



# PRODUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX ET PRIX DU PARC PRIVÉ: LE CAS DE PARIS

Antoine Goujard, OECD Economics Department

Paris, 10 Juillet 2014

Cette intervention présente uniquement les opinions de son auteur et non celles de l'OCDE.



# Les effets du logement social sur le parc privé

---

- Potentiellement importants :
  - 18,4% des résidences principales en 2012 (Comptes du Logement, 2013) ;
  - 17,4% à Paris: de 1,3% dans le 7ème à 36,9% dans le 19ème (APUR, 2013).
  - Objectifs SRU portés de 20 à 25% en 2013.
- Effets méconnus.



# Les effets du logement social sur le parc privé

---

- Mécanismes complexes :
  - Flux de nouvelles populations à faibles revenus ;
  - Réhabilitation du parc de logements et renouvellement urbain ;
  - Eviction de l'offre privée ;
  - Hétérogénéité spatiale, des préférences individuelles et de l'offre sociale.



# Hétérogénéité de l'offre



**New building – Rue Oudinot – 7e**



**Conversion – Place Charles Fillion – 17e**



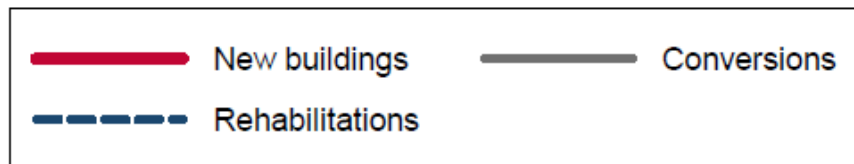
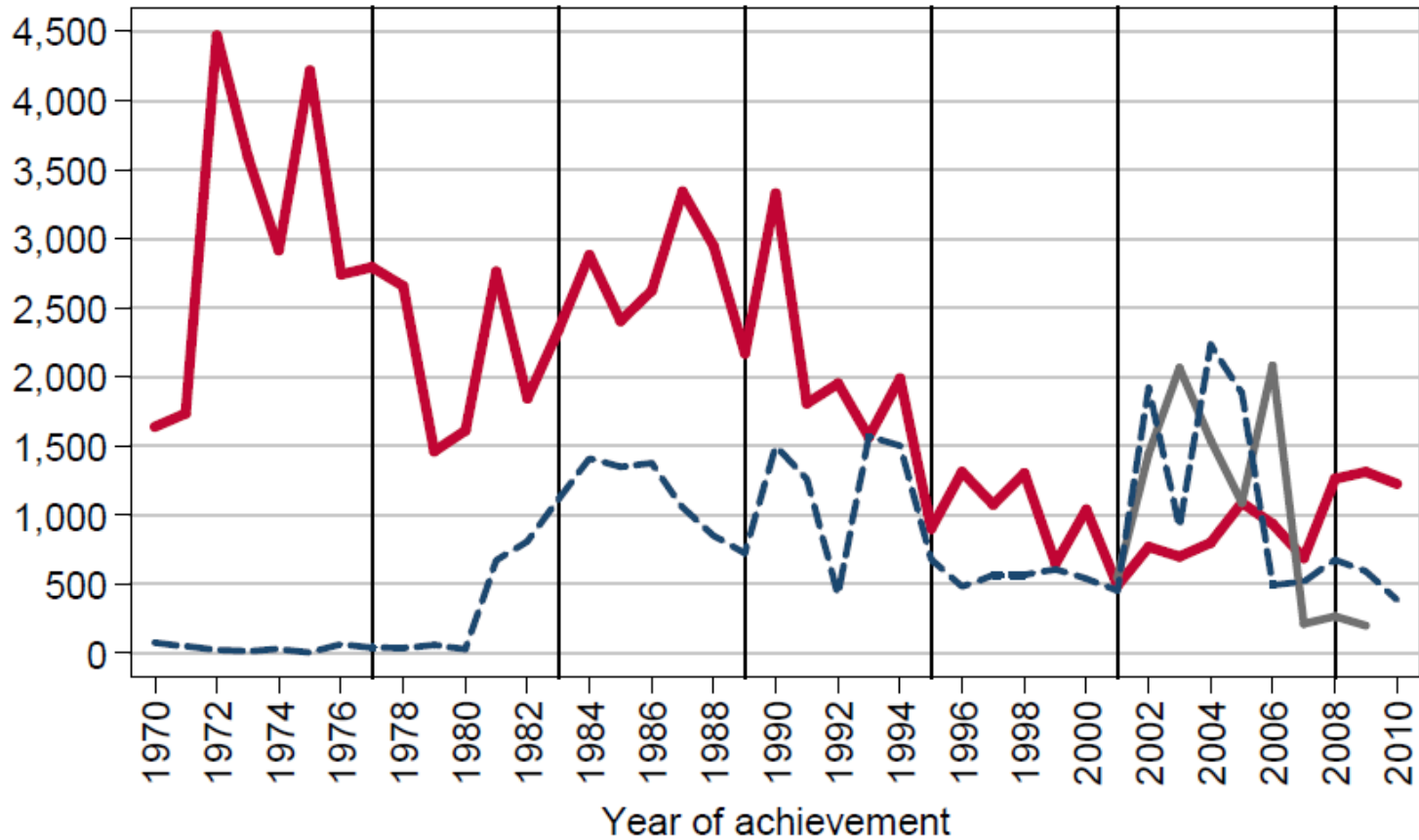
# Une analyse sur données historiques à Paris

