XXIII ème séminaire de formation des directeurs de coopératives d'Hlm Carcassonne, 25-26 janvier 2007

Marchés immobiliers, marchés financiers : perspectives d'évolution à moyen-terme

Claude TAFFIN, Union sociale pour l'habitat

Plan

- **La conjoncture**

I - L'environnement macroéconomique
II - Le marché du logement
III - Le logement social

- **Le moyen terme**

I - Les besoins en logement
II – Cycle, choc, bulle etc.
III – Accession et cycle de vie
IV - Accession, endettement et hausse des prix

I - L'environnement macroéconomique

- Croissance convenable en 2006 (≈ 2,3 %) ;
- Chômage en baisse (8,6 % attendus en décembre) ;
- Inflation modérée en France (1,5 % en 2006), moins dans l'U.E. : 2,3 % à 2,5 % selon la BCE ;

⇒ *donc risque de nouvelles hausse des taux courts et d'inversion de la courbe des taux*

(les taux longs sont bas et à peu près stables).

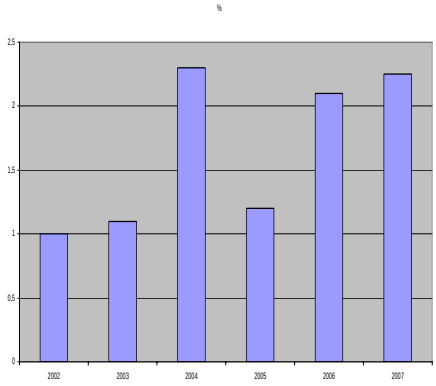
- Incertitude persistante sur les prix des matières premières.

(durabilité de la baisse du prix du pétrole ?)

