

MARS 2018

THEMES DE RECHERCHES 2018

# CONSORTIUM DE RECHERCHES EN ÉCONOMIE DU LOGEMENT



INSTITUT  
D'ÉCONOMIE  
INDUSTRIELLE



Toulouse  
School  
of Economics

A PROPOS DU

# CONSORTIUM DE RECHERCHES EN ÉCONOMIE DU LOGEMENT

Le Ministère chargé du logement a mis en place plusieurs initiatives pour que des économistes conduisent en France des recherches sur les questions du logement et produisent de nouvelles connaissances sur ces thématiques, dont un programme en partenariat avec les économistes toulousains depuis 2015.

Deux questions sont étudiées actuellement.

Une première partie porte sur les déterminants économiques des flux de construction. La seconde partie du programme étudie le fonctionnement du marché du logement en présence simultanée de propriétaires-occupants, de locataires et de bailleurs.

A ce jour ce consortium se compose de 6 partenaires : Ministère chargé du logement (DHUP), le Centre Scientifique et Technique du Bâtiment (CSTB), la Fédération Française du Bâtiment (FFB), la Fédération des Promoteurs Immobiliers (FPI), l'Union Sociale de L'Habitat (USH) et l'IDEI.



## RECHERCHES EN COURS :

- Modélisation dynamique des décisions des ménages en matière de logement avec bouclage macroéconomique et évaluation de politiques publiques du logement
- Logements sociaux, bases fiscales et choix fiscaux des communes
- Caractérisation de l'investissement en bâtiment
- Déterminants du nombre de logements construits

### Modélisation dynamique des décisions des ménages en matière de logement avec bouclage macroéconomique et évaluation de politiques publiques du logement.

Afin de pouvoir évaluer la politique du logement et ses impacts macro-économiques, il est important de pouvoir comprendre et modéliser les choix des ménages en matière de logement et d'épargne. Cela suppose de construire une modélisation du comportement des ménages français, notamment leur arbitrage entre accession et location, en tenant compte de plusieurs dimensions importantes : a) la dynamique des décisions des ménages au cours de leur cycle de vie b) l'hétérogénéité des agents en termes de salaires et de ressources c) le bouclage macroéconomique et en particulier les rétroactions entre les politiques du logement et les marchés (niveau des prix de l'immobilier et loyers). Une telle approche est nécessaire pour évaluer rigoureusement les politiques du logement car leurs impacts macroéconomiques (sur l'équilibre général du marché du logement) peuvent modifier très significativement les effets attendus (qui portent en particulier sur l'accès des différentes couches de la population au logement).

Ce projet a été engagé en 2016. Il s'agissait de construire un tel modèle (inexistant jusqu'alors en France), de le calibrer sur l'économie française pour à terme pouvoir exploiter cet outil afin de réaliser des évaluations de politique économique. Cette recherche peut être vue comme une extension des travaux de Sommer et Sullivan (2014) au cadre de l'économie française. Le modèle est aujourd'hui construit en suivant une démarche robuste (codage en partie double) et a vocation à être portable vers les partenaires (le code est écrit dans des langages open-source) afin de leur permettre de réaliser à terme leurs propres simulations. Quelques tests ont été réalisés, confirmant la capacité de cet outil à mesurer les effets macroéconomiques (sur les prix et le taux d'accession à la propriété) des politiques économiques (modification des APL, des DMTO...). Néanmoins, le modèle n'est pas à ce jour complètement calibré sur l'économie française. Cette calibration pose des problèmes techniques dus à la longueur des calculs informatiques, et ce malgré plusieurs tentatives pour utiliser différents codages informatiques (langages R et Julia).

La prochaine étape en 2017 consiste donc à calibrer finement les paramètres du modèle en utilisant la base de données principale exploitée (enquête logement 2006&2013). La méthode d'estimation d'un nombre réduit de paramètres est fondée sur la méthode des moments simulés. Elle se fait en trois étapes imbriquées : estimer le comportement des ménages au cours du cycle de vie, déterminer l'équilibre des prix sur le marché du logement, puis calibrer certains paramètres fondamentaux (tels que l'aversion relative pour le risque) de manière à ce que le modèle réplique correctement les grandes caractéristiques du marché du logement français.

Une fois le modèle calibré, il deviendra possible d'estimer ex-ante l'impact de certaines politiques publiques comme une évolution de la fiscalité foncière (en particulier des droits de mutation à titre onéreux) ou des aides au logement (APL). Certaines de ces expériences peuvent s'effectuer avec l'outil en l'état. D'autres comme l'inclusion des prêts à taux zéro nécessiteront la réécriture, mais à la marge, du modèle.

A plus long terme, il s'agirait d'étendre ce modèle aux choix de localisation des ménages et à leur interaction avec les décisions en matière de logement et d'emploi, dans la mesure où l'accès à la propriété limite la mobilité des ménages et leur capacité à faire face à des chocs en matière d'emploi (en lien en France avec la nature du contrat de travail i.e. CDD vs. CDI). A l'heure actuelle, nous ne connaissons pas de tels modèles permettant d'évaluer des politiques fiscales de logement, sauf dans des cadres restreints comme Oswald (2015). Cela suppose une évolution complexe du modèle - l'approche envisagée consisterait dans une première étape à distinguer deux zones Ile de France et région - mais pourrait permettre à terme d'enrichir très significativement le champ d'application de ces travaux (interaction logement - marché du travail, également potentiellement tout ce qui concerne la dualité du marché du logement - social / privé, investissement locatif, etc.).

