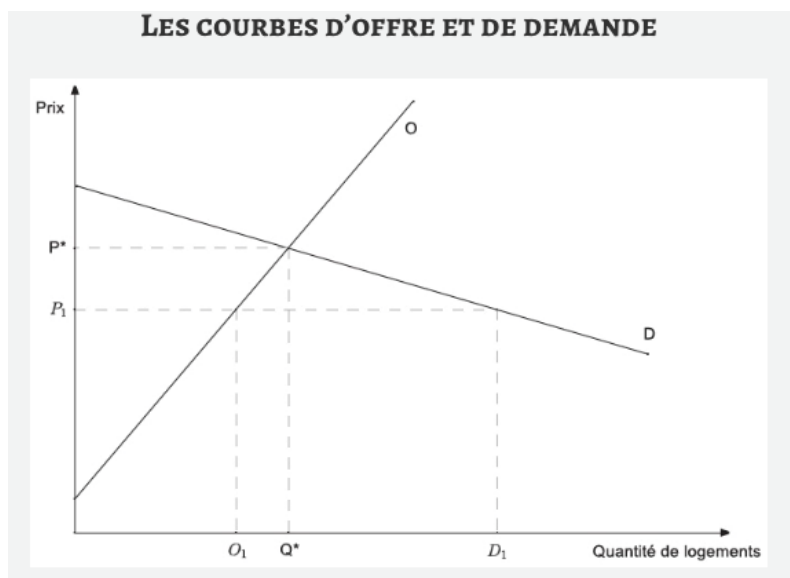
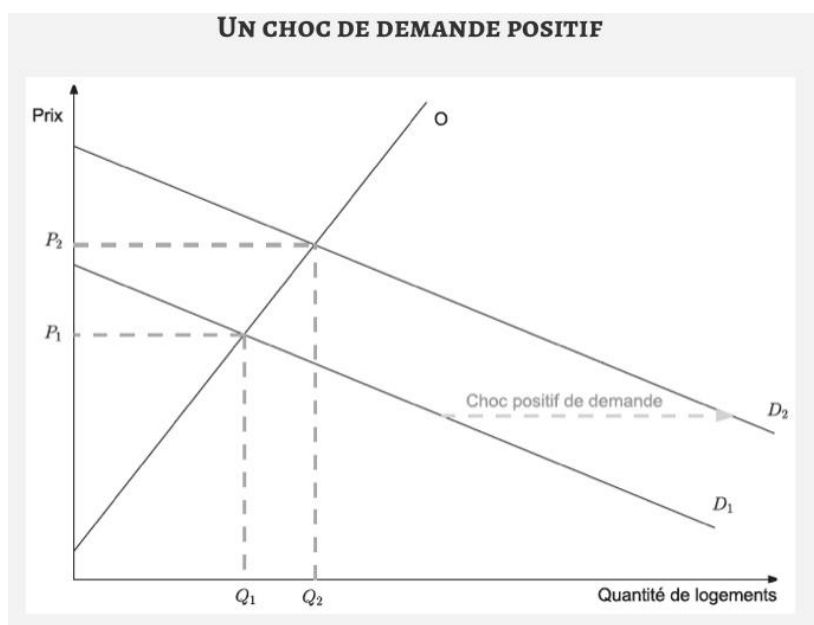


Pour tenter de modéliser les variations du prix du logement, on peut utiliser un modèle simple d'équilibre de marché en concurrence parfaite, en représentant l'offre et la demande de logements.



Source : E. Buisson Fenet, M. Navarro, *La Microéconomie en pratique*, 2023

Les éléments récoltés dans les différents documents nous suggèrent que les trente dernières années ont été marquées par une très forte hausse de la demande de logements. On peut parler d'un « choc de demande positif ».



Source : E. Buisson Fenet, M. Navarro, *La Microéconomie en pratique*, 2023

Comme nous pouvons l'observer sur le graphique, cela se traduit par un déplacement de la courbe de demande vers la droite : les ménages sont prêts à demander une plus grande quantité de logement, pour un même niveau de prix.

Il est important ici de bien différencier un déplacement le long de la courbe, qui représente les quantités que les agents sont prêts à acheter ou à vendre dans les conditions actuelles suite à une modification des prix, d'un déplacement de la courbe d'offre ou de demande qui indique un changement de comportement.