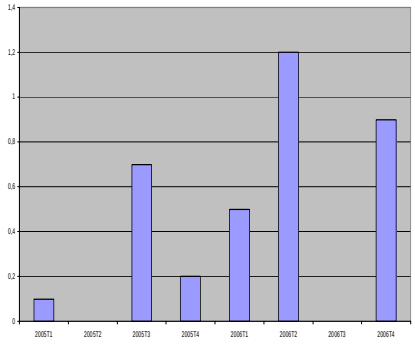
3

L'évolution du PIB

Croissance 2002 – 2007

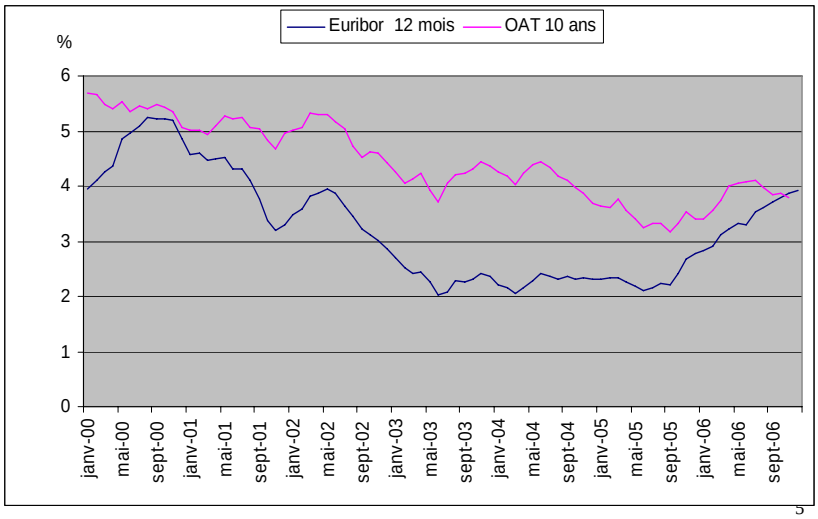


Croissance par trimestre



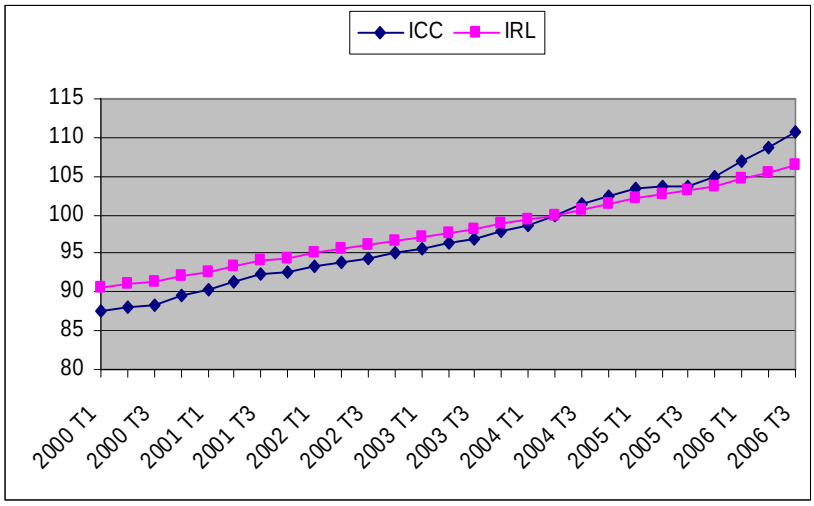
4

L'évolution des taux



5

L'évolution des loyers



6

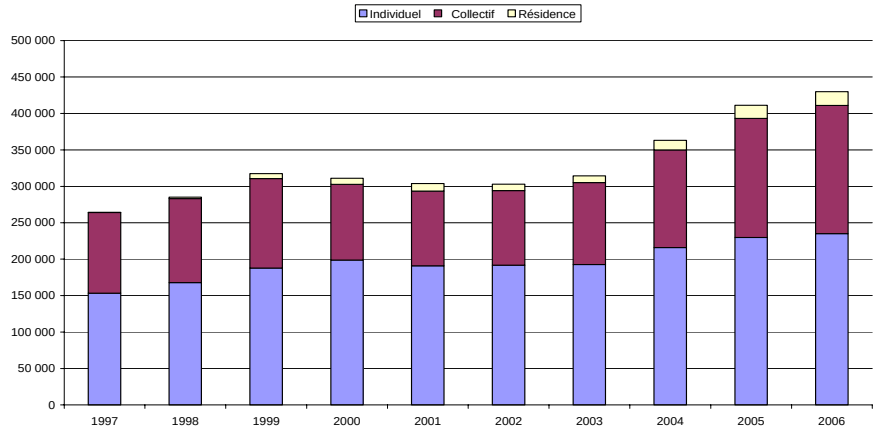
II - Le marché du logement

- Construction neuve et promotion
- Transactions et prix immobiliers
- L'accession sociale

7

LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS

(mises en chantier 1997 – 2006)



Sources : SITADEL (DAEI) et modèle FANIE

8

Les logements commencés de 1997 à 2006

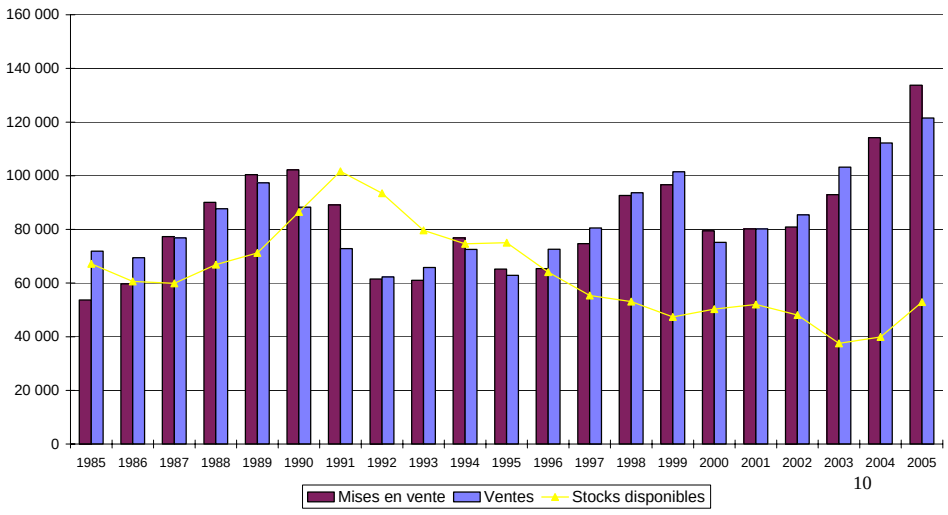
	2001	2002	2003	2004	2005	2006p
TOTAL	**304 000**	**302 900**	**314 400**	**362 900**	**410 200**	**430 000**
dont						
Locatif :	**74 500**	**75 900**	**86 500**	**99 200**	**123 000**	**137 000**
- social (PLA, PLUS, PLS)	35 000	40 000	41 000	44 000	54 000	57 000
- intermédiaire (PLI)	4 200	5 000	3 400	2 400	1 500	2 000
- privé (autres)	35 300	30 900	42 100	52 800	67 500	78 000
Accession	**217 100**	**213 200**	**213 600**	**246 000**	**268 700**	**273 000**
- dont PTZ	85 800	90 200	87 800	77 700	75 300	83 000
Résidences secondaires	**12 400**	**13 800**	**14 300**	**17 700**	**18 500**	**20 000**

Source : DAEI/SES - AEREL -

9

Le marché de la promotion

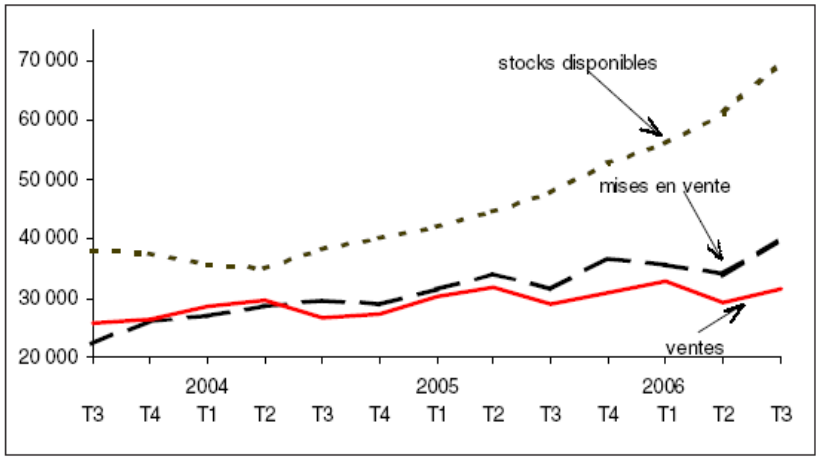
Mises en vente, ventes et stock de logements disponibles en fin d'année entre 1985 et 2005 (France entière)



