

# **Housing wealth accumulation: The role of public Housing**

Florence Goffette-Nagot et Modilo Sidibé

## **Commentaires**

Anne Laferrère (INSEE et CREST, Paris)

Journées d'Etude Ville et Logement, Ofce (Paris, 4  
décembre 2012)

# Résumé

- Echantillon (1):
- 3 773 ménages qui sont devenus propriétaires ou sont restés non propriétaires, vivant dans 78 aires urbaines (sur 326)
- Pour lesquels on connaît ou impute le statut d'occupation précédent (locataire en secteur libre, ou social essentiellement).
- **Question:** ce statut a-t-il une influence sur l'âge d'accès à la propriété?
- **Méthode:** pseudo-panel et estimation conjointe du statut et de l'âge, prenant en compte hétérogénéité inobservée, et instrumentant par la part de HLM dans l'aire urbaine.
- Echantillon (2), >15 000 ménages; effet CT et sa variation ds le temps

# Questions

- Pourquoi un modèle de durée, et pas la succession des décisions: bouger ou pas, et conditionnellement à la mobilité, bouger au sein du secteur social, entre secteur locatif, accès à la propriété?
- Hétérogénéité inobservée très importante. Si elle est due au type de logement acheté, pourquoi ne pas le mettre dans l'équation (« on accède plus tard si on achète un grand logement, un appartement, en région parisienne, etc. »)?
- Effet loi de 1948?
- Ordre de grandeur de l'effet? Un mois et demi?
- Interagir avec l'effet temporel?

