

Le marché du logement résidentiel

L'Agence Nationale pour l'Information sur le Logement (ANIL) est une association qui a été créée en 1975 sous l'impulsion des pouvoirs publics, pour contribuer à l'accès de tous à l'information, sur l'ensemble des thématiques liées au logement. Elle a pour mission de susciter la création des Agences Départementales d'information pour le Logement (ADIL) et d'apporter un appui permanent à leur fonctionnement en matière de documentation, d'information, de formation et d'études.

Madame FOULY, responsable de la formation au sein de cette association, souhaite organiser un colloque destiné aux responsables départementaux des ADIL. Lors de son intervention, elle souhaite présenter l'évolution du marché du logement en France et mettre l'accent sur le marché de l'accession à la propriété et le marché locatif.

Afin de préparer son allocution, elle constitue un dossier documentaire.

Vous travaillez sous la responsabilité de Madame FOULY. Cette dernière vous demande de l'aider dans ses travaux.

À l'aide de vos connaissances et du dossier ci-joint, en veillant à définir les principaux concepts utilisés et à exploiter les sources statistiques mises à votre disposition, vous devrez concevoir une note structurée et argumentée. Celle-ci répondra aux consignes ci-dessous :

- 1. Analyser l'évolution du marché du logement et, en prenant appui sur la loi de l'offre et de la demande, expliquer les incidences prévisibles sur les prix d'un « excédent de biens en un lieu et d'un déficit en un autre ».**
- 2. Après avoir présenté les modes de financement auxquels ont recours les agents économiques, caractériser les trois modes possibles pour l'accession des ménages à la propriété. Analyser ensuite leurs évolutions respectives.**
- 3. Mettre en évidence les objectifs de la redistribution et présenter les instruments mis en œuvre par l'État à cet effet sur le marché du logement locatif ainsi que leur effet redistributif.**

Document 1 Le marché du logement en France

Si les marchés les plus tendus voient leur prix croître, dans d'autres territoires, le nombre de logements vacants augmente, faute de demande.

Il serait trop simpliste de juger le marché immobilier français sur des chiffres nationaux, tant les disparités entre territoires ne cessent de grandir. Si beaucoup parlent aujourd'hui de stabilisation des prix après trois années de baisse (2,2 % en 2014, après des reculs d'1,7 % en 2013 et en 2012, selon le baromètre Notaire-Insee), il convient de relativiser cette tendance.

Certes, les prix de l'immobilier ancien en France connaissent globalement une hausse de 0,4 % entre le premier et le deuxième trimestre 2015, grâce notamment aux taux d'intérêt des crédits immobiliers historiquement bas. Mais « il ne s'agit là que d'une moyenne statistique résultant de baisses parfois sensibles, notamment dans les zones rurales, et d'augmentations dans les marchés les plus tendus que sont l'agglomération parisienne, les zones touristiques et les villes en expansion démographique (Toulouse, Montpellier, Bordeaux...) », indique Jean-François Buet, le président de la Fédération nationale de l'immobilier (Fnaim).

[...].

Depuis maintenant plusieurs mois, les prix s'effondrent dans un grand nombre de villes de taille moyenne et se redressent dans les plus grandes métropoles. [...]

Bref, une tendance se confirme : les grandes métropoles régionales s'affirment. Elles centralisent la demande car elles sont plus attractives pour les ménages. A l'inverse, des villes moyennes sont en souffrance et dans plusieurs d'entre elles, comme Mulhouse ou Perpignan, la part de logements vides tend à augmenter, faute de demande. [...]

« Les relocations sont plus difficiles et les gestionnaires tentent de convaincre les propriétaires de logements anciens de revoir les loyers à la baisse. Dans ce contexte de marchés plutôt détendus, la concurrence entre logements récents et existants s'avive. Les seconds se louent parfois difficilement, faute de posséder les éléments de confort et les équipements recherchés par les locataires (parking notamment) », précise la Fnaim.

