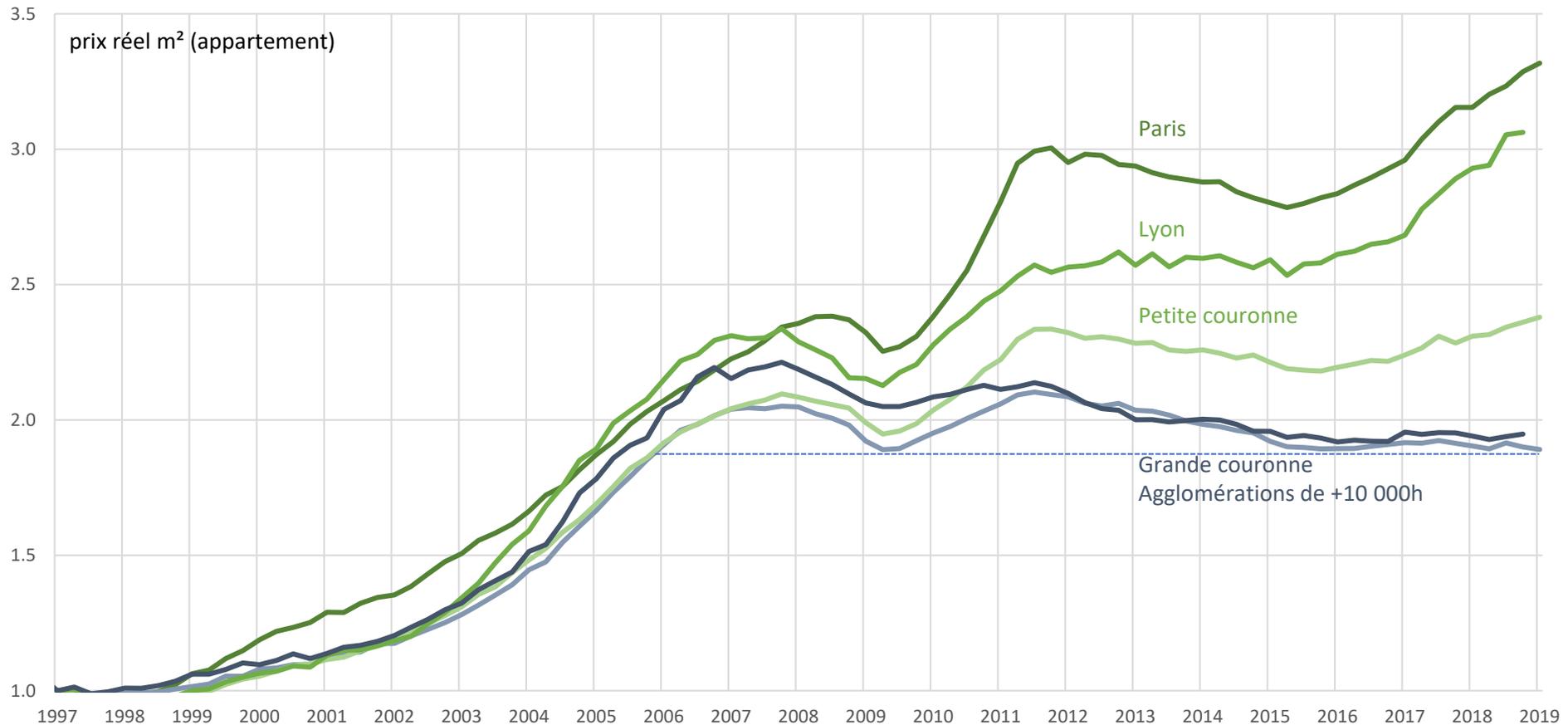


Les crises du logement : la menace d'une fracture sociale

Xavier Timbeau
OFCE

X-Ponts Pierre
30/9/2019



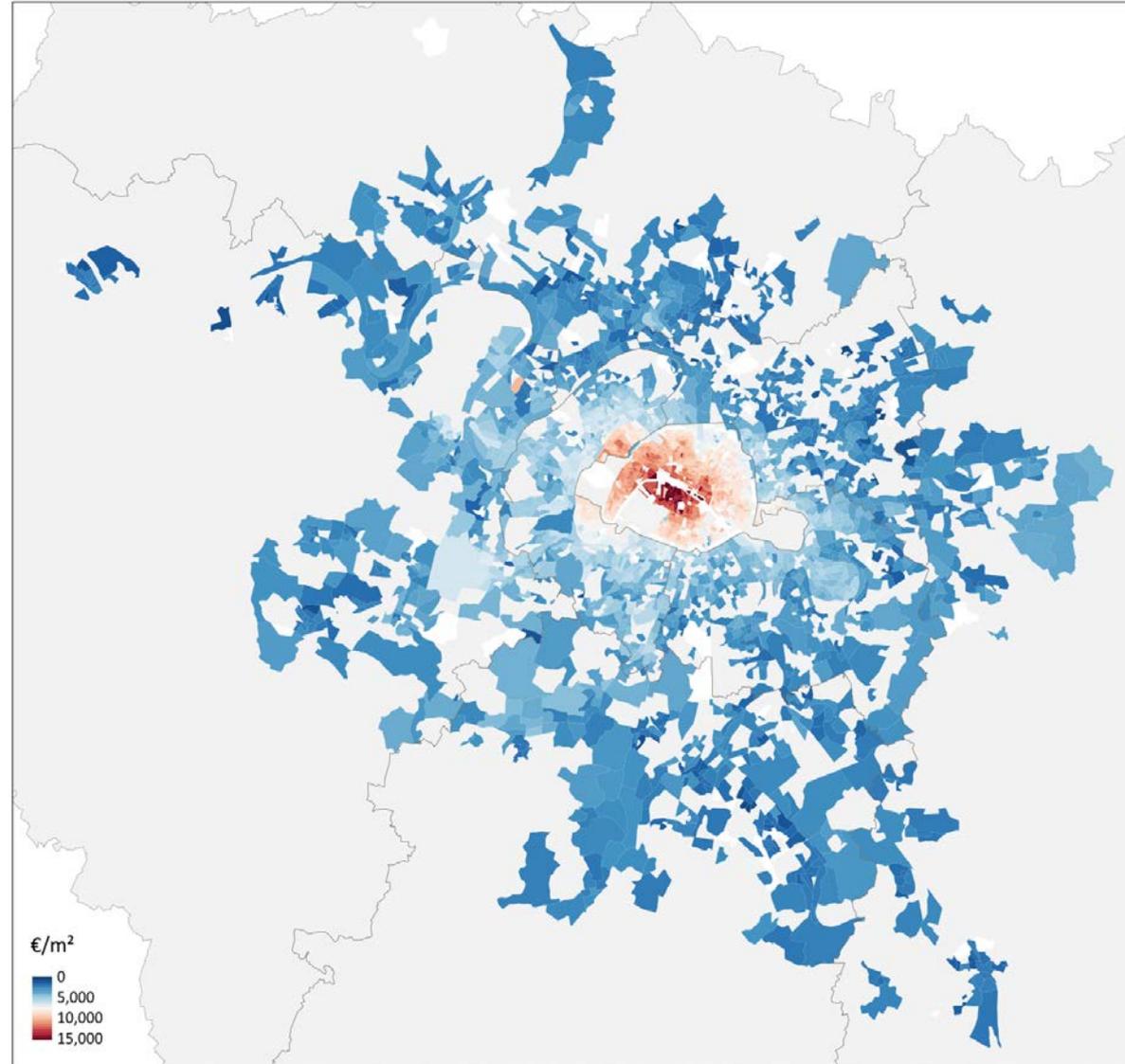
- Rapporté au revenu par UC, c'est vrai pour Paris, Lyon et la petite couronne
- Ailleurs, le prix « réel » (stable en nominal) baisse depuis 2008, niveau de 2006 au T1 de 2019
- Les taux d'intérêt ont baissé : plus facile d'accéder à la propriété hors les grandes agglomérations, mais pertes en capital (rendement négatif)

prix m² (appartement, 2018, IRIS, source DVF, unité urbaine de Paris)