---

- Construction d'une base de données à l'immeuble :
  - Nouvelles opérations de logements sociaux jusqu'en 2010 :
    - Enquêtes DREIF-EPLS de 1992 à 2007 ;
    - Données de la Ville de Paris (APUR) à partir de 2001 ;
    - Nombre de logements des opérations, mode de réalisation, année d'agrément et d'achèvement (1er locataire social).
  - Transactions d'appartements du parc privé de 1995 à 2005 :
    - Données de la Chambre des Notaires de Paris ;
    - 232 000 transactions entre ménages.

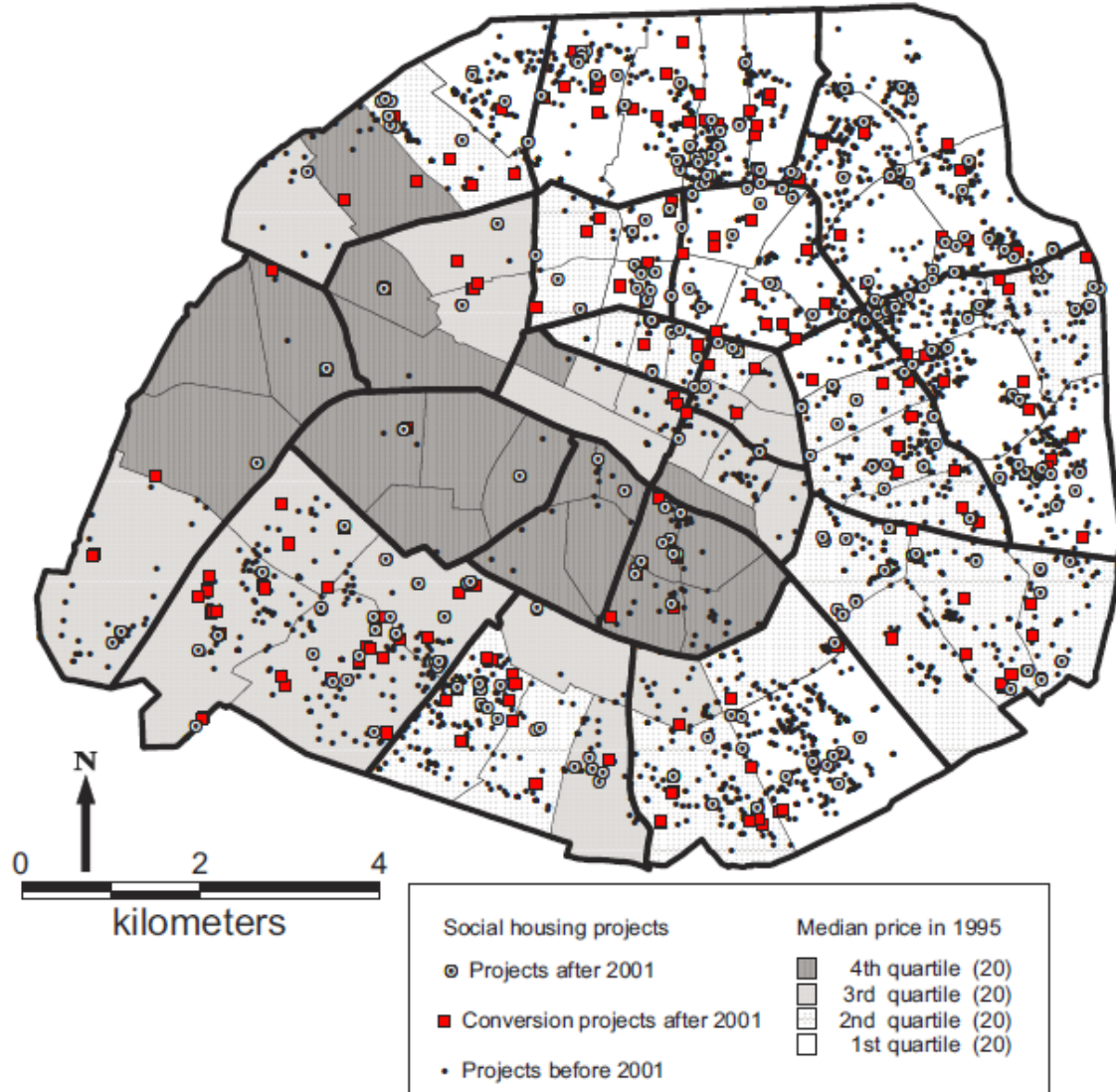


