



HAL
open science

Evaluation des mécanismes d'éviction pour l'accès au logement en Île-de-France

Paul Bourgeois, Ibrahim Ghalayini, Simon Karleskind, Antoine Pelletier, Igor Sguario

► **To cite this version:**

Paul Bourgeois, Ibrahim Ghalayini, Simon Karleskind, Antoine Pelletier, Igor Sguario. Evaluation des mécanismes d'éviction pour l'accès au logement en Île-de-France: Mise au point d'un outil de cartographie des effets d'éviction. 2018. hal-01856014

HAL Id: hal-01856014

<https://enpc.hal.science/hal-01856014>

Submitted on 9 Aug 2018

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.

Evaluation des mécanismes d'éviction pour l'accès au logement en Île-de-France

Mise au point d'un outil de cartographie des effets d'éviction

Rapport du Groupe d'Analyse d'Action Publique pour le master PAPDD, année universitaire 2017-2018.

Pour le compte de la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Hébergement et du Logement (DRIHL).

Paul BOURGEOIS, Ibrahim GHALAYINI, Simon KARLESKIND, Antoine PELLETIER, Igor SGUARIO

Encadré par Monsieur Cédric LORET, Adjoint au chef du service des observatoires, études et évaluations, DRIHL & Jérôme GLEIZES, Conseiller de Paris délégué, chargé de la vie étudiante, de la recherche et de l'enseignement supérieur.

Face à la situation critique du logement à Paris, la DRIHL souhaite disposer d'un outil de cartographie des effets d'éviction des ménages franciliens dans le parc locatif privé. Développé dans un objectif de pérennité, IDEAL (Interface de DEcision pour l'Accessibilité au Logement) s'appuie sur une base de données sans cesse actualisée et permet d'observer, en flux, les zones tendues, la mixité sociale ou encore les effets d'une politique publique comme la loi Pinel.

La question de l'accessibilité au logement est une question particulièrement prégnante en Île-de-France. Un volume de construction faible entre 2007 et 2013, une ancienneté grandissante du parc existant et une attractivité toujours plus forte de la région Île-de-France obligent les franciliens à s'imposer un taux d'effort (loyer/revenus) toujours plus important tant en accession qu'en location. Concernant l'accession, en moyenne, on note une augmentation de 5% par an du prix de l'immobilier lorsque l'inflation ne dépasse pas les 2%. Le taux

d'effort net continue de creuser l'écart entre les ménages modestes (30%) et les plus aisés (18%). Concernant la location, Paris affiche une moyenne de 20 € par m² supplémentaire ce qui correspond à plus du double par rapport aux autres grandes agglomérations. Le parc privé décroche de plus en plus du parc social avec un facteur 2 de différence contre 1,5 dans le reste de la France. Dans ce contexte, la DRIHL souhaite étudier les effets d'éviction à travers un outil simple, pérenne et imagé.

Données et outil d'analyse des effets d'éviction

Constitution d'une base de données

Pour répondre à la commande, nous avons besoin de bases de données immobilières. En ce qui concerne l'accession, la base BIEN regroupe les ventes recensées par les notaires et permet d'effectuer une analyse fine à l'échelle de l'Île-de-France ; dans le cas de la location en revanche, la base de données de référence est un fichier constitué par l'OLAP auquel nous n'avons pas eu accès. Nous nous sommes donc résolus à

créer une nouvelle base de données à partir d'annonces immobilières en libre accès sur internet. Nous avons pour cela réalisé un code Python permettant de récupérer automatiquement les annonces publiées sur le Bon Coin, à l'achat et à la location. Cette méthode nous a donné accès à 140,000 entrées à l'achat et 45,000 entrées à la

location sur l'Île-de-France, pour une période de trois mois..

Afin d'évaluer la pertinence des données recueillies, nous les avons comparées avec les données de l'OLAP et de la FPI.

