

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

# 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**. Trois types d'effets de structure: **taille, qualité intrinsèque hors taille, localisation**

# Exemple d'effet de structure (1): 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:**

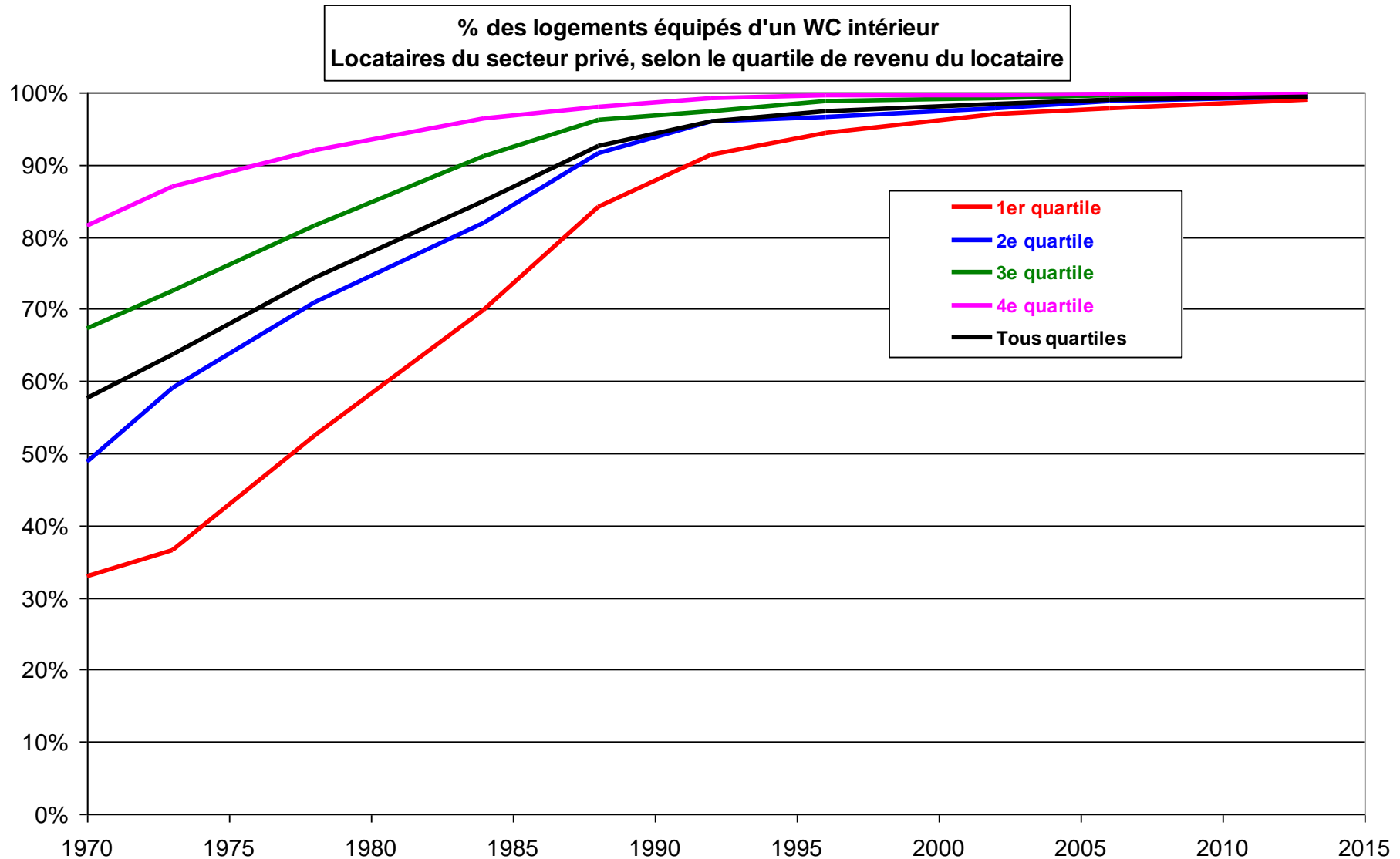
- le prix de vente de 7%
- le loyer de 4 à 5%

⇒ **une augmentation du prix moyen par m<sup>2</sup> ou du loyer moyen par m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> pour neutraliser l'effet de la surface est piégeuse**

# Exemple d'effet de structure (2): 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.

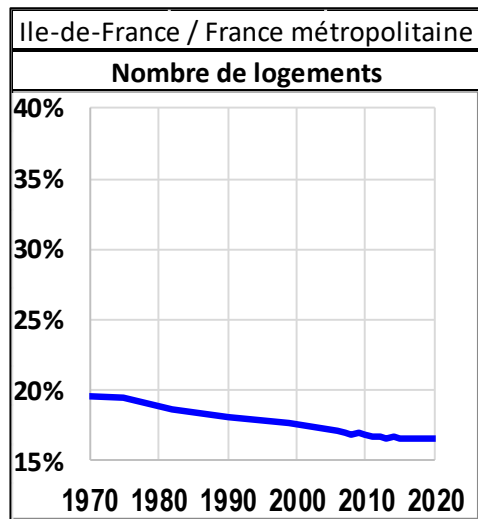
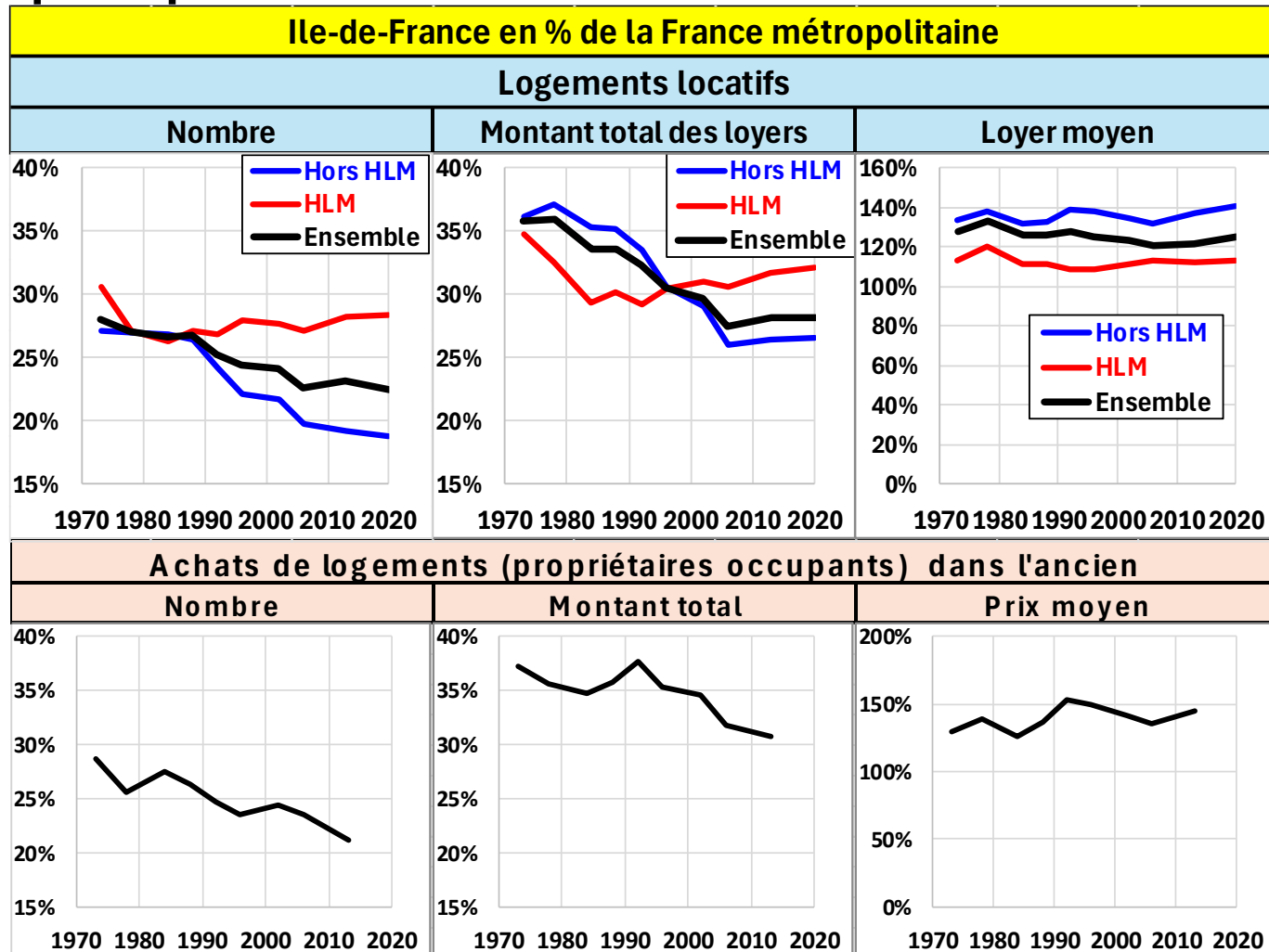


# Exemple d'effet de structure (3): localisation

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

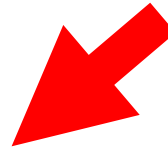
=> de 2003 à 2022 la surcroissance du prix moyen par rapport à l'indice Notaires-Insee a été de  
**+11% en Ile-de-France,**  
**+5% en province**  
**mais 0% sur l'ensemble de la France**



# Les effets de structure c'est compliqué

- En Ile-de-France, le prix moyen des logements neufs est plus faible que celui des logements anciens
- Depuis presque 30 ans, sur l'ensemble de la France l'indice Notaires-Insee du prix des logements anciens a augmenté comme le prix moyen mais l'indice Insee des loyers a augmenté moins rapidement que le loyer moyen

# PLAN



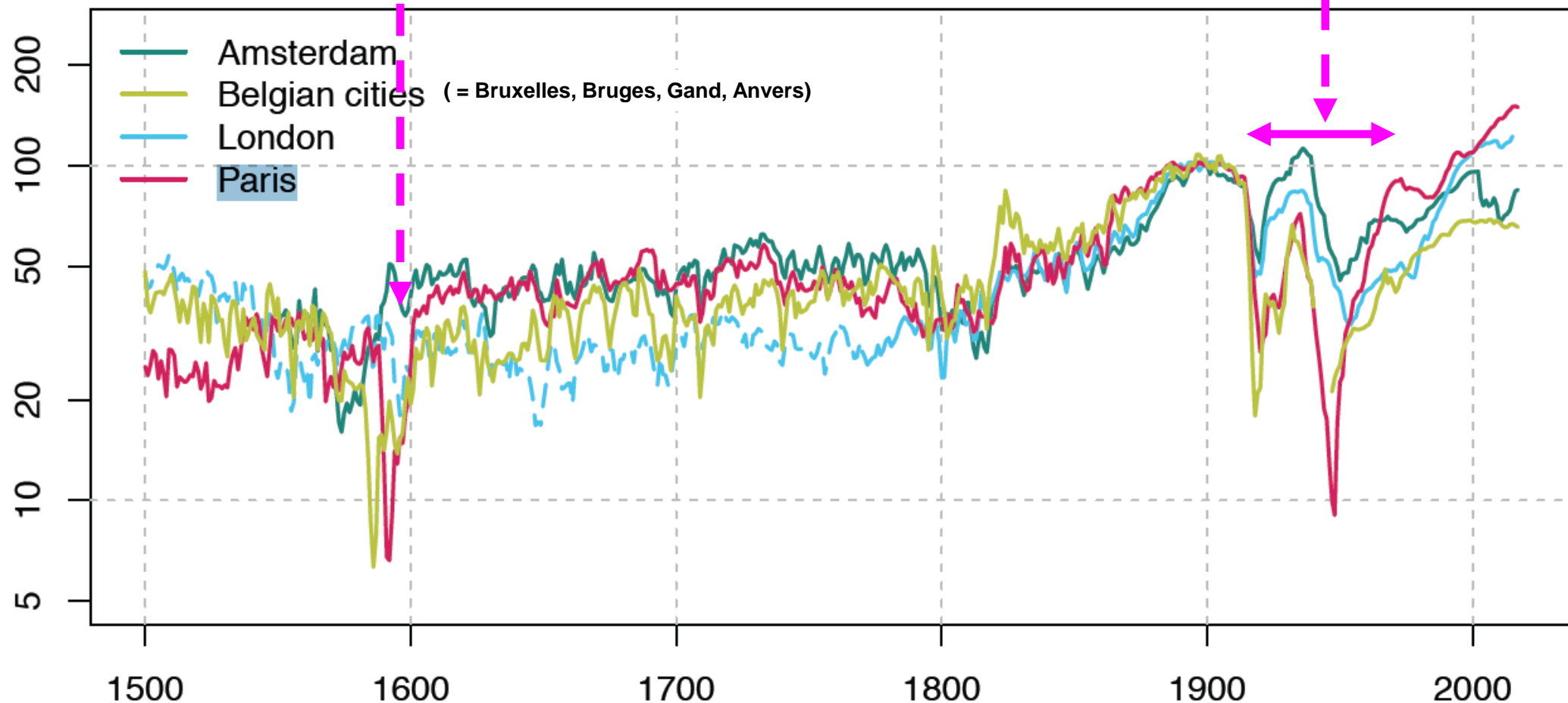
- 1. Evolution des loyers**
- 2. Evolution des prix de vente**
- 3. Différenciation locale du niveau du prix des logements**
- 4. Différenciation locale de l'évolution du prix des logements**
- 5. L'actif des ménages**
- 6. Conclusion**

# Indices de loyer depuis 1500 en monnaie constante

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

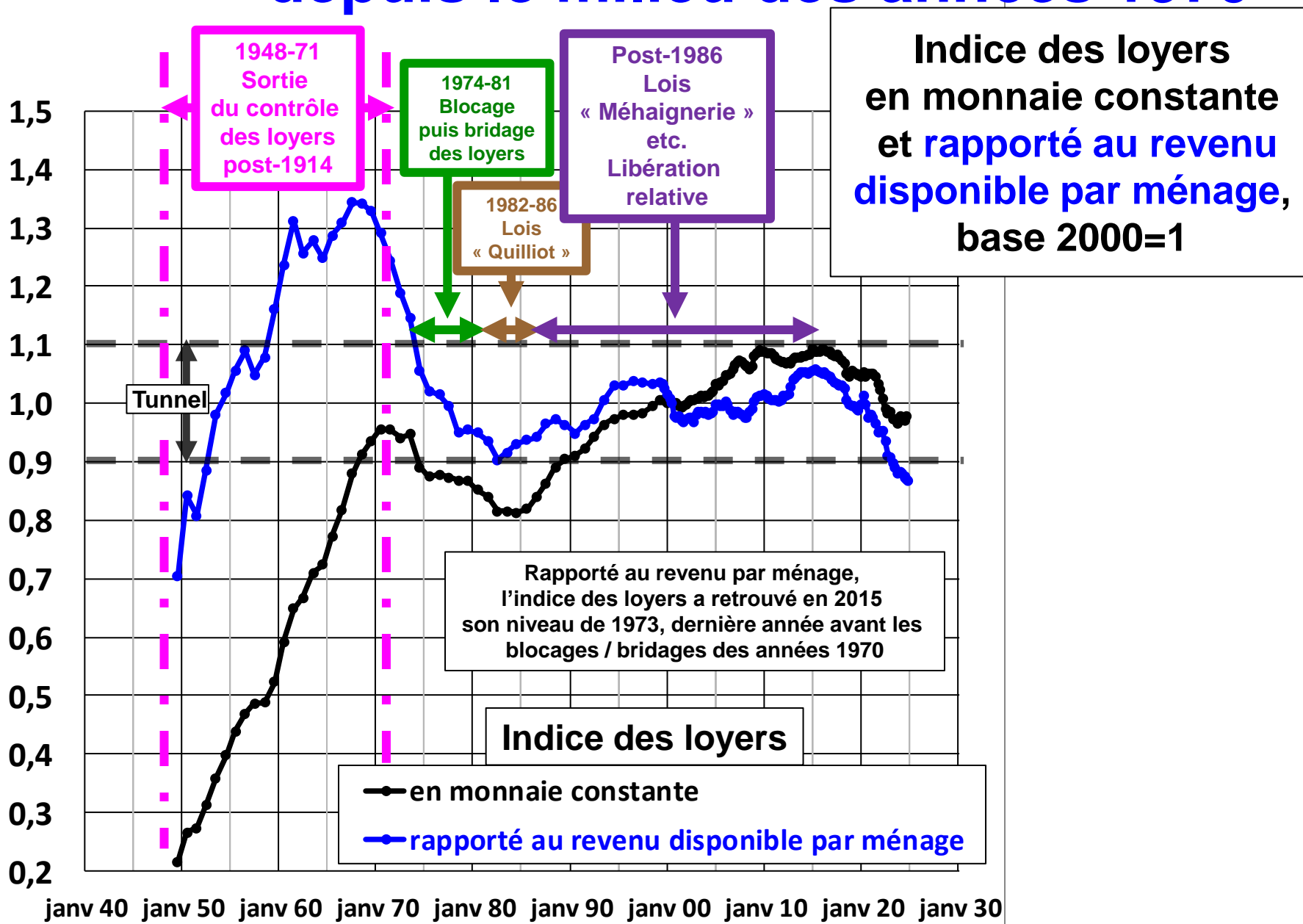
Réduction des loyers par le Parlement de Paris pendant le siège de 1590 par Henri IV: un des premiers encadrements des loyers connus

Grand « trou » 1914-1965





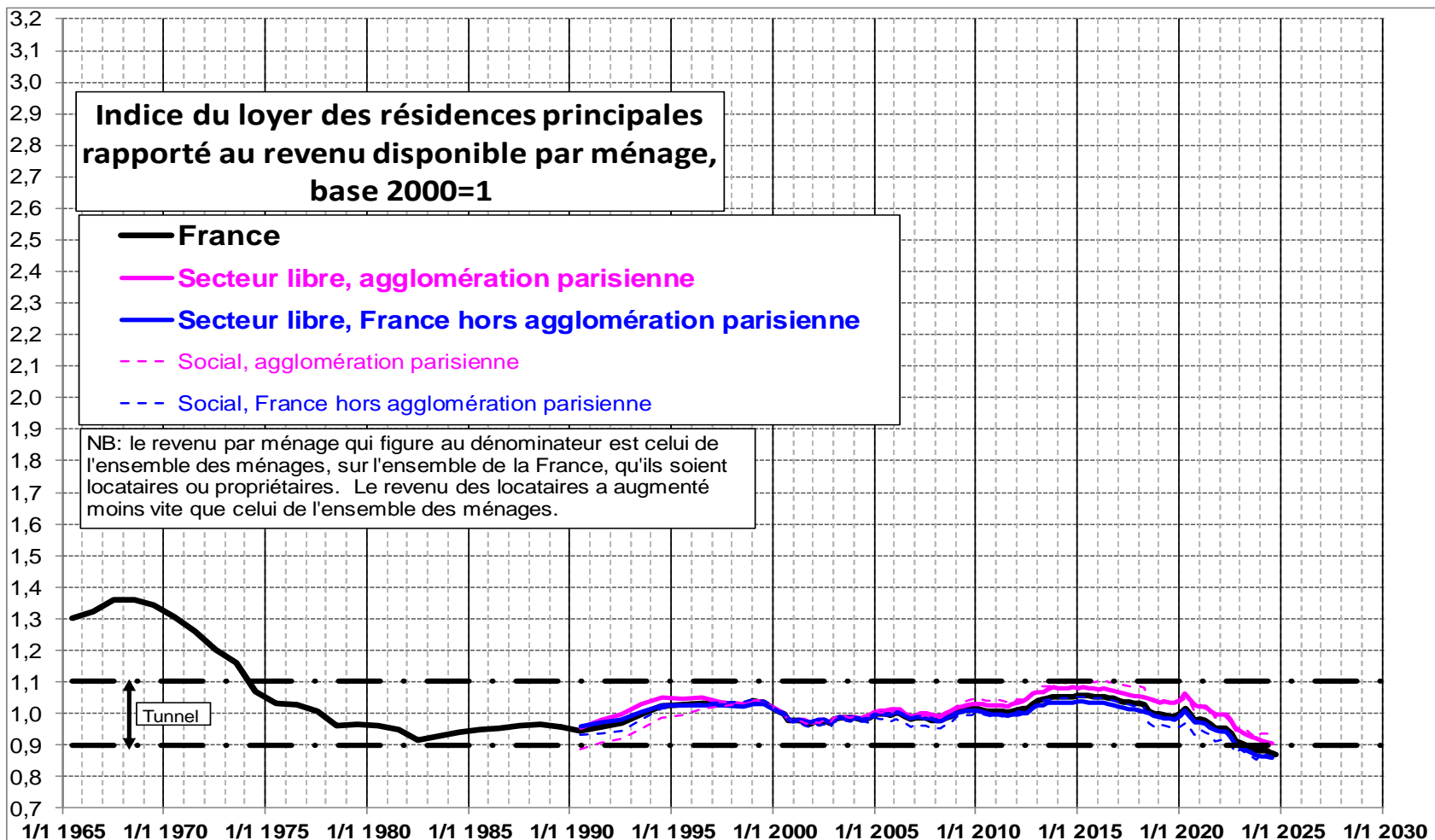
# Grande stabilité de l'indice des loyers depuis le milieu des années 1970



# 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'agglomération 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 observés (ILH) avec l'indice de référence des loyers (IRL) qui est normatif

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

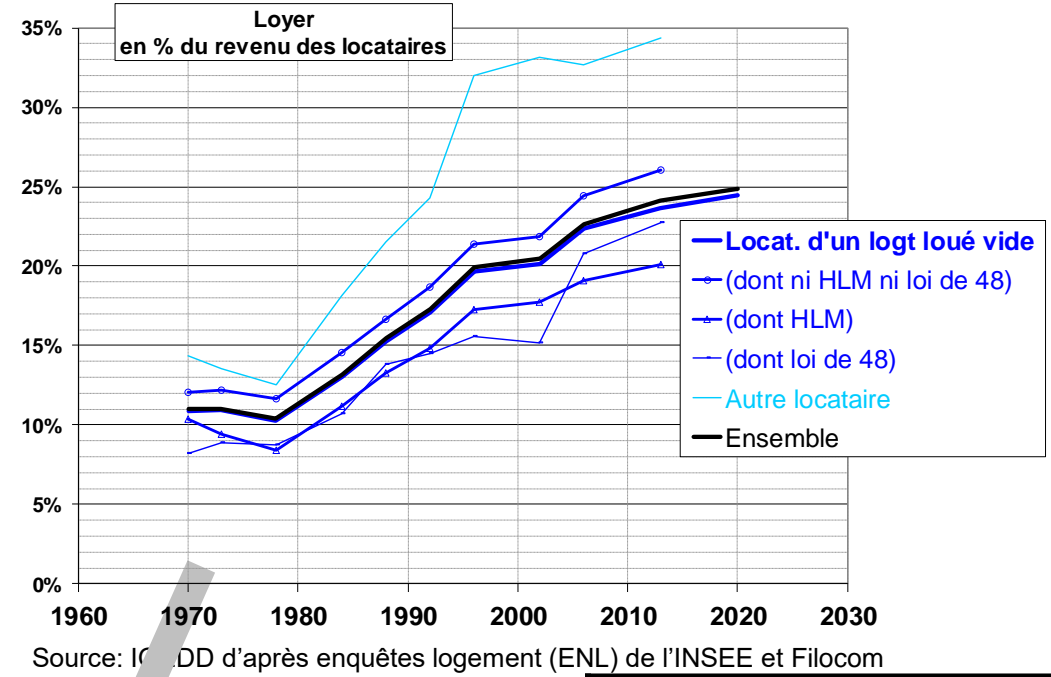
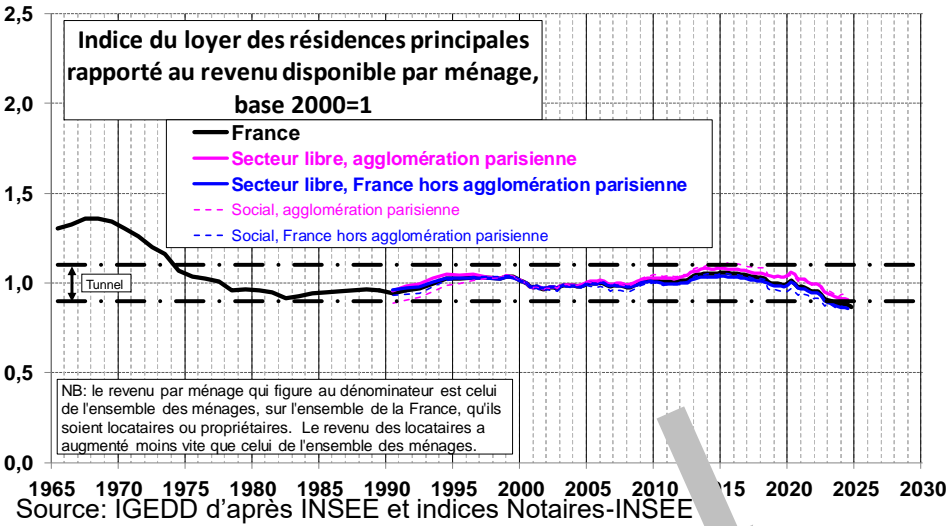
Depuis les années 1970

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

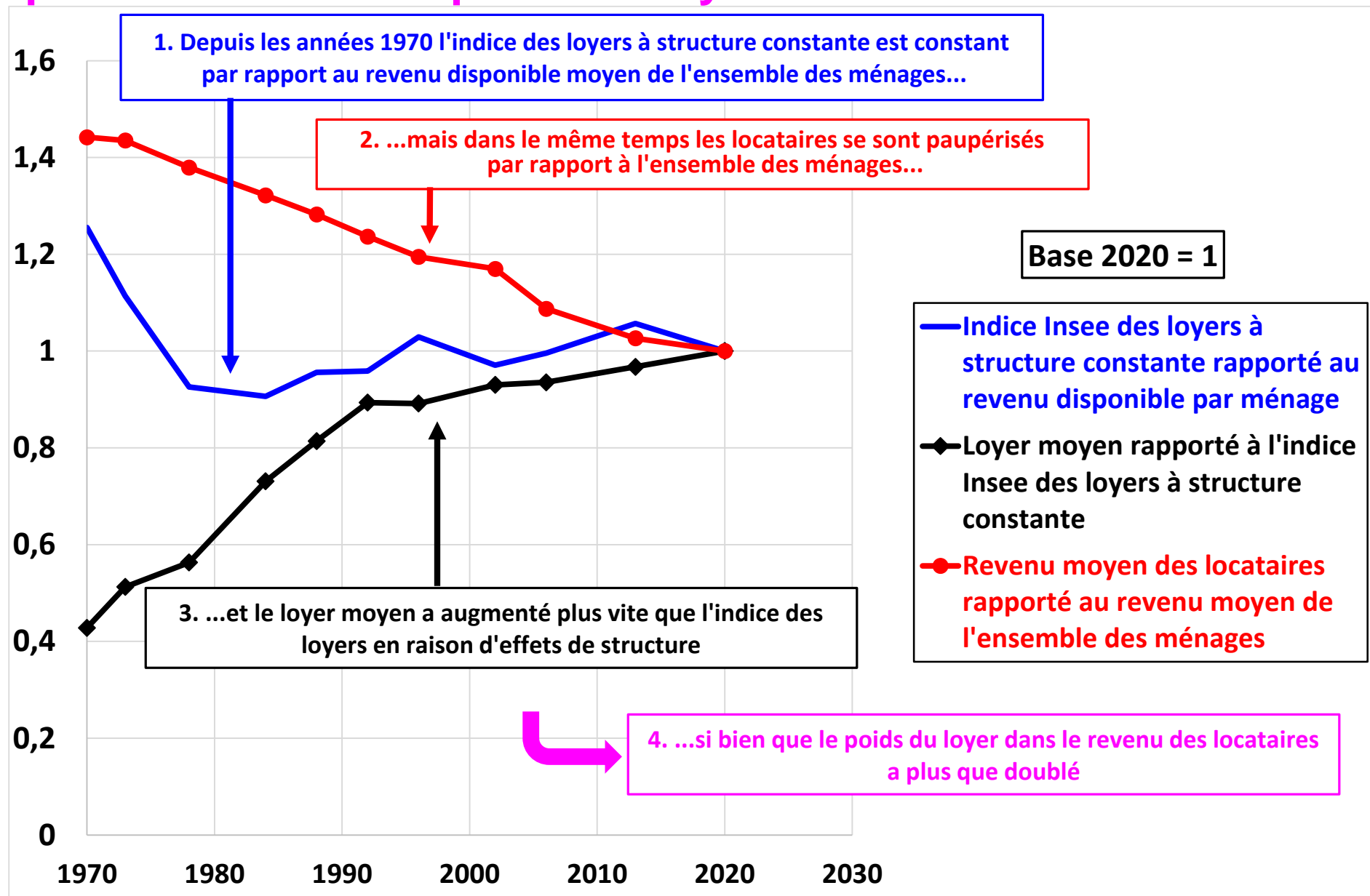


Numérateur	Indice des loyers	Loyer moyen
Dénominateur	Revenu par ménage moyen de l'ensemble des ménages	Revenu par ménage moyen des locataires

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)

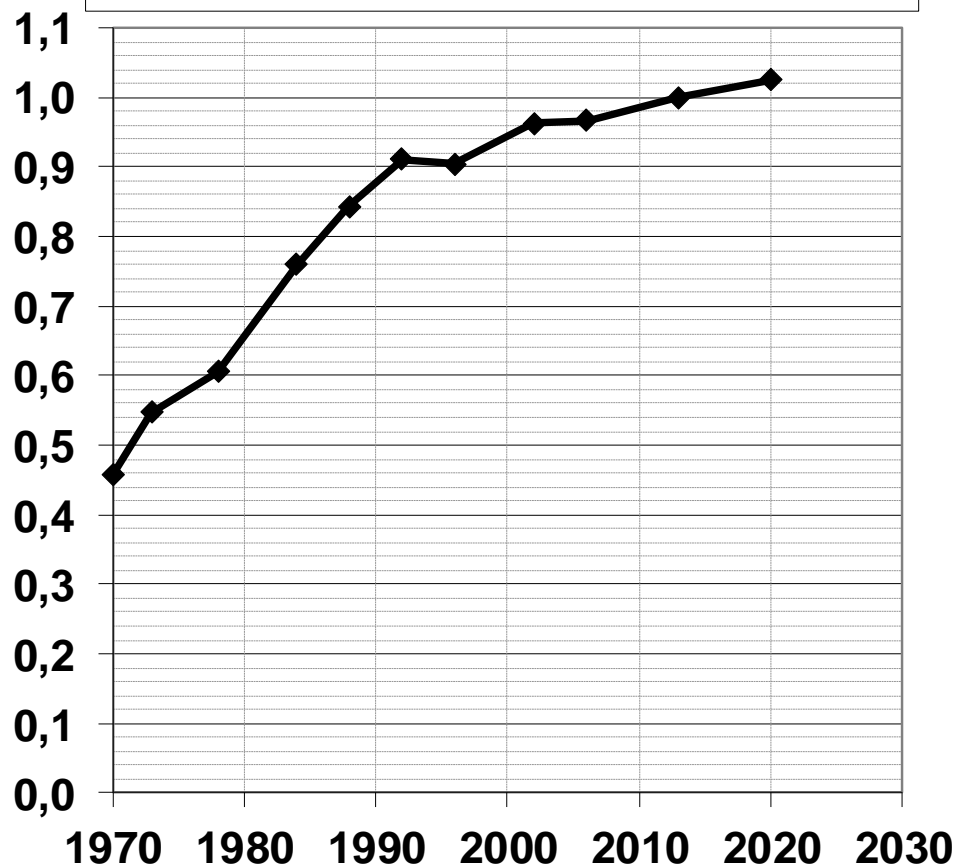
# Paupérisation des locataires + amélioration de la qualité => plus que doublement du poids du loyer dans le revenu des locataires