10

Le marché de la promotion

ECLN - 4 ème trimestre 2006

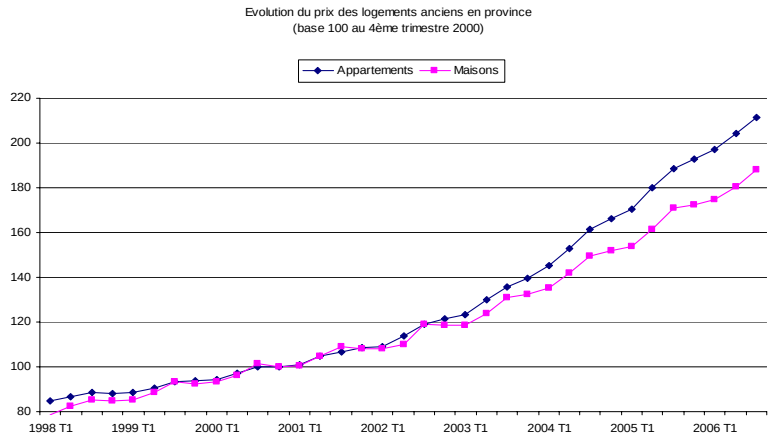


Source : MTETM/SESP, ECLN

unité : logement

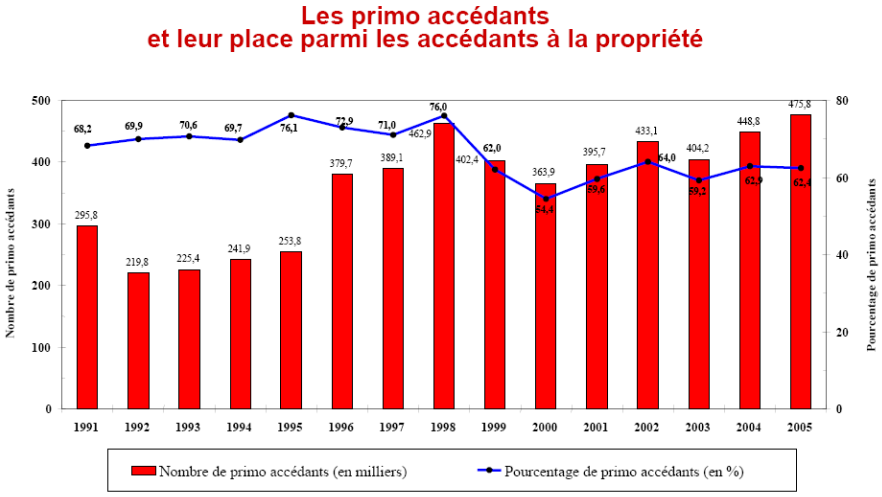
11

Hausse des prix : cela se calme



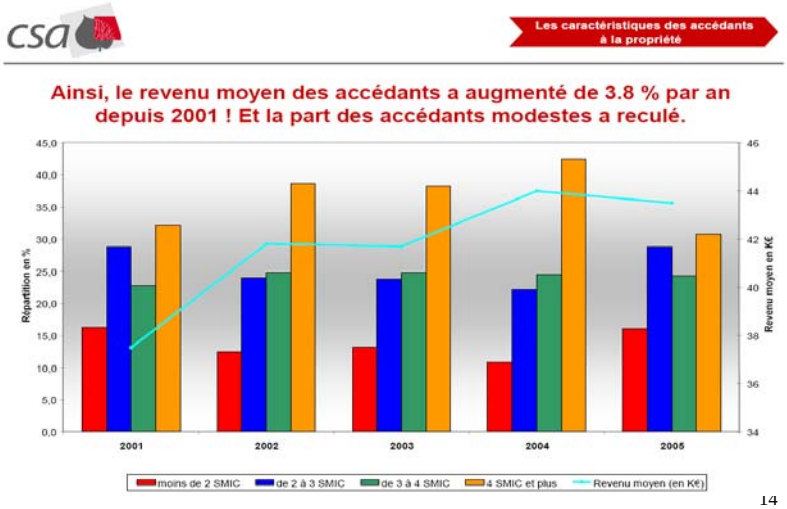
12

Eviction des primo-accédants ?



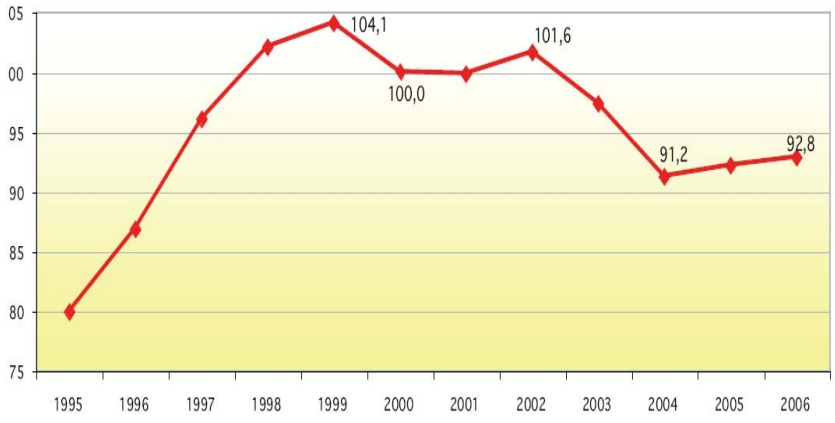
13

Et des accédants à ressources modestes ?



