une étude d'IDHEAL

idheal.fr

où ? pas ici !

HABITER

pas ici ou ? où ! pas !

HABITER OÙ ? PAS !

DEMANDE ET OFFRE DE LOGEMENTS À L'ÉCHELLE LOCALE EN FRANCE

MARIANNE BLEHAUT
ALEXANDRE COULONDRE
CLAIRE JUILLARD
VINCENT LASSERRE-BIGORRY
SOLENE VIGOUROUX

Une recherche financée par IDHEAL en partenariat avec *leboncoin*

Novembre 2024

Résumé

Quelle est la demande de logements dans les territoires ? À cette question, peu de réponses sont apportées à ce jour par manque de données disponibles. Grâce à un partenariat scientifique avec *leboncoin*, premier portail d'annonces immobilières en France, ce travail reconstitue la géographie des recherches immobilières en ligne. Le rapport propose ainsi une lecture territorialisée de la demande de logements en France et analyse comment cette demande s'équilibre ou non avec l'offre de logements disponible sur les marchés à l'échelle locale.

Une géographie originale des marchés résidentiels émerge. Certaines zones géographiques affichent un excès de demande par rapport à l'offre bien plus important qu'ailleurs. Ce sont les territoires en « sur-demande ». Mais ceux-ci ne sont pas nécessairement les mêmes dans le cas de la vente et de la location. Alors que dans le cas de la vente, la sur-demande concerne beaucoup de pôles urbains, dans le cas de la location, la sur-demande ne concerne que les plus grandes métropoles ainsi qu'une série de littoraux et de zones frontalières.

Ces analyses viennent finalement questionner l'appréhension de la tension immobilière dans les territoires et les réponses qui permettraient d'y remédier entre construction neuve et remise sur le marché des logements vacants.

Table des matières

Résumé 3
Préambule 5
Introduction 7
A - Méthode : qu'est-ce que la demande de logements ? 10
1 - Une (première) géographie de la demande de logements en France 14
2 - Des navigations aux transactions : quelle cohérence géographique ? 19
B - Méthode : décrire les (dés)équilibres offre-demande 22
3 - Les territoires de la « sur-demande » résidentielle en France 25
4 - Une géographie de la sur-demande en partie découplée des zonages officiels 27
5 - Comment l'offre nouvelle réduirait-elle la sur-demande ? 31
6 - Une géographie spécifique dans le cas de la location 35
7 - Des territoires en sur-demande complète 38
8 - Des territoires en sous-demande complète 41
C - Méthode : données de plateformes et analyse des marchés immobiliers 43
D - Méthode : sources, zonages et indicateurs 45
Les autrices et auteurs du rapport 51
Bibliographie 52

Préambule

Voici ***Habiter où ? Pas !***, nouvelle étude réalisée pour IDHEAL par Alexandre Coulondre (coordination), Marianne Bléhaut, Claire Juillard, Vincent Lasserre-Bigorry et Solène Vigouroux.

Habiter où ? Pas ! expose plusieurs résultats dessinant une géographie inédite de la demande de logements. Où les ménages souhaitent-ils acheter ou louer un logement ? Dans les métropoles, la tendance ne s'inverse pas, sur les littoraux, elle se confirme, mais aussi et plus étonnant, elle est forte dans la région Grand Est, souvent moins identifiée comme un territoire en tension. Enfin,la diagonale du vide, pas si vide, révèle un intérêt inattendu.
Ces résultats sont intéressants et nouveaux car l'analyse du parc de logements et de ses évolutions passe généralement, faute de données et par habitude, exclusivement par l'offre, et singulièrement par l'offre neuve.

Habiter où ? Pas ! est la suite des réflexions entamée dans ***Construire où ? Pas !***. Cette étude publiée en 2022 proposait une géographie de la production de logements neufs entre 2010 et 2020 et en analysait les effets locaux sur les prix, le peuplement, l'artificialisation des sols et la fiscalité locale.
Parce que l'on mesure toujours l'offre à l'aune d'une demande que l'on connaît pourtant peu, ***Habiter où ? Pas !*** prend le sujet par un autre bout : celui des aspirations des ménages dans leur recherche de logements.

Au-delà des marchés, elle compare leurs déséquilibres. La méthode et les données utilisées par l'équipe de chercheurs et chercheuses permettent ainsi de qualifier la tension du marché, dans un territoire donné, au regard de la tension observée dans d'autres. On obtient ainsi un classement (et des cartes) illustrant la sur-demande et la sous-demande, notions exprimées de façon relative. La sur-demande caractérise les mailles qui affichent de façon bien plus importante que les autres un excès de demande par rapport à l'offre disponible sur le marché résidentiel.

Par exemple : compte tenu de l'offre de logements disponibles sur le marché à Fontainebleau, Saint-Denis, ou Cergy, la demande exprimée peut s'analyser comme une sur-demande car il existe un fort déséquilibre. En revanche, Chartres, ville moyenne aux portes de l'Île-de-France, est reconnue par le zonage ABC produit par le Ministère du Logement comme une ville au marché tendu alors que l'étude ne montre pas de situation de sur-demande. L'étude de la navigation des internautes permet donc de répondre à la question « où veut-on habiter ? » mais également à « où peut-on habiter ? »

Comment ? D'abord par une image nationale dessinée à partir de données locales. Cette dimension est centrale dans les deux études et permet de produire des cartes à partir d'une typologie de territoires, c'est-à-dire une géographie.

Grâce à un partenariat avec la plateforme d'annonces immobilières en ligne *leboncoin*, l'équipe de chercheurs et chercheuses a construit une méthode pour passer du big data - les données agrégées de navigation rassemblées par la plateforme - à des données qui nous renseignent sur les aspirations résidentielles des internautes.
C'est la troisième originalité de ce corpus d'étude : un traitement inédit d'un grand volume de données, ouvertes et cédées par *leboncoin* que nous remercions pour le soutien qu'il apporte ainsi à l'intérêt général.

Pour quoi faire ?

- Pour mieux appréhender et comprendre les dynamiques de marché et mieux y répondre *via* les politiques locales de l'habitat ;
- Adapter les zonages de la politique du logement, ceux qui ouvrent le recours à certains certains dispositifs sociaux ou fiscaux et sont calqués sur des mesures de en fonction de la tension sur les marchés locaux ;
- Evaluer l'ampleur de l'ensemble de l'offre disponible (neuf, logements existants en vacance frictionnelle entre deux ménages ou logements existants mais durablement vacants qui pourraient revenir sur le marché…) face à la demande dans un territoire donné ;
- Faire du big data un outil au service de l'intelligence territoriale et des politiques publiques ;
- Nourrir les réflexions sur la différenciation des politiques publiques du logement en offrant aux collectivités et à l'Etat davantage d'outils de pilotage.

D'autres travaux prolongeront cette démarche avec un objectif : mieux outiller la connaissance des marchés pour des politiques plus efficaces.

IDHEAL remercie les membres de son comité d'orientation qui ont participé aux réunions de suivi durant l'élaboration de cette étude : Eva Simon (PUCA), Pierre Madec (OFCE), Martin Omhovère (IPR), Jean-Claude Driant (Lab'Urba - UPEC), Anne-Katrin Le Doeuff (AORIF).
IDHEAL remercie également Guillaume Rateau, Luc Bercegol, Béatrice Boutchenik, Adrien Charlet (service des données et études statistiques du Ministère de la Transition Écologique) et Clara Wolf (économiste, bureau des études économiques du Ministère du Logement) pour leur participation.

Introduction

Quelle est la demande de logements dans les territoires ?