# La surcroissance du loyer moyen par rapport à l'indice s'est réduite sur la période récente

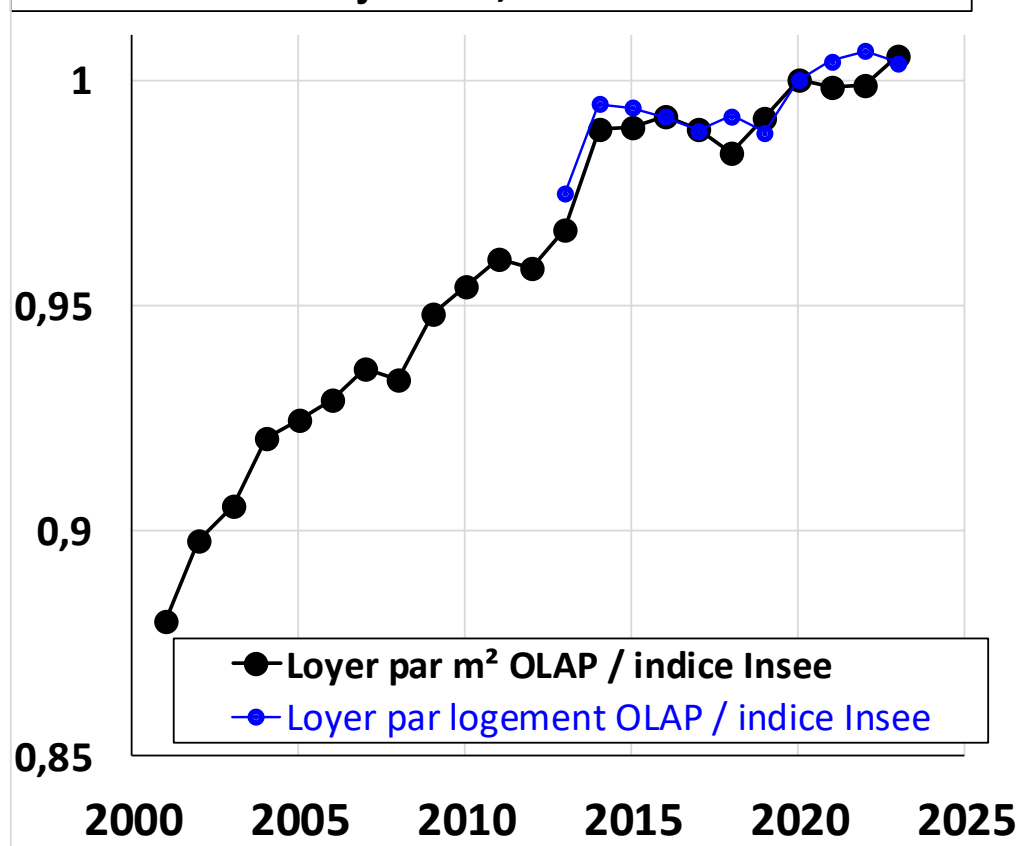
## Ensemble de la France

Loyer moyen par logement rapporté à l'indice Insee des loyers Parc locatif privé, 1973-2020, base 2013=1



## Agglo parisienne

Loyer moyen OLAP rapporté à l'indice INSEE des loyers d'habitation observés dans le secteur libre, agglomération parisienne au 1er janvier, base 2020=1



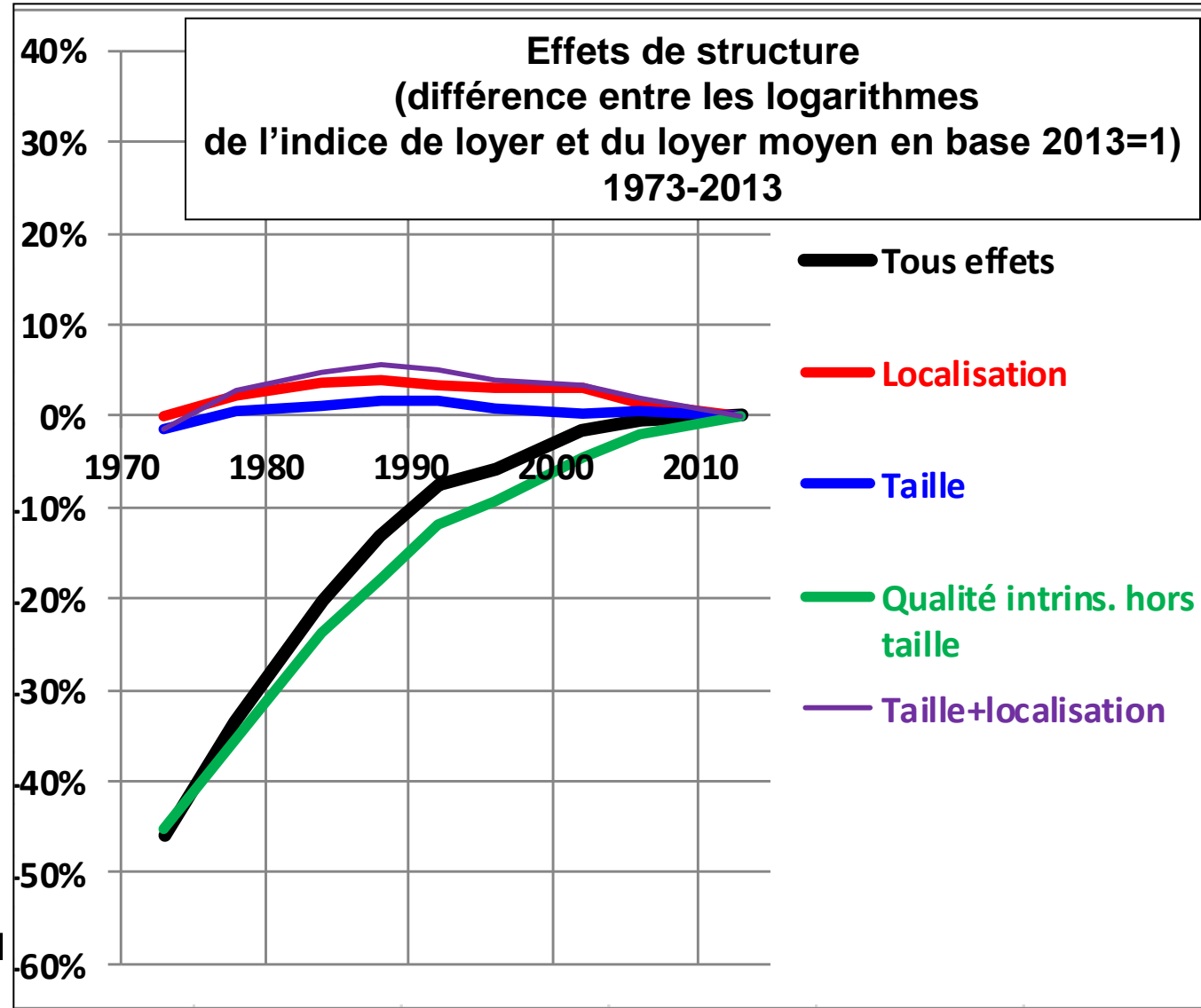
# La surcroissance du loyer moyen par rapport à l'indice des loyers provient surtout de l'amélioration du confort

• La surcroissance du loyer moyen par rapport à l'indice des loyers est constituée des **effets de structure**:

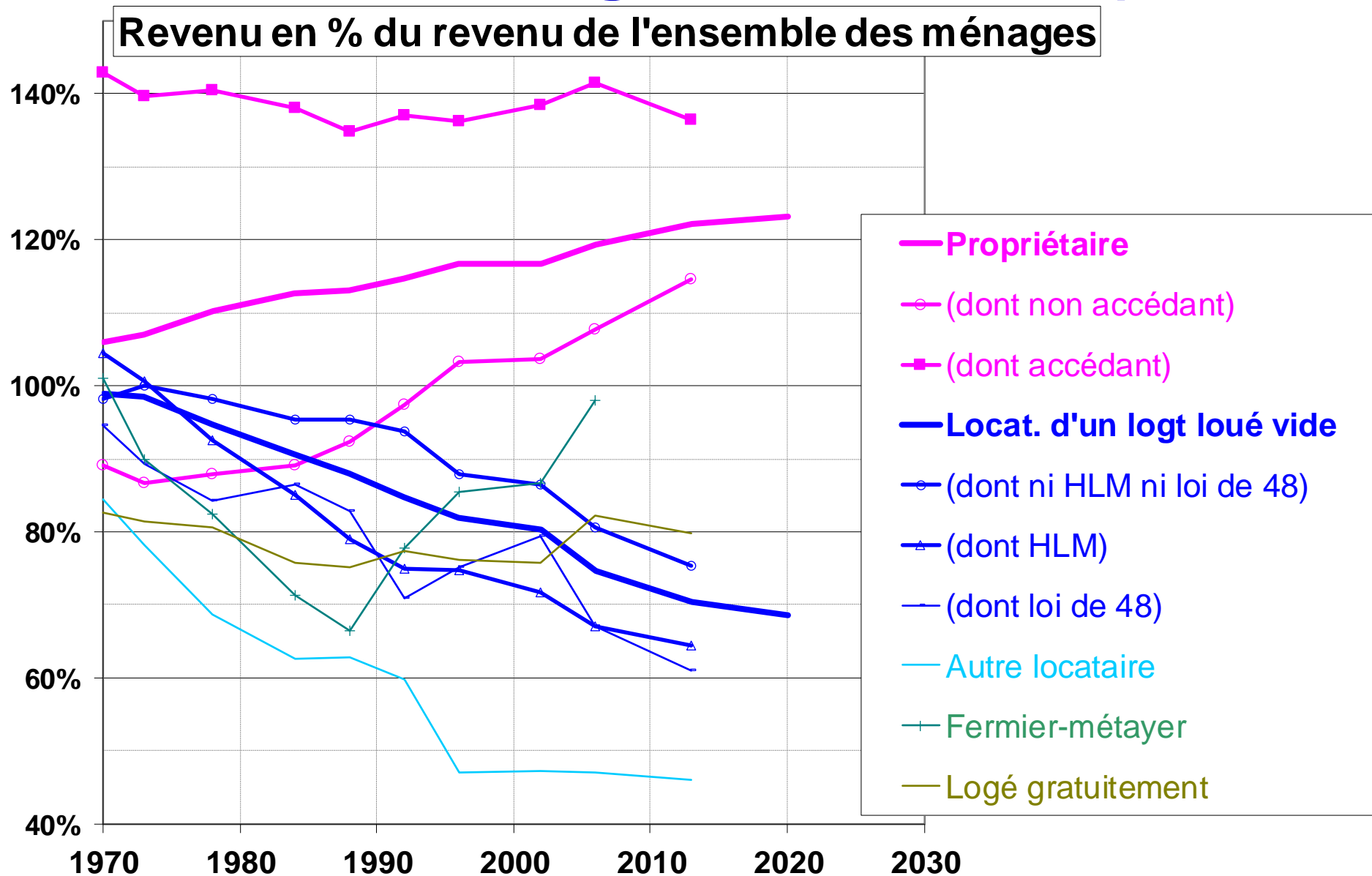
• **taille** (effet faible: la taille des logements locatifs est restée presque constante)

• **qualité intrinsèque hors taille** (effet marqué: forte progression du confort notamment)

• **localisation** (effet peu marqué)



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



# 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**



# 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				Nombre d'unités de consommation moyen par ménage			% du nombre de ménages			% du nombre de ménages locataires			% de locataires parmi les ménages		
	en % du revenu moyen de l'ensemble des		Var. 70 -2013	Var. 1970 -2013 en monnaie constante	1970	2013	Var. 70 -2013	1970	2013	Var. 70 -2013	1970	2013	Var. 70 -2013	1970	2013	Var. 70 -2013
	1970	2013														
20 à 29	102%	60%	-41%	-9%	1,12	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%	2,51	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 »)
- **Cela peut se quantifier:** de la définition du taux d'effort net

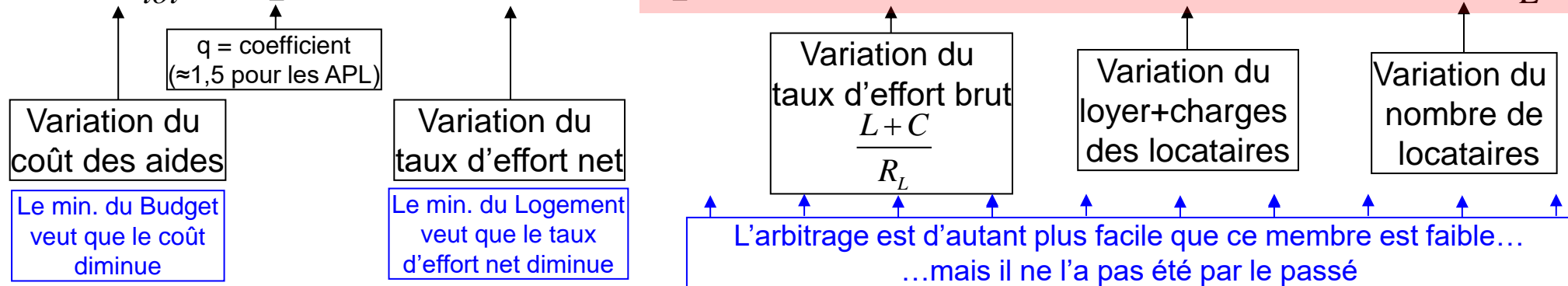
$$TEFn = \frac{L + C - A}{R_L}$$

où TEFn = taux d'effort net, L= loyer, C= charges,  $R_L$  = revenu du locataire, A = aide (aide personnelle au logement, avantage de loyer HLM, etc.) on déduit....

# Le dilemme du Premier Ministre

L'« **équation fondamentale** » (approchée) des aides au logement qui illustre la **contrainte** sous laquelle un Premier Ministre arbitre entre ses ministres du Logement et du Budget

$$Var(A_{tot}) + q * Var(TEFn) \approx q * Var(TEFb) + Var(L + C) + Var(N_L)$$



NB: ces variations sont des variations relatives (en %)

La divergence du loyer et du revenu des bénéficiaires (la croissance de leur taux d'effort **brut**) a été la principale cause de la soi-disant « « dérive » » des aides personnelles au logement, i.e. la nécessité, pour que le taux d'effort **net** reste constant, que le coût total des aides croisse davantage que le PIB: entre augmentation du coût des aides en % du PIB et augmentation du taux d'effort net il faut choisir.

Remarque: l'équation ne dépend de la formule de calcul de l'aide que via le coeff.  $q =$  moyenne de  $\frac{L+C}{Aide}$

=> La compréhension de l'évolution du ratio loyer / revenu des locataires est la principale clé de la prospective budgétaire pour les aides personnelles (~15,6 milliards € en 2023) et plus généralement pour l'ensemble des transferts organisés par la collectivité en faveur du logement (~ 43,5 milliards € en 2023)

# Application numérique (approchée) au cas des aides personnelles au logement

On suppose que les charges ont évolué comme les loyers.

De 1973 à 2013 (soit sur 40 ans), pour maintenir constant le taux d'effort net des deux premiers quartiles de revenu des locataires, il aurait fallu que le poids dans le PIB ( $\approx$  proche de la contribution au taux de prélèvements obligatoires) des aides personnelles au logement locatives augmente de **5% par an**, soit une multiplication par 7 en 40 ans (!).

Or depuis 1984 ce poids a augmenté de **1,1% par an** soit presque 5 fois moins (+48% en 36 ans). Pour maintenir en 2020 le taux d'effort des deux premiers quartiles de revenu des locataires à son niveau de 1984, il aurait fallu que le budget des APL locatives dépasse largement celui de la Défense nationale (!).

Aides au logement en % du PIB						Variation annuelle moyenne 2020/1984
	1970	1980(*)	1984	2000	2020	
Filières locatives			1,3%	1,3%	1,4%	0,1%
<i>(dont aides perso.)</i>	<i>(0,2%)</i>	<i>(0,3%)</i>	<i>(0,5%)</i>	<i>(0,7%)</i>	<i>(0,7%)</i>	<i>(1,1%)</i>
Autres filières			1,0%	0,5%	0,3%	-3,6%
<i>(dont aides perso.)</i>	<i>(0,1%)</i>	<i>(0,1%)</i>	<i>(0,2%)</i>	<i>(0,1%)</i>	<i>(0,0%)</i>	<i>-(5,2%)</i>
Total			2,3%	1,7%	1,6%	-0,9%
<i>(dont aides perso.)</i>	<i>(0,2%)</i>	<i>(0,4%)</i>	<i>(0,6%)</i>	<i>(0,8%)</i>	<i>(0,7%)</i>	<i>(0,3%)</i>

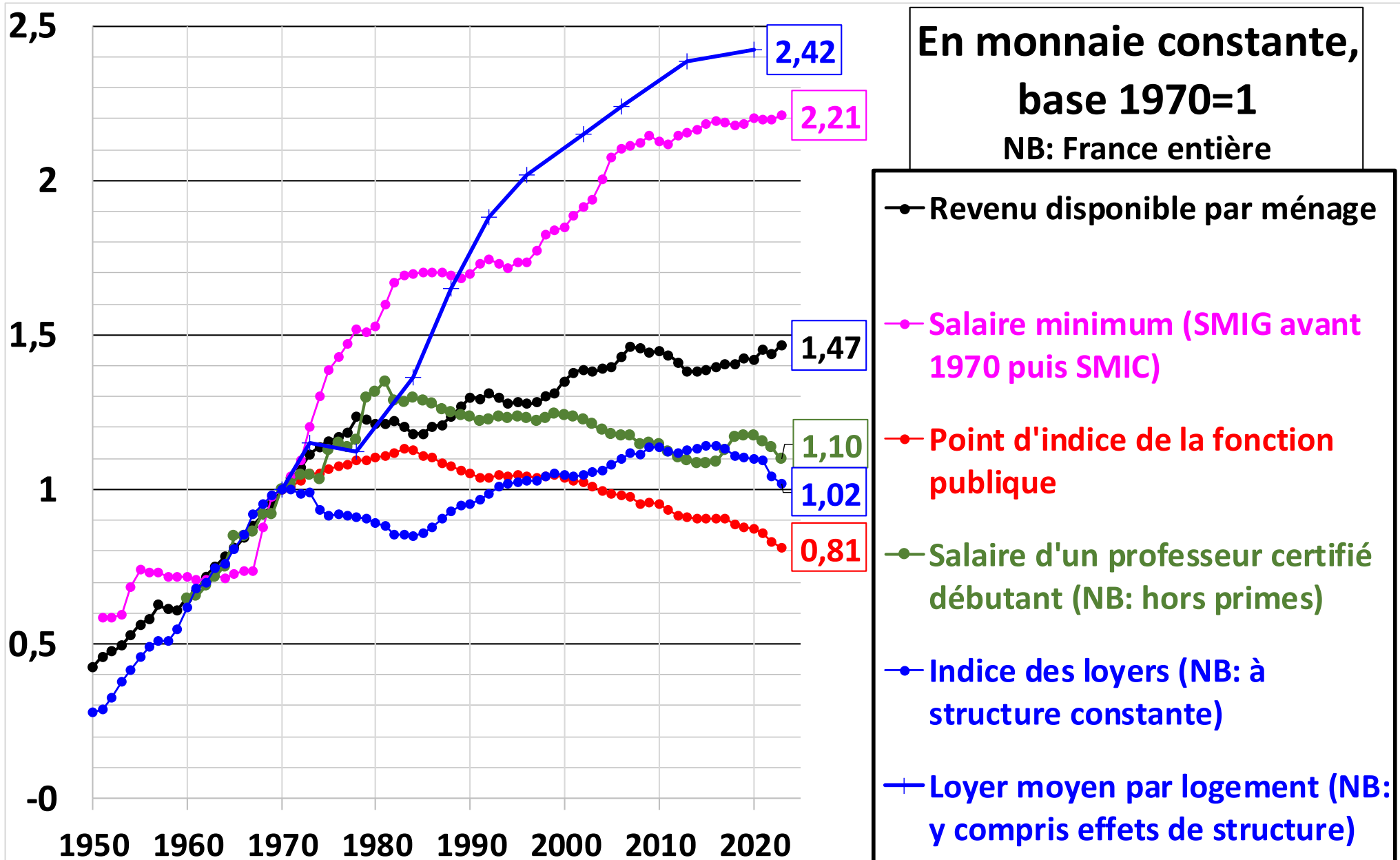
(\*) 1980-81. Source: CGEDD d'après rapport Badet et compte du logement 2020

Ce **n'est pas dû à l'inflation des loyers** (=la hausse de l'indice Insee des loyers observés à structure constante) mais à la **paupérisation des locataires** et à **l'amélioration du parc**, qui ont représenté des montants macroéconomiques considérables par comparaison aux aides au logement.

Remarques:

- la surcroissance du loyer moyen par rapport à l'indice de loyer est **d'origine immobilière** (principalement amélioration de la qualité du parc) et semble s'être estompée;
- la paupérisation des locataires n'est principalement **pas d'origine immobilière** et sa prospective est délicate (nécessite une prospective sur les revenus des personnes).

# Le cas des fonctionnaires

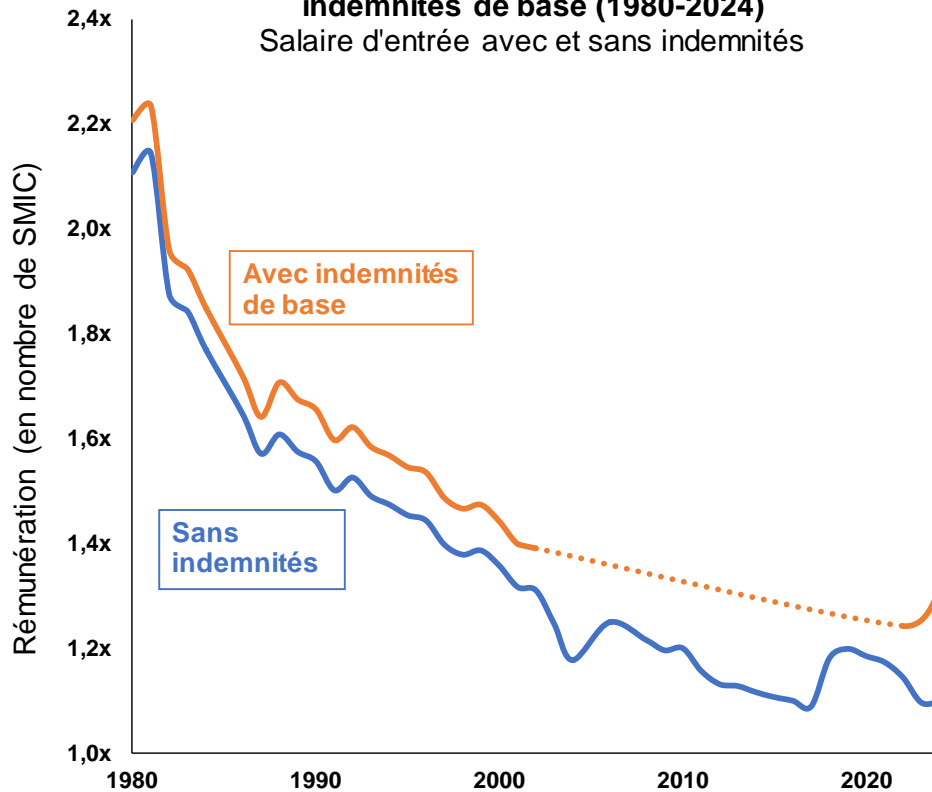


# Le cas des enseignants (cf. Lucas Chancel): comparaison

## avec et sans primes

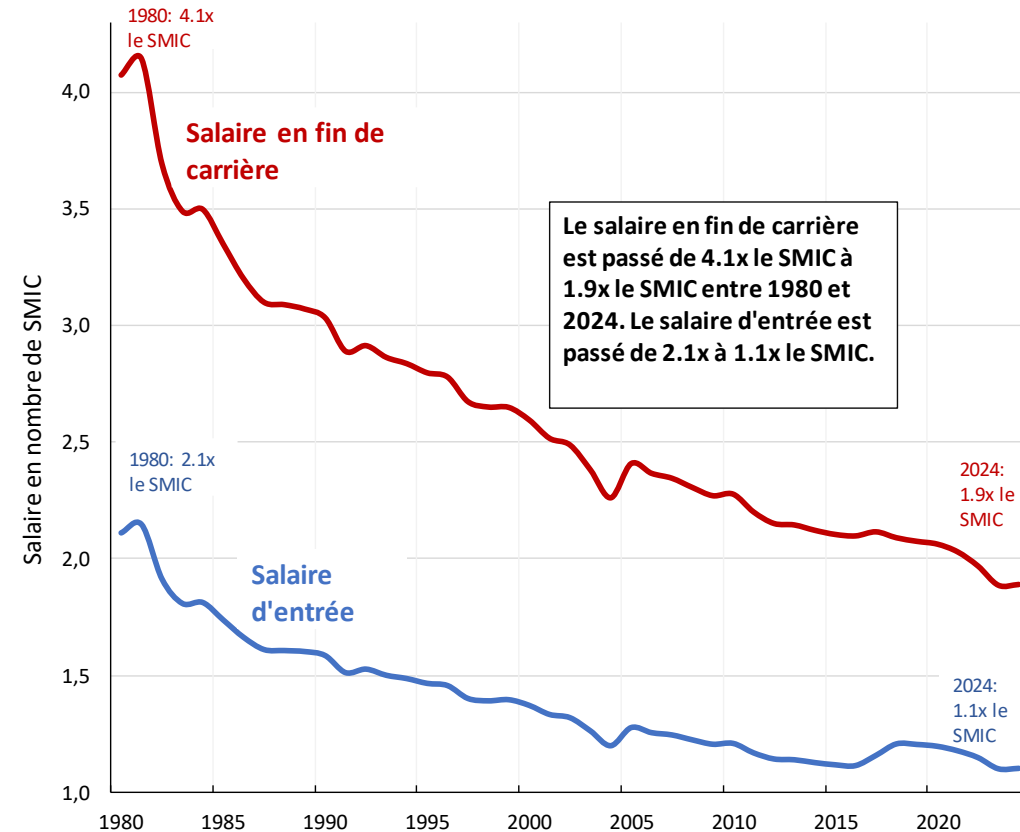
## début et fin de carrière

Rémunération des enseignants avec et sans indemnités de base (1980-2024)  
Salaire d'entrée avec et sans indemnités



**Lecture:** Le salaire d'entrée hors primes des professeurs certifiés et assimilés du 1er échelon est passé de près de 2.2 fois le SMIC en 1980 à près d'1.1 fois le SMIC en 2024. L'ajout des indemnités de base fait passer la rémunération à 1.3 SMIC en 2024. NB: les indemnités et les primes ne sont pas des salaires et ne sont pas, ou pas pleinement, prises en compte dans le calcul de la retraite. **Sources et séries:** Lucas Chancel, voir [lucaschancel.com/enseignants](https://lucaschancel.com/enseignants)

Salaires d'entrée et de fin de carrière des professeurs certifiés et assimilés, hors primes, rapportés au SMIC




Le salaire en fin de carrière est passé de 4.1x le SMIC à 1.9x le SMIC entre 1980 et 2024. Le salaire d'entrée est passé de 2.1x à 1.1x le SMIC.