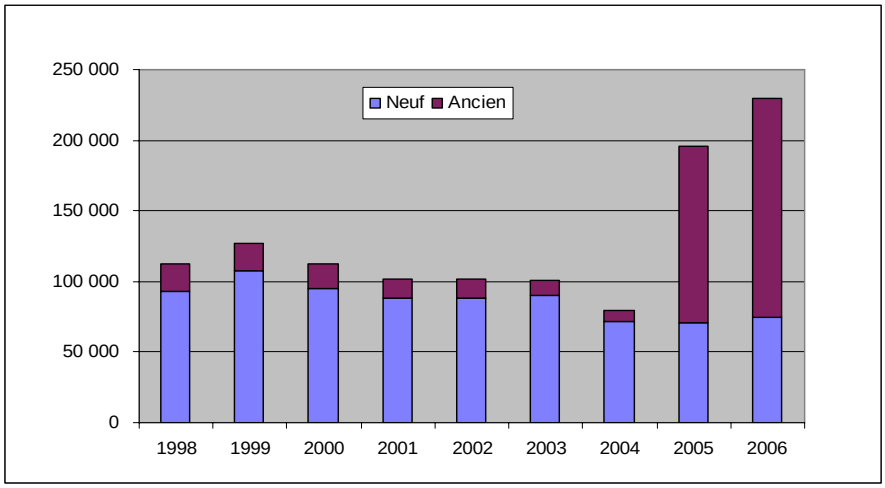
14

Evolution de la capacité d'achat des primo-accédants



Source : FNAIM

Succès du PTZ dans l'ancien



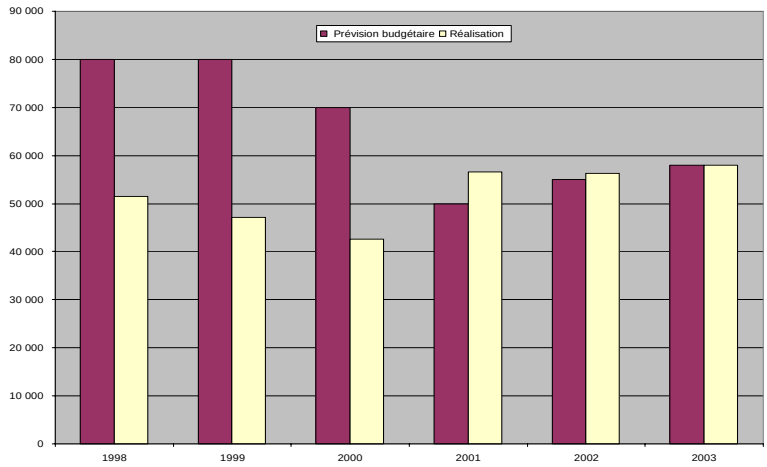
16

III - Le logement locatif social

- Le Plan de cohésion sociale : objectifs et réalisations

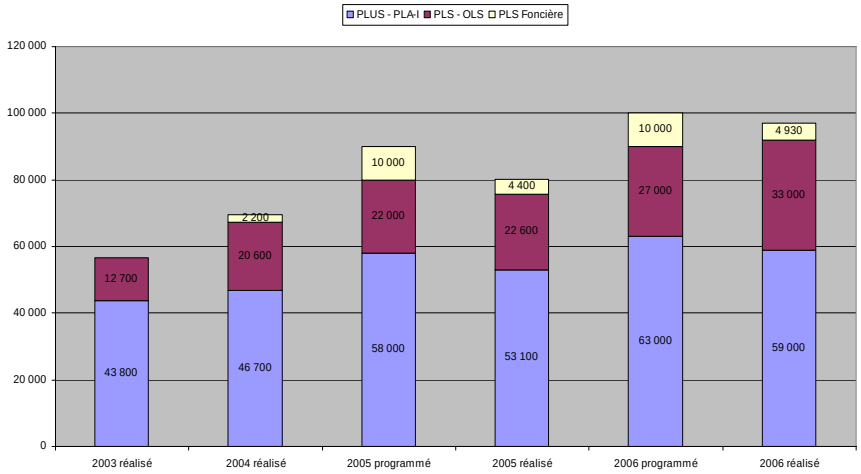
17

Baisse de la production et écart entre prévisions budgétaires et réalisations



18

Le logement social dans le Plan de cohésion sociale : Objectifs et réalisations 2005 - 2006



19

2006 : objectifs remplis à 100 % malgré une conjoncture difficile

- L'accès au foncier.
- Le coût de construction (ICC à plus de 8 %).
- Tensions sur les capacités de production : le renouvellement urbain (près de 7 000 logements locatifs sociaux financés au titre de la reconstitution de l'offre), le logement privé, le non-résidentiel.
- Le taux du livret A *(+ 0,5% sur le taux du PLUS = - 6 000 € équivalent – subvention).*

20

Et en 2007 ?

