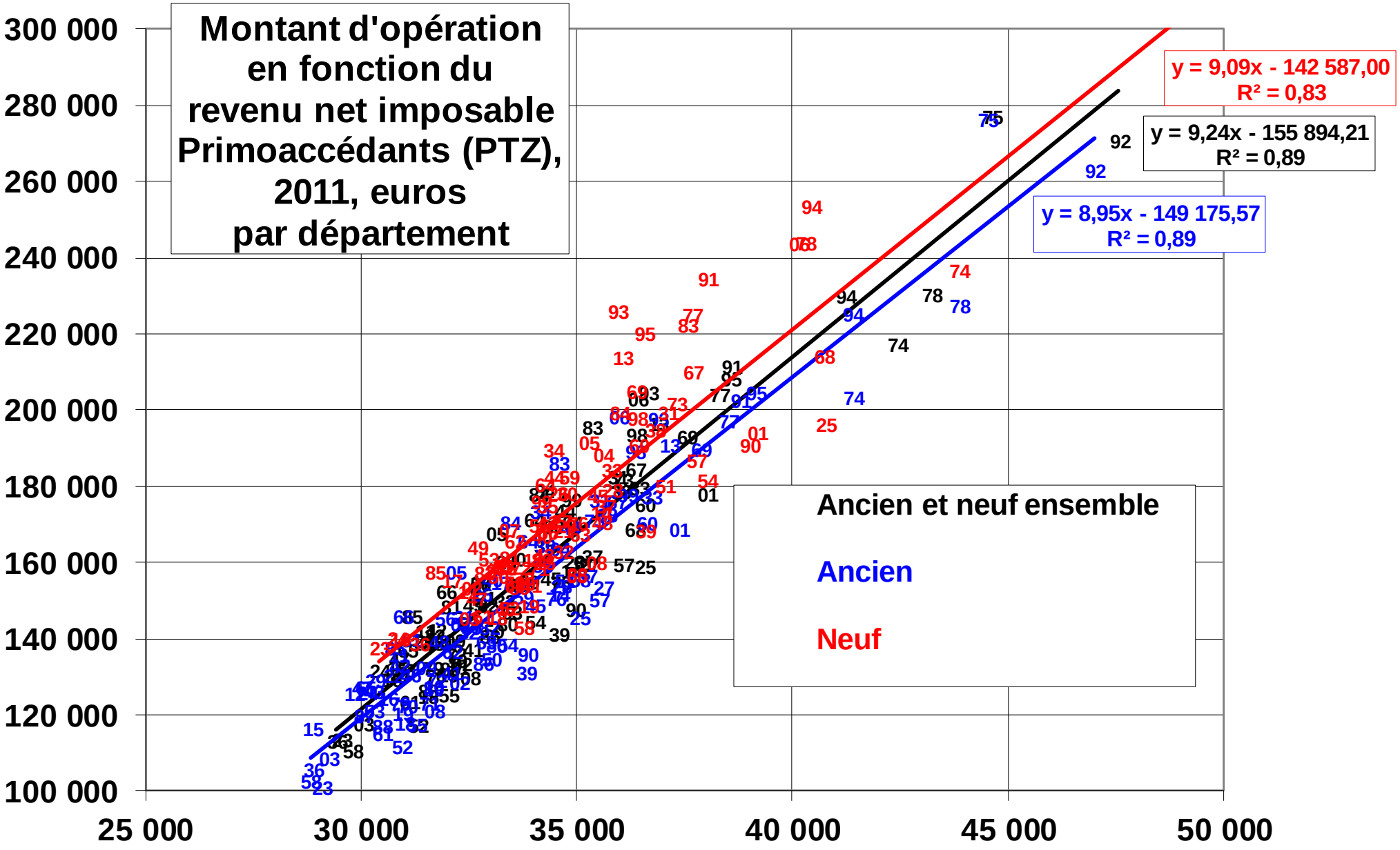
Par commune en Bretagne (zoom) (revenus hors HLM)

Les résidences secondaires perturbent la corrélation prix X revenu dans l'espace



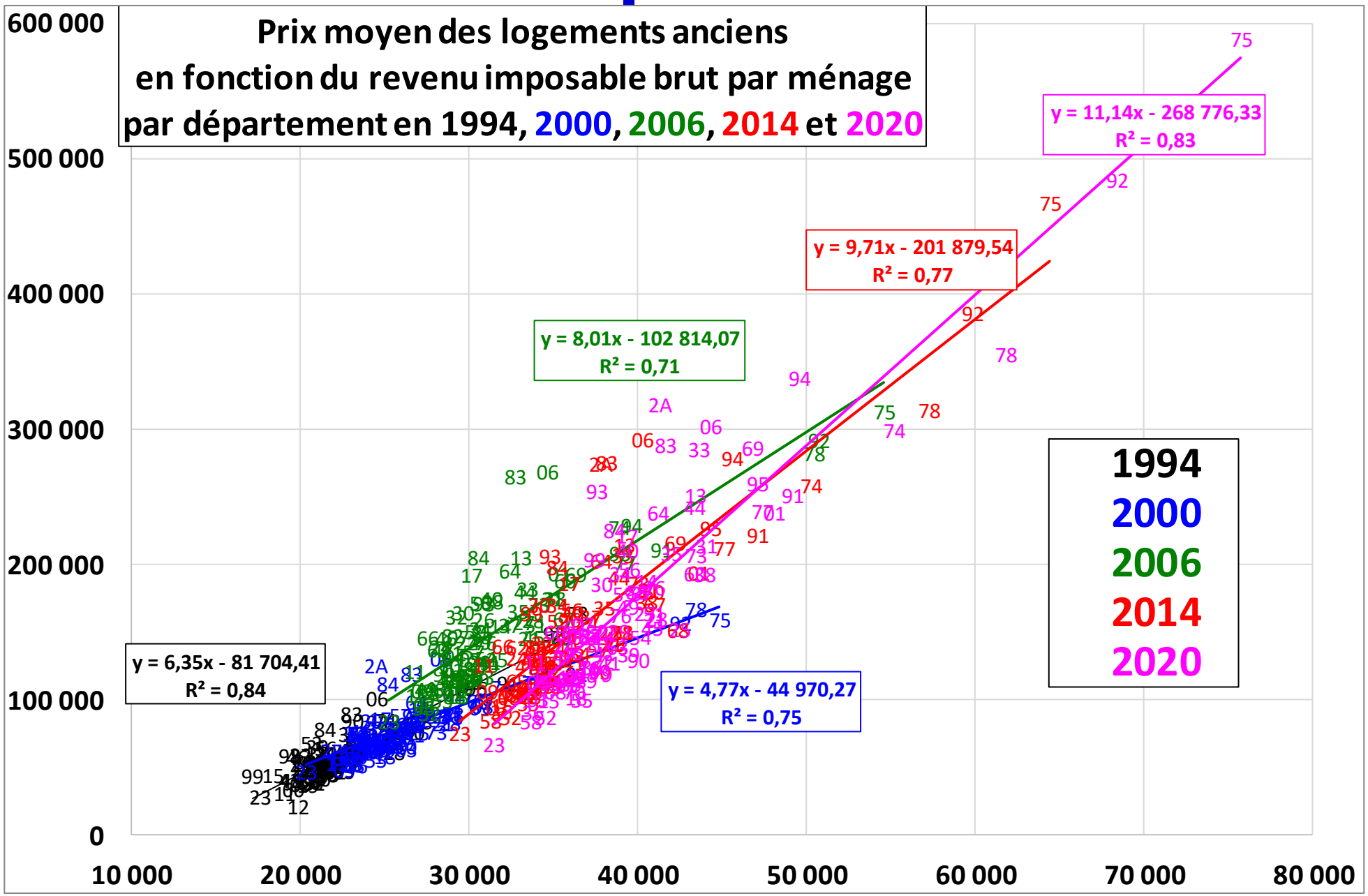
Source: IGEDD d'après bases de données notariales et Filocom (DGFiP)