Les agents immobiliers adhérents à la Fnaim constatent dans plusieurs régions une hausse de la vacance. Par exemple dans la région Centre, « on note beaucoup de vacances dans les immeubles qui ne présentent pas un minimum de qualité », indiquent-ils. Et dans le Nord, « si la tendance est à une baisse généralisée des loyers, on estime à 10 % du parc locatif le nombre de logements vacants... », indiquent-ils aussi. Pour rappel, le nombre de logements vacants en France a augmenté de 25 % entre 2008 et 2014 à 2,64 millions d'unités, selon les chiffres de l'Insee [...]

<http://www.latribune.fr/vos-finances/immobilier/le-marche-du-logement-en-france-reste-tres-heterogene-491084.html>

Document 2 Un marché spécifique

[...]. Les différents terrains et logements ou immeubles sont dissemblables par la surface, la taille, l'âge, le degré de confort. On peut donc s'interroger pour savoir s'il est légitime de parler du marché de l'immobilier ou du marché foncier comme s'il s'agissait d'un seul marché. Cette hétérogénéité devrait plutôt conduire à analyser le marché immobilier comme un ensemble de marchés spécifiques relevant davantage du modèle de la concurrence imparfaite. [...]

L'immobilité physique des biens fonciers et immobiliers entraîne une absence de fluidité du marché qui l'éloigne du fonctionnement du marché de concurrence pure et parfaite. Au lieu d'arriver à un équilibre, on peut voir apparaître un excédent de biens en un lieu et un déficit en un autre. [...]

Le logement et les terrains sont des biens durables. En tant que tels, ils ont une durée de vie très longue qui explique les difficultés d'ajustement de l'offre et de la demande.

Ce sont aussi des biens très onéreux qui nécessitent l'organisation de modalités de financement. [...]

Économie foncière et immobilière - François Plassard – 2005

Document 3 L'intervention publique en matière de logement

L'intervention publique en matière de logement se justifie d'abord pour des raisons de redistribution : les pouvoirs publics doivent faire en sorte que les ménages modestes et ceux en situation de précarité économique aient accès à un logement décent.

Face à cet objectif redistributif, trois instruments sont généralement utilisés : les aides personnelles au logement (l'allocation de logement à caractère familial, l'allocation de logement à caractère social, l'aide personnalisée au logement), les aides aux producteurs (subventions budgétaires, des aides fiscales) et la mise à disposition de logements sociaux dont les habitations à loyer modéré (HLM).

L'intervention publique en matière de redistribution se trouve alors confrontée à plusieurs dilemmes : les aides personnelles au logement sont en général inflationnistes et peuvent faire l'objet d'une capture par les offreurs privés (constructeurs et bailleurs) ; mais, d'un autre côté, le parc social peut être difficile à gérer, inefficace, situé aux mauvais endroits, conduire à une moindre mobilité, évincer l'offre privée si l'offre de foncier est rigide et, enfin, engendrer des tensions sociales par manque d'équité ou de transparence.

Les auteurs, d'après « Les notes du conseil d'analyse économique, n° 10, octobre 2013 »

Document 4 L'occupation des résidences principales en 2014

(en %, au 1^{er} janvier) (Champ : France métropolitaine)

	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Propriétaires	57,6	57,7	57,7	57,7	57,7	57,7
Non accédants	38,9	39,3	39,6	40,0	40,3	40,7
Accédants	18,7	18,4	18,1	17,7	17,4	17,1
Locataires d'un logement loué vide	39	39,1	39,1	39,2	39,2	39,3
Secteur social	17,3	17,3	17,4	17,4	17,4	17,4
Secteur privé	21,7	21,7	21,8	21,8	21,8	21,9
Autres statuts	3,4	3,3	3,2	3,1	3,0	3,0
Total des résidences principales (en milliers)	26 866	27 107	27 348	27 580	27 827	28 077

Source : INSEE et SOeS, estimation annuelle du parc de logements
<http://www.logisneuf.com/statistique-immobiliere.html>

Document 5**Le financement de l'accession à la résidence principale**

	<u>2001</u>	<u>2006</u>	<u>2013</u>
Mode d'acquisition (%)			
<i>Héritage ou donation (autofinancement)</i>	8,6	6,6	5,2
<i>Achat au comptant (autofinancement)</i>	13,4	14,3	13,1
<i>Achat à crédit</i>	78,0	79,1	81,7

Sources : Insee, enquêtes Logement