

# FICHE NO. 1 : INTRODUCTION

## *Logement et Localisation*

- **Périurbanisation** : Tendance des ménages français à s'éloigner des centres urbains pour privilégier les maisons individuelles. Ce phénomène a ralenti depuis 2008 avec la montée des logements collectifs (appartements), notamment à cause des coûts environnementaux liés au transport et du vieillissement de la population.
- **Problèmes d'adéquation spatiale** :
  - Distance entre les lieux de résidence et les emplois due au manque de transport ou à des coûts de mobilité élevés.
  - Inadéquation entre l'offre de travail et les compétences disponibles.

## *Le Parc de Logements*

- Entre 1968 et 2013, la population a augmenté de 28%, alors que le nombre de résidences principales a augmenté de 76%.
- **Évolution du parc** : Le nombre de logements par habitant en 2012 (519 pour mille) reste inférieur à des pays comme l'Espagne.
- **Inégalités** : Les jeunes peinent à accéder à des logements plus grands alors que les ménages plus âgés disposent souvent de logements spacieux après le départ des enfants.
- **Taux de vacance** : Environ 8% du parc de logements est vacant, principalement dans les villes moyennes, souvent dû à une inadéquation entre l'offre et la demande.

## *Les Conditions de Logement*

- **Ancienneté des logements** : 30 % datent d'avant 1949, mais le confort moderne est largement généralisé (seulement 1% des logements manquaient de confort sanitaire en 2013).
- **Surpeuplement** : Divisé par deux entre 1984 et 2006, mais touche encore 21% des ménages parisiens et 18% des ménages modestes.
- **Précarité** : En 2020, 3,6 millions de personnes en France vivaient dans des conditions précaires (surpeuplement, privation de confort, occupation précaire).

## *Le Logement comme Placement*

- **Propriétaires** : 75% des personnes à la retraite sont propriétaires. Le logement offre une sécurité financière contre l'augmentation des loyers à la retraite.
- **Investissement locatif** : Les petits propriétaires dominent le parc locatif, mais rencontrent des difficultés pour entreprendre des travaux de rénovation énergétique.

## *Le Statut d'Occupation du Logement*

- En 2021, 58% des ménages étaient propriétaires de leur résidence principale, contre 50% en 1982.

- **Accession à la propriété** : L'âge médian d'accession à la propriété pour les générations nées dans les années 1970-1980 est d'environ 35-39 ans.
- **Facteurs déterminants** : Le revenu, la stabilité de l'emploi et l'aide parentale jouent un rôle crucial dans l'accès à la propriété.

## ***Les Dépenses de Logement***

- En 2018, 26,6% des dépenses des ménages français étaient consacrées au logement, devant l'alimentation (17,1%) et les transports (14,3%).
- **Effort financier** : Le taux d'effort pour les locataires du secteur privé a augmenté, passant de 23,6% du revenu en 2001 à 28,4% en 2013.

## ***Politique du Logement***

- **Intervention publique** : L'État régule le marché par des mesures sur la construction, la propriété, les loyers et les subventions.
- **Incitations fiscales** : Depuis 1984, des dispositifs fiscaux encouragent l'investissement locatif privé, comme la loi Pinel (2014).
- **Aides au logement** : En moyenne, 266 euros par mois sont versés à 40% des locataires, principalement dans le secteur social. Ces aides ont cependant tendance à être partiellement absorbées par la hausse des loyers.