Primo-accédants, par département, 2011



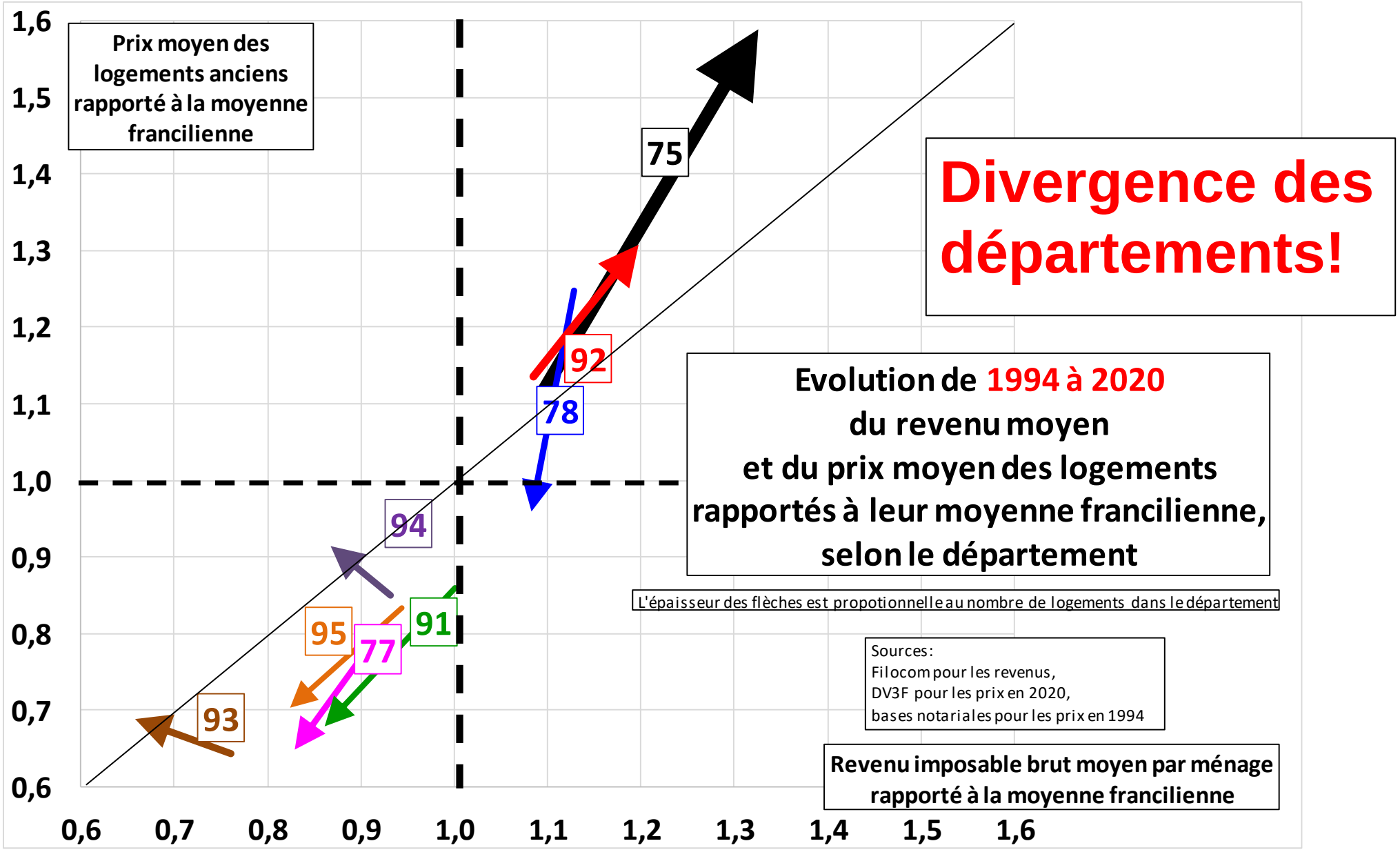
Source: IGEDD d'après SGFGAS

Par département



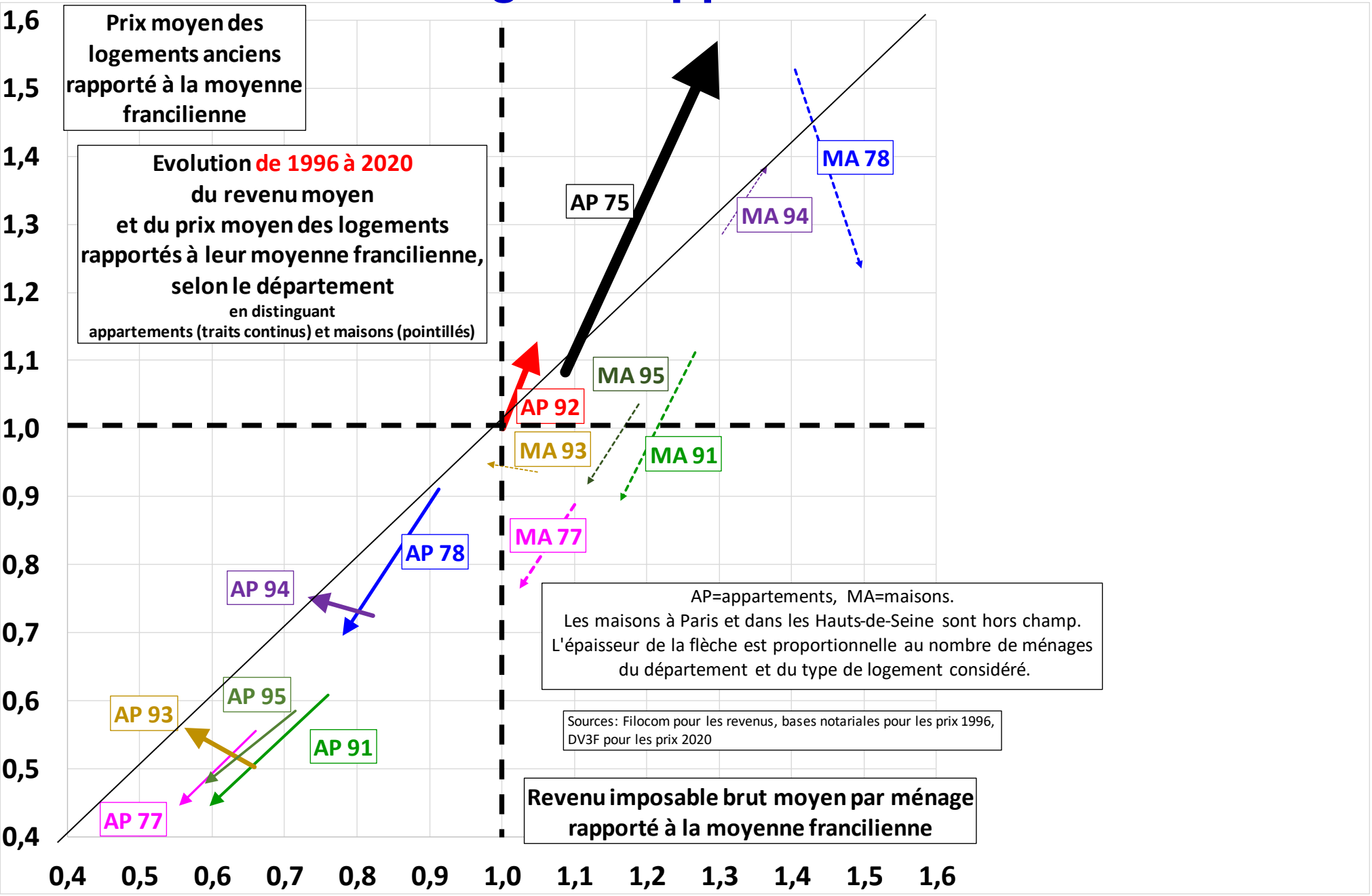
Source: IGEDD d'après bases de données notariales, DV3F (CEREMA) et Filocom (DGFiP)

Evolution de 1994 à 2020 du prix des logements et du revenu moyen, par département en Ile-de-France



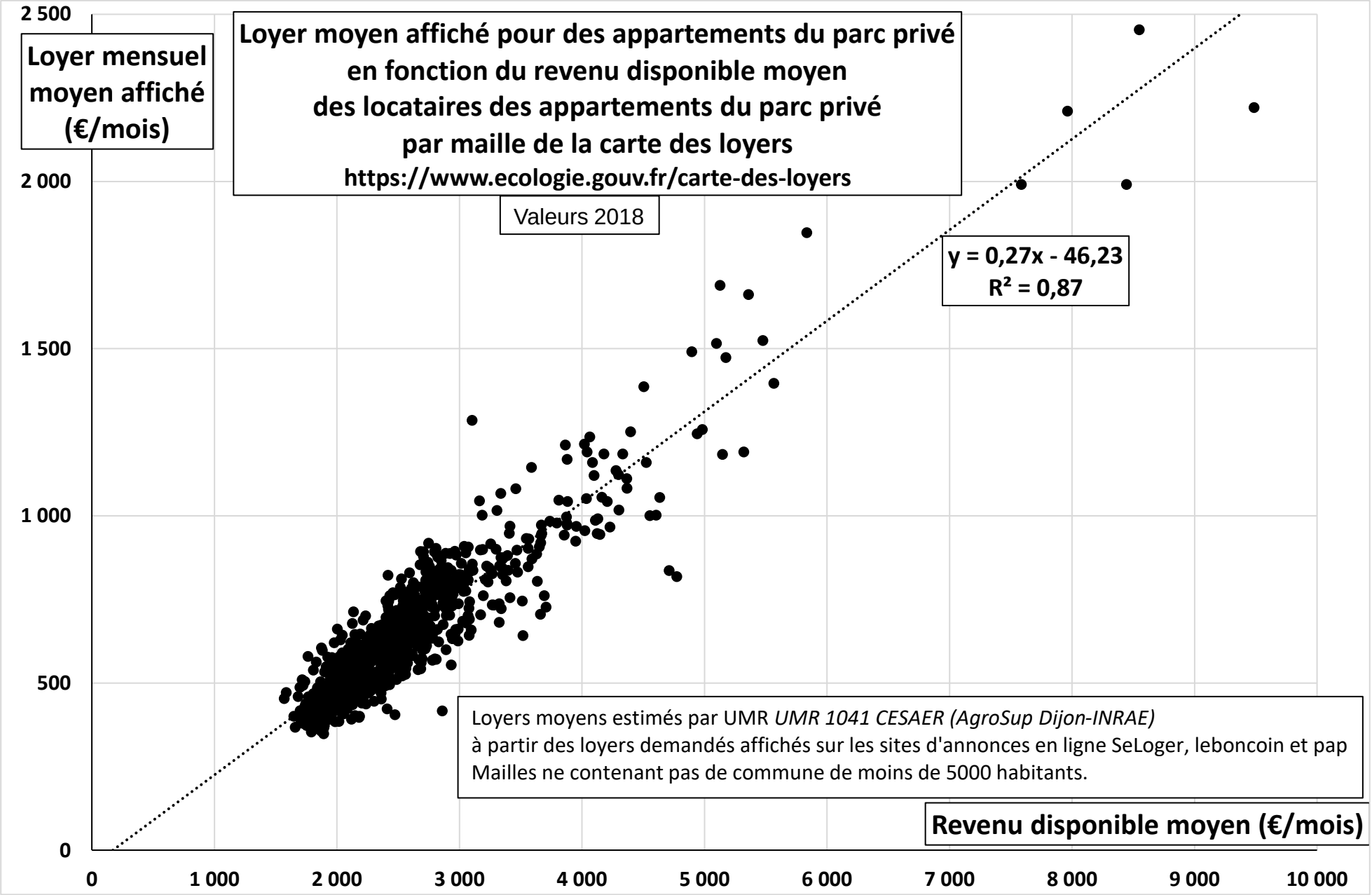
Source: IGEDD d'après bases de données notariales, DV3F et Filocom (DGFiP)

Idem en distinguant appartements et maisons



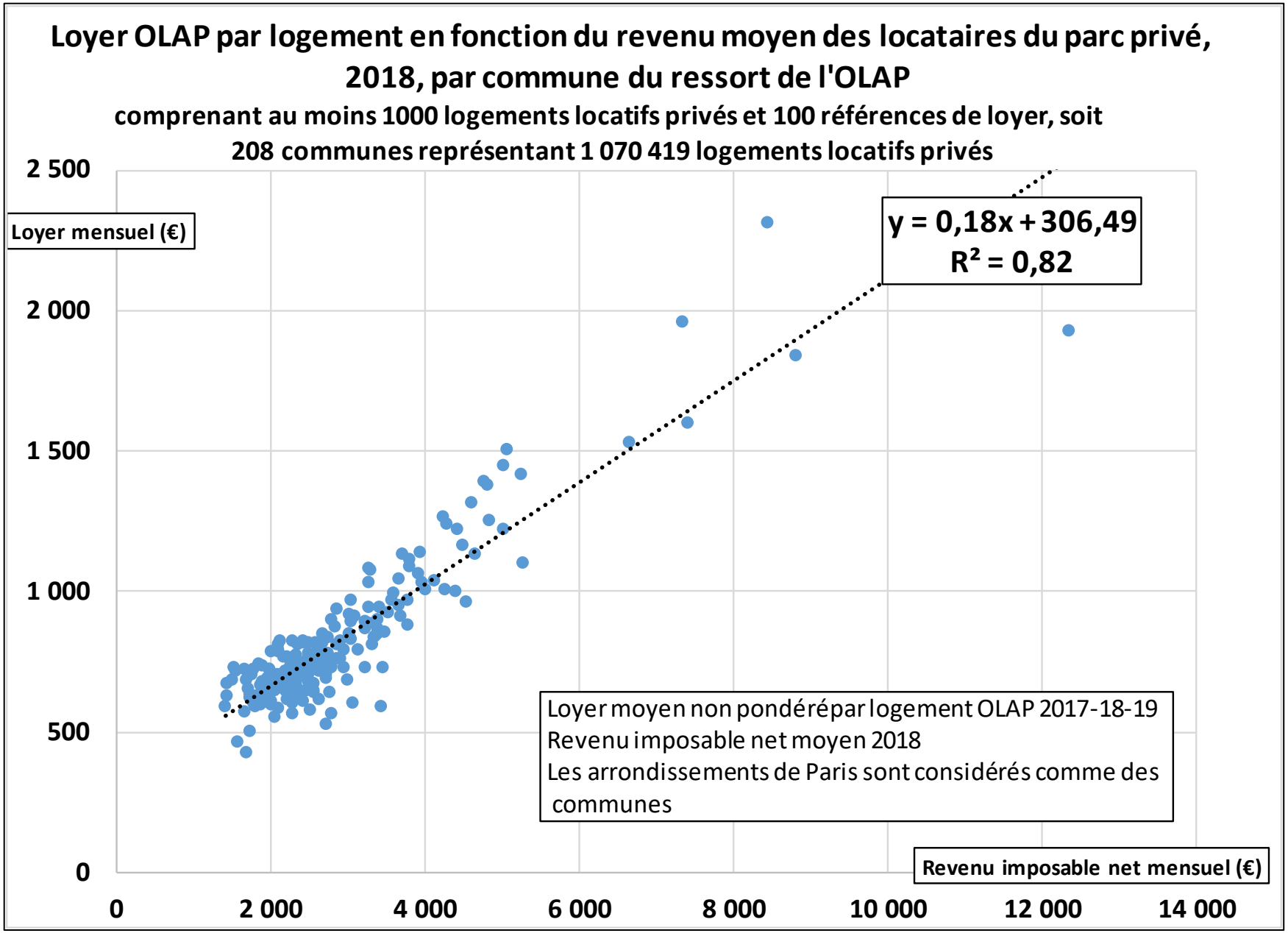
Source: IGEDD d'après bases de données notariales, DV3F et Filocom (DGFiP)

Le lien loyer X revenu: idem (France)



