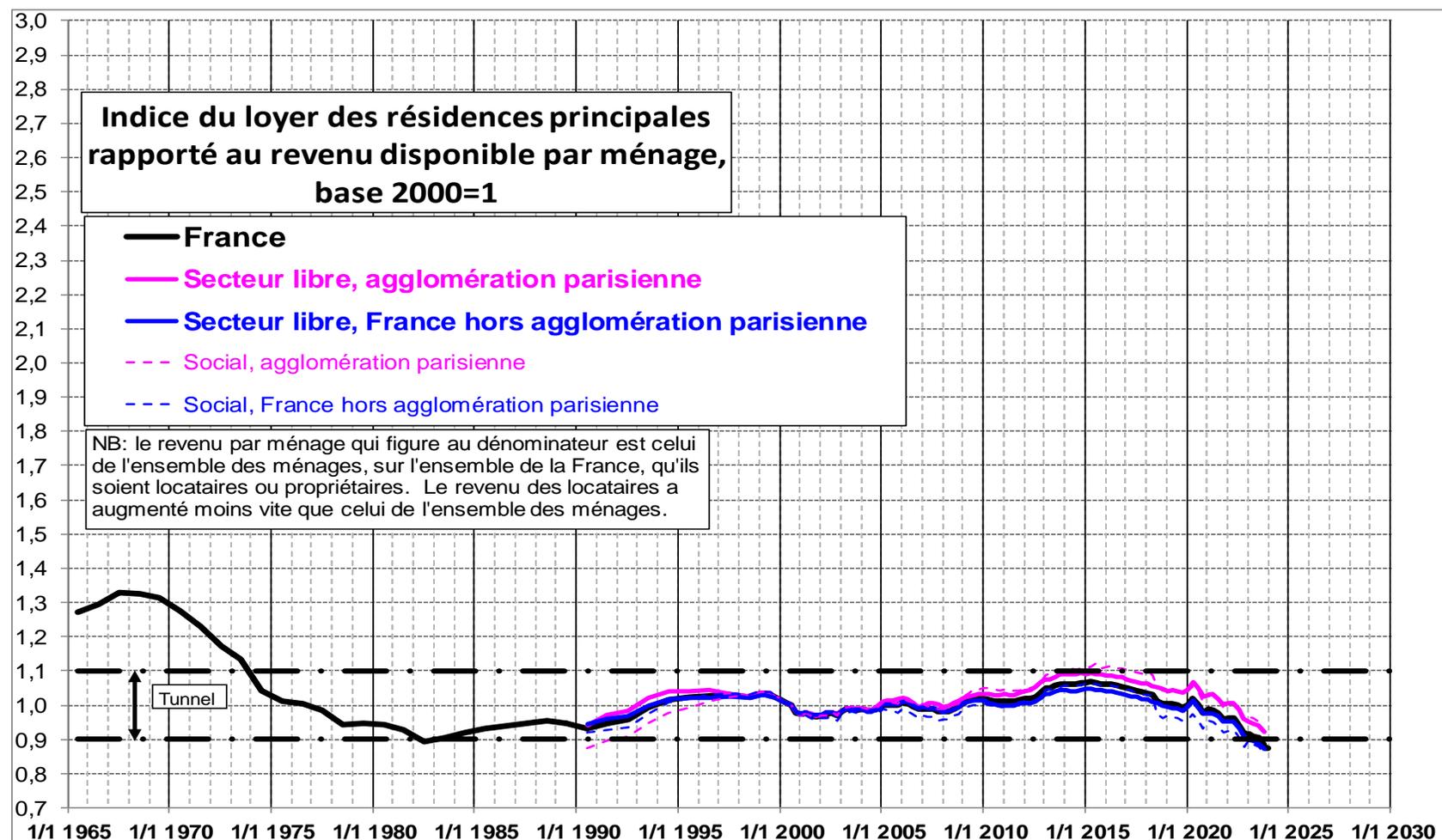


Loyers, prix des logements, et revenu par ménage depuis les années 1960

Deux préalables

- Distinguer le prix du **bien logement** (prix de vente des logements) du prix du **service logement** (loyer)
- L'inflation d'un prix n'est pas la croissance du prix moyen mais celle du prix à **structure constante**