On peut pousser le raisonnement plus loin, en réfléchissant, à l'aide du modèle d'équilibre partiel, aux mesures qui pourraient être prises pour aider les ménages à faire face à cette augmentation du coût du logement.

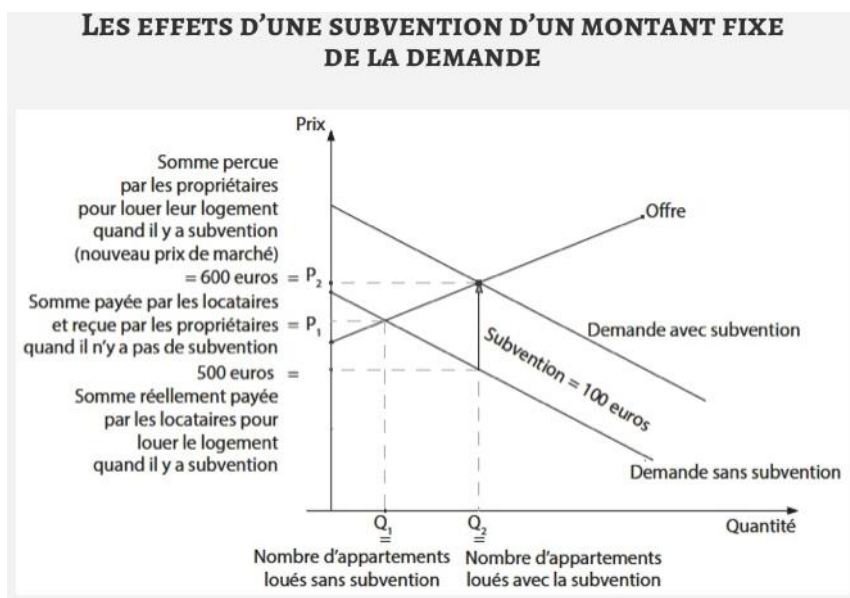
Document 5 – L'impact des aides à la personne sur le coût du logement

Les aides à la personne, qui subventionnent la location (ou dans certains cas l'achat), contribuent à augmenter la demande de logement et modifient ainsi l'équilibre sur le marché immobilier. L'impact des aides au logement sur les loyers dépend de la réaction de l'offre de logement suite à l'augmentation de la demande. Si l'offre est relativement « élastique », c'est-à-dire que la construction ou la transformation de locaux en logements locatifs augmente fortement dès que les loyers augmentent, la croissance des aides au logement devrait conduire à une augmentation significative du parc de logements, et l'impact sur les loyers devrait être faible. En revanche, si les aides au logement contribuent à augmenter la demande dans des zones tendues, où l'offre de nouveaux logements est relativement peu sensible au prix (par exemple à cause de la rareté des terrains à bâtir, entraînant des coûts importants), alors les aides au logement peuvent contribuer à alimenter la hausse des loyers. Dans le cas où l'offre de logement est très peu sensible au prix, l'augmentation des aides au logement peut avoir un effet inflationniste important à court terme, même si l'on peut s'attendre à ce que l'effet s'atténue au cours du temps, si l'offre de logement s'ajuste progressivement à plus long terme. (...)

Les estimations suggèrent qu'entre 50 % et 80 % des allocations logement perçues par les ménages à bas revenus suite à la réforme ont été absorbées par les augmentations de leurs loyers. L'étude suggère aussi que la réforme des aides, qui a permis aux étudiants de bénéficier de subventions pour se loger, a contribué à l'arrivée massive des étudiants sur le marché du logement, concourant ainsi à alimenter l'effet inflationniste des aides (voir aussi Laferrère et Le Blanc [2004]). Ces résultats appellent deux commentaires. D'une part, la hausse des aides au logement a pu entraîner une amélioration de l'habitat, qui explique en partie la hausse des prix. Cependant, d'après les mesures sur la qualité des logements disponibles dans les enquêtes, cet effet semble trop faible pour suffire à expliquer la hausse des loyers. D'autre part, l'effet inflationniste à court et moyen terme peut s'atténuer dans le long terme, si la hausse des loyers améliore la rentabilité des investissements immobiliers et entraîne la construction de nouveaux logements.