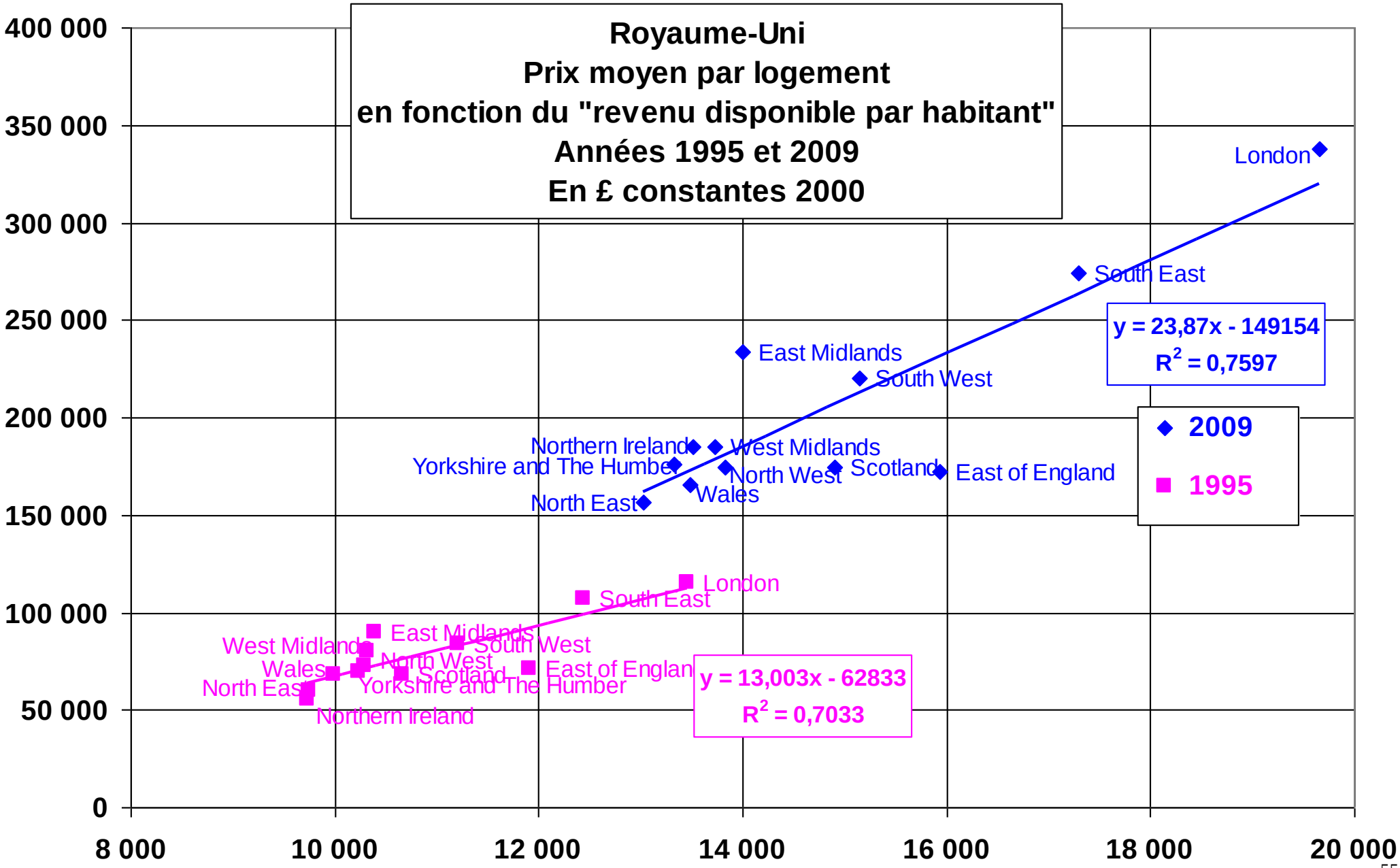
Source : IGEDD d'après Fideli et https://www.ecologie.gouv.fr/carte-des-loyers

Le lien loyer X revenu: idem (Ile-de-France)



Source : IGEDD d'après OLAP et Filocom

Au Royaume-Uni aussi



Source: IGEDD d'après UK Office for National Statistics

Le lien Prix X Revenu dans l'espace

***Tout se passe comme s'il y avait une « force de rappel » entre prix et revenu**

*** Le lien Prix X Revenu est perturbé par les résidences secondaires, et sans doute renforcé par la qualité du réseau de transport**

*** Illustre la ségrégation socio-spatiale par le logement.**

Il est difficile d'habiter parmi des ménages qui gagnent plus que soi-même

*** Fournit un ordre de grandeur du coût marginal de la mixité sociospatiale**

*** Se loger est un concours, pas un examen**

- L' **« épreuve » principale** est le **revenu**
- L'**« épreuve » complémentaire** est le **risque**, du point de vue du prêteur ou du bailleur

Comment améliorer le R^2 de la régression Prix X Revenu dans l'espace?

* Il est difficile d'améliorer un R^2 déjà élevé

* Exclure les résidences secondaires (mais difficile avec les bases notariales ou fiscales actuelles; substitut partiel: logements achetés par des acheteurs ne résidant pas dans le département)

* Dépend de l'échelle géographique

* Par commune dans une région: utiliser le revenu hors HLM en Ile-de-France (mais pas dans d'autres régions)

* Par département on améliore le R^2 (jusqu'à 0,90 ou 0,95 selon l'année) en ajoutant

. la température moyenne,
. le caractère littoral,
. une variable spécifique aux départements 06, 83, 84,
. sur le passé récent, le % de logements occupés par le propriétaire à titre de résidence principale

* On n'améliore pas le R^2 en ajoutant la taille ou le confort des logements

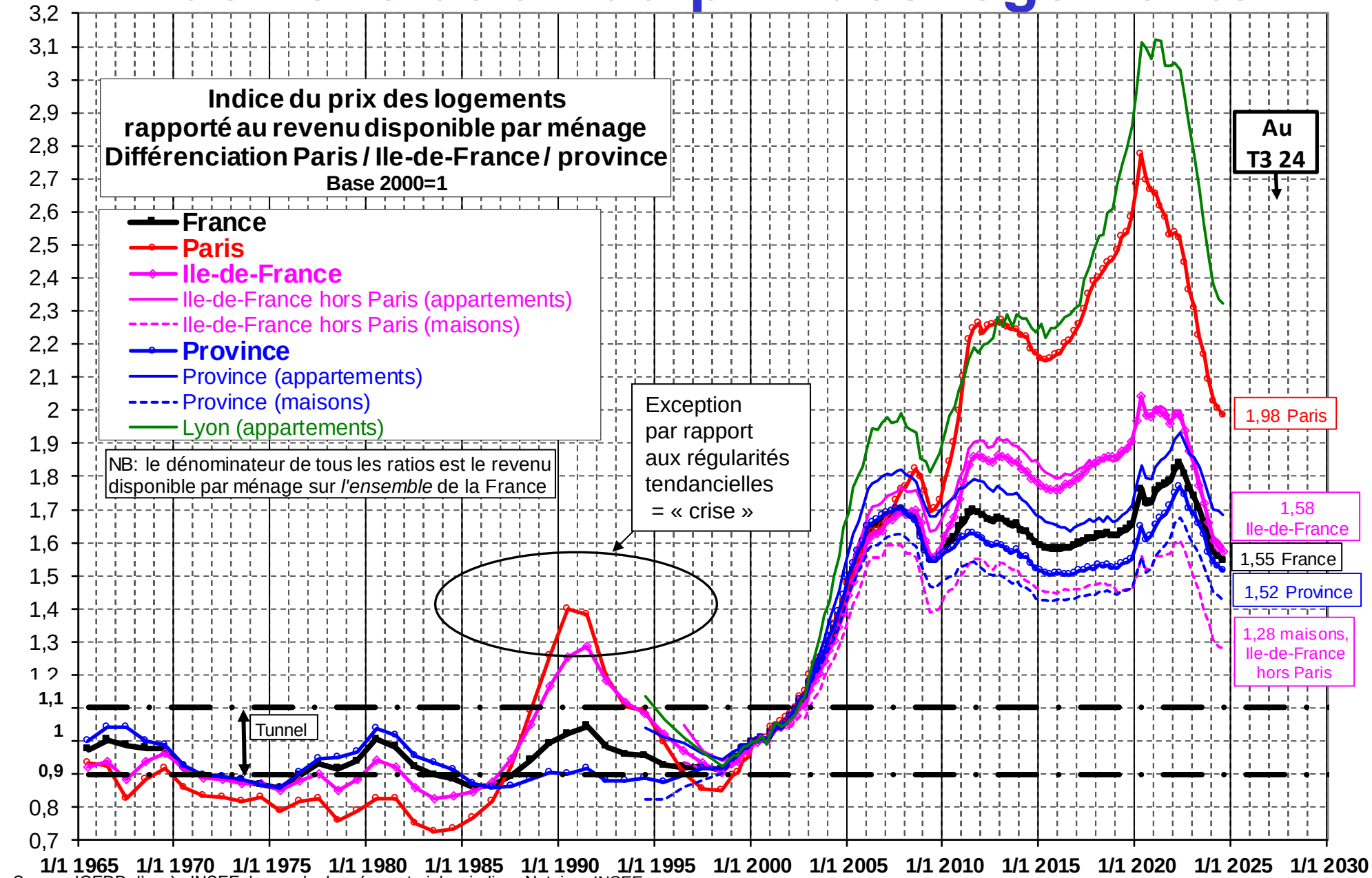
* et on le détériore en utilisant

. le « revenu disponible » (net d'impôt et cotisations sociales et y compris prestations sociales) par ménage au lieu du revenu brut imposable
. un revenu par unité de consommation au lieu d'un revenu par ménage
. un prix par m² au lieu d'un prix par logement

PLAN

1. Evolution des loyers
2. Evolution des prix de vente
3. Différenciation locale du <u>niveau</u> du prix des logements
4. Différenciation locale de <u>l'évolution</u> du prix des logements
5. L'actif des ménages
6. Conclusion

Différenciation géographique de l'évolution du prix des logements



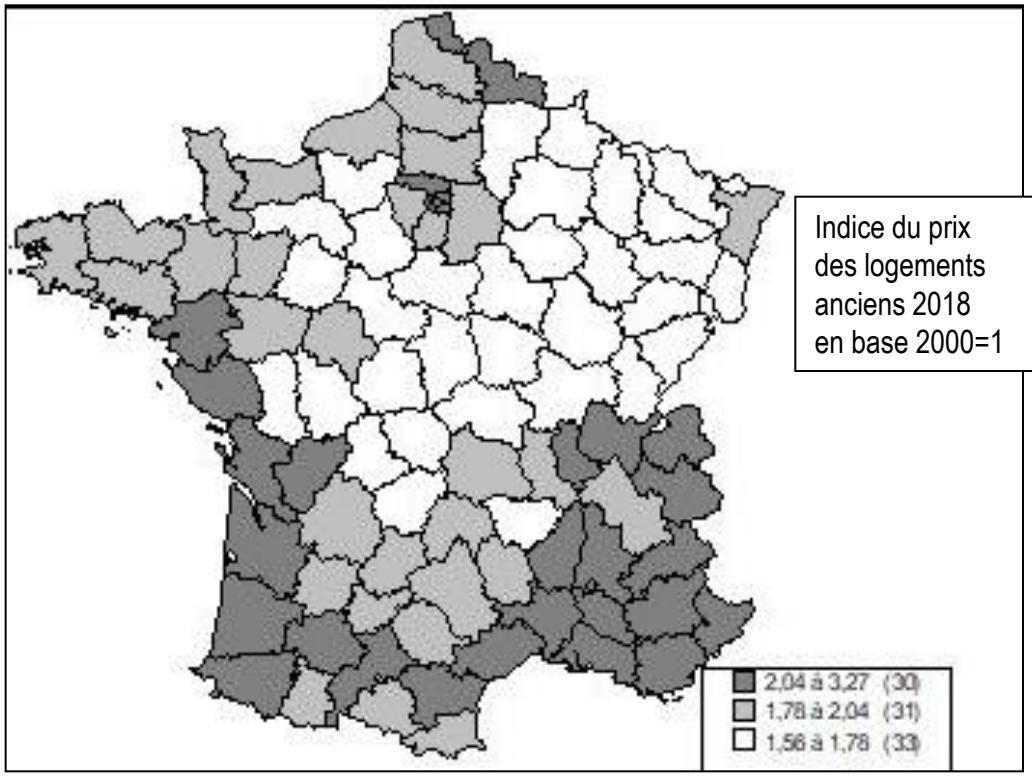
Source: IGEDD d'après INSEE, bases de données notariales, indices Notaires-INSEE.