- ❑ Un schéma concentrique connu
- ❑ Un gradient à l'intérieur de l'unité urbaine de 1 à 8
- ❑ Contre 1 à 3 pour l'unité urbaine de Lyon

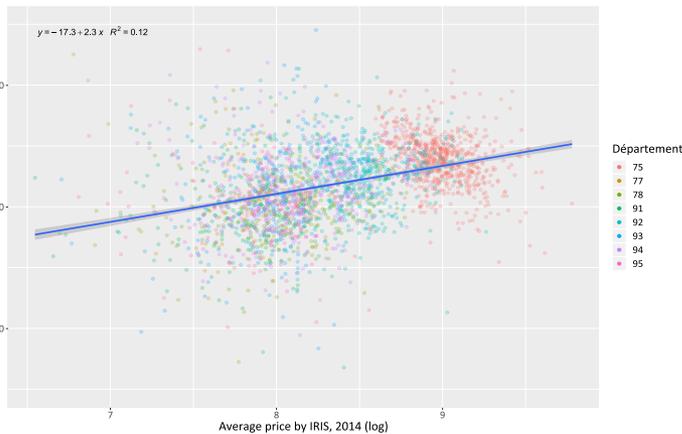
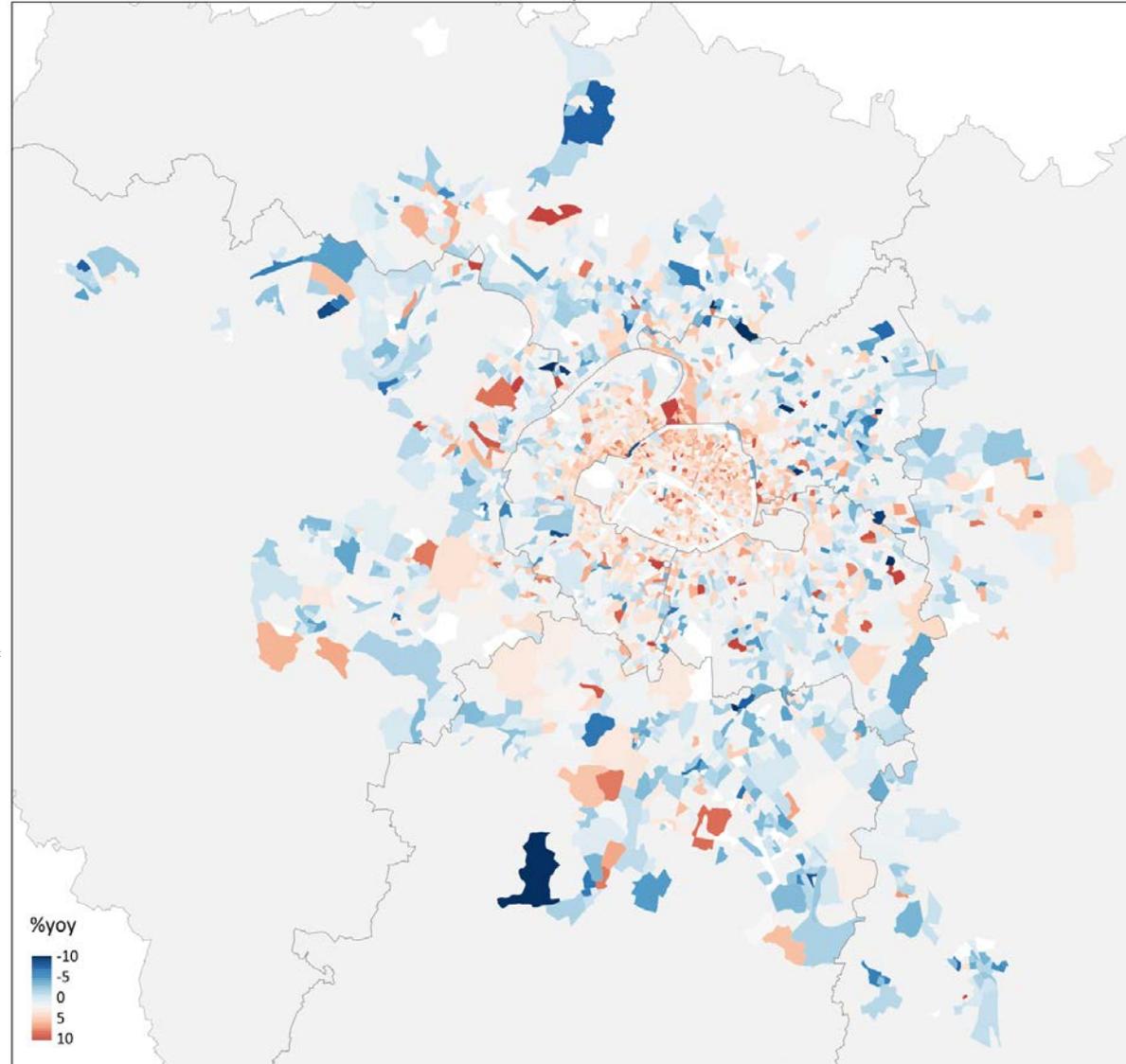
Notes: l'unité urbaine est définie comme la continuité du bâti et par un seuil de population