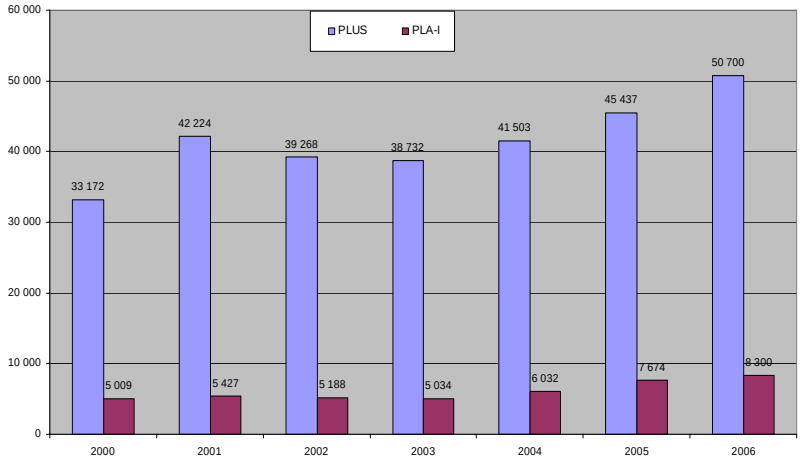
- 80 000 PLUS/PLA-I au lieu de 63 000.
- Les difficultés ne vont pas s'atténuer.
- Les OLS ont montré leur capacité de mobilisation.
- 2 types d'inquiétudes :

  - allongement des délais entre agrément / mise en chantier / mise en service (environ 3 ans),

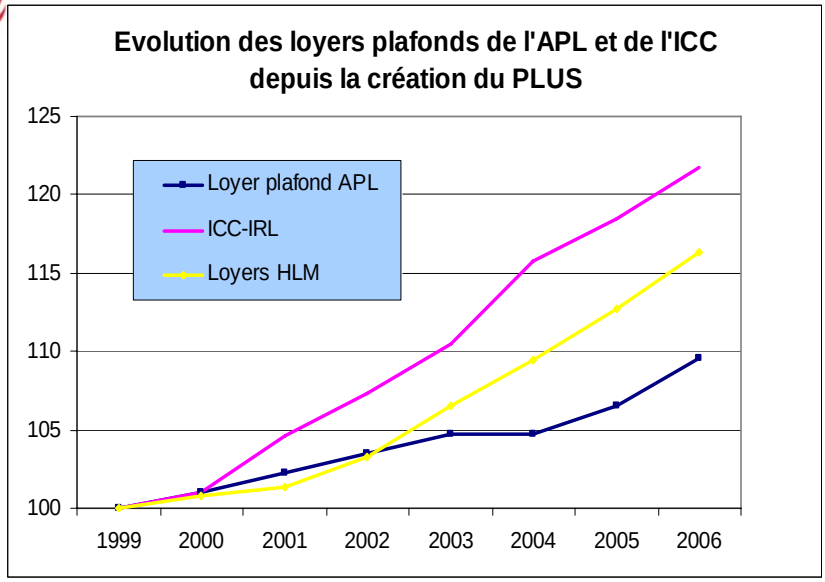
  - la solvabilisation des ménages : proportions de PLA-I, PLUS et PLS / retard d'actualisation du loyer plafond de l'APL.

21

Evolution 2000 – 2006 des PLUS et des PLA-I



22



23

I - La demande et les besoins

- Les besoins instantanés : sans-domicile et mal-logés
- Les besoins futurs (demande potentielle) : les projections démographiques
- Angleterre : le rapport Barker

24

Le non-logement
(France métropolitaine)

	Nombre de ménages	Nombre de personnes
Sans-domicile (2001)	-	86 000
Sans–abri (RP 2006)	-	13 700
Occupants de logements précaires (RP 1999) :		
- Chambres d'hôtel	39 000	51 000
- Construction provisoire ou habitation de fortune	19 000	41 000
Habitations mobiles terrestres (RP 2006)	-	105 000
Hébergés par un autre ménage (ENL 2002) :		
- Sous-locataires	-	102 000
- Autres hébergés	-	192 000

Source : INSEE

25

Variation annuelle moyenne du nombre de logements et demande potentielle
(à partir du recensement de 1999)

en milliers par an

	1990-1999	2000-2005	2005-2010
Variation annuelle moyenne du nombre de logements	273	290	260
- résidences principales	252	240	216
- résidences secondaires ou occasionnelles	10	29	26
- logements vacants	11	20	18
	1990-1998	**2000-2004**	**2005-2009**
Flux annuels moyens	273	290	260
- construction neuve (= demande potentielle)	304	320	290
- désaffectation nette	-32	-30	-30

Source : Insee.

