

UNE ÉTUDE ISSUE DU PARTENARIAT ENTRE
SCIENCES PO ET LE CRÉDIT FONCIER

Qui sont les locataires qui peuvent devenir propriétaires grâce à la baisse des taux d'intérêt ?

NOVEMBRE 2017

Cette étude a été réalisée par Guillaume Chapelle, Chercheur post-doctoral au LIEPP (2017).

Cette étude a été réalisée par le LIEPP (Sciences Po) dans le cadre du partenariat qui lie Sciences Po et le Crédit Foncier. Les opinions qui peuvent être exprimées dans cette étude n'engagent que son auteur et ne reflètent pas nécessairement l'opinion du Crédit Foncier.

Dans le cadre de cette étude, le conseil scientifique était composé de : Pierre-Henri Bono, Claude Taffin, Alain Trannoy et Etienne Wasmer. Qu'ils soient remerciés pour leur participation.

SYNTHÈSE

Dans le cadre d'un partenariat avec le Crédit Foncier, le Laboratoire interdisciplinaire d'évaluation des politiques publiques (LIEPP) de Sciences Po a réalisé une étude mesurant l'effet de la baisse des taux d'intérêt de crédit immobilier sur le nombre de locataires pouvant accéder à la propriété.

Cette étude a été réalisée dans un contexte de marché immobilier dynamique qu'explique notamment la forte baisse des taux d'intérêt intervenue depuis plusieurs années. Il apparaissait dès lors intéressant de mesurer plus précisément cet effet et de qualifier les ménages qui ont pu en bénéficier.

AVERTISSEMENTS MÉTHODOLOGIQUES

- Cette étude porte sur le nombre potentiel de locataires qui peuvent devenir propriétaires grâce à une baisse des taux ; les résultats obtenus ne signifient pas qu'ils aillent tous accéder à la propriété mais qu'ils en ont désormais la possibilité.
- Cette étude ne s'intéresse qu'au seul effet de la baisse des taux d'intérêt de crédit, sans prendre en compte par ailleurs sur la même période l'évolution des prix immobiliers, celle des revenus ou encore de la durée des crédits, qui pourraient dépendre eux-mêmes de la baisse des taux. À ce titre, les conclusions qui en résultent relèvent d'un exercice théorique.
- Le point de départ pris en compte est l'Enquête logement 2013 en considérant le financement de 90 % de la valeur du logement occupé par un crédit à taux fixe égal à 2,97 % sur une durée de 17 ans.
- Il est étudié la possibilité pour un locataire d'acquérir le bien immobilier qu'il occupe ; les conditions de logement (prix, emplacement, surface,...) sont donc strictement identiques quel que soit le statut (locataire, puis propriétaire).
- Six scénarii ont été étudiés avec des variations de taux qui reposent sur des baisses de 50 points de base, 75 points, 100 points (scénario central de l'étude), 125 points, 150 points et 175 points (scénario proche de la situation connue en France entre 2013 et 2016).
- Les locataires pris en compte sont âgés de moins de 65 ans, soit près de 8 millions de locataires.
- Une hausse des prix consécutive à la baisse des taux pourrait cependant significativement atténuer le nombre d'accédants potentiels, de l'ordre de 50%.

1 SITUATION DE DÉPART AVANT LA BAISSÉ DES TAUX

Une première analyse est réalisée sur la base des données de l'enquête logement 2013 avec les conditions de financement suivantes : taux fixe égal à 2,97 %, mensualités identiques et durée de 17 ans.

Sur la base de l'enquête logement 2013 :

- **1,8 million** de ménages locataires (soit **23 %** de l'échantillon étudié) étaient en mesure d'obtenir un crédit d'un montant équivalent à 90 % de la valeur du logement qu'ils habitaient et ainsi d'en devenir propriétaires. Il s'agissait majoritairement de ménages dont les revenus (3 486 € mensuels) étaient supérieurs à la moyenne nationale, résidant dans le parc locatif privé (72 % d'entre eux), et dans des communes de moins de 200 000 habitants (58 % d'entre eux).
- **6,1 millions** de ménages locataires (soit **77 %** de l'échantillon étudié) ne le pouvaient pas. Il s'agissait majoritairement de ménages aux revenus moins élevés (1 976 € mensuels, soit 43 % de moins que le revenu moyen des locataires éligibles), de personnes seules (39 %) ou vivant à deux (25 %), résidant pour moitié dans le parc HLM et des agglomérations souvent importantes.

| Caractéristiques | Locataires éligibles | Locataires non éligibles |
|--|----------------------|--------------------------|
| Part dans total locataires | 23 % | 77 % |
| Revenu moyen | 3 486 € | 1 976 € |
| Part des ménages à une seule personne | 26 % | 39 % |
| Logé dans parc locatif privé | 72 % | 51 % |
| Logé dans parc HLM | 28 % | 49 % |
| Prix moyen estimé au m ² de leur logement | 2 298 € | 3 064 € |
| Part de maison habitée | 33 % | 24 % |
| Part commune habitée < 200 000 habitants | 58 % | 45 % |

2 EFFET DE LA BAISSÉ DES TAUX DE CRÉDIT IMMOBILIER

Tous les autres paramètres étant strictement égaux par ailleurs, une baisse des taux d'intérêt de crédit accroît significativement la proportion de locataires pouvant devenir propriétaire du logement qu'ils habitent. Ainsi :

- une baisse de **100 points de base** rend éligibles à la propriété **337 941 ménages locataires de plus** ;
- une baisse de **175 points de base** rend éligibles à la propriété **632 158 ménages locataires de plus**.

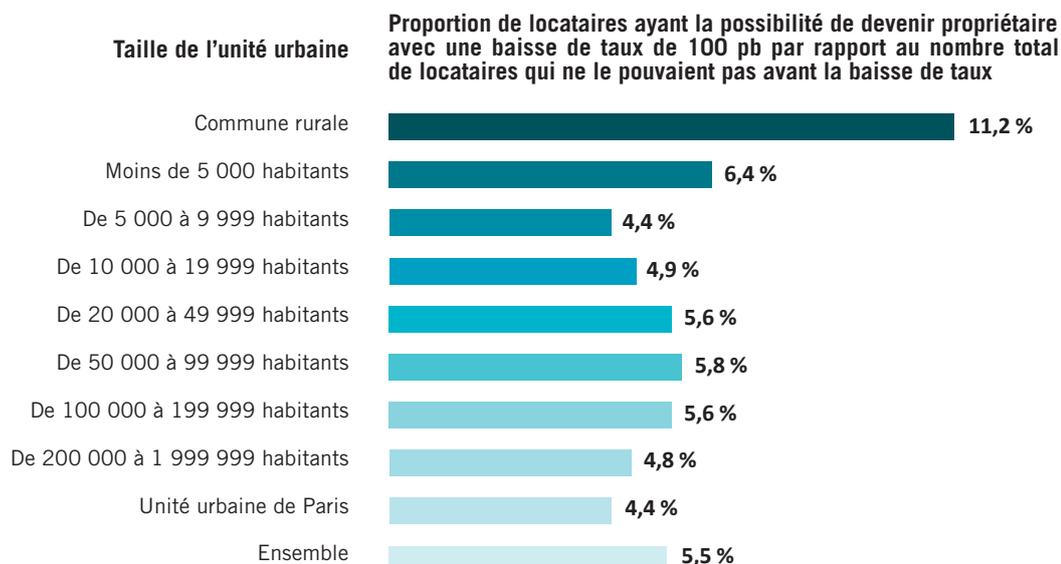
| | Nb de ménages locataires pouvant devenir propriétaires grâce à la baisse de taux | % de locataires ayant la possibilité de devenir propriétaires AVANT la baisse de taux | % de locataires ayant la possibilité de devenir APRES la baisse de taux |
|-------------------------------------|--|---|---|
| Baisse de 50 points de base | 164 613 | 23 % | 25 % |
| Baisse de 75 points de base | 256 945 | 23 % | 26 % |
| Baisse de 100 points de base | 337 941 | 23 % | 27 % |
| Baisse de 125 points de base | 427 304 | 23 % | 28 % |
| Baisse de 150 points de base | 535 385 | 23 % | 29 % |
| Baisse de 175 points de base | 632 158 | 23 % | 31 % |

3 À QUI PROFITE EN PARTICULIER CETTE BAISSÉ DES TAUX ?

À partir du scénario de base sur une baisse de 100 points de base.

Quatre caractéristiques principales se dégagent parmi ces locataires qui deviennent éligibles à la propriété grâce à la baisse des taux d'intérêt.

→ **1^{ère} caractéristique** : ces ménages habitent, pour une part plus importante d'entre eux, dans des **communes rurales ou plus faiblement peuplées**. L'effet de la baisse des taux d'intérêt est beaucoup plus important dans les communes rurales et celles comptant moins de 5 000 habitants.



Ceci s'explique par le niveau des prix immobiliers. Moins les prix d'acquisition sont élevés (dans les communes rurales tout particulièrement), plus l'effet apporté par la baisse des taux d'intérêt est important.