# FICHE NO. 2 : ETAT DU LOGEMENT EN FRANCE ET ENJEUX DES POLITIQUES DE LOGEMENT

## 1.1 État du logement en France

- **Le logement en France depuis 30 ans** : Depuis les années 60, des changements notables ont marqué le choix du logement avec une **tendance à la périurbanisation**. La période récente montre un intérêt renouvelé pour les logements collectifs, motivé par des facteurs environnementaux et démographiques, renforçant les disparités de prix entre régions.
- **Inadéquations géographiques et marché du travail** : Deux problématiques principales :
  - **Distance emploi-logement** : Insuffisance de transport et coût de mobilité élevé.
  - **Qualifications non adaptées à l'emploi local** : Crée des déséquilibres économiques.
- **Impact de la ségrégation spatiale** : Accentue les inégalités économiques et sociales, réduisant la mobilité résidentielle, notamment dans le secteur social et chez les seniors.
- **Amélioration des conditions de confort** : Aujourd'hui, 78,7 % des ménages jugent leur logement satisfaisant. Le confort de base est quasiment généralisé dans les résidences principales (chauffage, sanitaires).

## 1.2 Enjeux des politiques du logement

- **Acteurs et objectifs** : L'État intervient pour compenser les imperfections du marché immobilier et assurer l'accès au logement à travers des subventions, des aides directes comme les APL, et la régulation des loyers.
- **Évolution historique** : Depuis 1984, des dispositifs fiscaux (ex. Pinel) encouragent l'investissement locatif privé. Les lois SRU et DALO cherchent à répondre aux enjeux sociaux et écologiques.
- **Multiples enjeux** : Le logement représente un secteur stratégique pour l'économie et un pilier de la cohésion sociale. Les politiques publiques visent à réguler le marché tout en garantissant l'accès aux ménages modestes.

### 1.2.2 Grandes questions autour des politiques du logement

- **Construction de logements** : L'objectif de construire 500 000 logements par an répond au déficit de logement estimé entre 800 000 et 1 million d'unités, mais il est difficile à atteindre.
- **Promotion de la propriété** : Bien qu'atteindre un taux élevé de propriétaires soit souvent un objectif, il comporte des risques financiers, surtout pour les ménages modestes, exposés aux crises économiques.
- **Régulation des marchés locatifs** : Le modèle français vise un équilibre entre flexibilité et encadrement des loyers, comme avec la loi ALUR, pour limiter l'exclusion tout en maintenant une offre locative abondante.
- **Logement social pour les plus démunis** : Trois modèles coexistent en Europe (universaliste, résiduel, généraliste). En France, le modèle généraliste cherche à maintenir une mixité sociale, bien que des inégalités territoriales persistent, surtout en Île-de-France.

- **Aspects environnementaux et sociaux** : Les politiques de rénovation énergétique visent à adapter le parc immobilier aux défis environnementaux tout en répondant aux besoins des populations vulnérables, via des aides comme MaPrimeRénov’.

## **FICHE NO. 3 : CONDITIONS DE LOGEMENT EN FRANCE**

### **2.1 Évolution des conditions de logement depuis 1960**

#### **Expansion et transformation du parc immobilier :**

- Depuis 1968, le nombre de résidences principales a doublé, passant de 18,7 à plus de 35 millions en 2018.
- Cette croissance est soutenue par la construction de nouveaux logements et la modernisation du parc existant, avec l'ajout de commodités (eau courante, chauffage central, sanitaires).
- Le développement immobilier s'est accéléré dans les années d'après-guerre pour répondre à une demande massive, notamment via des projets publics (HLM) et des aides à la construction.

#### **Déficit post-Seconde Guerre mondiale :**

- Après 1945, la France faisait face à un déficit de logements dû aux destructions et au faible taux de construction des années 1930.
- Les priorités étaient alors la reconstruction et le développement du logement social pour remédier aux conditions de vie dégradées. L'État a alors mis en place des aides substantielles (financières et logistiques) pour relancer l'habitat.
- À partir de 1970, les politiques se diversifient avec un changement de perspective : l'habitat ancien est valorisé, réhabilité, et jugé comme un patrimoine à préserver.

#### **Amélioration du confort et modernisation des installations :**

- Les logements anciens sont progressivement mis aux normes avec l'installation de sanitaires, de chauffage et l'accès à l'eau courante.
- Le taux de surpeuplement diminue : entre 1968 et 2015, la superficie des logements augmente et les normes de confort (chauffage, salle de bain) deviennent plus répandues.
- En 2015, la majorité des logements bénéficiaient du chauffage central et de l'isolation thermique ; seuls 1 % étaient privés de confort sanitaire.