**Notes:** salaire brut hors primes et indemnités rapporté au SMIC. Le salaire en fin de carrière (courbe rouge) correspond ici à l'échelon 11 de la classe normale des professeurs certifiés et assimilés. Le salaire d'entrée (courbe bleue) correspond à l'échelon 1. **Sources et séries:** [lucaschancel.com/enseignants](https://lucaschancel.com/enseignants) (mise à jour sept. 2024)

# 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 niveau du prix des logements
4. Différenciation locale de l'évolution du prix des logements
5. L'actif des ménages
6. Conclusion

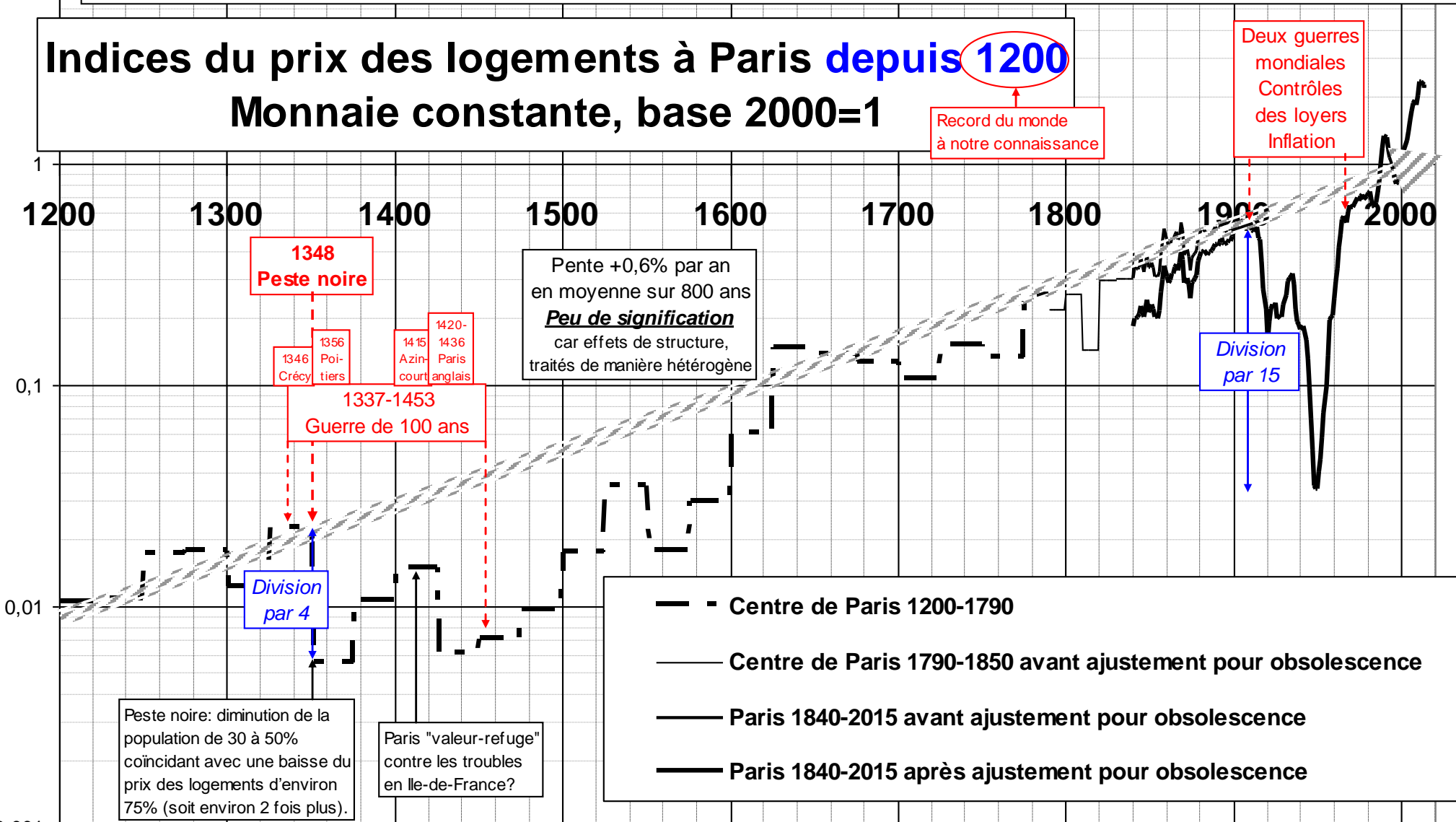


# Indices du prix des logements à Paris depuis 1200

(plus intéressants par les questions qu'ils soulèvent et par leurs fluctuations que par leurs tendances longues)

## Indices du prix des logements à Paris depuis 1200

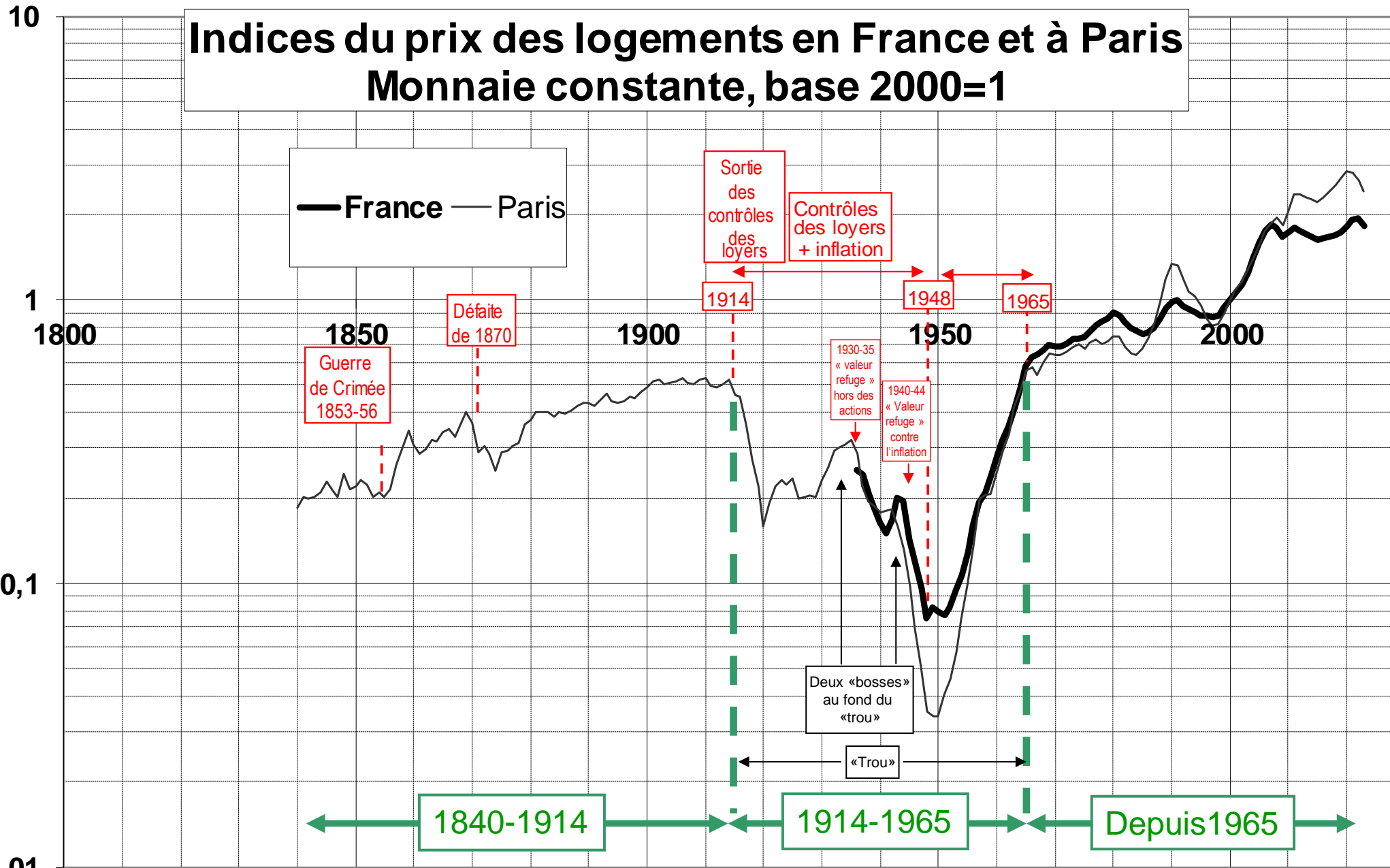
Monnaie constante, base 2000=1



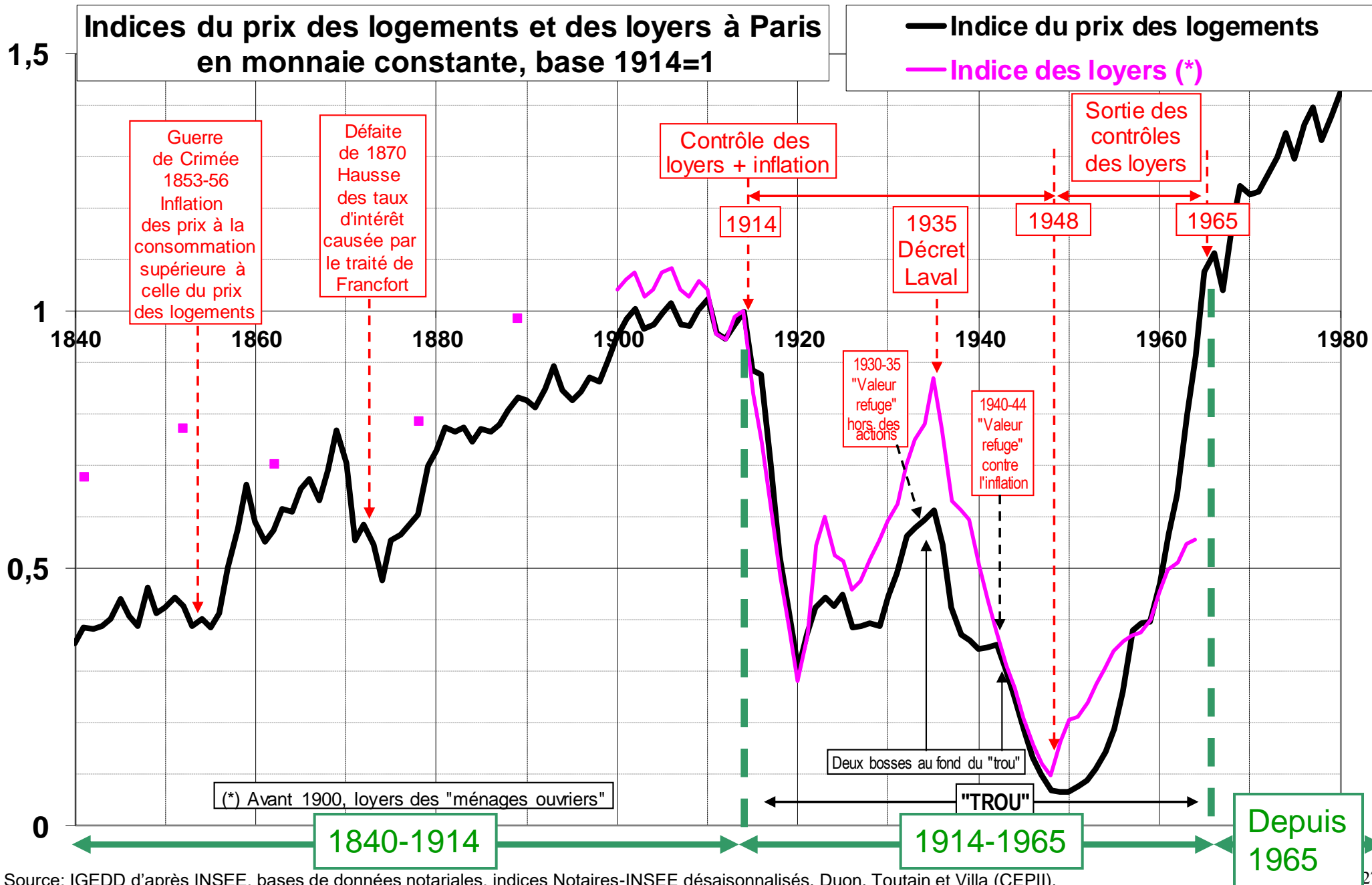
Source: IGEDD d'après d'Avenel, Duon, INSEE, indices Notaires-INSEE et bases notariales  
[http://www.igedd.developpement-durable.gouv.fr/IMG/doc/house-price-index-Paris-and-others-secular\\_cle7fed11.doc](http://www.igedd.developpement-durable.gouv.fr/IMG/doc/house-price-index-Paris-and-others-secular_cle7fed11.doc) et [http://www.igedd.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/evolution-prix-immobilier-friggitt\\_cle0c611b.pdf](http://www.igedd.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/evolution-prix-immobilier-friggitt_cle0c611b.pdf)

# Le "trou" de 1914-1965

Indices du prix des logements en France et à Paris  
Monnaie constante, base 2000=1

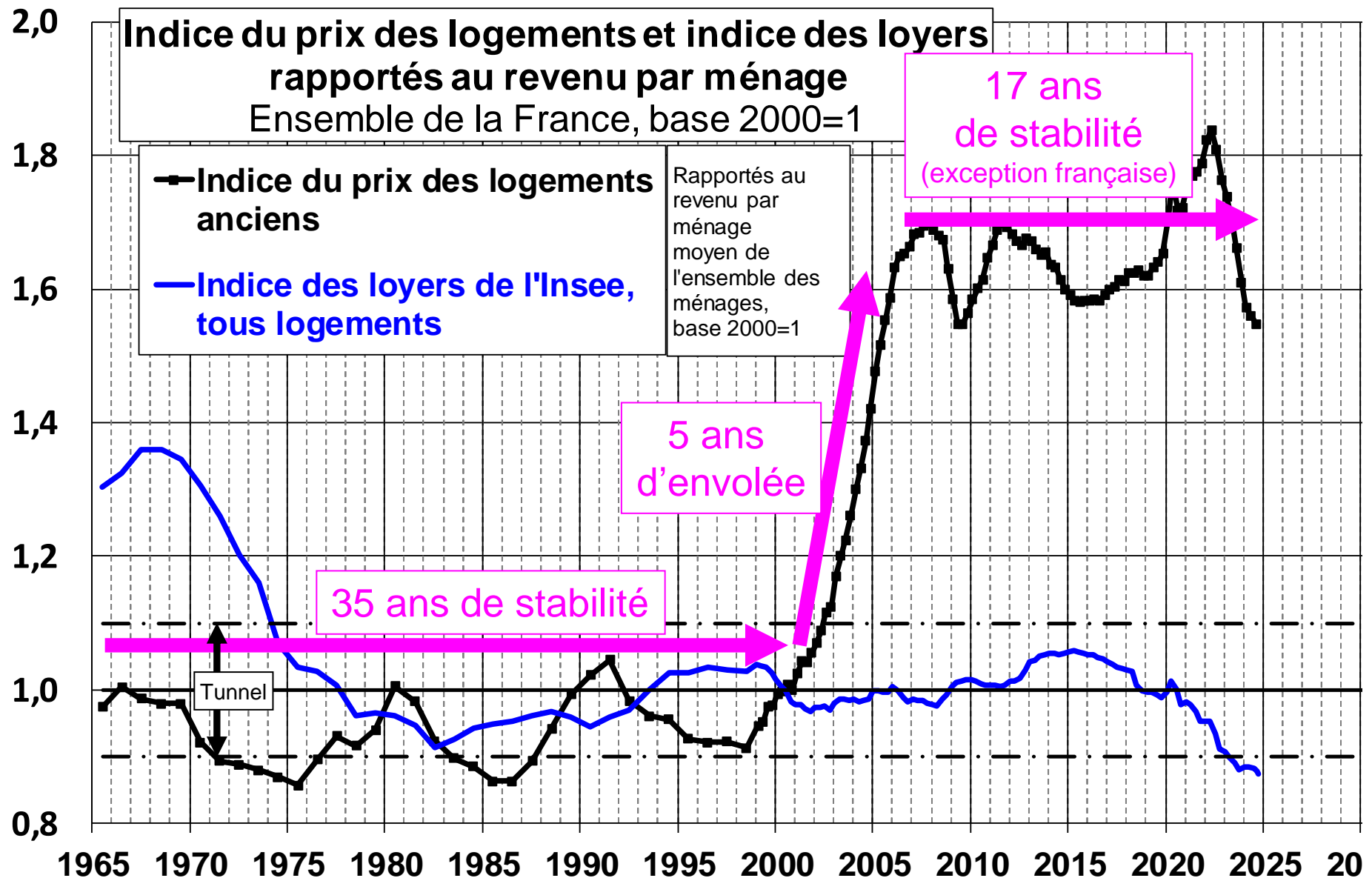


# Le "trou" de 1914-1965 (détail)



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

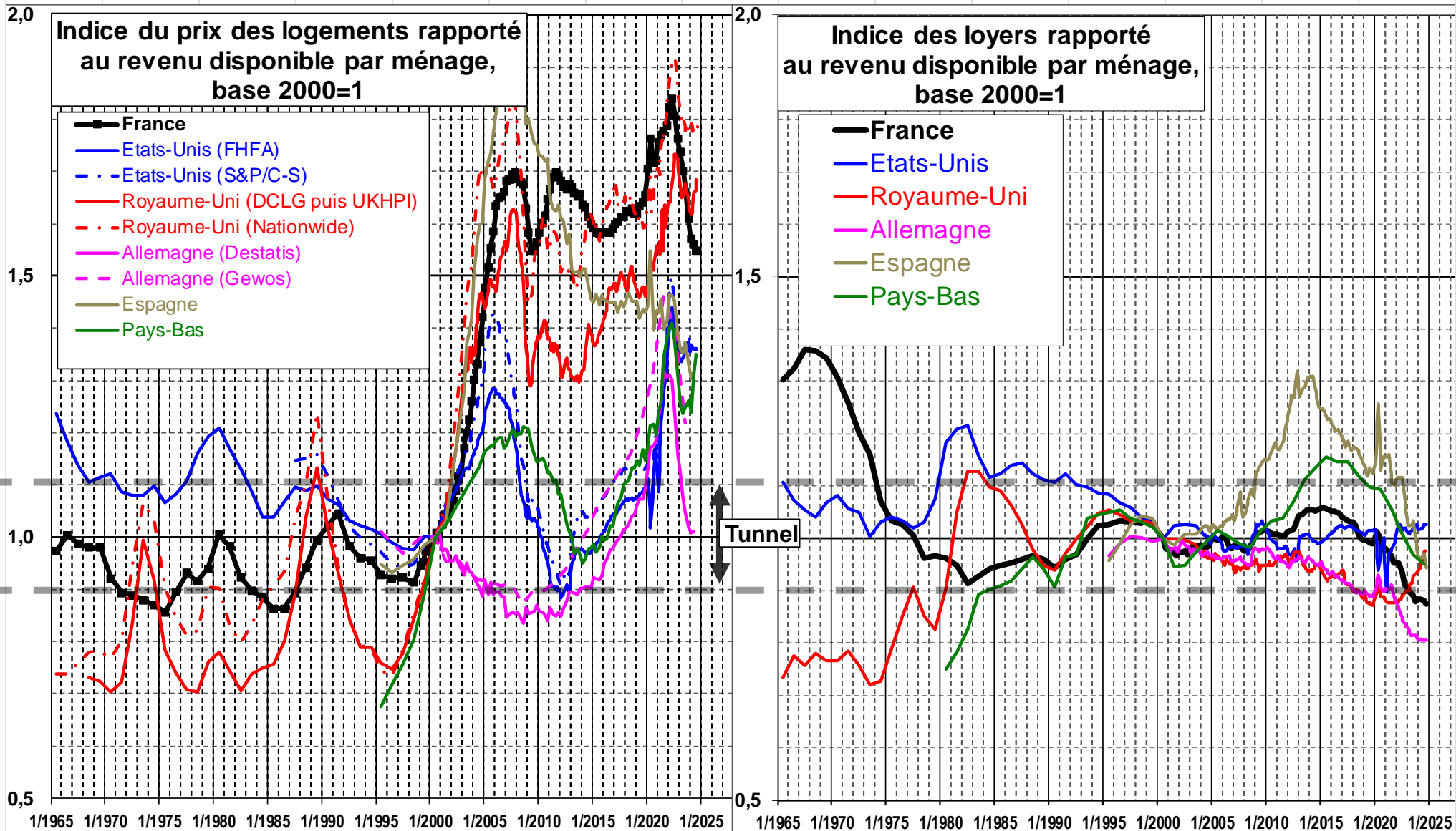


# Comparaison internationale

- 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

## PRIX

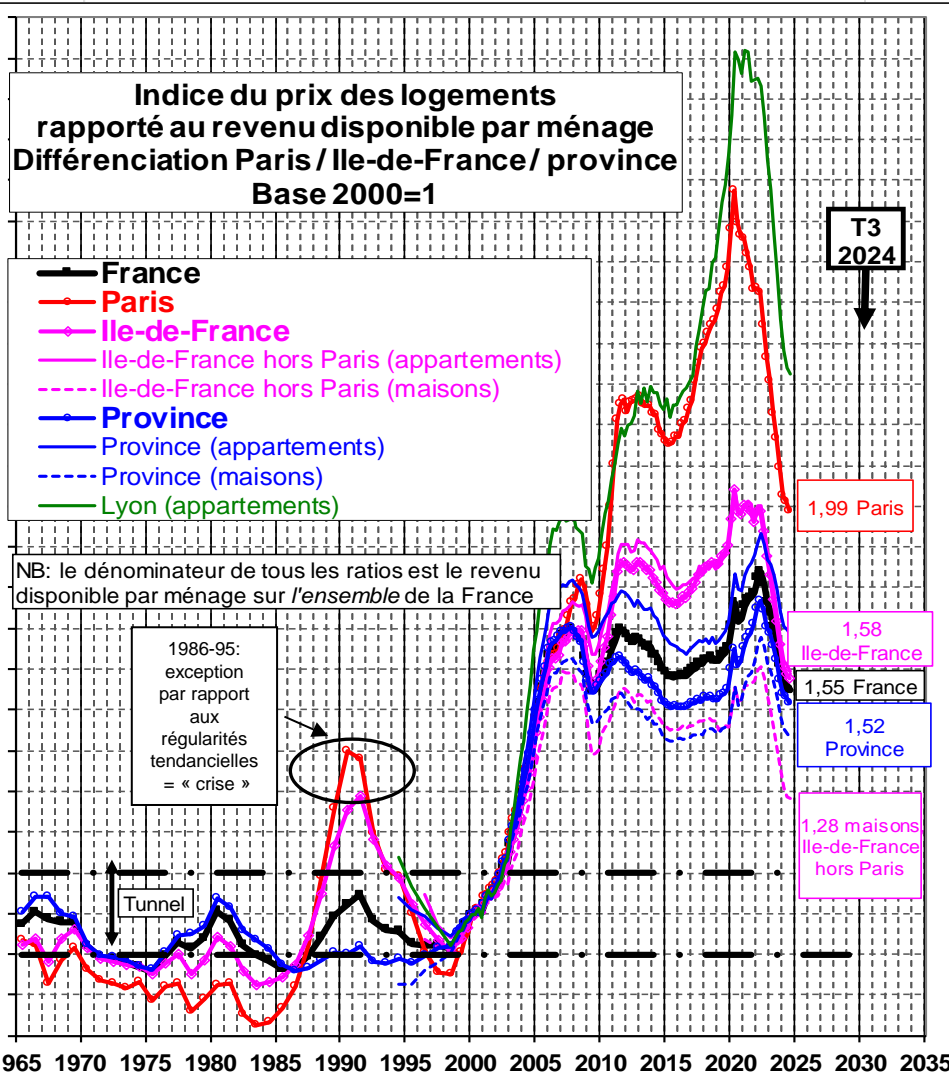
## LOYERS



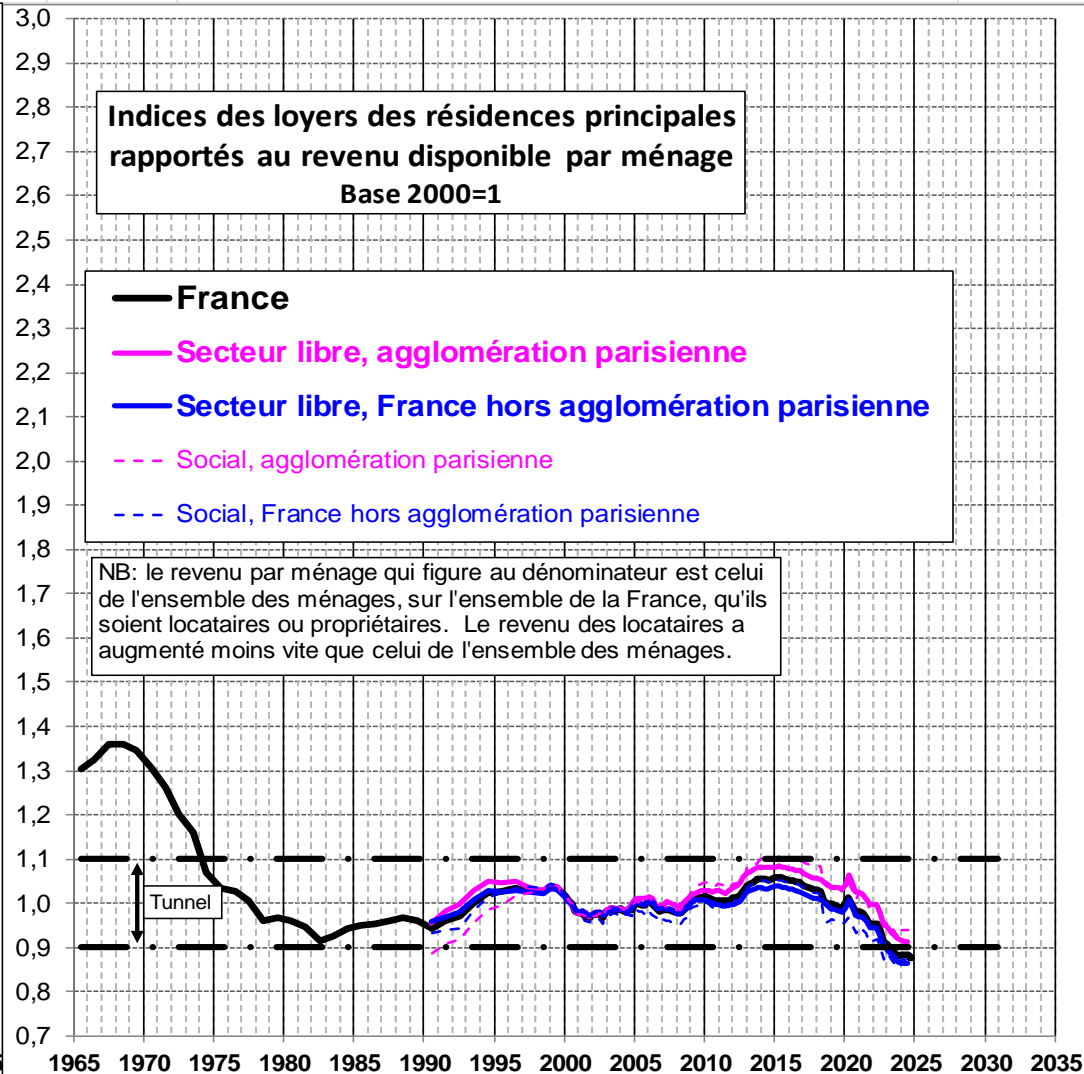
# Différenciation locale en France – cf. infra

Les indices de prix sont beaucoup moins stables par rapport au revenu par ménage, et plus différenciés, que les indices de loyer

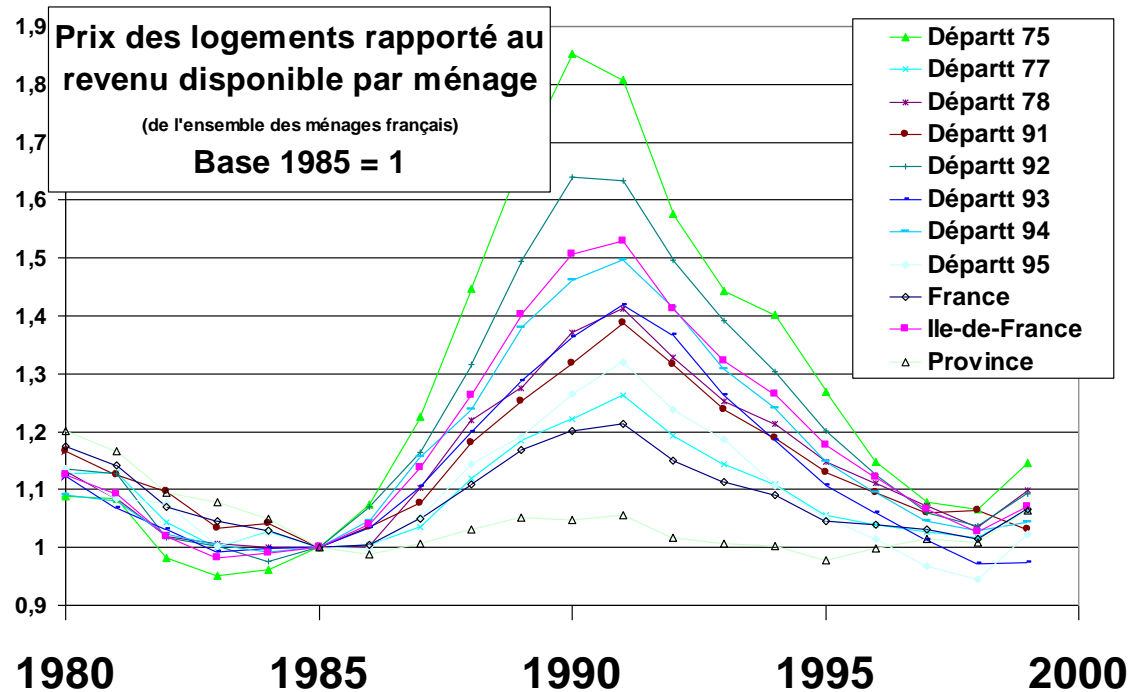
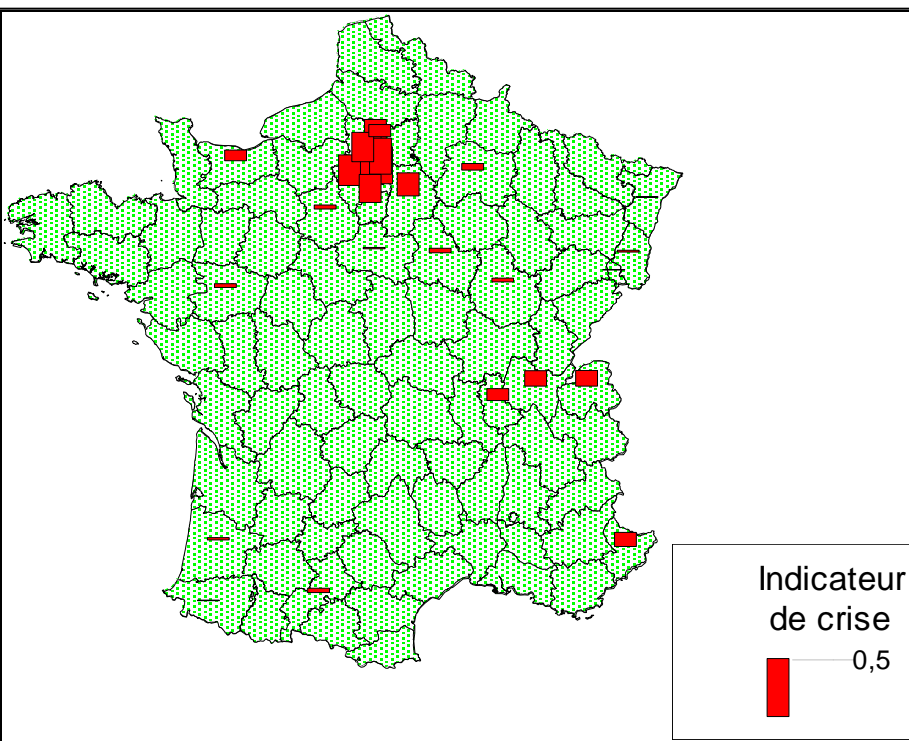
## PRIX



## LOYERS



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

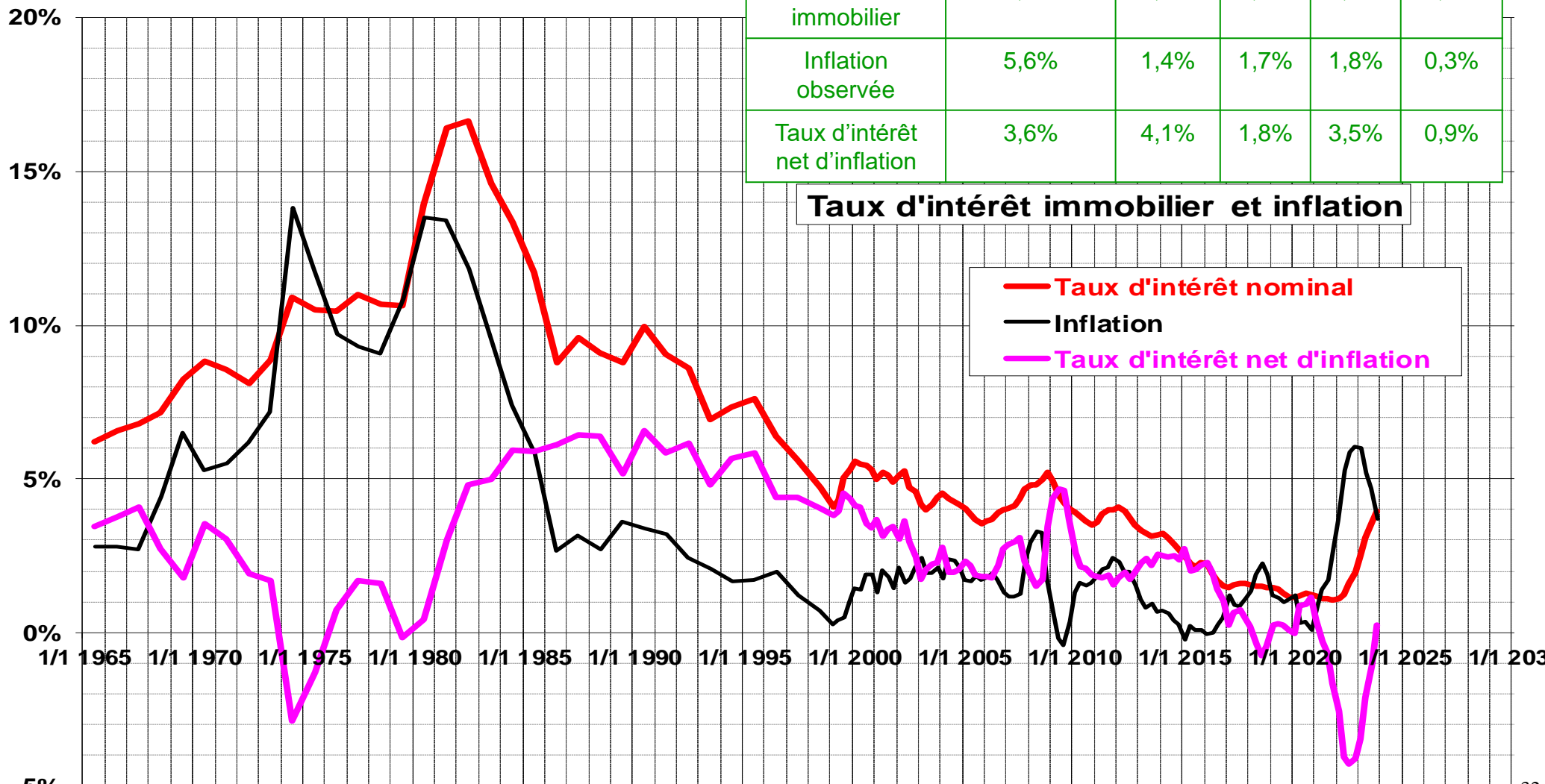


# Les taux d'intérêt sont historiquement bas ...mais leur baisse a commencé bien avant 2000

- Quels taux (nominaux, ou nets d'inflation, ou nets d'inflation anticipée)?
- Bas par rapport à quelle référence?