À l'inverse, cet effet est moindre dans des agglomérations où les prix immobiliers sont déjà inaccessibles pour un grand nombre de ménages, quel que soit le niveau de taux d'intérêt.

→ **2^{ème} caractéristique** : il s'agit de foyers composés d'**une ou deux personnes**.

Parmi les ménages qui peuvent accéder à la propriété grâce à la baisse des taux, près de six sur dix (57 % dans le cas d'une baisse de taux de 100 points de base) comptent seulement une ou deux personnes. La baisse des taux leur profite donc davantage qu'aux familles nombreuses.

→ **3^{ème} caractéristique** : il s'agit de ménages dont les **revenus** sont souvent **modestes ou intermédiaires** (classes moyennes).

| Déciles de revenus (du plus faible au plus fort revenu) | Répartition de la population dans l'absolu | Répartition des locataires ayant la possibilité de devenir propriétaire avec une baisse de taux de 100 pb |
|--|--|---|
| Déciles de revenus 1 à 2 | 20 % | 12 % |
| Déciles de revenus 3 à 6 | 40 % | 61 % |
| Déciles de revenus 7 à 10 | 40 % | 27 % |
| Total | 100 % | 100 % |

Pour rappel, chaque décile de revenu comprend 10 % de la population.

Il ressort que les déciles de revenus 3 à 6, soit 40 % de la population, représentent 61 % des locataires à qui une baisse des taux d'intérêt de crédit immobilier de 100 points de base offre la possibilité de devenir propriétaire.

→ **4^{ème} caractéristique** : un tiers de ces locataires résident dans le **parc social**.

Un enseignement significatif de cette étude repose sur la proportion importante de locataires du secteur HLM parmi ces ménages devenus éligibles à la propriété.

Quel que soit le scénario de taux retenu, un tiers de ces locataires devenus éligibles à la propriété habite dans un logement HLM.

| | Proportion de locataires du secteur locatif privé parmi les locataires devenus éligibles | Proportion de locataires du secteur HLM parmi les locataires devenus éligibles |
|-------------------|--|--|
| Baisse de 50 pts | 33 % | 67 % |
| Baisse de 75 pts | 35 % | 65 % |
| Baisse de 100 pts | 33 % | 67 % |
| Baisse de 125 pts | 34 % | 66 % |
| Baisse de 150 pts | 33 % | 67 % |
| Baisse de 175 pts | 34 % | 66 % |

DES TAUX BAS POUR PLUS DE PROPRIÉTAIRES ?

Étude de Guillaume Chapelle

18 octobre 2017

Résumé

Après une décennie de forte inflation immobilière, la situation des candidats à l'accession à la propriété s'est fortement dégradée. Cependant, la récente baisse des taux semble éclaircir l'horizon de ces ménages. Dans le cadre du partenariat entre Sciences Po LIEPP et le Crédit Foncier, nous évaluons comment cette évolution a affecté le nombre de candidats potentiels à l'accession. Dans les conditions d'emprunt de 2013, environ 1,8 millions de ménages pouvaient obtenir un crédit d'un montant équivalent à 90 % de la valeur de leur logement. Il ressort qu'une baisse de 100 points de base, à prix de l'immobilier inchangés, pourrait permettre à environ 340 000 ménages locataires supplémentaires d'obtenir un tel prêt. Ces ménages résident plus souvent dans des communes rurales et sont composés de moins de 3 personnes. Leurs revenus sont relativement faibles : ils appartiennent principalement aux déciles 3,4 et 5 et un tiers d'entre eux résident dans le parc social. Toutes choses égales par ailleurs, résider dans une grande agglomération où les prix sont plus élevés réduit considérablement la possibilité de pouvoir bénéficier de la baisse des taux. Les familles monoparentales et les locataires du parc social semblent moins susceptibles de pouvoir bénéficier de la baisse des taux. Toutefois la capacité de ces locataires à accéder à la propriété reste conditionnée par la quantité de logements disponibles pour ces accédants potentiels. En effet, les études indiquent que la baisse des taux conduit à une hausse des prix. Avec l'impact estimé habituellement, le nombre de nouveaux candidats pourrait être réduit de moitié, pour atteindre néanmoins le chiffre de 170 000 nouveaux accédants potentiels. Parmi les politiques publiques envisageables pour accompagner ces ménages, le nombre important de ménages éligibles dans le parc social suggère que la revente de logements sociaux à leurs occupants pourrait contribuer à répondre à cette augmentation de la demande.

While homeownership still appears as French household's top priority, the strong increase in housing prices seems to reduce their opportunity to become homeowners. However, the recent decline in interest rates could improve their situation. This study tries to investigate how such a phenomenon could impact the number of candidates to homeownership. According to our estimates, in 2013, 1.8 billions households could pretend to a loan representing 90 % of the value of their home. Moreover, a decline of 1 percentage points in the interest rate could allow 340 000 more households to access to such a loan. These households usually live in rural areas and are relatively small. Their income is low as they mostly belong to the income decile 3,4 and 5 and a third of them live in a social dwelling. When accounting for the impact of interest rates on housing prices, the number of households likely to benefit from a drop in the interest rate could be divided by 2

Alors que 63 % des ménages locataires considèrent l'accession à la propriété comme une étape essentielle dans leur parcours (Dusseau et Marius (2016)), l'obtention d'un crédit apparaît comme une condition essentielle pour qu'ils puissent réaliser ce souhait. En effet, alors qu'un logement coûte en moyenne environ 240 000 euros, l'épargne financière moyenne (médiane) des français hors immobilier ne s'élevait qu'à 55 300 (11 300) euros (Ferrante, Guillas, et Solotaref (2016)). Pour combler ce différentiel, le crédit bancaire apparaît donc être incontournable. Toutefois, obtenir un prêt immobilier est souvent conditionné par le niveau de ressources des ménages et leur situation professionnelle.

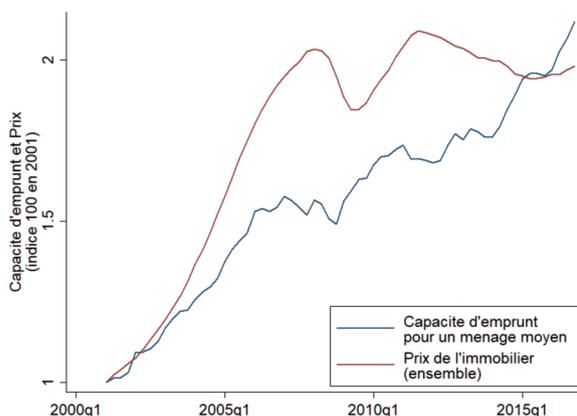
Une dégradation de la situation des candidats à l'accession jusqu'en 2010

Beaucoup d'établissements bancaires limitent le montant des traites immobilières à un tiers du revenu mensuel des ménages. En prenant en compte les évolutions des taux d'intérêt, des revenus des ménages et de la durée des prêts, il est possible de suivre l'évolution de la capacité d'emprunt des Français. Cet indicateur décrit la somme moyenne que les ménages peuvent emprunter aux banques pour l'acquisition d'un bien. En le confrontant avec l'évolution de l'indice des prix de l'immobilier, il ressort que la situation des candidats à l'accession s'est considérablement dégradée jusqu'en 2010. En effet, entre 2000 et 2008, les prix de l'immobilier avaient doublé alors que la capacité d'emprunt n'avait augmenté que de 50 % passant d'environ 90 000 à 135 000 euros. En d'autres termes, en 2001, un ménage moyen pouvait emprunter environ 50 000 euros alors que le prix moyen d'un logement était de 100 000 euros ; sa situation s'est considérablement dégradée en 2008 car il ne pouvait emprunter que 75 000 euros alors qu'un logement moyen valait 200 000 euros.

La situation s'améliore à partir de 2010 sous l'effet conjoint d'une baisse des taux et d'une stagnation des prix. À l'heure actuelle, il apparaît que la capacité d'emprunt semble avoir rattrapé l'inflation immobilière héritée de la première moitié des années 2000. Pour reprendre notre exemple, alors que le prix moyen est resté à environ 200 000 euros, la capacité d'emprunt est aujourd'hui aux alentours de 110 000 euros. Le but de l'étude est de quantifier et d'identifier les locataires susceptibles de bénéficier de cette baisse durable des taux d'intérêt à partir de l'Enquête logement 2013 (voir Encadré 1).

Graphique 1 : Évolution de la capacité d'emprunt des ménages et des prix de l'immobilier ancien

Calcul de l'auteur à partir du revenu brut des ménages :
 - de l'INSEE (<https://www.insee.fr/fr/statistiques/2411341>),
 - de l'IPC (<https://www.insee.fr/fr/statistiques/serie/001759970>),
 - des taux d'intérêt et des durées d'emprunt fournies par l'Observatoire Crédit Logement/CSA et indice Notaires-INSEE pour l'ensemble des logements anciens corrigé des variations saisonnières.



A prix constants, 340 000 locataires pourraient bénéficier d'une baisse des taux.