À cette question, peu de réponses ont été apportées à ce jour. Dans la littérature scientifique, c'est un angle mort à la fois conceptuel et empirique. Conceptuel, car la plupart des travaux de recherches sur les marchés résidentiels se sont concentrés sur **une étude de l'offre ou une étude des prix** proposant tout un ensemble de notions et de méthodes pour aborder ces aspects. Les (rares) travaux interrogeant la demande résidentielle ont consisté bien souvent à pointer la faible quantité d'analyses sur le sujet et l'inadaptation des modèles conceptuels existants (Megbolugbe et al., 1991). Ceci est en grande partie lié, et c'est le deuxième point, à **l'absence d'éléments empiriques permettant d'aborder la demande de logements**. La plupart des données disponibles sur les marchés résidentiels recensent les ventes effectives donnant une fenêtre d'observation uniquement sur la partie de la demande ayant passé le filtre de l'appariement marchand, c'est-à-dire de la transaction en vue d'une vente ou d'une location. Dès lors, ces données ne disent rien ni des **aspirations résidentielles** au sens large, ni des **recherches de logements pourtant effectives, mais qui n'ont pas abouti** du fait : d'une absence d'offre en quantité suffisante dans le territoire visé, des prix ou de qualités inadaptées.

Malgré tout, ces dernières années, un champ de recherches sur la demande de logements commence à émerger à l'échelle internationale. Cet essor est lié au développement des plateformes numériques d'intermédiation immobilière qui connaissent un trafic de plus en plus important et qui apportent des données d'un nouveau genre. **Les comportements de navigations des internautes sur les annonces immobilières sont enregistrés par ces plateformes dans des bases de données dont l'analyse donne une occasion unique d'appréhender la demande résidentielle et sa géographie**. Alors qu'un logement vendu n'apparait qu'une fois dans une source de données sur les ventes effectives, un logement à la vente peut apparaître des milliers de fois dans une source de données sur les consultations d'annonces. **Ce volume de consultations renseigne sur le niveau d'intérêt et de demande pour certains logements et, d'un point de vue agrégé, pour certains territoires**.

En s'appuyant sur de telles données, des travaux récents ont pu proposer une analyse de la demande résidentielle en Italie (Loberto, Luciani et Pangallo, 2018), au Royaume-Uni (Rae et Sener, 2016), aux Pays-Bas (Van Dijk et Francke, 2018), et aux États-Unis (Wu et Brynjolfsson, 2015 ; Piazzesi, Schneider et Stroebel, 2020). En France, des recherches sur les données de plateformes immobilières voient aussi le jour depuis quelques années (Vidal, 2021 ; Bléhaut, Coulondre et Juillard, 2022 ; Breuillé, Le Gallo et Verlhiac, 2022), mais sans se concentrer spécifiquement sur la demande de logements et sa géographie.

L'objectif principal de la présente publication est donc de proposer une (première) description de la géographie de la demande de logements en France.

Pour aboutir à ces résultats, un partenariat scientifique a été développé avec le site Internet *leboncoin*. Ce site accueille 14,5 millions de visiteurs uniques par mois sur ses pages

« immobilier »[1]. Il constitue dès lors, et de loin, le site Internet le plus fréquenté en France pour la consultation d'annonces immobilières[2]. **Les données partagées portent sur l'ensemble des navigations enregistrées à l'échelle de la France métropolitaine (dont la Corse) entre 2019 et 2021, ce qui représente 3,5 milliards d'observations statistiques**. Une méthodologie *ad hoc* a été développée par l'équipe de recherche pour pouvoir, à partir de ces données massives, reconstituer des indicateurs de demande de logements à l'échelle locale. Les analyses présentées dans le rapport se concentrent principalement sur l'année 2019 (les autres années disponibles dans le jeu de données étant spécifiques du fait de la crise sanitaire du covid-19).

Comment la demande de logements s'articule-t-elle localement avec l'offre ?

Le potentiel des données de plateforme ne s'arrête pas à la description de la demande. **S'il y a navigation sur des annonces, cela signifie que les données de la plateforme décrivent aussi l'offre disponible ainsi que son évolution dans le temps et l'espace**. Sur le site *leboncoin*, il s'agit essentiellement d'une offre de logements anciens. Mais un croisement avec les données sur la construction de logements (Sitadel2) permet de compléter l'information et d'ajouter au descriptif de l'offre ancienne celui de l'offre neuve. **Il est ainsi possible de disposer d'une approximation de l'offre résidentielle dans son ensemble**. **Une occasion d'analyser la correspondance entre la demande effective et l'offre disponible à l'échelle locale, et d'identifier d'éventuels déséquilibres.**

Ainsi, **le deuxième objectif de ce rapport est d'analyser comment la géographie de la demande résidentielle interagit avec la géographie de l'offre de logements.**

Précisons que le sujet du logement social n'est pas pris en compte dans les analyses. Précisons aussi que le rapport n'aborde pas la question des « besoins » en logements. Une approche par les besoins implique en effet de définir une norme d'habitation et d'évaluer la capacité du parc résidentiel d'un territoire à y répondre à court et moyen terme selon des scénarios démographiques (Coulondre et Juillard, 2024).

Les analyses présentées ici se centrent donc sur les logiques de marchés et sur les déséquilibres éventuellement observés dans ces marchés à un instant donné**. Pour le dire autrement, les analyses décrivent le niveau relatif de tension, c'est-à-dire de difficulté d'accès au logement *via* les mécanismes marchands dans les différents territoires. Où veut-on habiter ? Où le marché permet-il plus facilement de le faire qu'ailleurs ? D'où le titre du rapport : « Habiter où ? Pas ! ».**

Ce rapport forme un diptyque avec une précédente recherche réalisée pour Idheal, consacrée à la géographie de la construction de logements, et intitulé « Construire où ? Pas ! » (Coulondre et Lasserre-Bigorry, 2022). La présente publication fait aussi suite à un travail antérieur mené sur les données du site *leboncoin* (Bléhaut, Coulondre et Juillard, 2022), portant sur la question des trajectoires résidentielles durant la pandémie du covid-19, et ayant initié les réflexions méthodologiques poursuivies ici quant à l'utilisation de données de plateformes numériques dans le cadre de travaux de recherches sur la ville et les marchés résidentiels.

[1] Médiamétrie *NetRatings*, Audience Internet Global, Avril 2021.
[2] Le deuxième est SeLoger avec 6,4 millions (Médiamétrie *NetRatings*, Audience Internet Global, Avril 2021).

Plan du rapport

Dans sa forme, le rapport est organisé comme une série de courtes **fiches thématiques**. L'objectif est de permettre au lecteur d'accéder facilement à différents niveaux de lecture en fonction de ses intérêts.

Plusieurs fiches, identifiées par des lettres, reviennent sur des **aspects méthodologiques** et des définitions conceptuelles dont la présentation est nécessaire pour aborder ce sujet de recherche assez nouveau (fiches A, B, C et D).

D'autres fiches, numérotées, présentent et discutent les **résultats obtenus**. D'une part sur la géographie de la demande de logements (fiches 1 et 2). D'autre part sur l'articulation de cette géographie à celle de l'offre de logements (fiches 3 à 8).

A - Méthode : qu'est-ce que la demande de logements ?

Définir la demande de logements

De façon élémentaire, on peut dire qu'en économie la « demande » renvoie aux quantités demandées sur un marché, c'est-à-dire au nombre d'unités d'un bien que les consommateurs souhaitent se procurer en passant par les mécanismes marchands.

Ceci appelle assez vite des précisions. En premier lieu, il convient de se demander comment on applique cette définition large au cas de l'immobilier. « Les unités d'un bien » renvoie à une vision abstraite de la marchandise. Chaque unité du bien est censée être comparable à une autre. Or, en immobilier, la localisation compte. Les caractéristiques des biens aussi. **Il ne saurait il y avoir de la demande pour « du » logement, mais « des » demandes pour « des » logements dans « des » territoires**. Idéalement donc, il faudrait pouvoir caractériser les quantités demandées pour chaque type de logements (segments) dans chaque type de lieux (territoires). Le nombre de segments et de territoires pouvant potentiellement être très élevé. S'il n'est pas exclu que ce travail de précision soit engagé un jour, il convient, dans un premier temps au moins, de considérer le critère géographique. **La demande de logements sera ici entendue comme les quantités demandées pour l'ensemble des logements d'un territoire spécifique**.