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)



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

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'agglomération parisienne que dans le reste de la France dans le parc « libre » (+6% depuis 1990, +2% depuis 2011)

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

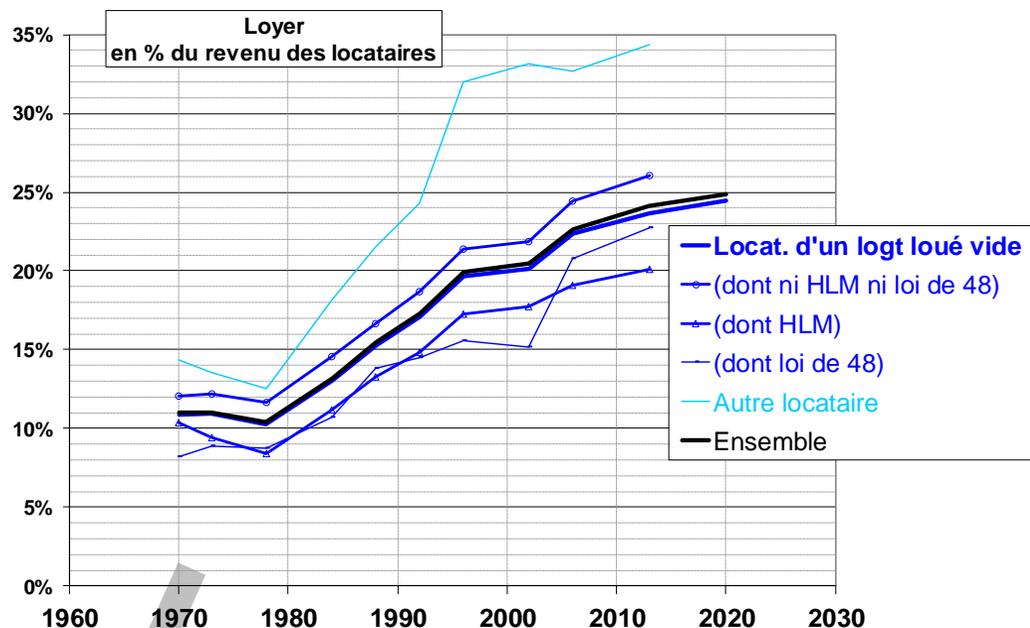
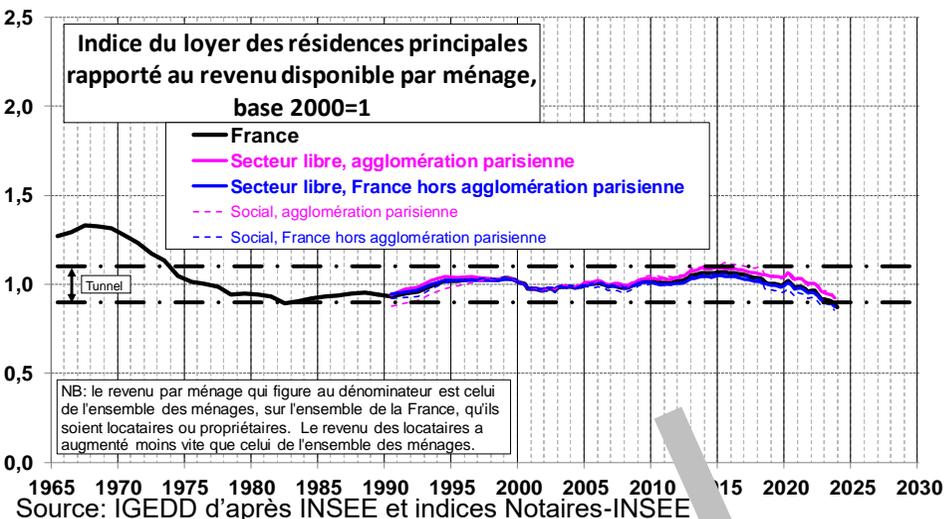
Depuis les années 1970