2000-2018: hétérogénéité de la croissance du prix des logements selon le département

Les extrêmes (croissance de 2000 à 2018 de l'indice du prix des logts anciens):

- **Les 3 plus petits accroissements: Haut-Rhin: +57%, Yonne: +58%, Territoire-de-Belfort: +59%**
- **Les 3 plus grands accroissements: Paris: +226%, Gironde: +213%, Rhône: +168%**
- ***(France: + 118%)***
- ***(Revenu disponible par ménage: +34%)***

Monnaie courante, source: indices Notaires-INSEE, Perval et Insee



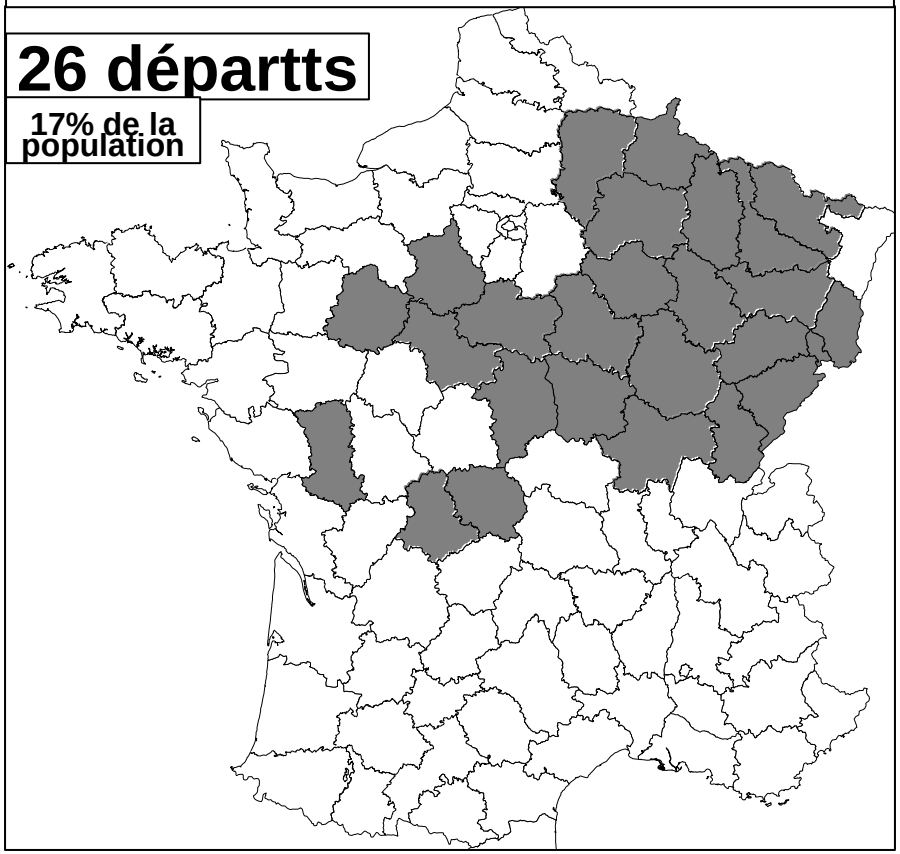
Départements où la baisse des taux d'intérêt et l'allongement de la durée des prêts ont compensé la hausse des prix, 2000-2018

(pour un revenu évoluant comme celui du ménage français moyen, 94 départements hors Corse et DOM)

En noir, départements où

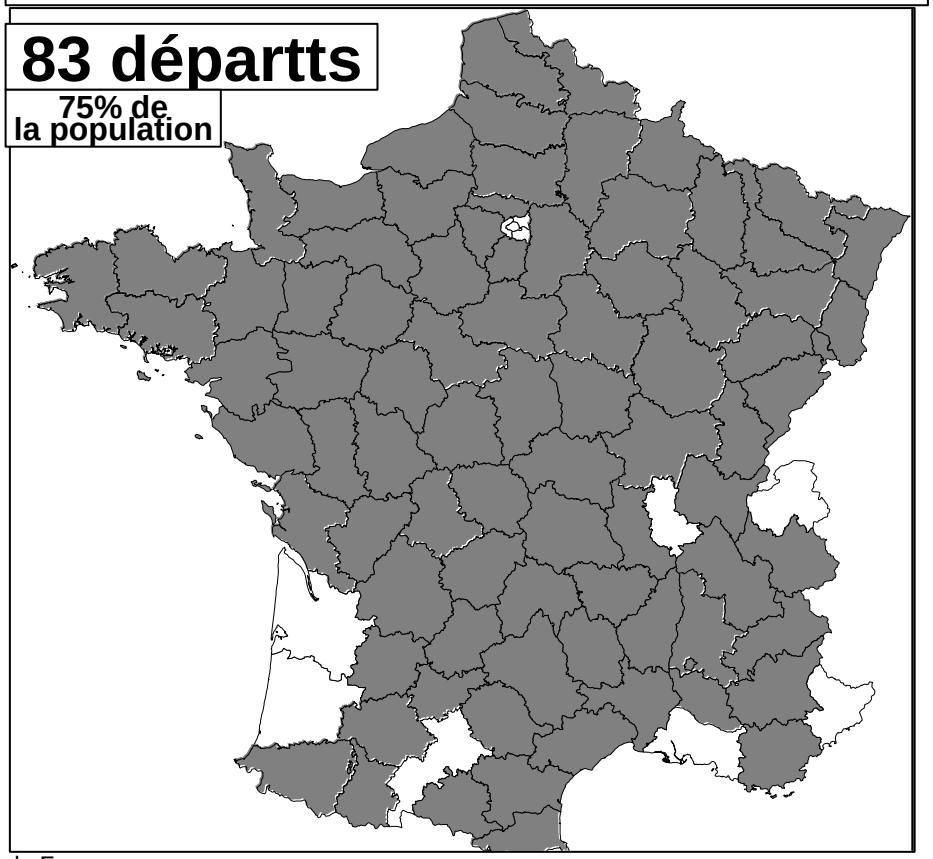
la baisse des taux d'intérêt a compensé la hausse des prix

(i.e., durée 2018<15 ans)



la baisse des taux d'intérêt et l'allongement de la durée des prêts ont compensé la hausse des prix

(i.e., durée 2018<21 ans)



Source: IGEDD d'après INSEE, bases de données notariales, indices Notaires-INSEE, Perval, Banque de France.

Caractérisation de la différenciation de la croissance du prix des logements selon le département

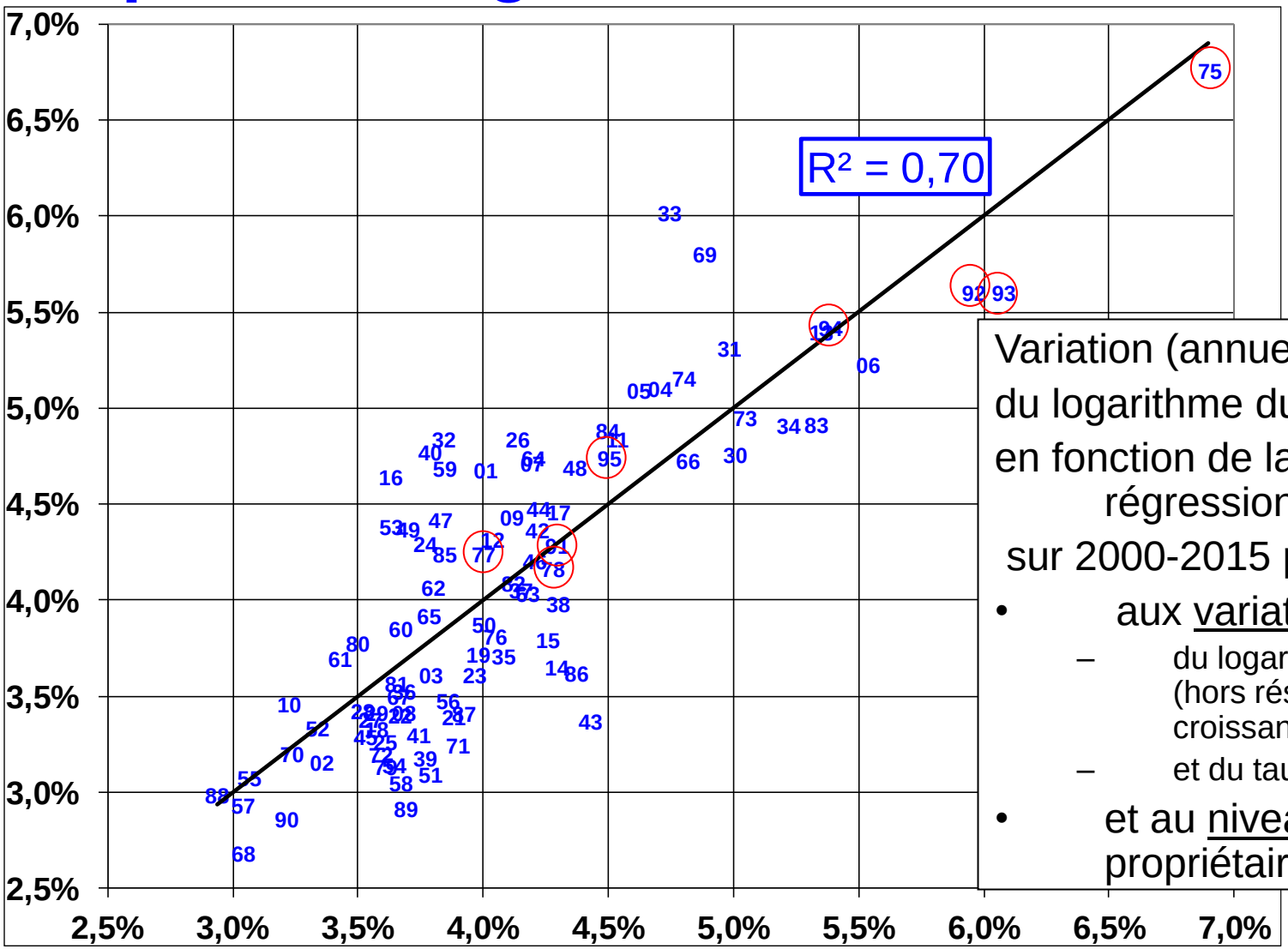
De 2000 à 2015, croissance du prix des logements d'autant plus élevée que:
- Moindre construction de logts (élasticité ~ -1 ou -2)
- Plus forte croissance de la population (élasticité ~ 1 ou 2)
- Moindre croissance du chômage (1 point de croissance supplémentaire du chômage coïncide avec 2 à 4 points de moindre croissance du prix des logements)

- **Moins de résidences principales occupées par le propriétaire (en niveau, pas en variation), plus de résidences principales locatives privées, plus de résidences secondaires**

Sur la période 1994-2000, les résultats sont différents (suite de la « crise » de 1990 centrée sur quelques zones)

Détails dans la note :
http://www.igedd.developpement-durable.gouv.fr/differenciation-du-niveau-et-de-la-variation-du-a2837.html

2000-2015: 3 variables « expliquent » 70% de la différenciation par département de la croissance du prix des logements (mais pas sur 1994-2000…: pb de la robustesse)

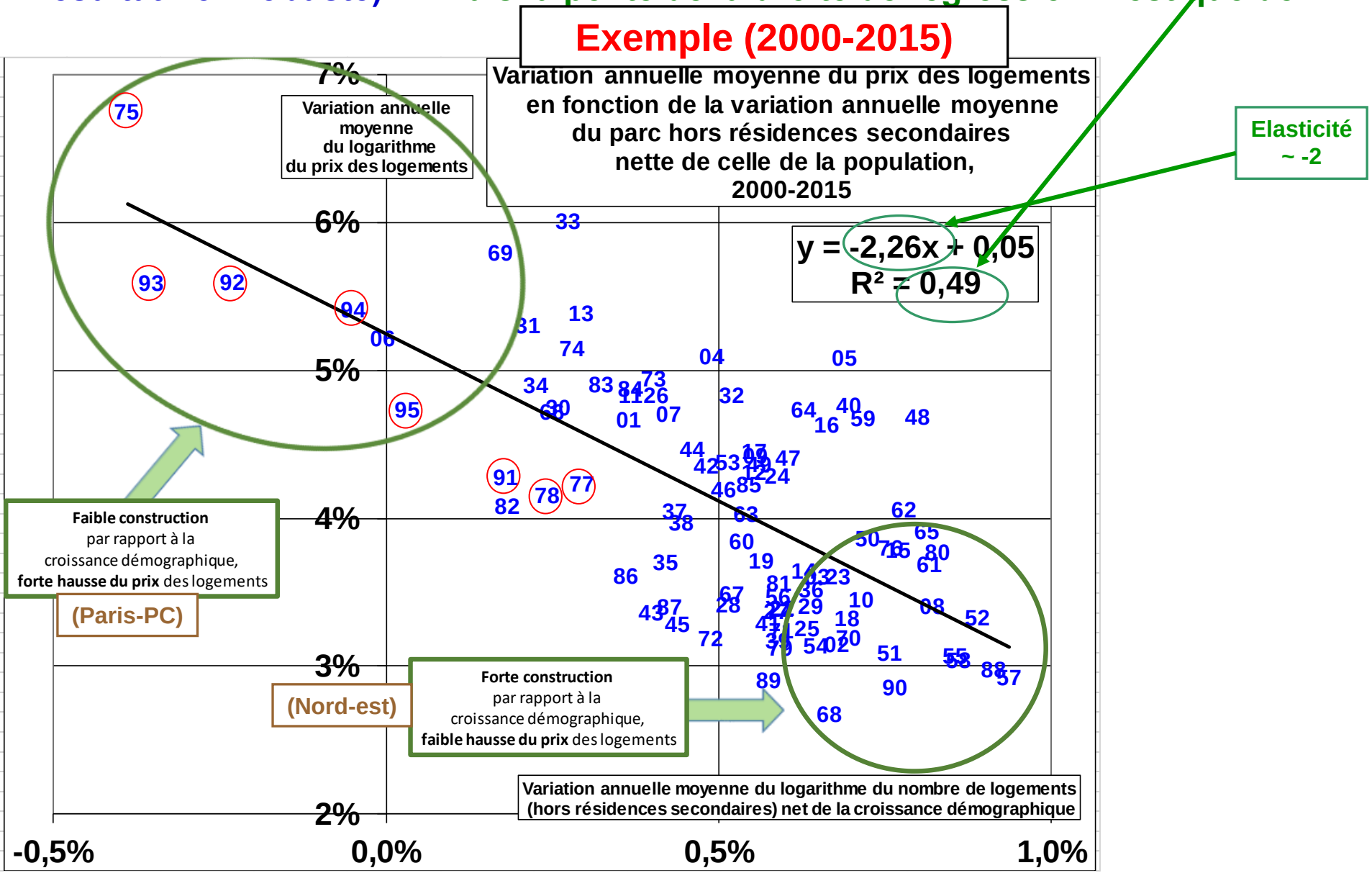


Variation (annuelle moyenne) observée du logarithme du prix des logements en fonction de la valeur prévue par la régression sur 2000-2015 par rapport