#### **Évolution de la composition et de la répartition géographique du parc :**

- Les maisons individuelles se sont multipliées, surtout en périphérie urbaine, entraînant une périurbanisation.
- La part de propriétaires a augmenté, atteignant environ 58 % en 2015, contre 35,5 % en 1954. Cela s'explique par une plus grande accessibilité des crédits bancaires pour l'achat immobilier.
- La croissance démographique et la diminution de la taille des ménages ont soutenu l'augmentation du nombre de résidences principales, mais la part des résidences secondaires et des logements vacants progresse aussi.

## 2.2 Les conditions de logement en Île-de-France

### Caractéristiques du parc de logements :

- En 2018, l'Île-de-France comptait 5,2 millions de logements, soit 18 % du parc national. La région se distingue par une forte concentration d'appartements (72 %) avec une taille moyenne de 60 m<sup>2</sup>.
- Les logements sont plus petits en Île-de-France qu'ailleurs en France : à Paris, 39 % des résidences principales mesurent moins de 40 m<sup>2</sup>, contre seulement 8 % en province.
- La croissance des résidences principales est cependant plus lente dans la région, en raison de restructurations, démolitions, et reconversions de résidences en logements occasionnels ou secondaires.

### Problématique du mal-logement :

- **Mal-logement** : En Île-de-France, près de 10 % des habitants vivent dans des logements aux conditions difficiles (surpeuplement, vétusté, manque de confort sanitaire). Cette situation touche surtout les familles modestes et les ménages dans le parc locatif privé.
- **Surpeuplement** : Ce problème est particulièrement répandu en petite couronne, où des appartements de petite taille abritent des ménages nombreux. 52 % des mal-logés manquent de deux pièces ou plus par rapport aux normes de confort.
- **Absence de confort sanitaire** : Environ 0,6 % des Franciliens n'ont pas de toilettes, salle de bain ou eau courante. Ces logements se trouvent majoritairement dans des immeubles anciens du parc locatif privé.

### Conditions de logement des personnes hébergées et précaires :

- **Hébergement familial** : Près de 63 300 jeunes adultes en difficulté économique retournent vivre chez leurs parents après une séparation ou la perte d'un emploi. Ce retour est souvent subi et soulève des enjeux de mal-logement.
- **Sans domicile** : Environ 159 000 Franciliens n'ont pas de logement personnel ; ils vivent dans des structures d'hébergement temporaire ou chez des tiers. Les difficultés économiques et l'instabilité professionnelle expliquent cette précarité résidentielle.

# FICHE NO. 4 : LA DYNAMIQUE DES MARCHES IMMOBILIERS

## 1. Introduction

La dynamique des marchés immobiliers est une analyse des variations des prix et des quantités de logements, influencée par l'ajustement constant de l'offre et de la demande. Ces ajustements sont étudiés à travers des perspectives **statiques** (à un moment donné) et **dynamiques** (dans le temps).

## 2. Modes d'adaptation du marché

- **Mutations résidentielles** : Il s'agit du renouvellement des occupants (propriétaires ou locataires) dans les logements existants. Ces changements influencent directement l'offre et la demande de logements disponibles sur le marché.
- **Construction neuve** : Englobe les nouvelles constructions de logements, mais sans inclure les logements détruits ou transformés, ce qui ajoute de l'offre sur le marché immobilier.
- **Travaux de rénovation** : Contribuent à maintenir ou à améliorer l'état du parc immobilier existant, ce qui impacte également les prix et l'attractivité des biens.
- **Ajustement par les prix** : Lorsque la demande dépasse l'offre, les prix augmentent, et inversement ; cet ajustement est crucial pour atteindre un équilibre entre les deux.

