

Introduction

Le logement : un bien espace-temps

Housing: A space-time good

Alain Trannoy*

Résumé – Le logement est le bien capital dans tous les sens du terme pour les ménages, en même temps bien de consommation par le flux de services qu’il prodigue et élément constitutif essentiel du patrimoine pour les propriétaires. Capital aussi, car représentant plus qu’un quart des dépenses de consommation des ménages, une hausse des loyers ou des prix a tout de suite des répercussions très importantes sur le niveau de vie, sur les choix de localisation, sur les mobilités, sur les choix d’épargne. Le logement est capital également car il est unique comme élément d’un espace-temps, espace et temps absolument indissociables pour l’occasion. Tous ces thèmes trouvent un écho dans ce numéro spécial riche d’approches et de perspectives différentes qui apportent de précieuses informations sur nombre de questions en suspens.

Abstract – *Housing is a crucial good for households, both as a consumer good via the flow of services it fosters, and as an essential component of a homeowner’s wealth. It is also crucial because it accounts for more than a quarter of household’s expenses, and an increase in rent or property prices instantly has a major impact on their living standards, choice of location, mobility, and savings options. Finally, housing is also crucial because it is unique as an element of space-time, space and time that cannot be separated in this instance. These themes are examined in this special issue, with a variety of approaches and different perspectives, providing valuable information on a number of outstanding issues.*

Codes JEL / JEL Classification : R31, R38

Mots-clés : logement, espace-temps, inégalité, mobilité, localisation, politique publique, marchés locaux

Keywords: *housing, space-time, inequality, mobility, localization, public policy, local markets*

Rappel :

Les jugements et opinions exprimés par les auteurs n’engagent qu’eux mêmes, et non les institutions auxquelles ils appartiennent, ni a fortiori l’Insee.

* École des Hautes Études en Sciences Sociales (EHESS), et École d’Économie d’Aix-Marseille (AMSE) (alain.trannoy@univ-amu.fr)

Reçu le 12 septembre 2018

To cite this article: Trannoy, A. (2018). Housing: A space-time good. *Economie et Statistique / Economics and Statistics*, 500-501-502, 5–11. <https://doi.org/10.24187/ecostat.2018.500t.1942>

Pourquoi le logement ? L'économiste peut avancer mille raisons parmi lesquelles on peut citer que c'est le premier poste du budget des ménages, le premier élément du patrimoine, un bien essentiel qui conditionne la pauvreté et les inégalités, un marqueur de la ségrégation, un vecteur crucial de la crise financière de 2008, enfin parce que son prix n'a pas cessé de monter depuis le milieu des années 1990. L'économie du logement est devenue un sujet à part entière en France et il faut s'en féliciter. En témoigne d'une part la parution de ce numéro spécial d'*Economie et Statistique / Economics and Statistics* et d'autre part le récent numéro des *Annals of Economics and Statistics*. Il faut saluer ces efforts éditoriaux qui manifestent une volonté de combler le retard en matière de connaissance scientifique par rapport à d'autres pays avancés, et en particulier par rapport aux États-Unis. Il est d'ailleurs symptomatique qu'*Economie et Statistique / Economics and Statistics* se soit ouvert à de nombreuses contributions d'économistes européens pour l'occasion. À l'évidence, les dix études réunies ne pouvaient pas adopter le même angle de vue. Avant de resituer chaque article dans sa problématique, une originalité capitale du logement sur le plan conceptuel doit être soulignée. Le logement est un élément d'un espace-temps, absolument indissociables pour l'occasion.

Le logement est le seul bien qui ne peut être défini que par une localisation et une occupation du sol, un terrain qui est un facteur rare. Il demande nécessairement une consommation de terre. En même temps, le logement est un bien durable qui se définit par un flux de consommation et un stock de capital. D'où la dimension dynamique. Le logement est un élément d'un espace-temps, et ces deux éléments sont indissociables. La théorie microéconomique réserve une place d'honneur à l'analyse temporelle, beaucoup moins à la théorie spatiale, même si elle a ses lettres d'honneur avec l'analyse remarquable de Von Thünen en 1826, qui peut être considérée comme la première analyse microéconomique, avant même celle d'Augustin Cournot. Mais une analyse complète du logement demande de connecter une analyse spatiale et une analyse dynamique et c'est ce qui rend l'analyse à la fois difficile et passionnante. Ces allers-retours spatio-temporels sont importants.

