

# Economie du logement et évaluations des politiques publiques

Le projet ECHOPPE (ECONomics of HOusing and Public Policy Evaluation) est un laboratoire décentralisé qui fournit un environnement scientifique aux chercheurs en économie du logement en France. Ce «laboratoire ouvert» favorise les échanges scientifiques entre un grand groupe de chercheurs situés à Aix-Marseille, Paris et Toulouse.

## Contexte d'intervention

Le logement est une cible importante de la politique publique en France. Le budget des politiques de logement, consacré aux transferts, a dépassé 40 milliards d'euros en 2014, soit environ 2% du PIB. Ces politiques comprennent les allocations logement, les taxes foncières et les subventions à la construction et s'étendent au logement social et au contrôle des loyers. La redistribution et les défaillances du marché, dues par exemple à des externalités, constituent le fondement économique de ces politiques publiques.

La recherche en économie du logement souffre d'un sous-investissement important en France, par rapport à l'économie du travail par exemple. L'impact des politiques de logement est généralement étudié dans le court terme et à l'aide de quasi-expériences. Les impacts à moyen ou long terme en termes d'efficacité ou de redistribution sont moins étudiés. Un exemple en est fourni par les allocations logement pour lesquelles nous avons de bonnes études sur les effets à court terme mais pas d'analyses en équilibre général qui nous indiqueraient comment les prix reflètent l'existence de ces transferts.

## Objectifs et approche méthodologique

La tâche centrale de notre projet de recherche est de construire un modèle structurel dynamique des décisions de logement des ménages au cours du cycle de vie et de calibrer ce modèle à l'aide de données françaises. Il n'existe aucun modèle empirique pour la France alors que de tels modèles ont été construits pour les États-Unis. Ce modèle de base servira à évaluer les répercussions à long terme des politiques du logement, comme les allocations logement, les prêts à taux zéro pour les primo-accédants etc. En particulier, cela permettra d'estimer l'ordre de grandeur de la réduction des inégalités de logement obtenue par le moyen de ces politiques publiques.

Deuxièmement, la validation empirique d'un tel modèle nécessite d'avoir des évaluations descriptives de grande qualité des inégalités de logement et des évaluations des effets des politiques publiques au cours des dernières années au niveau national et dans d'autres pays, afin de les comparer aux effets obtenus dans les modèles macroéconomiques.

Le modèle de référence sera enrichi dans des directions complémentaires. Une dimension clé est l'offre de logement et plus précisément la construction de nouveaux bâtiments. Nous visons aussi à analyser l'effet des subventions publiques, telles que les incitations fiscales, sur le nombre d'unités nouvellement construites et leur taille. Un autre sous-projet cherchera à utiliser des données de panel microéconomiques et des méthodes économétriques nouvelles pour estimer de manière plus robuste et précise, les paramètres de préférences des ménages.

Des premiers résultats depuis le début du projet ont permis d'identifier des mécanismes affectant profondément le fonctionnement des marchés. En particulier, trois axes de réflexion sont : l'émergence de bulles de prix immobiliers ; l'éclosion d'un marché de la location temporaire de courte durée (Airbnb) ; la segmentation des marchés et l'influence du marché locatif social. Ils font l'objet des projets 1, 2, 3 et 4 en cours (colonne de droite). En particulier, le logement social et le contrôle des loyers sont d'autres éléments clés des politiques de logement en France.

## Premiers Résultats

Les travaux ont commencé, depuis 2 ans dans chaque centre. Un premier séminaire commun aux 3 institutions a eu lieu au LIEPP en Juin 2019. Le travail sur le modèle en équilibre général est achevé comme prévu. Les autres projets progressent à l'allure prévue. Un sous-projet a permis de mesurer les écarts de prix des logements et des loyers à l'intérieur des villes. Les prix décroissent fortement en s'éloignant du centre vers la périphérie (d'un facteur 5), les loyers nouveaux décroissent moins rapidement (facteur 3), les loyers anciens encore moins (facteur 2) et les loyers du secteur social sont presque stables dans l'espace.

## Projets effectués au sein du LIEPP

1. Modélisation des dynamiques de bulles à l'aide du Big Data par Etienne Wasmer et Guillaume Chapelle. Réalisation des indices hédoniques spatiaux de prix et de loyers. Des modèles concurrents de bulles spatiales et de diffusion des prix ont été développés avec Christophe Bruneel (Toulouse School of Economics).