Dans un second temps, il convient de se demander si l'on doit prendre en compte ou non le contexte de marché. **La demande renvoie-t-elle aux quantités demandées par les personnes désirant le bien ou uniquement par les personnes en mesure de l'acquérir et qui se rendent effectivement sur la place de marché pour cela ?** Une difficulté conceptuelle face à laquelle Adam Smith, économiste classique, propose une solution en distinguant demande « absolue » et demande « effective » :

> « Un homme pauvre peut bien, dans un certain sens, faire la demande d'un carrosse à six chevaux, c'est-à-dire qu'il voudrait l'avoir, mais sa demande n'est pas une demande effective, capable de faire jamais arriver cette marchandise au marché pour le satisfaire (…) On peut appeler demande effective celle qui suffit pour attirer effectivement la marchandise au marché. Elle diffère de la demande absolue » (Smith, 1776).

250 ans plus tard, cet exemple du carrosse peut paraître daté, mais s'adapte finalement assez bien au cas d'étude. On peut dire que **la « demande absolue de logements » correspond aux quantités demandées par les personnes qui pourraient convoiter ces logements sans nécessairement avoir le projet de les acquérir** ou de les louer et/ou les moyens financiers pour le faire. On peut supposer que les logements situés dans la partie prestigieuse d'une grande métropole renvoient à un niveau de demande absolue très important. Pourtant, peu de personnes sont effectivement engagées dans une recherche immobilière de ce type, et encore moins dans une négociation avec un vendeur proposant un tel bien. C'est ici qu'intervient **la notion de « demande effective de logements » qui correspond aux quantités (par définition plus réduites) demandées par les personnes qui se rendent effectivement sur la place de**

marché où l'on propose ce bien. De ce fait, ces personnes participent, de façon directe ou indirecte, à la formation des grandeurs économiques (nombres de transactions, niveaux de prix, etc.). En résumé donc, la demande de logements sera ici définie comme les quantités demandées *via* le marché de façon absolue ou effective pour les logements d'un territoire donné.

Demande de logements et portail d'annonces immobilières

Pendant bien longtemps, la capacité des chercheurs à quantifier la demande de logements a été limitée par un manque de données. Encore aujourd'hui, les données disponibles sont essentiellement des données de transactions. À partir de celles-ci, la demande de logements ne peut être approchée que de façon indirecte en scrutant : l'évolution du nombre de transactions réalisées, la vitesse d'écoulement des logements, ou encore l'évolution des prix. Ces approches souffrent de plusieurs limites. La principale est de ne pas parvenir à distinguer la demande de l'offre. En effet, la hausse d'un indice des prix peut s'expliquer par une insuffisance ou une montée en qualité de l'offre autant que par une variation de la demande. Étudier la demande à partir de ces indicateurs implique donc de formuler des hypothèses fortes et discutables.

Les données issues des plateformes numériques d'intermédiation, comme les portails d'annonces immobilières, changent la donne bien qu'elles comportent elles aussi des limites (voir fiche C). En enregistrant les parcours de navigation des internautes, les données issues de ces portails témoignent de la demande de façon bien plus précise. L'avantage qu'elles procurent est de fournir des indications sur la demande en tant que telle, avec peu d'interférence de l'offre.

On le comprend en décrivant un parcours type sur le site. L'internaute commence sa navigation en recherchant des annonces par mots-clés ou à travers des menus. Dans les deux cas, pour trouver des annonces, il devra indiquer une zone géographique. **L'analyse de ces premiers moments de navigation permet d'approcher les aspirations territoriales des demandeurs de logements quand bien même aucune annonce ne correspondrait à cette recherche**.



Figure 1 – Demande de logements et navigation sur les portails d'annonces

Source : auteurs

On dispose ici d'un indice qui décrit les aspirations au sens large (en tout cas celles exprimées sur la plateforme). Il agrège ainsi les personnes ayant un projet immobilier concret tout comme ceux qui s'adonnent à une forme de tourisme immobilier. La notion de « demande absolue » convient alors pour décrire ce qui peut être mesuré ici (voir figure 1).

L'internaute peut ensuite consulter ou non des annonces. Ici la collecte d'une information sur la demande dépend plus clairement de l'existence d'une offre. Il faut en effet qu'il y ait une annonce pour enregistrer une vue. Mais une annonce peut enregistrer de très nombreuses vues. C'est ce point qu'il faut considérer pour appréhender la demande. **Imaginons un territoire dans lequel il n'existerait qu'une seule annonce. À terme, les données de transactions n'enregistreraient qu'une seule vente. *Via* le portail d'annonces, il serait néanmoins possible de repérer que celle-ci a attiré des milliers de vues, ce qui donnerait une description bien plus pertinente du niveau de demande**.

L'internaute peut ensuite mettre ou non cette annonce en favori pour la consulter plus tard. Il peut aussi entrer en contact avec l'annonceur[3]. Ces étapes plus avancées du parcours de navigation pointent un degré d'intention plus élevé de l'internaute. Non seulement le demandeur a vu l'annonce, mais il a considéré que ce qu'elle proposait correspondait suffisamment à sa recherche pour contacter l'offreur et amorcer une interaction marchande.

Le « contact » comme indicateur prioritaire de demande

Dans le cas des vues d'annonces et des contacts, la demande passe au prisme des conditions de marché (qualités des biens des annonces, prix, etc.). On se rapproche alors de la notion de « demande effective ». Mais alors que la vue d'annonces est encore un cas limite proche de la notion de demande absolue, **la prise de contact incarne davantage la démarche de personnes qui se rendent effectivement sur la place de marché avec le projet d'obtenir un logement. Les analyses de ce rapport se concentreront donc essentiellement sur le cas des contacts.** Le choix de se centrer sur l'exploitation des contacts plutôt que des vues d'annonces pour qualifier la demande repose sur deux raisons principales :

- Le degré d'intention : les contacts pris avec les annonceurs démontrent un intérêt sérieux pour le bien et un engagement effectif dans un projet immobilier par l'internaute, au-delà de la simple consultation de l'annonce ; cela permet par exemple d'exclure en partie les navigations liées à de la recherche d'information ou à du tourisme immobilier
- La fiabilité des données : en se basant sur les contacts établis, on s'assure de mesurer une demande effective en réduisant l'influence des artefacts algorithmiques propres aux données de plateforme (moteur de recherche du site, pertinence des résultats affichés, tri par défaut des résultats, application de filtres, etc.) qui peuvent accentuer artificiellement l'audience de certaines annonces.

Pour marquer la spécificité de cet indicateur de demande, le terme de « demande effective confirmée » sera retenu (voir figure 1).

[3] Techniquement, la « prise de contact » avec l'annonceur est enregistrée à chaque fois que l'internaute clique sur le bouton permettant d'afficher les coordonnées du vendeur ou de contacter ce vendeur *via* la messagerie du site.

Encadré 1 : La demande de logements n'est pas le besoin en logements !

À la lumière de ce qui vient d'être présenté, il est très clair que la notion de « demande de logements » ne doit pas être assimilée à la notion de « besoins en logements ».

La demande de logements renvoie aux quantités demandées sur les marchés à un moment donné. La notion de besoins en logements renvoie au nombre de logements neufs (y compris sociaux) qu'il serait nécessaire de construire dans le futur pour ne pas aggraver le sous-dimensionnement du parc résidentiel compte tenu de différents scénarios liés à la démographie et à l'évolution du bâti existant (Coulondre et Juillard, 2024).

Le rapport à la temporalité n'est donc pas le même. La demande s'exprime à un instant t. Le besoin est une projection. Le point d'entrée dans le sujet est également différent. La demande est assez indépendante du parc de logements. Le besoin en fait le cœur de son analyse.

Un territoire ayant une forte attractivité aura une demande effective importante, mais celle-ci ne se traduira pas par un besoin en logements si le parc est en mesure de les accueillir parce qu'il est excédentaire ou parce que des ménages quittent le territoire en même proportion.

La demande et le besoin doivent donc nécessairement être distingués dans l'interprétation des résultats.

