

Rencontres du logement #1

Marseille > 19 - 20 octobre 2006

<http://www.idep-fr.org/secteurs/logement/rencontres/>

L'achat d'un logement constitue un acte important dans la vie d'un ménage et représente le principal poste de ses dépenses (19% du budget en 2005). Bien qu'en plein développement, l'étude du marché du logement en France accuse encore un certain retard comparée à ses développements en Amérique du Nord.

L'IDEP (Institut d'Economie Publique) organise les 1ères rencontres du logement afin de présenter les développements récents de la recherche sur le sujet.

Les 1ères rencontres du logement tenteront de réunir les principaux acteurs français de la recherche dans ce domaine.

Une partie de la manifestation (une demi-journée) sera consacrée à la rencontre entre le monde de la recherche et les différents acteurs institutionnels et privés du secteur du logement.

La hausse des prix du logement en France : Mesures, Déterminants, Incidence, Politique.

Peut-on encore se loger en France convenablement, près de son lieu de travail ? Cette question reflète l'état d'esprit de bon nombre de ménages français qui ne peuvent accéder au logement qu'ils souhaitent en raison de la hausse des prix de l'immobilier dans l'ensemble de l'hexagone depuis une dizaine d'années.

Depuis 1998 les prix d'achat des logements anciens ont augmenté de 70% à 90% selon leur nature et leur localisation. L'indice des loyers a, quant à lui, connu une progression de 112%, alors que le revenu disponible des ménages n'a augmenté que de 20%. Le logement est devenu le premier poste de dépenses des ménages. Les ménages y affectent un peu plus du cinquième de leur revenu disponible brut et la moitié de leur épargne brute. Cette hausse brutale des prix amène un triple questionnement.



avec le soutien du Greqam

1 - Indice des prix

La première question est celle de la prévision de l'évolution des prix qui passe par la mesure la plus exacte de l'évolution du prix du logement compte tenu de l'extrême ramification du marché du logement. Le marché de la maison individuelle n'est pas celui de l'appartement, celui du foncier diffère de l'immobilier, le marché périurbain se distingue de celui du centre-ville. La taille du logement, sa localisation dans la ville, sa proximité avec le réseau de transport ne sont que quelques-unes des très nombreuses aménités qui jouent un rôle dans le prix du logement. Est-on en mesure de quantifier l'impact de chacune de ces variables et de proposer un indice de prix adapté aux différents segments de marché ? Voilà le premier défi posé aux économistes dans le champ de l'immobilier.

2 - déterminants du prix d'un logement

La seconde question est celle de la compréhension de ce phénomène de hausse. Quel est le rôle des conditions de crédit immobilier très avantageuses que peuvent obtenir les ménages depuis plusieurs années ? Elles ont permis de compenser la surcharge financière induite par la hausse des prix et expliquent le maintien de l'activité du marché à un niveau élevé. Mais les limites d'une telle compensation semblent être atteintes : le taux d'endettement des ménages ne cessant d'augmenter, les banques commencent à refuser des dossiers de prêt, craignant un retournement du marché. En effet, les professionnels de l'immobilier observent depuis le deuxième trimestre 2005 un ralentissement du rythme des transactions d'environ 10% à 15% selon les villes. Les influences du revenu national et du taux de chômage sur le prix de l'immobilier, pour certaines qu'elles soient, demandent encore à être quantifiées avec exactitude. Le phénomène de décohabitation, la croissance démographique de la population, la demande étrangère sont également des facteurs de demande qui jouent un rôle plus ou moins important suivant le marché local. Dans le midi et l'ouest de la France, les flux migratoires provenant du Nord et de l'Est ainsi que de la Région parisienne alimentent la demande et contribuent à la hausse des prix. Enfin, la contribution de l'amélioration des réseaux de transport, autoroutes et lignes TGV, aéroports et lignes à bas coûts, a souvent été suspectée, mais jamais mesurée avec exactitude. Avancer dans la compréhension des multiples déterminants du prix du logement constitue le deuxième enjeu de ce colloque.

3 - Logement et aménagement du territoire

La hausse des prix de l'immobilier au cours des dix dernières années a pour effet de modifier en profondeur la composition sociale des quartiers, l'urbanisme des villes et finalement le paysage de la France. Elle contribue à façonner le "ghetto français", selon l'expression d'Eric Maurin. Les déplacements, des populations de la classe moyenne, induits par les hausses des loyers, transforment l'urbanisme des communes rurales périurbaines. L'impact de la hausse des prix sur la fragmentation du territoire, sur la paupérisation d'une partie de la classe moyenne, les changements de la répartition des richesses entre propriétaires et locataires, la difficulté pour des primo-accédants à acheter leur logement interpellent les pouvoirs publics. Le troisième enjeu de la conférence est d'apporter des éléments de compréhension quant à l'incidence sociale de la hausse des prix du logement.

Thèmes des 1ères rencontres du logement

Les rencontres aborderont à la fois les dernières avancées théoriques de l'analyse du marché du logement et les études empiriques appliquées. Les principaux thèmes des journées seront

- La construction d'indice de prix,
- La valorisation des biens non-marchands (qualité de l'air, paysages, espace vert etc.),
- L'analyse des prix confrontée au fonctionnement du marché immobilier et de la ville,
- L'analyse des chocs urbains (rénovation de quartier, aménagement urbain, etc.),
- Le comportement d'offre et demande en matière d'achat de logement,
- La valorisation du foncier,
- Le rôle du cadre réglementaire et évaluation de l'incidence des mesures conjoncturelles.

Comité d'organisation local

BONO Pierre-Henri (IDEP)
GENIAUX Ghislain (INRA Avignon, IDEP)
JAYET Hubert (MEDEE - Université Lille 1 - IDEP)
NAPOLEONE Claude (INRA Avignon, IDEP)
TRANNOY Alain (EHESS, GREQAM, IDEP)

Comité scientifique

BARTHELEMY Fabrice (THEMA, université de Cergy)
BONO Pierre-Henri (IDEP)
CAVAILHÈS Jean (INRA, CESAER)
GENIAUX Ghislain (INRA Avignon, IDEP)
GOFFETTE-NAGOT Florence (CNRS, GATE)
GRAVEL Nicolas (IDEP, GREQAM, CHS)
JACQUOT Alain (INSEE – Division logement)
JAYET Hubert (MEDEE - Université Lille 1 - IDEP)
LAFERRERE Anne (INSEE)
NAPOLEONE Claude (INRA Avignon, IDEP)
RENARD Vincent (CNRS, Laboratoire de l'école polytechnique)
TRANNOY Alain (EHESS, GREQAM, IDEP)

Les communications devront être adressées, sous format électronique, **avant le 1er juin 2006**, à l'adresse suivante : **bono@ehess.univ-mrs.fr**. Soit un résumé de cinq pages soit le papier complet. Les réponses seront adressées aux auteurs début juillet. Les deux langues de travail sont le français et l'anglais.

L'ensemble des informations est disponible sur le site Internet des Rencontres à l'adresse suivant : <http://www.idep-fr.org/secteurs/logement/rencontres/>

Il est envisagé qu'une sélection des papiers fasse l'objet d'une publication dans le numéro 18 **Economie Publique** (<http://economiepublique.revues.org/>) consacré au logement.