D'une part, des événements et donc le temps, vont être cristallisés, stockés dans le prix du sol. Une illustration en est donnée par la crise de 2007 qui a touché les différents territoires d'une façon différente. La désindustrialisation a connu une accélération qui a dévasté nombre de territoires et entraîné une chute des prix du foncier et de l'immobilier où les personnes, en plus de perdre leur emploi, ont vu une partie de la valeur de leur patrimoine se volatiliser. Alors qu'au même moment les habitants des grandes métropoles voyaient le prix de leur logement bondir à la faveur d'une société post-industrielle où nombre de pays occidentaux (les États-Unis, la Grande Bretagne et la France) se spécialisent dans les phases de design, de marketing et de commercialisation des produits, délaissant la phase de production aux économies en développement et aux pays émergents. Ces opérations de conception se concentrent dans les métropoles pour profiter d'effets d'agglomération sous la forme d'échange d'idées qui se nourrissent de contacts individuels denses et variés.

Inversement, une rareté ou une abondance de terre peut impacter à long terme le devenir économique d'une région urbaine. Par exemple en France, la côte d'Azur, coincée entre la mer et les Alpes souffre d'un manque de terrains disponibles qui contribue à bloquer son expansion, alors qu'une ville comme Nantes, l'une des plus dynamiques de France, a la chance de disposer d'une réserve foncière importante tout près du centre-ville. C'est d'ailleurs ce qui explique en partie les résultats un peu surprenants au premier abord obtenus par **Dorothee Brécard, Rémy Le Boennec**

et **Frédéric Salladarré** qui trouvent au moyen d'un modèle hédonique une assez faible valorisation des biens environnementaux (proximité des stations de transport en commun, qualité de l'air, etc.) dans cette ville, alors même qu'elle est considérée comme un exemple d'un volontarisme écologique. La chance de pouvoir disposer d'une offre de logements assez bon marché grâce à une ambitieuse politique de social et proche du centre avec l'Île de Nantes, et la relative homogénéité de la ville bloquent un mécanisme de différenciation des valorisations.

Cette lecture spatio-temporelle est au cœur de la démarche de l'article de **Jean-Sauveur Ay, Mohamed Hilal, Julie Le Gallo et Jean Cavailhès** qui offre une plongée remarquable sur la compréhension des mécanismes d'évolution du prix du terrain à bâtir dans le neuf. Le terrain représente en moyenne 30 % du coût total de la construction d'une maison individuelle et la surface de plancher représente en moyenne 15 % de la superficie du terrain. En lien avec les résultats d'une autre étude de ce numéro, celle de **Thomas Balcone et Anne Laferrère**, sur laquelle nous revenons ci-après, il est avéré que le prix du terrain à bâtir a augmenté plus vite que celui du bâti pour les nouvelles constructions dans un passé récent. C'est d'ailleurs un fait récemment documenté par Knoll, Schularick et Steger (2017) que l'inflation immobilière est gouvernée par la hausse des valeurs foncières dans la plupart des pays avancés. Cela pourrait suggérer qu'une politique plus généreuse en matière de permis de construire serait de nature à freiner la hausse des prix des terrains à bâtir et qu'une partie de la hausse immobilière est simplement entretenue par une politique malthusienne en termes de délivrance de permis de construire. Mais ce n'est pas exactement la voie qui est suivie ici. Les quatre auteurs estiment un modèle structurel où le prix du terrain à bâtir dépend de la construction mesurée à la fois en termes de nombre de logements autorisés, de surfaces de plancher autorisées et de superficies de terrain autorisées. Cette construction est instrumentée par des variables relatives à la nature des terrains, à leur topographie, au coût d'opportunité agricole ainsi qu'à la présence de friches industrielles. Le choix de la première variable et en particulier la proportion de terrains argileux retient à juste titre l'attention. En effet les terrains argileux sont des terrains plus instables et qui renchérissent le coût de construction et sans possibilité aucune de causalité inverse : le prix des terrains à bâtir n'a pas pu augmenter la proportion de terrains argileux. Ces quatre variables sont des variables d'offre et l'on sait que pour identifier la pente d'une courbe de demande, il faut essayer de détecter des variations exogènes de l'offre pour pouvoir « glisser le long d'une courbe de demande ». Les auteurs de l'étude obtiennent alors une demande de logement des ménages très élastique aux prix des terrains. L'élasticité de la demande inverse de terrains est de l'ordre de 0.3 (en valeur absolue), et donc l'élasticité de la demande est supérieure à 3. Une confirmation est bien apportée au fait qu'une dérégulation totale de l'offre de terrains constructibles, certes une solution à bannir pour des raisons écologiques, permettrait de s'assurer que la hausse de la demande résidentielle est résorbée sans hausse des prix. L'article de **Thomas Balcone et Anne Laferrère** documente en sens contraire une demande de logement qui « ne cale pas » facilement et privilégie aussi une grille d'analyse spatio-temporelle.