26

Les nouvelles projections de ménages
(moyenne scénarios H & B - octobre 2006)

Evolution annuelle moyenne du nombre de ménages

en milliers

	1999-2004	2005-2009	2010-2014	2015-2019	2020-2024	2025-2029
Effet de la croissance de la population	147	137	125	112	104	101
Effet des déformations de la pyramide des âges	64	51	34	30	48	52
Effet de l'évolution des comportements de cohabitation	108	91	102	87	88	81
Total	319	279	261	229	240	234
Nombre de personnes par ménage	2,31	2,25	2,20	2,15	2,10	2,06

Source : INSEE

27

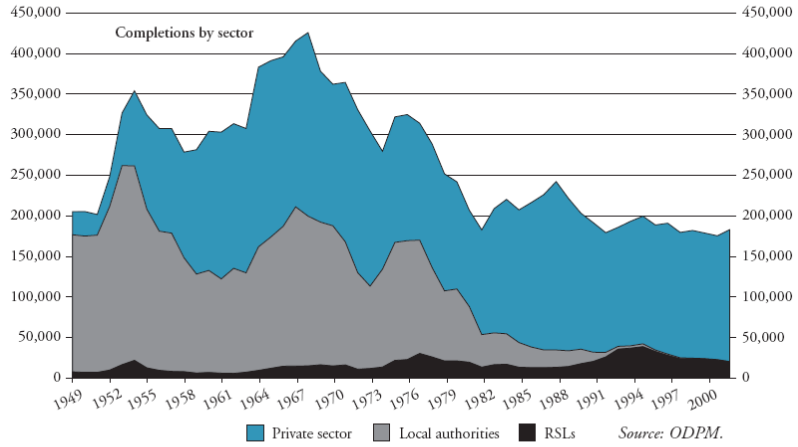
Révision des projections démographiques entre 2001 & 2006

- La population en 2050 passe de 64 à 70 millions.
- Changements d'hypothèse :
  - solde migratoire : 100 000 au lieu de 50 000 : + 3 m millions,
  - fécondité : de 1,8 à 1,9 enfant par femme : + 2 m,
  - espérance de vie : - 1,3 années : - 800 000.
- Révision de la population au 1/1/2005 : + 700 000.
- 27 scénarios : +/- 9 millions autour de 70 millions :
  - solde migratoire : 50 000, 100 000 et 150 000,
  - fécondité : 1,7 / 1,9 / 2,1 enfant par femme,
  - longévité : 83,8 (+ 7 ans) / 89,0 (+ 5 ans) +/- 2,5.

28

Le rapport Barker (2004)

Chart A.1: Housing completions, UK, 1949–2002[1]



[1]*Data may not be reliable for earlier years and definitions are not fully consistent through series.*

Le rapport Barker

Table 5.1: Additional housing demand and need for housing, England, 2002-2011 (per annum)

	Market Sector	Sub-market Sector[1]	Total
Net increase in households	151,000	28,000	179,000
Increase in vacant dwellings (unchanged 2001 vacancy rate)	4,000	1,000	5,000
Loss of re-lets due to Right to Buy	–22,000	22,000	0
Reduction in private rental lettings to those on housing benefit	–10,000	10,000	0
Replacement of losses (mainly through demolition)	16,000	5,000	21,000
Total[2]	139,000	67,000	206,000

[1] *This is defined as 'social sector' in Shelter's report, but includes those in low cost home ownership, which is normally considered to be affordable, not social housing. All of these tenures are sub-market, however, as they require some form of subsidy.*

[2] *Discrepancy due to rounding.*

Source: Shelter, Building for the Future – 2004 Update: A Report of the Shelter Housing Investment Project, (2004).

30

Table 5.2: Backlog of households in need of sub-market housing, England

	Holmans (1996)	Barker[1]
Households without self contained accommodation		
Households in temporary accommodation	43,000	94,000
Concealed families	125,000	154,000
Households in shared dwellings[2]	130,000	53,000
Would-be couples living apart	65,000	74,000
Single homeless people; hostel residents etc.	110,000	110,000*
Adjustment for those saving to buy	–23,000	–23,000*
Sub Total	**450,000**	**462,000**
Owner occupiers and private sector tenants needing social rented sector homes		
Households applying for age or medical reasons	70,000	70,000*
Households who cannot afford mortgage payments	20,000	20,000*
Expiry of lease or inability to afford or rent	30,000	30,000*
Overcrowding	20,000	20,000*
Sub Total	**140,000**	**140,000***
LA and RSL tenants in unsuitable housing		
Overcrowding	220,000	206,000
Households with children living above the ground floor	150,000	150,000*
Overlap in categories	–10,000	–10,000*
Sub Total	**360,000**	**346,000**
Total	**950,000**	**948,000**

II - Crise, cycle ou choc ?

- Un vieux débat sur la réalité des cycles :

  - Approche « endogène » : les cycles sont le produit de l'instabilité naturelle des économies de marché (myopie du marché);

  - Les chocs externes (démographiques, réglementaires, …) engendrent, lors du retour à l'équilibre, des fluctuations assimilées à des cycles.

- En immobilier comme dans d'autres secteurs (le cycle du porc !), la durée du processus de production (surtout en collectif) provoque des mouvements de stop and go).

32

Le cycle actuel

- La hausse des prix immobiliers est mondiale : USA, Chine, Australie, …
- Elle accompagne logiquement une forte croissance économique (de l'ordre de 5 % en 2005 et 2006 – dont 40 % chez BRIC).
- En Europe, la croissance est moins forte, mais à de rares exceptions près, les prix augmentent, surtout grâce au crédit abondant et bon marché.
- La France fait partie des pays où la hausse est la plus forte.