	Moyenne 1965-2000	T1 2000	T4 2005	T4 2008	T3 2020
Taux d'intérêt immobilier	9,2%	5,6%	3,5%	5,3%	1,3%
Inflation observée	5,6%	1,4%	1,7%	1,8%	0,3%
Taux d'intérêt net d'inflation	3,6%	4,1%	1,8%	3,5%	0,9%

**Taux d'intérêt immobilier et inflation**



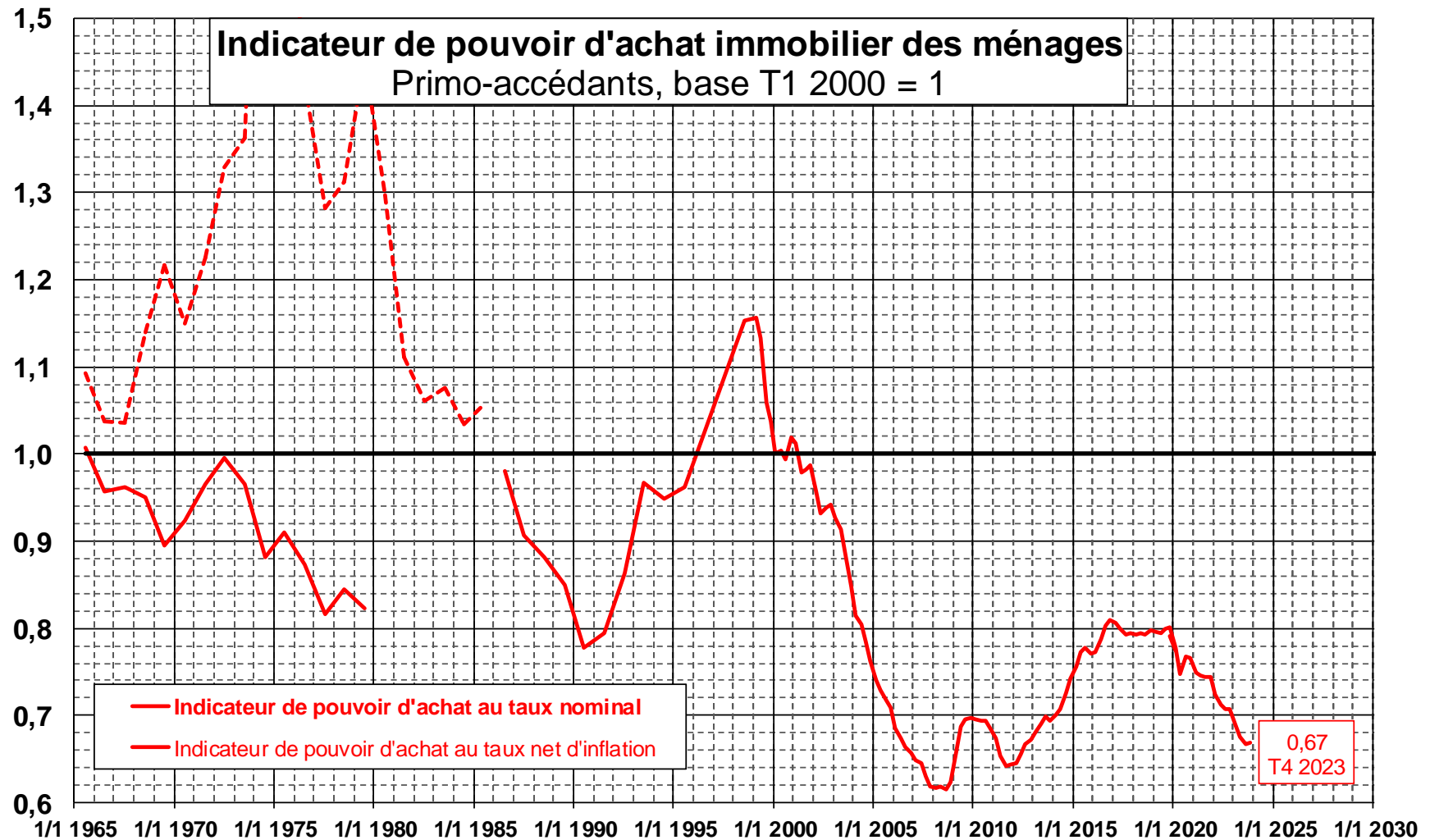
— Taux d'intérêt nominal  
 — Inflation  
 — Taux d'intérêt net d'inflation

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

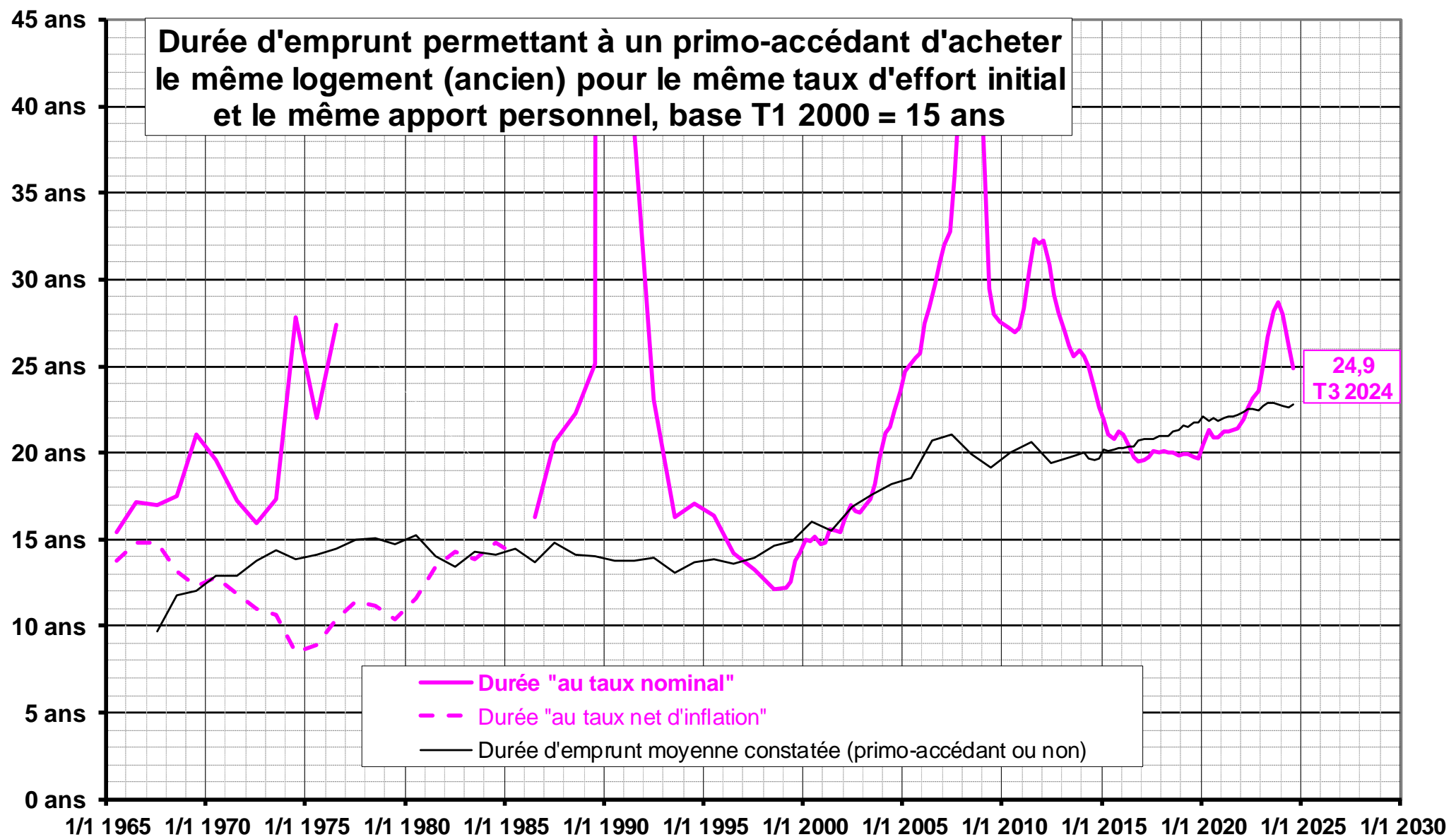


# Depuis 2000, la baisse des taux d'intérêt n'a pas suffi à compenser l'effet de la hausse des prix sur le pouvoir d'achat immobilier des ménages

## *au taux nominal et au taux net d'inflation*



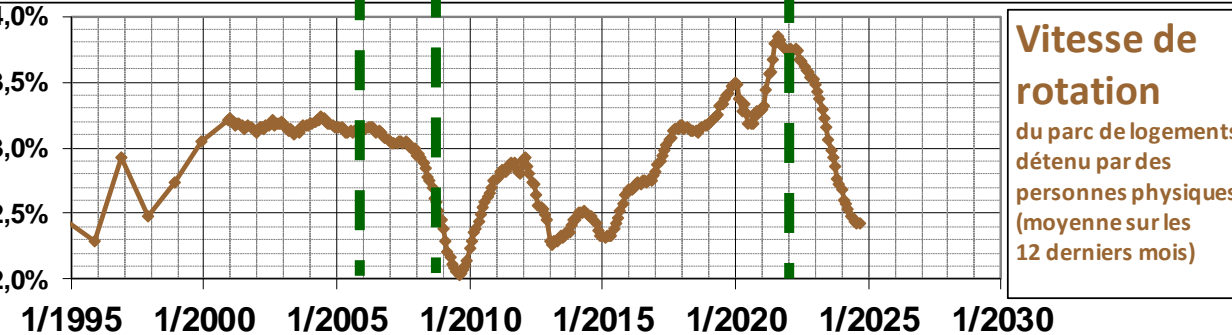
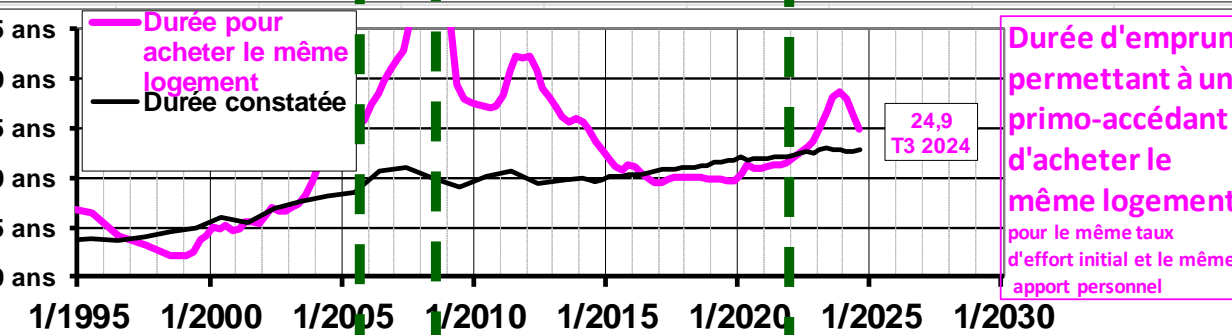
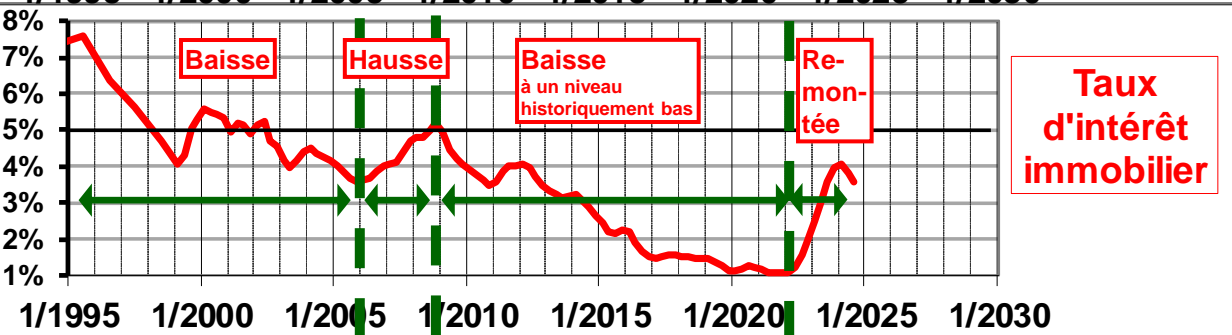
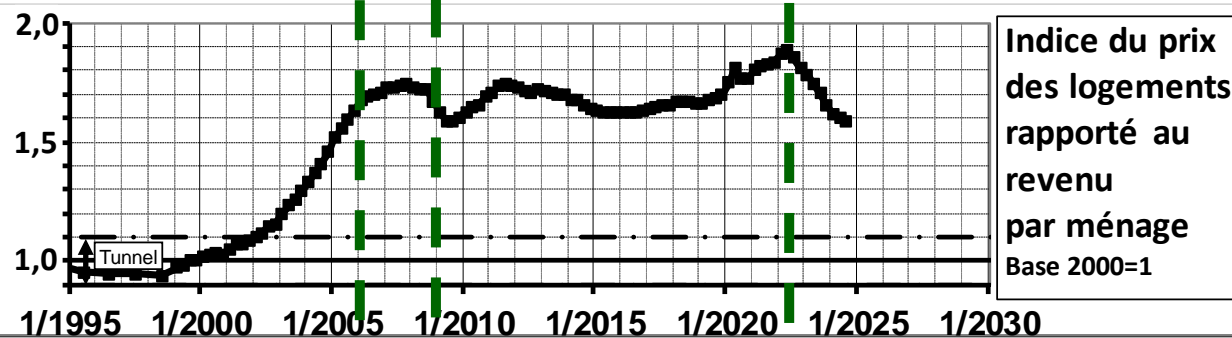
# Pour acheter le même logement qu'en 2000, un accédant doit s'endetter sur 25 ans mi-2024 au lieu de 15 ans en 2000



# 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)**

# 2000-2024: 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 léviter ensuite pendant 15 ans. Sans elle les prix seraient retombés dès 2010 (et cela aurait été mieux...)

# La récente remontée des taux d'intérêt

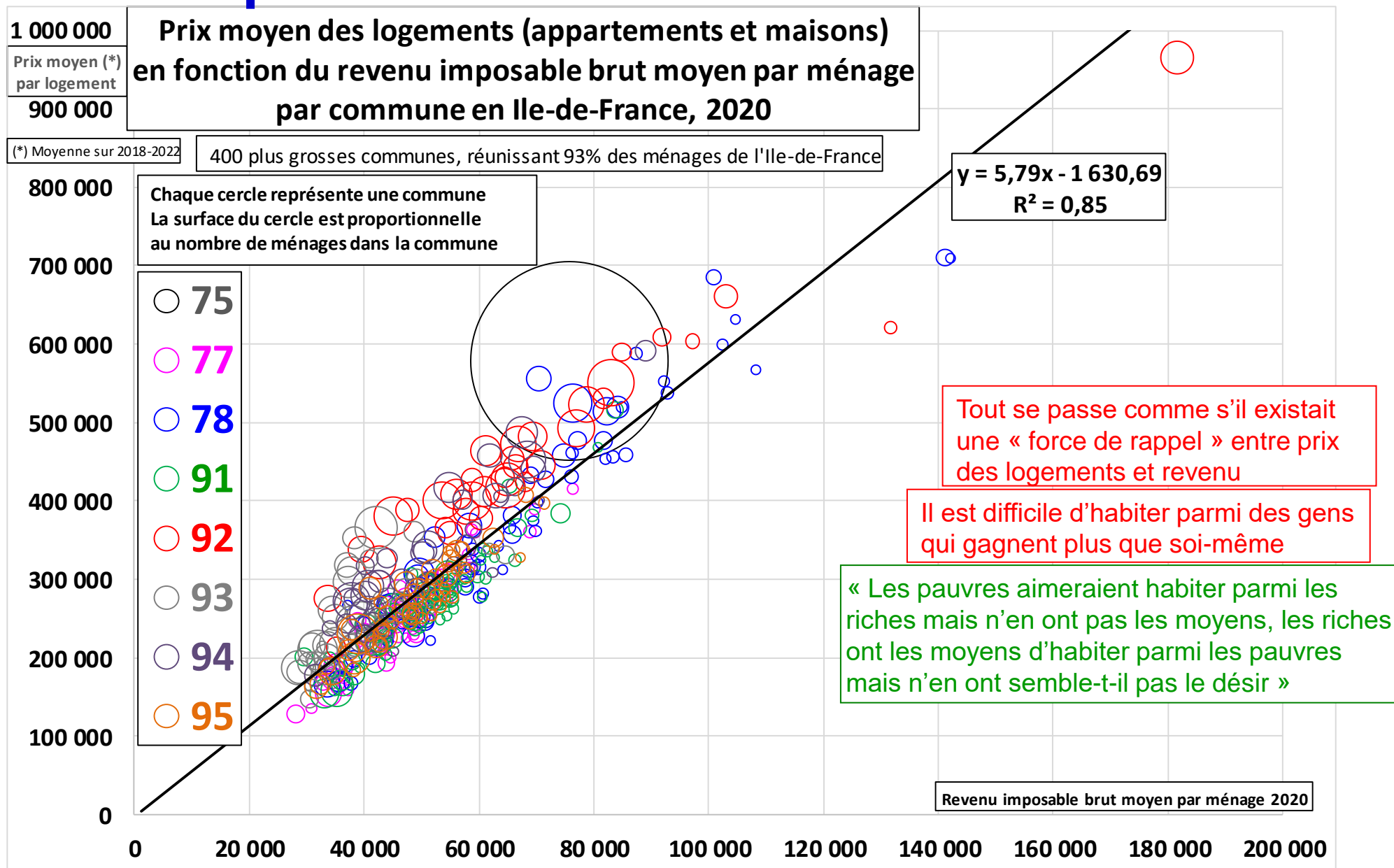
- n'est pas une surprise
- a interrompu l'effet inflationniste de l'environnement financier en désolvabilisant les accédants et en réduisant la compétitivité du placement en logement
- Comme souvent en immobilier les prix ne se sont pas ajustés immédiatement à la baisse car une proportion élevée des 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**

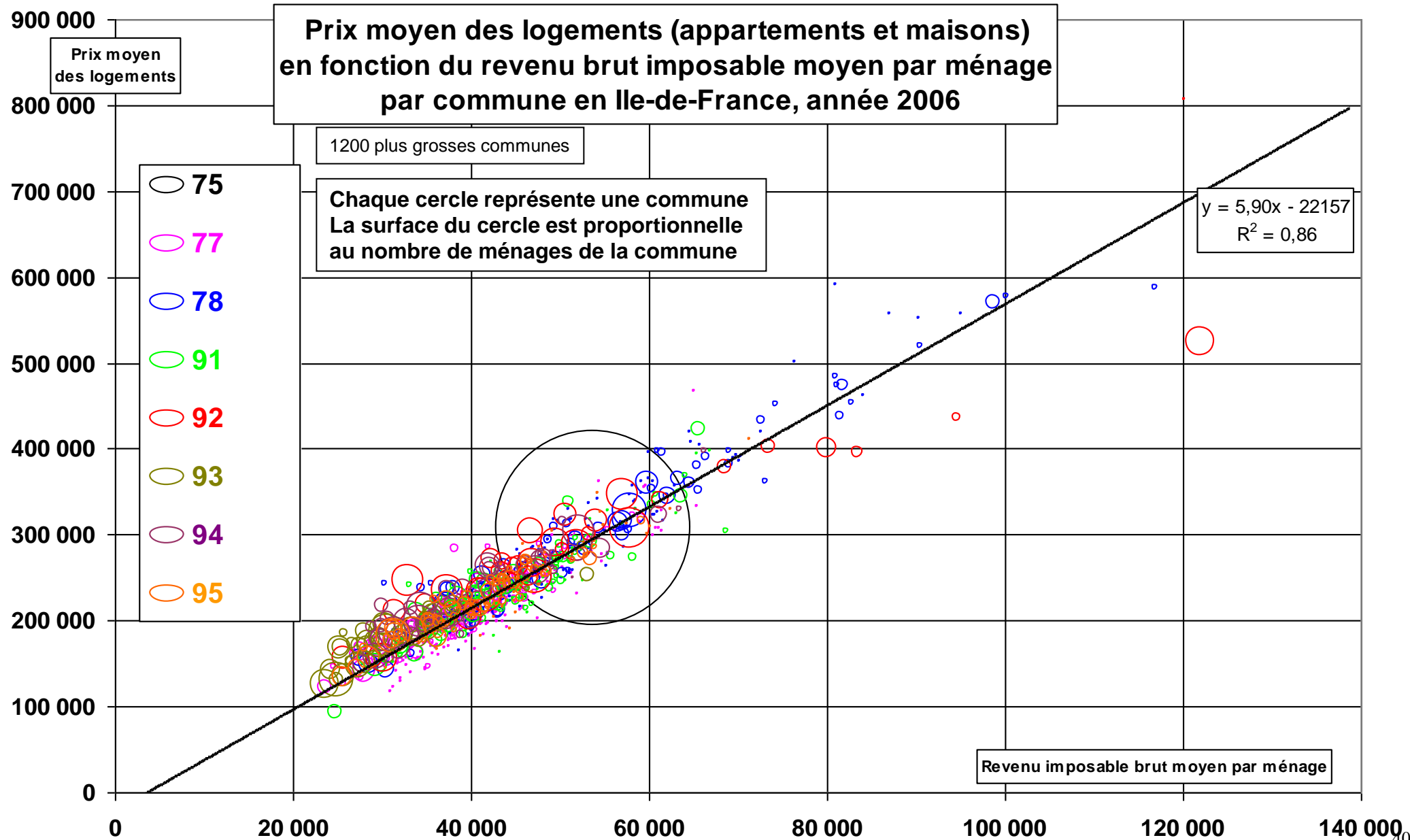
# PLAN

1. Evolution des loyers
2. Evolution des prix de vente
3. Différenciation locale du niveau du prix des logements 
4. Différenciation locale de l'évolution 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

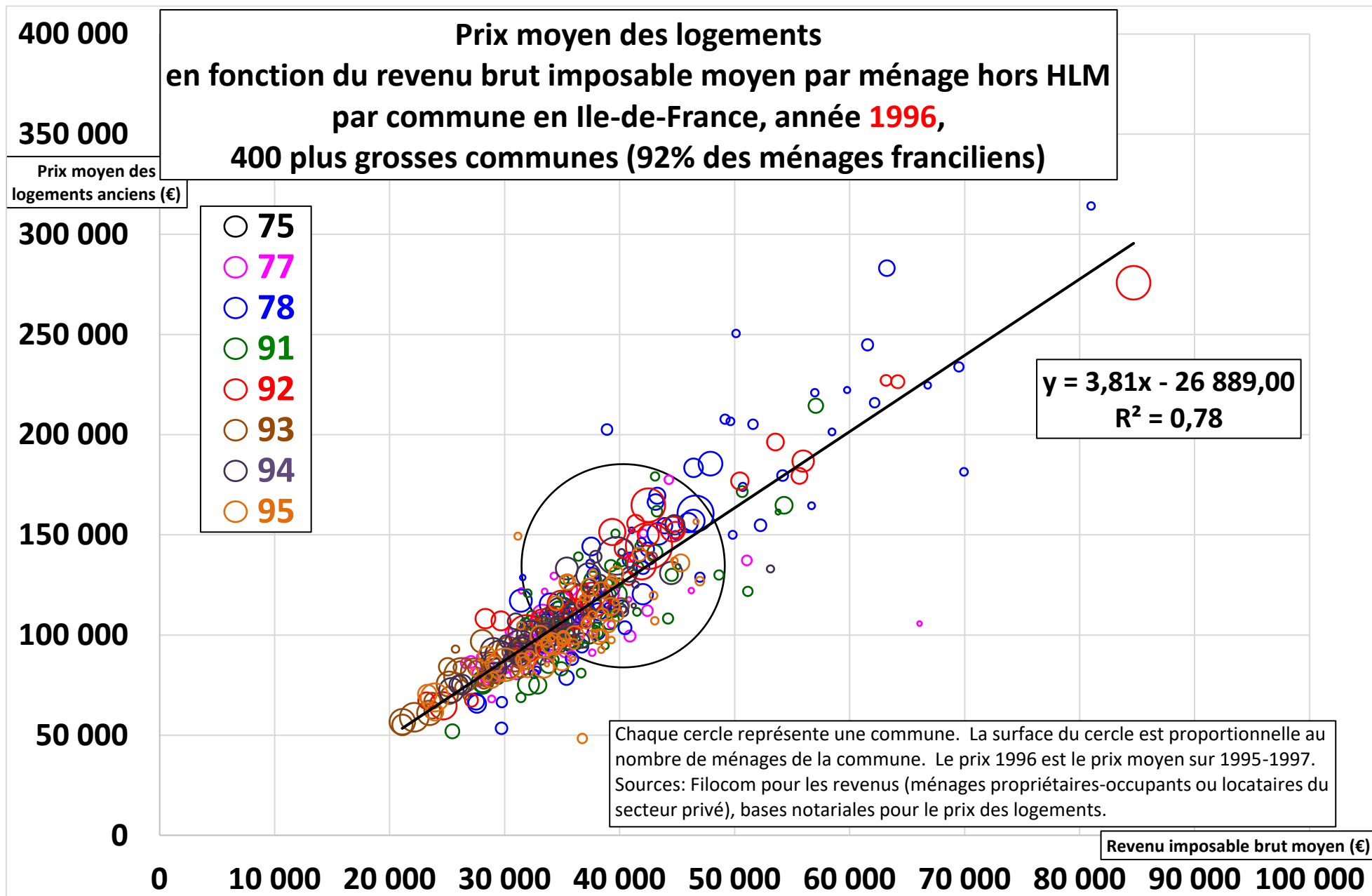


# Idem en 2006 (1200 communes)

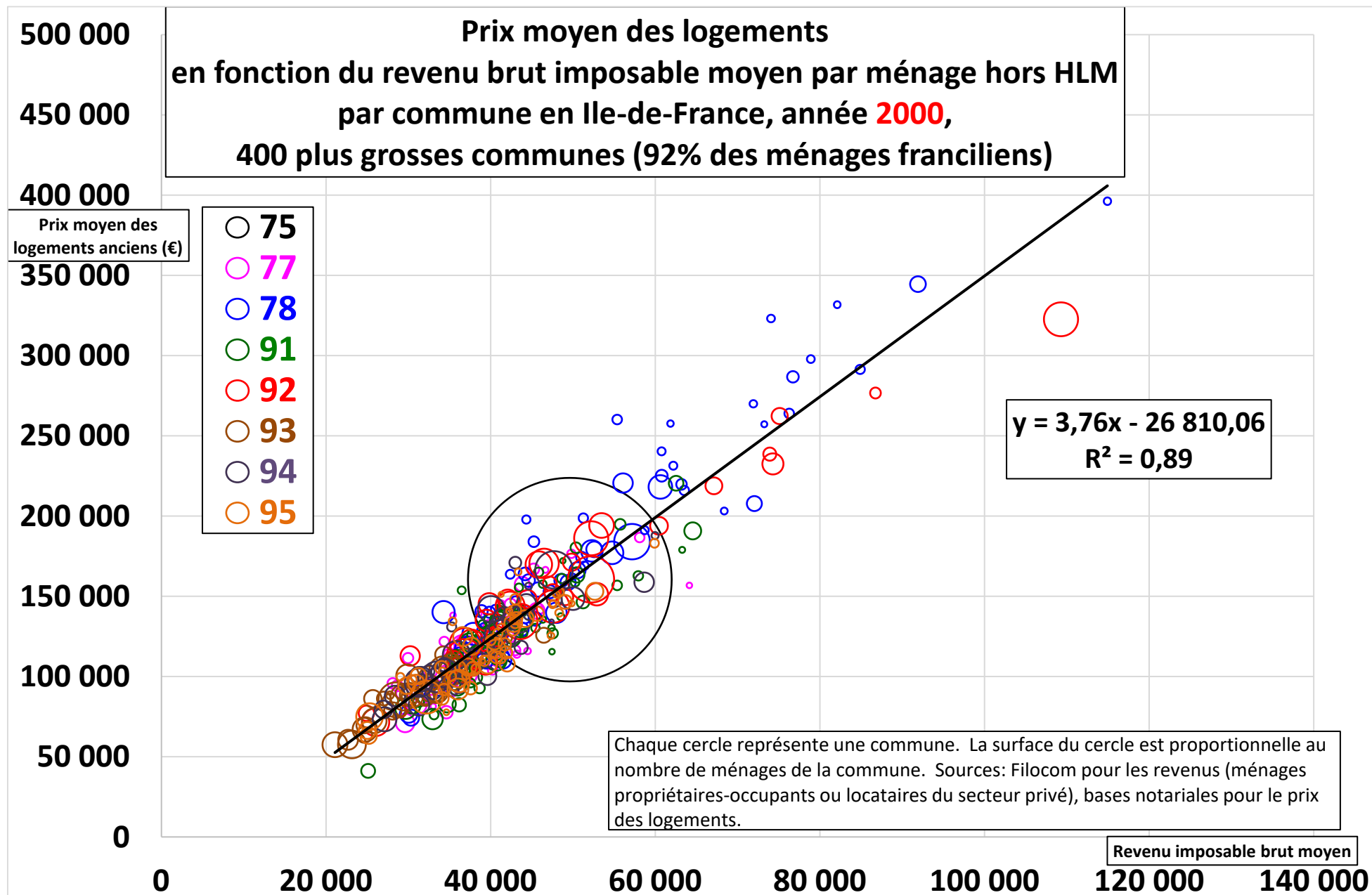




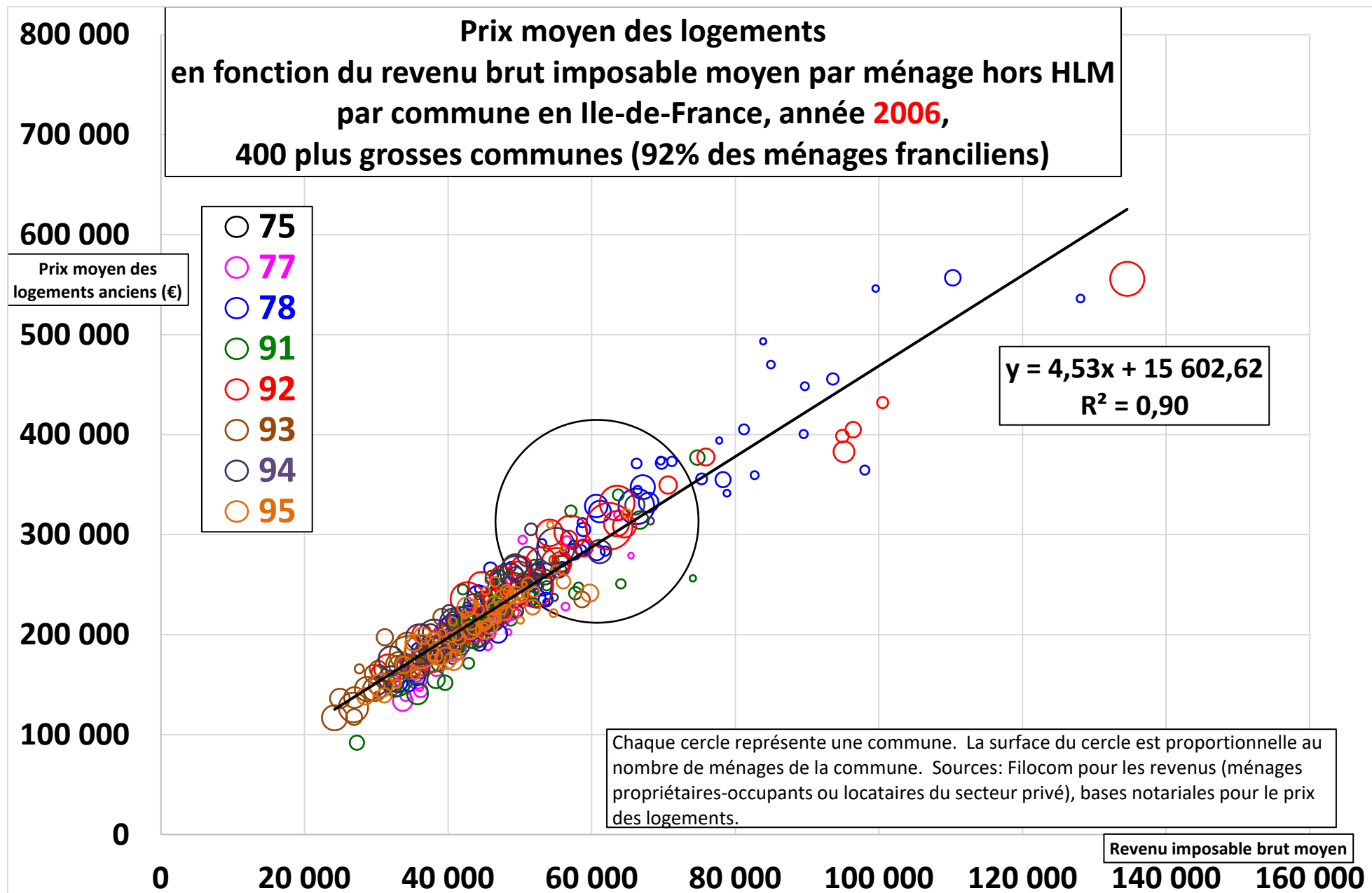
# Idem, en fonction du revenu hors HLM, 1996