# Nouveaux logements sociaux, 1970-2010





# Répartition spatiale du parc





# Analyse économétrique

---

- **Variable d'intérêt** : part des logements sociaux à une distance  $d$  d'un appartement du parc privé  $i$ , au temps  $t$  :

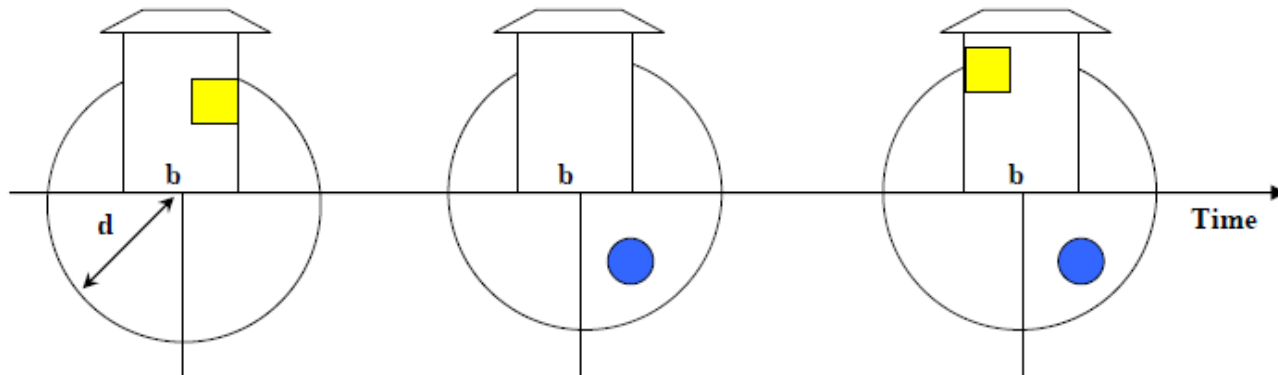
$$S_{it}(d) = \frac{H_{it}(d)}{N_i(d)} ,$$

- Où :  $H_{it}(d)$  est le nombre de logements sociaux dans le cercle de rayon  $d$  autour de  $i$ .
- Et  $N_i(d)$  est le nombre de résidences principales dans le même cercle selon le recensement général de la population en 1999.