Dans les conditions de marché de 2013, notre analyse montre que seul 29 % des locataires du parc privé et 15 % des locataires du parc social avaient des revenus suffisants pour prétendre à un prêt couvrant 90 % de la valeur de leur logement. Logiquement ces ménages ont des revenus relativement plus élevés que ceux de la population et ont des revenus plus souvent supérieurs au 6^e et 7^e décile. Ils résident plus souvent dans des agglomérations moyennes ou des communes rurales et sont souvent composés de deux ou trois personnes. Si leurs revenus sont plus élevés le prix de leur logement est en moyenne plus faible que les ménages locataires non éligibles en raison de la localisation de leur logement dans des zones moins denses. Ces ménages locataires envisagent à 53 % de changer de logements (contre 44 % pour les locataires non éligibles). Par ailleurs, 9 % d'entre eux ont signé un compromis ou réservé un logement (contre 3 %) et 19 % d'entre eux sont en recherche active (contre 16 %). Enfin 38 % d'entre eux (contre 23 %) envisagent sérieusement de quitter leur logement avant 2 ans. Ces chiffres semblent confirmer notre intuition selon laquelle, ces ménages apparaissent bien moins contraints dans leurs projets immobiliers et sont moins dépendants d'un apport extérieur tel qu'un héritage ou un don pour les réaliser.

En ignorant l'effet des taux d'intérêt sur les prix, il est estimé qu'une baisse des taux d'intérêt de 100 points de base. C'est-à-dire un passage d'un taux de 2,97 % à 1,97 % permettrait à environ 340 000 ménages locataires de pouvoir prétendre à un prêt valant 90 % de la valeur de leur logement. Ce chiffre ne signifie pas que ces ménages vont accéder à la propriété mais qu'ils en ont la possibilité. L'acte d'achat lui-même dépendra de la situation de chaque ménage et des conditions locales du marché du logement déterminant la rentabilité relative de l'accès à la propriété par rapport à la location. En effet, selon les zones, le statut d'occupation et la mobilité envisagée des ménages, le coût relatif de l'accès à la propriété par rapport à la location peut être différent comme illustré dans le graphique. En effet, on constate que dans les zones tendues telles que l'Île de France ou la région PACA, la propriété occupante apparaît plus coûteuse à court terme que la location d'un logement dans le parc privé. De plus, le coût relatif peut être deux fois élevé pour un ménage locataire hébergé dans le parc social par rapport à un locataire hébergé dans le parc privé en raison des loyers modérés.

Encadré 1 : ESTIMATION DU NOMBRE DE MÉNAGES BÉNÉFICIAIRES D'UNE BAISSÉ DES TAUX

Nous utilisons les données de l'enquête logement 2013 afin d'identifier les ménages susceptibles de bénéficier de la baisse des taux d'intérêts. Pour ce faire nous exploitons les méthodologies des études américaines développées pour mesurer l'éligibilité des ménages au crédit bancaire telles que Savage (1999, 2009) ou Listokin et al. (2001) et récemment adaptées en France par Staron et Vignolles (2015). Le but est de pouvoir identifier les ménages susceptibles de bénéficier d'une baisse des taux d'intérêt afin d'accéder à un crédit leur permettant d'acheter un logement équivalent à celui qu'ils occupent. Nous procédons en trois étapes :

1 - La première étape estime la valeur des logements occupés par les ménages. Pour ce faire, nous estimons un modèle hédonique à partir des transactions récentes dans l'esprit de ce modèle nous permet de comprendre les déterminants de la valeur d'un logement et ainsi de prédire la valeur des logements de l'ensemble des ménages de notre échantillon.

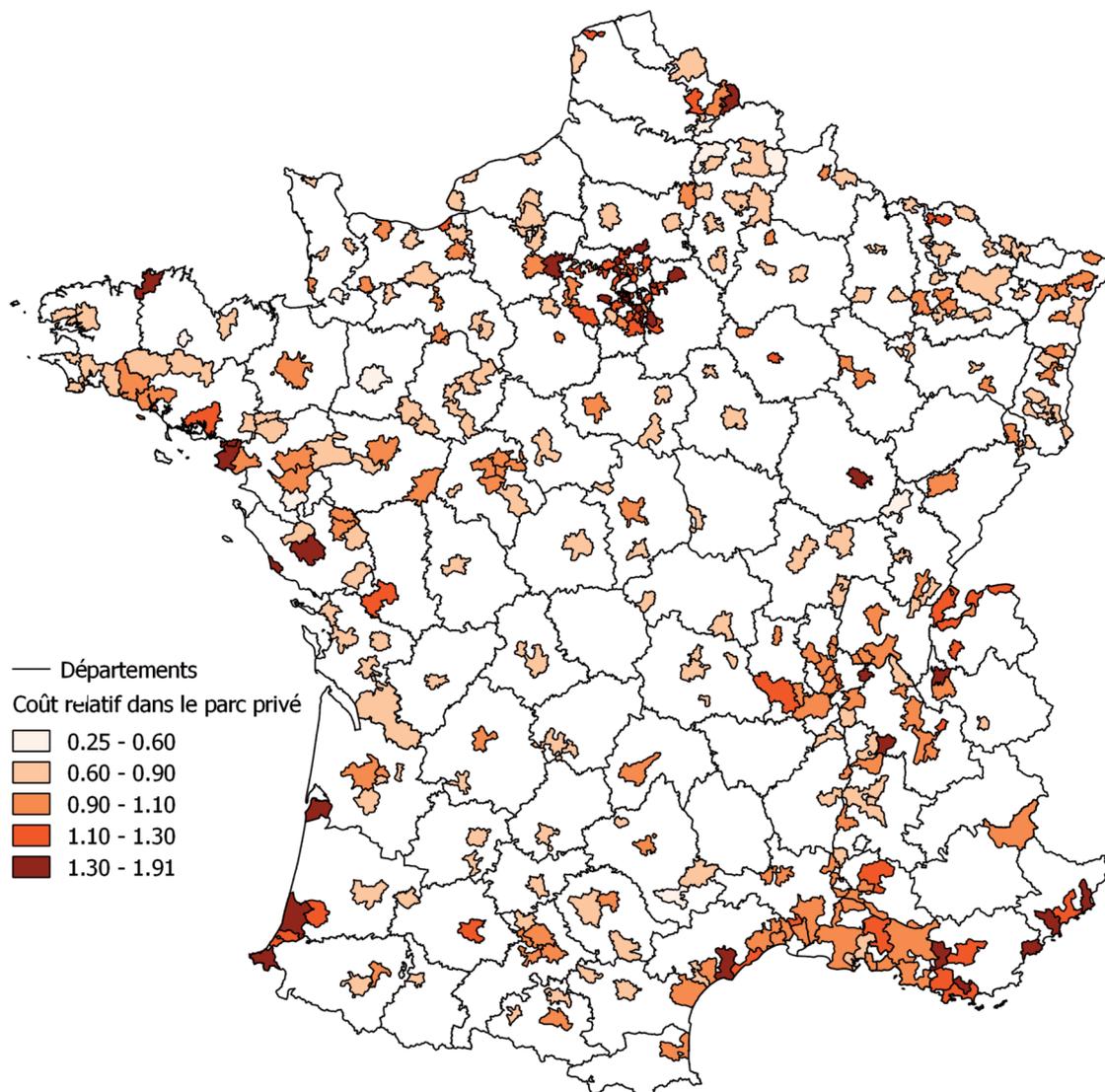
$$\ln \left(\frac{\text{Prix}_i}{\text{Surface}_i} \right) = X\beta + \epsilon_i \quad (1)$$

On régresse donc le logarithme du prix au m² sur les caractéristiques des logements (X) telles que la surface, la localisation et le nombre de pièces. Les coefficients estimés sont utilisés pour prédire la valeur des autres logements de l'échantillon.

2 - La seconde étape identifie les ménages capables d'emprunter pour acheter leur logement. Pour ce faire nous estimons la capacité d'emprunt de chaque ménage à partir de leur revenu et des caractéristiques du marché du crédit en 2013. Le taux retenu est de 2,97 %. Si la capacité d'emprunt est supérieure ou égale à la valeur de leur logement, le ménage est considéré comme éligible.

3 - La troisième étape identifie les ménages bénéficiant de la baisse des taux. Pour ce faire nous calculons une nouvelle capacité d'emprunt avec un taux inférieur de 100 points de base, c'est-à-dire un taux de 1,97 %. Les ménages bénéficiaires sont les ménages ne pouvant accéder au crédit immobilier dans les conditions de 2013 mais pouvant y accéder en 2017 si leurs revenus et la valeur de leur logement étaient restés les mêmes.

Graphique 2 : Le coût relatif de l'accession à la propriété dans le parc privé (sans la plus-value)



Calculs d'Alice Eliet et de l'auteur à partir des données fiscales, des données de Clameur et des statistiques issues de Bien et Perval publiées en ligne.

Lecture: Les communes en rouge foncé ont un coût relatif annuel de l'accès à la propriété (intérêt d'emprunt et taxe foncière rapporté au loyer dans le parc privé) compris entre 1.3 et 1.9.