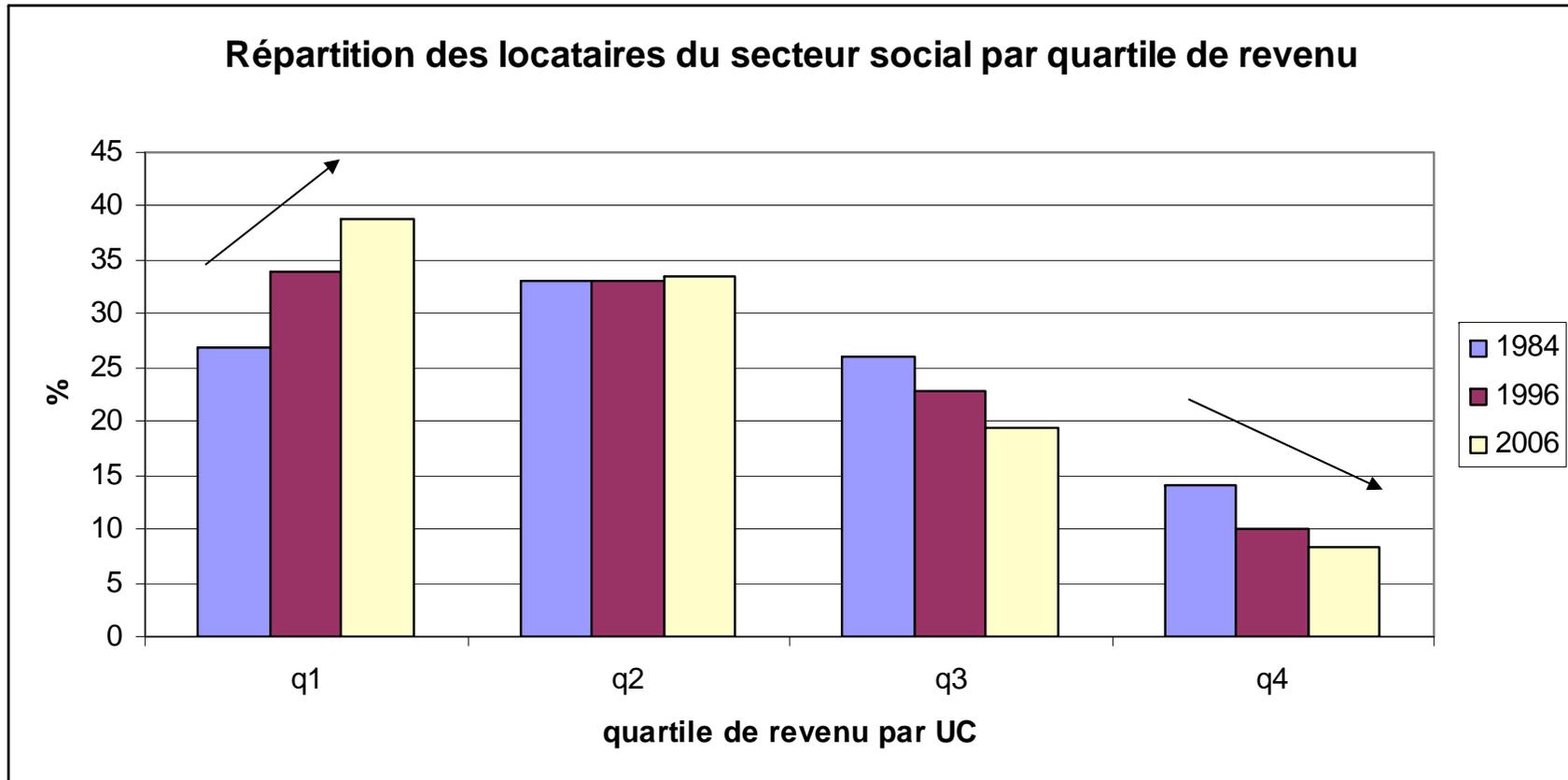
# Le choix location propriété

- Arbitrage entre loyer et coût d'usage du capital logement (prix des logmts, et évolution)
- Contraintes d'emprunt (Gobillon, leBlanc)
- Coûts de mobilité: ici importants il faut forcément bouger pour devenir propriétaire
- Utilité de la propriété « en soi »
- Effet de la vie en logement social *cet.par.*?

# Effet de la vie en logement social?

- Conditions d'entrée: larges sur cette période: à revenu égal, les uns entrent, d'autres pas