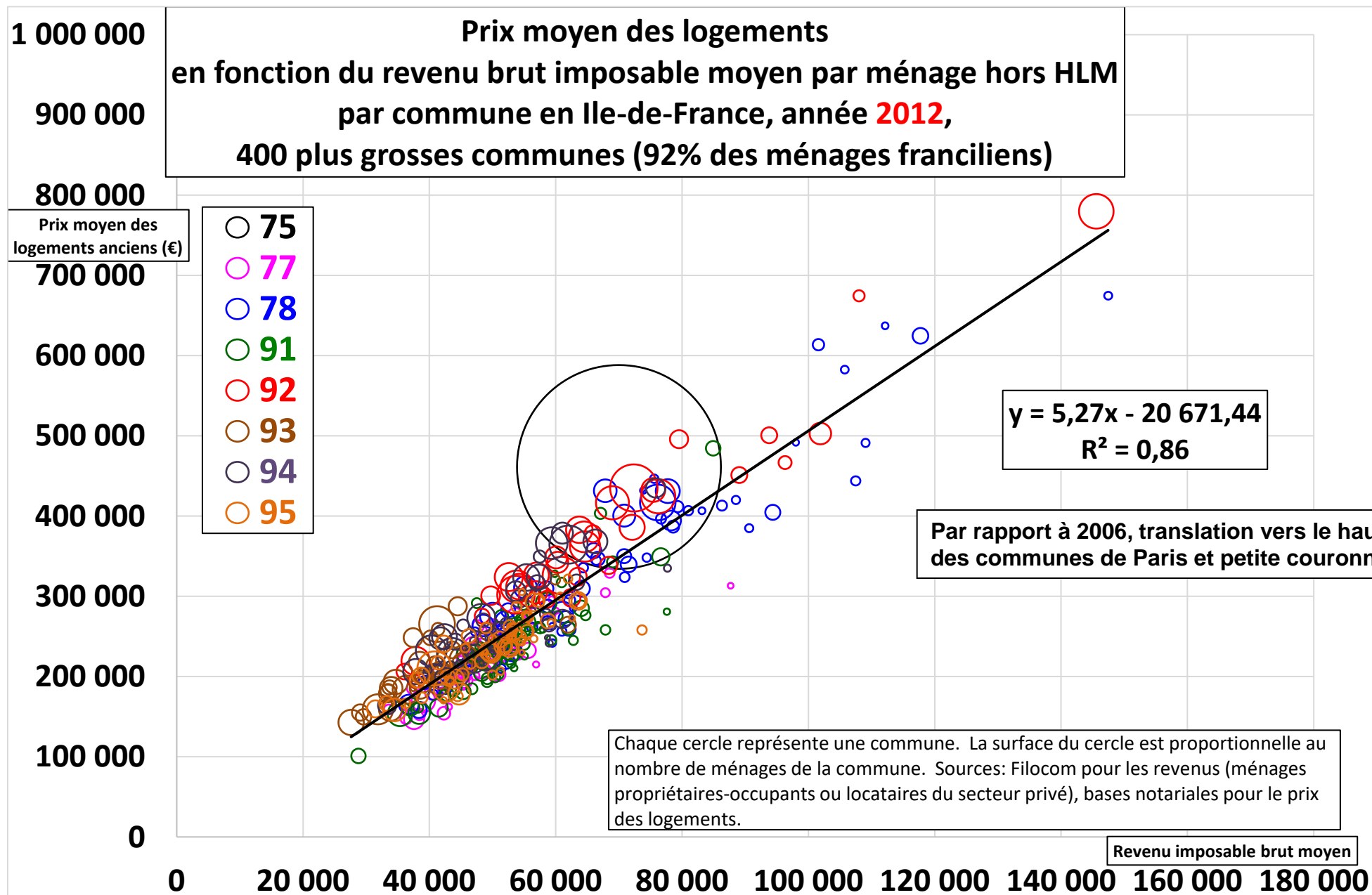
# Idem, en fonction du revenu hors HLM, 2000



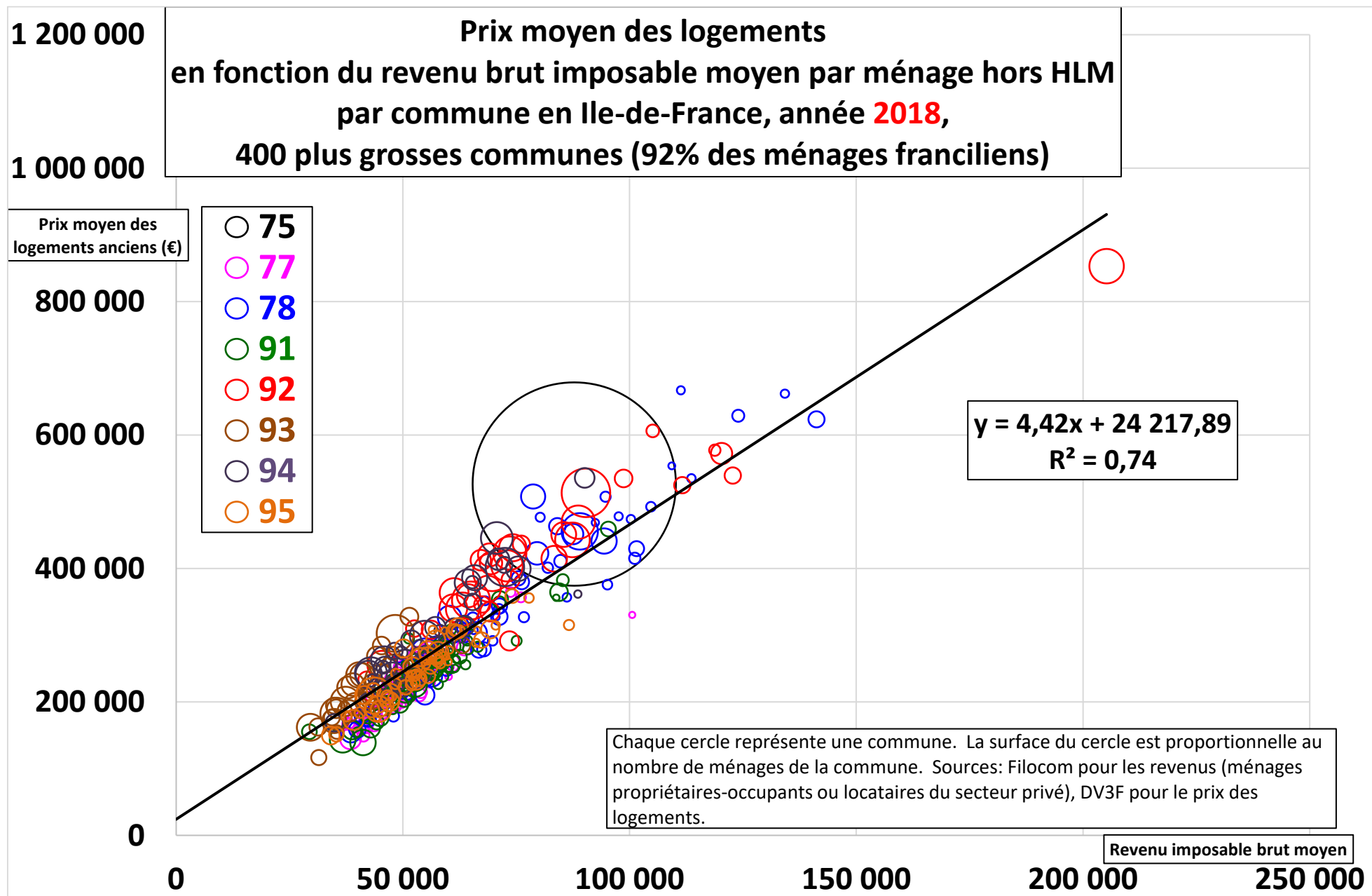
# Idem, en fonction du revenu hors HLM, 2006



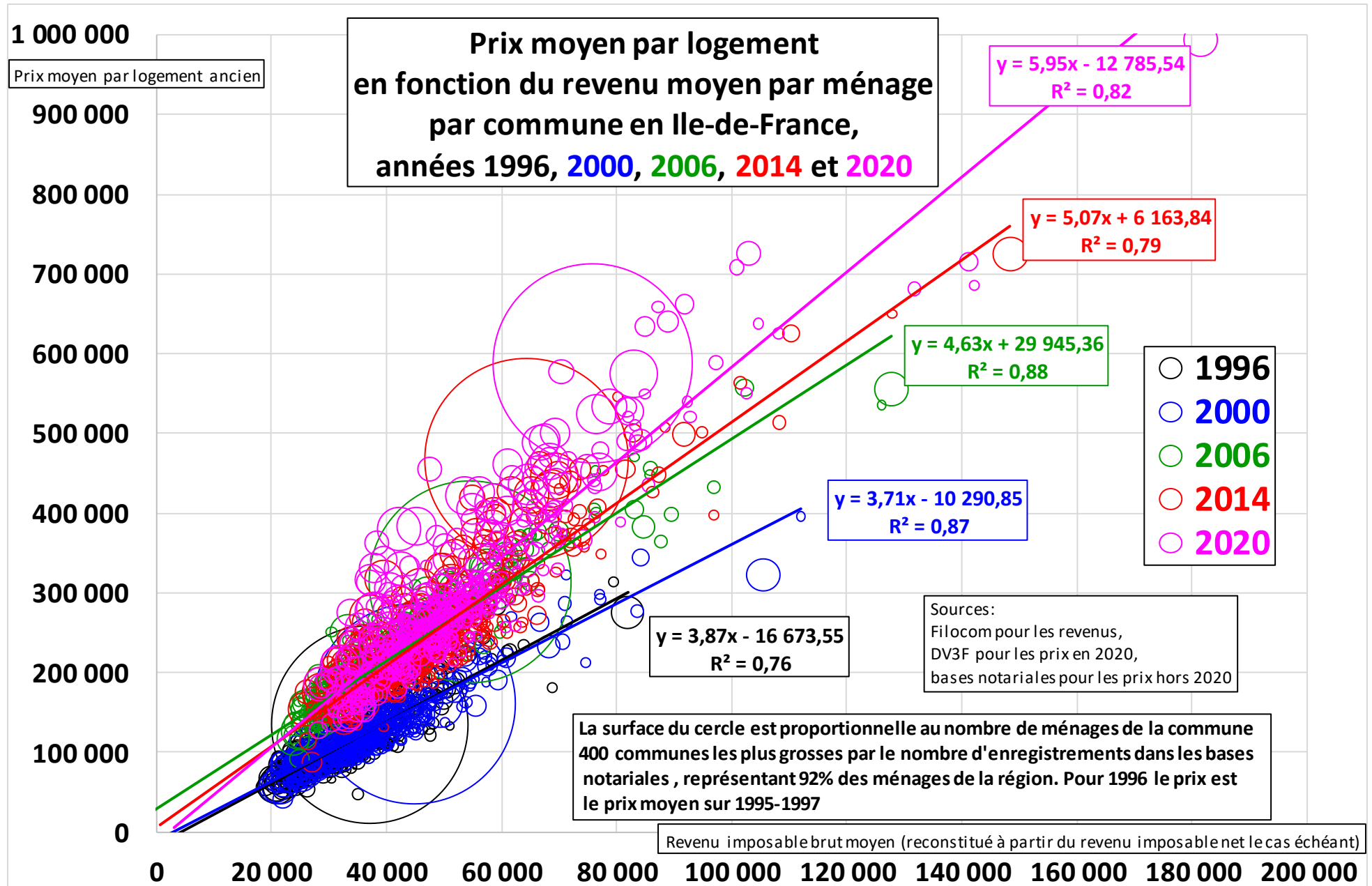
# Idem, en fonction du revenu hors HLM, 2012



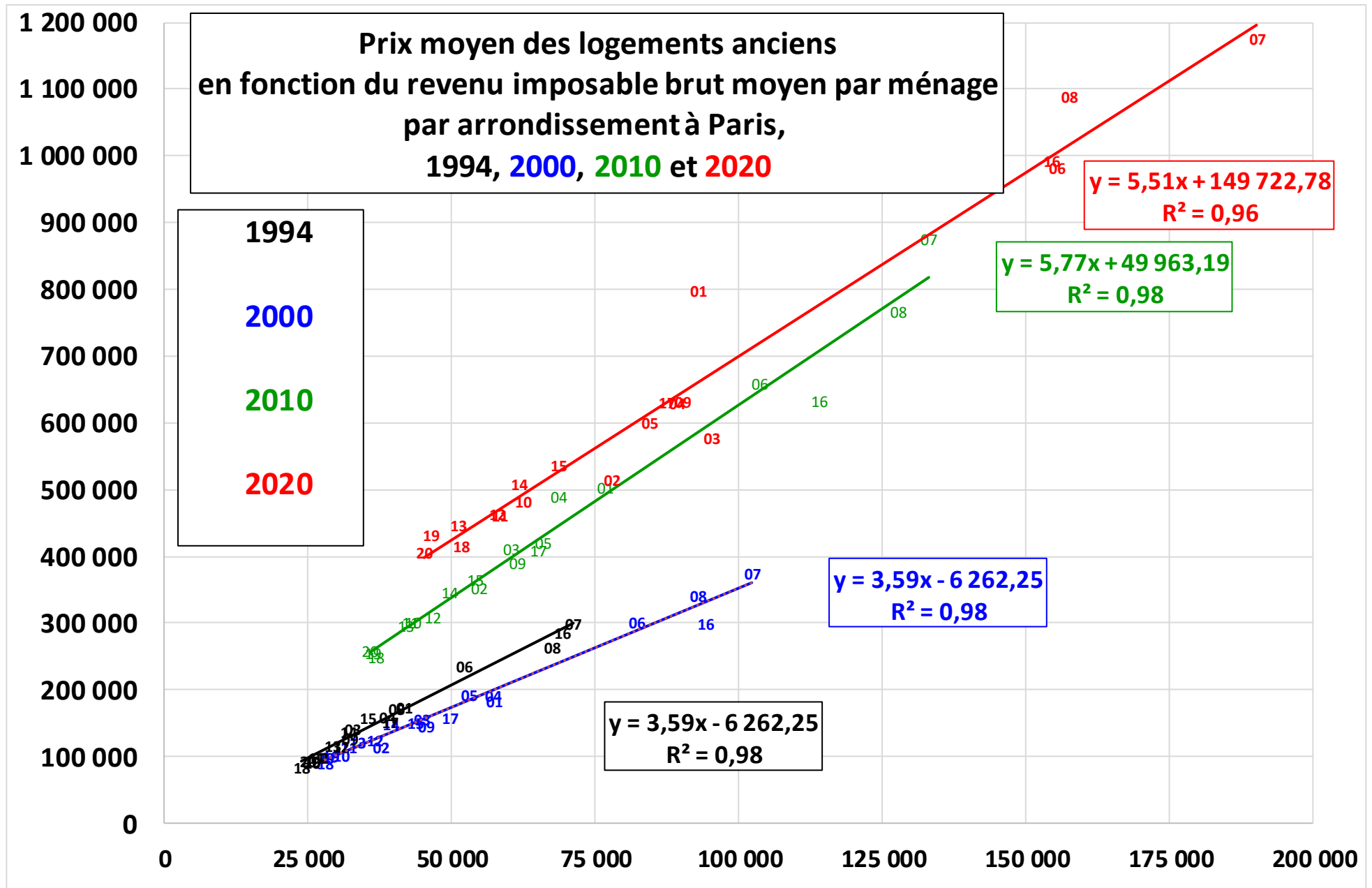
# Idem, en fonction du revenu hors HLM, 2018



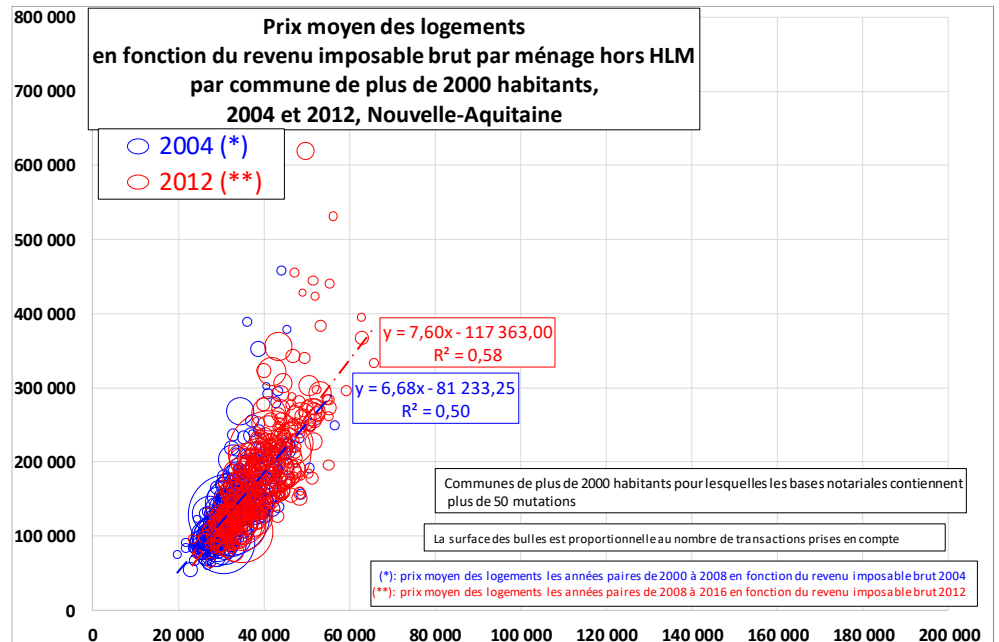
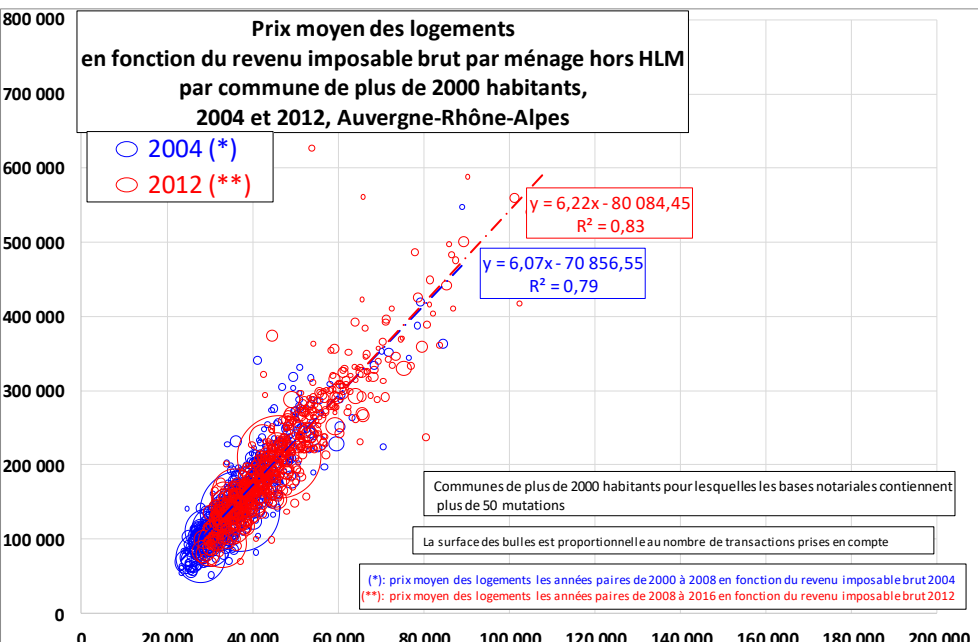
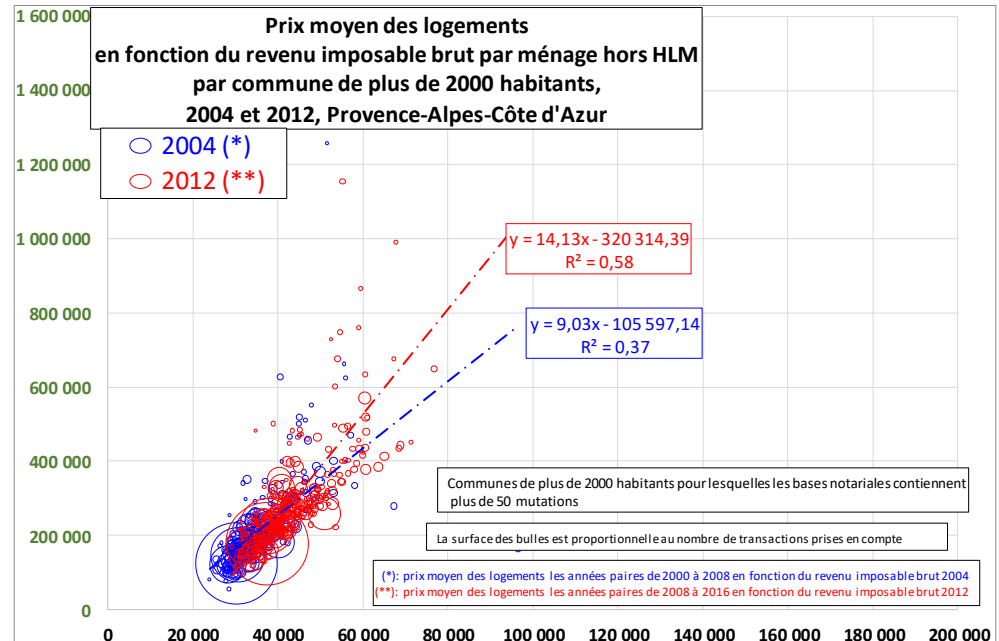
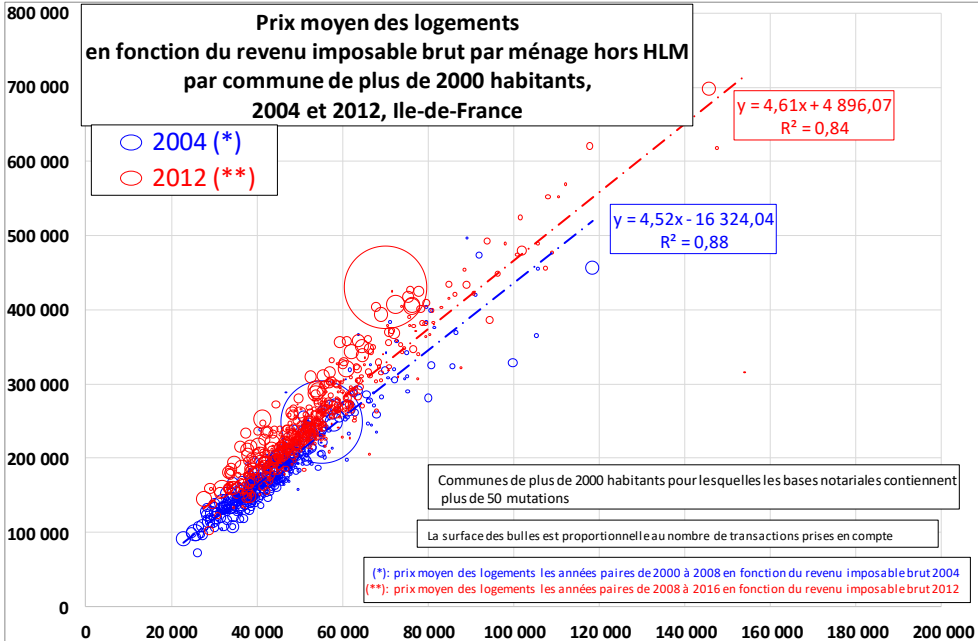
# Idem, comparaison 1996-2000-2006-2014-2020



# Par arrondissement à Paris

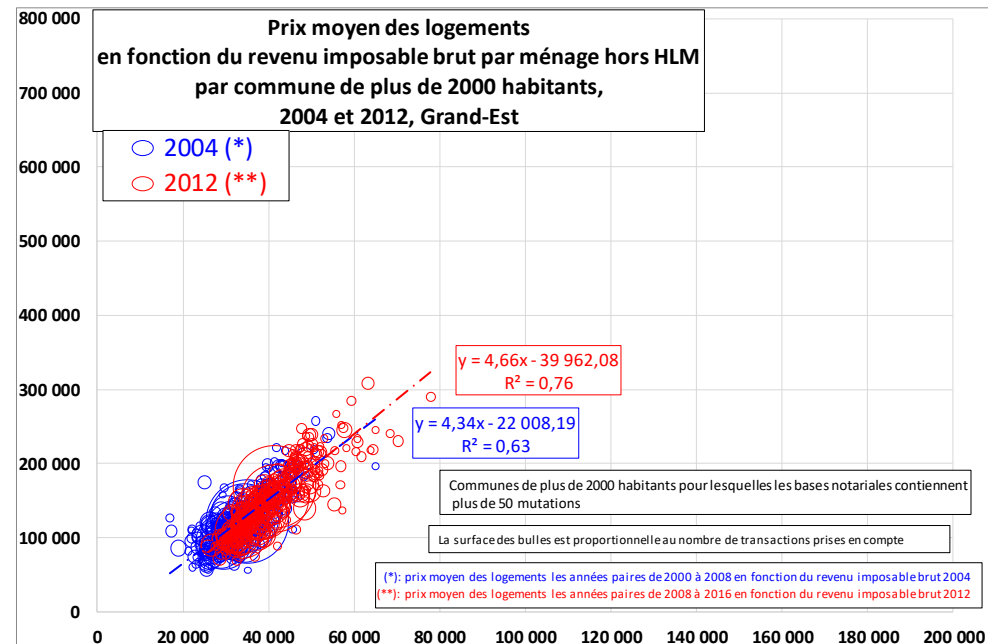
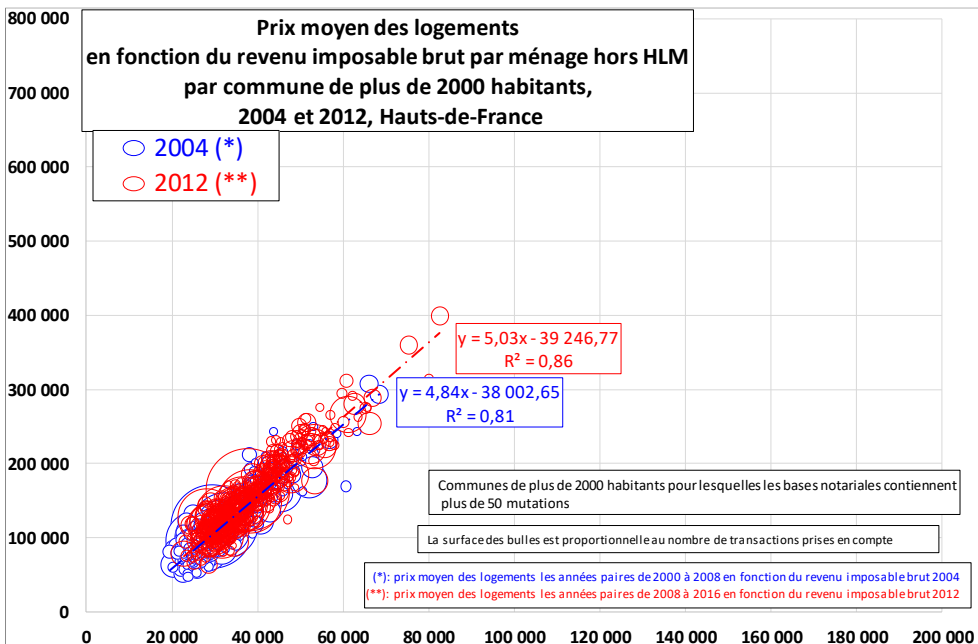
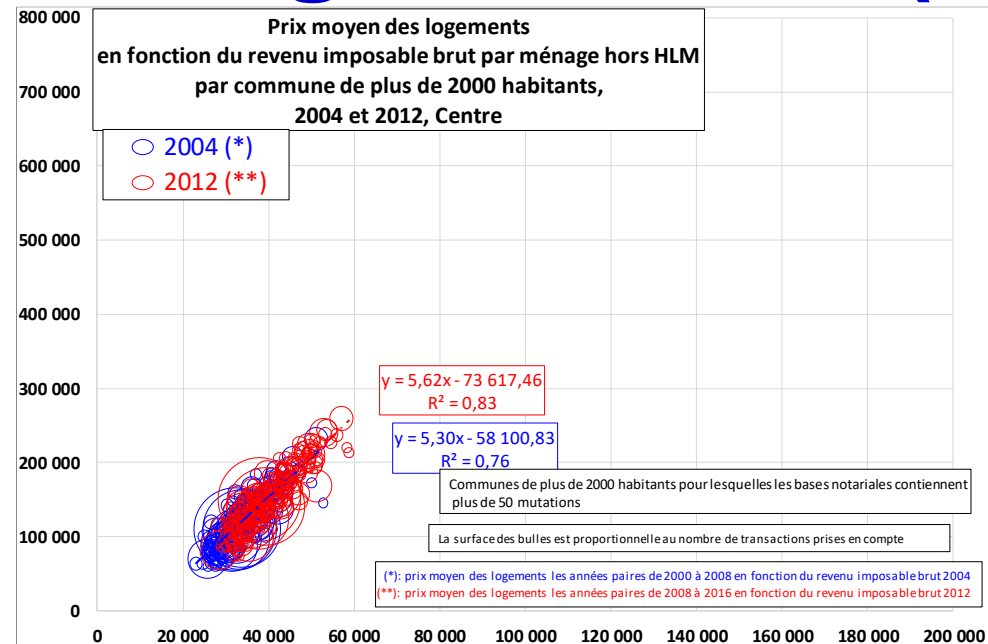
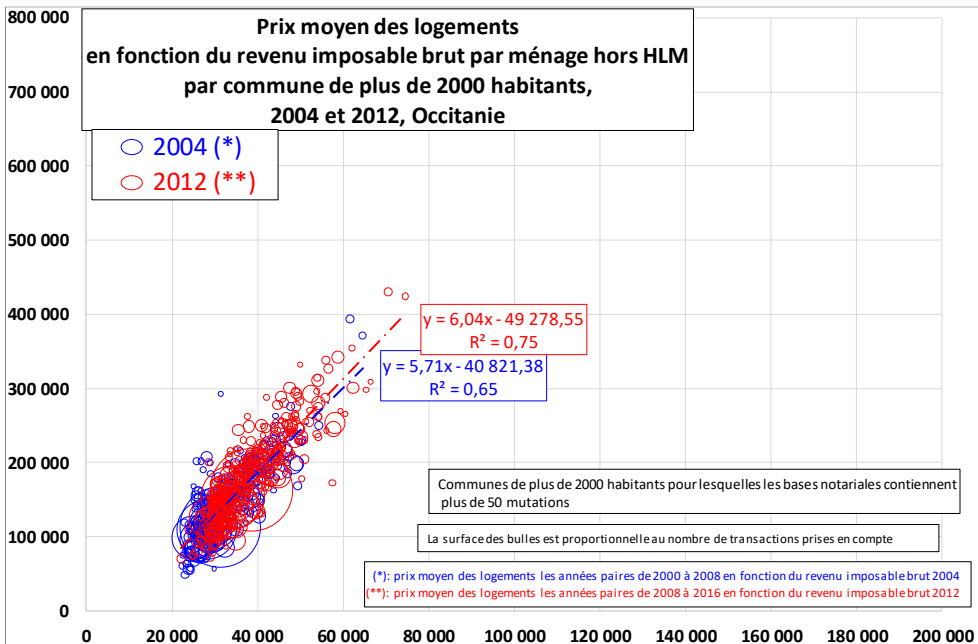