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

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

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

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

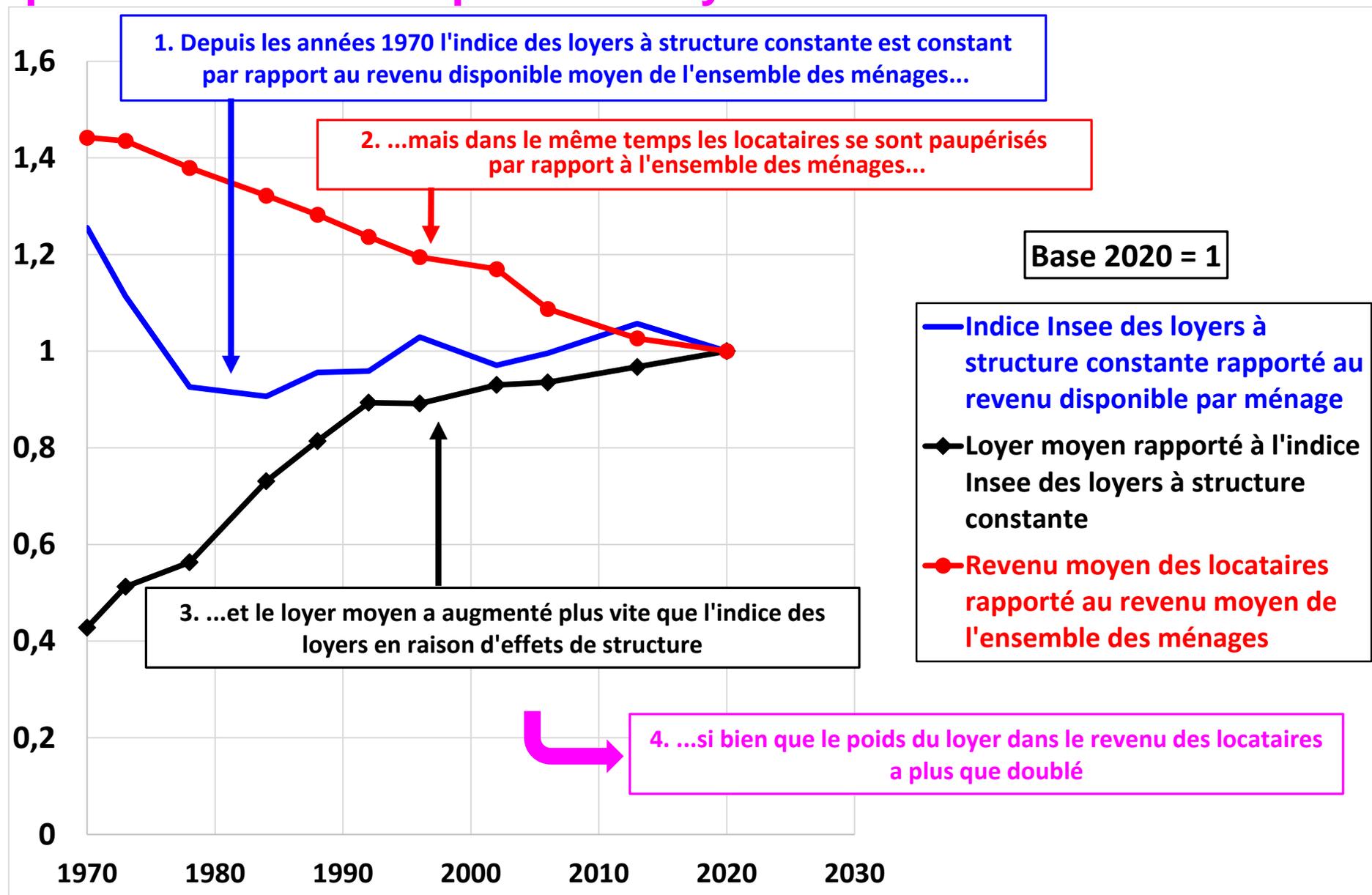


Numérateur	Indice des loyers	Loyer moyen
Dénominateur	Revenu par ménage moyen de l'ensemble des ménages	Revenu par ménage moyen des locataires

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)

