

Une introduction à l'analyse économique des politiques du logement

Guillaume Chapelle

¹Sciences Po - LIEPP

USH, 10 Juillet 2014

Outline

- 1 Introduction
- 2 Le parc locatif privé
- 3 Le logement social
- 4 L'accès à la propriété
- 5 Conclusion

Outline

1 Introduction

2 Le parc locatif privé

3 Le logement social

4 L'accès à la propriété

5 Conclusion

Introduction

- Les politiques du logement ont attiré l'attention des économistes au cours des dernières années
- On assiste à la publication de nombreux rapports : OCDE, OFCE, CAE etc...
- Quelle est la démarche des économistes pour analyser les politiques du logement?
- Modèles théoriques confrontés à des tests statistiques (ex: analyse contrefactuelle)

Outline

- 1 Introduction
- 2 Le parc locatif privé
 - Quelles politiques pour quels objectifs?
 - Quelques résultats intéressants
- 3 Le logement social
- 4 L'accès à la propriété
- 5 Conclusion

Quelles politiques pour quels objectifs?

On trouve une large gamme d'intervention pour répondre à différents objectifs:

| Type de Politiques | Objectifs recherchés |
|--|---|
| -Aides pécuniaires aux locataires (ALS etc...) | -Réduire le taux d'effort des ménages |
| -Incitations à l'investissement locatif (dispositifs Scellier, Besson, Duflot etc....) | -augmenter l'offre de logement à un prix abordable |
| -Contrôle des loyers (loi de 1914, loi de 1948 etc..) | -Réduire le taux d'effort des locataires et stabiliser l'évolution des loyers |

Quels effets prévus par les modèles?

- Les modèles économiques permettent de donner des intuitions sur l'impact attendu des politiques en prenant en compte les adaptations des agents. Ils peuvent mettre en exergue des externalités, des effets d'aubaine ou des effets d'équilibre général...

Quels effets prévus par les modèles?

| Type de Politiques | Objectifs recherchés | Autres impacts potentiels |
|--|---|--|
| -Aides pécuniaires aux locataires (ALS etc...) | -Réduire le taux d'effort des ménages | -Captation des aides par les propriétaires (si l'offre est rigide) |
| -Incitations à l'investissement locatif (dispositifs Scellier, Besson, Duflot etc....) | -augmenter l'offre de logement à un prix abordable | -Augmentation des prix du foncier -Effets d'aubaine |
| -Contrôle des loyers (loi de 1914, loi de 1948 etc..) | -Réduire le taux d'effort des locataires et stabiliser l'évolution des loyers | -Réduction de l'offre, de la qualité des logements |

Quelques résultats intéressants

| Type de Politiques | Études |
|--|---|
| -Aides pécuniaires aux locataires (ALS etc...) | -Effet Inflationniste des APL (Laferrère et Leblanc : 2002, Fack : 2005, Trévien et Grislain-Letremy : 2014) |
| -Incitations à l'investissement locatif (dispositifs Scellier, Besson, Duflot etc....) | -Effet inflationniste sur le coût du foncier (Bono et Trannoy : 2012) |
| -Contrôle des loyers (loi de 1914, loi de 1948 etc..) | -Peu d'études précises. Quelques résultats selon lesquels, les plafonds des loyers diminueraient la quantité et la qualité des logements loués (OECD : 2010, Sims : 2007) |

Outline

- 1 Introduction
- 2 Le parc locatif privé
- 3 **Le logement social**
- 4 L'accès à la propriété
- 5 Conclusion

Des objectifs politiques variés pour le logement social

- Moderniser le secteur de la construction et augmenter le nombre de logements construits
- Stimuler l'activité économique
- Loger les classes moyennes et/ou populaires
- Etre un creuset de mixité
- Offrir des logements à un coût abordable (réduire le taux d'effort)
- Favoriser la mobilité professionnelle et loger les travailleurs

Des objectifs politiques variés pour le logement social

Plusieurs économistes se sont penchés sur les raisons d'une intervention sur l'offre de logements locatifs

- Moderniser le secteur de la construction et augmenter le nombre de logements construits
- Servir une part de la population considérée comme trop risquée par le secteur privé
- Augmenter la consommation en logement des ménages les moins aisés (Whitehead : 2008 ; Brueckner : 2011)
- Eviter les externalités négatives du mal logement et de la ségrégation (Whitehead : 2008)
- Réguler le marché pour réduire l'amplitude des cycles (Tutin : 2008)