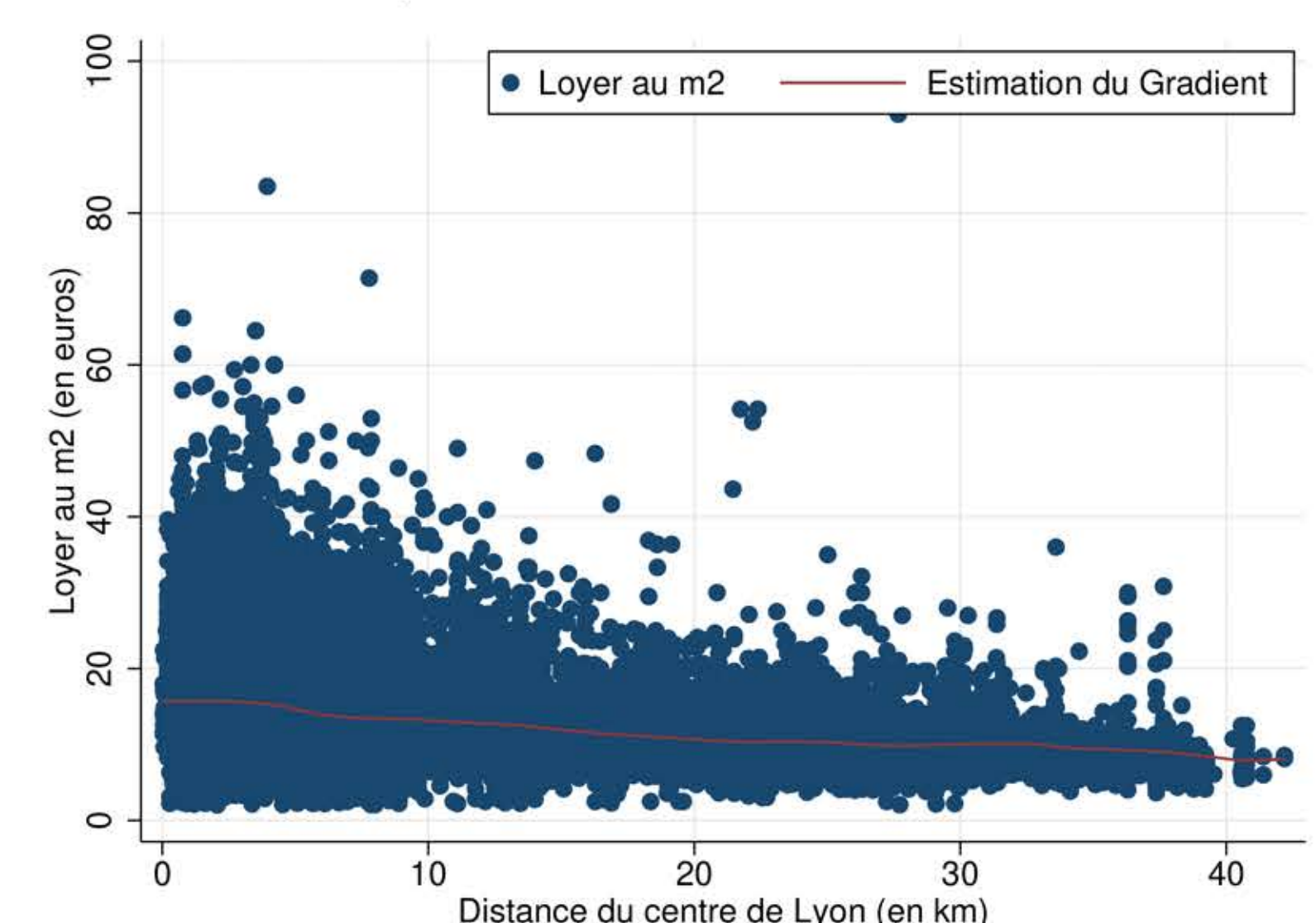


FIGURE : Estimation du gradient des loyers à Lyon

2. La construction d'un modèle combinant homophilie et logements sociaux pour comprendre la répartition des ménages dans l'espace par Etienne Wasmer, Guillaume Chapelle et Pierre Deschamps
3. Une estimation structurelle de l'impact de la loi SRU par Guillaume Chapelle, Laurent Gobillon et Benjamin Vignolles. Des données nouvelles sur le dispositif précédent ont été collectées. Les estimations en forme réduite ont été réalisées.
4. Une estimation de l'impact du développement de Airbnb sur les dynamiques immobilières par Florian Oswald, Joan Monras, Guillaume Chapelle et Emile Tenezakis.
5. Effets d'agglomération par Pierre Deschamps et Guillaume Willems. L'objectif principal du projet est de décomposer la contribution des effets d'agglomération sur le logement et la productivité sur la persistance du chômage régional