Chercheurs référents : Christian Bontemps, Frédéric Cherbonnier et Thierry Magnac

## Logements sociaux, bases fiscales et choix fiscaux des communes

Le logement social est une composante importante de la politique de logement au niveau national, régional et communal. Les 4,3 millions de logements sociaux gérés par plus de 750 bailleurs sociaux qu'ils soient Offices Publics de l'Habitat, Entreprises Sociales pour l'Habitat ou coopératives, ne satisfont cependant pas la demande. Fin 2016, étaient enregistrées plus 1,8 million de demandes de logement social (sur la base du système du « numéro unique »). Les financements qui devraient être consacrés à la production de logement social pour satisfaire cette demande sont considérables. Néanmoins, maintenir et développer un ensemble de logements sociaux ont un impact direct sur le budget des communes ou communautés de communes en termes d'entretien et de gestion, mais aussi indirectement par le biais d'externalités sur la base fiscale résultant de la composition de la population résidente de la commune et sa capacité à payer pour des installations et services municipaux et du possible impact sur la valeur du patrimoine immobilier base de certaines taxes.

Mesurer l'impact de la présence et du développement du logement social pour une commune ou communauté de communes est une question sensible pour analyser entre autres, son attrait et son exposition aux conséquences de chocs économiques défavorables pour son budget. Ceci implique de prendre en compte les différentes sources de ressources de la commune, les bases fiscales associées et donc la nature des activités implantées dans la commune.

Une approche multidisciplinaire en économie et en sciences politiques qui s'appuie sur les motivations économiques et idéologiques du vote doit être mobilisée. Une analyse approfondie passe par une modélisation dynamique de jeux politiques répétés dans lesquels les électeurs ont la possibilité, coûteuse, de déménager d'une commune à une autre ou de consommer à un prix plus élevé les services municipaux d'une commune voisine. L'histoire des choix passés a naturellement un impact sur la situation courante financière mais aussi la structure des votants. La situation des communes ou communautés de communes ayant une population résidente très mobile (composée d'étudiants, jeunes couples...) ou une activité économique et industrielle ne sont pas comparables. L'interaction entre ces différentes dimensions contribue à la complexité de ces questions et demande de développer un cadre simplifié mais exigeant.

Ce cadre d'analyse doit permettre de déboucher sur une évaluation de l'impact économique de l'obligation légale pour le municipalité (selon différents régimes) d'offrir un stock minimal de logements sociaux dans le cadre de la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain.

Chercheur référent : Stéphane Grégoir

## Caractérisation de l'investissement en bâtiment

Les bâtiments représentent une part importante de l'investissement : environ un tiers de celui des entreprises (en France, l'investissement des sociétés non financières se répartit à part à peu près égales entre i) bâtiments, résidentiels ou non ; ii) machines et équipements et iii) droits de propriété intellectuelle) auquel s'ajoute l'investissement logements des ménages, soit au total plus d'une dizaine de points de PIB en moyenne. Les propriétés macroéconomiques de l'investissement total sont très bien documentées, en France comme dans de nombreux pays : l'investissement est très procyclique et beaucoup plus volatile que les autres composants du PIB. C'est une composante clé de l'analyse conjoncturelle.

Le travail en cours consiste à distinguer le rôle de l'investissement immobilier (de la part des entreprises et des ménages) dans l'investissement total :

Les propriétés cycliques (corrélation avec le PIB, volatilité relative, caractère avancé) de l'investissement immobilier sont-elles les mêmes que celles des autres types d'investissement ?

Les évolutions conjointes des volumes et des prix de l'investissement immobilier se distinguent-elles des autres types d'investissement ? La corrélation entre volume et prix renseigne sur l'importance relative des forces d'offre et de demande.

Les fréquences des cycles de l'investissement immobilier se distinguent-elles des autres types d'investissement ? Les analyses spectrales éclairent le débat autour des cycles limite (Beaudry, Galizia & Portier, 2016).

Chercheurs référents : Martial Dupaigne et Stéphane Grégoir

## Déterminants du nombre de logements construits

Nous avons développé un modèle économétrique en forme réduite expliquant le nombre de logements mis en chantier. Ce modèle repose sur une relation de long terme issue des modèles de développement spatiaux, liant construction et taux de croissance des prix.

Dans le cadre de la convention 2016, nous avons utilisé cette spécification pour étudier les effets des dispositifs successifs de prêts à taux zéro sur les mises en chantier. Les résultats de ces estimations montrent que des variations du montant prêté ont moins d'effets qu'un élargissement du dispositif. Ces résultats sont également compatibles avec d'importants effets d'anticipation, avant des modifications annoncées des dispositifs.

Ce travail pourrait être étendu à d'autres dispositifs en faveur de la construction, tels que les plans de crédit/réduction d'impôt sur le revenu. Pour cela, il est nécessaire de mesurer, dans la dimension temporelle, des variations dans la subvention proposée.

Chercheur référent : Martial Dupaigne

## EQUIPE DES CHERCHEURS



[CHRISTIAN.BONTEMPS@TSE-FR.EU](mailto:CHRISTIAN.BONTEMPS@TSE-FR.EU)



[FREDERIC.CHERBONNIER@TSE-FR.EU](mailto:FREDERIC.CHERBONNIER@TSE-FR.EU)



[STEPHANE.GREGOIR@TSE-FR.EU](mailto:STEPHANE.GREGOIR@TSE-FR.EU)



[THIERRY.MAGNAC@TSE-FR.EU](mailto:THIERRY.MAGNAC@TSE-FR.EU)



[MARTIAL.DUPAIGNE@TSE-FR.EU](mailto:MARTIAL.DUPAIGNE@TSE-FR.EU)



[HERVE.OSSARD@TSE-FR.EU](mailto:HERVE.OSSARD@TSE-FR.EU)

## CONTACT

---

MARTIAL.DUPAIGNE@TSE-FR.EU

