Quelle est l'efficacité des aides publiques au logement ?

Pierre Madec

▶ **To cite this version:**

Pierre Madec. Quelle est l'efficacité des aides publiques au logement ?. L'Économie politique, 2015, Logement : des politiques à reconstruire, 2015/1 (065), pp.47-58. 10.3917/leco.065.0047 . hal-03571234

HAL Id: hal-03571234

https://sciencespo.hal.science/hal-03571234

Submitted on 13 Feb 2022

HAL is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

L'ECONOMIE POLITIQUE

Quelle est l'efficacité des aides publiques au logement ?

Pierre Madec, économiste à l'OFCE

L'Economie politique n° 065 - janvier 2015

En ligne : http://www.leconomiepolitique.fr/quelle-est-l-efficacite-des-aides-publiques-au-logement_fr_art_1344_71216.html

Plus de 40 milliards d'euros sont consacrés chaque année à la politique du logement. Avec des résultats pour le moins mitigés... Aides à la personne et multiples aides à la pierre sont passées au crible de l'expertise économique. Les impôts sur le logement constituent aussi un instrument important, qui pourrait être mieux utilisé.

La France consacre depuis longtemps des enveloppes budgétaires importantes au secteur de l'immobilier et du logement. En 2012, plus de 42 milliards d'euros ont ainsi été affectés à la politique du logement, soit 2 % du PIB [1]. Cette même année, les seules allocations personnelles au logement [2] étaient versées à plus de 6 millions de ménages pour un montant de 17,2 milliards d'euros.

Pour autant, depuis trente ans, et malgré une augmentation constante de ces soutiens publics, la France s'est enfoncée dans une crise profonde du logement. La pénurie de logements est grandissante dans les zones les plus tendues. Au cours du premier semestre 2014, 214 380 permis de construire ont été délivrés, soit 40 000 de moins que sur la même période en 2013 et 65 000 de moins qu'entre les mois de janvier et juillet 2012 [Madec, 2014]. Depuis 1984, les prix de l'immobilier ont été multipliés par quatre. Ils ont doublé depuis 2000. Au cours de cette période, la situation des ménages locataires s'est fortement dégradée [Le Bayon*et al.*, 2013 ; Babès *et al.*, 2012] et le nombre de personnes mal logées n'a cessé de croître : la Fondation Abbé Pierre l'estime à 3,5 millions en 2014. Face à ce constat, la question de l'efficacité des aides publiques au logement se doit d'être posée.

Bien que la multiplicité des dispositifs (65 en 2012) rende complexe l'évaluation de ces aides, nous tenterons, une fois explicités les objectifs poursuivis et les outils à disposition, de mesurer l'efficience des principales aides distribuées aux acteurs du marché du logement (bailleurs sociaux ou privés, locataires, propriétaires accédants...). Enfin, nous discuterons des leviers

d'action publique importants que sont les prélèvements, directs et indirects, qui pèsent sur le logement et l'immobilier en France.

Des objectifs multiples et des montants hétérogènes

Classiquement, les aides publiques aux logements sont regroupées en quatre grands types de mesures : les prestations sociales ou "allocations logement" pour 18,3 milliards d'euros, les subventions d'exploitation (174 millions d'euros) et d'investissement (3,1 milliards), les avantages de taux (3,4 milliards) et les avantages fiscaux (17,2 milliards). Cette classification par outil reflète relativement bien les principaux objectifs poursuivis par ces politiques d'aides : d'un côté, soutenir la demande en logements en solvabilisant les "consommateurs de services logement" - c'est-à-dire les locataires ou propriétaires occupants - via le versement de prestations sociales et, de l'autre, subventionner le secteur de la construction (sociale et privée) en délivrant directement ou indirectement un certain nombre d'aides aux "producteurs de services de logement" (bailleurs sociaux, bailleurs privés, propriétaires accédants). Parmi ces aides aux producteurs, certains dispositifs n'ont pour autant pas d'impact direct sur l'offre. Ainsi, des mesures telles que l'éco-PTZ (138 millions d'euros), le taux de TVA réduit pour travaux (1,5 milliard d'euros au titre des consommateurs et 3,8 milliards au titre des producteurs) ou encore les déductions applicables aux dépenses de grosses réparations (950 millions d'euros) ont pour objectif d'améliorer la qualité des logements tout en aidant financièrement le secteur de la rénovation résidentielle, particulièrement exposé au travail dissimulé.