1 - Une (première) géographie de la demande de logements en France

L'objectif est de proposer ici ce que la recherche académique n'a pas pu vraiment proposer jusqu'à présent par manque de données disponibles : une description de la géographie de la demande de logements en France.

Encadré 2 : La méthode en bref

La demande de logements est définie comme les quantités de logements demandées *via* le marché (hors social) dans un territoire donné et dans une période donnée (voir fiche A). Les territoires sont appréhendés à travers le zonage en « mailles habitat », ensemble de communes contiguës et comparables sur le plan immobilier (voir fiche D). La période considérée est l'année 2019 (chiffres pour un trimestre moyen de l'année).

Les quantités demandées sont appréhendées, elles, à travers un indicateur de prises de « contacts » entre internautes et annonceurs suite à la consultation d'annonces immobilières en ligne sur *leboncoin.fr* (voir fiche D). La géographie qui en ressort appréhende donc des intentions et non des transactions immobilières effectives. Elle reflète néanmoins un degré avancé d'intention. Les contacts entre internautes et annonceurs reflétant ce que l'on propose de considérer comme une « demande effective exprimée » (voir fiche A).

leboncoin affiche la plus importante affluence de tous les portails d'annonces immobilières et il couvre l'ensemble du territoire (voir fiche C). Néanmoins, il ne monopolise pas la totalité des recherches de logements. Ainsi, **l'analyse sera comparative. Il ne s'agit pas d'identifier les quantités exactes demandées dans chaque territoire, mais plutôt de voir comment ces quantités varient d'un territoire à l'autre.**

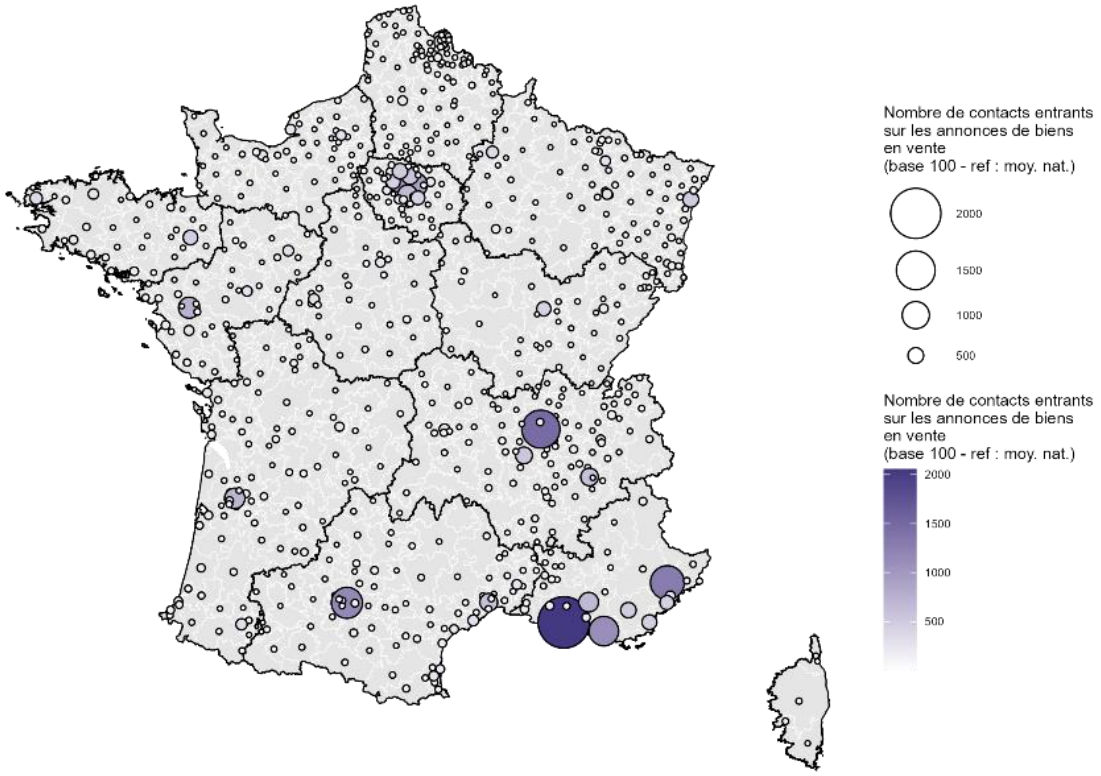
Une demande concentrée dans les plus grands pôles urbains

Un premier indicateur brut de demande résidentielle renvoie au nombre de contacts générés par les internautes sur les annonces de biens à la vente dans chaque maille habitat. Représenté en base 100 pour un trimestre moyen de l'année 2019, il permet de comparer le volume de demande entre les territoires (voir carte 1).

Il ressort alors que Paris, Marseille et Lyon, les trois plus grands pôles urbains du pays, affichent une très forte demande brute. Ce point est d'autant plus significatif que la maille de Paris n'est pas représentée sur la carte 1. En effet, la taille du cercle était trop importante pour être affichée sans compromettre la lecture. Dans les faits, le pôle francilien devrait donc ressortir encore davantage sur la carte.

D'autres pôles urbains se distinguent ensuite (du nord au sud) : Lille, Strasbourg, Rennes, Nantes, Dijon, Saint-Étienne, Grenoble, Bordeaux, Toulouse, Montpellier. Mais aussi

d’autres mailles du littoral méditerranéen : Toulon, Fréjus, Nice, Cannes. La demande pour l’achat de logements est très élevée dans ces territoires.



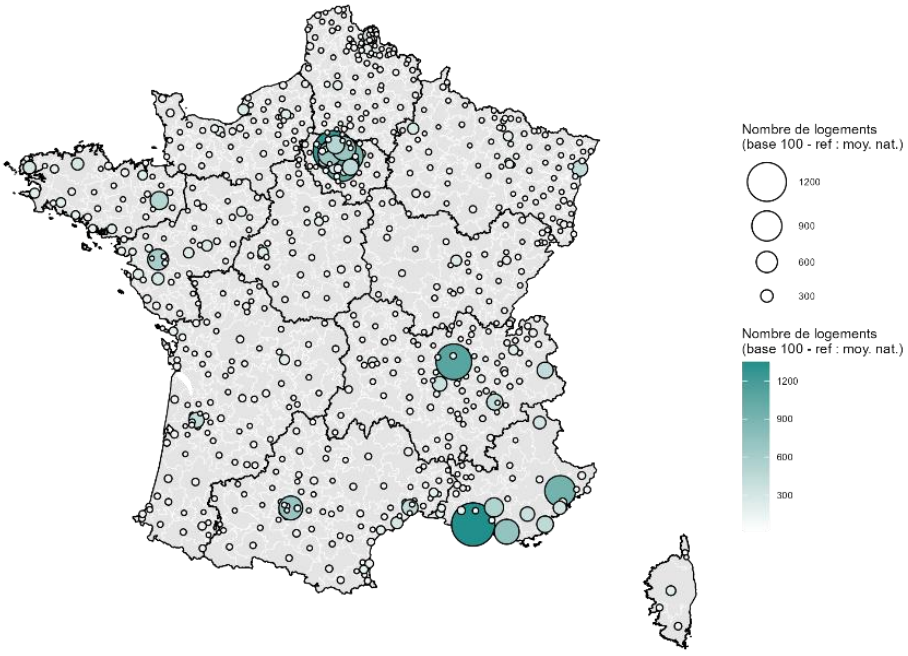
Carte 1 – Indicateur brut de demande résidentielle dans les mailles habitat

Indicateur : nombre de contacts entre internautes et annonceurs pour des logements à la vente normalisé en base 100 (hors Paris) - Source : leboncoin – Traitement : auteurs - Période : 2019

Tenir compte de l’effet taille

En utilisant ce premier indicateur brut, un nombre réduit de mailles ressort nettement alors que les autres territoires apparaissent peu et les disparités qui peuvent exister entre eux sont gommées.