La France se caractérise par une intervention publique lourde dans le secteur du logement, en matière de régulation, de financement et d'imposition et ces différents types d'intervention fourmillent de dispositifs dont on peut vouloir évaluer l'efficacité. Les incessants changements de la politique publique en France constituent à cet égard une aubaine pour réaliser des études d'impact de par leur différenciation spatiale ou de la spécificité des marchés locaux de l'habitat. L'article de **Guillaume Bérard et Alain Trannoy** utilise une nouvelle base de données mise à disposition

des chercheurs par le CGEDD, la base *MEDOC* complétée par la base *Fidji*, pour mesurer l'impact de la hausse survenue en 2014 des droits de mutation à titre onéreux (DMTO) qu'acquitte l'acquéreur d'un bien immobilier. Les départements ont eu le loisir à partir du premier janvier 2014 d'augmenter la part départementale de ces taux d'au plus 0.7 % du montant de la transaction (de 3.8 à 4.5 %). Comme ils ne l'ont pas tous fait et surtout pas tous en même temps, cela ouvre la voie à une expérience naturelle. Les auteurs obtiennent un vigoureux effet d'anticipation des ventes le mois précédent plus que compensé par une baisse du nombre de transactions les trois mois suivants la hausse de la taxe. Toutefois, l'effet net est d'une amplitude assez faible, estimée à environ 15 000 transactions non réalisées au niveau national du fait de la hausse de la fiscalité, soit 1.5 % du nombre annuel total des transactions. Cela confirme une demande de logements assez résiliente, estimée cette fois-ci sur le marché secondaire de l'ancien. Au total, cette faible élasticité au prix est assez normale pour un bien de base, un bien considéré comme indispensable, mais au-delà, c'est un bien qui conditionne le bien-être d'une façon capitale et les ménages sont sans doute plus prêts à sacrifier l'alimentation ou l'habillement en cas de difficultés financières qu'à rogner leurs ambitions immobilières.

