



HAL
open science

Comment les ménages choisissent-ils leur logement ?

Frédéric Teulon

► **To cite this version:**

| Frédéric Teulon. Comment les ménages choisissent-ils leur logement ?. 2025. <hal-04946150>

HAL Id: hal-04946150

<https://hal.science/hal-04946150v1>

Preprint submitted on 13 Feb 2025

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.



HAL Authorization

Comment les ménages choisissent-ils leur logement ?

Frédéric Teulon

Direction de la recherche
Paris Ecole de Management

Mots clés : Choix du logement, Epargne, Patrimoine, Accès à la propriété, Choix intertemporels, Ségrégation spatiale, Taux d'intérêt, Homo oeconomicus, Logement social, Efficience des marchés

Les économistes considèrent que les choix des ménages sont rationnels et se font sous contrainte de revenu. En matière d'accès à la propriété immobilière, les ménages arbitrent entre la distance par rapport à leur lieu de travail, le prix du logement et ses caractéristiques (surface, nombre de chambres, luminosité...). Les familles font des choix calculatoires et elles cherchent un compromis entre leurs aspirations et leurs

moyens financiers. Dans le modèle standard (*homo oeconomicus*), le consommateur maximise une utilité qui peut renvoyer à plusieurs types de satisfaction (financière, affective, symbolique...).

Le rendement des investissements immobiliers est sujet à caution (Shiller, 2008) et le calcul économique lui-même peut être trompeur. Comme le dit Anne Lambert (2015) à propos de la construction de pavillons : « Les calculs donnent l'apparence d'une rationalité et d'une rentabilité économiques à des projets qui n'en ont pas, en tout cas dans les représentations que les acheteurs eux-mêmes se font de leur propre choix résidentiel, et dont ils peinent à détailler précisément les modalités de financement. »

Il serait faux de penser que les ménages qui s'installent dans les zones périurbaines sont uniquement chassés des centres villes par la hausse des prix ; ils y cherchent aussi des qualités propres (Kaufman, 2014).

Depuis le début des années 1970, la France est entrée dans un nouveau cycle d'urbanisation. Comme le rappellent Cusin & al. (2016) : « Cette urbanisation associe deux tendances principales. L'une, centripète, se caractérise par la concentration des emplois les plus qualifiés dans un nombre limité de métropoles. L'autre, centrifuge, conduit à la diffusion de populations et de certaines activités de plus en plus loin des centres, et à la périurbanisation des espaces en question. Ce phénomène d'extension des périphéries n'est pas propre aux métropoles. Il s'observe à tous les niveaux de la hiérarchie urbaine ».

L'immobilier est-il un marché ?

Les économistes considèrent que l'on peut analyser l'immobilier à partir de la loi de l'offre et de la demande.

L'offre est relativement inélastique. Son évolution dépend de la construction de logements neufs et du rythme de déclassement des logements anciens.

La demande dépend des évolutions démographiques (solde naturel et solde migratoire), des pratiques familiales (décohabitation, divorces...), des normes en matière d'habitat, de la mobilité géographique des individus et de leur âge (impact du cycle de vie ; Modigliani, 1963).

Dans son ouvrage *Les structures sociales de l'économie* (2000), Pierre Bourdieu considère que les postulats abstraits des économistes sont déconnectés de la réalité. Au travers de l'étude de transactions immobilières concrètes dans le Val d'Oise, Bourdieu

montre que le marché est construit par l'État au travers de normes et de politiques publiques (l'État peut par exemple décider de favoriser l'accès à la maison individuelle, à l'habitat collectif ou au logement social). Les acheteurs et les vendeurs sont eux pris dans des constructions symboliques qui déterminent en partie la valeur des maisons, des quartiers ou des villes.

Les sociologues considèrent que le marché de l'immobilier est avant ou une construction sociale avant d'être un lieu de rencontre de l'offre et de la demande.

Être locataire ou propriétaire ?

En France, la tendance de long terme est celle de l'accès à la propriété (plus de 60% des ménages français sont propriétaires de leur logement principal).

Lorsqu'une personne est locataire, elle a moins de dépenses à assumer. A court et moyen termes, le coût d'un loyer est généralement moins élevé que celui d'une acquisition immobilière, qui comprend de nombreux coûts connexes, dont la mise de fonds, le paiement d'intérêts et les frais de notaire. Cet avantage s'amointrit à long terme. Les taux d'intérêt sont censés se fixer à un niveau qui rend indifférent le choix entre la location et la propriété s'il on raisonne sur une perspective longue. En présence de marchés financiers parfaits (Fama, 1965), il devrait y avoir indifférence entre l'un ou l'autre mode d'accès au logement. Dans les faits, plusieurs éléments altèrent cette équivalence : préférences intergénérationnelles pour la transmission de patrimoine (vision dynastique), les imperfections du marché du crédit, l'existence de bulles spéculatives, l'encadrement des loyers...