Cette hiérarchie sur le plan de la demande renvoie en fait à une hiérarchie en termes de taille (voir carte 2). Les mailles qui concentrent le plus de contacts sont aussi les mailles les plus grandes du point de vue du parc de logements, et donc les plus peuplées. Il y a donc un effet de structure rendant difficile l’interprétation des résultats.



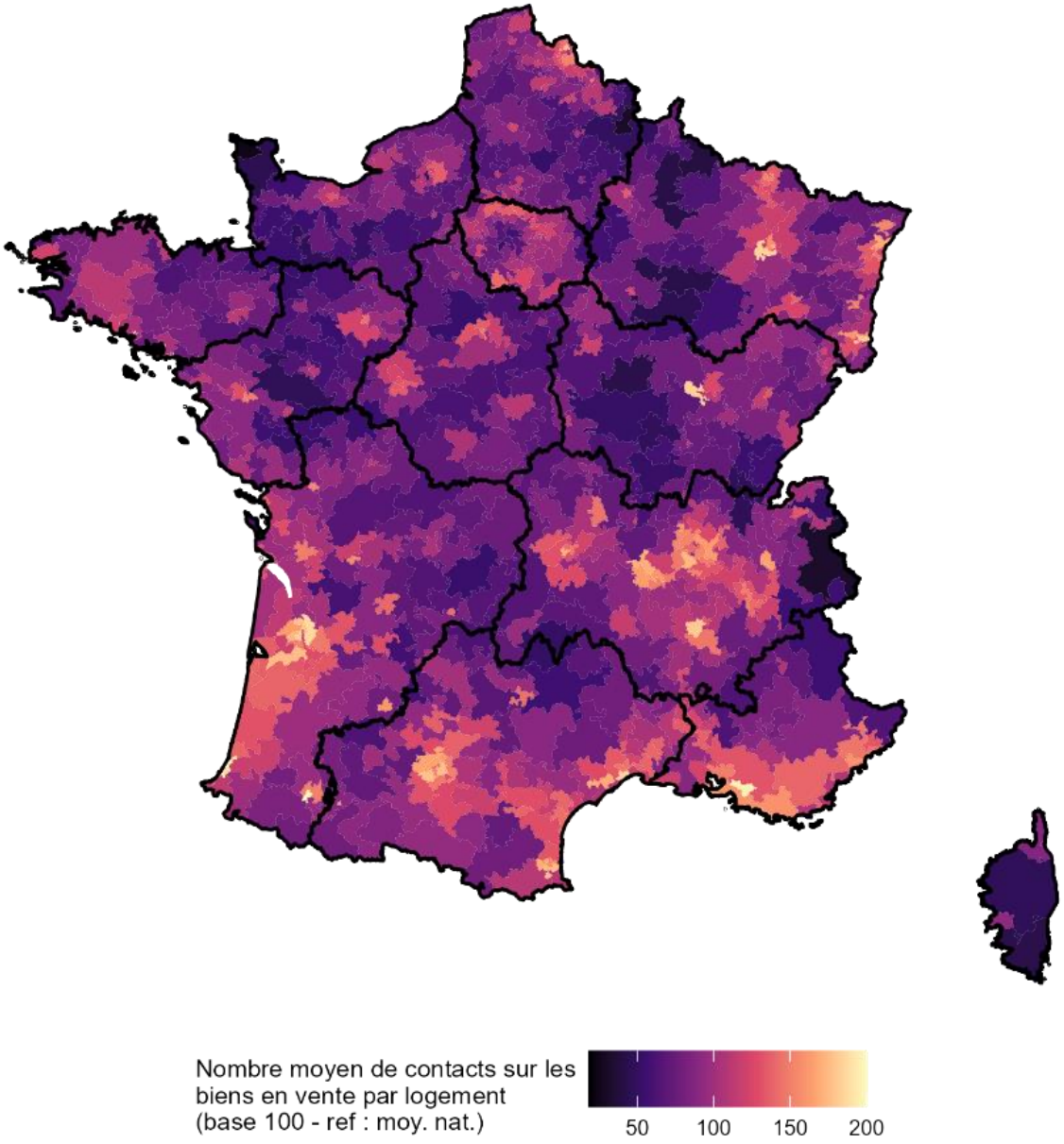
Carte 2 – Taille du parc résidentiel dans les mailles habitat

Indicateur : nombre de logements normalisé en base 100 (hors Paris) - Source : RP INSEE – Traitement : auteurs - Période : 2019

Pour gommer cet effet « taille » et comparer des mailles de grandeurs différentes, il est nécessaire de raisonner sur la base d'un indicateur relatif.

Une demande aussi dans des périphéries, villes moyennes et zones littorales

Un deuxième indicateur de demande résidentielle peut alors être mobilisé en rapportant le premier indicateur (nombre de contacts générés par les internautes sur les annonces) au nombre de logements existant dans chaque maille habitat. Représenté en base 100 pour un trimestre moyen de l'année 2019, l'indicateur débouche sur une carte (voir carte 3) dans laquelle les couleurs les plus chaudes renvoient à une plus forte demande résidentielle à l'achat compte tenu de la taille respective des territoires.



Carte 3 – Indicateur relatif de demande résidentielle dans les mailles habitat

Indicateur : nombre de contacts entre internautes et annonceurs pour des logements à la vente rapporté à la taille de la maille habitat (nombre de logements) normalisé en base 100 - Sources : leboncoin, RP INSEE – Traitement : auteurs - Période : 2019

Dans cette approche relative, et par rapport à l'analyse brute précédente, de nombreux résultats persistent. **La plupart des mailles localisées dans les grandes aires urbaines précédemment identifiées se maintiennent malgré la prise en compte de leur taille**. Il existe bien une demande relative forte pour (du nord au sud) : Lille, Strasbourg, Nantes, Lyon, Saint-Étienne, Grenoble, Bordeaux, Toulouse, Montpellier, Marseille.

Mais **l'analyse fait aussi apparaître de nouveaux territoires**. On retrouve ici d'autres polarités urbaines d'une taille plus modeste qui apparaissent habituellement moins dans les analyses de géographie immobilière (du nord au sud) : Niort, Chambéry, Valence, Anglet, Bayonne, Pau, Perpignan. Et avec une moindre intensité de demande : Orléans et Le Mans.

Enfin, il est intéressant de noter que de nombreuses continuités géographiques apparaissent parmi les points chauds de la carte. D'abord, on constate que **la demande pour certains pôles urbains déborde sur les mailles périphériques attenantes** : Mérignac (pour Bordeaux), Tournefeuille (pour Toulouse), Lattes (pour Montpellier), etc.

Ensuite, des mailles (souvent à dominante urbaine, mais pas seulement) se succèdent de proche en proche sur **les littoraux et dans les zones frontalières** : de Haguenau à Mulhouse (près de la frontière allemande), d'Annecy à Lyon en passant par Aix-Les-Bains (près de Genève et de la frontière suisse), de Menton à Arles (en Méditerranée), de Teste-de-Buch à Hendaye (sur la côte atlantique et basque).

Ainsi, la demande de logements est géographiquement polarisée. Mais cette polarisation ne concerne pas uniquement les plus grands pôles urbains.

Une diagonale pas si vide

La géographie ainsi esquissée apporte aussi des nuances quant à la fameuse « diagonale du vide » très souvent commentée. Cet axe allant du Pays basque à l'Alsace est réputé rural et peu actif du point de vue des marchés résidentiels. L'analyse de la demande permet de nuancer en partie ce constat.

Dans la partie nord-est de la diagonale, Nancy et Dijon apparaissent comme des zones de forte demande relativement à la taille de ces mailles. De même que, plus au sud de la diagonale, la maille de Clermont-Ferrand et celles de sa périphérie apparaissent nettement. Idem pour Périgueux, quand bien même le volume de demande brut y est faible, il apparait important par rapport à la taille du parc.

Le paradoxe francilien

Enfin, la maille de Paris (incluant les arrondissements parisiens et une partie des communes de la petite couronne) se distingue comme un paradoxe. Maille en 1ère place de la hiérarchie en ce qui concerne la demande brute, elle se place à la 770ème place (sur 775) pour l'indicateur relatif de demande.