# Analyse économétrique des effets de l'évolution de la part des logements sociaux

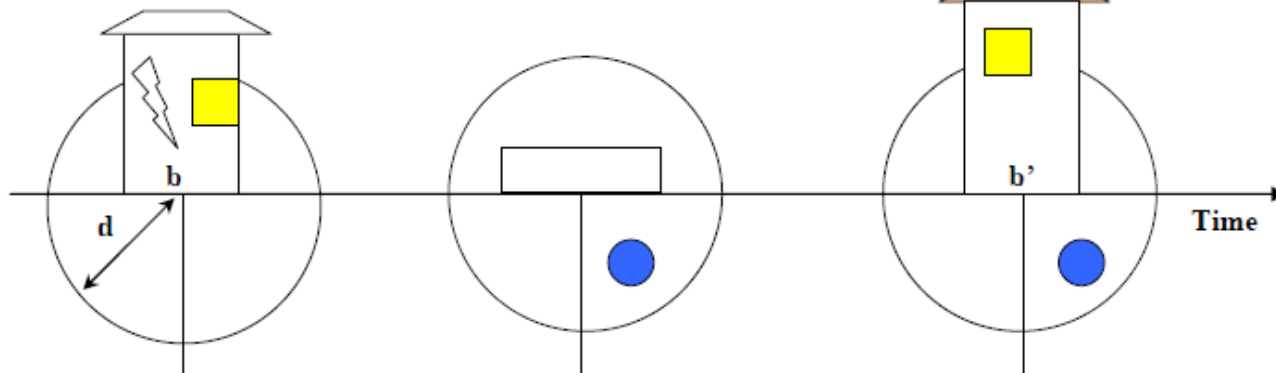


Time, t  
Flat i transacted  
In building b

Time, t+c  
Social housing project is  
completed in neighborhood d

Time, t+c+n  
Flat j transacted  
In building b

## Main concern, time-varying unobservables:



Time, t  
Flat i transacted  
In building b

Time, t+c  
Social housing project is  
completed in neighborhood d

Time, t+c+n  
Flat j' transacted  
In building b'

b

b'



## Analyse économétrique

$$\ln(p_{ibgt}) = x_{ibgt}\beta + \gamma S_{bt}(d) + \alpha_{bt} + \varepsilon_{ibgt},$$

- Où  $p_{ibgt}$  est le prix de vente d'un appartement  $i$  de l'immeuble  $b$  dans le quartier  $g$  à la date  $t$  ;
- $x_{ibgt}$  ses caractéristiques principales (superficie, nombre de pièces, de salles de bain, présence d'une cave, etc.) ;
- $\alpha_{bt}$  un effet immeuble qui peut varier dans le temps.