Le 15eme arrondissement n'a pas été collecté



- Entre 2014 et 2018 (période pour laquelle on dispose des données localisées), la hausse est plutôt concentrée dans le centre
- Le schéma est celui d'une divergence: les prix augmentent lorsqu'ils sont élevés

Evolution annuelle moyenne du prix au m² de 2014 à 2018 (appartement, IRIS, source DVF, unité urbaine de Paris, la couleur blanche est affectée à l'évolution moyenne sur l'unité urbaine)



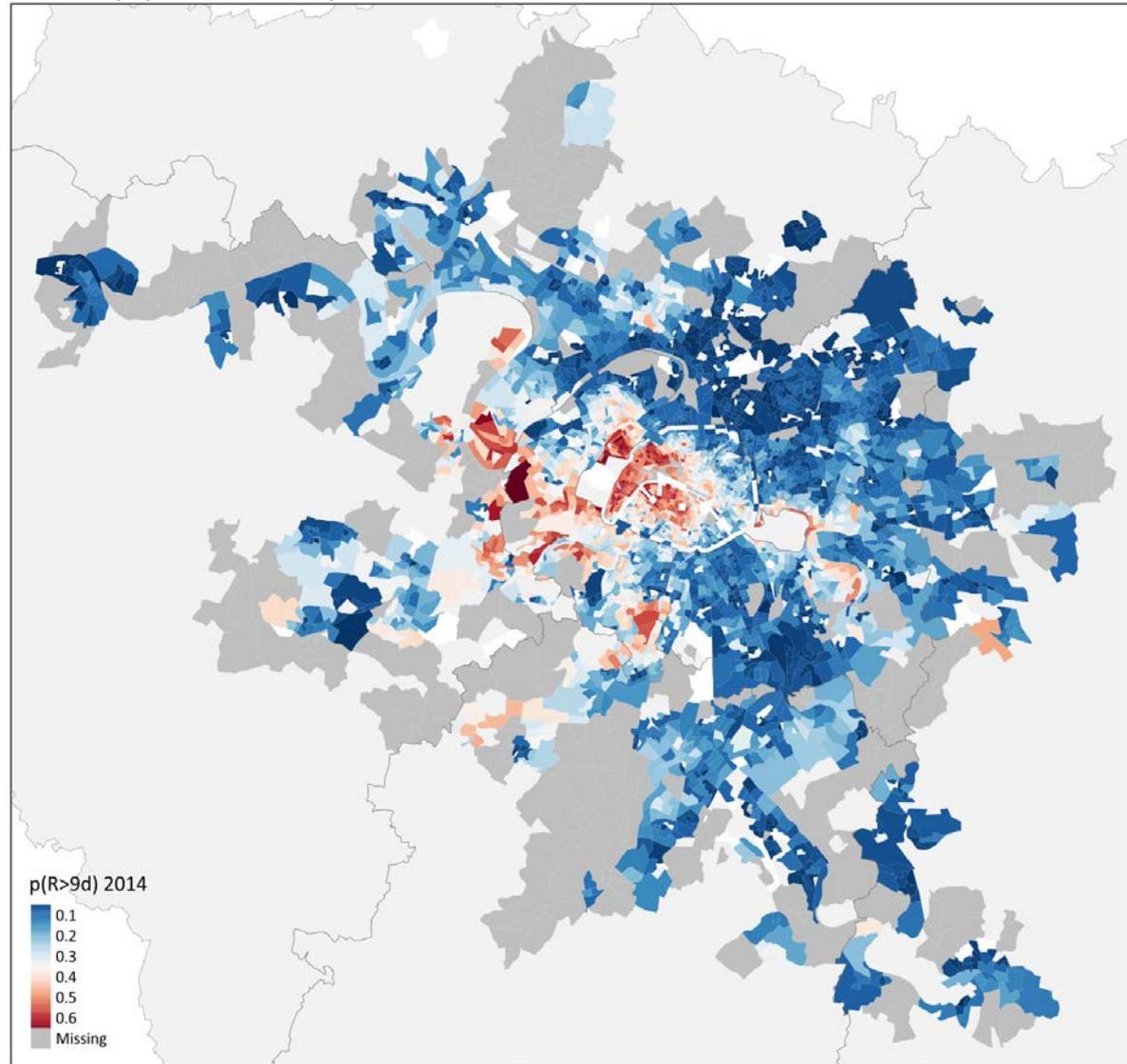
Taux d'aisance 2014

(part de ceux qui sont dans le dernier décile de revenu de la population française dans la population de chaque IRIS, source INSEE revenus localisés)

□ La ségrégation spatiale suit un schéma bien connu

- Ouest versus Est (héritage industriel)
- Sud versus Nord (héritage industriel)
- Le long de la Seine (communication)
- Concentrique (historique, transport, aménités, tourisme)