Ainsi, **malgré la quantité la plus importante de logements demandés, le parc résidentiel existant est tellement important que la capitale ne figure pas parmi les zones chaudes de la carte 3 qui se base sur un indicateur en valeur relative**.

Notons que cette spécificité n'est pas liée aux données mobilisées ici. Si l'on considère les transactions effectives (données DVF – voir fiche D), la maille de Paris se trouve en 1ère place nationale en ce qui concerne le nombre de ventes de logements anciens, mais elle est en 708ème place si l'on rapporte ces ventes au nombre de logements existants.

Ce paradoxe se retrouve aussi pour la plupart des mailles limitrophes à Paris : Saint-Denis, Champigny-sur-Marne, Vitry-sur-Seine, Versailles et même Cergy. Le paradoxe parisien est donc plutôt un paradoxe francilien.

Ces résultats laissent penser deux choses. D'une part, que la tension déjà très grande dans la capitale pourrait être encore plus importante compte tenu de sa taille. D'autre part que, dans ce territoire, le segment locatif joue un rôle important. Les phénomènes de tension se concentrent davantage dans celui-là que dans le segment de l'achat-vente considéré ici (voir fiche 6).

2 - Des navigations aux transactions : quelle cohérence géographique ?

La géographie de la demande précédemment décrite est une géographie de la recherche de logements. **C'est une géographie des intentions des futurs acquéreurs exprimées dans un environnement numérique.** La connaissance de cette géographie est primordiale, car elle permet d'aborder la question résidentielle de façon assez indépendante des conditions locales de marché. Il peut en effet y avoir beaucoup de demande effective là où peu de biens existent et là où peu de biens sont à la vente. L'indicateur de demande issu des navigations donne alors un renseignement supplémentaire et complémentaire par rapport aux indicateurs traditionnels sur les marchés. Mais dans un deuxième temps, **il convient de se demander dans quelle mesure cette géographie recoupe celle de l'offre et celle des transactions effectives**. Les cartes ci-dessous (voir cartes 4 à 8) proposent cette vue d'ensemble des marchés résidentiels français.

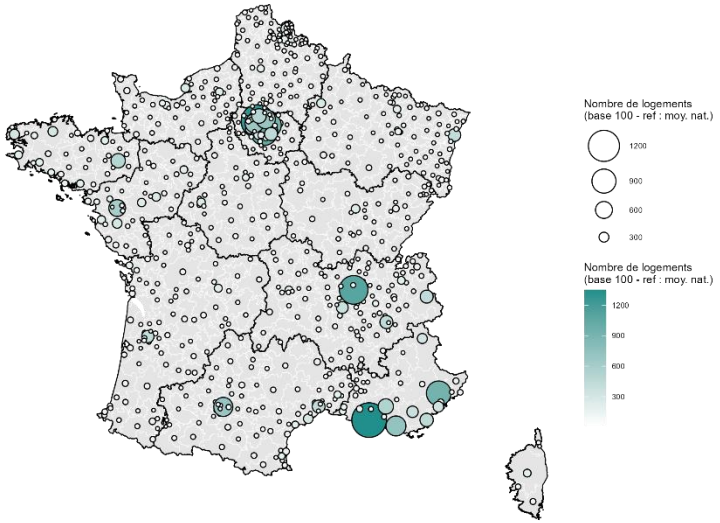
Du stock aux annonces : divers degrés de mise sur le marché du parc

La carte 4 donne la taille du parc de logements pour chaque maille habitat (tous types de résidences confondues pour 2019). La carte 5 indique de son côté le volume d'annonces en ligne sur *leboncoin* pour un trimestre moyen en 2019 dans ces mêmes mailles.

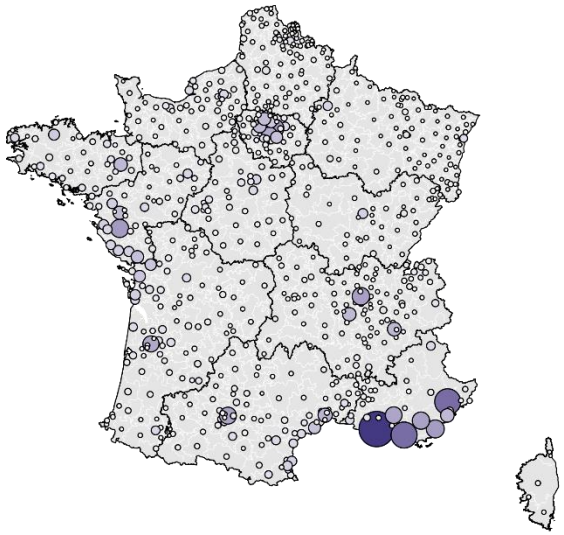
La comparaison des deux cartes permet de savoir savoir si le volume d'offre (dans l'ancien), disponible sur les marchés et visible *via* les données de la plateforme, paraît logique compte tenu du stock de logements existants. De fait, la corrélation entre ces deux indicateurs à l'échelle locale est forte (spearman : 0.72). Résultat que l'on retrouve visuellement puisque les territoires prééminents dans une carte ressortent aussi généralement dans l'autre : la région francilienne apparait nettement (malgré le fait que Paris ne soit pas cartographié[4]), mais aussi la région lyonnaise ou encore le littoral méditerranéen (Marseille, Toulon, Nice). Mais sur ce fond de ressemblance, des différences notables apparaissent. **La façade atlantique affiche par exemple un volume d'annonces bien plus important que ce qu'aurait laissé présager le parc de logements qui s'y trouve**. Les mailles de Nantes, La Rochelle ou Bordeaux ont une présence sur la plateforme d'annonces immobilières qui dépasse le rang qu'elles occupent dans la hiérarchie territoriale en termes de parc.

Ainsi, le parc de logements n'est pas mis en marché de la même manière partout. Ceci témoigne à la fois de la composition du parc (certains territoires ont davantage de logements insensibles aux logiques de marchés comme les logements sociaux), mais aussi, on peut en faire l'hypothèse, d'une marchandisation plus forte dans des territoires caractérisés par une forte demande (les géographies se recoupant en grande partie dans les cartes 4 et 5 ci-dessous et dans la carte 3 de la fiche 1).

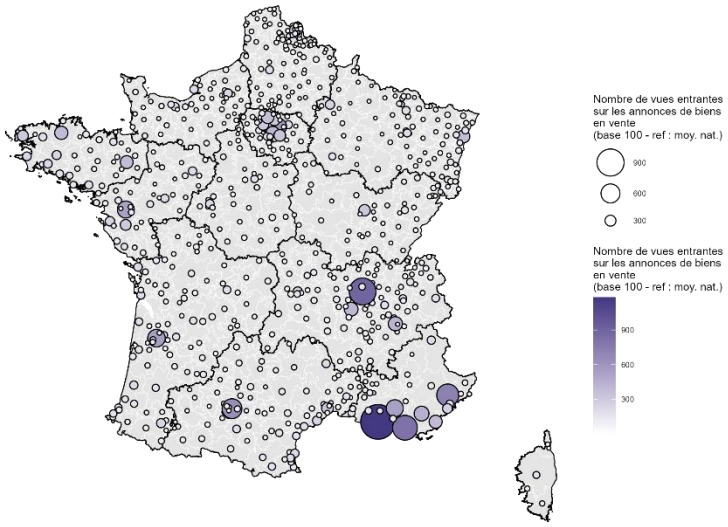
[4] La maille habitat « Paris » (couvrant Paris et une grande partie des communes de sa première couronne) a été écartée des représentations cartographiques, car elle constitue un cas atypique (valeurs extrêmes pour l'offre, la demande et les ventes) ne permettant pas d'identifier visuellement les dynamiques touchant les 774 autres mailles.