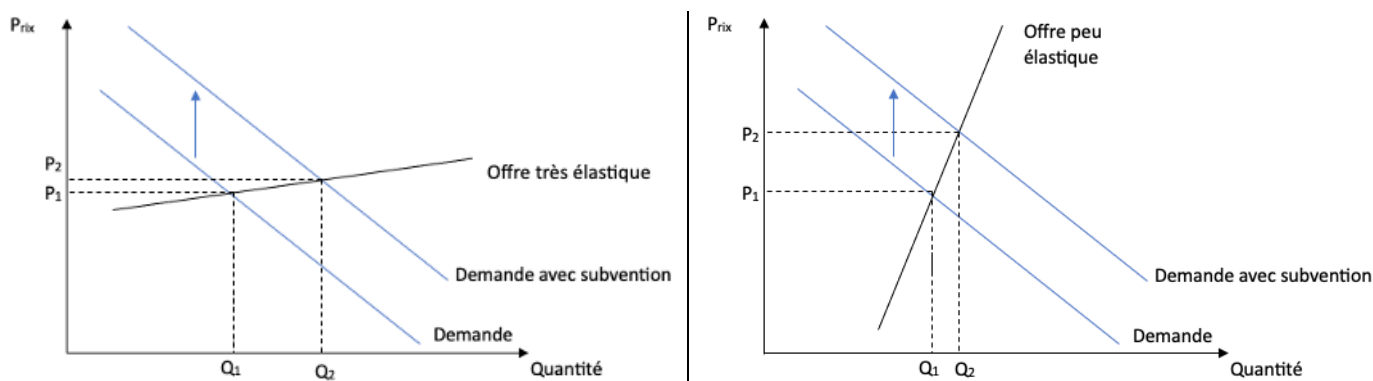
Source : G. Fack, « Les aides personnelles au logement sont-elles efficaces ? », *Regards croisés sur l'économie*, 2011

1. Face aux difficultés de logement des ménages, qu'ont décidé de mettre en place les pouvoirs publics ?
2. Quels ont été les effets de cette politique ?



Source : E. Buisson Fenet, M. Navarro, *La Microéconomie en pratique*, 2023

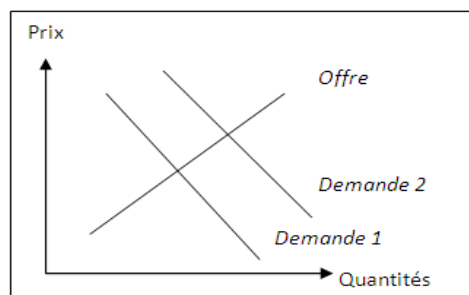
On observe ici qu'en accordant des subventions au paiement des loyers ou des aides à l'accès à la propriété, l'État contribue à déplacer la courbe de demande vers le haut, et donc à faire augmenter le coût des loyers. On remarque cependant que cet effet dépend de l'élasticité de l'offre au prix, c'est-à-dire à la variation de l'offre de logement suite à une hausse des prix des loyers ou des ventes. Ainsi, si l'offre est très élastique, c'est-à-dire qu'elle évolue beaucoup avec le prix (horizontale), alors l'effet sur les prix sera moins élevé, et l'effet sur les quantités plus importants.



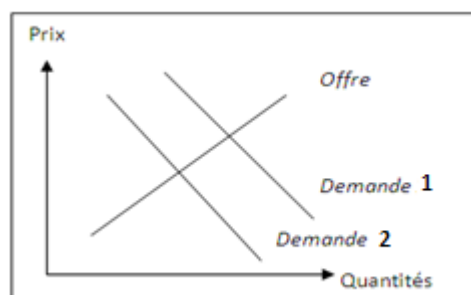
Le modèle de l'équilibre en concurrence parfaite est donc utile dès lors qu'il nous permet de représenter des mécanismes observés dans la réalité, afin de comprendre et d'anticiper les effets d'une variation de l'offre, de la demande ou d'une politique publique. Les difficultés du marché du logement sont ainsi, très probablement dues à une trop faible capacité de l'offre à s'ajuster à la demande.

De façon globale, on peut retenir la chose suivante :

- Sur un marché, si les quantités demandées augmentent alors que les quantités offertes restent les mêmes, la demande devient supérieure à l'offre et donc les prix augmentent.
- Sur un marché, si les quantités demandées diminuent alors que les quantités offertes restent les mêmes, la demande devient inférieure à l'offre et donc les prix diminuent.



Choc de demande positif



Choc de demande négatif

Plusieurs facteurs sont susceptibles de faire évoluer les quantités demandées et donc de modifier l'équilibre sur le marché : le revenu des consommateurs, le prix mais aussi les préférences des consommateurs.