Encadré 2 : LE COÛT RELATIF DE L'ACCÈS A LA PROPRIETE

Nous nous proposons de calculer le coût relatif de l'accès à la propriété. Pour ce faire, nous considérons qu'un ménage locataire peut:

- 1 - **Demeurer locataire.** Il paiera son loyer et la taxe d'habitation
- 2 - **S'endetter pour acheter son logement.** Il ne paiera plus de loyer mais continuera à payer la taxe d'habitation. Il devra également s'acquitter de la taxe foncière et supportera le coût de l'entretien de son logement. C'est-à-dire la dépréciation de son logement.

Le coût relatif est donc le ratio suivant:

$$\text{Coût relatif} = \frac{\text{Intérêts} + \text{dépréciation} + \text{taxe foncière}}{\text{Loyer}} \quad (2)$$

Nous utilisons les informations sur les prix et les loyers au m² et les données sur la taxe foncière et la surface des logements pour calculer une taxe foncière au m². Les données sont celles de 2008.

Des locataires modestes résidant principalement dans les agglomérations moyennes ou des communes rurales

La table 1 résume les caractéristiques des locataires selon leur capacité à emprunter la valeur de leur logement. La première colonne décrit les locataires pouvant acheter leur logement dans les conditions de 2013, la seconde ceux qui ne pouvaient pas et la dernière colonne décrit les bénéficiaires potentiels d'une baisse de 100 points de base.

Il apparaît que les ménages bénéficiaires d'une baisse des taux de 100 points de base sont parmi les ménages aux revenus les plus élevés des locataires non éligibles en 2013 mais correspondent à des ménages relativement modestes (déciles 2 à 6). Par ailleurs, ils résident dans des zones où les loyers et les prix sont relativement bon marché : dans les grandes agglomérations et dans des communes rurales. On en trouve relativement peu dans l'agglomération parisienne. Il est notable que la moitié d'entre eux résident dans le parc social, ce qui semble corroborer les résultats de Goffette - Nagot et Sidibé (2012) qui montrent que pour un certain nombre de ménages l'épargne constituée grâce aux économies sur les loyers dans le parc social est un catalyseur pour l'accession à la propriété. En effet, il existe un certain nombre de ménages dans le parc social dont les revenus sont suffisants pour leur permettre d'accéder à la propriété après s'être constitué un apport grâce à leur loyer modéré. Elle apparaît toutefois comme une solution abordable sur une grande partie du territoire métropolitain.

La capacité de ces ménages à bénéficier de la baisse des taux reste conditionnée par l'offre de logements

Le nombre de ménages susceptibles de bénéficier d'une baisse de taux dépend également du lien direct entre taux d'intérêt et prix de l'immobilier. En effet, de nombreux auteurs mettent en avant le rôle du crédit dans l'inflation immobilière des années 2000.

Par exemple, [l'étude de Trannoy \(2015\)](#) montre que le financement de l'achat des biens immobiliers dans cette période a principalement reposé sur une forte augmentation de la part couverte par le crédit immobilier sans augmentation notable de l'apport des ménages jusqu'en 2007/2008.

Le chiffre de 340 000 ménages ignore l'impact des taux sur le niveau des prix. Or, la prise en compte de ce lien peut considérablement baisser ce chiffre. Un certain nombre d'études ont tenté d'estimer l'impact des taux sur les prix mais sa magnitude semble fortement varier en fonction de la méthodologie et des pays étudiés. Au regard de la littérature existante, il nous semble raisonnable de retenir l'hypothèse médiane issue de l'étude de [Iossifov, Cihak, et Shanghavi \(2008\)](#) qui estime cette semi-élasticité à 3.7 : une baisse de 100 points de base ferait augmenter les prix de 3.7 %. En retenant ce chiffre, le nombre de ménages susceptibles de bénéficier de cette baisse des taux est divisé par deux et tombe à 170 000 ménages.

Il convient de rappeler que la magnitude du lien entre les taux d'intérêt et les prix de l'immobilier est une fonction directe de la réactivité de l'offre de logements ([La Cava \(2016\)](#)).

Or cette dernière dépend des contraintes pesant sur l'accès au foncier notamment des dispositions réglementaires ([Hilber et Vermeulen \(2016\)](#)), des contraintes géographiques ([Saiz \(2010\)](#)) et de l'organisation du secteur de la construction ([Caldera et Johansson \(2013\)](#)). L'importance du levier réglementaire en France mis en avant par [Chapelle et Eyméoud \(2017\)](#) vient rappeler qu'une politique foncière dynamique peut en partie limiter l'effet inflationniste d'une baisse des taux. Par ailleurs, le fait que la moitié des ménages bénéficiaires de la baisse des taux occupe un logement social nous amène à nous interroger sur le potentiel du secteur HLM dans le parcours résidentiel des ménages souhaitant accéder à la propriété.

Table 1 : Profil des locataires éligibles ou non et des bénéficiaires potentiels d'une **baisse des taux de 100 points de base.**

| | Locataires Éligibles | Locataires Non éligibles | Locataires Bénéficiaires potentiels de la baisse des taux caractéristiques | % des non éligibles |
|--|-------------------------|-----------------------------|---|---------------------|
| Caractéristiques des ménages | | | | |
| Nombre de ménages estimé | 1 804 694 | 6 144 602 | 337 941 | 5.5 |
| Revenu moyen | 3486.0 | 1976.3 | 2869.0 | |
| Revenu moyen par uc | 2186.8 | 1340.1 | 1826.0 | |
| Âge moyen de la pers. de réf. | 37.6 | 44.0 | 36.9 | |
| Décile de revenu (en %) | | | | |
| 1 | 1.2 | 22.7 | 2.2 | 0.5 |
| 2 | 5.8 | 19.2 | 9.7 | 2.8 |
| 3 | 9.9 | 15.1 | 16.8 | 6.1 |
| 4 | 13.1 | 10.8 | 15.4 | 7.8 |
| 5 | 12.5 | 9.3 | 18.3 | 10.8 |
| 6 | 12.6 | 7.4 | 10.2 | 7.6 |
| 7 | 12.9 | 6.0 | 8.4 | 7.7 |
| 8 | 11.9 | 4.4 | 8.3 | 10.4 |
| 9 | 12.0 | 3.2 | 5.1 | 8.8 |
| 10 | 8.0 | 2.0 | 5.5 | 15.1 |
| Ensemble | 100 | 100 | 100 | 5.5 |
| Nombre de personnes dans le logement (en %) | | | | |
| 1 | 25.8 | 39.0 | 29.2 | 4.1 |
| 2 | 30.2 | 25.2 | 28.1 | 6.1 |
| 3 | 20.4 | 16.6 | 15.0 | 5.0 |
| 4 | 15.1 | 10.8 | 18.4 | 9.4 |
| 5 | 5.9 | 5.3 | 5.5 | 5.7 |
| 6 | + 2.6 | 3.1 | 3.8 | 6.7 |
| Ensemble | 100 | 100 | 100 | 5.5 |
| Parc de résidence (en %) | | | | |
| Parc HLM | 28.3 | 48.7 | 33.4 | 3.8 |
| Parc locatif privé | 71.7 | 51.3 | 66.6 | 7.1 |
| Ensemble | 100 | 100 | 100 | 5.5 |
| Caractéristiques des logements | | | | |
| Prix moyen au m ² estimé | 2298.3 | 3063.7 | 2757.9 | |
| Loyer au m ² | 9.0 | 8.3 | 9.6 | |
| Loyer au m ² - parc social | 5.9 | 5.9 | 6.1 | |
| Loyer au m ² - parc privé | 10.3 | 10.5 | 11.3 | |
| Surface moyenne | 67.8 | 69.2 | 69.9 | |
| Part de maison (en %) | 33.2 | 24.2 | 36.3 | |
| Nombre de pièces (en %) | | | | |
| 1 | 7.1 | 7.9 | 6.3 | 4.4 |
| 2 | 24.3 | 21.2 | 24.0 | 6.2 |
| 3 | 29.2 | 29.9 | 26.0 | 4.8 |
| 4 | 22.1 | 24.9 | 21.0 | 4.6 |
| 5 | 11.1 | 9.8 | 12.0 | 6.7 |
| 6 + | 6.2 | 6.3 | 10.7 | 9.3 |
| Ensemble | 100 | 100 | 100 | 5.5 |
| Taille de l'unité urbaine (en %) | | | | |
| Commune rurale | 15.7 | 8.8 | 17.9 | 11.2 |
| Moins de 5000 habitants | 6.6 | 4.2 | 4.9 | 6.4 |
| De 5000 à 9999 | 3.6 | 6.0 | 4.8 | 4.4 |
| De 10 000 à 19 999 | 6.7 | 3.9 | 3.5 | 4.9 |
| De 20 000 à 49 999 | 6.8 | 7.1 | 7.2 | 5.6 |
| De 50 000 à 99 999 | 9.6 | 8.3 | 8.7 | 5.8 |
| De 100 000 à 199 999 | 9.1 | 6.6 | 6.7 | 5.6 |
| De 200 000 à 1 999 999 | 28.6 | 30.7 | 26.7 | 4.8 |
| Unité Urbaine de Paris | 13.3 | 24.5 | 19.6 | 4.4 |
| Ensemble | 100 | 100 | 100 | 5.5 |

Calculs de l'auteur à partir de l'enquête logement 2013 pour un crédit à taux fixe de 2.97 % à traites fixes étalées sur une durée de 17 ans pour 2013. La troisième colonne identifie les ménages devenant éligibles en cas d'une baisse des taux de 100 points de base c'est-à-dire pour un taux de 1.97 %.