## 3. Évolutions à long et court termes

- **À long terme** : On observe des tendances globales influencées par des facteurs économiques comme la démographie et le niveau de revenu. Les variations à long terme prennent en compte des composantes telles que la saisonnalité et les cycles économiques.
- **À court terme** : Étudie les fluctuations récentes et les cycles immobiliers. Les variations sont souvent dues aux changements économiques rapides (comme les crises financières) qui influencent le marché immobilier de manière plus immédiate.

## 4. Dynamique de long terme du logement

- **Volumes** : La consommation de logement est proportionnelle à l'augmentation du PIB. Le nombre total de logements doit augmenter pour répondre à la demande croissante, mais le secteur immobilier requiert moins d'investissements pour maintenir son stock comparé à d'autres secteurs.
- **Prix** : À long terme, le rapport entre les prix de l'immobilier et les revenus des ménages tend à rester stable, même si des variations peuvent apparaître sur des périodes plus courtes en raison de conditions économiques spécifiques.

## 5. Cycles immobiliers récents

- **Cycle de 2000-2007** : Caractérisé par une forte hausse des prix immobiliers et des volumes de construction, soutenue par la baisse des taux d'intérêt qui a renforcé la demande. Ce cycle a conduit à un boom immobilier avant la crise financière de 2008.
- **Cycle de 1985-1998** : Période marquée par une hausse significative des prix et des volumes, avec des suspicions de bulles spéculatives alimentées par des comportements d'achat impulsés par la spéculation.

## ***6. Impact des conditions de financement***

- Les conditions de financement jouent un rôle fondamental dans la capacité d'achat des ménages. La baisse des taux d'intérêt, combinée à des durées de prêts plus longues et à l'augmentation des revenus, a permis aux ménages d'accéder plus facilement à la propriété. Entre 2001 et 2006, leur capacité d'achat a presque doublé grâce à cette conjonction de facteurs financiers favorables.

## ***7. Facteurs influençant les cycles immobiliers***

- **Conditions de financement** : La baisse des taux d'intérêt et l'allongement des prêts rendent les logements plus accessibles, ce qui entraîne une hausse des prix.
- **Croissance de la demande** : La capacité accrue d'endettement des ménages a stimulé la demande pour les logements, contribuant à des augmentations des prix immobiliers.
- **Investissements immobiliers** : Le marché immobilier a aussi connu une croissance des investissements dans des biens secondaires (résidences secondaires) et des logements destinés à la location, ce qui a intensifié la demande.

## ***Conclusion***

La dynamique des marchés immobiliers est le résultat de multiples facteurs économiques, financiers et structurels. Les analyses à long terme et à court terme aident à saisir les fluctuations de ce secteur, notamment à travers les cycles immobiliers et les ajustements de prix. Ces dynamiques influencent l'accessibilité des logements pour les ménages, et les conditions économiques globales jouent un rôle clé dans le comportement du marché immobilier.



## FICHE NO. 5 : LE SECTEUR LOCATIF

### 3.1 Caractéristiques et Production du Logement Social

#### 3.1.1 Qu'est-ce qu'un logement social ?

- **Définition** : Les logements sociaux, souvent appelés HLM (Habitations à Loyer Modéré), sont des logements agréés par l'État et financés par des fonds publics. Ils visent à offrir un accès au logement à des ménages à faibles revenus.
- **Avantages** :
  - **Loyers plafonnés** : Les loyers sont réglementés et inférieurs à ceux du marché privé, rendant le logement plus accessible.
  - **Droit au maintien dans les lieux** : Les locataires ont le droit de rester tant qu'ils respectent leur contrat, même si leur situation financière change.
  - **Soutien social** : Un suivi individualisé est proposé aux locataires en difficulté, favorisant la solidarité.