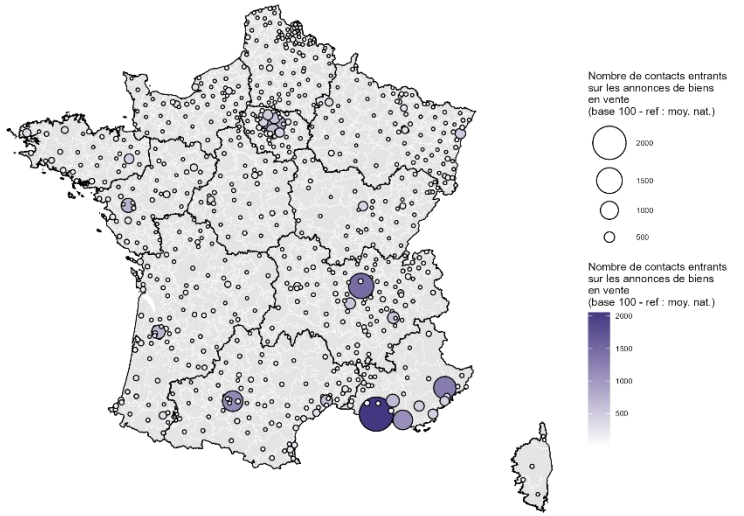
4 - Nombre de logements dans le parc (INSEE)



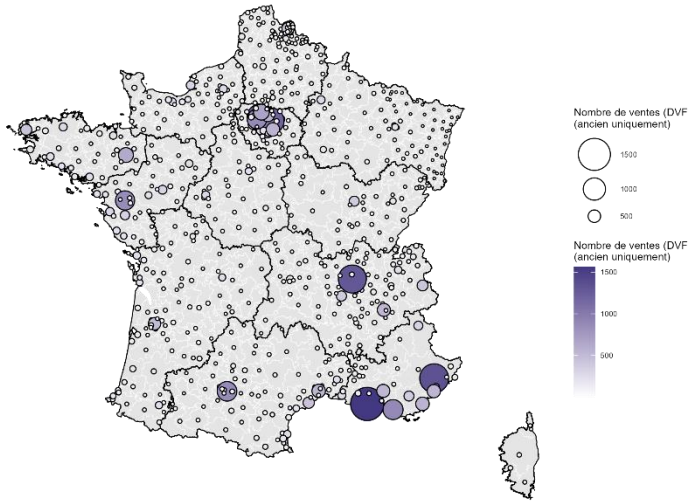
5 - Nombre d'annonces en ligne (*leboncoin*)



6 - Nombre de vues sur les annonces (*leboncoin*)



7 - Nombre de contacts entre internautes et annonceurs (*leboncoin*)



8 - Nombre de ventes effectives (DVF)

Cartes 4 à 8 – Géographie d'ensemble des marchés résidentiels français (hors Paris, hors logements neufs)

Périmètres : ensemble des logements du parc y compris social et résidences secondaires (INSEE), annonces et navigations sur les annonces de biens à la vente (leboncoin), ventes d'appartements et maisons, hors neuf (DVF) - Sources : RP (INSEE), leboncoin, DVF (DGFIP) – Traitement : auteurs - Période : 2019

Des vues aux contacts : des intentions plus ciblées que les aspirations

La comparaison des cartes 6 et 7 apporte une autre dimension encore à cette géographie d'ensemble des marchés résidentiels français. La carte 6 représente le volume de vues enregistrées sur les annonces immobilières d'une maille. La carte 7 représente, elle, le volume de contacts entre internautes et annonceurs générés suite à ces vues d'annonces. Ces géographies renvoient à des niveaux différents d'intentionnalité. La carte 6 incarne plutôt une géographie des aspirations résidentielles intégrant à la fois des internautes ayant un projet d'achat concret, mais aussi des internautes utilisant la navigation pour collecter de l'information, voire s'adonner à une sorte de tourisme immobilier sans projet d'achat spécifique. Les vues d'annonces forment un cas intermédiaire à mi-chemin entre les notions de demande « absolue » et demande « effective » (voir fiche A). Parce qu'elle représente des prises de contact, la carte 7 incarne plutôt une géographie de la demande « effective confirmée », celle des intentions d'achat. On peut en effet supposer que l'internaute qui contacte un annonceur pour avoir plus d'informations sur le bien à la vente, voire demander de le visiter, s'inscrit dans un projet d'acquisition assez concret.

Sur le plan géographique, la carte 7 fonctionne comme un sous-ensemble de la carte 6. De fait, la corrélation entre les deux indicateurs est très forte à l'échelle locale (spearman : 0.89), mais pas totale. **Le volume de contacts se concentre dans les plus grands pôles urbains bien plus encore que les vues**. Ce point ressort notamment pour : l'Île-de-France, Lyon, Marseille, Toulouse, Bordeaux, Nantes, et Lille. L'analyse comparative de ces cartes indique finalement que **la capacité de transformation des annonces en opportunité marchande est variable selon les territoires**. Dans certains lieux, notamment les grandes métropoles, plus de contacts découlent des vues d'annonces que dans d'autres.

Des contacts aux ventes : quand la demande passe au filtre du marché

La carte 8 témoigne des ventes de logements effectivement enregistrées dans les mailles en 2019. Celle-ci est assez proche de la carte 7 relative aux prises de contacts. De fait, la corrélation entre les deux indicateurs à l'échelle locale est forte (spearman : 0.73). Mais le recoupement n'est pas entier. La carte 8 affiche une concentration spatiale moins grande témoignant du fait que **les territoires ayant de très importants volumes de prises de contact n'enregistrent pas nécessairement des volumes aussi importants de ventes**.

On peut faire l'hypothèse que cela témoigne notamment d'un manque de logements disponibles. Ainsi, la carte 8 intègre, plus que la carte 7, le filtre du marché et la capacité du marché à mettre à disposition une offre suffisante compte tenu du niveau de demande effective.

Vers une articulation plus systématique entre la demande et l'offre

Les comparaisons cartographiques menées ici donnent un premier niveau de réflexion sur l'articulation de l'offre et la demande résidentielle à l'échelle locale. Néanmoins, pour aller plus loin, il est nécessaire de systématiser cette comparaison de l'offre et de la demande dans une méthode statistique plus robuste qui soit en mesure de synthétiser l'information. Il faut aussi que la méthode maîtrise les effets « tailles » inhérents aux indicateurs bruts (voir fiche 1). Il est en effet difficile dans la présente comparaison cartographique d'identifier les phénomènes à l'œuvre dans des territoires situés en dehors des plus grands pôles urbains.

B - Méthode : décrire les (dés)équilibres offre-demande

Décrire la géographie de la demande résidentielle et identifier les territoires qui en concentrent le plus est une première étape dans la compréhension des marchés locaux (voir fiche 1). Mais il est possible que l'offre mise sur le marché réponde à cette demande. Dès lors, les situations locales, quand bien même la demande serait forte, ne seraient pas caractérisées par un état de déséquilibre.

Comment articuler de façon systématique les informations sur la demande et les informations sur l'offre en vue de rendre compte des éventuels déséquilibres à l'échelle locale, et d'identifier les cas de tension ?

Une lecture relativiste du déséquilibre offre-demande

Évoquer la notion de « déséquilibre » nécessite implicitement de définir la situation d'équilibre. Qu'est-ce qu'un marché résidentiel local « équilibré » en termes de demandes et d'offres ? Répondre à cette question conduirait à poser *a priori* une norme. Mais laquelle pourrait-elle être ? Un contact pour une annonce ? Deux ? Trois ? Cent contacts pour une annonce ? Au-delà de l'arbitraire de ce choix, une telle perspective serait limitée par la nature des données mobilisées ici qui sont celles d'une plateforme qui couvre, certes, une grande partie des recherches de logements sur Internet, mais pas la totalité. Du reste, une partie des recherches immobilières encore aujourd'hui ne passent pas par les plateformes numériques.