L'échantillon est restreint aux ménages dont la personne de référence a moins de 65 ans et pour lesquels les revenus fiscaux sont connus

Lecture : 337 941 ménages peuvent bénéficier de la baisse des taux, ces ménages ont un revenu moyen de 2 739 euros. Environ 30 % de ces ménages sont composés d'une seule personne.

Ce scénario ne prend pas en compte l'impact potentiel des taux sur les prix de l'immobilier.

Table 2 : Impact de la baisse des taux en fonction de la semi élasticité entre prix de l'immobilier et taux d'intérêt.

| Hausse des taux (points de %) | Semi-Elasticité | |
|----------------------------------|-----------------|---------|
| | 0 | 3.6 |
| 50 | 164 613 | 81 547 |
| 75 | 256 945 | 133 463 |
| 100 | 337 941 | 176 000 |
| 125 | 427 304 | 232 564 |
| 150 | 535 385 | 268 725 |
| 175 | 632 158 | 321 482 |

Le parc social a-t-il un rôle à jouer ?

Il est notable que 15 % des locataires du parc social semblent pouvoir prétendre à un emprunt représentant 90 % de la valeur de leur logement. Par ailleurs autant de locataires du logement social et privé pourraient bénéficier d'une baisse de 100 points de base des taux. Or le logement social est parfois utilisé comme une politique d'aide à l'accession. En effet, les bailleurs sociaux ont la possibilité de vendre un logement social avec une décote de 20 % à leurs occupants. En prenant en compte cette spécificité, la part de ménages du parc social pouvant emprunter 90 % de la valeur de leur logement (après décote) s'élève à 24 % dans les conditions de 2013, ainsi environ 350 000 ménages supplémentaires seraient éligibles en 2013. En prenant en compte cette spécificité, 28 140 ménages supplémentaires bénéficieraient d'une baisse des taux de 100 points de base.

Cet aspect semble particulièrement intéressant. En effet, alors qu'un certain nombre de décideurs publics souhaitent augmenter le taux de propriétaire (citet{hilber2012determinants}), la vente de logements sociaux mise à l'ordre du jour par le gouvernement en 2017 pourrait s'avérer être un levier important pour le développement de l'accession alors que d'autres dispositifs à destination des accédants semblent voir leur efficacité remise en question (Labonne et Welter-Nicol (2015) ; Gobillon et Le Blanc (2008)).

Cependant, le succès d'une telle politique dépend à la fois du désir des ménages d'acheter leur logement et des bailleurs de vendre leur parc. Or parmi les ménages ayant une capacité d'emprunt suffisante pour acheter leur logement, seul 25 % seraient intéressés par l'achat de leur logement. Cela peut s'expliquer par le fait que le coût relatif de l'accession à la propriété par rapport à celle de la location est beaucoup plus élevé dans le parc social. En effet, la possibilité de pouvoir acheter son logement ne signifie pas qu'il soit financièrement avantageux pour les ménages concernés. Par ailleurs parmi ces ménages, seul 5 % ont eu la possibilité d'acheter leur logement : il n'est pas certain que les bailleurs acceptent de céder les logements sociaux désirés par leur locataire qui peuvent être les logements les plus attractifs au sein de leur parc.

Afin de renforcer le rôle du logement social dans l'accès à la propriété, des incitations pourraient être mises en place afin de rendre l'accès à la propriété plus attractive pour les locataires et inciter les bailleurs à mettre davantage de logements en vente. Cependant, l'opportunité d'une telle politique doit être évaluée à l'aune des bénéfices de la propriété occupante. Or si de nombreux articles pointent ses bénéfices potentiels (Dietz et Haurin (2003) ; Beugnot et al. (2017)), d'autres auteurs mettent en avant l'existence de potentielles externalités négatives de la propriété occupante sur le marché du travail (Oswald (1996) ; Blanchflower et Oswald (2013)) ou la réglementation du marché du logement (Fischel (2001)). Toutefois, l'état de la recherche actuelle ne permet pas de trancher ce débat qui reste encore ouvert et nécessite davantage d'investigations. Par ailleurs, du point de vue des bailleurs sociaux, la revente d'une partie des logements peut ouvrir de nouveaux problèmes liés à l'entrée de leurs immeubles dans le régime de la copropriété.

La baisse des taux peut nécessiter un développement de l'offre.

En résumé, dans cette étude nous avons montré que la baisse des taux pourrait permettre à un nombre significatif de locataires d'accéder à un crédit suffisant pour acquérir leur logement. Cependant, son impact reste conditionné par la capacité de l'offre à absorber cette nouvelle demande en limitant l'effet inflationniste de la solvabilisation des ménages sur les prix de l'immobilier.

Au regard de la littérature économique, deux leviers semblent importants pour limiter ces effets :

- La possibilité de densifier les zones urbanisées et la mobilisation de nouvelles parcelles foncières;
- La création d'un choc d'offre grâce à la revente de logements locatifs sociaux.

Afin que les ménages modestes puissent bénéficier de cette baisse des taux pour accéder à la propriété, une réflexion autour des avantages, des inconvénients et des conditions d'activation de ces leviers semble nécessaire. En effet, la solvabilisation des ménages fonctionne d'autant mieux lorsqu'elles sont accompagnées par une politique assurant le développement de l'offre de logements (Trannoy et Wasmer (2013)).

Table 3 : Profil des locataires éligibles ou non et des bénéficiaires potentiels d'une **baisse des taux de 50 points de base.**

| | Locataires Éligibles en 2013 | Locataires Non éligibles en 2013 | Locataires Bénéficiaires potentiels de la baisse des taux caractéristiques % des non éligibles | |
|--|------------------------------------|--|---|------------|
| Caractéristiques des ménages | | | | |
| Nombre de ménages estimé | 1 804 694 | 6 144 602 | 164 613 | 2.7 |
| Revenu moyen | 3482.1 | 1969.7 | 2944.9 | |
| Revenu moyen par uc | 2186.8 | 1340.1 | 1804.3 | |
| Âge moyen de la pers. de ref. | 37.6 | 43.9 | 34.8 | |
| Décile de revenu (en %) | | | | |
| 1 | 1.2 | 22.7 | 2.7 | 0.3 |
| 2 | 5.8 | 19.2 | 8.0 | 1.1 |
| 3 | 9.9 | 15.1 | 16.1 | 2.9 |
| 4 | 13.1 | 10.8 | 13.3 | 3.3 |
| 5 | 12.5 | 9.3 | 23.7 | 6.8 |
| 6 | 12.6 | 7.4 | 8.1 | 2.9 |
| 7 | 12.9 | 6.0 | 9.7 | 4.3 |
| 8 | 11.9 | 4.4 | 9.6 | 5.8 |
| 9 | 12.0 | 3.2 | 3.9 | 3.3 |
| 10 | 8.0 | 2.0 | 5.2 | 7.0 |
| Ensemble | 100 | 100 | 100 | 2.7 |
| Nombre de personnes dans le logement (en %) | | | | |
| 1 | 25.8 | 39.2 | 22.4 | 1.5 |
| 2 | 30.3 | 25.1 | 34.2 | 3.7 |
| 3 | 20.4 | 16.5 | 13.4 | 2.2 |
| 4 | 15.1 | 10.7 | 19.9 | 5.0 |
| 5 | 5.9 | 5.3 | 5.2 | 2.6 |
| 6 + | 2.6 | 3.1 | 4.8 | 4.1 |
| Ensemble | 100 | 100 | 100 | 2.7 |
| Parc de résidence (en %) | | | | |
| Parc HLM | 28.3 | 48.4 | 33.2 | 1.8 |
| Parc locatif privé | 71.7 | 51.6 | 66.8 | 3.5 |
| Ensemble | 100 | 100 | 100 | 2.7 |
| Caractéristiques des logements | | | | |
| Prix moyen au m ² estimé | 2298.6 | 3062.7 | 2801.3 | |
| Loyer au m ² | 9.1 | 8.3 | 9.7 | |
| Loyer au m ² - parc social | 9.1 | 8.3 | 9.7 | |
| Loyer au m ² - parc privé | 10.3 | 10.6 | 11.7 | |
| Surface moyenne | 67.8 | 69.0 | 71.1 | |
| Part de maison (en %) | 33.2 | 24.0 | 40.2 | |
| Nombre de pièces (en %) | | | | |
| 1 | 7.2 | 8.1 | 10.6 | 3.5 |
| 2 | 24.3 | 21.2 | 18.0 | 2.3 |
| 3 | 29.2 | 29.7 | 29.6 | 2.7 |
| 4 | 22.1 | 24.8 | 16.3 | 1.8 |
| 5 | 11.0 | 9.8 | 10.4 | 2.8 |
| 6 + | 6.2 | 6.3 | 15.0 | 6.4 |
| Ensemble | 100 | 100 | 100 | 2.7 |
| Taille de l'unité urbaine (en %) | | | | |
| Commune rurale | 15.6 | 8.7 | 18.3 | 5.6 |
| Moins de 5000 habitants | 6.6 | 4.2 | 4.9 | 3.1 |
| De 5000 à 9999 | 3.5 | 5.9 | 5.5 | 2.5 |
| De 10 000 à 19 999 | 6.7 | 3.9 | 4.7 | 3.2 |
| De 20 000 à 49 999 | 6.8 | 7.1 | 7.2 | 2.7 |
| De 50 000 à 99 999 | 9.6 | 8.3 | 8.5 | 2.7 |
| De 100 000 à 199 999 | 9.2 | 6.6 | 8.4 | 3.4 |
| De 200 000 à 1 999 999 | 28.6 | 30.8 | 20.6 | 1.8 |
| Unité Urbaine de Paris | 13.4 | 24.4 | 21.9 | 2.4 |
| Ensemble | 100 | 100 | 100 | 2.7 |