Ces mesures n'agissant pas directement sur l'offre ou la demande en logements, elles seront écartées de notre analyse, qui se focalisera sur les aides directes aux consommateurs de services de logement (aides à la personne) et sur les dispositifs visant à doper le marché immobilier neuf (aides à la pierre).

La grande majorité des aides aux consommateurs de logement leur sont reversées sous forme de prestations sociales - APL, ALS, ALF - et ont pour principal objectif de faire baisser le taux d'effort des ménages allocataires. En 2012, elles représentaient 43 % du montant global des aides publiques au logement, soit 18,3 milliards d'euros. Depuis 1984, leur montant a plus que quadruplé, alors même que le nombre d'allocataires doublait. Depuis la fin des années 1990, malgré la stabilité du nombre de bénéficiaires (environ 6,2 millions d'allocataires), la hausse du chômage, la faiblesse des plafonds de loyers définis lors du (complexe) calcul des aides et l'augmentation générale des loyers de marché ont entraîné conjointement une augmentation importante du montant global de l'aide distribuée (+ 36 % entre 2000 et 2012), hausse qui devrait se prolonger si l'on en croit le projet de loi de finances de l'année 2015, ne serait-ce que pour stabiliser le taux d'effort des ménages allocataires.

Le montant des aides distribuées aux producteurs de logements a quant à lui été multiplié par deux depuis 2004, pour atteindre 22,3 milliards d'euros en 2012. Parmi ces mesures, nous retrouvons en 2012 le prêt à taux zéro (PTZ, 964 millions d'euros), les dispositifs d'incitation à l'investissement locatif (1,6 milliard), l'ensemble des aides accordées au secteur HLM sous la forme de prêts aidés, de subventions ou d'exonérations fiscales de toutes sortes pour un

montant global de près de 9 milliards d'euros, mais aussi la déduction des intérêts d'emprunt (2,1 milliards), mesure destinée à diminuer le taux d'effort des ménages accédant à la propriété. Dans cet ensemble, la part des avantages fiscaux n'a cessé de croître depuis trente ans. Au début des années 1990, ils ne représentaient pas plus de 20 % du montant global des aides publiques au logement, contre plus de 40 % (17,2 milliards d'euros) en 2012. Depuis 2000, les avantages dits "de taux" se sont aussi développés rapidement, notamment le PTZ, qui représente plus du tiers des dépenses budgétaires affectées à ce type d'avantage. Or nous verrons que ce dispositif orienté vers les accédants à la propriété, tout comme les incitations à l'investissement locatif des bailleurs privés, cumule à la fois un coût budgétaire élevé et une efficacité toute relative.

Entre 2011 et 2012, date des derniers Comptes du logement, alors que le montant de l'ensemble des aides publiques au logement diminuait en valeur de 7 %, les aides à la personne, elles, ont augmenté de 2 %. *A contrario,* les aides aux producteurs ont diminué de 13 %. Le coût associé aux avantages de taux tels que le PTZ ou les aides aux organismes HLM ont diminué de 2,3 milliards d'euros (soit une baisse de 40 %). Les avantages fiscaux, tels les taux réduits de TVA ou les réductions d'impôts accordés aux producteurs de logements, ont diminué de 870 millions d'euros et les subventions d'investissement accordées pour la plupart aux bailleurs sociaux ont baissé de 420 millions d'euros. Ces évolutions s'expliquent en partie par le recul global de l'investissement en logement des ménages, mais aussi par certaines décisions politiques.

Evaluation des aides

La multiplicité des aides et celle des objectifs poursuivis - baisser le taux d'effort des ménages, aider le secteur de la construction, doper l'offre de logements locatifs privée et sociale, promouvoir l'accession à la propriété, aménager le territoire, "verdir" le parc de logements... - rendent l'évaluation globale des politiques du logement difficile. Pour autant, nous tenterons ici de rendre compte des principaux enseignements issus de la littérature, et ce par type d'aide.