Saint Germain en Laye	Méthode	Loyer moyen au m ² (€/m ²)			Nombre d'observations		
		1 pièce	2 pièces	3 pièces	1 pièce	2 pièces	3 pièces
1-St Germain en Laye, Maisons Lafitte	OLAP	20,8	18,8	15,9	51	119	171
	IDEAL	27,9	22,2	20,3	83	94	66
	FPI	25,0	22,6	19,1			
3-Chatou, Le Vésinet, Le Pecq, Marly	OLAP	20,7	15,9	15,0	63	144	403
	IDEAL	24,7	20,8	18,2	54	52	63
	FPI	24,8	19,1	18,0			
2-Autres communes	OLAP	19,5	16,3	14,5	63	195	287
	IDEAL	24,5	20,5	17,4	105	156	78
	FPI	23,4	19,6	17,4			

Fig 1 : Comparaison des données OLAP et IDEAL.

Cette comparaison est illustrée avec les exemples du tableau ci-dessus, et tend à montrer que l'on

Présentation de l'outil

L'outil IDEAL permet à un acteur public de recenser rapidement les données disponibles pour l'accession et la location d'un logement grâce à un scrap - récupération automatique de données en ligne - efficace des données du Bon Coin et aux données de la base BIEN. Celles-ci pourront ensuite être utilisées pour d'une part mettre en évidence des phénomènes d'éviction observables aux instants présents et antérieurs, mais aussi modéliser l'impact que pourrait avoir une politique publique sur l'accessibilité au logement.

IDEAL prend en entrée plusieurs paramètres comme les revenus du ménage, leur composition, leur catégorie socio-professionnelle, le type de bien

peut accorder une confiance raisonnable aux données recueillies, au vu des bases de référence.

Légalité du "scrapping"

Le scrapping, terme désignant la récupération automatique de données sur internet, est régulé par l'article L314-1 du code de la propriété intellectuelle, qui dispose que le producteur d'une base de données en est le propriétaire. Cependant, la jurisprudence actuelle (Ryanair *vs.* Opodo) montre que, dans la mesure où les données sont remises en forme, le scrapping ne constitue pas une infraction à la loi.

recherché et les paramètres d'accession comme le taux d'effort ou les caractéristiques du prêt. Grâce aux données du Bon Coin et de la base BIEN, deux types de carte peuvent être extraites: une carte représentant le taux d'effort requis pour accéder à une typologie de logement donnée (en location ou en accession), et une carte donnant la surface atteignable selon la part des revenus que le ménage peut engager. Des cartes d'analyse des résultats sont par ailleurs disponibles, afin d'évaluer au mieux la fiabilité des résultats, telles qu'une carte de densité de données, une représentant les écarts type ou encore une présentant les taux de retour sur investissement.

Etat du marché immobilier en Île-de-France

Mixité sociale et effets d'éviction

IDEAL permet d'observer l'offre du parc privé pour différents ménages représentatifs afin d'analyser l'état de la mixité sociale à l'échelle communale. Nous observons notamment que la ville de Paris est de plus en plus inaccessible pour les classes moyennes.

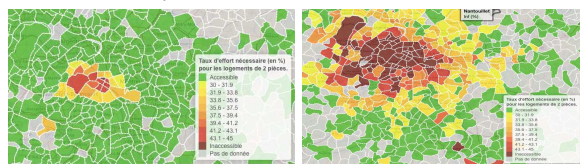


Fig 2 : Accessibilité au parc privé d'un couple sans enfant à revenus médian (gauche) et à revenus faibles (droite).

A fortiori, les ménages les plus pauvres ont des difficultés grandissantes pour se loger dans le parc privé parisien ou de la petite couronne, et la situation pourrait s'aggraver avec l'arrivée des infrastructures du Grand Paris.

Partant de ce constat, nous nous sommes interrogés sur l'efficacité des politiques publiques sur l'habitat affectant la diversité sociale. En particulier, les logements sociaux remplissent-ils leur rôle en ouvrant des zones aux ménages modestes ? Autrement dit, les ménages modestes seraient-ils capables de se loger dans le parc privé au même endroit ? Par ailleurs, la situation sociale actuelle correspond-elle à la réalité géographique

des prix, ou existe-t-il une friction permettant de conserver une certaine mixité sociale ?