Note: le « taux d'aisance » est le symétrique (approx.) du taux de pauvreté

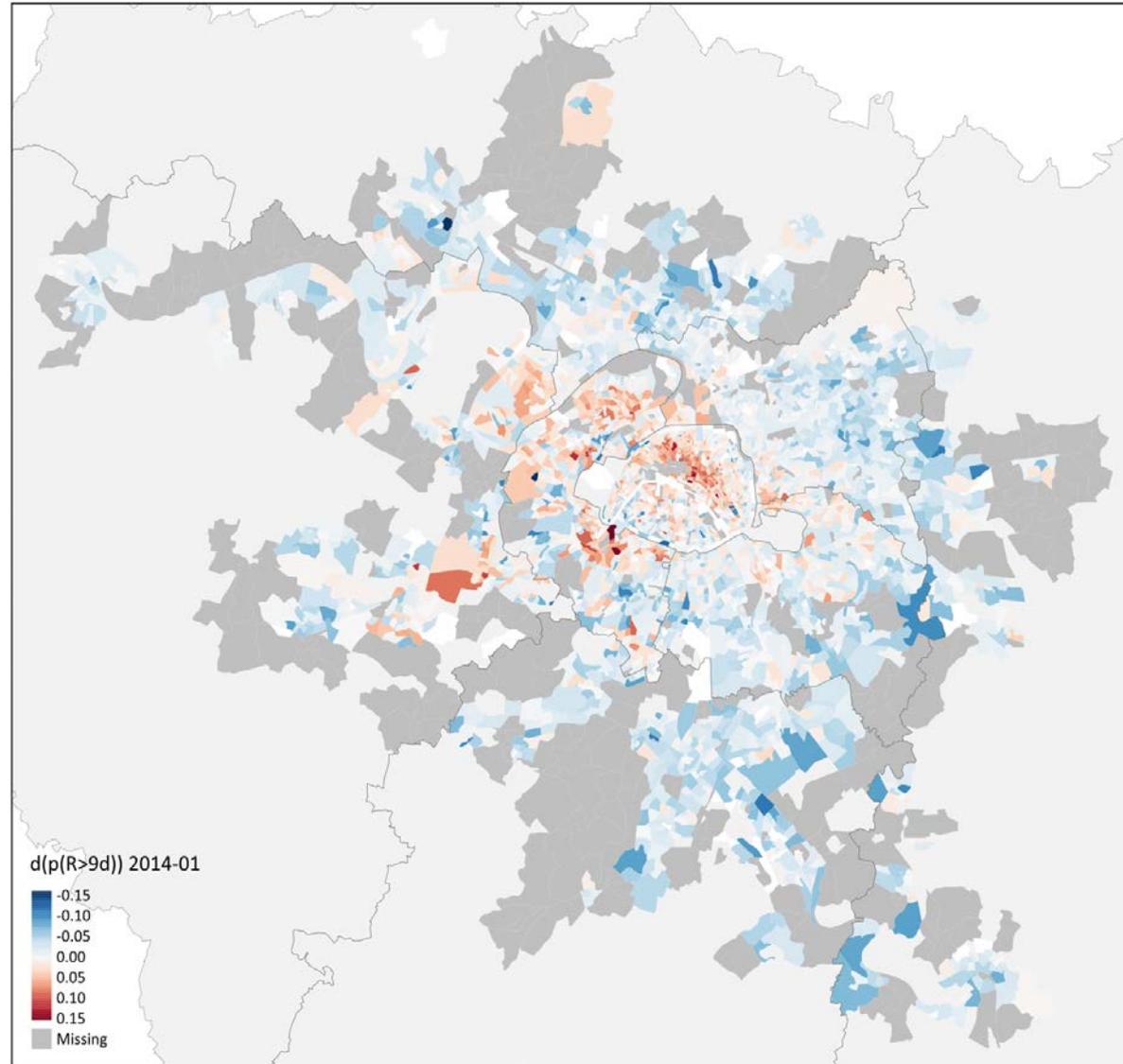


- ❑ L'évolution renforce les séparations
- ❑ La *gentrification* se fait vers l'est et le sud-ouest, en petite couronne

