

Dynamisation et vulnérabilité du marché des logements occupés par leurs propriétaires aux Pays-Bas. Une analyse de 1986 à 2012*

Kees Dol et Harry van der Heijden

Question clé

Selon une hypothèse générale, les parcours résidentiels des propriétaires occupants néerlandais impliquent davantage de déménagements qu'il y a trois décennies. En parallèle, la présence accrue des seniors dans le secteur peut avoir un effet négatif sur la mobilité résidentielle globale. Comment ces facteurs de composition et de comportement ont-ils affecté le secteur néerlandais de la propriété occupante ? La dynamisation du secteur l'a-t-elle rendu plus vulnérable à une crise économique ?

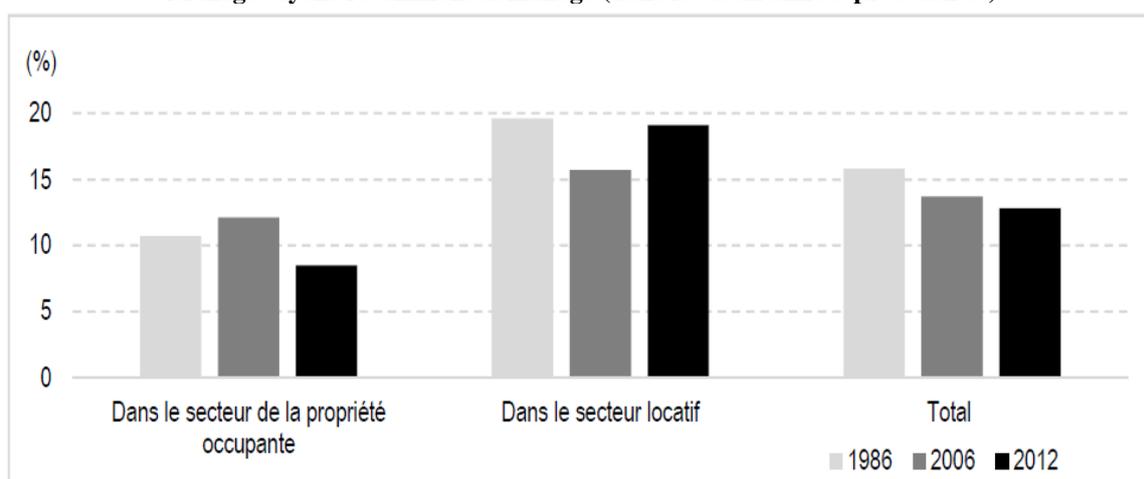
Méthodologie

Sur la base des données transversales issues de l'enquête néerlandaise sur le logement, la méthode de décomposition « Blinder-Oaxaca » est utilisée pour dissocier les effets de composition et de comportement sur la mobilité résidentielle de 1986 à 2006. Puis une régression est utilisée pour analyser l'impact d'un choc économique défavorable sur la mobilité résidentielle.

Principaux résultats

- Le pourcentage de propriétaires-occupants ayant déménagé récemment a augmenté pour passer de 10.7 % en 1986 à 12.1 % en 2006. Après la crise, ce taux est tombé à 8.5 % en 2012.
- La décomposition montre que l'évolution observée de la mobilité entre 1986 et 2006 dans le secteur de la propriété occupante (+ 1.4 pp) est principalement due à des changements de comportements : les ménages sont devenus plus mobiles (+ 3.6 pp), surtout chez les jeunes ; l'effet de composition, principalement dû au processus de vieillissement, est négatif.
- Les ménages deviennent propriétaires occupants à un âge plus précoce. Les jeunes propriétaires occupants sont devenus plus dynamiques et ont déménagé plus souvent dans les conditions économiques favorables des années 1980 au milieu des années 2000. Le dynamisme s'arrête soudainement avec la crise. En particulier lorsque l'effet de levier est important, la suite de la carrière résidentielle peut être entravée par la baisse des prix de l'immobilier.
- La mobilité des propriétaires occupants à revenus modestes n'a pas été la plus affectée par la crise de 2008-2013. Ces ménages sont souvent des primo-accédants qui ont pu tirer profit de la baisse des prix de l'immobilier.

Ménages ayant récemment déménagé (dans les deux années précédentes)



Source : CBS (Statistics Netherlands), enquêtes sur le logement, WBO 1986, WoON 2006 et 2012 ; calculs des auteurs.

Message principal

L'analyse confirme de manière empirique l'hypothèse générale selon laquelle les propriétaires occupants néerlandais sont devenus plus mobiles au fil du temps. Il est reconnu que le secteur néerlandais « dynamique » de la propriété occupante est vulnérable à la crise. L'article montre que la présence renforcée de jeunes ménages dynamiques dans ce secteur contribue également à cette vulnérabilité. Cela conduit à interroger les politiques publiques axées sur l'accession à la propriété pour une large couche de la population.