#### 3.1.2 Cadre juridique du logement locatif en France

- **Secteur privé** :
  - **Fixation des loyers** : Les loyers sont fixés librement par le propriétaire et peuvent être révisés annuellement, sous réserve d'une clause dans le contrat.
  - **Encadrement** : Dans certaines zones, des plafonds de loyer sont imposés par la loi de 1948, notamment à Paris et dans d'autres grandes agglomérations.
- **Logements HLM** :
  - **Conditions d'éligibilité** : Les ménages doivent respecter des plafonds de ressources pour accéder à ces logements.
  - **Temps d'attente** : Les délais d'attente pour obtenir un logement HLM peuvent varier de 18 mois à plusieurs années, selon la région.

#### 3.1.3 Parc locatif

- **Composition** : En 2021, environ 43 % des ménages en France sont locataires, avec une majorité dans le secteur privé (58 %).
- **Bailleurs** : La quasi-totalité des bailleurs dans le secteur privé sont des particuliers, tandis que dans le secteur social, les logements sont attribués par des organismes HLM.

#### 3.1.4 Caractéristiques du parc social

- **Répartition géographique** : Le parc social représente environ 18 % du parc de résidences principales en métropole, avec une concentration plus importante dans les zones urbaines.
- **Surface moyenne** : La taille moyenne d'un logement HLM est de 66 m<sup>2</sup>, et 63 % des logements sociaux sont des 3-4 pièces, adaptés aux familles.

### ***3.1.5 Caractéristiques des occupants***

- **Ancienneté d'occupation** : Les propriétaires ont une ancienneté moyenne de 19,7 ans, tandis que les locataires du parc privé sont plus mobiles (5,8 ans) et ceux des HLM ont une ancienneté de 10,7 ans.
- **Sur-représentation** : Les familles mono-parentales représentent 16,1 % des occupants de logements HLM, alors qu'elles ne constituent que 6,7 % des ménages en général.

### ***3.1.6 Les organismes de producteurs de logement social***

- **Offices Publics de l'Habitat (OPH)** : Ces établissements publics locaux gèrent une grande partie du parc locatif social, représentant 47 % de celui-ci.
- **Entreprises Sociales pour l'Habitat (ESH)** : Elles gèrent plus de 2,2 millions de logements, collaborant avec les collectivités pour développer des solutions de logement.

## ***3.2 Financement et Fonctionnement du Secteur Locatif Social***

### ***3.2.1 Financement du logement social***

- **Sources principales** :
  - **Prêts de la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC)** : Constituent la majorité du financement, représentant 74 % des investissements en logement social.
  - **1% logement** : Contribution des employeurs pour soutenir le logement social.
  - **Fonds propres** : Apportés par les organismes de logement, représentant environ 15 % du financement.

### ***3.2.2 Caractéristiques des prêts***

- **Durée des prêts** : Généralement accordés pour des durées très longues, avec une moyenne de 32 ans, permettant un amortissement qui reste compatible avec les plafonds de loyers.
- **Conditions** : Souvent à taux d'intérêt bas, ces prêts sont adaptés à des projets à caractère social.

### ***3.2.3 Les loyers d'équilibre***

- **Gestion financière** : Les loyers doivent couvrir les charges courantes des organismes, y compris le service de la dette.
- **Plafonds légaux** : Les loyers sont régulés par des conventions entre bailleurs et l'État, garantissant leur accessibilité.

### ***3.2.4 Les niveaux de loyers***

- **Comparaison** : Les loyers HLM sont généralement inférieurs à ceux du secteur privé, avec des augmentations encadrées par la législation.

### ***3.2.5 Limites du modèle***

- **Augmentation des coûts** : La hausse des prix du logement et des terrains a un impact direct sur la capacité des bailleurs sociaux à construire de nouveaux logements.
- **Endettement accru** : La dette des organismes de logement social a considérablement augmenté, atteignant environ 150 milliards d'euros en 2022.

### ***3.3 Vivre en HLM : Quelles Conséquences ?***

#### ***3.3.1 Avantages monétaires et conditions de vie***

- **Subvention implicite** : La différence entre le loyer HLM et celui du marché privé constitue une subvention indirecte, rendant le logement plus abordable.