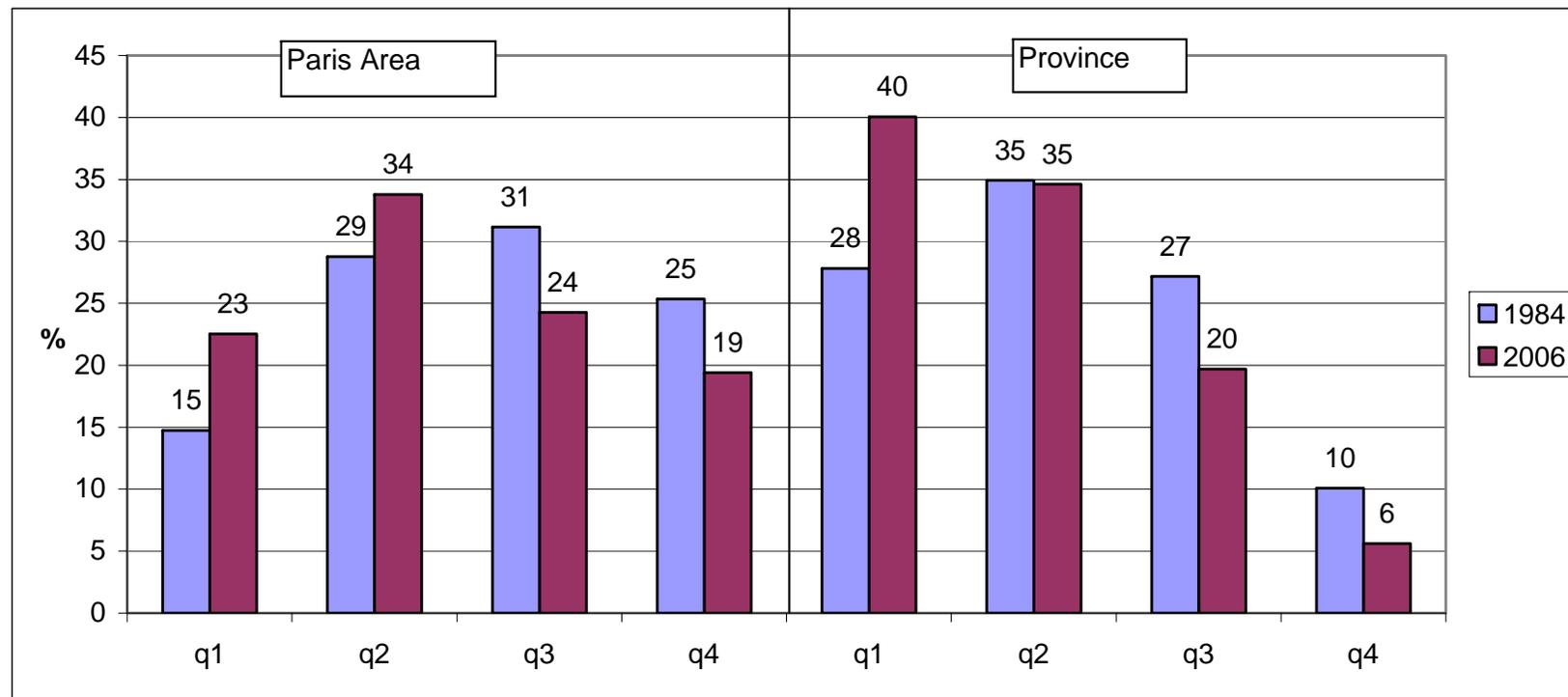
# Les locataires HLM



# Effet de la vie en logement social?

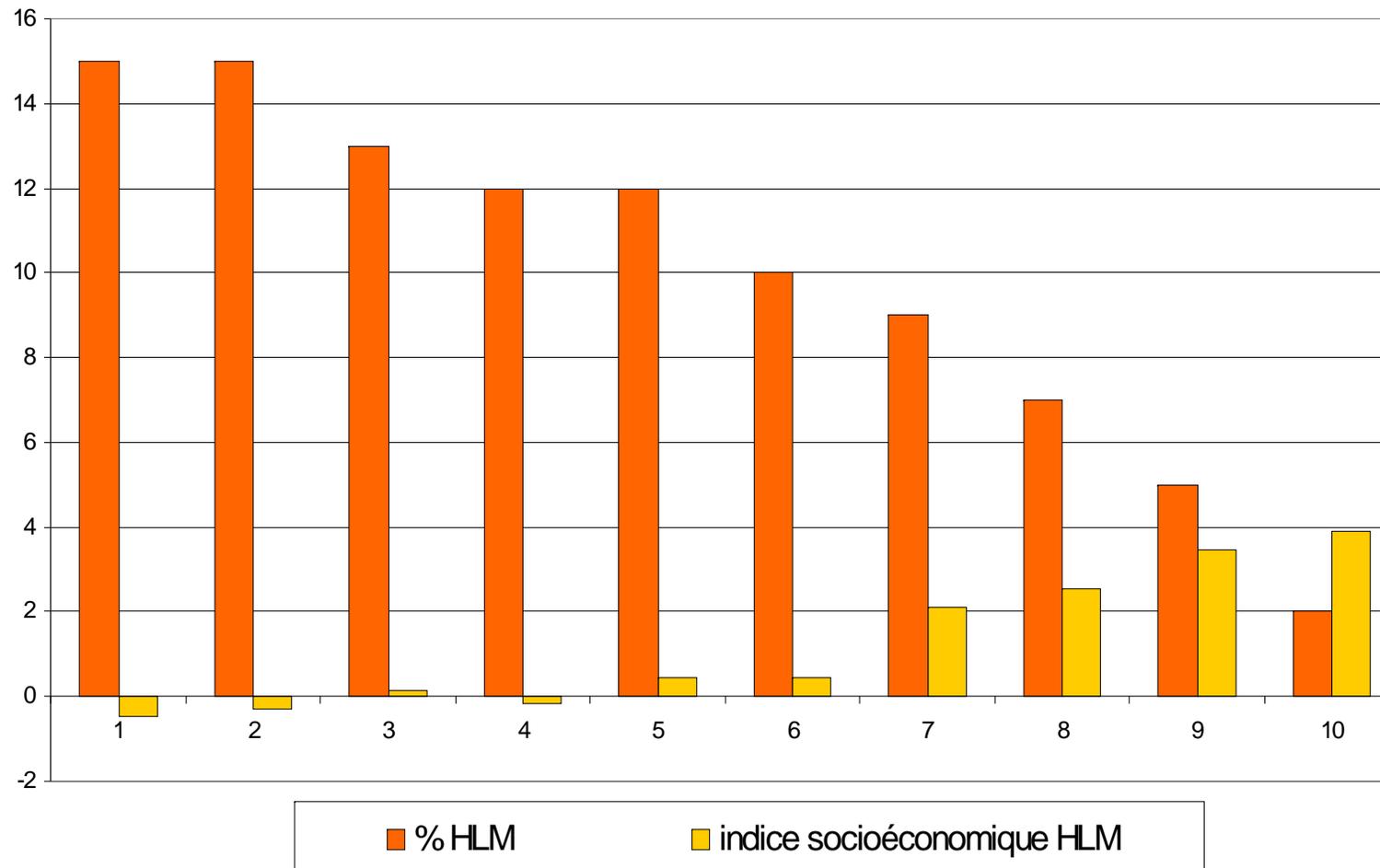
- Conditions d'entrée: larges sur cette période: à revenu égal, les uns entrent, d'autres pas
- Loyer HLM: **une subvention non imposable, indépendante des revenus**, de l'ordre de +10% de consommation de logement et +11% d'autre conso ou d'épargne.
- Permet de faire face aux coûts de mobilité, augmente l'apport personnel, donc réduit la contrainte de crédit
- En sens inverse: loyer bas n'incite pas à bouger, ou effets externes négatifs en termes d'emploi
- Moyen de tester ceci en introduisant de l'hétérogénéité parmi les locataires? Ceux qui changent d'aires urbaines, qui achètent une maison?