33

1986 -1990 & 1997 – 20?? : des situations différentes

- La flambée des prix ne touche que le logement, mais sur l'ensemble du territoire ;
- Celle des années 86 - 90 était plus localisée et a d'abord concerné l'immobilier professionnel ;
- A des causes démographiques (le « choc ») et économiques (taux d'intérêt, retraites) plus structurelles ;
- Donc, il n'y a pas de bulle spéculative, ni même de cycle ?
- Pourtant, le rythme de hausse des prix n'est pas soutenable (déconnexion de l'économie réelle).

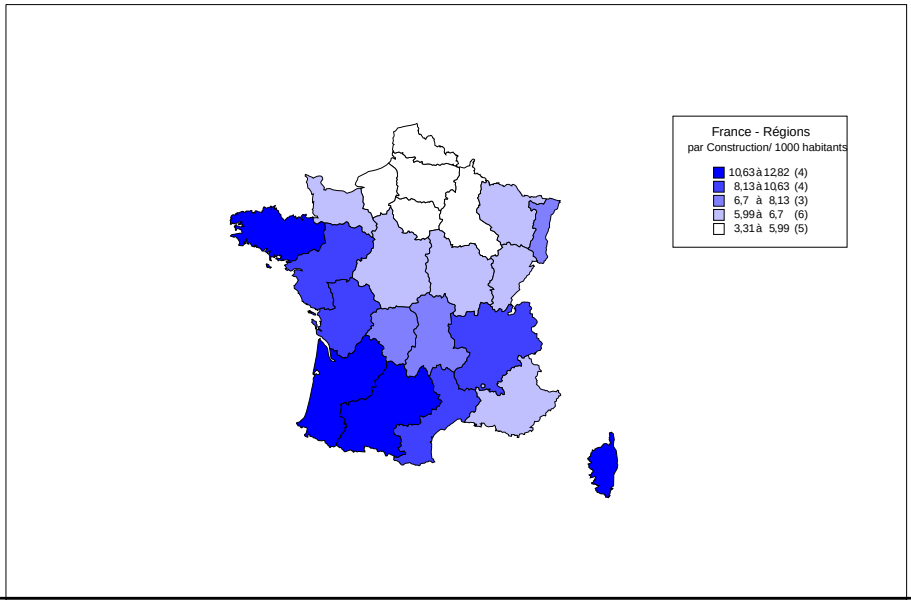
34

Et si cela continuait ?

- Réservoir inépuisable de demande internationale (la Chine s'éveille) ;
- Effet des inégalités de patrimoine (donations plus faciles) ;
- Imagination des banquiers (allongement de durée, prêts sans amortissement) ;
- Impact de la construction : on construit là où il y a des terrains, pas où il y a de la demande !
- Les aides publiques mettent-elles de l'huile sur le feu ?

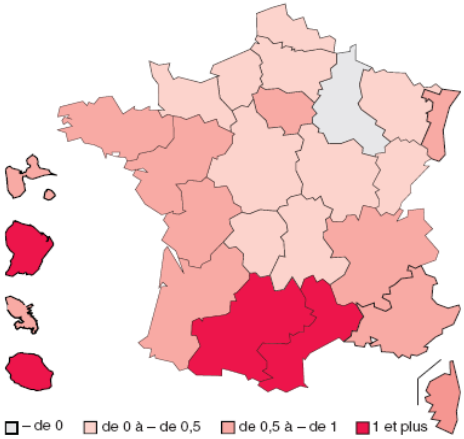
35

430 000 mises en chantier, mais construit-on au bon endroit ?



Recensement 2006

① Taux d'évolution annuel moyen 1999-2006 de la population par région (en %)



Source : Insee, recensement de 1999, estimations de population au 1er janvier 2006.

37

III - Accession et cycle de vie

- Allongement de la durée des prêts avant celle de la vie active
  - on prête sur 50 ans (Cutxa banque) ;
  - l'accès au crédit est difficile avant 30 ans (si pas de CDI) ;
  - il faut avoir remboursé avant 85 ans (pour être assurable), mais il vaut mieux que ce soit avant l'âge de la retraite (55, 70 ans ?);

⇨Déconnexion de la durée initiale du prêt et de la durée réelle.

- Accession et mobilité :
  - instabilité familiale et mobilité professionnelle,
  - accession non rentable si mobilité forte (sauf hausse infinie),
  - faciliter les transferts de prêts, améliorer la transparence du marché et baisser les droits de mutation ?

38

L'allongement de la durée des prêts … a ses limites

Période	Part (en %) des crédits financés à... 10 ans	15 ans	20 ans	25 ans	30 ans	Durée moyenne
2002	6,5%	39,0%	32,5%	2,2%	0,0%	16,3
2004	5,4%	25,7%	32,6%	11,4%	1,2%	17,4
2005	5,6%	18,4%	28,4%	23,7%	2,3%	18,7
2006	4,1%	14,8%	24,9%	31,7%	8,4%	20,5

Source : Meilleurtaux.com

39

Les facteurs explicatifs de la mobilité

Événements affectant la composition du ménage

	Globale	Intra	Inter
Naissance	0,434	0,812	0,525
Décès	0,267	0,581	0,296
Départ d'un grand enfant	-0,134	-0,233	-0,221
Formation du couple	0,836	1,436	1,489
Séparation du couple	0,629	1,157	0,849
Autre évolution du ménage	0,293	0,519	0,491