- aux <u>variations</u>:
  - du logarithme du nombre de logements (hors résidences secondaires) net de la croissance démographique (ε = -1,6),
  - et du taux de chômage (ε = -3,0)
- et au <u>niveau</u> du % de propriétaires-occupants (ε =-0,05)

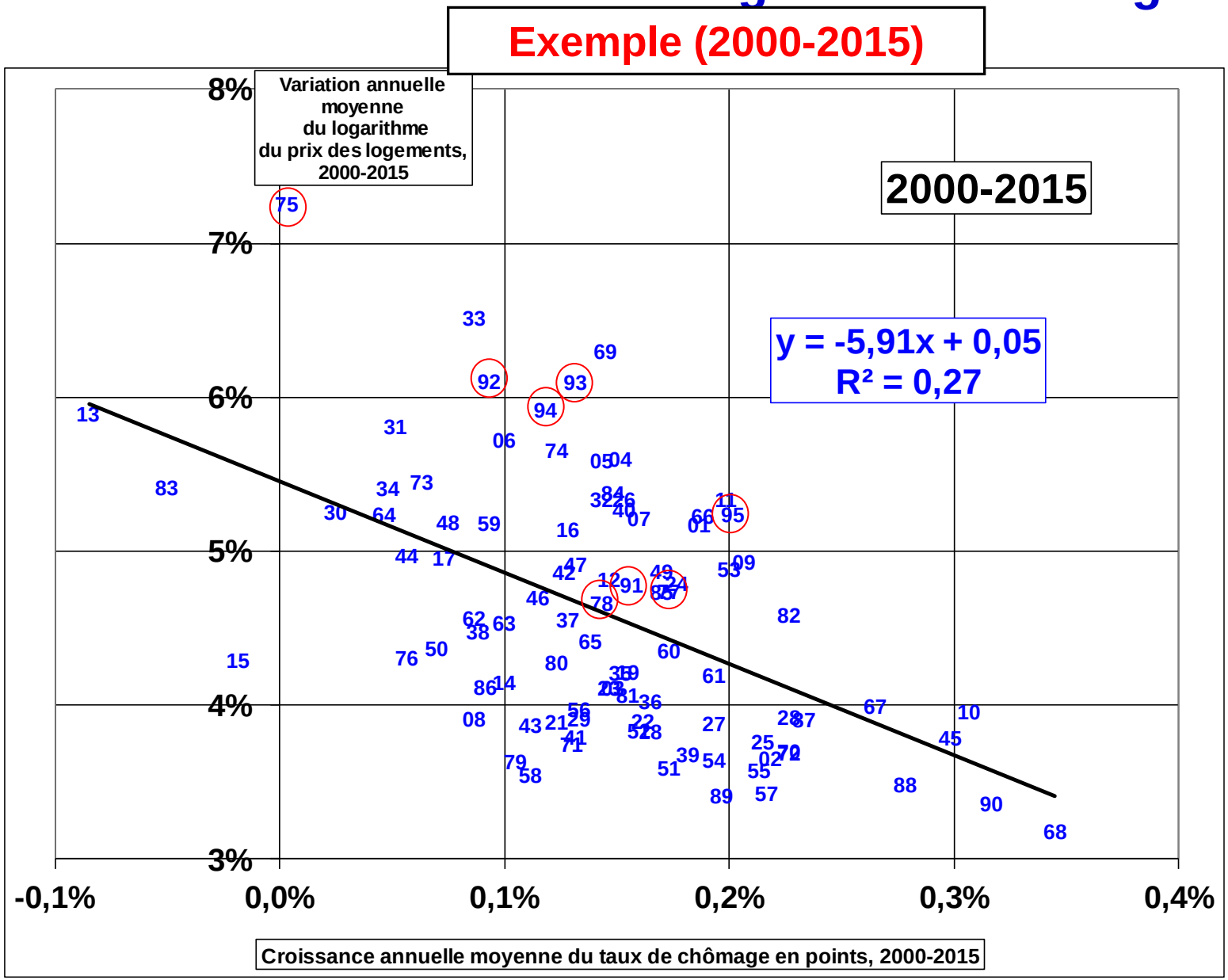
Source: IGEDD d'après indices Notaires-INSEE, Perval, INSEE, Filocom

2000-2015: la différenciation par département de la croissance du parc (hors résidences secondaires) nette de la croissance démographique « explique » la moitié de la différenciation de la variation du prix des logements (mais beaucoup moins sur 1994-2010: résultat non robuste) … mais la pente de la droite de régression n'est que de ~ -1 ou -2



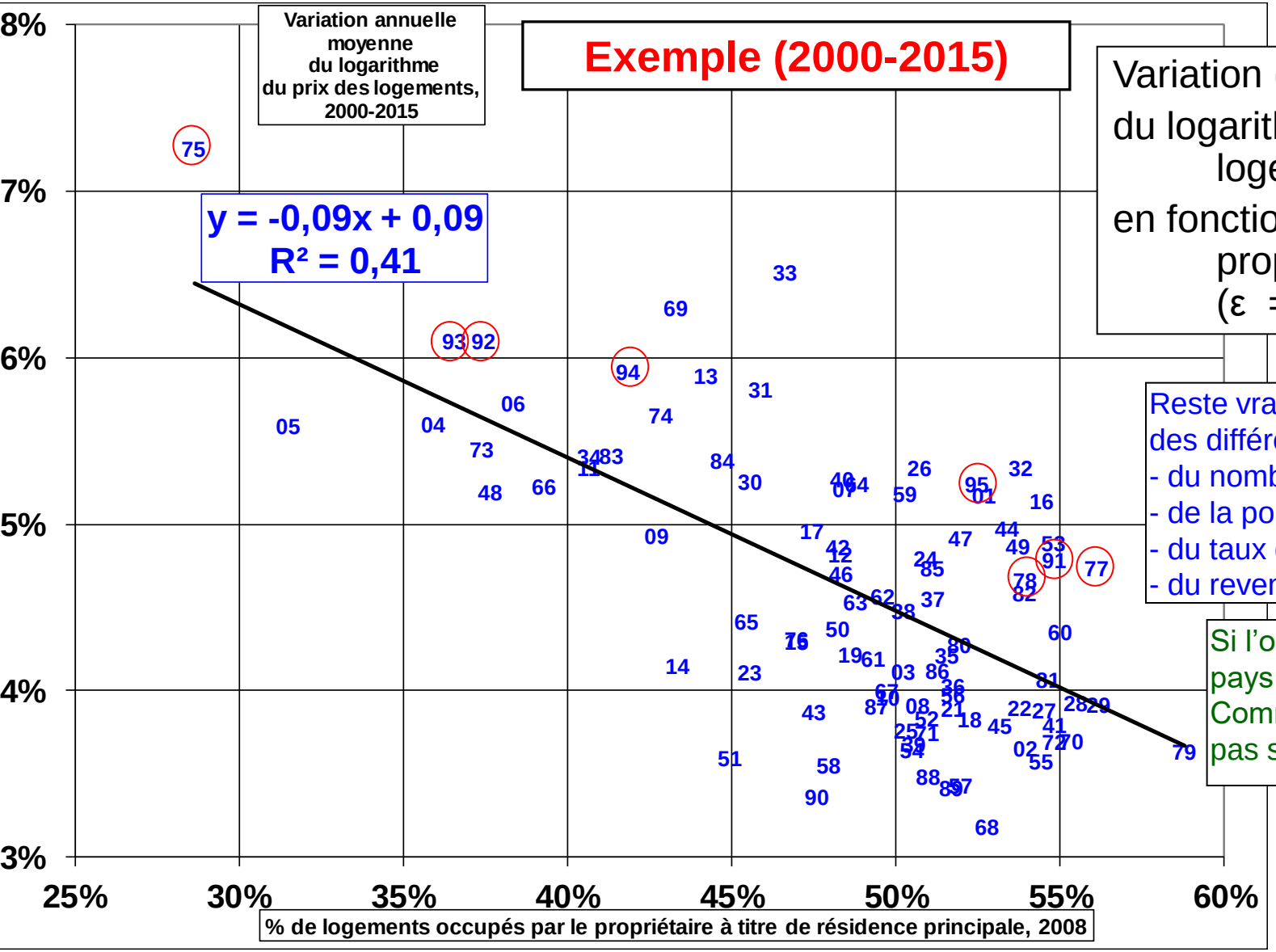
Source: IGEDD d'après indices Notaires-INSEE, Perval, INSEE, SDES, Filocom

2000-2015: les prix ont davantage augmenté dans les départements où le taux de chômage a le moins augmenté (intuitif)



Source: IGEDD d'après indices Notaires-INSEE, Perval et Filocom

2000-2015: les prix ont davantage augmenté dans les départements dont le parc contient le moins de résidences principales occupées par le propriétaire



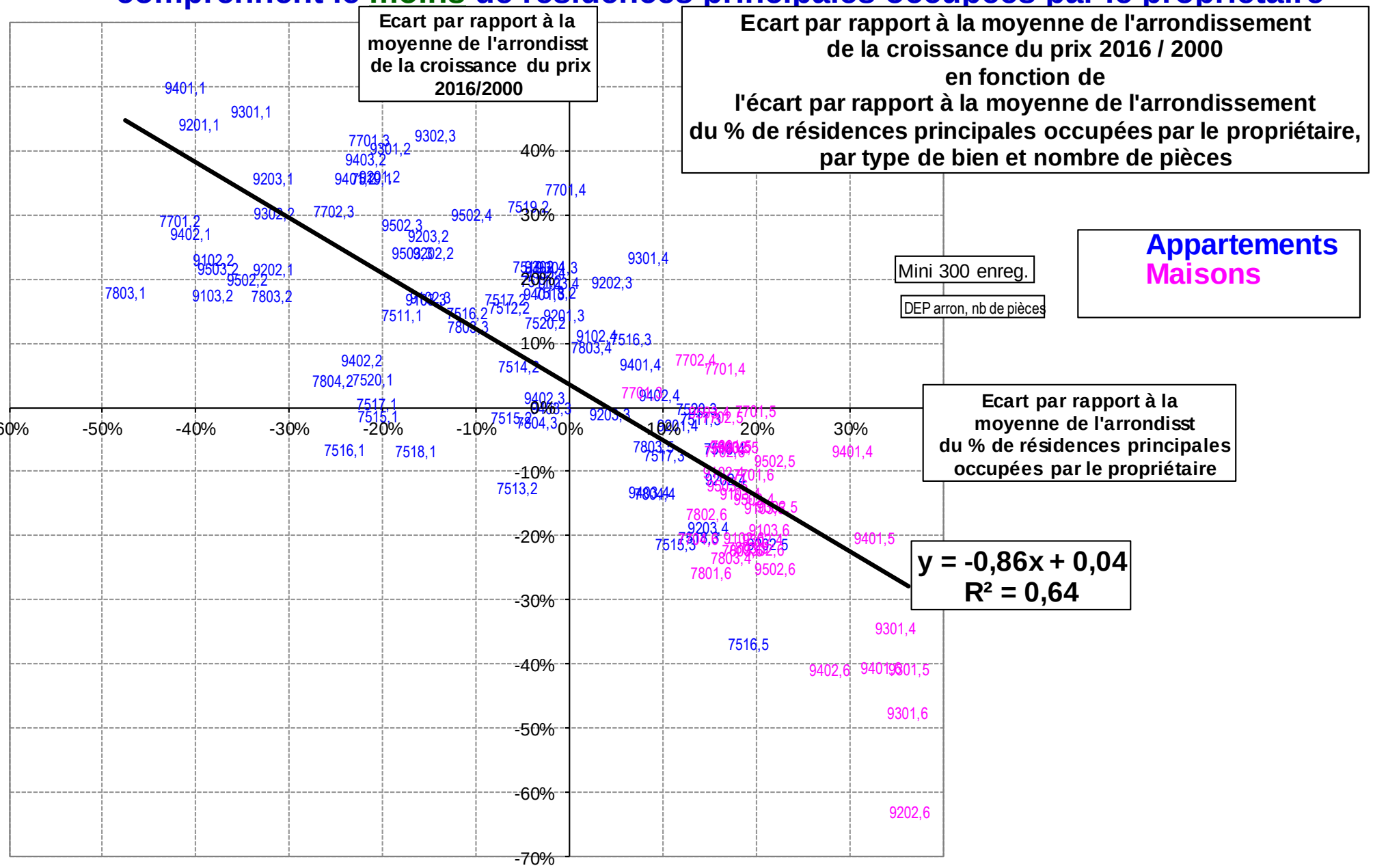
Variation (annuelle moyenne) du logarithme du prix des logements en fonction du niveau du % de propriétaires-occupants (ε =-0,05)

Reste vrai même si on tient compte des différences de croissance:
- du nombre de logements
- de la population
- du taux de chômage
- du revenu par ménage

Si l'on compare les différents pays, c'est plutôt l'inverse. Comme quoi le problème n'est pas simple.