En nous intéressant aux 1er et 9ème déciles de revenus par commune fournis par l'INSEE, nous observons deux répartitions totalement différentes. La répartition de la population la plus riche correspond à l'idée qu'on peut avoir de la répartition des richesses en Ile-de-France, à savoir une population plus riche au coeur de Paris ou dans sa banlieue ouest et une population plus pauvre dans la banlieue nord/nord-est. Toutefois la répartition de la population la plus pauvre s'écarte de ce schéma. En effet, le coeur de Paris comporte un nombre important de personnes à faibles revenus et les zones les moins pauvres se situent plutôt en grande périphérie (ouest et sud). Cela peut notamment s'expliquer par la proximité aux zones de travail, mais aussi par le manque de transports dès que l'on s'éloigne de Paris.

A travers l'observation des revenus dans trois communes jugées pauvre, intermédiaire et riche,

Méthode des prix hédoniques

Afin de lutter efficacement contre la ségrégation sociale, la compréhension de la dynamique de formation des prix, et notamment des facteurs ayant une influence significative, peut constituer un sous-produit intéressant de l'étude des bases de données sus-mentionnées. Effectivement, cette connaissance peut aider à éclairer les futurs choix de politiques publiques, par exemple sur la localisation ou le dimensionnement de nouvelles constructions. En nous appuyant sur la méthode des prix hédoniques, couramment utilisée dans la littérature économique pour étudier la préférence révélée de la valeur des constituants d'un bien, nous avons pu mesurer l'effet de l'éloignement à un "centre" de Paris, matérialisé par Châtelet-Les-Halles, et de la classe énergétique des logements, sur les loyers pratiqués. A titre d'exemple, la figure ci-dessous met en lumière l'évolution du loyer d'un appartement de 20m² avec l'éloignement au centre de Paris.

Analyses de politiques publiques pour le logement

Etat de l'art

Considérées comme des initiatives personnelles jusqu'au XIXème siècle, les politiques publiques du logement se sont développées au sortir de la

nous observons qu'un couple aux faibles revenus avec deux enfants n'aurait accès au parc privé dans aucun des trois cas (sauf dans la commune "pauvre" en cas d'effort sur la surface du logement). De plus, l'offre de logements sociaux est d'autant plus importante que la commune est pauvre. En outre,, même le parc social semble difficilement atteignable pour les familles résidant dans les communes les plus riches. Enfin, la population la plus aisée de chaque commune donne des résultats homogènes en termes de taux d'effort et de surface atteignable.

		1er Décile	Médian	9ème Décile
Saint-Denis	Revenus mensuels nets par personne	572 €	1189 €	2333 €
	Surface atteignable	42 m ²	48 m ²	94 m ²
	Taux d'effort pour un 4 pièces	65 %	51 %	26 %
Paris 20 ^e	Revenus mensuels nets par personne	842 €	1695 €	4609 €
	Surface atteignable	34 m ²	44 m ²	115 m ²
	Taux d'effort pour un 4 pièces	90 %	59 %	22 %
Paris 5 ^e	Revenus mensuels nets par personne	1004 €	2727 €	6414 €
	Surface atteignable	13 m ²	46 m ²	118 m ²
	Taux d'effort pour un 4 pièces	136 %	50 %	21 %

Fig 3 : Résultats d'un couple avec 2 enfants recherchant un T4 en location.

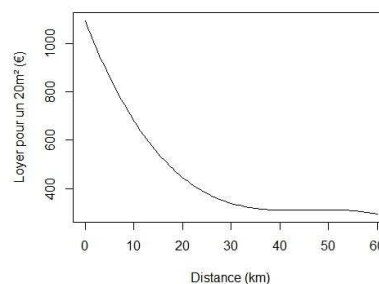


Fig 4 : Evolution du loyer d'un 20m² avec l'éloignement à Châtelet.