L'arbitrage n'est plus le même lorsque l'on est en présence de logements sociaux (dans les HLM les loyers sont plafonnés et donc déconnectés d'une logique de marché). L'État joue un rôle important dans la régulation du marché (on peut penser à la loi Quillot de 1982 qui rééquilibre les rapports locatifs en renforçant les garanties accordées aux locataires).

Par ailleurs il existe un arbitrage entre le neuf et l'ancien. Les logements neufs présentent deux grands types d'avantages : la fiscalité et le confort/durabilité, ce qui justifie à l'achat une décote importante de l'ancien par rapport au neuf (Teulon, 2025).

La dimension patrimoniale du logement ne peut pas être ignorée. Rembourser un emprunt c'est épargner, alors que le paiement d'un loyer est assimilable à une dépense. Le choix de la propriété est le résultat d'un arbitrage intertemporel conditionné par l'existence ou non d'un apport personnel (épargné ou hérité) et par l'accès au crédit.

Lectures

Bourdieu Pierre, *Les structures sociales de l'économie*, Seuil, 2000.

Cusin François, Lefebvre Hugo & Sigaud Thomas, « La question périurbaine. Enquête sur la croissance et la diversité des espaces périphériques », *Revue Française de sociologie*, vol. 57 (4), pp. 641-679, 2016.

Fama Eugene, « The Behavior of Stock Market Prices », *Journal of Business*, vol. 38 (1), pp. 34-105, 1965.

Hamadi Chohdi & Teulon Frédéric, « Le logement social : Et si notre regard changeait ? », hal-04871833, 2025.

Kaufmann Vincent, *Retour sur la ville*, Presses polytechniques et universitaires romandes, 2014.

Lambert Anne, *Tous propriétaires ! L'envers du décor pavillonnaire*, Le Seuil, 2015.

Modigliani Franco, « The 'life-cycle' hypothesis of saving: aggregate implications and tests », *American Economic Review*, vol. 53 (1), pp. 55-84, 1963.

Shiller Robert, *The Subprime Solution: How today's global Financial Crisis happened, and what to do about It*, Princeton University Press, 2008.

Teulon Frédéric, « Investissements immobiliers : pourquoi s'intéresser aux logements neufs ? », Paris Ecole de Management, Document de travail, n°59, 2024.

Tissot Sylvie, « Une discrimination informelle ? L'usage du concept de mixité sociale dans la gestion des attributions de logements HLM », *Actes de la recherche en sciences sociales*, n°159, pp. 55-69, 2005.

Pour citer cet article :

Teulon Frédéric, « Comment les ménages choisissent-ils leur logement ? », Document de travail, HAL-science, 2025.

PEM education

Tableau des documents de travail déposés sur HAL-science

Titre de l'article	Référence HAL
WP 1 - Qu'est-ce qu'une communication responsable ?	hal-04559259
WP 2 - Des Jeux paralympiques pour vaincre les préjugés	hal-04695416
WP 3 - L'héritage financier des Jeux Olympiques	hal-04702985
WP 4 - Le rôle régulateur de la FIFA et de l'UEFA	hal-04711935
WP 5 - La France, terre de rugby. La domination du Top 14	hal-04712159
WP 6 - Une histoire du sport	hal-04712188
WP 7 - La professionnalisation du sport	hal-04712496
WP 8 - Sport, la mondialisation des enjeux	hal-04712459
WP 9 - L'alpinisme à la recherche de ses valeurs	hal-04712108
WP 10 - Les grands managers du sport : Coubertin et Rimet	hal-04715818
WP 11 - Le Tour de France : une leçon de marketing	hal-04716116
WP 12 - Une histoire des Jeux Olympiques	hal-04715841
WP 13 - Sociologie de la pratique sportive	hal-04714896
WP 14 - La légende des 24 heures du Mans	hal-04716495
WP 15 - Roland Garros, une réussite dans l'événementiel sportif	hal-04716821
WP 16 - Marathon, le message de Phillipidès	hal-04715163
WP 17 - Business rouge et bleu, le PSG à la conquête de l'Europe	hal-04715870
WP 18 - Organiser des Coupes du monde	hal-04716711