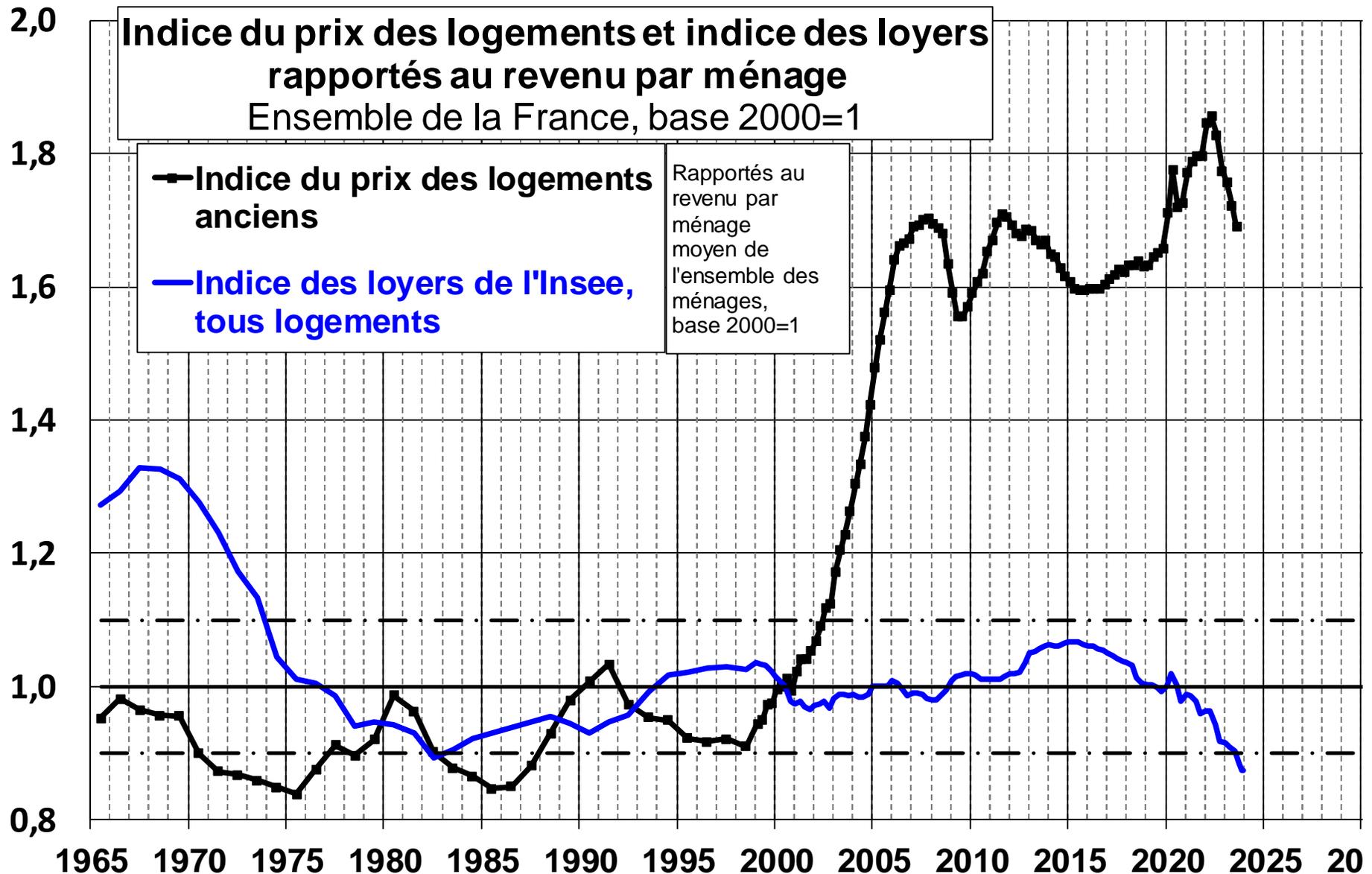
Paupérisation des locataires + amélioration de la qualité => plus que doublement du poids du loyer dans le revenu des locataires



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 (logés à titre gratuit, 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**
- *a été au cœur de la problématique budgétaire de la politique du logement*