Calculs de l'auteur à partir de l'enquête logement 2013 pour un crédit à taux fixe de 2.97 % à traites fixes étalées sur une durée de 17 ans pour 2013. La troisième colonne identifie les ménages devenant éligibles en cas d'une baisse des taux de 50 points de base c'est-à-dire pour un taux de 2.47 %.

L'échantillon est restreint aux ménages dont la personne de référence a moins de 65 ans et pour lesquels les revenus fiscaux sont connus.

Scénario alternatif par rapport au scénario central de 100 points de base. Ce scénario ne prend pas en compte l'impact potentiel des taux sur les prix de l'immobilier.

Table 4 : Profil des locataires éligibles ou non et des bénéficiaires potentiels d'une **baisse des taux de 75 points de base.**

| | Locataires Éligibles en 2013 | Locataires Non éligibles en 2013 | Locataires Bénéficiaires potentiels de la baisse des taux caractéristiques % des non éligibles | |
|--|------------------------------------|--|---|------------|
| Caractéristiques des ménages | | | | |
| Nombre de ménages estimé | 1 804 694 | 6 144 602 | 256 945 | 4.2 |
| Revenu moyen | 3482.1 | 1969.7 | 2832.7 | |
| Revenu moyen par uc | 2186.8 | 1340.1 | 1784.3 | |
| Âge moyen de la pers. de ref. | 37.6 | 43.9 | 36.6 | |
| Décile de revenu (en %) | | | | |
| 1 | 1.2 | 22.7 | 2.9 | 0.5 |
| 2 | 5.8 | 19.2 | 9.5 | 2.1 |
| 3 | 9.9 | 15.1 | 16.6 | 4.6 |
| 4 | 13.1 | 10.8 | 14.5 | 5.6 |
| 5 | 12.5 | 9.3 | 18.9 | 8.5 |
| 6 | 12.6 | 7.4 | 9.6 | 5.4 |
| 7 | 2.9 | 6.0 | 10.4 | 7.2 |
| 8 | 11.9 | 4.4 | 8.7 | 8.3 |
| 9 | 12.0 | 3.2 | 3.8 | 5.0 |
| 10 | 8.0 | 2.0 | 5.0 | 10.5 |
| Ensemble | 100 | 100 | 100 | 4,2 |
| Nombre de personnes dans le logement (en %) | | | | |
| 1 | 25.8 | 39.2 | 28.2 | 3.0 |
| 2 | 30.3 | 25.1 | 27.9 | 4.6 |
| 3 | 20.4 | 16.5 | 16.2 | 4.1 |
| 4 | 15.1 | 10.7 | 19.3 | 7.5 |
| 5 | 5.9 | 5.3 | 4.5 | 3.6 |
| 6 + | 2.6 | 3.1 | 3.9 | 5.3 |
| Ensemble | 100 | 100 | 100 | 4.2 |
| Parc de résidence (en %) | | | | |
| Parc HLM | 28.3 | 48.4 | 35.4 | 3.1 |
| Parc locatif privé | 71.7 | 51.6 | 64.6 | 5.2 |
| Ensemble | 100 | 100 | 100 | 4.2 |
| Caractéristiques des logements | | | | |
| Prix moyen au m ² estimé | 2298.6 | 3062.7 | 2664.2 | |
| Loyer au m ² | 9.1 | 8.3 | 9.4 | |
| Loyer au m ² - parc social | 9.1 | 8.3 | 5.7 | |
| Loyer au m ² - parc privé | 10.3 | 10.6 | 11.4 | |
| Surface moyenne | 67.8 | 69.0 | 70.5 | |
| Part de maison (en %) | 33.2 | 24.0 | 37,6 | |
| Nombre de pièces (en %) | | | | |
| 1 | 7.2 | 8.1 | 7.5 | 3.9 |
| 2 | 24.3 | 21.2 | 21.8 | 4.3 |
| 3 | 29.2 | 29.7 | 25.5 | 3.6 |
| 4 | 22.1 | 24.8 | 21.7 | 3.7 |
| 5 | 11.0 | 9.8 | 11.0 | 4.7 |
| 6 + | 6.2 | 6.3 | 12.5 | 8.3 |
| Ensemble | 100 | 100 | 100 | 4.2 |
| Taille de l'unité urbaine (en %) | | | | |
| Commune rurale | 15.6 | 8.7 | 17.3 | 8.3 |
| Moins de 5000 habitants | 6.6 | 4.2 | 5.7 | 5.7 |
| De 5000 à 9999 | 3.5 | 5.9 | 6.0 | 4.3 |
| De 10 000 à 19 999 | 6.7 | 3.9 | 4.1 | 4.4 |
| De 20 000 à 49 999 | 6.8 | 7.1 | 7.2 | 4.2 |
| De 50 000 à 99 999 | 9.6 | 8.3 | 10.0 | 5.0 |
| De 100 000 à 199 999 | 9.2 | 6.6 | 8.1 | 5.1 |
| De 200 000 à 1 999 999 | 28.6 | 30.8 | 23.4 | 3.2 |
| Unité Urbaine de Paris | 13.4 | 24.4 | 18.3 | 3.1 |
| Ensemble | 100 | 100 | 100 | 4.2 |

Calculs de l'auteur à partir de l'enquête logement 2013 pour un crédit à taux fixe de 2.97 % à traites fixes étalées sur une durée de 17 ans pour 2013. La troisième colonne identifie les ménages devenant éligibles en cas d'une baisse des taux de 75 points de base c'est-à-dire pour un taux de 2.22 %.

L'échantillon est restreint aux ménages dont la personne de référence a moins de 65 ans et pour lesquels les revenus fiscaux sont connus.

Scénario alternatif par rapport au scénario central de 100 points de base. Ce scénario ne prend pas en compte l'impact potentiel des taux sur les prix de l'immobilier.

Table 5 : Profil des locataires éligibles ou non et des bénéficiaires potentiels d'une **baisse des taux de 125 points de base.**