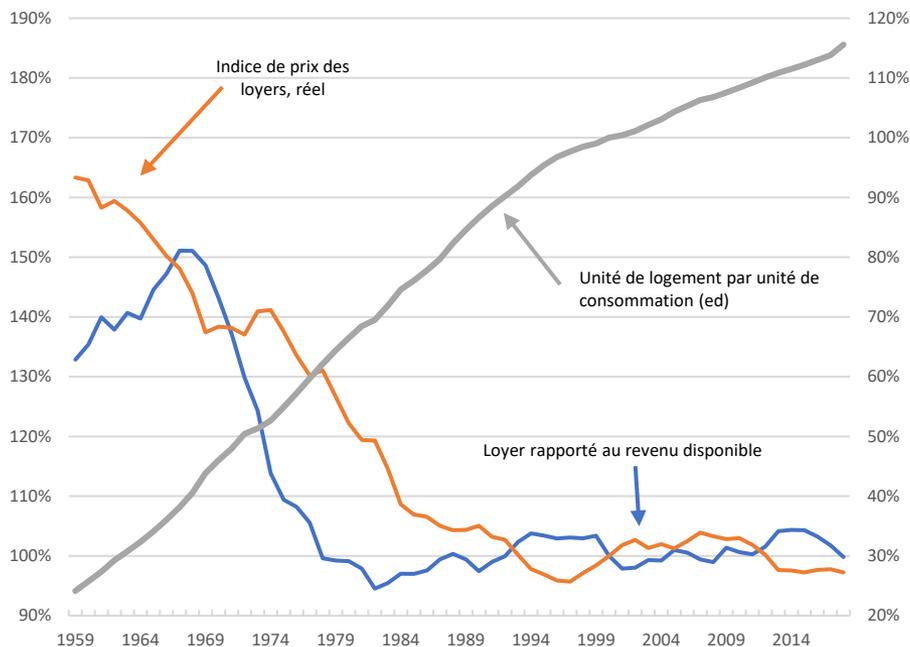
- ❑ Conséquences sur
 - .les recettes fiscales (et donc la qualité des services publics)
 - .la qualité des écoles (effet pair, effet attraction enseignants)
 - .la perception du voisinage
 - .les politiques locales