Les aides à la personne : redistributives mais inflationnistes

Les aides à la personne constituent, compte tenu de leur ciblage sur les ménages modestes, une des prestations sociales les plus redistributives. Leur impact sur le taux d'effort des allocataires [3] n'est plus à prouver. Selon l'Inspection générale des affaires sociales [Igas, 2012], elles permettent de réduire de 35,8 % à 19,5 % (hors charges) le taux d'effort médian des allocataires et de faire baisser de 3 points leur taux de pauvreté. A titre de comparaison, la perception de minima sociaux n'entraîne qu'une diminution de 2 points du taux de pauvreté des ménages allocataires.

Pour autant, l'efficacité de ces aides, dont le principal objectif est d'améliorer la solvabilité des ménages les plus modestes, s'effrite peu à peu. En 2012, 86,3 % des locataires du parc privé avaient un loyer supérieur aux plafonds servant de base à leur calcul. Cette dynamique ancienne est principalement due aux importantes hausses qu'ont connues les loyers du secteur libre depuis maintenant plus de dix ans (+ 40 % depuis 2000). Ces hausses, largement déconnectées de l'évolution de l'indice légal sur la période (inférieure à 25 %), ont été, au vu de la faiblesse des plafonds réglementaires de loyers, intégralement supportées par les locataires. Le système ne

semble donc clairement plus adapté aux réalités du marché locatif et une réévaluation des loyers plafonds paraît indispensable.

En outre, de nombreuses études, théoriques et empiriques, menées tant en France [Fack, 2005 ; Laferrère et Le Blanc, 2002 ; Grislain-Letrémy et Trévien, 2014] qu'aux Etats-Unis [Susin, 2002] ou en Angleterre [Gibbons et Manning, 2003], ont montré l'important effet inflationniste des aides à la personne sur les loyers. Bien que difficilement chiffrable, cet effet significatif semble agir à deux niveaux distincts. Les estimations suggèrent dans un premier temps qu'une grande partie (entre 50 % et 80 % selon Fack) des allocations perçues par les bas revenus est absorbée par des augmentations de loyer. Dans un second temps, l'amélioration de la solvabilité des ménages les plus modestes augmente la demande sur le marché locatif et, compte tenu de la faible élasticité de l'offre de logement à court terme, alimente l'effet inflationniste.

Cet effet peut évidemment être fortement atténué par une politique de construction ambitieuse, et donc une augmentation importante de l'offre locative, notamment sociale. De même, la mise en place d'un dispositif d'encadrement des loyers tel que celui initialement prévu par la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (Alur) pourrait permettre d'enrayer durablement ces phénomènes de captation [Le Bayon *et al.*, 2013]. Une refonte globale du système des prestations sociales au logement semble à terme indispensable. Une revalorisation des plafonds de loyers, une meilleure territorialisation des montants alloués ou un ciblage plus strict pour un certain nombre d'allocataires tels que les étudiants sont autant de pistes de réformes à étudier.

Les aides à la construction de logements abordables : essentielles mais en repli

A cette politique de revenu visant à faire baisser le taux d'effort des ménages, principalement locataires du parc privé et social, s'ajoute une politique de construction de logements abordables. En 2012, les aides aux bailleurs sociaux s'élevaient à près de 9 milliards d'euros, dont 1,4 milliard de subventions directement à la charge des collectivités locales. Ces aides (subventions diverses, avantages de taux, exonérations fiscales) ont pour but principal d'accroître la solvabilité des opérations de construction de logements sociaux, elles participent donc significativement au développement du parc social. Or, entre 2011 et 2012, les dotations de l'Etat et des collectivités locales en faveur des organismes HLM ont connu une baisse importante de 1,5 milliard d'euros. Certes, cette baisse est en partie due à celle des taux "de marché". Jusqu'à maintenant, la réduction des crédits publics n'a pas eu d'impact significatif sur la construction de logements sociaux, mais elle en a eu un important sur le niveau des loyers des logements construits. Dans un contexte économique où le manque structurel de logements dans les zones les plus tendues n'est que peu sujet à débat, cette érosion globale des aides publiques allouées à la production de logements sociaux est pour le moins paradoxale. D'autant que le développement de l'offre semble être la réponse la plus efficace à la crise du logement dont souffrent les ménages les plus modestes.