# Par commune selon la région (revenus hors HLM) (1)

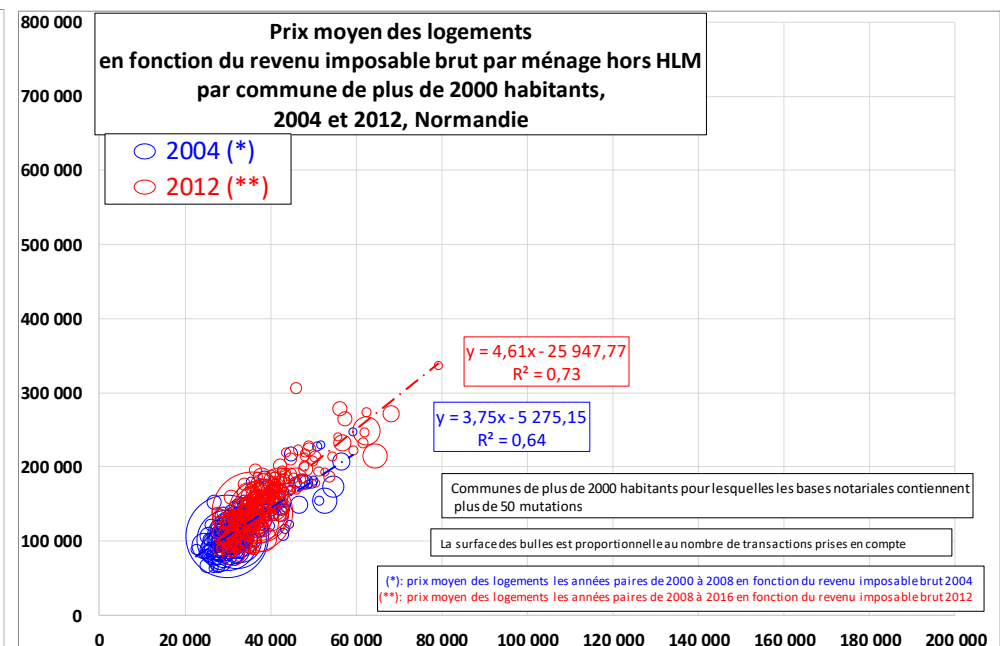
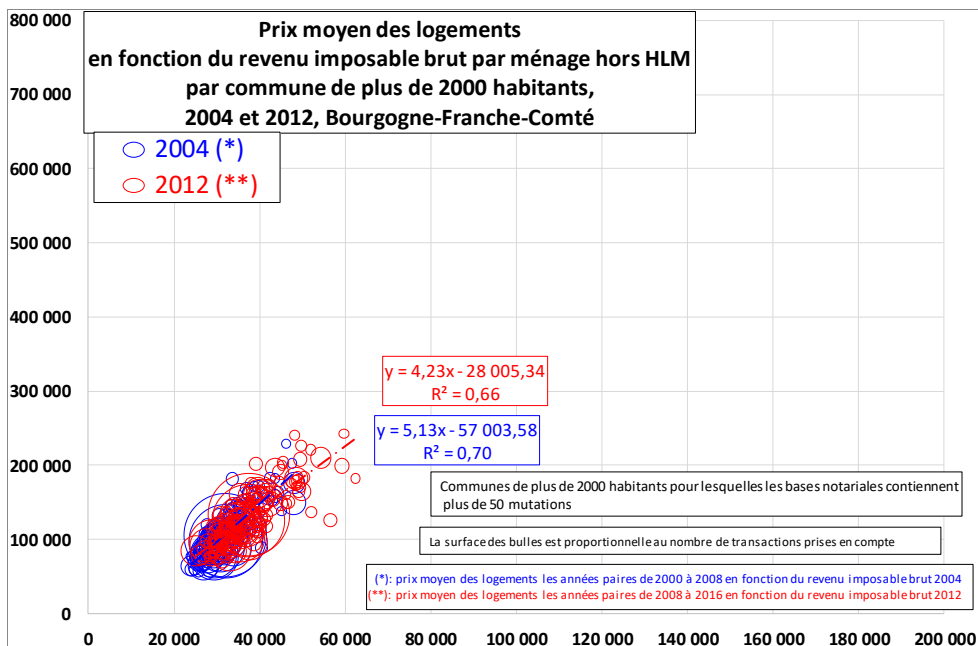
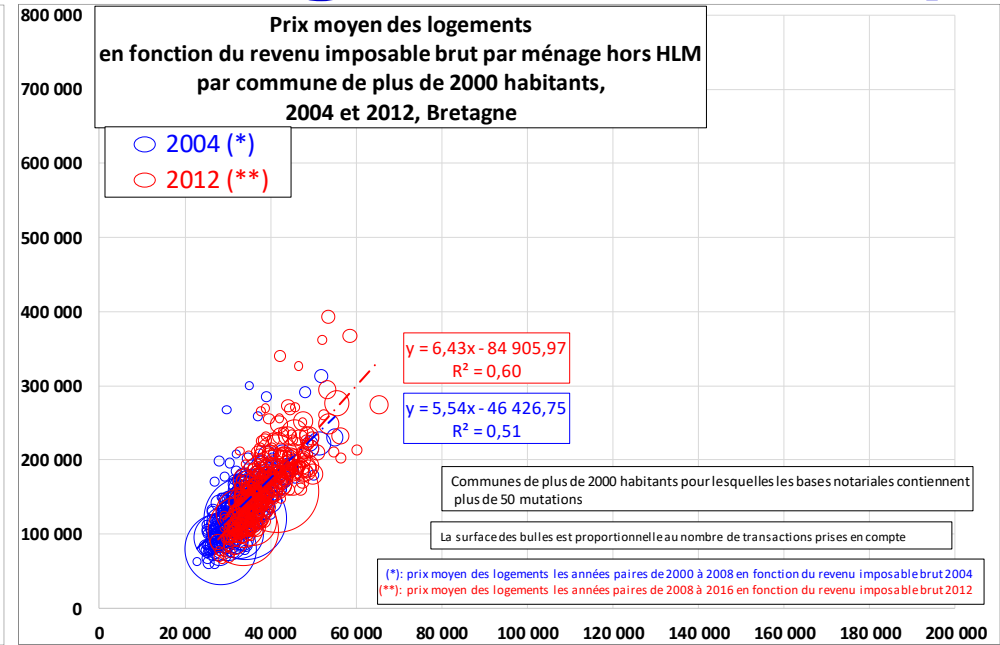
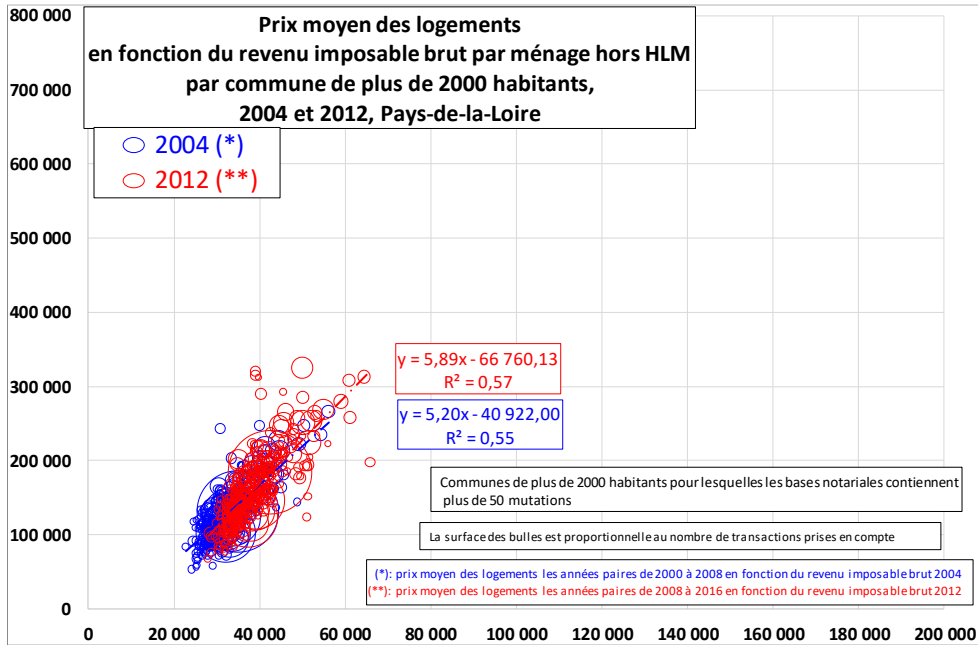




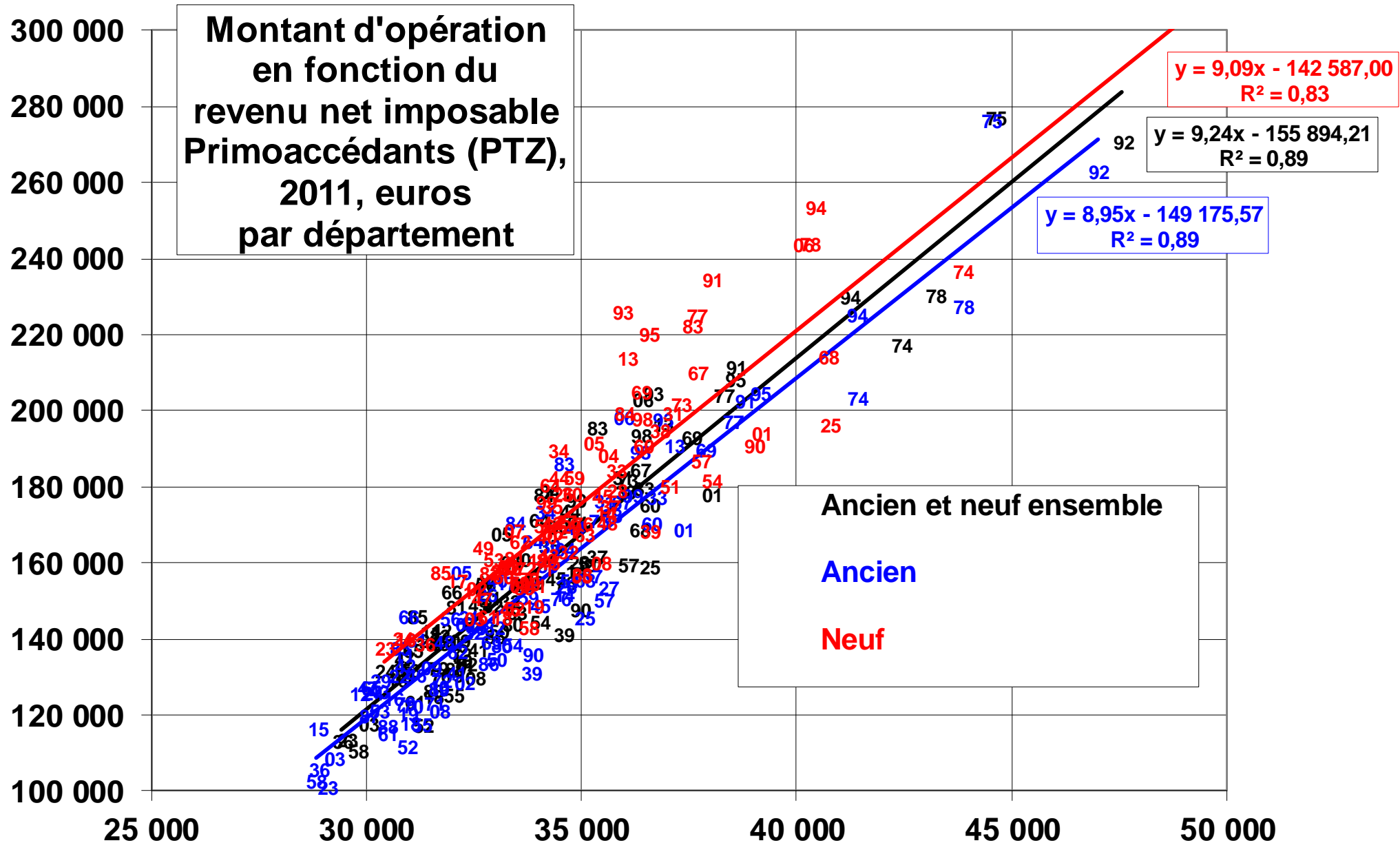
# Par commune selon la région (revenus hors HLM) (2)



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

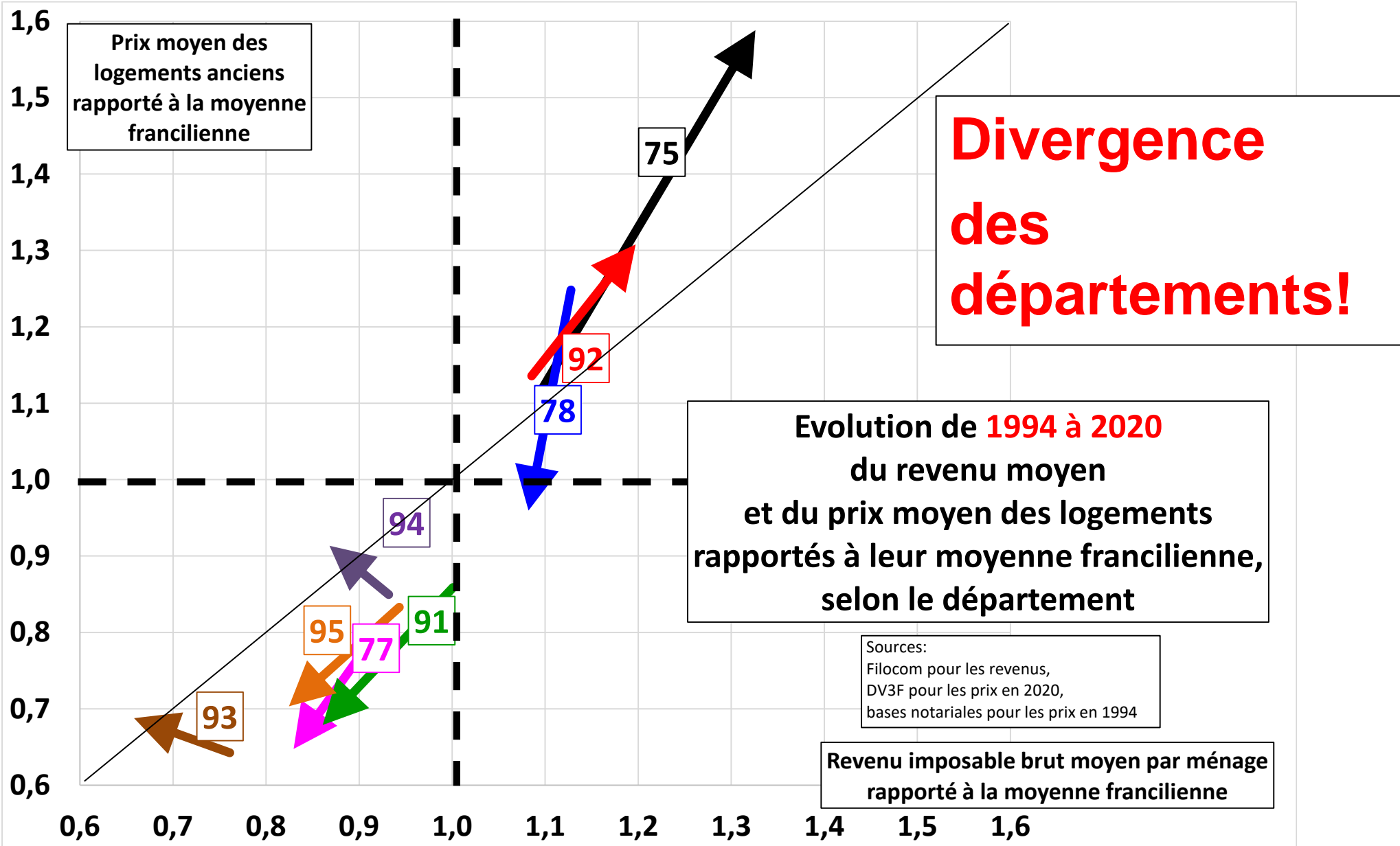


# Primo-accédants, par département, 2011



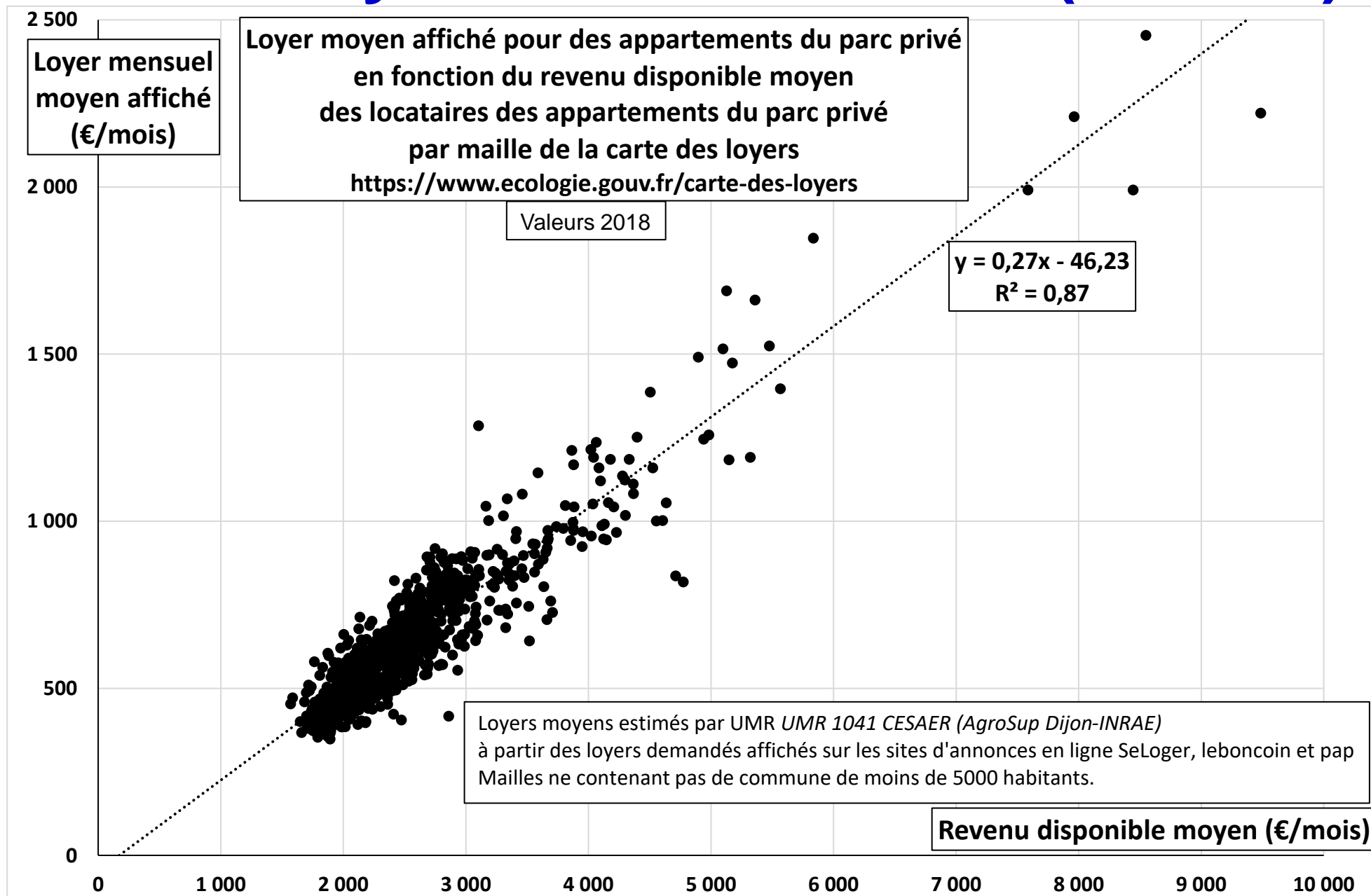


# Evolution de 1994 à 2020 du prix des logements et du revenu moyen, par département en Ile-de-France

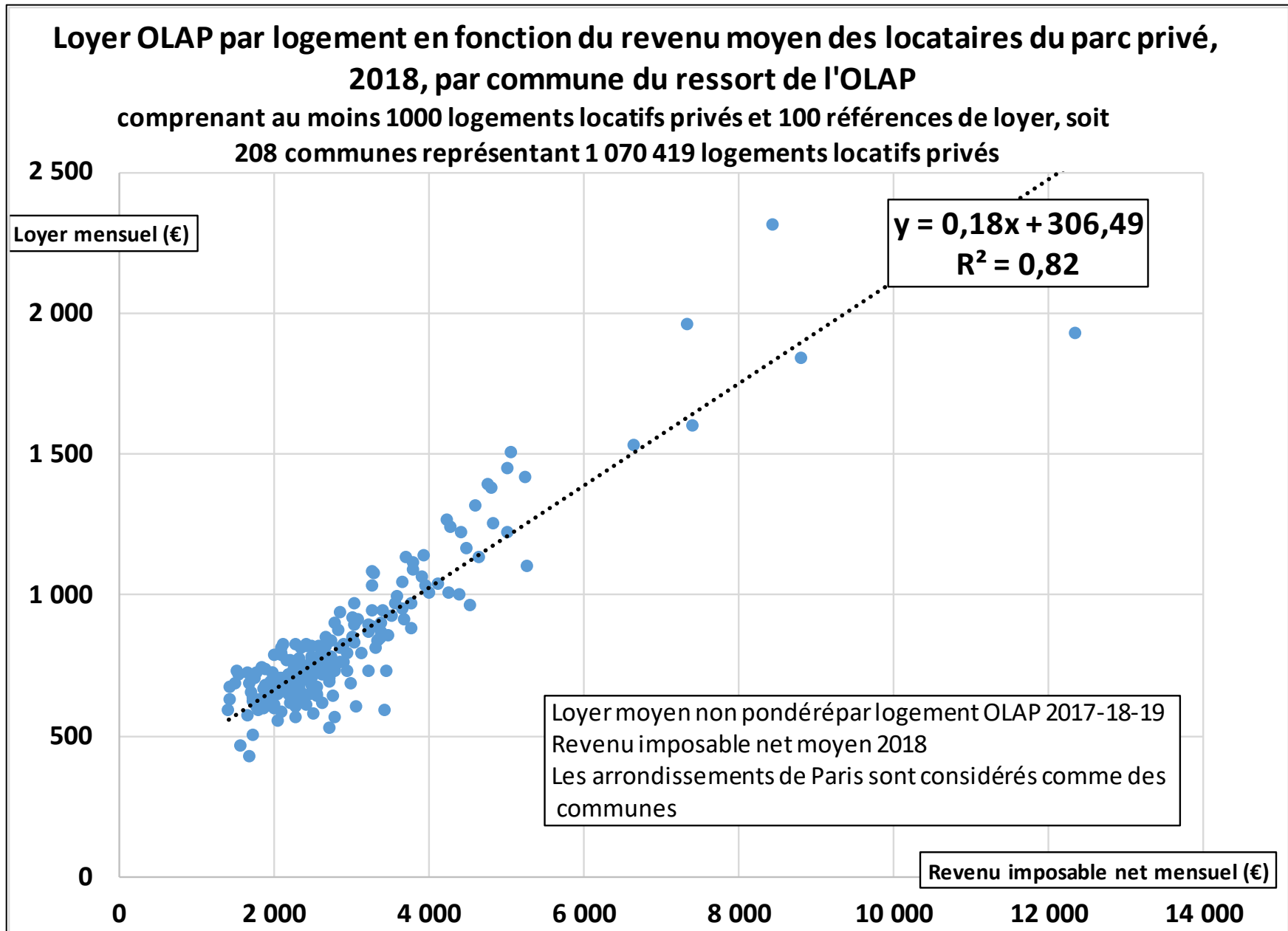


Source: IGEDD d'après bases de données notariales, DV3F et Filocom (DGFIP)

# Le lien loyer X revenu: idem (France)

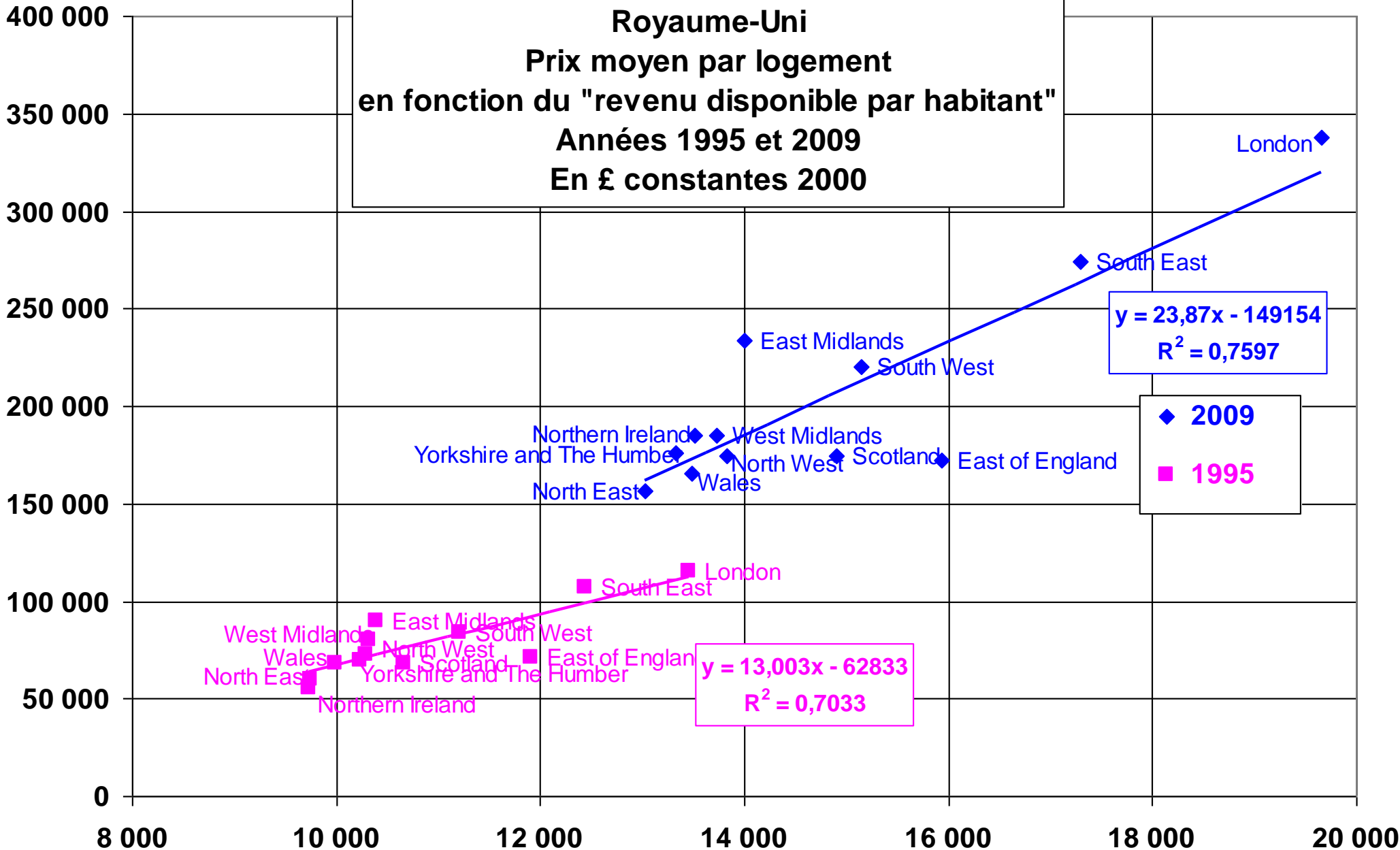


# Le lien loyer X revenu: idem (Ile-de-France)



# Au Royaume-Uni aussi

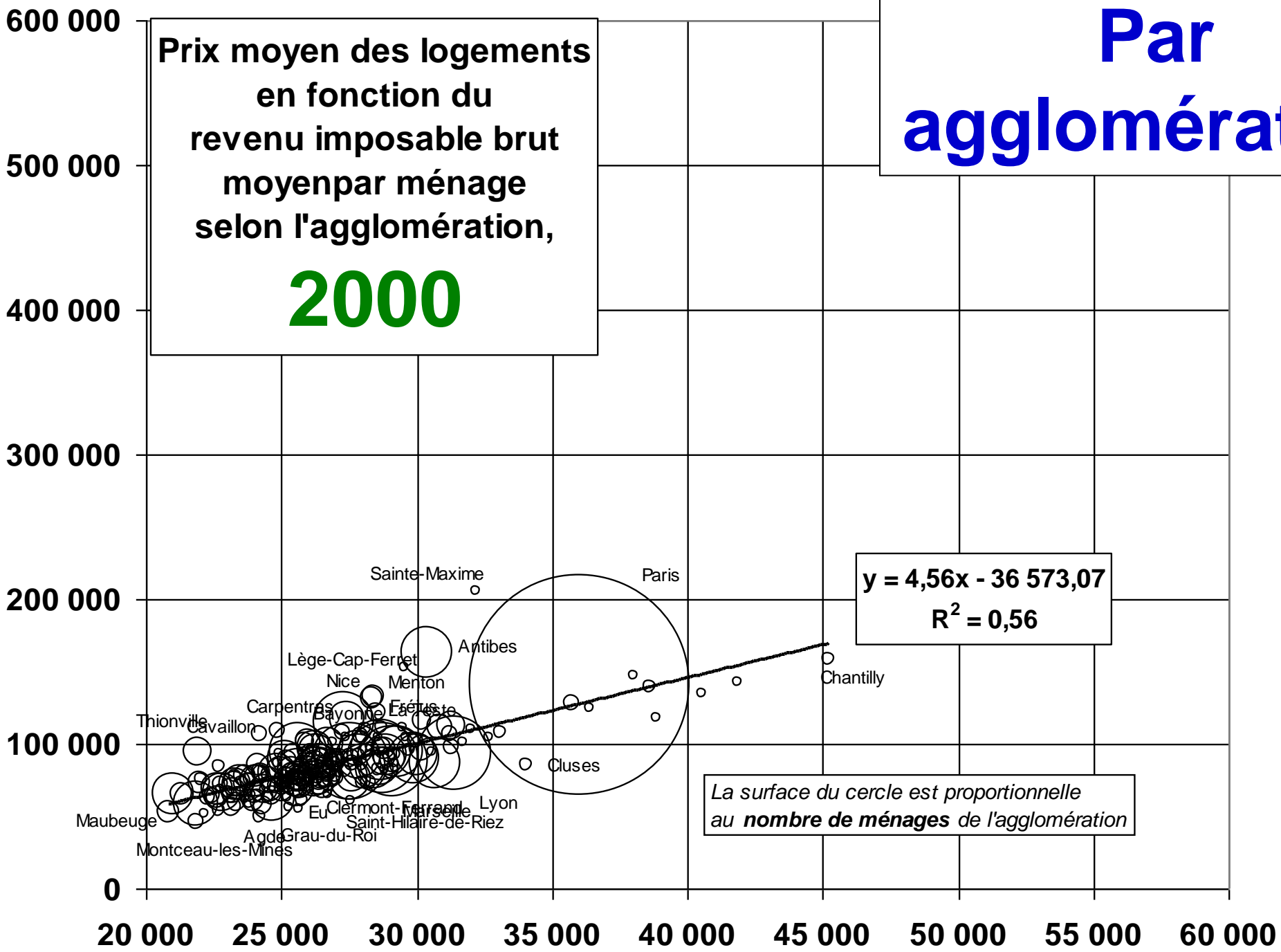
**Royaume-Uni**  
**Prix moyen par logement**  
**en fonction du "revenu disponible par habitant"**  
**Années 1995 et 2009**  
**En £ constantes 2000**