Le logement conjointement avec les dépenses de chauffage et d'éclairage est de loin le premier poste dans le budget des ménages avec plus de 26 %, le double de l'alimentation¹. De ce fait, toute augmentation de son prix ou du loyer a un impact important en termes de niveau de vie. À cela s'ajoute un facteur qualitatif. Le logement est un bien primaire, un bien de base reconnu comme tel dans la déclaration universelle des droits de l'homme, et dans la charte des droits fondamentaux de l'Union européenne. Dans sa décision du 19 janvier 1995, le Conseil constitutionnel a considéré que « la possibilité de disposer d'un logement décent est un objectif à valeur constitutionnelle ». Le Droit au logement opposable (DALO) est affirmé dans la loi Besson. La question des inégalités et de la pauvreté est donc corrélativement liée à l'occupation d'un logement ou à l'absence d'un logement, par exemple pour les SDF. Le travail présenté dans ce numéro spécial par **Carole Bonnet, Bertrand Garbinti et Sébastien Grobon** revient sur ce thème des inégalités envisagé sous le prisme de l'inégalité à l'accession à la propriété. Le taux de propriétaires parmi les jeunes ménages modestes de 25 à 44 ans a été réduit de moitié entre 1973 et 2013 (16 % contre 32 %). L'intérêt de l'étude est de montrer que beaucoup de facteurs y ont contribué, et d'abord un certain nombre de changements structurels dont le fait que ces ménages modestes habitent maintenant beaucoup plus dans les grandes villes où le prix du sol constitue une barrière, alors que 40 ans auparavant, nombre d'entre eux habitaient la campagne où ils étaient propriétaires. Cette diminution de la petite propriété rurale est un phénomène important et souvent passé sous silence. Si le désir de devenir propriétaire est presque unanimement répandu et parfaitement légitime, la propriété constitue un frein à la mobilité accentuée par des coûts de transactions élevés. Dans une économie mouvante, encourager les ménages modestes à devenir propriétaires peut se révéler un cadeau empoisonné. En revanche, faire en sorte que leur budget logement ne soit pas trop lourd dans le budget des plus modestes est une politique qui ne freine pas leur mobilité. Cette question de la mobilité des jeunes ménages est d'ailleurs abordée par l'étude de **Kees Dol et Harry van der Heijden** sur le cas des Pays-Bas où ils documentent un accroissement de la mobilité, particulièrement des jeunes propriétaires avant la crise de 2008. Cette mobilité accrue a été stoppée net par la crise qui a affecté notamment les ménages fortement endettés.

1. Données 2015, source Eurostat.

On pressent que les différentes sociétés réagissent à ce dilemme de savoir comment intervenir sur le marché du logement d'une façon différente, en accord peut-être avec des schémas politico-philosophiques. On connaît la célèbre distinction formulée par Esping-Andersen (1990), entre les régimes libéraux (les pays anglo-saxons), sociaux-démocrates (pays nordiques et les Pays-Bas) et corporatistes (Allemagne, France). Dans les premiers, la couverture sociale est limitée à un filet de sécurité, et au-delà, pour l'essentiel, la responsabilité individuelle prévaut, les seconds privilégient les transferts universels, et enfin les troisièmes sont plus tournés vers une solidarité à l'intérieur de certains cercles, la famille, les salariés, le monde agricole, etc. Indiscutablement, c'est une grille de lecture intéressante mais à l'intérieur d'un pays, plusieurs sources d'inspiration peuvent coexister dans un même pays. Par exemple, la logique du mouvement HLM est indiscutablement universaliste, en revanche celle du « 1 % logement » est inspirée par une logique corporatiste. Il est possible donc que la grille de lecture soit différente ou simplement plus complexe pour le logement. Kemeny (1995) a proposé une grille de lecture plus simple où il oppose les marchés locatifs duaux, où les pauvres sont cantonnés dans le parc social qui leur est réservé, et les marchés locatifs intégrés où le parc privé et le parc social se font concurrence et obéissent à la même régulation. En fait, se rejoue l'opposition classique entre vision libérale et social-démocrate de la société. En matière de logement, la France historiquement se situe dans le second groupe de pays et le mouvement social HLM est très attaché à cette vision. L'étude de **Christophe André et Thomas Chalaux** se propose d'établir une nouvelle typologie sur l'ensemble des pays de l'OCDE, qui restent assez disparates en termes de niveau de vie, à partir d'une nouvelle base de données de cette institution constituée à cet effet, *Affordable Housing Database (AHD)*, qui sera de toute façon d'une très grande utilité pour les chercheurs en sciences sociales. Un enseignement de cette base de données est que les pays socio-démocrates du Nord de l'Europe, les Pays-Bas, le Danemark, la Suède, l'Islande, la Norvège sont des pays où les propriétaires (y compris accédants à la propriété) sont devenus majoritaires et constituent désormais entre 50 % et 70 %. De plus, les ménages accédants constituent en termes de statut d'occupation la catégorie dominante et représentent autour de 40 % de la population. Des répercussions ou corrélations en termes socio-politiques sont à attendre, le statut de propriétaire étant porteur de valeurs plus conservatrices qui s'inscrivent par exemple dans la suppression des droits de succession en Suède depuis 2005, la suppression de l'impôt sur le patrimoine au Danemark en 1997 et une remontée des inégalités dans ces pays.