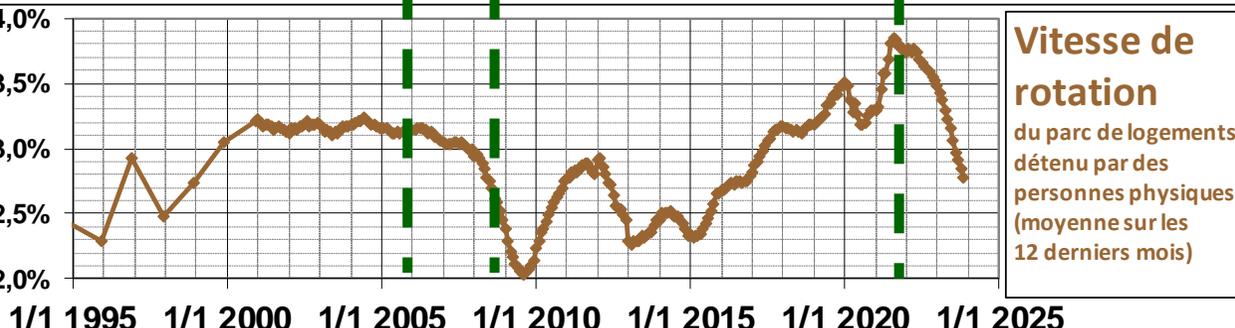
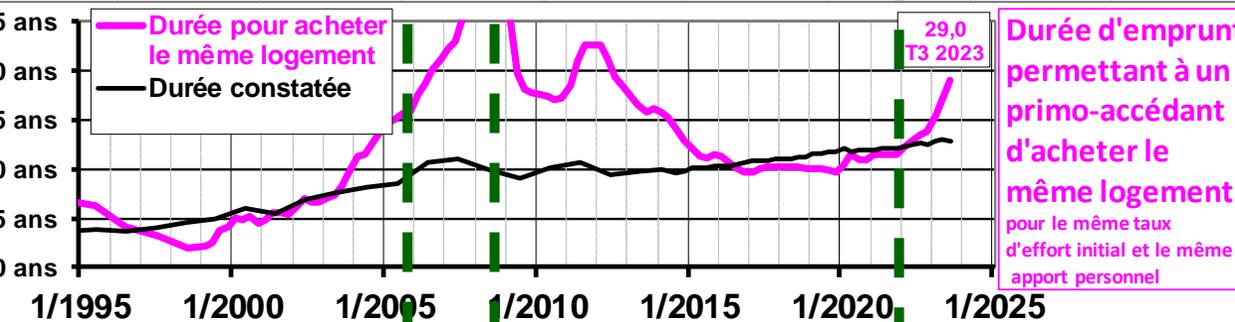
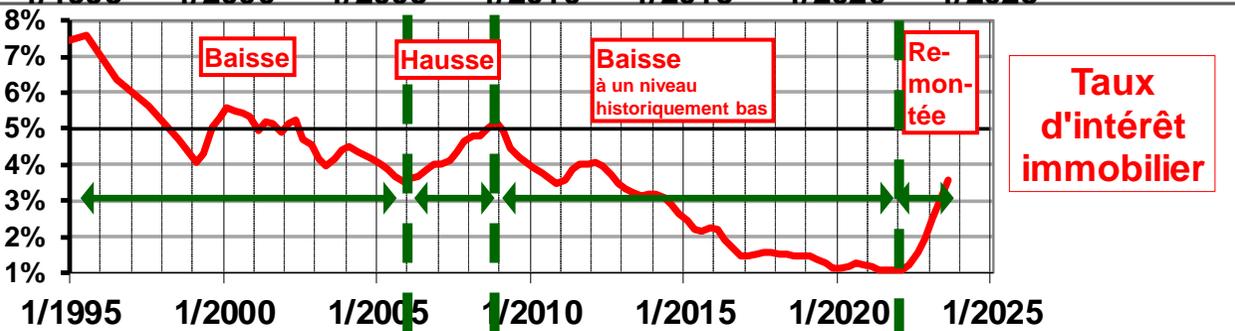
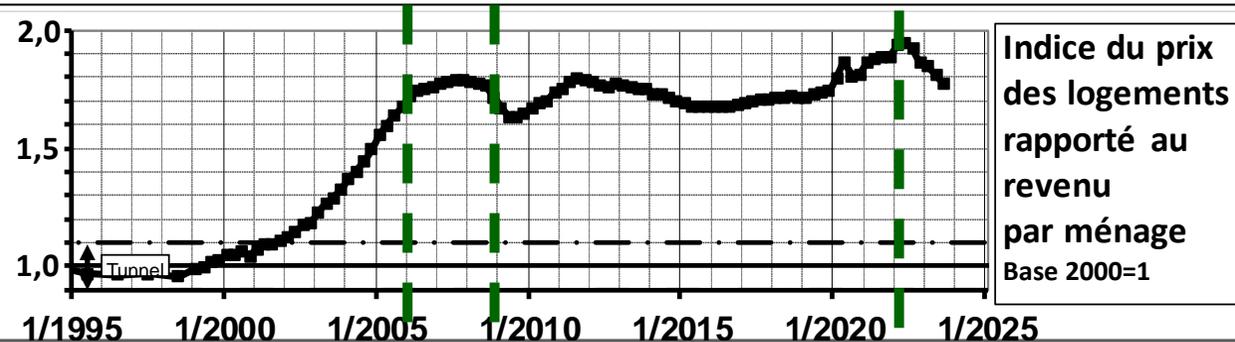
Par rapport au revenu par ménage, le prix des logements s'est envolé de 2002 à 2007 puis a lévité