En effet, l'attribution de ces logements, sociaux ou intermédiaires, est soumise à des plafonds de loyers et de ressources, en contrepartie de quoi les bailleurs se voient accorder par la puissance publique de nombreux avantages.

En augmentant l'offre locative sociale et en dirigeant une partie de la demande sur l'offre HLM, les aides ont également un effet désinflationniste sur l'ensemble du marché immobilier. Certaines études tendent à montrer que la construction de nouveaux logements sociaux peut avoir localement des effets baissiers importants sur le niveau des prix de l'immobilier privé au travers des effets relativement complexes dits "effets de quartiers" [4].

Les aides aux propriétaires accédants : une efficacité contestée

Pour ce qui est des aides à la pierre adressées aux producteurs de logements "privés", c'est-à-dire aux accédants à la propriété et aux bailleurs privés, leur évaluation est plus compliquée.

Le prêt à taux zéro a pour objectifs de faciliter l'accès à la propriété des ménages les plus modestes et de dynamiser le marché immobilier du neuf. Dans les faits, son impact sur le marché de la construction est assez difficile à établir. En observant l'évolution du nombre de logements construits avant et après sa mise en place en 1996, il ne semble pas que les prêts aidés accordés aient eu un effet significatif sur le volume de logements construits. De fait, compte tenu du contexte économique plutôt porteur, le marché immobilier aurait été tout aussi dynamique. Il en est de même de la croissance du marché immobilier neuf observée sur la période 1999-2007, qui n'est guère imputable au dispositif d'aide à l'accession mais plutôt aux incitations fiscales à l'investissement locatif [Le Bayon*et al.*, 2013]. En outre, le zonage établi lors de la mise en place du PTZ, et de nombreuses fois modifié, a eu bien du mal à diriger les investissements vers les territoires les plus tendus. Enfin, malgré une volonté affichée de promouvoir les logements à haute qualité environnementale, en proposant notamment des quotités de financement supérieures pour les logements de type BBC, le PTZ n'a que peu participé à la construction de logements économes en énergie.

Malgré tout, la principale critique adressée au PTZ demeure la piètre qualité de son ciblage. Alors que le but d'un tel dispositif était de solvabiliser les ménages les plus en difficulté en finançant, sur des deniers publics, un équivalent d'apport personnel, l'existence de plafonds de ressources particulièrement élevés (quand ces derniers ne sont pas tout bonnement supprimés comme entre 2011 et 2012) a rendu éligibles des ménages n'ayant a priori pas besoin de l'Etat pour accéder à la propriété.

De nombreuses études ont d'ailleurs tenté de mesurer l'impact du PTZ sur les capacités de financement des ménages [Anil, 2011 ; Beaubrun-Diant, 2011 ; Gobillon et Le Blanc 2005]. Laurent Gobillon et David Le Blanc ont ainsi conclu que le PTZ n'était "déclencheur d'achat" que pour 15 % des ménages acquéreurs. Autrement dit, 85 % des ménages auraient accédé à la propriété avec ou sans ce dispositif.

A cet égard, la réintroduction, début 2012, des plafonds de revenu déclenchant l'éligibilité au PTZ va plutôt dans le bon sens. Associée à la fin du PTZ dans l'ancien, elle a entraîné une division par deux (- 1,3 milliard d'euros) des montants distribués. Pour autant, le calibrage "optimal" se cherche encore... Selon une évaluation de 2013 visant à mesurer l'effet multiplicateur associé aux PTZ distribués en 2012 [Madec, 2013], le dispositif aurait créé près de 2 milliards d'euros d'investissements en logement pour un coût fiscal de 965 millions d'euros. Le coefficient multiplicateur du dispositif pourrait être beaucoup plus élevé si le ciblage des

ménages était plus strict. En effet, pour les ménages les plus modestes, le multiplicateur atteint 3,6 [5]. Enfin, en augmentant la demande sur un marché immobilier neuf dont l'élasticité de l'offre est faible et en permettant à nombre de ménages d'acquérir des logements plus onéreux, les dispositifs d'aide à l'accession se voient, depuis longtemps, reprocher leurs effets inflationnistes [Anil, 2002].