Le logement d'ailleurs constitue le premier vecteur d'épargne des Français, deux-tiers de la valeur de leur patrimoine est constitué de logement, de même que le crédit à l'habitat constitue 85 % du crédit aux particuliers. Ainsi, une baisse de la valorisation du patrimoine immobilier, lors d'un retournement du marché immobilier, a des répercussions immédiates en termes macroéconomique, comme l'ont révélé la crise des *subprimes* aux États-Unis, et la crise immobilière irlandaise ou espagnole. Un des canaux majeurs du lien contemporain entre finance et macroéconomie passe par le logement, et c'est heureux qu'un des articles de ce numéro spécial, proposé par **Valérie Chauvin et John Muellbauer**, contribue à sa compréhension pour la France en montrant que l'accélérateur financier a été plus faible dans notre pays qu'aux États-Unis et au Royaume-Uni dans la période marquée par le grand envol des prix de l'immobilier (1996-2008). Les effets de richesse financière sont comparables sur la consommation à ceux observés aux États-Unis et au Royaume-Uni. En revanche, les effets de richesse immobilière sont plus faibles en France que dans ces deux pays, compte tenu de l'absence de prêts accordés sur la valeur de son patrimoine immobilier (crédits hypothécaires rechargeables, *home equity withdrawal*).

Une des particularités de l'actif immobilier est en effet d'être un actif qu'il est possible d'acquérir avec l'argent que l'on n'a pas. Sur le marché du neuf, il n'y a rien à redire que l'on puisse emprunter pour investir, car la constitution du patrimoine individuel contribue à la formation brute de capital fixe. Sur le marché de l'ancien, c'est plus discutable puisqu'il ne s'agit que de l'échange d'un actif entre deux ménages. Les appels de marge sur les marchés des actions, en exigeant des versements supplémentaires en cas de dépréciation, ont ruiné et éliminé les petits porteurs lors de la crise de 1929 et sont depuis sévèrement encadrés. Ils reposaient alors sur un mécanisme d'achat d'actions à crédit (avec une couverture faible) proche d'un emprunt immobilier sur le marché de l'ancien. Le statut hybride du logement, bien de consommation et bien capital, et les frictions nombreuses sur ce marché rendent les autorités monétaires beaucoup moins regardantes sur les emprunts immobiliers, alors qu'à l'évidence, le levier de l'endettement peut entretenir un cycle haussier et fragiliser en cas de retournement nombre de ménages, voire certaines institutions financières. L'endettement sur le marché de l'ancien introduit un facteur de risque macroéconomique longtemps négligé et qu'une politique macroprudentielle rigoureuse peut seule limiter. Il est heureux à cet égard que l'article proposé par **Thomas Balcone et Anne Laferrère** compare l'évolution des prix immobiliers dans l'ancien et le neuf. En accord avec la compréhension du rôle du crédit, le marché de l'ancien est plus volatile que le marché du neuf. Il répercute plus brutalement les à-coups de la politique du crédit, et en l'occurrence le grand resserrement du crédit de 2009. Cet article participe aussi à une réflexion sur les indices de prix qui sont les thermomètres du marché du logement. Le progrès dans la précision et l'exactitude du thermomètre est essentiel pour ne pas faire d'erreur de diagnostic sur l'évolution du marché du logement. C'est d'autant plus vrai en France en raison de la déconnection marquée dans notre pays entre l'évolution des loyers et des prix depuis la fin des années 1990, un puzzle spécifique bien fait pour susciter la curiosité des économistes. Avant de s'atteler à sa compréhension, il est crucial de s'assurer qu'il ne résulte pas d'un artefact.