Quelques modèles sur le logement social

| Modèle | Implications |
|--|--|
| -Brueckner (2011) | -Logement social est un moyen d'augmenter la consommation de logement des ménages à faible revenu si le secteur social est aussi efficace que le secteur privé. |
| -Laferrere (2008) | - Phénomène de filtration lié au droit au maintien dans les lieux : les ménages les plus aisés tendent à rester dans les logements de meilleure qualité. |
| -Ménard (2007) -Di Pasquale et Wheaton (1995) | - Effet d'éviction du parc locatif privé par l'augmentation du stock de logement sociaux. -Augmentation des loyers du secteur privé |
| -Boulhol (2011) et Marks (1984) | - Une augmentation de la part des logements « contrôlés » pourrait augmenter les loyers du secteur privé |

On trouve également des réflexions autour des implications du logement social pour moduler la ségrégation spatiale et sociale.

Quelques Etudes empiriques

- LaFerrere (2008) trouve qu'il existe un phénomène de filtration à Paris.
- Goujard (2012) montre que la construction de logements sociaux peut avoir un impact sur les prix des logements privés environnants
- Bono et Trannoy (2013) trouvent un impact limité de l'acte SRU sur la construction de logements sociaux dans les communes, un autre article trouve un effet plus important (Vignolles : 2013)
- Trévien (2013) montre que le logement social permet effectivement d'augmenter la consommation des ménages mais peut profiter aux ménages aisés
- Chapelle (2014) trouve des résultats suggérant l'existence d'un effet d'éviction pouvant être dû aux restrictions sur le foncier ou à la concurrence sur les locataires

Outline

- 1 Introduction
- 2 Le parc locatif privé
- 3 Le logement social
- 4 L'accès à la propriété
- 5 Conclusion

L'accès à la propriété

De nombreuses politiques visent à développer l'accès à la propriété, en effet elle permet de :

- Stabiliser les ménages grâce à l'accumulation de capital (Mc Carthy et al : 2001)
- Limiter les conflits entre propriétaires et locataires (Dietz et Haurin : 2003)
- Impact positif sur les résultats scolaires des enfants dû à une meilleure qualité des logements (Haurin et al : 2002)

L'accès à la propriété

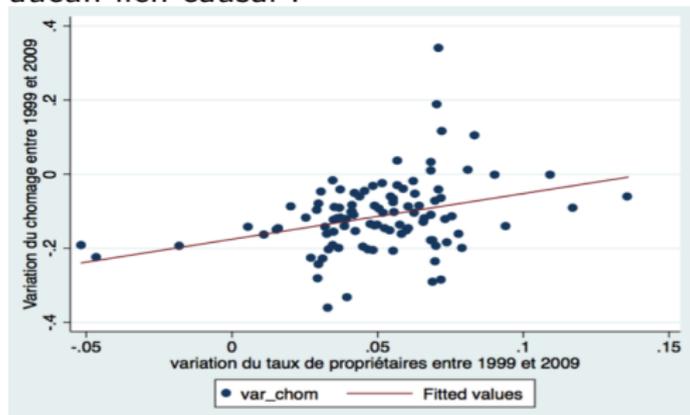
Ainsi de nombreuses politiques publiques ont visé à favoriser l'accès à la propriété:

- PTZ
- Fiscalité plus légère sur la résidence principale
- Déduction des intérêts d'emprunt

Cependant, ces dispositifs pourraient avoir des effets d'aubaine (Gobillon et Leblanc : 2002), être inflationnistes (Andrews & Caldera Sanchez : 2011) voire régressifs (Saarima : 2011)

Un autre inconvénient : le lien entre statut d'occupation et emploi

En 1995, Oswald met en avant une corrélation positive entre taux de propriétaires et chômage. On peut la retrouver en France sans en tirer aucun lien causal :



Une des explications avancées serait qu'une plus faible mobilité engendrerait des périodes de chômage plus longues et de moins bons appariements sur le marché du travail

Outline

- 1 Introduction
- 2 Le parc locatif privé
- 3 Le logement social
- 4 L'accès à la propriété
- 5 Conclusion

Pistes

- Importance de l'évaluation des dispositifs fiscaux et des aides
- Prise en compte des effets globaux des politiques
- Rendre la fiscalité plus favorable pour les gens mobiles
- Quelle est la place du parc locatif, du parc social et du parc privé. Où sont les distorsions?