- ❑ Les évolutions récentes de prix vont accentuer (probablement) ces évolutions
 - ❑ Hausse des prix, accès au crédit
 - ❑ Rareté foncière
 - ❑ Inégalités de patrimoine
 - Depuis 2001 la seule partie bulle (hors la valeur fondamentale calculée à partir du loyer) correspond à 5 années de revenu des ménages français (7 000 milliards d'euros) qui sont allés des ménages profitant de la hausse à ceux qui ont vu les prix baisser ou encore ont dû s'endetter

Evolution du taux d'aisance de 2014 à 2018



Evolution des loyers, France, 1959-2017



- ❑ **Au niveau macro, les loyers évoluent comme les revenus**
- ❑ **C'est beaucoup moins vrai**
 - ❑ Si on se restreint au revenu des locataires
 - ❑ Si on prend en compte les hétérogénéités spatiales

Loyer mensuel par m² rapporté au revenu par unité de consommation

	Déciles de revenu par UC									
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Unité urbaine de Paris	2,9%	2,0%	1,7%	1,4%	1,1%	1,1%	0,8%	0,8%	0,7%	0,4%
Autres grandes unités urbaines	1,8%	1,0%	0,9%	0,8%	0,6%	0,6%	0,5%	0,4%	0,4%	0,3%
Reste de la France	1,1%	0,8%	0,6%	0,5%	0,5%	0,4%	0,4%	0,3%	0,3%	0,2%

Source: 2013 Enquête logement, INSEE, Madec Timbeau 2019

❑ Logement social->logement abordable->logement intermédiaire

- ❑ Sont nécessaires et sont nécessaires partout
 - Mixité sociale, égalité des chances et cohésion
 - Emplois et transports: y compris dans les zones à hautes qualifications, les emplois non qualifiés doivent se loger
- ❑ Les grandes agglomérations (UU de Paris en tête) sont en défaut majeur
 - Construction, affectation de logement social
 - Marché locatif privé oublié, nécessaire pour ceux qui n'accèdent pas au crédit (logement intermédiaire)
 - Logement étudiant!
 - Hausse des prix et accentuation du gradient de prix : construction, densification, transports et schéma de circulation et déconcentration de l'emploi

❑ La structure de la gouvernance et la fiscalité renforcent la ségrégation

- ❑ La décision de densification/affectation logement social ou intermédiaire est prise au niveau de la commune
 - Les incitations SRU sont peu efficaces
 - Les incitations fiscales jouent dans le sens contraire : affectation de la TVA sur le neuf (qui englobe le foncier) à l'Etat central
- ❑ Les décisions sur certaines externalités sont prises à des niveaux incohérents
 - Transports publics : *région ou agglomération*
 - Schéma de circulation ou de stationnement : *commune*
 - Voies piétonnes ou cyclables : *commune*
 - Équipements publics : variable et donne lieu à surenchère
- ❑ La fiscalité sous doute les communes périphériques et les plus pauvres
 - Ci contre transferts pour la taxe foncière seule

Différence entre la taxe foncière payée et une taxe foncière proportionnelle au revenu par UC