Source: IGEDD d'après indices Notaires-INSEE, Perval et Filocom

2000-2016, par arrondissement en Ile-de-France:
les prix ont davantage augmenté pour les types de logements et nombres de pièces qui comprennent le moins de résidences principales occupées par le propriétaire



Source: IGEDD d'après bases notariales et Filocom

PLAN

1. Evolution des loyers
2. Evolution des prix de vente
3. Différenciation locale du <u>niveau</u> du prix des logements
4. Différenciation locale de <u>l'évolution</u> du prix des logements
5. L'actif des ménages
6. Conclusion

Le lien prix X revenu est étroit parce que logement est l'actif des ménages (1)

-100% des utilisateurs sont des ménages (dépense de logement = 1/5 de leur revenu)

•31 millions de ménages pour 38 millions de logements dont 1/10 résidences secondaires (solde = logts vacants)

-95% des acheteurs sont des ménages (le plus gros achat d'un ménage pendant son existence)

-8 logements sur 10 sont possédés par des ménages

•le solde =8/10 « logements sociaux » (HLM) + 2/10 logements détenus par d'autres personnes morales

-Les ¾ des ménages possèdent un logement au moins une fois au cours de leur existence, 63% des ménages possèdent au moins un logement, 59% des ménages possèdent leur résidence principale

-A 70 ans, 70% des ménages sont propriétaires de leur résidence principale

Source: estimations IGEDD d'après Enquêtes logement, Filocom, SDES et sources diverses

L’actif des ménages (2)

-Sur 10 ménages:

-4 ne possèdent aucun logement

-4 possèdent 1 logement

-2 possèdent plus de 1 logement (en moyenne 2,8 logements dont leur résidence principale)

Par comparaison seuls 2 ménages sur 10 détiennent des actions (et seulement 1 sur 20 en détiennent un montant significatif)

-Sur 10 ménages:

-4 sont locataires

-2 sont propriétaires et remboursent un emprunt souscrit pour acheter (« accédants à la propriété »)

-4 sont propriétaires et ne remboursent pas d’emprunt souscrit pour acheter (« propriétaires non accédants »)

Source: estimations IGEDD d’après Enquêtes logement, Filocom, SDES et sources diverses

L’actif des ménages (3)

-Sur 3 logements achetés

- –1 est la première résidence principale de l’acheteur
- –1 est une résidence principale de rang >1 (la deuxième, la troisième, etc. résidence principale de l’acheteur)
- –1 est un investissement locatif ou une résidence secondaire (dont: 2/3 investissements locatifs et 1/3 résidences secondaires)

-Parmi les ménages qui achètent une résidence principale au cours de leur existence, 60% en achètent une seule, et les 40% restants en achètent en moyenne 3 (=> achat gros et rare dans la vie d’un ménage !)

-Un ménage achète en moyenne 2,5 logements pendant son existence (y compris résidences secondaires et logts locatifs)

-4 millions de ménages possèdent 7 millions de logements locatifs, les personnes morales (hors secteur « social ») ne possèdent plus que quelques centaines de milliers de logements locatifs

Source: estimations IGEDD d’après Enquêtes logement, Filocom, SDES et sources diverses

La répartition des statuts d'occupation a évolué régulièrement pour l'ensemble des ménages… mais il en va différemment si l'on considère les générations successives

De 1995 à 2021 (soit en une génération),

la proportion de propriétaires occupants

=> a augmenté de 2 points pour l'ensemble des ménages…

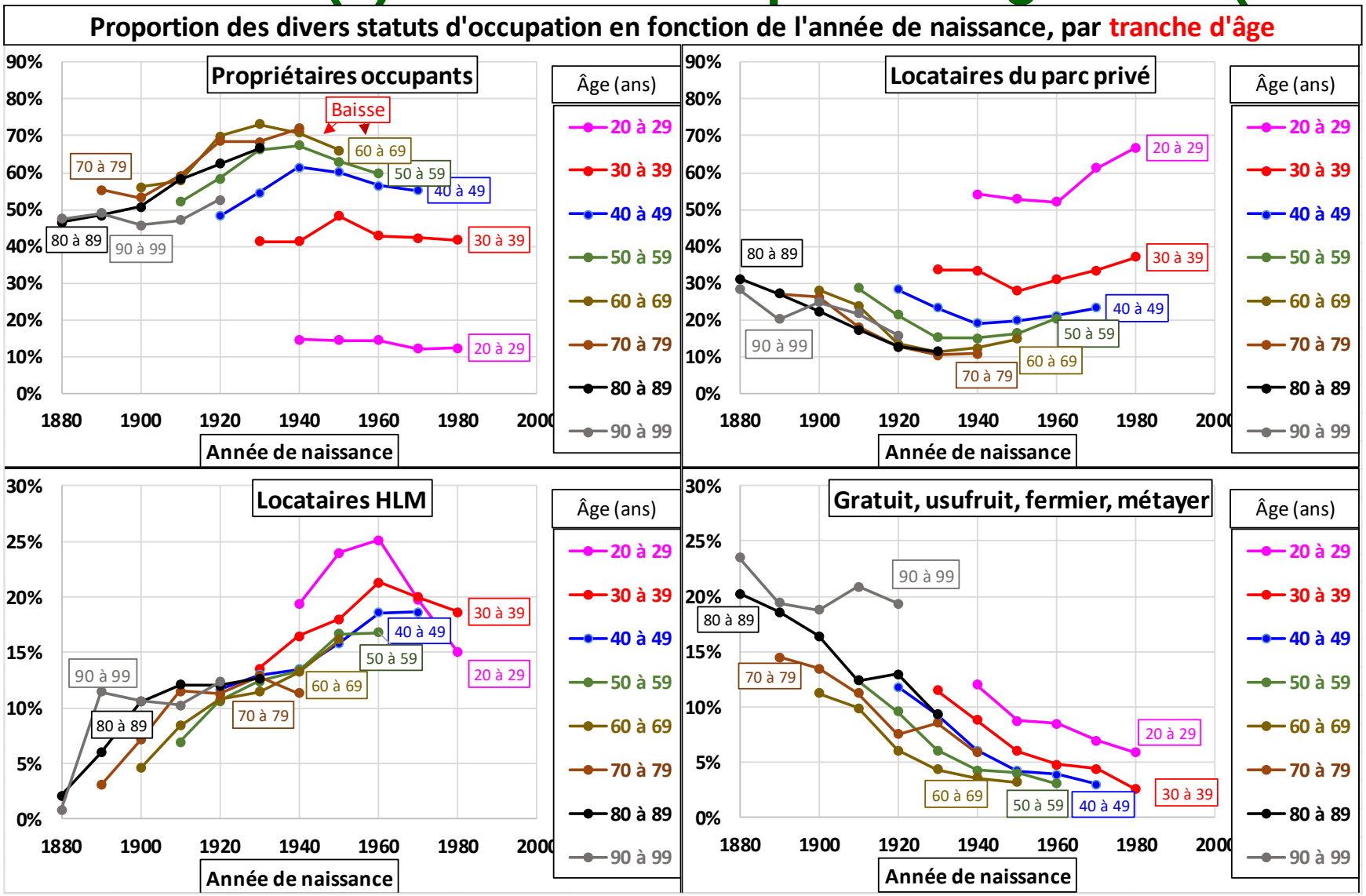
=>…mais elle a diminué de 6 points pour les 40-65 ans…

=>…et augmenté de 10 points pour les 75-85 ans

…et augmenté de 7 points pour les 27-31 ans

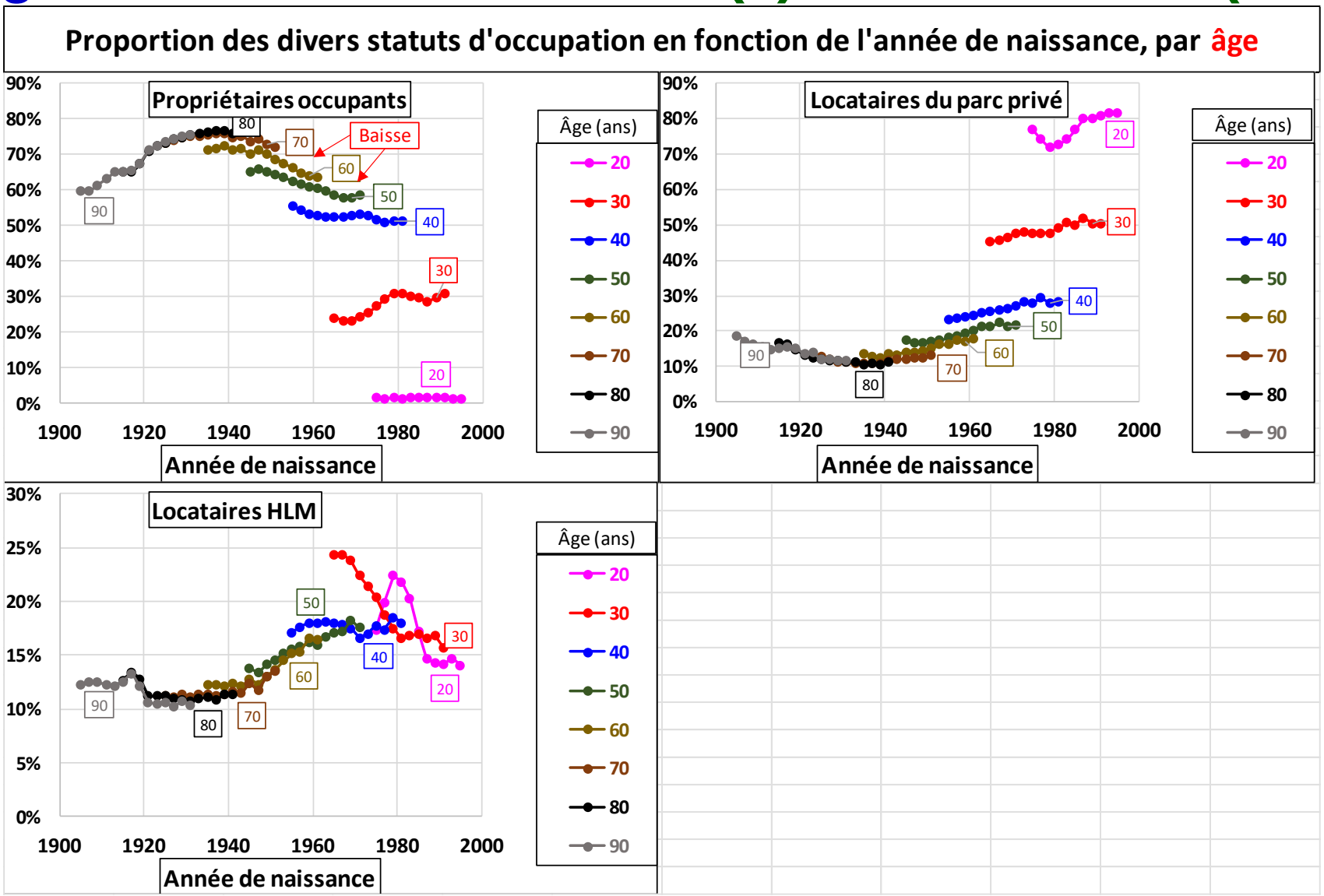
Les causes sont complexes: pas seulement l'effet des conditions de financement sur la capacité à acheter, mais aussi les effectifs inégaux des générations successives acheteuses et vendeuses (« enclume » des baby-boomers) (le logement est un examen, pas un concours)

La répartition des statuts d'occupation a évolué régulièrement pour l'ensemble des ménages…mais il en va différemment si l'on considère les générations successives: (1) selon les enquêtes logement (1970-2013)