#### ***3.3.2 Résultats de l'étude***

- **Variabilité des gains** : Les gains associés à l'occupation d'une HLM varient selon la taille de l'aire urbaine, avec des bénéfices plus importants dans les grandes villes.

#### ***3.3.3 Définition des effets***

- **Subvention implicite** : Représente la différence de loyer entre un logement HLM et un logement similaire sur le marché privé.

#### ***3.3.4 Résultats de l'étude***

- **Impact sur le niveau de vie** : L'emménagement en HLM permet d'augmenter la surface de logement pour les ménages, contribuant à de meilleures conditions de vie.

#### ***3.3.5 Accession à la propriété***

- **Dynamique d'accession** : Les ménages vivant en HLM ont tendance à accéder plus rapidement à la propriété grâce à l'épargne accumulée.

#### ***3.3.6 Accès à l'emploi***

- **Externalités négatives** : Les locataires de logements sociaux peuvent avoir moins d'accès à l'information sur les opportunités d'emploi et présentent un taux de mobilité résidentielle inférieur.

# FICHE NO. 6 : ANALYSE ECONOMIQUE ET ECONOMETRIQUE DU MARCHE DU LOGEMENT

## *Introduction*

Ce chapitre explore les dynamiques des marchés immobiliers, les déterminants fondamentaux des prix des logements et les outils économétriques utilisés pour analyser ces dynamiques. Il vise à comprendre les fluctuations des prix, les facteurs influençant l'offre et la demande, ainsi que les implications des politiques publiques.

## *1. Les prix de l'immobilier et leurs déterminants fondamentaux*

### *1.1 Connaître les évolutions des prix des logements*

- Les prix immobiliers évoluent de manière cyclique, influencés par l'offre limitée et une demande croissante dans les zones attractives.
- Facteurs majeurs :
  - La localisation.
  - L'évolution démographique.
  - Les politiques économiques.

### *1.2 Les évolutions en longue période*

- Depuis plusieurs décennies, une tendance générale à la hausse des prix est observée.
- **Contexte historique :**
  - Après la Seconde Guerre mondiale : reconstruction massive des logements.
  - Années 1980-2000 : augmentation soutenue des prix avec l'expansion des zones périurbaines.
  - 2008 : crise financière provoquant un ralentissement temporaire.

### *1.3 La forte volatilité des prix*

- Les prix immobiliers montrent une sensibilité accrue aux cycles économiques, amplifiée par :
  - Les fluctuations des taux d'intérêt.
  - Les anticipations des acteurs du marché (spéculation).
  - Les chocs exogènes (ex. : pandémie, crises économiques).

### *1.4 Les évolutions récentes dans l'Union Européenne*

- Dynamique hétérogène :
  - En France, la hausse des prix a ralenti dans certaines régions.
  - Pays nordiques : forte progression des prix due à une pénurie de logements.
  - Espagne et Italie : ralentissement après la crise de 2008.

## ***2. Les déterminants des prix***

### ***2.1 L'équilibre de marché***

- Les prix sont déterminés par la rencontre entre l'offre et la demande :
  - Offre : limitée par des contraintes foncières et réglementaires.
  - Demande : influencée par les revenus, les taux d'intérêt et les préférences des ménages.

### ***2.2 Le revenu des ménages***

- Plus les revenus augmentent, plus les ménages sont disposés à investir dans l'immobilier.
- Disparités régionales : zones urbaines tendues où la demande excède l'offre (Paris, Lyon).

### ***2.3 Les conditions de prêt***

- Les taux d'intérêt jouent un rôle crucial :
  - Taux bas → facilitation de l'accès à la propriété.
  - Allongement des durées de prêt : permet d'absorber les hausses de prix.

### ***2.4 La démographie***

- Vieillissement de la population et augmentation des ménages unipersonnels → hausse de la demande.
- Pression démographique dans les grandes villes versus vacance dans les zones rurales.

### ***2.5 Les politiques publiques***

- Soutien à la propriété via :
  - Dispositifs fiscaux (Pinel, Scellier).
  - Aides directes (APL).
- Régulation des marchés locatifs (encadrement des loyers, logements sociaux).