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 (cf. § 1)
- **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)**

2000-2023: en résumé



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 éviter ensuite pendant 15 ans. Sans elle les prix seraient retombés dès 2010 (et cela aurait été mieux...)

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

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
- => **baisse des volumes**
- => 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, 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 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
- **L'effet inflationniste de l'environnement financier depuis 2000**

Fragilité des comparaisons internationales (1): l'exemple des aides personnelles au logement

Le poids dans le PIB des aides personnelles au logement est **trois fois plus faible** en Allemagne qu'en France selon **Eurostat**, mais **équivalent** dans les deux pays selon **l'OCDE**

Source	Année	En % du PIB		Ratio Allemagne / France
		France	Allemagne	
Compte du logement	2020	0,7%		
OCDE	2020	0,7%	0,7%	1
Eurostat	2020	0,9%	0,3%	1/3
Schaefer	2016		0,5%	

Cf. rapport sur la fragilité des comparaisons internationales, § 3.2.3.

https://www.igedd.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/014978-01_rapport_publie_cle54a7ac.pdf

Fragilité des comparaisons internationales (2):

La comparaison des dépenses publiques en faveur du logement en France et en Allemagne par une ONG: un exemple d'utilisation de données Eurostat sans discernement

Valeurs 2021, en % du PIB, source Eurostat		Selon ONG			Remarque	Ecart restant
COFOG	Libellé	France	Allemagne	Ecart		
1. GF06 Logements et équipements collectifs						
GF0601	Logements	0,4%	0,1%	0,3%		0,3%
GF0602	Équipements collectifs	0,6%	0,2%	0,4%	Non pertinent et douteux	
GF0603	Alimentation en eau	0,1%	0,0%	0,1%	Pertinence?	0,1%
GF0604	Éclairage public	0,1%	0,0%	0,1%	Non pertinent	
GF0605	R & D dans le domaine du logement et des équipements collectifs	0,0%	0,0%	0,0%		0,0%
GF0606	Logement et équipements collectifs n.c.a.	0,0%	0,1%	-0,1%	Pertinence?	-0,1%
Sous-total G Logements et équipts collectifs		1,3%	0,5%	0,8%		0,3%
<i>Dont hors poste "équipements collectifs"</i>		<i>0,7%</i>	<i>0,3%</i>	<i>0,4%</i>		<i>0,3%</i>
2. GF1006 Aides personnelles au logement		0,9%	0,3%	0,6%	En fait voisin de 0% (cf. supra)	0,0%
Total		2,2%	0,8%	1,4%		0,3%

Mériterait approfondissement

Cf. rapport sur la fragilité des comparaisons internationales, § 3.2.4 (actualisé à 2021)

https://www.igedd.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/014978-01_rapport_public_cle54a7ac.pdf