| | Locataires Éligibles en 2013 | Locataires Non éligibles en 2013 | Locataires Bénéficiaires potentiels de la baisse des taux caractéristiques % des non éligibles | |
|--|------------------------------------|--|---|------------|
| Caractéristiques des ménages | | | | |
| Nombre de ménages estimé | 1 804 694 | 6 144 602 | 427 304 | 7.0 |
| Revenu moyen | 3482.1 | 1969.7 | 2869.0 | |
| Revenu moyen par uc | 2186.8 | 1340.1 | 1799.0 | |
| Âge moyen de la pers. de ref. | 37.6 | 43.9 | 37.1 | |
| Décile de revenu (en %) | | | | |
| 1 | 1.2 | 22.7 | 1.8 | 0.6 |
| 2 | 5.8 | 19.2 | 10.9 | 3.9 |
| 3 | 9.9 | 15.1 | 15.7 | 7.2 |
| 4 | 13.1 | 10.8 | 14.8 | 9.5 |
| 5 | 12.5 | 9.3 | 19.0 | 14.2 |
| 6 | 12.6 | 7.4 | 11.7 | 11.0 |
| 7 | 12.9 | 6.0 | 9.5 | 11.0 |
| 8 | 11.9 | 4.4 | 7.4 | 11.7 |
| 9 | 12.0 | 3.2 | 4.3 | 9.3 |
| 10 | 8.0 | 2.0 | 4.9 | 17.0 |
| Ensemble | 100 | 100 | 100 | 7,0 |
| Nombre de personnes dans le logement (en %) | | | | |
| 1 | 25.8 | 39.2 | 27.2 | 4.8 |
| 2 | 30.3 | 25.1 | 29.2 | 8.1 |
| 3 | 20.4 | 16.5 | 15.1 | 6.4 |
| 4 | 15.1 | 10.7 | 17.8 | 11.6 |
| 5 | 5.9 | 5.3 | 6.8 | 8.9 |
| 6 + | 2.6 | 3.1 | 3.8 | 8.5 |
| Ensemble | 100 | 100 | 100 | 7,0 |
| Parc de résidence (en %) | | | | |
| Parc HLM | 28.3 | 48.4 | 34.1 | 4.9 |
| Parc locatif privé | 71.7 | 51.6 | 65.9 | 8.7 |
| Ensemble | 100 | 100 | 100 | 7,0 |
| Caractéristiques des logements | | | | |
| Prix moyen au m ² estimé | 2298.6 | 3062.7 | 2775.0 | |
| Loyer au m ² | 9.1 | 8.3 | 9.5 | |
| Loyer au m ² - parc social | 9.1 | 8.3 | 6.0 | |
| Loyer au m ² - parc privé | 10.3 | 10.6 | 11.3 | |
| Surface moyenne | 67.8 | 69.0 | 70.2 | |
| Part de maison (en %) | 33.2 | 24.0 | 35.7 | |
| Nombre de pièces (en %) | | | | |
| 1 | 7.2 | 8.1 | 6.6 | 5.7 |
| 2 | 24.3 | 21.2 | 22.1 | 7.2 |
| 3 | 29.2 | 29.7 | 26.3 | 6.2 |
| 4 | 22.1 | 24.8 | 22.8 | 6.4 |
| 5 | 11.0 | 9.8 | 12.3 | 8.7 |
| 6 + | 6.2 | 6.3 | 9.9 | 10.9 |
| Ensemble | 100 | 100 | 100 | 7,0 |
| Taille de l'unité urbaine (en %) | | | | |
| Commune rurale | 15.6 | 8.7 | 16.8 | 13.4 |
| Moins de 5000 habitants | 6.6 | 4.2 | 4.3 | 7.1 |
| De 5000 à 9999 | 3.5 | 5.9 | 3.8 | 4.5 |
| De 10 000 à 19 999 | 6.7 | 3.9 | 3.6 | 6.4 |
| De 20 000 à 49 999 | 6.8 | 7.1 | 7.4 | 7.2 |
| De 50 000 à 99 999 | 9.6 | 8.3 | 9.5 | 8.0 |
| De 100 000 à 199 999 | 9.2 | 6.6 | 6.0 | 6.3 |
| De 200 000 à 1 999 999 | 28.6 | 30.8 | 29.2 | 6.6 |
| Unité Urbaine de Paris | 13.4 | 24.4 | 19.3 | 5.5 |
| Ensemble | 100 | 100 | 100 | 7,0 |

Calculs de l'auteur à partir de l'enquête logement 2013 pour un crédit à taux fixe de 2.97 % à traites fixes étalées sur une durée de 17 ans pour 2013. La troisième colonne identifie les ménages devenant éligibles en cas d'une baisse des taux de 125 points de base c'est-à-dire pour un taux de 1.72 %.

L'échantillon est restreint aux ménages dont la personne de référence a moins de 65 ans et pour lesquels les revenus fiscaux sont connus.

Scénario alternatif par rapport au scénario central de 100 points de base. Ce scénario ne prend pas en compte l'impact potentiel des taux sur les prix de l'immobilier.

Table 6 : Profil des locataires éligibles ou non et des bénéficiaires potentiels d'une **baisse des taux de 150 points de base.**

| | Locataires Éligibles en 2013 | Locataires Non éligibles en 2013 | Locataires Bénéficiaires potentiels de la baisse des taux caractéristiques % des non éligibles | |
|--|------------------------------------|--|---|-------------|
| Caractéristiques des ménages | | | | |
| Nombre de ménages estime | 1 804 694 | 6 144 602 | 535 385 | 8.7 |
| Revenu moyen | 3482.1 | 1969.7 | 2838.4 | |
| Revenu moyen par uc | 2186.8 | 1340.1 | 1782.5 | |
| Âge moyen de la pers. de ref. | 37.6 | 43.9 | 37.0 | |
| Décile de revenu (en %) | | | | |
| 1 | 1.2 | 22. | 7 2.0 | 0.8 |
| 2 | 5.8 | 19.2 | 10.9 | 4.9 |
| 3 | 9.9 | 15.1 | 15.0 | 8.7 |
| 4 | 13.1 | 10.8 | 13.9 | 11.2 |
| 5 | 12.5 | 9.3 | 21.1 | 19.8 |
| 6 | 12.6 | 7.4 | 11.6 | 13.7 |
| 7 | 12.9 | 6.0 | 9.8 | 14.2 |
| 8 | 11.9 | 4.4 | 7.2 | 14.3 |
| 9 | 12.0 | 3.2 | 4.6 | 12.5 |
| 10 | 8.0 | 2.0 | 4.1 | 17.9 |
| Ensemble | 100 | 100 | 100 | 8,7 |
| Nombre de personnes dans le logement (en %) | | | | |
| 1 | 25.8 | 39.0 | 27.4 | 6.1 |
| 2 | 30.2 | 25.2 | 27.2 | 9.4 |
| 3 | 20.4 | 16.6 | 18.5 | 9.7 |
| 4 | 15.1 | 10.8 | 16.3 | 13.2 |
| 5 | 5.9 | 5.3 | 6.5 | 10.7 |
| 6 + | 2.6 | 3.1 | 4.1 | 11.5 |
| Ensemble | 100 | 100 | 100 | 8.70 |
| Parc de résidence (en %) | | | | |
| Parc HLM | 28.3 | 48.4 | 33.2 | 5.9 |
| Parc locatif privé | 71.7 | 51.6 | 66.8 | 11.3 |
| Ensemble | 100 | 100 | 100 | 8.7 |
| Caractéristiques des logements | | | | |
| Prix moyen au m ² estimé | 2298.3 | 3063.7 | 2743.5 | |
| Loyer au m ² | 9.0 | 8.3 | 9.4 | |
| Loyer au m ² - parc social | 5.9 | 5.9 | 5.9 | |
| Loyer au m ² - parc privé | 10.3 | 10.5 | 11.1 | |
| Surface moyenne | 67.8 | 69.2 | 70.7 | |
| Part de maison (en %) | 33.2 | 24.2 | 37.0 | |
| Nombre de pièces (en %) | | | | |
| 1 | 7.1 | 7.9 | 6.5 | 7.2 |
| 2 | 24.3 | 21.2 | 20.2 | 8.3 |
| 3 | 29.2 | 29.9 | 26.3 | 7.7 |
| 4 | 22.1 | 24.9 | 23.5 | 8.2 |
| 5 | 11.1 | 9.8 | 11.1 | 9.9 |
| 6 + | 6.2 | 6.3 | 12.4 | 17.1 |
| Ensemble | 100 | 100 | 100 | 8.7 |
| Taille de l'unité urbaine (en %) | | | | |
| Commune rurale | 15.7 | 8.8 | 15.2 | 15.0 |
| Moins de 5000 habitants | 6.6 | 4.2 | 4.0 | 8.3 |
| De 5000 à 9999 | 3.6 | 6.0 | 6.9 | 10.0 |
| De 10 000 à 19 999 | 6.7 | 3.9 | 3.4 | 7.6 |
| De 20 000 à 49 999 | 6.8 | 7.1 | 7.2 | 8.8 |
| De 50 000 à 99 999 | 9.6 | 8.3 | 9.3 | 9.8 |
| De 100 000 à 199 999 | 9.1 | 6.6 | 6.1 | 8.1 |
| De 200 000 à 1 999 999 | 28.6 | 30.7 | 29.7 | 8.4 |
| Unité Urbaine de Paris | 13.3 | 24.5 | 18.2 | 6.5 |
| Ensemble | 100 | 100 | 100 | 8.7 |

Calculs de l'auteur à partir de l'enquête logement 2013 pour un crédit à taux fixe de 2.97 % à traites fixes étalées sur une durée de 17 ans pour 2013. La troisième colonne identifie les ménages devenant éligibles en cas d'une baisse des taux de 150 points de base c'est-à-dire pour un taux de 1.47 %. L'échantillon est restreint aux ménages dont la personne de référence a moins de 65 ans et pour lesquels les revenus fiscaux sont connus. Scénario alternatif par rapport au scénario central de 100 points de base. Ce scénario ne prend pas en compte l'impact potentiel des taux sur les prix de l'immobilier.