Il existe même un débat sur le bien-fondé d'un dispositif d'aide à l'accession : l'Etat doit-il inciter, aider ou financer l'accession à la propriété des ménages locataires ? Pour les ménages les plus modestes, dans l'impossibilité matérielle de constituer un apport personnel suffisant à l'acquisition, il peut sembler légitime que l'Etat les aide à suivre la trajectoire résidentielle "standard" : décohabitation parentale, location, accès à la propriété. Encore qu'on puisse discuter du caractère souhaitable d'une telle trajectoire quand elle aboutit à des propriétaires paupérisés ou exilés loin des zones d'emploi. Pour les autres, on ne peut écarter l'existence d'effets d'aubaine importants. Pour éviter ces derniers et améliorer la solvabilité des ménages initialement visés par le dispositif, une refonte profonde des aides à l'accession est indispensable.

Saluons tout de même la fin récente d'un dispositif d'aide à l'accession au pouvoir solvabilisateur encore plus faible que le PTZ - et à l'impact nul sur la construction : les réductions d'impôts pour intérêts d'emprunt adoptées en 2007 par le premier gouvernement Fillon. Ce dispositif, qui s'appliquait aux intérêts payés au titre des cinq premières annuités de remboursement [6], aura coûté entre 2008 et 2012 près de 6,8 milliards d'euros aux finances publiques. Or son pouvoir solvabilisateur était quasi nul, car il ne permettait en rien à l'accédant à la propriété d'augmenter son prêt. Son seul impact était de réduire, ultérieurement à l'acte d'achat, le taux d'effort global des ménages concernés. Pour autant, en attirant des acheteurs alléchés par la réduction d'impôts, il a probablement eu un effet inflationniste. Enfin, et c'est peut-être le plus important, ce type de mesures a contribué grandement à la hausse des inégalités entre propriétaires et locataires, tant en termes de taux d'effort que de patrimoine [Levasseur *et al.*, 2013].

Les avantages aux bailleurs privés : un coût disproportionné

Sur le marché du neuf, depuis vingt ans sous perfusion publique, la part des investisseurs privés dans les ventes de logements neufs des promoteurs [7] n'a cessé de croître, pour atteindre en 2010 près de 70 % [8]. Cette évolution s'explique en grande partie par les augmentations régulières du montant consacré par l'Etat à l'investissement locatif, passé de 345 millions d'euros en 1989 à 1,6 milliard en 2014 [9]. Ces dispositifs, qui se succèdent à un rythme de plus en plus rapide - que l'on pense aux récents déboires du dispositif Duflot, successeur du "Scellier", et ancêtre du nouveau dispositif Pinel (tout cela en l'espace de deux ans !) -, ont un coût budgétaire qui va bien au-delà de leur durée d'application, car l'investisseur bénéficie de l'avantage fiscal pendant toute la durée de l'amortissement ou du crédit d'impôts prévue dans le dispositif. Ainsi, le dispositif Périssol pèsera jusqu'en 2024 sur le budget de l'Etat alors qu'il s'est éteint en 1999, son successeur, le "Borloo", pèsera quant à lui jusqu'en 2025 du fait de la longueur de la durée de l'amortissement, et le "Scellier" jusqu'en 2027, alors que la mesure a pris fin en 2012.

Rapporté au nombre de constructions ayant bénéficié de ces dispositifs fiscaux, le coût budgétaire semble disproportionné. Selon la Commission des finances de l'Assemblée nationale, le coût de la génération 2010 de Scellier s'établirait à 3,9 milliards d'euros pour la construction de 75 000 logements, soit un coût par logement de près de 55 000 euros. A titre de comparaison, pour cette même année 2010, le montant supporté par l'Etat pour financer la construction de 147 000 logements sociaux s'établissait à 1,5 milliard d'euros, soit un coût unitaire de 10 200 euros [Commission des finances de l'Assemblée nationale, 2011].

L'efficience de telles dépenses semble donc clairement remise en cause, d'autant que certaines études récentes tendent à montrer que les dispositifs d'incitation à l'investissement locatif ont aussi des effets inflationnistes locaux significatifs [Bono et Trannoy, 2012].