Le coefficient de corrélation, égal à 0.64, nous permet d'affirmer qu'une part importante de l'information contenue dans les loyers provient effectivement de cet éloignement, de la surface ainsi que de la classe énergétique. Toutefois, l'étude ne saurait être complète sans l'apport de paramètres supplémentaires tels que l'âge et l'état de dégradation de la construction, l'exposition, le niveau de revenu du quartier ...

la pierre se concentrent autour des prêts pour le logement social à destination des bailleurs sociaux : prêt locatif social, prêt locatif à usage social, prêt locatif aidé d'intégration, prêt locatif intermédiaire. Le prêt à taux zéro ainsi que la TVA social à 5,5 % sont deux mesures qui permettent une politique en faveur des quartiers prioritaires matérialisés par les zones de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine. Pérennisées depuis les années 70, les aides à la pierre permettent de corriger des dysfonctionnements du marché du logement, de soutenir la construction et l'économie ainsi que de répondre à un problème de redistribution lié au patrimoine. Les APL sont attribuées en fonction de la situation familiale, des conditions de revenu et du type de logement. Critiquées pour son coût et son effet inflationniste, les APL permettent de réduire le taux d'effort moyen des ménages franciliens de 21 à 18,9 % selon l'enquête nationale logement.

Quelques grandes dates de politiques publiques en faveur du logement.

1949 : Loi sur les habitations à loyer modéré.

1953 : Création du 1 % patronal.

1977 : Création des prêts sociaux pour l'accession.

1982 : Décentralisation de la planification urbaine.

2013 : Plan d'investissement pour le logement.

Conclusion

Le présent travail, par une approche essentiellement quantitative de l'accessibilité au logement en Île-de-France, nous a permis de mettre en exergue les caractéristiques de divers aspects de ce marché : métropole-centre de moins en moins accessible, dynamique d'exclusion des ménages à faibles revenus, etc. Pour répondre à ces phénomènes d'éviction, la

Evaluation du dispositif Pinel

En complément des analyses mises en lumière précédemment, un tel outil de cartographie peut servir de support à l'évaluation de l'impact des politiques du logement implémentées. Aussi, nous nous sommes attachés à appliquer ce raisonnement au dispositif Pinel, afin de déterminer son efficacité sur l'accessibilité du secteur intermédiaire.

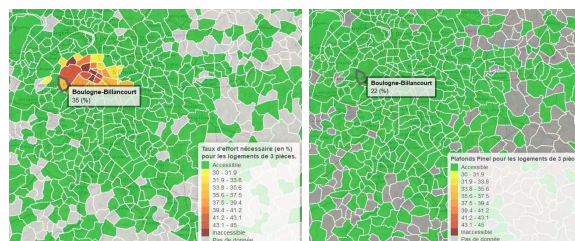


Fig 5 : Accessibilité d'un ménage intermédiaire (couple avec un enfant) avec et sans plafond Pinel.

La figure ci-dessus met en exergue les bénéfices apportés par l'introduction de logements Pinel pour un couple avec un enfant dont les revenus sont légèrement supérieurs aux plafonds PLS : la petite couronne devient accessible, avec un taux d'effort réduit d'une valeur initiale de 35 % à 22 % dans le cas particulier de Boulogne-Billancourt. Pour aller plus loin, l'apport généré par cette aide serait à mettre en regard avec la déduction fiscale dont bénéficient les investisseurs.

puissance publique a déjà mis en place de nombreux dispositifs. Le manque de données rend difficile une évaluation fine. Pourtant ces données existent, disséminées dans différents organismes (services fiscaux, CAF, INSEE, etc.). A l'heure des données ouvertes, il serait souhaitable que le secteur du logement en tire profit.

Bibliographie

- CAVAILLHES J. (2005), « Le prix des attributs du logement », Economie et Statistique, n°381 - 382, pp 91 - 123.
- FACK G. (2005), « Pourquoi les ménages pauvres paient-ils des loyers de plus en plus élevés ? », Economie et Statistique, n°381, pp 17 - 40.
- HORNUNG P. (2016), « Aides à la pierre : efficacité et redistribution », Persée.