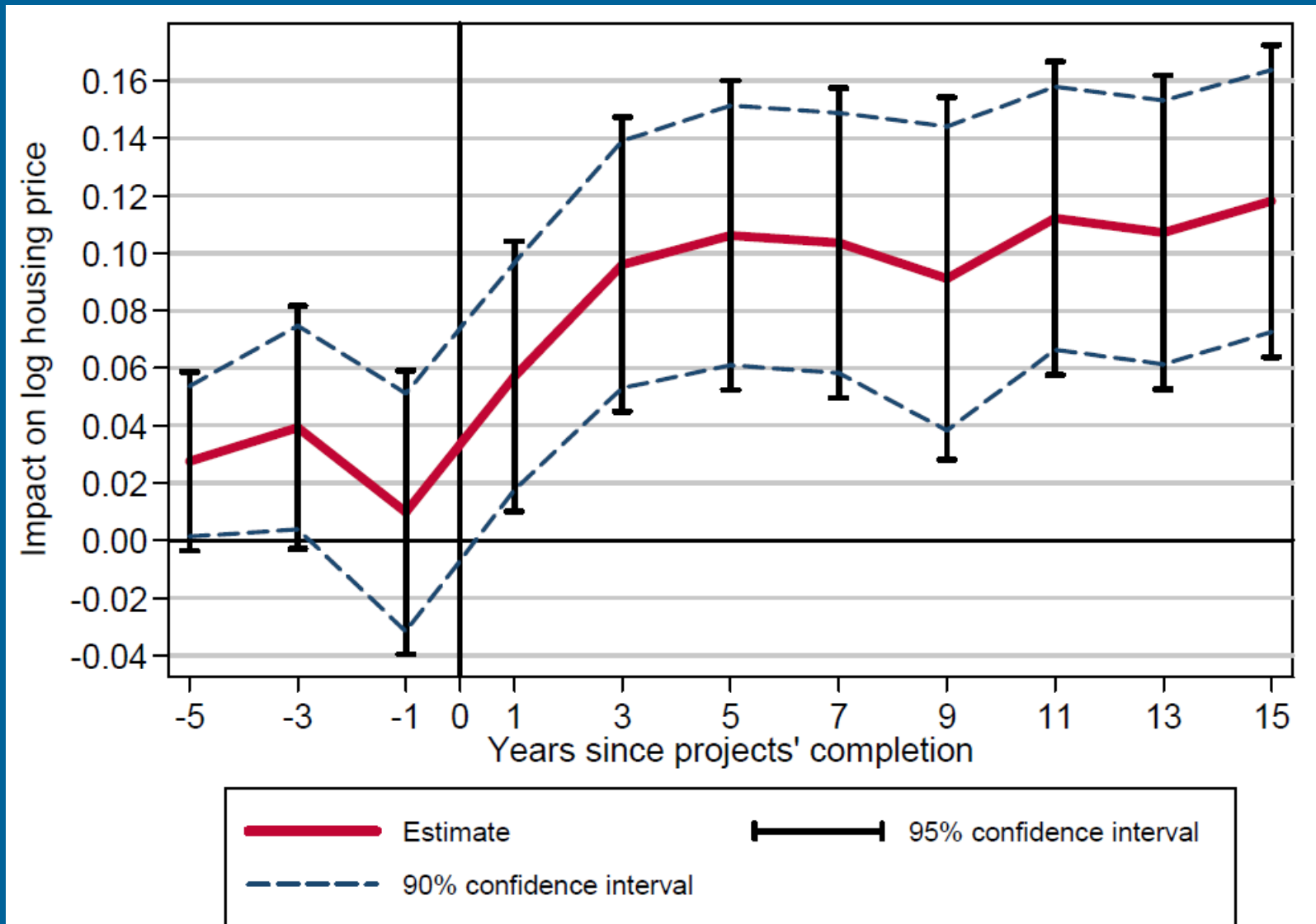
# Analyse économétrique

---

- Deux extensions principales:
  1. L'effet des logements sociaux peut varier en fonction de leur distance à l'immeuble du parc privé d'un premier cercle de 50 m à une couronne situé entre 350 et 500m de l'immeuble.
  2. L'effet peut varier au cours du temps, de 6 ans avant l'achèvement à 14 ans après celui-ci (anticipation, évolution du parc...).