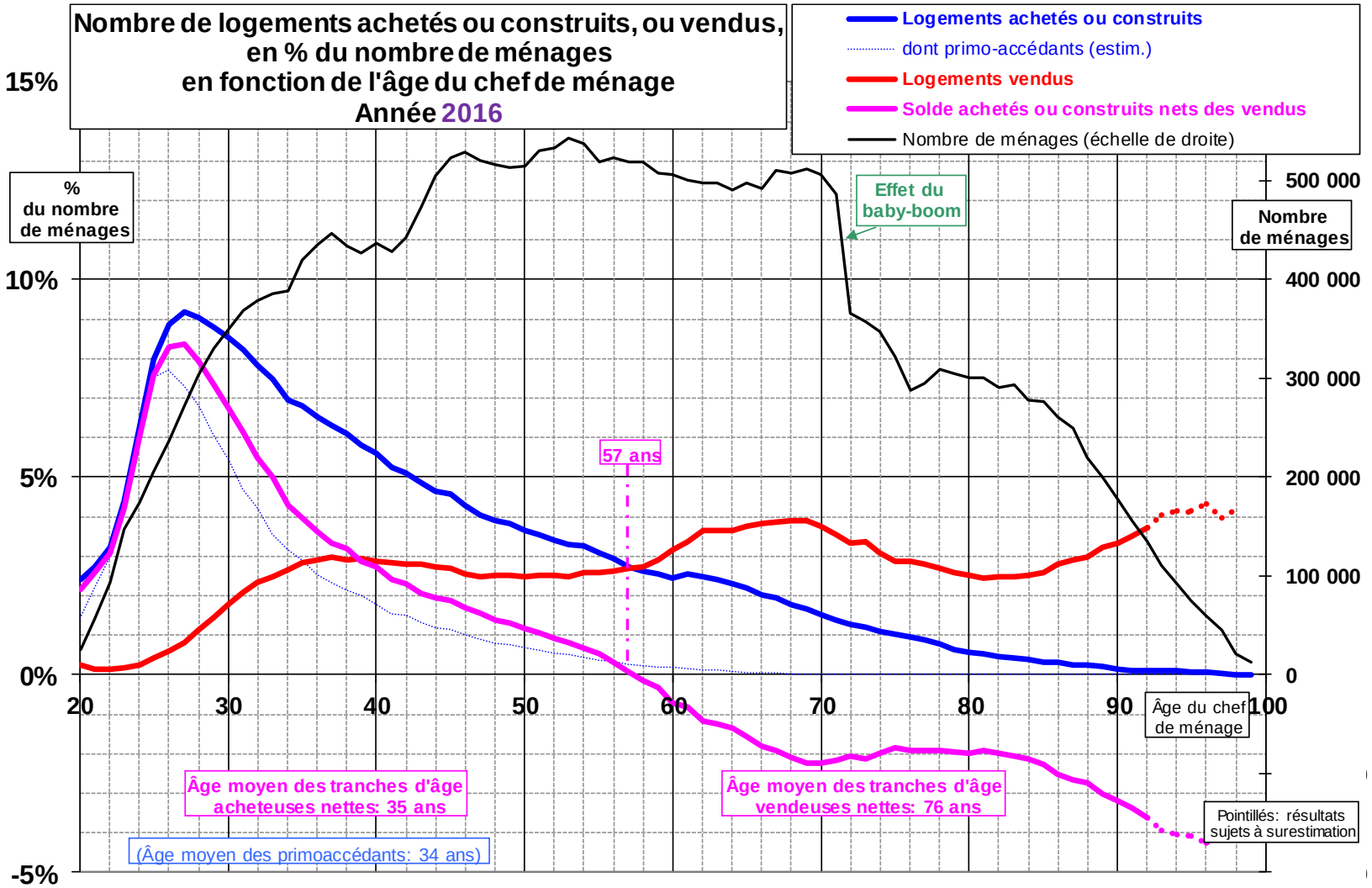
Source: IGEDD d'après enquêtes logement

La répartition des statuts d'occupation a évolué régulièrement pour l'ensemble des ménages… mais il en va différemment si l'on considère les générations successives: (2) selon Filocom (1995-2021)



Source: IGEDD d'après Filocom

A quel âge achète-t-on / vend-on?
le seuil de 57 ans (très stable dans le temps) 2016
=> les vieux, parce qu'ils sont les vendeurs nets, sont les grands gagnants de l'envolée des prix



Source: IGEDD d'après DGFiP, SDES, bases de données notariales, EPTB, Filocom, Fideli, SGFGAS

PLAN

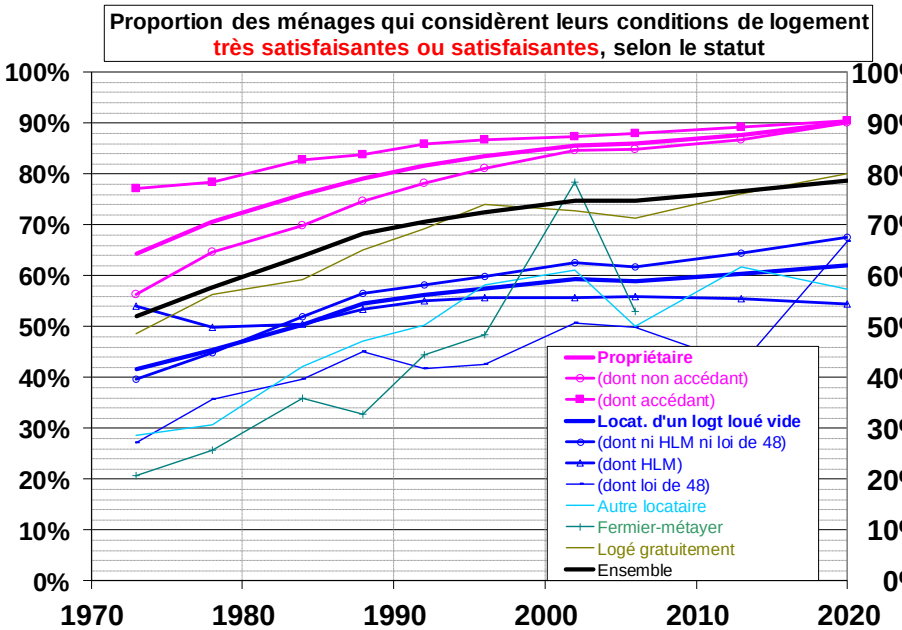
1. Evolution des loyers
2. Evolution des prix de vente
3. Différenciation locale du <u>niveau</u> du prix des logements
4. Différenciation locale de <u>l'évolution</u> du prix des logements
5. L'actif des ménages
6. Conclusion

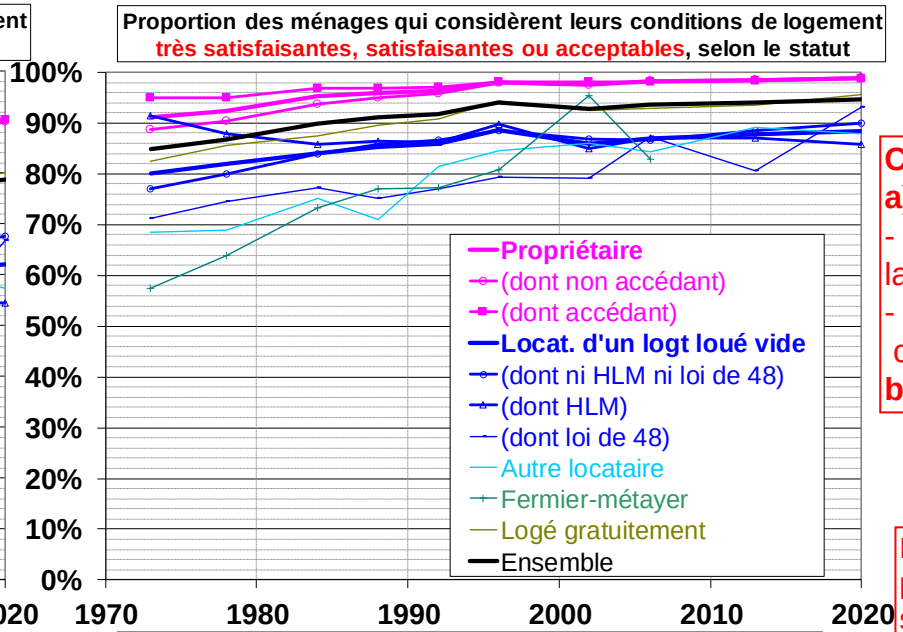
En conclusion, des phénomènes peut-être trop souvent négligés

- La grande modération de l'inflation des loyers (croissance *à structure constante*)
- La paupérisation des locataires, en grande partie causée par celle des jeunes, « malédiction budgétaire »
- La faiblesse (-1 à -2) de l'élasticité du prix des logements par rapport à leur nombre
- Le « compte à rebours » (c'est le prix des logements anciens du voisinage qui détermine le prix du foncier constructible et non l'inverse)
- La « crise » de l'allongement de la durée des prêts, qui a commencé en 2000: pour un accédant c'est très différent d'emprunter sur 15 ans ou sur 23 ans. Cet allongement est une cause et non une conséquence de l'augmentation des prix
- L'effet inflationniste de l'environnement financier depuis 2000 (sur le prix des logements, pas sur les loyers), résultat d'une politique de la demande massive via la politique du crédit

Pour finir sur une touche positive

Les ménages sont de plus en plus satisfaits de leur logement



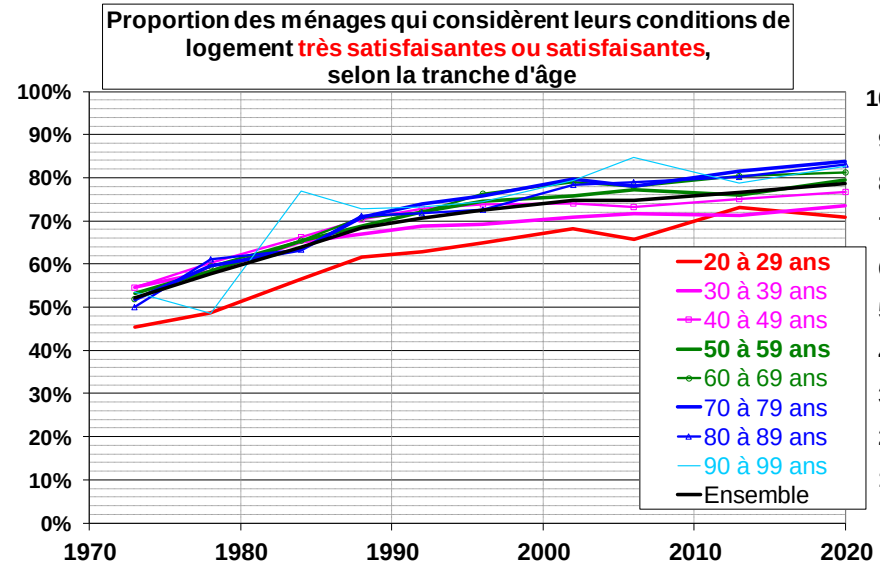


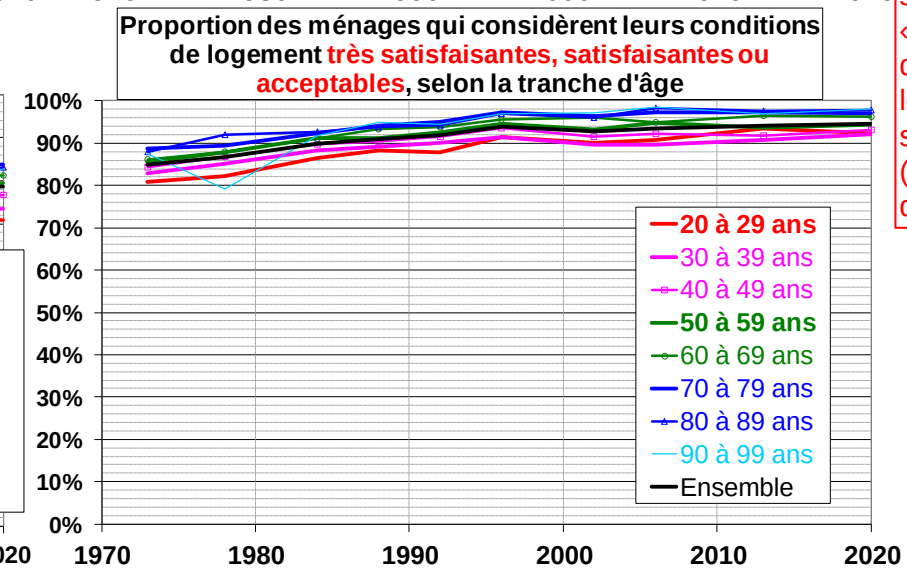
Causes:

a) effets de structure

- quasi doublement de la surface par personne
- Augmentation du confort

b) autres causes?