Table 7 : Profil des locataires éligibles ou non et des bénéficiaires potentiels d'une **baisse des taux de 175 points de base.**

| | Locataires Éligibles en 2013 | Locataires Non éligibles en 2013 | Locataires Bénéficiaires potentiels de la baisse des taux caractéristiques % des non éligibles | |
|--|------------------------------------|--|---|-------------|
| Caractéristiques des ménages | | | | |
| Nombre de ménages estimé | 1 804 694 | 6 144 602 | 632158 | 10.3 |
| Revenu moyen | 3482.1 | 1969.7 | 2826.4 | |
| Revenu moyen par uc | 2186.8 | 1340.1 | 1766.7 | |
| Âge moyen de la pers. de ref. | 37.6 | 43.9 | 37.3 | |
| Décile de revenu (en %) | | | | |
| 1 | 1.2 | 22.7 | 2.2 | 1 |
| 2 | 5.8 | 19.2 | 11.9 | 6.4 |
| 3 | 9.9 | 15.1 | 15.4 | 10.5 |
| 4 | 13.1 | 10.8 | 13.3 | 12.7 |
| 5 | 12.5 | 9.3 | 19.9 | 22.0 |
| 6 | 12.6 | 7.4 | 11.7 | 16.3 |
| 7 | 12.9 | 6.0 | 9.7 | 16.6 |
| 8 | 11.9 | 4.4 | 7.8 | 18.2 |
| 9 | 12.0 | 3.2 | 4.6 | 14.8 |
| 10 | 8.0 | 2.0 | 3.7 | 19.0 |
| Ensemble | 100 | 100 | 100 | 10.3 |
| Nombre de personnes dans le logement (en %) | | | | |
| 1 | 25.8 | 39.2 | 27.3 | 7.2 |
| 2 | 30.3 | 25.1 | 27.1 | 11.1 |
| 3 | 20.4 | 16.5 | 18.5 | 11.5 |
| 4 | 15.1 | 10.7 | 16.2 | 15.6 |
| 5 | 5.9 | 5.3 | 6.4 | 12.4 |
| 6 + | 2.6 | 3.1 | 4.4 | 14.6 |
| Ensemble | 100 | 100 | 100 | 10.3 |
| Parc de résidence (en %) | | | | |
| Parc HLM | 28.3 | 48.4 | 33.6 | 7.1 |
| Parc locatif privé | 71.7 | 51.6 | 66.4 | 13.2 |
| Ensemble | 100 | 100 | 100 | 10.3 |
| Caractéristiques des logements | | | | |
| Prix moyen au m ² estimé | 2298.6 | 3062.7 | 2727.3 | |
| Loyer au m ² | 9.1 | 8.3 | 9.2 | |
| Loyer au m ² - parc social | 5.9 | 5.9 | 6.0 | |
| Loyer au m ² - parc privé | 10.3 | 10.6 | 10.9 | |
| Surface moyenne | 67.8 | 69.0 | 71.1 | |
| Part de maison (en %) | 33.2 | 24.0 | 36.3 | |
| Nombre de pièces (en %) | | | | |
| 1 | 7.2 | 8.1 | 6.1 | 7.7 |
| 2 | 24.3 | 21.2 | 20.2 | 9.8 |
| 3 | 29.2 | 29.7 | 25.2 | 8.7 |
| 4 | 22.1 | 24.8 | 25.7 | 10.7 |
| 5 | 11.0 | 9.8 | 11.7 | 12.3 |
| 6 + | 6.2 | 6.3 | 11.0 | 18.0 |
| Ensemble | 100 | 100 | 100 | 10.3 |
| Taille de l'unité urbaine (en %) | | | | |
| Commune rurale | 15.6 | 8.7 | 14.7 | 17.4 |
| Moins de 5000 habitants | 6.6 | 4.2 | 3.4 | 8.3 |
| De 5000 à 9999 | 3.5 | 5.9 | 7.7 | 13.4 |
| De 10 000 à 19 999 | 6.7 | 3.9 | 4.5 | 11.9 |
| De 20 000 à 49 999 | 6.8 | 7.1 | 7.9 | 11.4 |
| De 50 000 à 99 999 | 9.6 | 8.3 | 9.2 | 11.4 |
| De 100 000 à 199 999 | 9.2 | 6.6 | 6.2 | 9.7 |
| De 200 000 à 1 999 999 | 28.6 | 30.8 | 28.8 | 9.6 |
| Unité Urbaine de Paris | 13.4 | 24.4 | 17.6 | 7.4 |
| Ensemble | 100 | 100 | 100 | 10.3 |

Calculs de l'auteur à partir de l'enquête logement 2013 pour un crédit à taux fixe de 2.97 % à traites fixes étalées sur une durée de 17 ans pour 2013. La troisième colonne identifie les ménages devenant éligibles en cas d'une baisse des taux de 175 points de base c'est-à-dire pour un taux de 1.22 %. L'échantillon est restreint aux ménages dont la personne de référence a moins de 65 ans et pour lesquels les revenus fiscaux sont connus. Scénario alternatif par rapport au scénario central de 100 points de base. Ce scénario ne prend pas en compte l'impact potentiel des taux sur les prix de l'immobilier.

Références

- Beugnot, Julie, Guy Lacroix, Olivier Charlot et al. 2017. "Does promoting homeownership always damage labour market performances?" Tech. rep.
- Blanchower, David G et Andrew J Oswald. 2013. "Does high home-ownership impair the labor market?" Tech. rep., National Bureau of Economic Research.
- Caldera, Aida et Asa Johansson. 2013. "The price responsiveness of housing supply in OECD countries." *Journal of Housing Economics* 22 (3): 231{249.
- Chapelle, Guillaume et Jean Benoît Eymeoud. 2017. "The Cost of agglomeration and the housing supply elasticity: The extensive and intensive margin housing supply elasticities." *Sciences Po mimeo*.
- Dietz, Robert D et Donald R Haurin. 2003. "The social and private micro-level consequences of homeownership." *Journal of urban Economics* 54 (3): 401{450.
- Dusseaux, Vincent et Jessie Marius. 2016. "Les français, le crédit, l'achat immobilier et les prêts aidés." *Ipsos pour Bourse des crédits* URL https://m.ipsos.fr/sites/default/files/doc_associe/ipsos_la_bourse_des_credits.pdf.
- Ferrante, Aline, David Guillas, et Rosalinda Solo-taref. 2016. "Entre 2010 et 2015, les inégalités de patrimoine se réduisent légèrement." *INSEE Première* 1621 :1{4.
- Fischel, William A. 2001. *The homevoter hypothesis: How home values influence local government taxation, school nance, and land-use policies*. Harvard University Press Cambridge, MA.
- Gobillon, Laurent et David Le Blanc. 2008. "Economic effects of upfront subsidies to ownership: The case of the Prêt à Taux Zero in France." *Journal of Housing Economics* 17 (1): 1{33.
- Goffette-Nagot, Florence et Modibo Sidibe. 2012. "Logement social et accession à la propriété." *Economie & prévision* (2): 141{159.
- Hilber, Christian. 2012. *The determinants of homeownership across Europe: Panel data evidence*. Christian Hilber.
- Hilber, Christian AL et Wouter Vermeulen. 2016. "The impact of supply constraints on house prices in England." *The Economic Journal* 126 (591): 358{405.
- Iossifov, Plamen, Mr Martin Cihak, et Amar Shanghavi. 2008. *Interest rate elasticity of residential housing prices*. 8-247. International Monetary Fund.
- La Cava, Gianni D. 2016. "Housing prices, mortgage interest rates and the rising share of capital income in the United States".
- Labonne, Claire et Claire Welter-Nicol. 2015. "Cheap Credit, Unaffordable Houses?" Tech. rep., Banque de France.
- Lazarus, Jeanne. 2009. "L'épreuve du crédit." *Sociétés contemporaines* (4): 17{39.
- Listokin, David, Elvin K Wyly, Brian Schmitt, et Ioan Voicu. 2001. "The potential and limitations of mortgage innovation in fostering homeownership in the United States." *Housing Policy Debate* 12 (3): 465{513.
- Oswald, Andrew J. 1996. "A conjecture on the explanation for high unemployment in the industrialized nations: part 1."
- Saiz, Albert. 2010. "The geographic determinants of housing supply." *The Quarterly Journal of Economics* 125 (3): 1253{1296.
- Savage, Howard A. 1999. Who Could Afford to Buy a House in 1995?, vol. 3. US Department of Commerce, Economics and Statistics Administration, US Census Bureau.
- Ill. 2009. "Who could afford to buy a home in 2004?" *US Census Bureau*: 2.
- Staron, Barbara et Benjamin Vignolles. 2015. "Le profil des acheteurs de biens immobiliers en France, 2000-2010." *Document de travail du SOeS*.
- Trannoy, Alain. 2015. "Une évolution plus lisible des prix. Des leviers plus évident pour les politiques." *La revue Foncière*.
- Trannoy, Alain et Etienne Wasmer. 2013. "Les prix de l'immobilier et les politiques inflationnistes." *Rapport technique, CAE*.

Contact presse LIEPP

Tél. : 01 45 49 83 61 / liepp@sciencespo.fr

Contacts Presse Crédit Foncier

Nicolas Pécourt
Directeur de la Communication et RSE
Tél. : 01 57 44 81 07
nicolas.pecourt@creditfoncier.fr

Kayoum Seraly
Responsable Information et Relations Presse
Tél. : 01 57 44 78 34
kayoum.seraly@creditfoncier.fr

Crédit Foncier de France - S.A. au capital de 1 331 400 718,80 € - RCS Paris n° 542 029 848
Siège Social : 19 rue des Capucines - 75001 Paris
Bureaux et correspondances : 4 quai de Bercy - 94224 Charenton Cedex