Les prélèvements sur le logement : un outil d'incitation à la mobilité

Les 42 milliards d'euros alloués aux aides publiques au logement sont à mettre en lien avec les prélèvements fiscaux perçus sur la détention ou les transactions de biens immobiliers. En 2012, le montant total des prélèvements s'appliquant spécifiquement au logement s'établissait à 32,4 milliards d'euros. Environ les deux tiers de ces prélèvements visaient à taxer la détention de logement (taxe foncière, impôt sur les revenus immobiliers…) et un tiers les mutations [10] (droits de mutation à titre onéreux, impôt sur les plus-values…).

En intégrant à ces prélèvements directement liés au logement les prélèvements indirects tels que la TVA sur l'investissement en logement ou encore la CSG sur les transactions immobilières, les recettes fiscales globales engendrées par le marché du logement atteignent 56,4 milliards d'euros en 2012. Les collectivités locales et l'Etat se partagent équitablement ces recettes. Alors que les aides au logement ont globalement diminué entre 2011 et 2012, les prélèvements, soutenus notamment par les prix immobiliers et les loyers, se sont eux maintenus à des niveaux élevés.

Ces prélèvements sont aussi un levier d'action publique. A l'heure où la mobilité résidentielle des ménages tend à diminuer sous l'effet de la hausse importante des coûts de mutation (prix de l'immobilier, droits de mutation, loyer à la relocation) [Donzeau et Pan Ké Shon, 2009 ; Sigaud, 2014], les prélèvements liés au logement peuvent jouer un rôle important. Ainsi, un transfert d'une partie des taxes reposant actuellement sur les mutations vers celles reposant sur la détention de logement pourrait avoir un effet positif sur les trajectoires résidentielles des ménages en diminuant les frais liés aux changements de logement.

Bien que l'étude du lien entre mobilité résidentielle et accès à l'emploi fasse encore l'objet de résultats divergents [Brunet *et al.*, 2010 ; Oswald, 1996], une réflexion globale et territorialisée sur la fiscalité des mutations pourrait libérer une partie des freins à la mobilité professionnelle en facilitant les mutations résidentielles.

De même, repenser en profondeur la taxation sur la détention de capital logement demeure un enjeu crucial dans la correction des inégalités entre locataires et propriétaires, dont le patrimoine, mais aussi les revenus, et la part de ces derniers consacrée au logement divergent largement depuis plus de vingt ans. L'accession à la propriété est devenue, au fil des décennies,

un facteur explicatif important du creusement des inégalités en France. Des études récentes ont ainsi mis en exergue le rôle prépondérant joué par les transmissions intergénérationnelles (héritages, donations) et l'importance croissante du revenu lors de l'acquisition d'une résidence principale [Levasseur *et al.*, 2013]. Parallèlement, la paupérisation massive des ménages locataires à l'oeuvre depuis des décennies en France et mise en lumière par de nombreuses études [Babès *et al.*, 2012] remet profondément en question le modèle du parcours résidentiel à la française. Un phénomène que les aides publiques au logement ont été incapables d'enrayer.

Bibliographie

Anil, 2011, "L'impact du PTZ+".

Anil, 2002, "Rapport d'évaluation sur le prêt à taux zéro".

Babès M., Bigot R. et Hoibian S., 2012, "Propriétaires, locataires : une nouvelle ligne de fracture sociale", *Consommation et modes de vie* n° 248, mars.

Beaubrun-Diant K. E., 2011, "L'impact du PTZ+ sur la solvabilité des ménages", *Actualité de l'Observatoire de l'immobilier du Crédit foncier* n° 78.

Bono P. H. et Trannoy A., 2012, "Evaluation de l'impact du dispositif Scellier sur les prix fonciers", document de travail de l'AMSE.

Bosvieux J., 2011, "Incitations fiscales à l'investissement locatif : succès quantitatif, ciblage imparfait", *Regards croisés sur l'économie* n° 9.

Brunet C., Gofette-Nagot F., Havet N., Herbin C., Lacroix G., Lesueur J.-Y., Penot A. et Roche A., 2010, "Statut résidentiel et mobilité sur le marché du travail", rapport pour la Dares, 2010.