### ***2.6 Les anticipations des acteurs***

- Les prévisions sur les hausses de prix incitent à investir dans l'immobilier, ce qui alimente la spéculation.
- Rôle des investisseurs institutionnels et individuels.

### ***2.7 Les effets de concentration et de ségrégation***

- **Concentration** : augmentation des prix dans les centres-villes attractifs, marginalisant les ménages modestes.
- **Ségrégation spatiale** : quartiers résidentiels homogènes, renforçant les inégalités sociales.

### 3. Les besoins d'un modèle pour expliquer les prix

#### 3.1 Exigences d'un modèle économétrique

- Intégrer des variables :
  - Revenus.
  - Conditions de crédit.
  - Localisation.
  - Anticipations des acteurs.
- Prendre en compte les interactions complexes entre offre et demande.

#### 3.2 Exemple de modèle

**Le modèle d'Antipa & Lecat (2013) :**

$$P = H + R + uc + POP + \varepsilon$$

Où :

- $P$  : Prix du logement.
- $H$  : Le stock de logement.
- $R$  : Le revenu des ménages.
- $uc$  : Le coût d'usage
- $POP$  : la population

#### Résultats clés (1992-2012)

1. **Stock de logements** : Une augmentation de 1 % du stock de logements entraîne une baisse de 5 % des prix.
2. **Revenu des ménages** : Une augmentation de 1 % du revenu entraîne une hausse de 1 % des prix.
3. **Coût d'usage** : Une augmentation de 1 % du coût d'usage réduit les prix de 0,7 %.
4. **Population** : L'augmentation de la population ou du nombre de ménages accroît les prix des logements

#### Implications

Les auteurs estiment une surévaluation des prix immobiliers en France après 2002.

En 2008, au pic de la bulle immobilière, les prix étaient surévalués de 28 %. Cette surévaluation persistait à 21 % au 3<sup>e</sup> trimestre 2012.

L'allongement des durées de crédit a contribué à cette surévaluation, mais n'exclut pas l'hypothèse d'une bulle spéculative alimentée par des anticipations haussières des acteurs.

#### Le modèle d'Avouyi-Dovi et al. (2014)

##### Formulation

Ce modèle repose sur quatre équations économétriques estimées sur la période 1993-2013 pour analyser l'impact des principaux déterminants sur les prix des logements.

## Résultats clés

### 1. Hausse des prix :

- Les prix augmentent de 1 % lorsque le revenu des ménages progresse de 1 %.
- Une augmentation de 1 % du volume des crédits à l'habitat entraîne une hausse des prix de 0,69 %.

### 2. Baisse des prix :

- Une hausse de 1 % du stock de logements réduit les prix de 2,3 %.
- Une augmentation de 1 % du coût d'usage (incluant le taux d'intérêt de long terme) réduit les prix de 0,5 %.

### 3. Stock de logements :

- Le stock augmente légèrement lorsque les prix augmentent.
- Une hausse de 1 % du taux des OAT (Obligations Assimilables du Trésor) réduit le stock de logements de 2 %.

## Implications

- Ce modèle met en évidence le lien fort entre les politiques de crédit et la dynamique des prix immobiliers.
- Les variations du coût d'usage et des taux d'intérêt jouent un rôle déterminant dans la régulation du marché, en influençant simultanément l'offre et la demande.

## 4. Enjeux des analyses économiques

### 4.1 Comprendre les déséquilibres du marché

- Identifier les zones tendues où l'offre est insuffisante.
- Étudier les effets des politiques publiques sur la régulation des prix.

### 4.2 Réduire les inégalités d'accès

- Favoriser l'accès à la propriété pour les ménages modestes.
- Développer une offre locative sociale adaptée aux besoins.

### 4.3 S'adapter aux transitions écologiques et démographiques

- Encourager la rénovation énergétique des logements.
- Anticiper les besoins liés au vieillissement de la population.