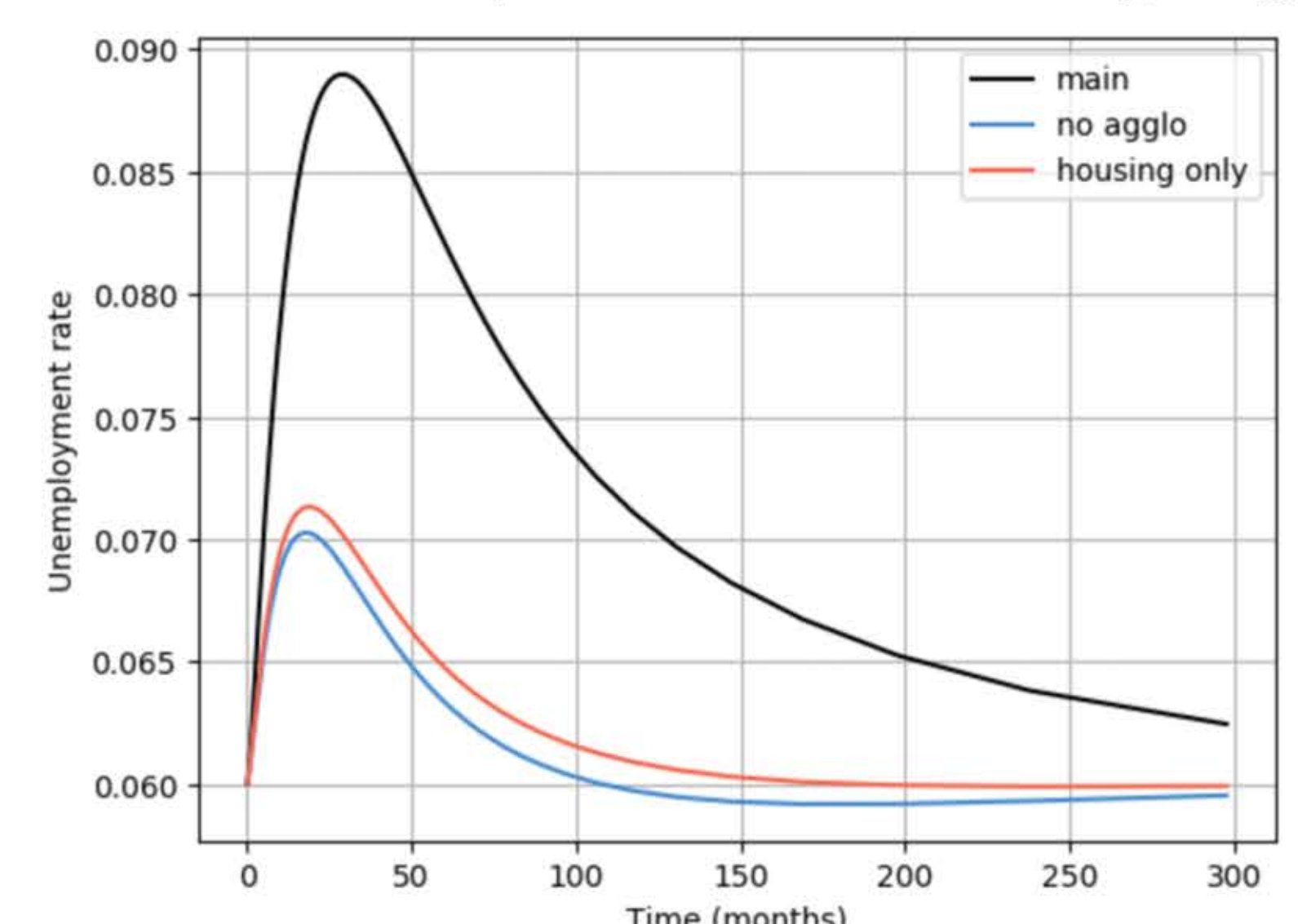


FIGURE : Importance des effets d'agglomération sur la persistance du chômage

## Equipe de recherche ECHOPPE sur Sciences Po :

### Guillaume CHAPELLE :

Docteur en économie de Sciences Po depuis 2017. Ses recherches portent sur le marché du logement et l'impact des politiques du logement. Il est Assistant Professor à l'université de Cergy-Pontoise.

### Pierre DESCHAMPS :

Titulaire d'un doctorat réalisé au département d'économie de Sciences Po (2013-2018). Il est chercheur en économie à l'Université de Stockholm. Ses recherches portent sur le marché du travail et la mobilité.

### Florian OSWALD :

Titulaire d'un doctorat de l'UCL, ses recherches portent sur les modèles dynamiques et l'économie urbaine. Il est Assistant Professor au département d'économie de Sciences Po.

### Etienne WASMER :

Etienne Wasmer est professeur des universités à New York University Abu Dhabi. Fondateur du LIEPP, il a été co-directeur du LIEPP jusqu'à fin 2017. Il est spécialisé dans l'économie du travail, la théorie de la prospection d'emploi, les discriminations et le capital humain.

## Publications

Chapelle, Guillaume, Etienne Wasmer et Pierre-Henri Bono. 2019. "An urban labor market with frictional housing markets: Theory and an application to the Paris urban area". *AEA papers and Proceedings* 109 : 389-392.

\_\_\_\_\_. 2020. "An urban labor market with frictional housing markets: Theory and an application to the Paris urban area". *Journal of Economic Geography*, forthcoming.