40

Les facteurs explicatifs de la mobilité

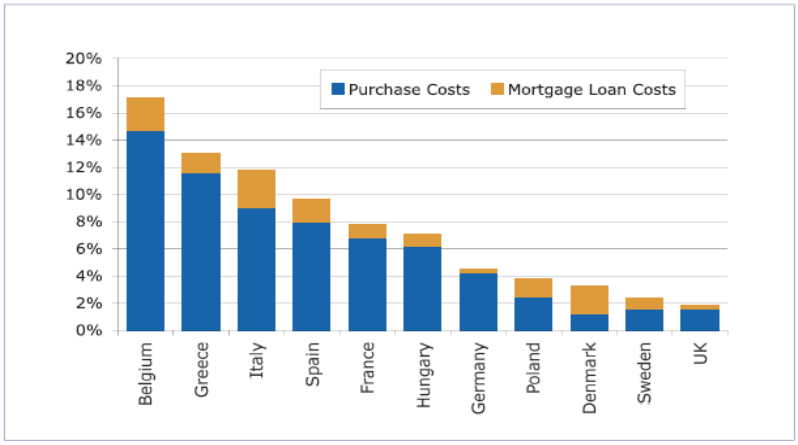
Événements affectant la situation du ménage par rapport à l'emploi

	Globale	Intra	Inter
Perte d'emploi	0,213	0,107	0,282
Retrait d'activité	0,058	0,270	0,559
Entrée en activité	0,654	0,001	0,312
Changement d'établissement	0,282	0,654	1,862
Changement d'entreprise	0,180	0,303	0,911
Autre évolution par rapport à l'emploi	0,325	0,301	0,325

41

Coûts de transaction en Europe

> Chart 1
Total Transaction costs as % of total house purchase costs



Source:European Mortgage Federation

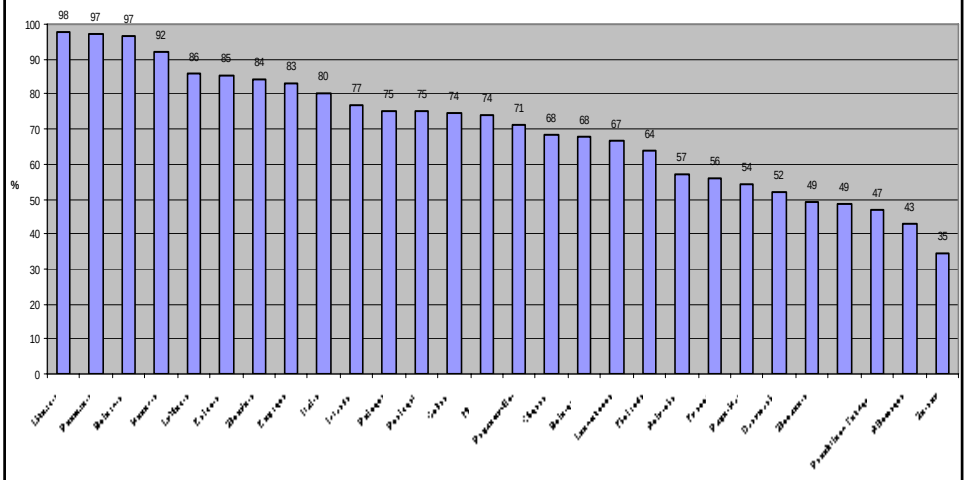
42

IV - Accession, endettement et hausse des prix

- Y a-t-il un lien entre développement de l'accession et montée des prix ?
- Comment la construction réagit-elle à la hausse des prix ?
- L'extraction hypothécaire conduit-elle au malthusianisme ?
- Le rôle des taux d'intérêt et de la fiscalité :
  - comment stabiliser les prix (si c'est possible) ?
  - les banques centrales doivent-elles intervenir ?

43

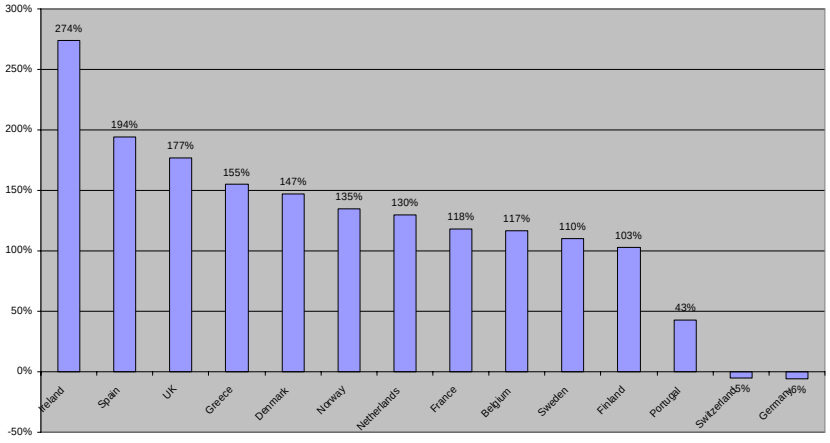
Proportion de propriétaires en Europe



44

Dix ans de hausse des prix en Europe

(1996 – 2005)



45