WP 19 - Carl Lewis, psychologie et performance des champions	hal-04717012
WP 20 - NBA : le management du basketball aux Etats-Unis	hal-04716583
WP 21 - Investir dans le sport. Les fonds, les Etats et le soft power	hal-04714846
WP 22 - Le défi de l'IA	hal-04721175
WP 23 - Qu'est-ce que l'intelligence artificielle (IA) ?	hal-04720340
WP 24 - Les cyber-attaques, maillon faible du monde digital	hal-04721073
WP 25 - Les entreprises du numérique, Big reset et Big brother	hal-04721052
WP 26 - « Employer brand », comment être plus attractif sur le marché du travail ?	hal-04730763
WP 27 - Nouvelles pratiques RH : du « quite cutting » au « quiet quitting »	hal-04732897
WP 28 - Le télétravail est-il en train d'être remis en cause ?	hal-04739030
WP 29 - Nouvelles pratiques RH : la fin des organisations hiérarchiques	hal-04742074
WP 30 - La finance peut-elle être responsable ? (I)	hal-04741370
WP 31 - La finance peut-elle être responsable ? (II)	hal-04741646
WP 32 - "Are you talking to me ?". Une brève histoire du digital et de l'IA	hal-04770494
WP 33 - L'impact de l'intelligence artificielle sur la GRH	hal-04774169
WP 34 - La microfinance, instrument original de développement durable	hal-04771781
WP 35 - Le Royaume-Uni et le Brexit	hal-04783127
WP 36 - Elton Mayo, l'école des relations humains	hal-04784706
WP 37 - L'évolution de la rémunération des PDG	hal-04785967
WP 38 - « Pay for luck » ou « pay for work » ?	hal-04787912
WP 39 - Une histoire de la RSE et de ses enjeux	hal-04797629
WP 40 - Le taylorisme et l'organisation scientifique du travail	hal-04788491

WP 41 - Le fordisme et la production de masse	hal-04789231
WP 42 - Quels critères pour rémunérer les dirigeants ?	hal-04787669
WP 43 - Post taylorisme et néo taylorisme	hal-04792610
WP 44 - Le “Say on Pay” et les comités de rémunération	hal-04794490
WP 45 - Le profit est-il soluble dans la « Raison d’être » des entreprises ?	hal-04799258
WP 46 - La théorie de la justice selon John Rawls	hal-04800071
WP 47 - Détermination des salaires : le rôle des conventions	hal-04801004
WP 48 - Préserver le capital humain de l’entreprise	hal-04801556
WP 49 - Les discriminations à l’embauche et dans la gestion des carrières	hal-04802841
WP 50 - Les licenciements : face aux périls, faut-il alourdir la législation ?	hal-04805265
WP 51 - Les sanctions économiques sont-elles efficaces ?	hal-04811520
WP 52 - L’emploi des seniors en France	hal-04810982
WP 53 - La théorie du cycle de vie est-elle encore d’actualité ?	hal-0481606
WP 54 - Les entreprises françaises et le débat répartition / capitalisation	hal-04814144
WP 55 - Quelle leçons a-t-on tiré de la crise immobilière des subprimes ?	hal-04821210
WP 56 - Comment les managers peuvent devenir des leaders	hal-04823459
WP 57 - Qui était André Siegfried ?	hal-04842331
WP 58 - Comment l’innovation dans le secteur du numérique rabat les cartes de la concurrence et de la productivité	hal-04854408
WP 59 - Investissements immobiliers : pourquoi s’intéresser aux logements neufs ?	hal-04857089
WP 60 - L’ennemi de mon ennemi est mon ami : le combat autour d’OpenAI	hal-04861602

WP 61 - Le logement social : Et si notre regard changeait	hal-04871833
WP 62 - Accessibilité des logements : Après les Jeux Olympiques, quelle place pour l'inclusion des personnes handicapées ?	hal-04872159
WP 63 - Des propositions iconoclastes pour l'immobilier : construire plus de parkings souterrains, réduire la vitesse des voitures sur le périphérique	hal-04872232
WP 64 - Faut-il interdire les logements Airbnb ?	hal-04872277
WP 65 - Des pistes pour dynamiser l'offre de logements à destination des ménages : surélever les immeubles et transformer les bureaux inoccupés en logements ?	hal-04872365
WP 66 - La transformation des bureaux en logement : et si l'on changeait complètement de logique ?	hal-04902705
WP 67 - Pourquoi le dispositif Pinel a été un atout majeur pour la France ?	hal-04931243
WP 68 - Crise du logement et mal logement en France	hal-04945983