# Par agglomération

Prix moyen des logements  
en fonction du  
revenu imposable brut  
moyen par ménage  
selon l'agglomération,  
**2000**

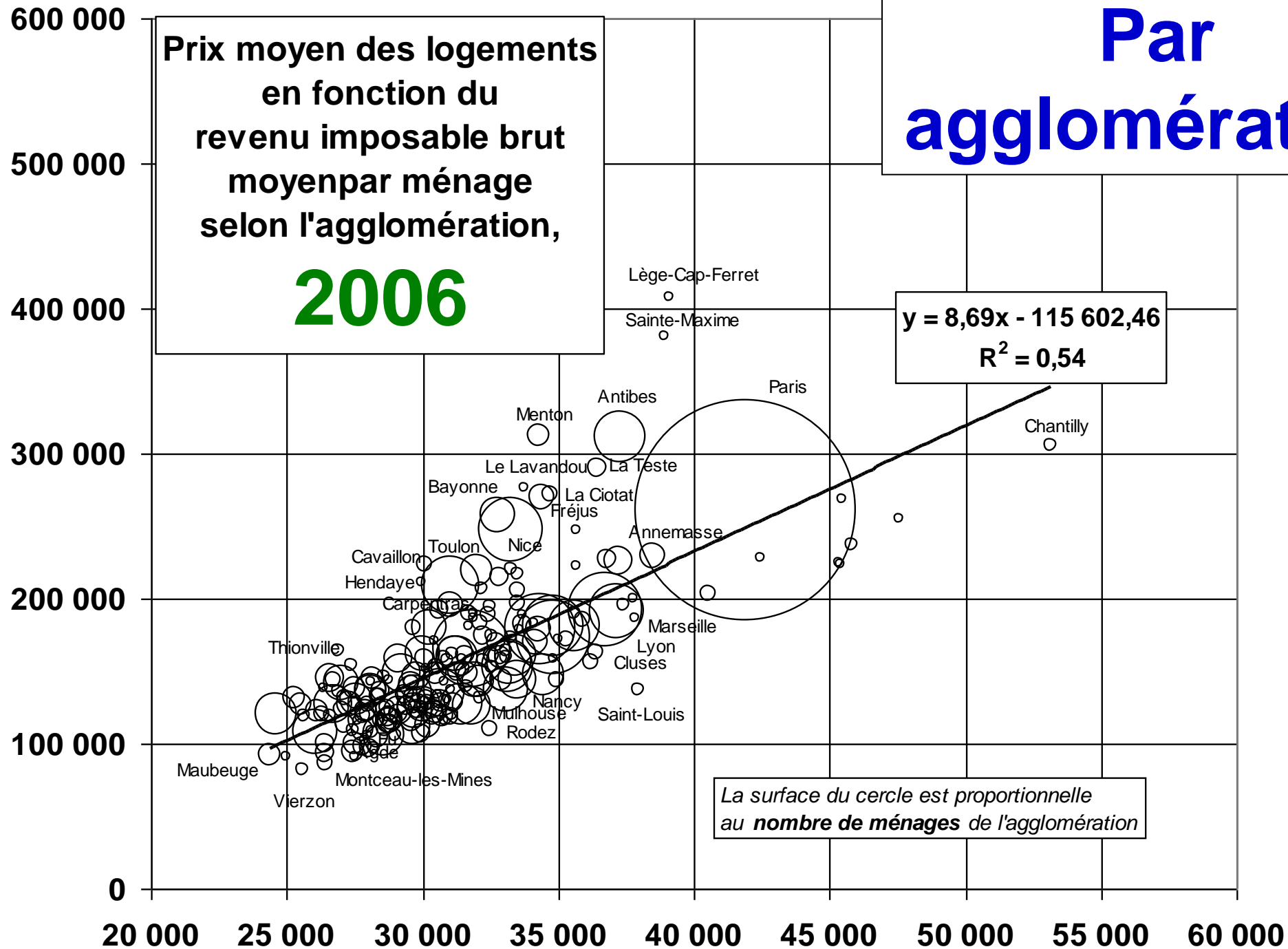


Source: IGEDD d'après bases de données notariales et Filocom (DGFIP)

# Par agglomération

Prix moyen des logements  
en fonction du  
revenu imposable brut  
moyen par ménage  
selon l'agglomération,

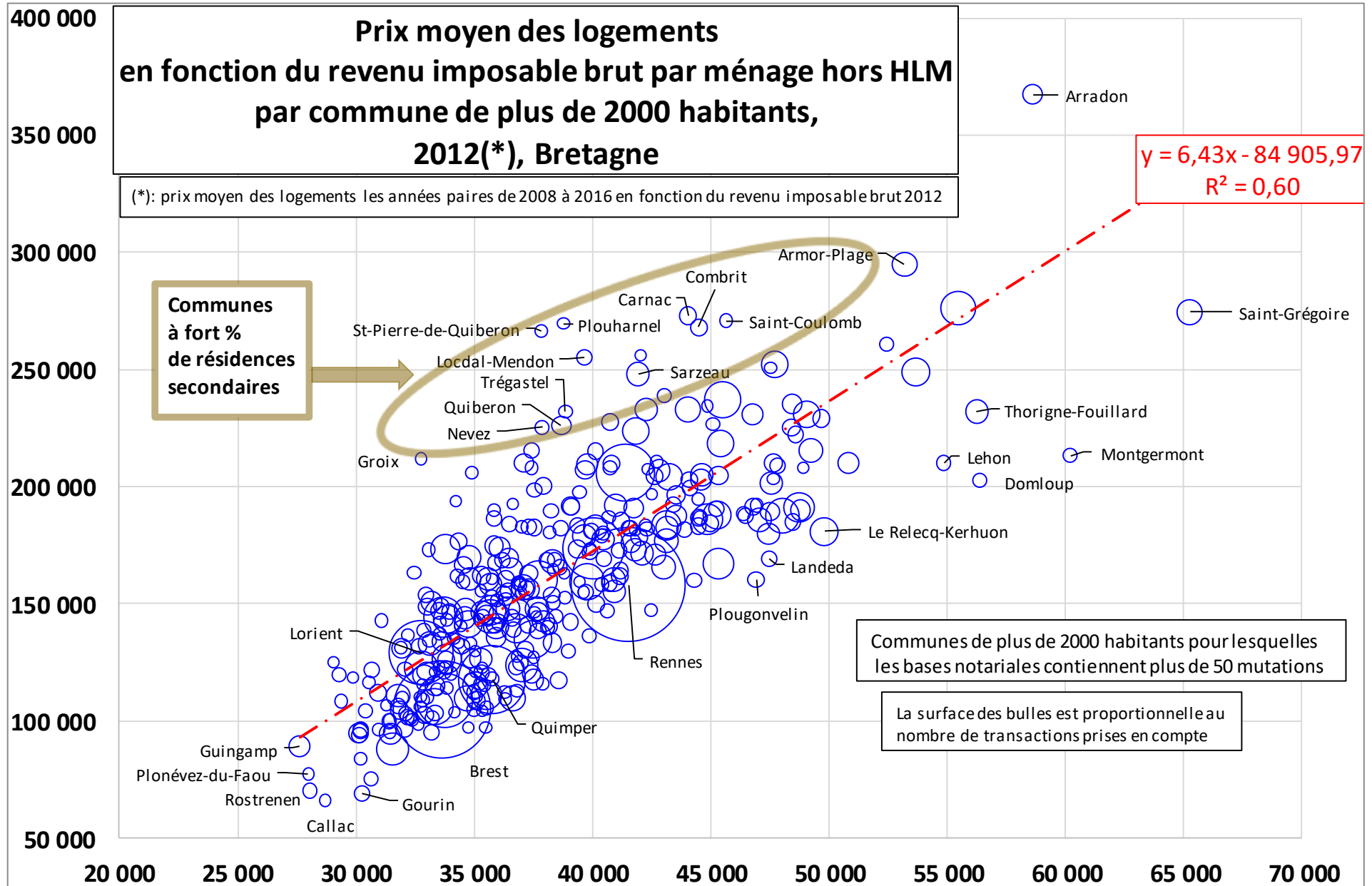
2006





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

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



# 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?

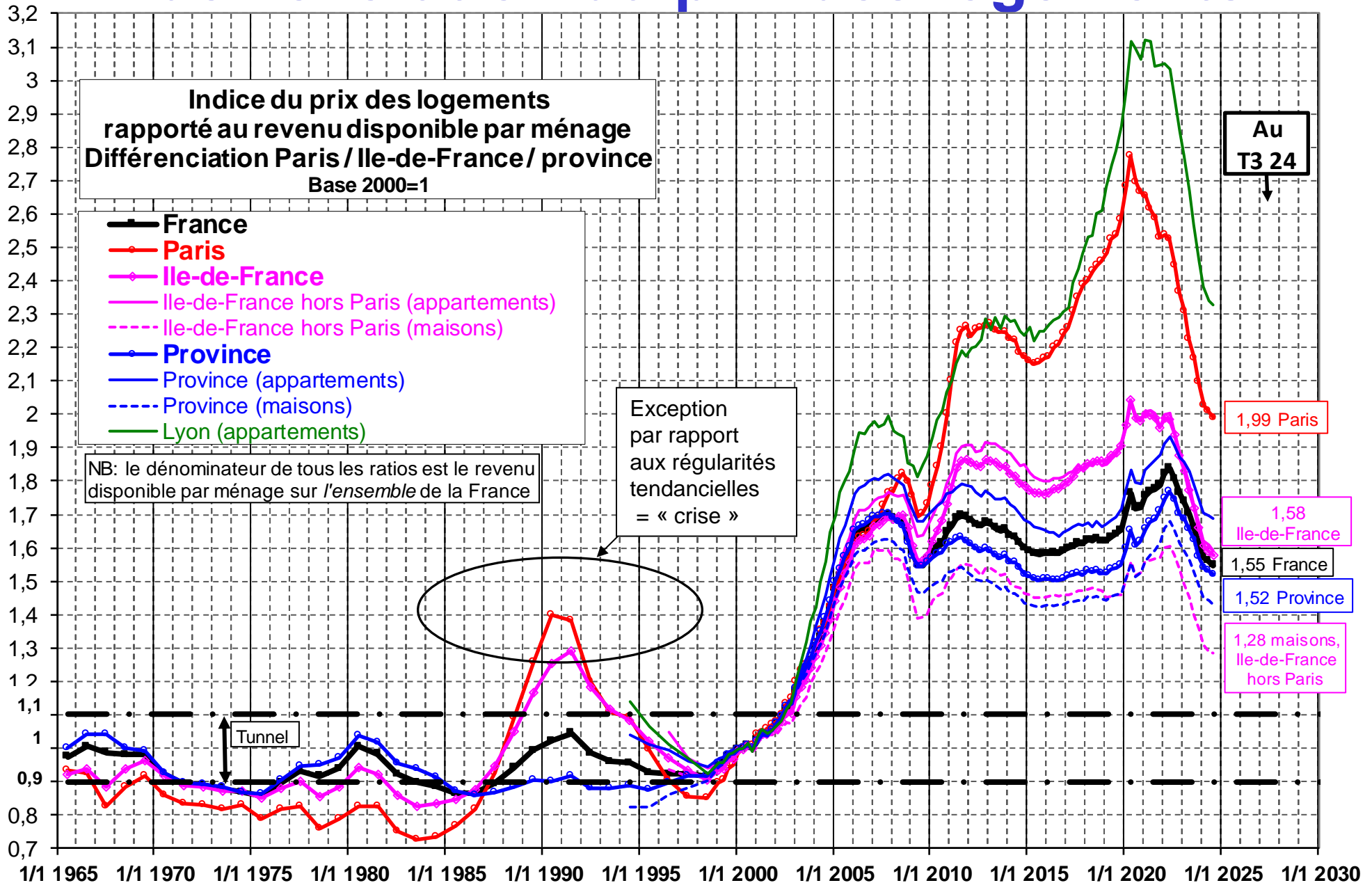
- \* Il est difficile d'améliorer un  $R^2$  déjà élevé
- \* Exclure les résidences secondaires (mais difficile avec les bases notariales ou fiscales actuelles; substitut partiel: logements achetés par des acheteurs ne résidant pas dans le département)
- \* Dépend de l'échelle géographique
- \* Par commune 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  $m^2$  au lieu d'un prix par logement

# PLAN

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



# Différenciation géographique de l'évolution du prix des logements





# 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):

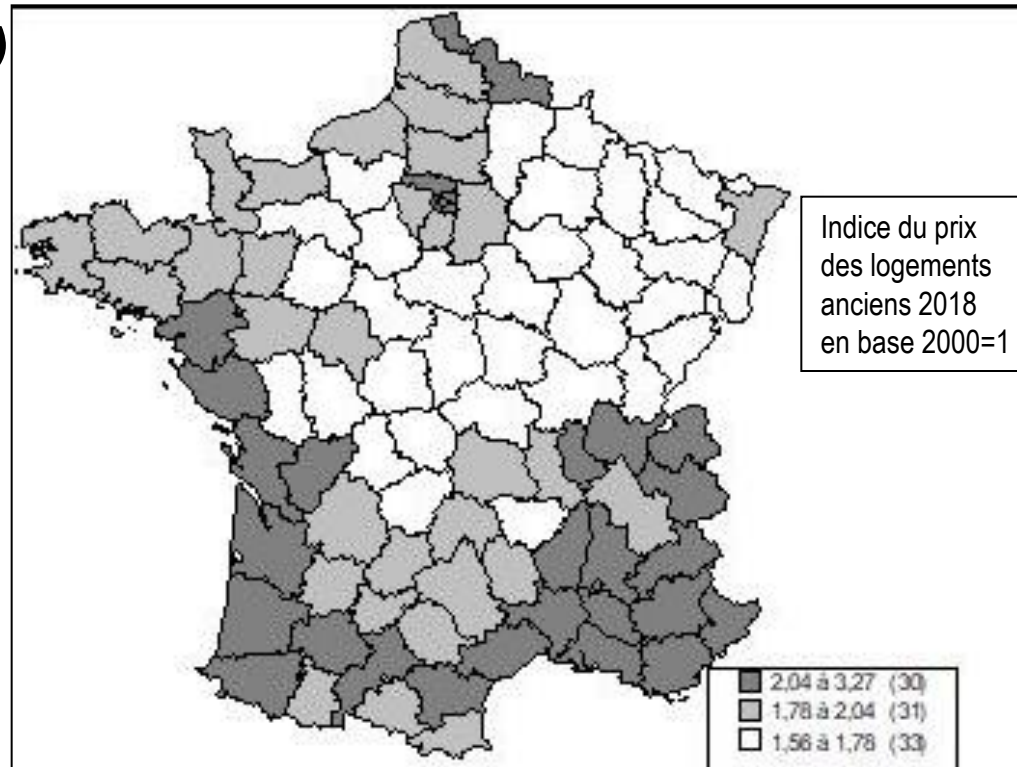
- Les 3 plus petits accroissements: Haut-Rhin: +57%, Yonne: +58%, Territoire-de-Belfort: +59%

- Les 3 plus grands accroissements: Paris: +226%, Gironde: +213%, Rhône: +168%

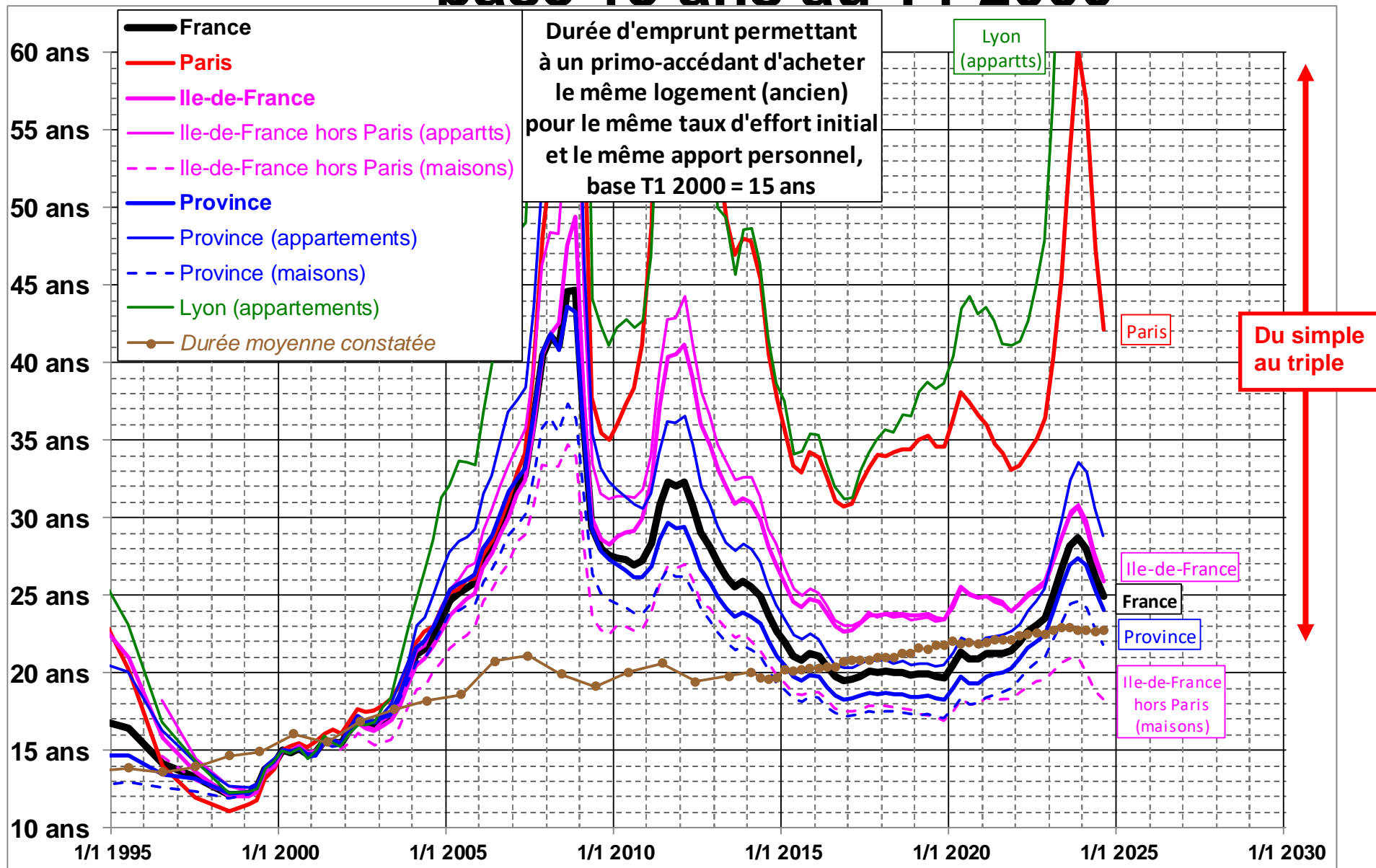
- (France: + 118%)

- (Revenu disponible par ménage: +34%)

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

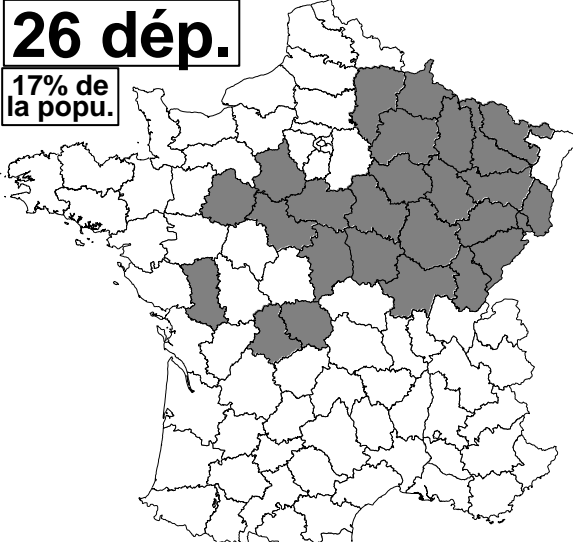
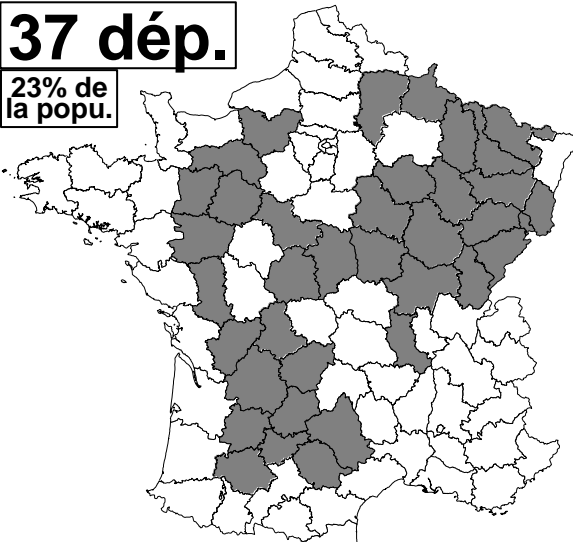
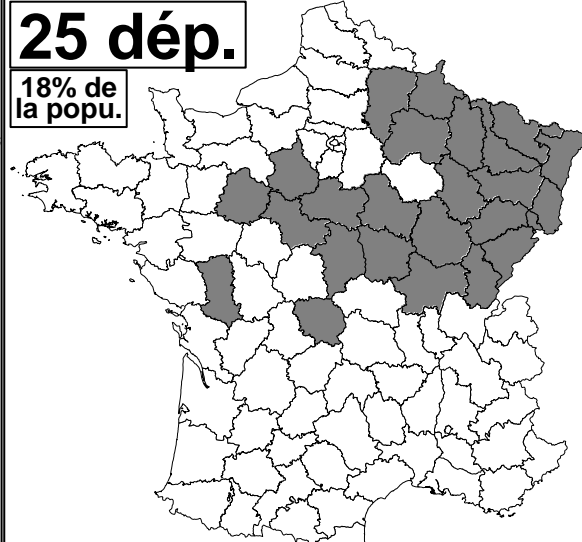


# Différenciation géographique de la durée nécessaire pour acheter un logement, base 15 ans au T1 2000



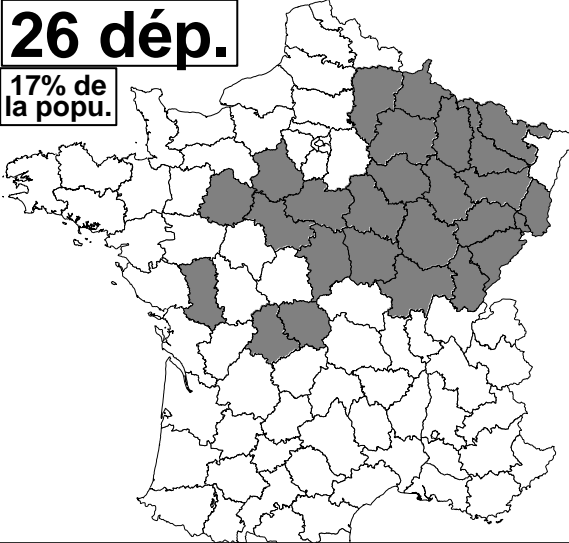
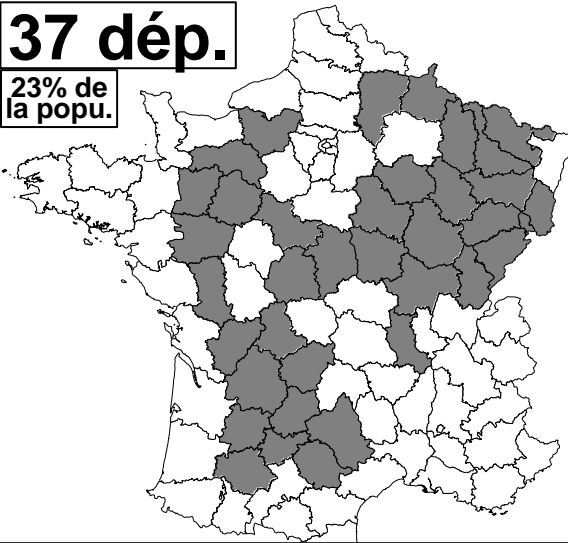
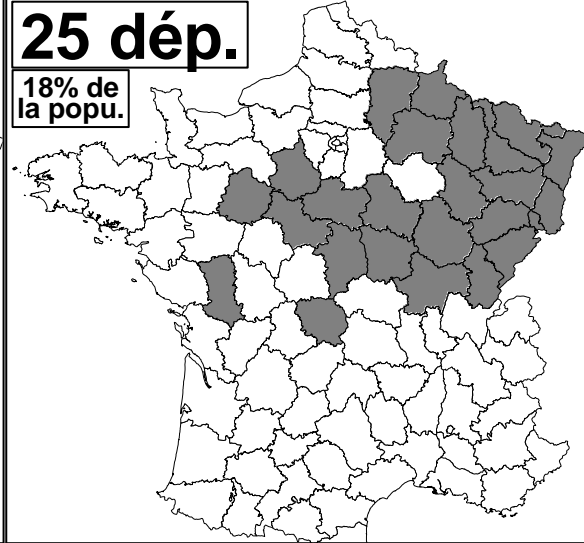
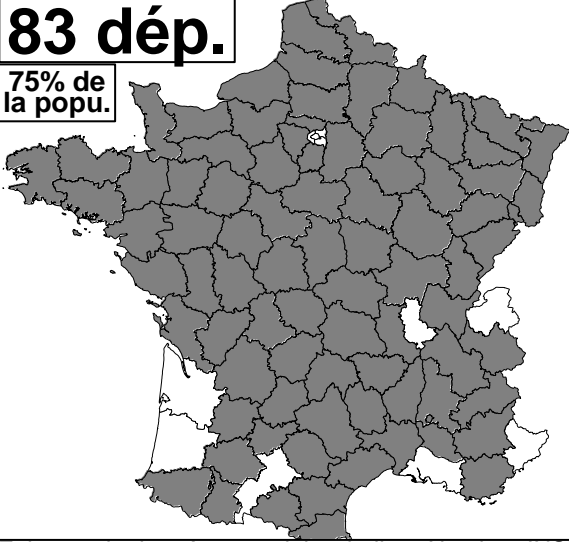
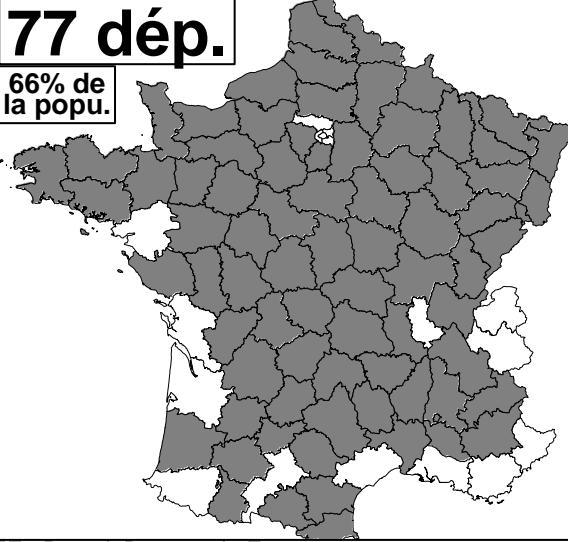
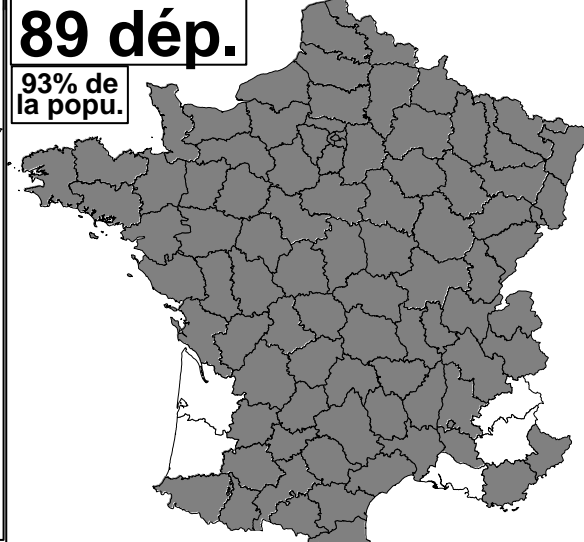
# Départements où la baisse des taux d'intérêt a plus que compensé la hausse des prix, 2000-2018

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

Départements où	Ensemble appartements et maisons	Appartements	Maisons
<p><b>La baisse des taux d'intérêt a compensé la hausse des prix</b></p> <p>(i.e., durée 2018&lt;15 ans)</p>	<p><b>26 dép.</b></p> <p>17% de la popu.</p> 	<p><b>37 dép.</b></p> <p>23% de la popu.</p> 	<p><b>25 dép.</b></p> <p>18% de la popu.</p> 

# Départements où la baisse des taux d'intérêt a plus que compensé la hausse des prix, 2000-2018

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

Départements où	Ensemble appartements et maisons	Appartements	Maisons
<p><b>La baisse des taux d'intérêt a compensé la hausse des prix</b></p> <p>(i.e., durée 2018&lt;15 ans)</p>	<p><b>26 dép.</b></p> <p>17% de la popu.</p> 	<p><b>37 dép.</b></p> <p>23% de la popu.</p> 	<p><b>25 dép.</b></p> <p>18% de la popu.</p> 
<p><b>La baisse des taux d'intérêt et l'allongement de la durée des prêts ont compensé la hausse des prix</b></p> <p>(i.e., durée 2018&lt;21 ans)</p>	<p><b>83 dép.</b></p> <p>75% de la popu.</p> 	<p><b>77 dép.</b></p> <p>66% de la popu.</p> 	<p><b>89 dép.</b></p> <p>93% de la popu.</p> 