Commission des finances de l'Assemblée nationale, 2011, Rapport d'information sur l'application des mesures fiscales contenues dans les lois de finances n° 3631, juillet.

Donzeau N. et Pan Ké Shon J. L., 2009, "L'évolution de la mobilité résidentielle en France entre 1973 et 2006 : nouvelles estimations", *Population*, vol. 64, pp. 779-795.

Fack G., 2005, "Pourquoi les ménages à bas revenus paient-ils des loyers de plus en plus élevés ? L'incidence des aides au logement en France (1973-2002)", *Economie et Statistiques* nos 381-382, octobre.

Gibbons S. et Manning A., 2003, "The Incidence of UK Housing Benefit: Evidence from the 1990s Reforms", Londres, CEP, décembre.

Gobillon L. et Le Blanc D., 2005, "Quelques effets économiques du prêt à taux zéro",*Economie et Statistique* nos 381-382, octobre.

Goujard A., 2014, "Quel est l'impact de la production de logement social sur le prix dans le secteur privé ? Le cas de Paris", Journées des acteurs de l'habitat, juillet.

Grislain-Letrémy C. et Trévien C., 2014, "L'impact des aides au logement sur le secteur locatif privé", *Insee Analyse* n° 19, novembre.

Igas, 2012, "Evaluation des aides personnelles au logement", Rapport de synthèse, mai 2012.

Laferrère A. et Le Blanc D., 2002, "Comment les aides au logement affectent-elles les loyers ?", *Economie et statistique* n° 351, août.

Le Bayon S., Madec P. et Rifflart C., 2013, "Quelle régulation du marché locatif privé ?",*Revue de l'OFCE* n° 128, avril.

Levasseur S., Le Bayon S. et Madec P., 2013, "Achat de la résidence principale : le profil des ménages français dans les années 2000", *Revue de l'OFCE* n° 128, avril.

Levasseur S., 2013, "Eléments de réflexion sur le foncier et sa contribution au prix de l'immobilier", *Revue de l'OFCE* n° 128, avril.

Madec P., 2014, "Coup de froid sur la construction : le gouvernement fait dans le réchauffé", blog de l'OFCE, 18 octobre.

Madec P., 2013, "Prêt à taux zéro : ne prête-t-on qu'aux riches ?", blog de l'OFCE, 2 avril.

Oswald A.J., 1996, "A Conjecture on the Explanation for High Unemployment in the Industrialized Nations: Part I", *Warwick Economics Research Paper* n° 475, décembre.

Sigaud T., 2014, *Mobilités résidentielles et professionnelles des salariés en France : entreprises, marchés et territoires, une articulation en tension*, thèse sous la direction de Cusin F. et Kirat T.

Susin S., 2002, "Rent Vouchers and the Price of Low-Income Housing", *Journal of Public Economics,* vol. 83, n° 1.

Pierre Madec, économiste à l'OFCE

L'Economie politique n° 065 - janvier 2015

NOTES

- **(1)** Compte du logement 2012.
- **(2)** Aide personnalisée au logement (APL), allocation de logement familiale (ALF), allocation de logement sociale (ALS).
- **(3)** Soit le rapport entre les dépenses en logement et le revenu d'un ménage.
- **(4)** Une étude de cas effectuée à Paris tend à montrer que la construction ou la création (hors construction) de logements sociaux a un effet positif sur les prix au sein d'un rayon très restreint (+ 1,2 % dans les 50 mètres), mais un effet négatif sur le prix des logements privés avoisinant dans un rayon allant de 350 à 500 mètres (- 5,5 %) [Goujard, 2014].
- **(5)** Sous certaines hypothèses explicitées dans "Prêt à taux zéro" : ne prête-t-on qu'aux riches ?", Pierre Madec, blog de l'OFCE, avril 2013.
- **(6)** Son taux était fixé à 40 % pour les intérêts versés au titre de la première annuité de remboursement et à 20 % pour les quatre annuités suivantes.
- **(7)** Les ventes des promoteurs représentent environ 30 % des ventes de logements neufs [Bosvieux, 2011].
- **(8)** Chiffres de la Fédération des promoteurs immobiliers, 2014.
- **(9)** Projets de lois de finances de 1989 à 2014.
- **(10)** Soit les ventes et transmissions de logements.