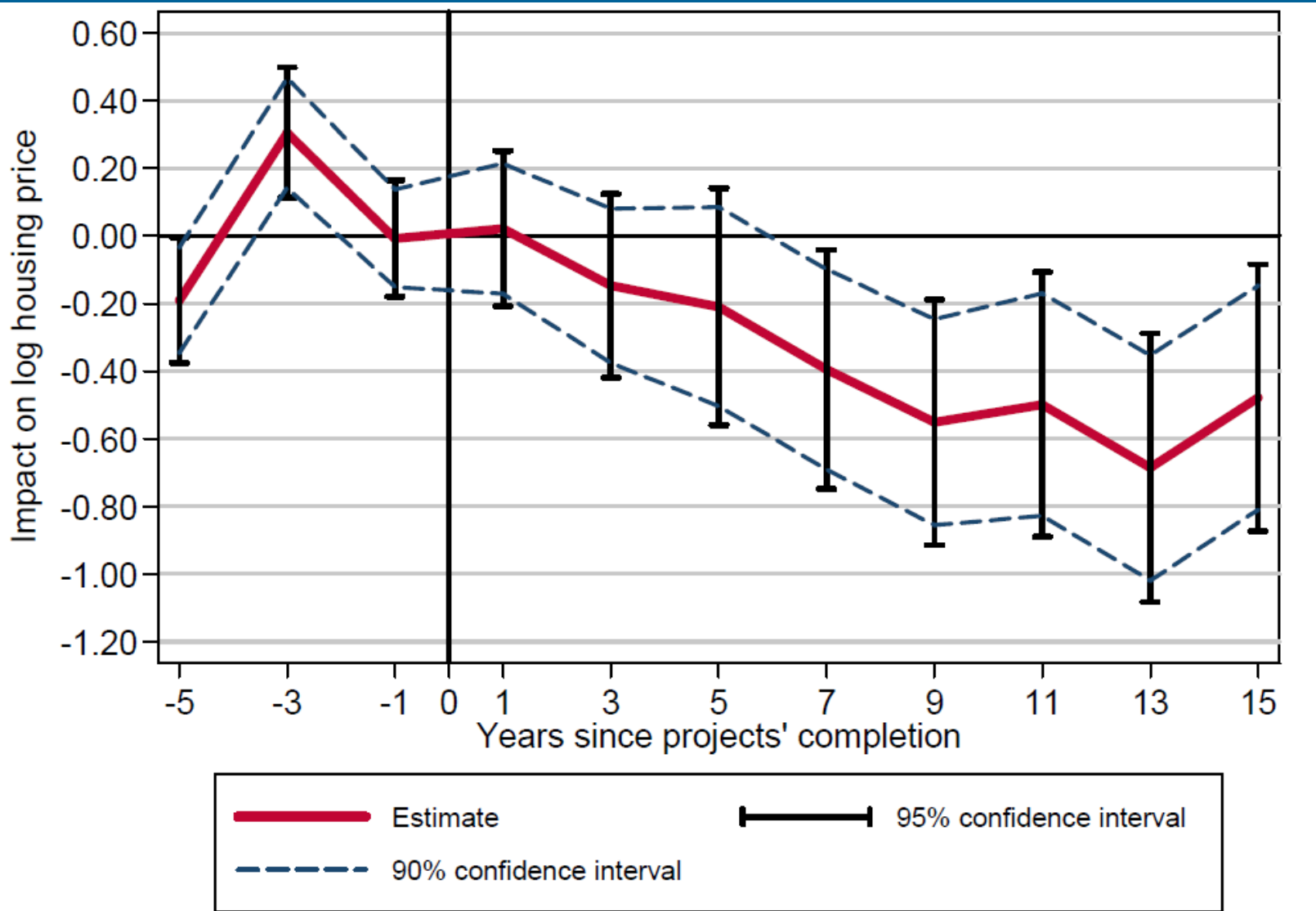


# Effet au cours du temps, cercle de 50m





# Effet au cours du temps, couronne de 350 à 500m





# Hétérogénéité des effets et interprétation

---

- Les effets mesurés à Paris sont hétérogènes selon les quartiers:
  - Plus modestes, effets plus positifs ;
  - Plus aisés, effets plus négatifs.
- Mais aussi selon les appartements :
  - Studio et deux pièces, effets positifs ;
  - Appartements familiaux, effets négatifs.
- Et le mode de réalisation des logements sociaux :
  - Après 2001, les opérations d’“acquisition-conventionnement” sans amélioration du parc n’ont pas d’effet positif ou négatif discernable.



---

Plus de résultats dans:

Goujard, A. (2012), “The spillovers of social housing, evidence from housing prices”, *London School of Economics*, mimeo.

**Merci !**