# 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:

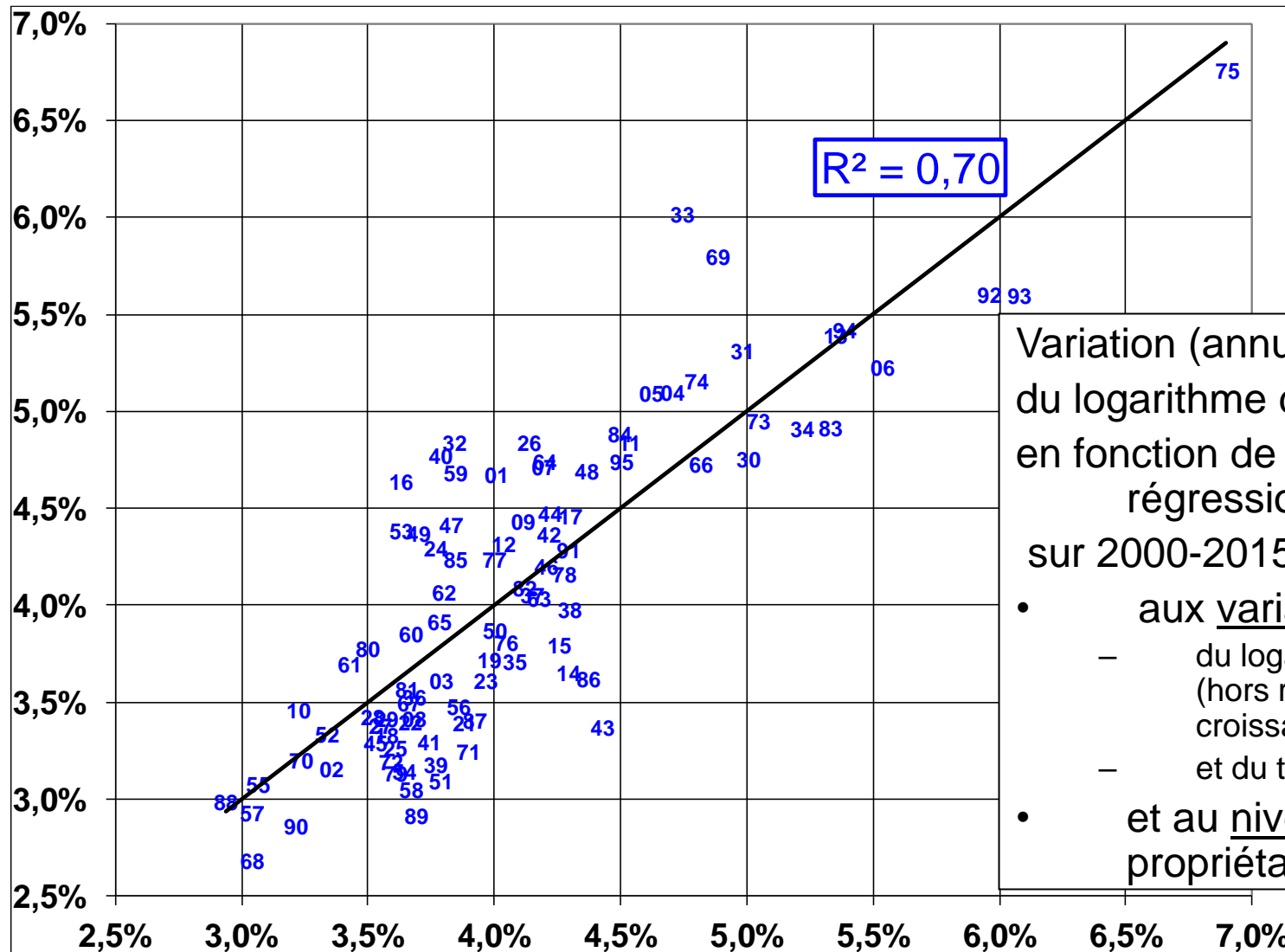
- Moindre **construction** de logts (élasticité ~ -1 ou -2)
- Plus forte croissance de la **population** (élasticité ~ 1 ou 2)
- Moindre croissance du **chômage** (1 point de croissance supplémentaire du chômage coïncide avec 2 à 4 points de moindre croissance du prix des logements)
- Moins de résidences 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 variations:
  - du logarithme du nombre de logements (hors résidences secondaires) net de la croissance démographique ( $\epsilon = -1,6$ ),
  - et du taux de chômage ( $\epsilon = -3,0$ )
- et au niveau du % de propriétaires-occupants ( $\epsilon = -0,05$ )

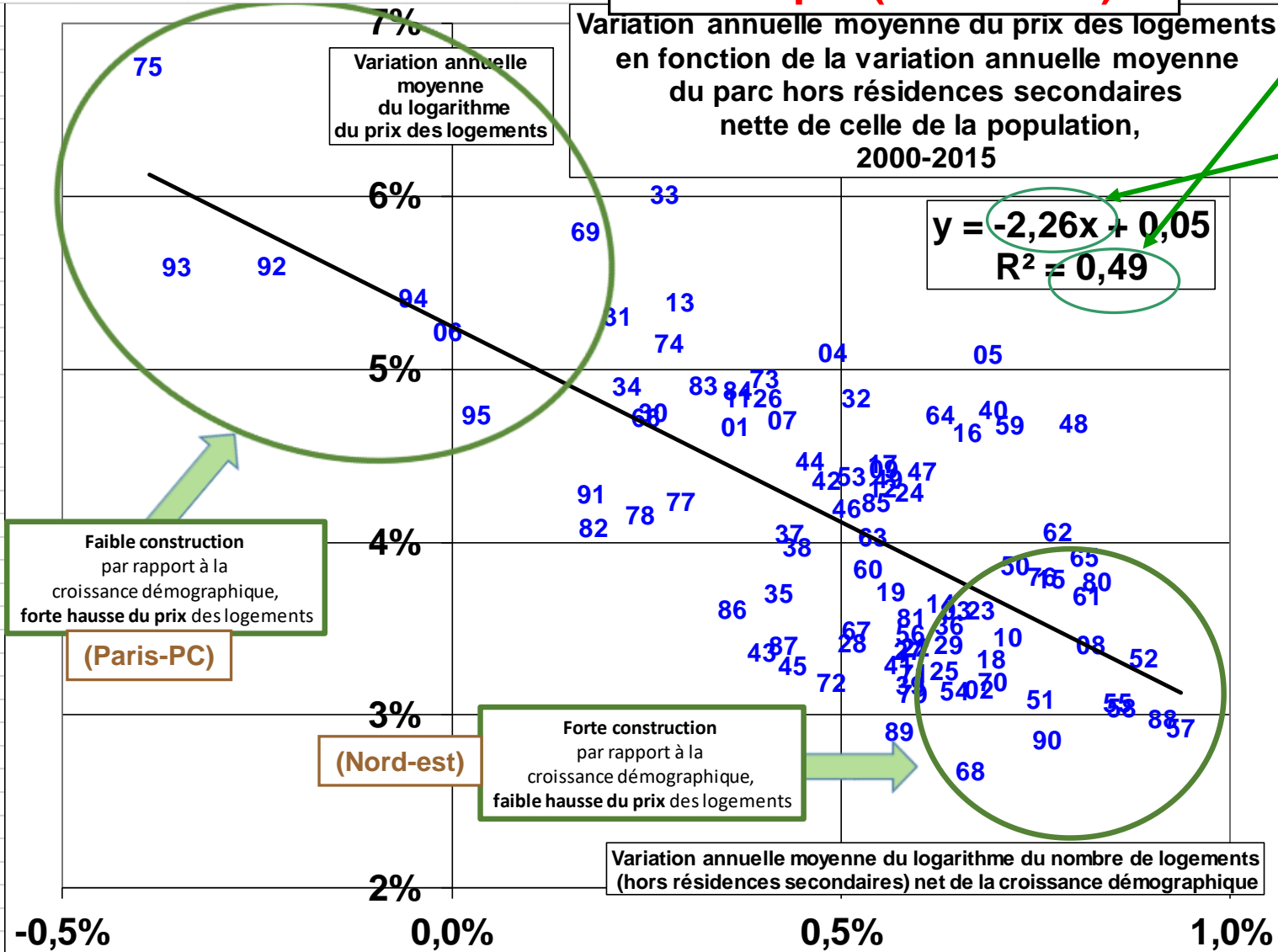
2000-2015: la différenciation par département de la croissance du parc (hors résidences secondaires) nette de la croissance démographique « explique » la moitié de la différenciation de la variation du prix des logements (mais beaucoup moins sur 1994-2010: résultat non robuste) ... mais la pente de la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

**Exemple (2000-2015)**

Variation annuelle moyenne du prix des logements en fonction de la variation annuelle moyenne du parc hors résidences secondaires nette de celle de la population, 2000-2015

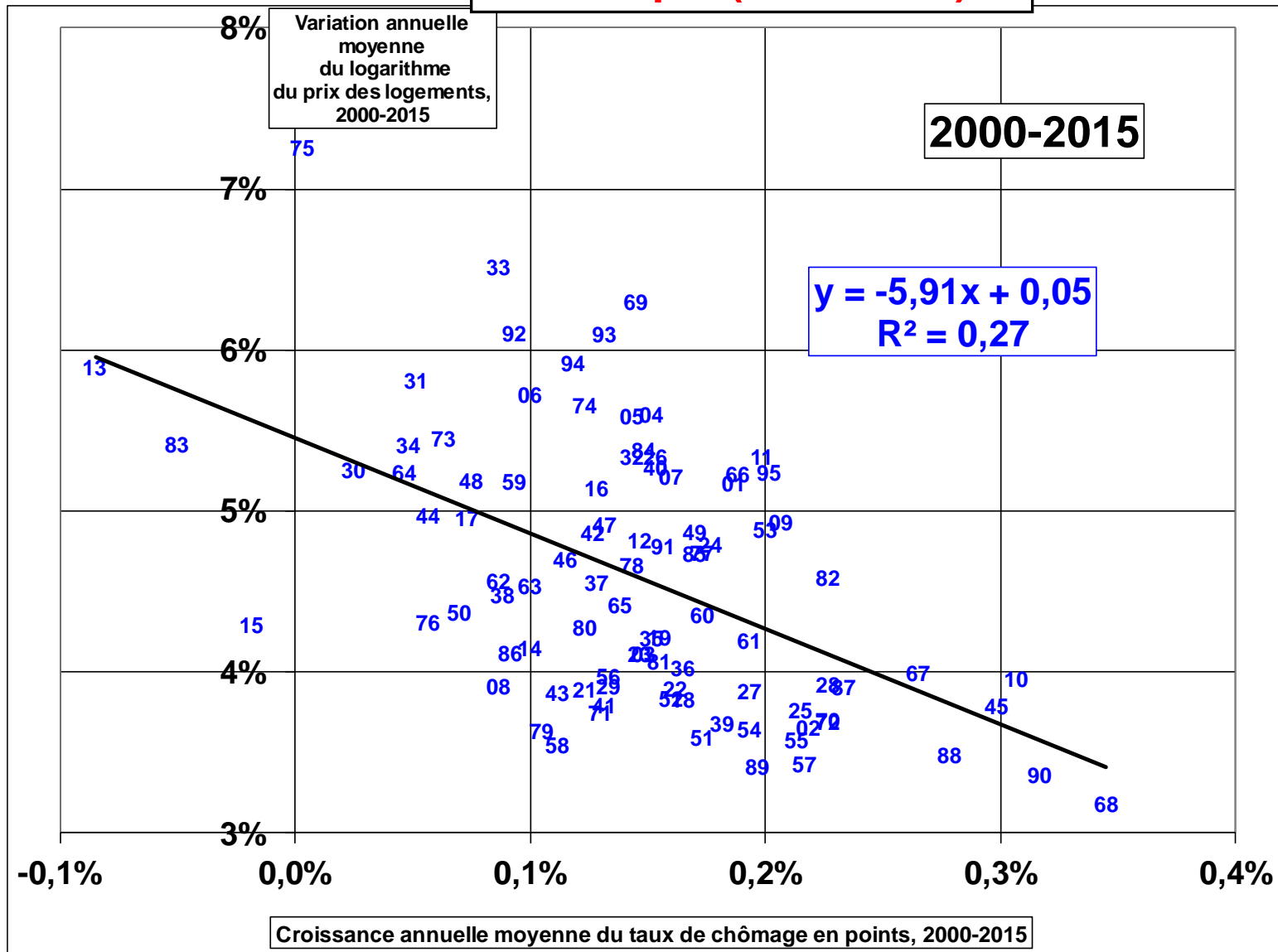
Elasticité ~ -2

$y = -2,26x + 0,05$   
 $R^2 = 0,49$



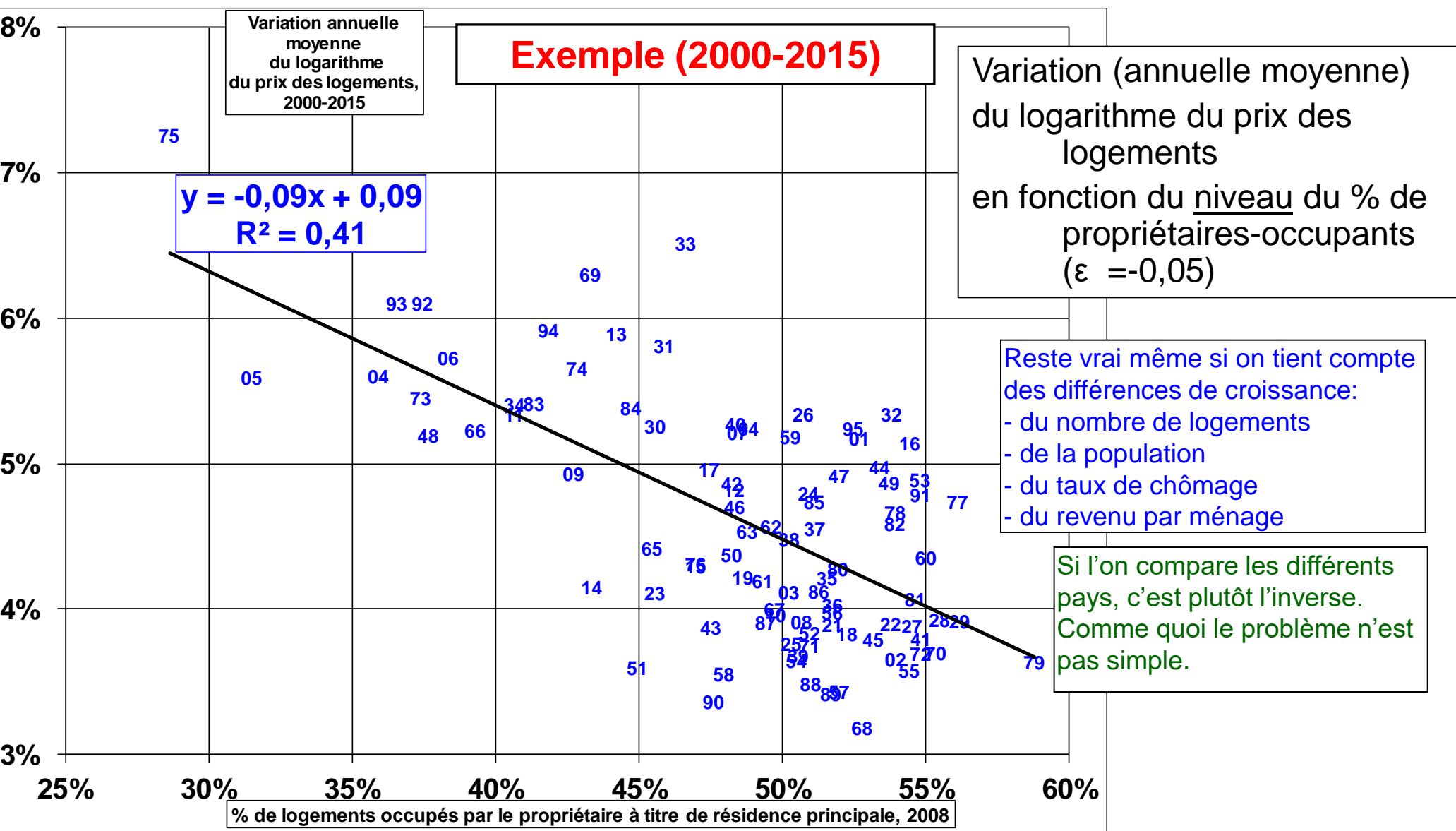
# 2000-2015: les prix ont davantage augmenté dans les départements où le taux de chômage a le moins augmenté (intuitif)

## Exemple (2000-2015)



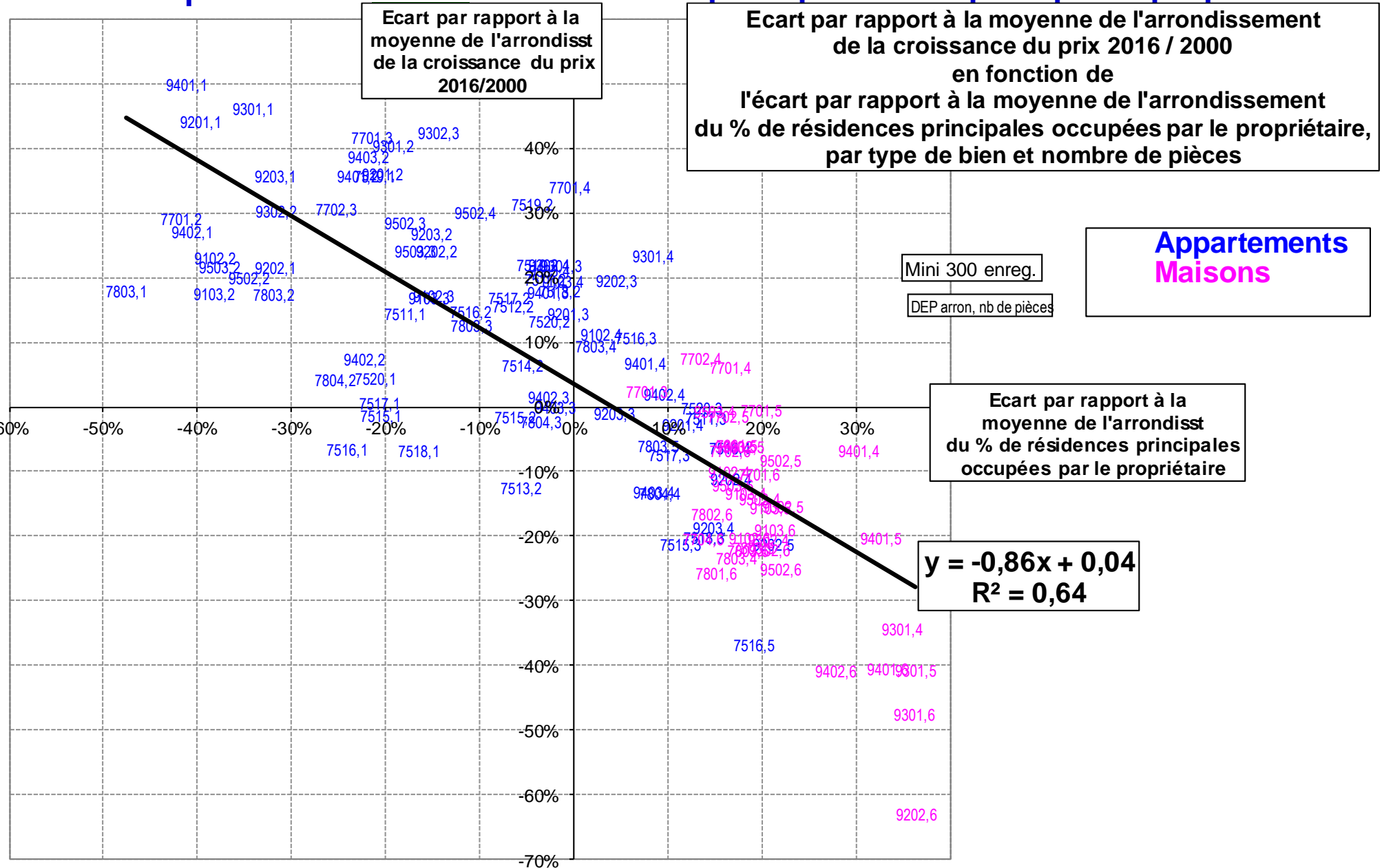


# 2000-2015: les prix ont davantage augmenté dans les départements dont le parc contient le moins de résidences principales occupées par le propriétaire



# 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



# PLAN

1. Evolution des loyers
2. Evolution des prix de vente
3. Différenciation locale du niveau du prix des logements
4. Différenciation locale de l'évolution 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  $\frac{3}{4}$  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

# 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 »)

# 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

**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...****

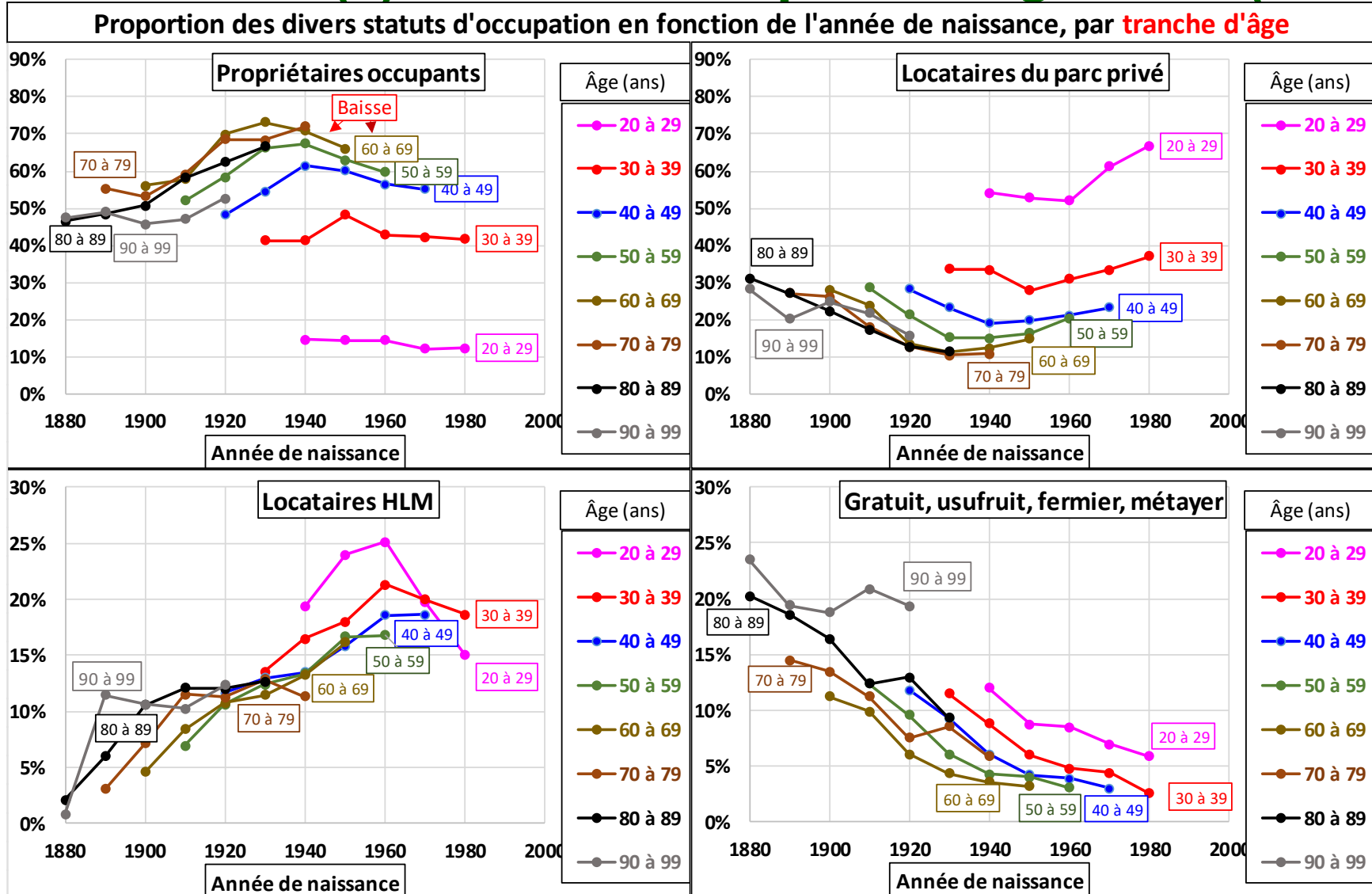
**=>...et **augmenté** de **10** points pour les **75-85 ans****

**...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) 79**

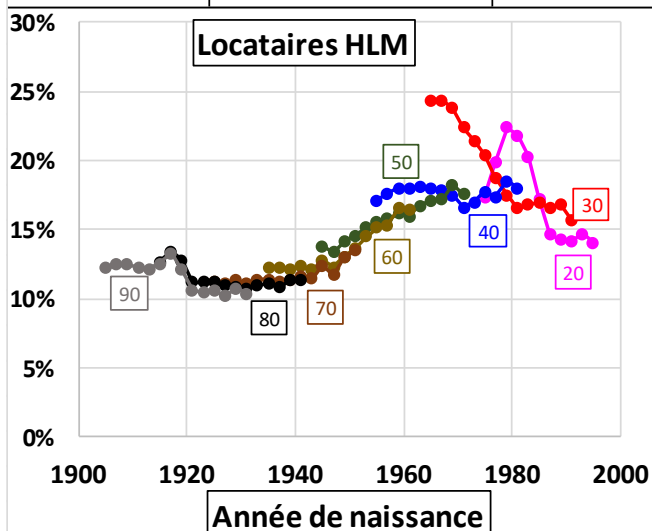
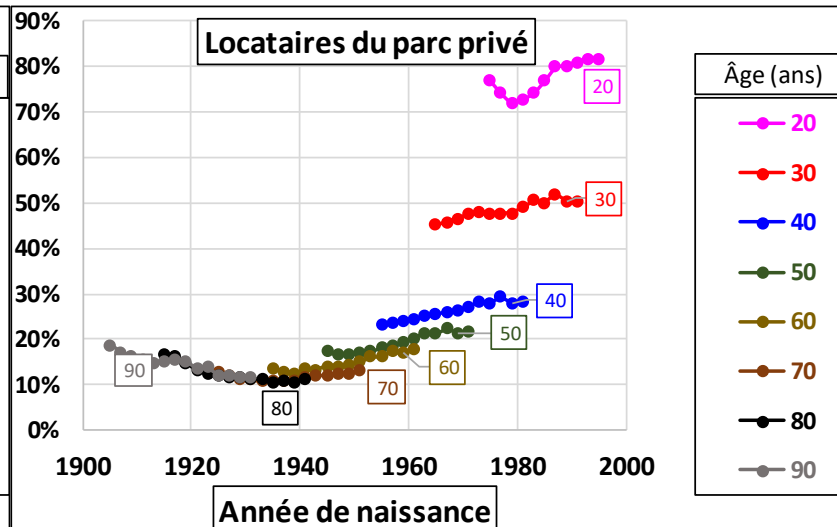
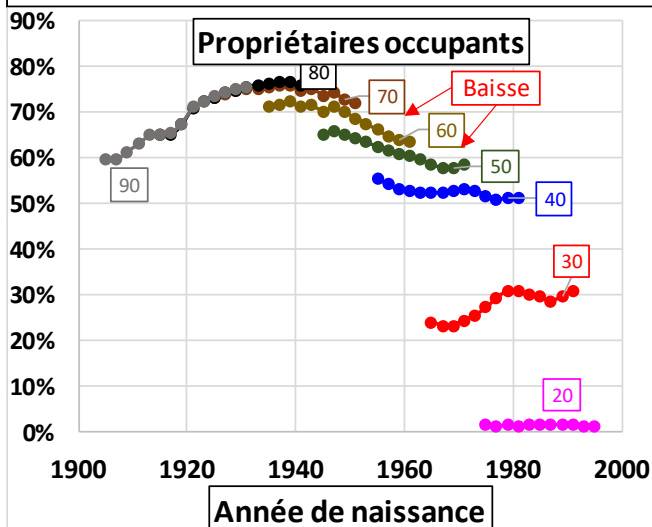
# La répartition des statuts d'occupation a évolué régulièrement pour l'ensemble des ménages...mais il en va différemment si l'on considère les générations successives: (1) selon les enquêtes logement (1970-2013)





# 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)

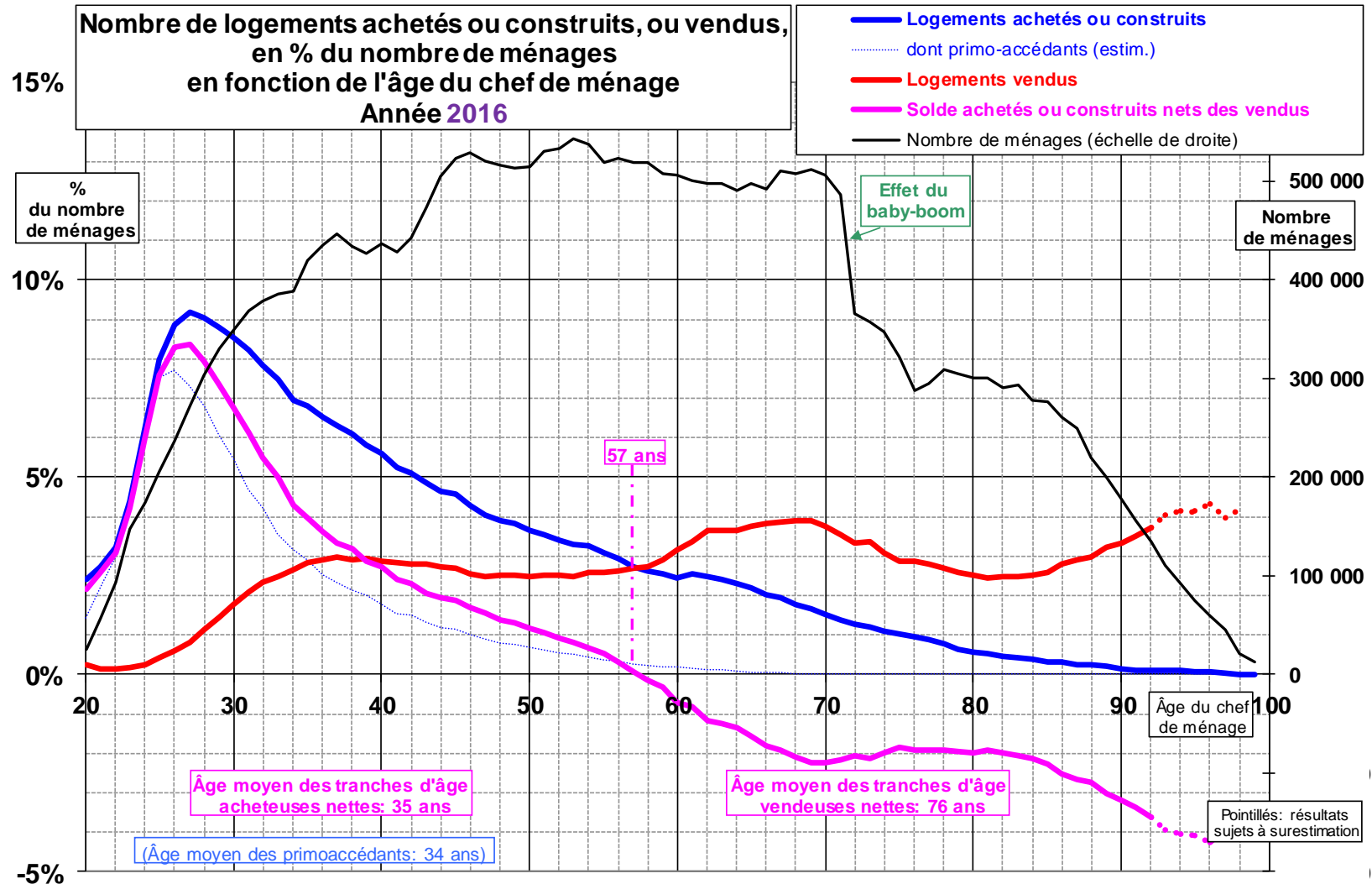
Proportion des divers statuts d'occupation en fonction de l'année de naissance, par âge



# 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 niveau du prix des logements
4. Différenciation locale de l'évolution 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**