À cet égard, l'étude réalisée par **Robert J. Hill, Michael Scholz, Chihiro Shimizu, et Miriam Steurer** qui comparent plusieurs méthodes hédoniques et autres utilisées dans les différents pays de l'Union Européenne sur le plan théorique et les testent sur les données de prix de deux grandes agglomérations extra-européennes, Sydney et Tokyo, contient des éléments précieux. En plus de recommander l'utilisation de méthodes hédoniques, par rapport à celle de dire d'experts, la méthode mise au point par l'Insee et qui sert de mode de calcul dans l'indice Notaires-Insee, est recommandée par sa simplicité d'utilisation et du fait qu'elle donne lieu à des résultats plus stables sur des petits échantillons. Au-delà de la fierté légitime que peut apporter le fait de voir validée une méthode concoctée par les équipes de l'Insee, ce résultat est important à un double titre. D'abord pour indiquer que la déconnection des prix par rapport au loyer n'est pas un mirage statistique dans notre pays. Ensuite parce que cet indice peut être utilisé pour apprécier l'évolution des prix sur les marchés locaux. Or les marchés immobiliers sont des marchés locaux, et la France des petites villes constitue autant de marchés distincts avec peu de transactions annuelles.

L'approfondissement de la méthode hédonique constitue également le thème choisi par **Amélie Mauroux**. Le modèle théorique de Rosen (1974) postule une hypothèse d'information parfaite quant aux différentes caractéristiques qui importent pour l'existence de prix d'équilibre de chacun des biens différenciés que constitue chaque logement. L'auteure teste cette hypothèse pour un risque environnemental, en l'occurrence le risque d'inondation. La mise en œuvre d'une disposition réglementaire,

l'obligation d'information des acquéreurs et locataires (IAL) intervenue en 2006, constitue l'occasion de mener à bien une quasi-expérience naturelle. Seuls les biens situés au rez-de-chaussée sont impactés par ce choc informationnel mais ils le sont d'une façon importante, avec une baisse de valorisation de 9 %. Ce type d'étude pourrait être prolongé par une analyse coûts-bénéfices des avantages à réaliser des investissements publics pour limiter le risque d'inondation (voir par exemple une analyse coûts-bénéfices s'appuyant sur une estimation hédonique dans Gravel *et al.*, 2006).

Ce numéro enrichit considérablement notre connaissance dans nombre de directions et nul doute qu'il contribuera à éclairer les décideurs politiques et à stimuler l'intérêt des chercheurs et des étudiants pour ce domaine, qui est à la croisée de tant d'approches différentes en économie. □

BIBLIOGRAPHIE

Esping-Andersen, G. (1990). *The Three Worlds of Welfare Capitalism*. Princeton: Princeton University Press.

Gravel, N., Michelangeli, A. & Trannoy, A. (2006). Measuring the social value of local public goods: an Empirical Analysis within Paris Metropolitan Area. *Applied Economics*, 38(16), 1945–1961.

<https://doi.org/10.1080/00036840500427213>

Kemeny, J. (1995). *From Public Housing to the Social Market. Rental Policy, Strategies in comparative perspective*. London: Routledge.

Knoll, K., Schularick, M. & Steger, T. (2017). No Price Like Home: Global House Prices, 1870-2012. *American Economic Review*, 107(2), 331–353.

<https://doi.org/10.1257/aer.20150501>

Rosen, S. (1974). Hedonic prices and implicit markets: product differentiation in pure competition. *Journal of Political Economy*, 82(1), 34–55.

<https://www.jstor.org/stable/1830899>