# Tous les locataires HLM ne sont pas égaux

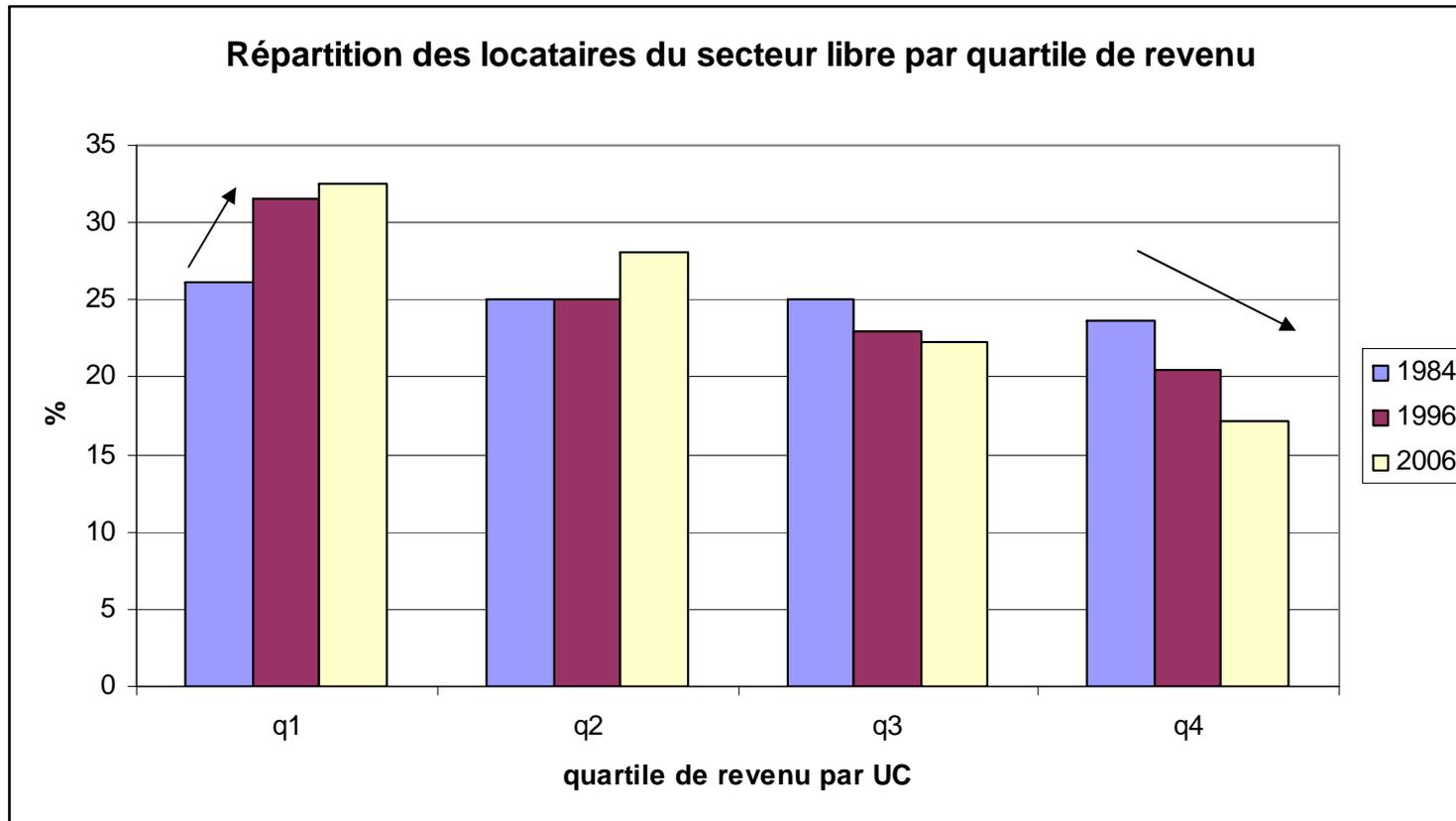


# Polarisation des locataires HLM

Répartition des ménages locataires d'appartements du secteur social, selon le décile de revenu par UC (1996)



# Les autres locataires



# Les propriétaires