NB: ces traitements portent exclusivement sur les logements « familiaux » donc ne couvrent pas les personnes qui en sont dépourvues (hébergées ou sans domicile)

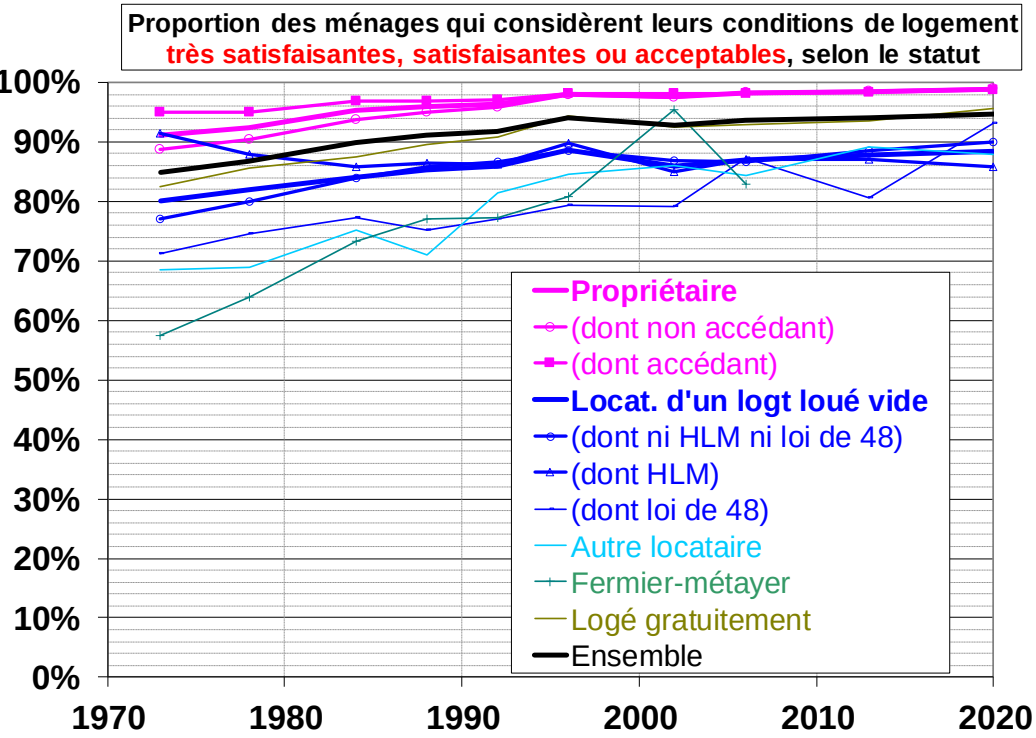
Périmètre: France hors DOM

Source :IGEDD d'après enquêtes logement

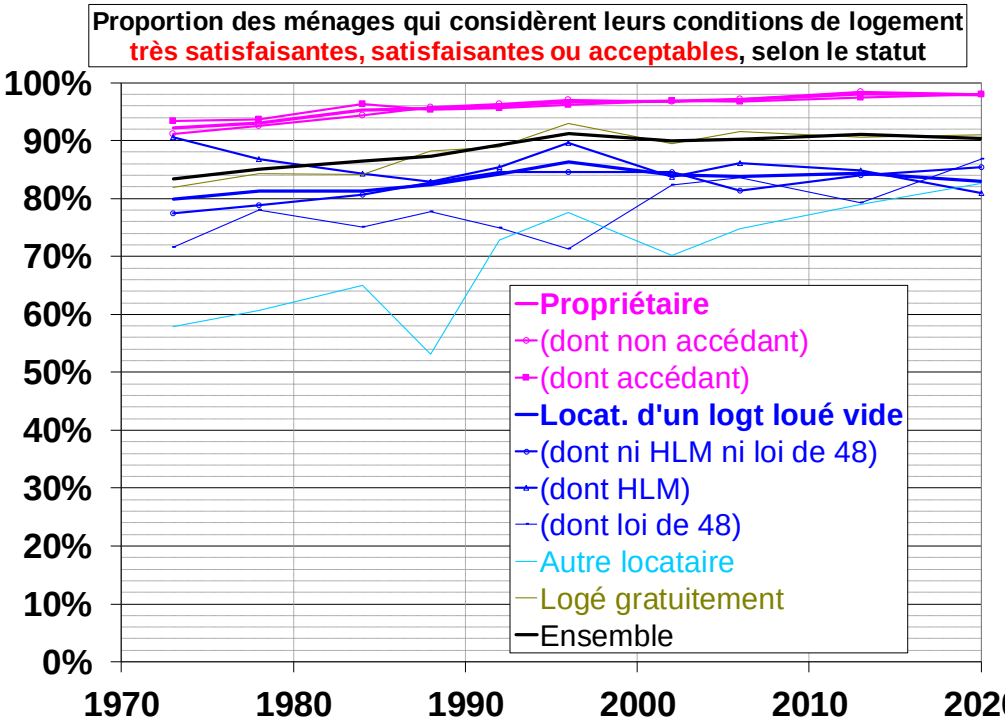
En Ile-de-France aussi

Ex: par statut d'occupation

France métrop.



Ile-de-France

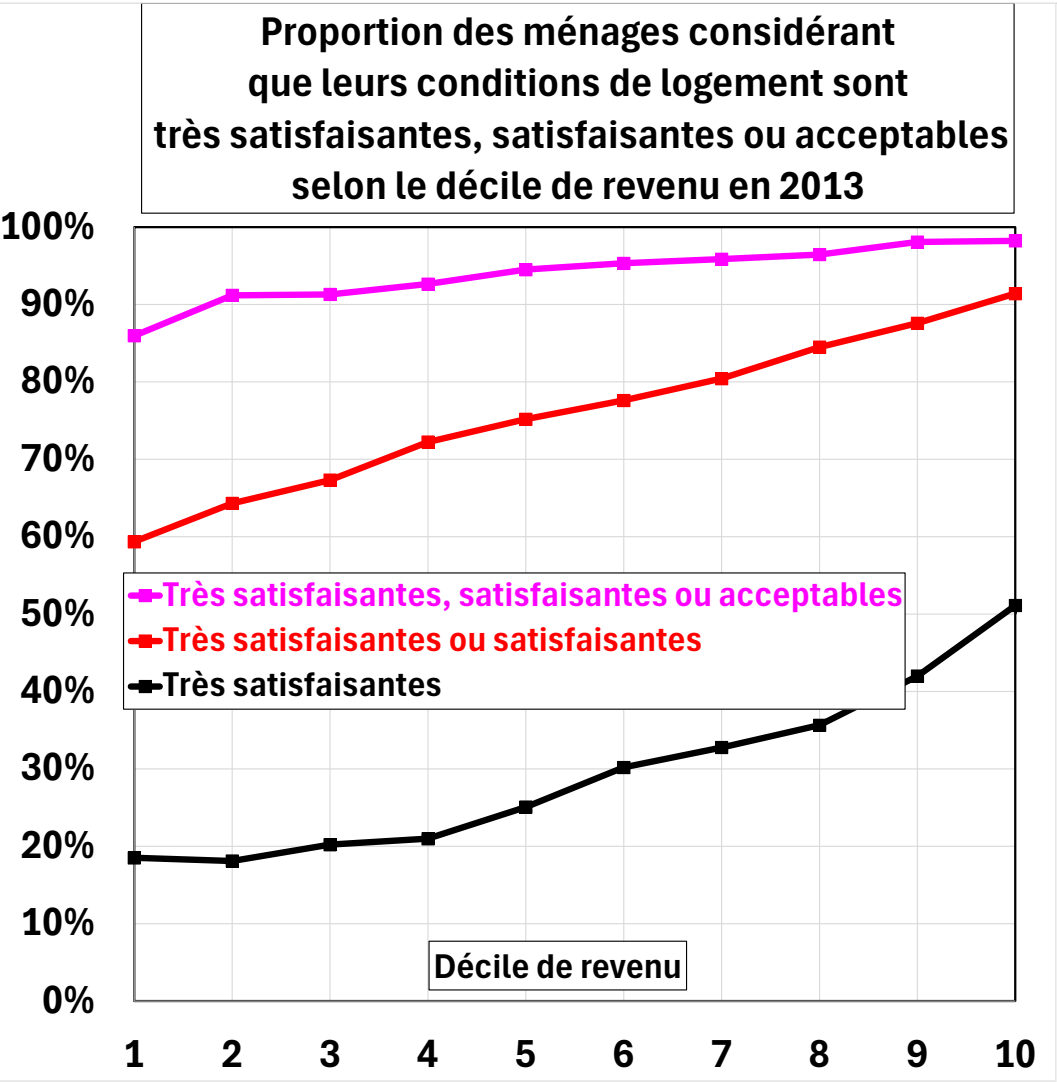


Source :IGEDD d'après enquêtes logement

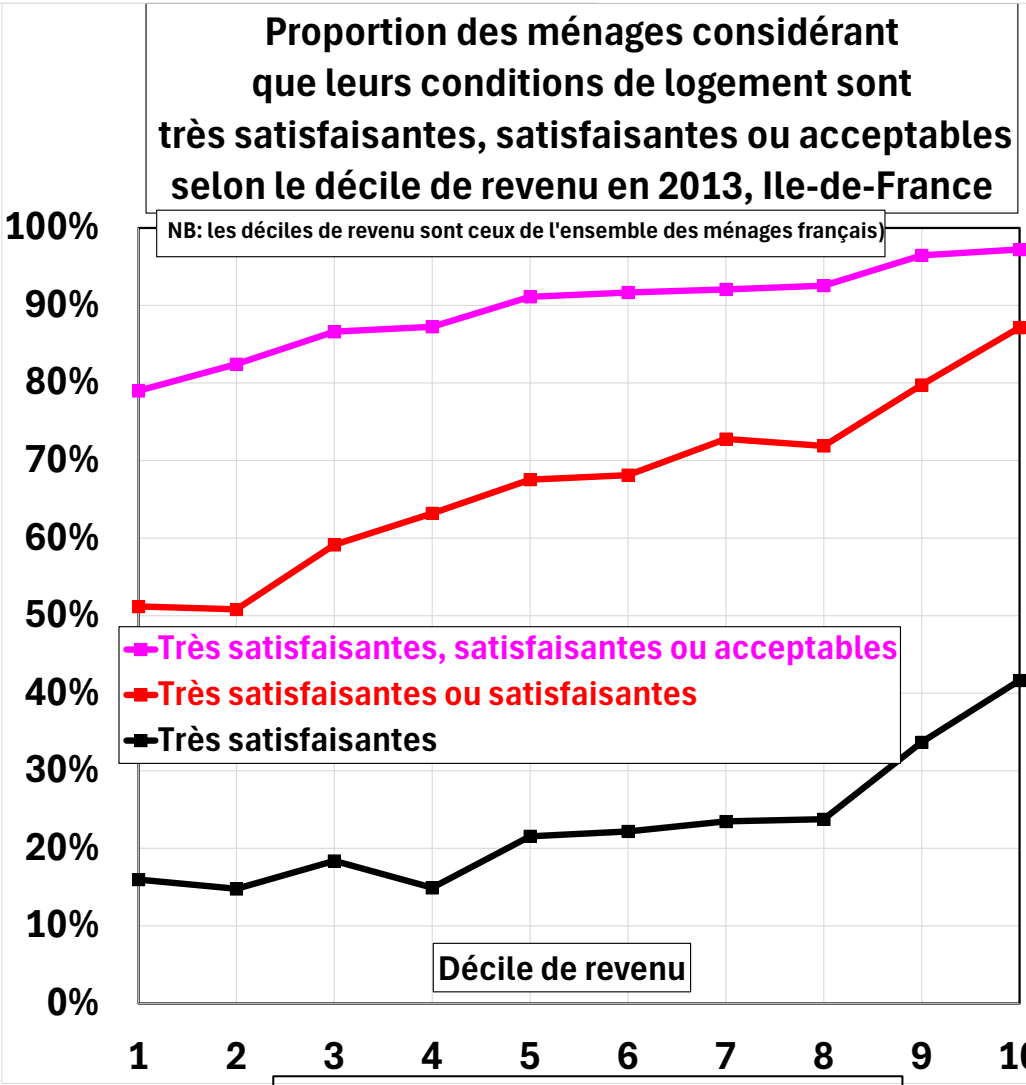
NB: les fluctuations des courbes peuvent refléter la faiblesse de certains effectifs

Et par décile de revenu en 2013

France métrop.



Ile-de-France



NB: les fluctuations des courbes peuvent refléter la faiblesse de certains effectifs

Source: IGEDD d'après enquêtes logement.

Références

Sur http://www.igedd.developpement-durable.gouv.fr/prix-immobilier-evolution-a-long-terme-a1048.html

- **Notes générales plus ou moins longues**
- **Articles sur des aspects particuliers**
- **Bibliographie sur le prix des logements avant les années 1990**
- **Valeurs numériques et sources des séries longues**
- **Actualisations mensuelles**
- **Présentations plus développées**
- **Possibilité d'abonnement aux publipostages qui annoncent les actualisations**
- **X (ex-Twitter): @PrixImmoCgedd**