

Comment la demande influe sur les prix et les loyers des logements

Une méthode d'analyse des prix complexes, dite des "prix hédonistes" permet d'estimer le prix des différents attributs d'un logement (taille, confort, environnement proche ou lointain, etc.) à partir de son prix global, l'hypothèse étant qu'un logement est un ensemble d'éléments homogènes et indissociables, qui sont vendus en bloc et que le consommateur transforme pour obtenir de l'utilité. La méthode a été appliquée pour 1996 sur le secteur locatif libre des villes, de leurs banlieue et de leurs couronnes périurbaines ; résultat : la surface habitable d'un logement et son équipement sanitaire jouent fortement sur le loyer. Les caractéristiques de l'immeuble (collectif ou individuel, date de construction, état) ont également un rôle important.

L'accessibilité au centre d'emploi et la qualité sociale du voisinage sont les attributs "extrinsèques" du logement qui ont le plus d'impact. Cependant, le coût réel de l'éloignement du centre serait sous-estimé par les ménages. Confrontés au choix entre le coût d'accessibilité et le besoin d'espace, les ménages aisés donnent la préférence au second et ils se localisent de préférence à la périphérie des villes.

Les autres aménités ou nuisances locales (criminalité, bruit, pollution, aménités rurales, etc.) exercent une influence réduite ou même nulle. Les dégradations de l'immeuble affectent davantage le loyer que le bruit ou la criminalité, qui sont loin d'avoir l'importance escomptée...