L'approche relativiste permet de sortir de cette impasse conceptuelle et méthodologique. Il ne s'agit pas de poser une norme et d'évaluer chaque situation locale en fonction de cette norme, mais plutôt de comparer les situations locales les unes par rapport aux autres en vue de faire ressortir les plus déséquilibrées d'entre elles. Ainsi, la méthode n'a pas vocation à dire si un marché local est déséquilibré ou non. Peut-être qu'au regard d'une certaine norme tous les marchés locaux français pourraient être considérés comme déséquilibrés, ou aucun selon une autre norme. **Ce que vise la démarche est plutôt d'identifier les marchés locaux qui sont plus déséquilibrés que les autres. Ce déséquilibre pouvant se manifester du côté de la demande ou de l'offre.**

Une méthodologie statistique *ad hoc*

Pour mettre en œuvre ce parti pris conceptuel, **une méthode originale en cinq étapes** a été mise au point par l'équipe de recherche (voir figure 2).

Elle nécessite d'abord de retenir un maillage géographique (ici les mailles habitat) puis de caractériser chaque maille par deux variables : une incarnant la demande (Y_0), une autre incarnant l'offre (X_0). Afin de maîtriser les effets de structure (tailles), la troisième étape consiste à rapporter ces variables à la taille du parc de logements de chaque maille. Ainsi, deux nouvelles variables sont créées : une pour la demande (Y) et un pour l'offre (X).

L'équilibre observé localement entre l'offre et la demande sera alors appréhendé à travers un indicateur A exprimant le rapport entre Y et X. Plus A est élevé, plus la quantité demandée pour chaque quantité d'offre est importante (relativement à la taille de la maille). Les valeurs hautes permettent ainsi d'identifier les mailles dans lesquelles le ratio « demande effective exprimée – offre disponible »

s'établit en faveur d'un excès de demande (en tout cas plus qu'ailleurs). À l'inverse, pour les valeurs basses, l'indicateur A fait ressortir les territoires qui ont relativement peu de demande par rapport à l'offre présente sur le marché (en tout cas relativement au ratio rencontré dans les autres mailles).

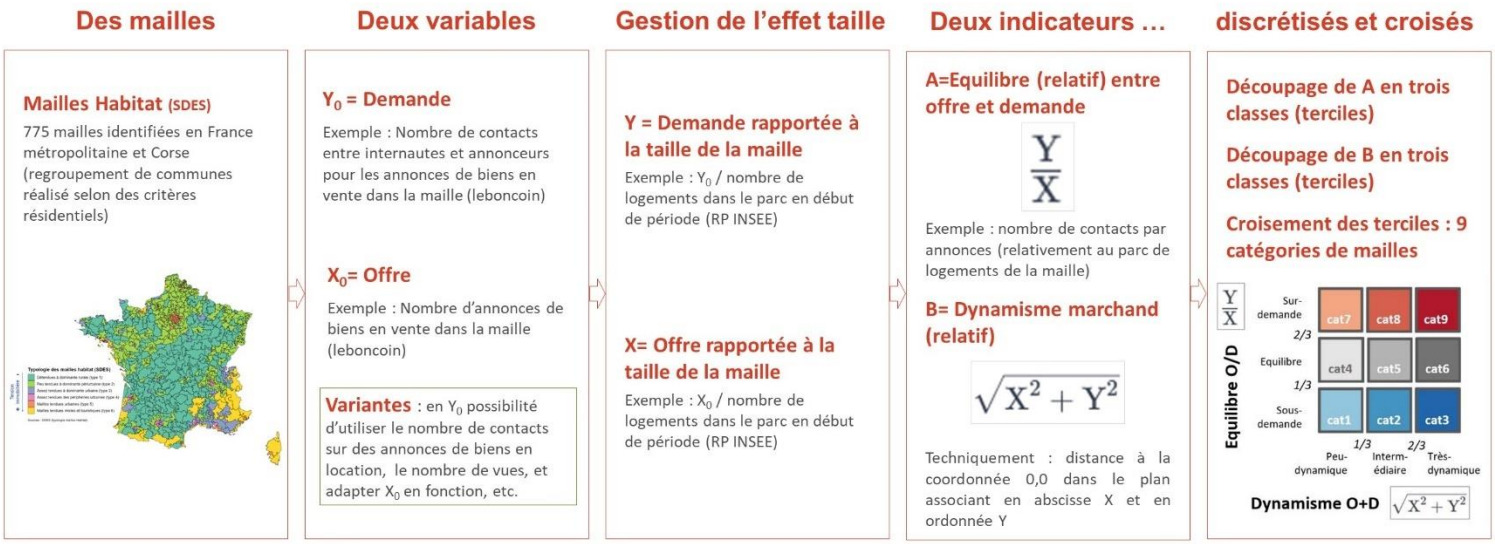


Figure 2 – Les différentes étapes de la méthode de mesure des (dés)équilibres offre-demande

Source : auteurs

Un indicateur B va par ailleurs caractériser les mailles selon le dynamisme marchand qu'elles affichent. Formulé comme la racine carrée de la variable de demande au carré sommée à la variable d'offre au carré, cet indicateur B mesure la distance d'un point (une maille) par rapport à la coordonnée d'origine dans le plan formé par les variables X et Y. Plus une maille affiche une importante quantité de demande et/ou d'offre (relativement à sa taille), plus l'indicateur B aura une valeur élevée. Les valeurs élevées renvoient donc à des mailles où les dynamiques marchandes sont soutenues.

Une approche typologique

La dernière étape de la méthode consiste à forger une typologie sur la base des indicateurs A et B. Pour cela, chacun d'eux va être découpé en terciles (le premier groupe sera composé du premier tiers des mailles ayant les valeurs les plus basses, le deuxième groupe du deuxième tiers des mailles, etc.). Pour l'indicateur d'équilibre (A), ce découpage permet de faire ressortir trois catégories :

- **Les mailles en « sur-demande »** : il s'agit des mailles qui affichent de façon bien plus importante que les autres un excès de demande par rapport à l'offre.
- **Les mailles en « équilibre »** : il s'agit des mailles qui affichent par rapport aux autres un ratio médian d'équilibre entre demande et offre.
- **Les mailles en « sous-demande »** : il s'agit des mailles qui affichent de façon bien moins importante que les autres une quantité de demande par rapport à l'offre.

Pour l'indicateur de dynamisme (B), le découpage fait ressortir également trois catégories :

- **Les mailles « très dynamiques »** : il s'agit des mailles les plus actives d'un point de vue des marchés résidentiels, c'est-à-dire celles qui affichent, de façon bien plus importante que les autres et relativement à leur taille, une quantité cumulée importante de demandes et d'offres.

- **Les mailles « intermédiaires »** : il s'agit des mailles qui ont un dynamisme immobilier médian, c'est-à-dire celles qui affichent un volume cumulé de demandes et d'offre intermédiaire par rapport aux autres mailles.
- **Les mailles « peu dynamiques »** : il s'agit des mailles les moins actives d'un point de vue marchand, c'est-à-dire celles qui affichent un volume cumulé de demandes et d'offres peu important par rapport à leur taille et par rapport aux autres mailles du pays.

Chaque maille est à la fois caractérisée par une situation d'équilibre (tercile dans A) et une situation de dynamisme (tercile dans B). Le croisement des deux informations débouche sur une typologie (voir figure 2) :

- Catégorie 1 : mailles en sous-demande avec peu d'activité immobilière
- Catégorie 2 : mailles en sous-demande avec activité immobilière intermédiaire
- Catégorie 3 : mailles en sous-demande avec activité immobilière significative
- Catégorie 4 : mailles équilibrées avec peu d'activité immobilière
- Catégorie 5 : mailles équilibrées avec activité immobilière intermédiaire
- Catégorie 6 : mailles équilibrées avec activité immobilière significative
- Catégorie 7 : mailles en sur-demande avec peu d'activité immobilière
- Catégorie 8 : mailles en sur-demande avec activité immobilière intermédiaire
- Catégorie 9 : mailles en sur-demande avec activité immobilière significative

Dans cette typologie, l'information sur l'équilibre doit être prioritaire dans l'interprétation, le dynamisme du marché venant simplement différencier à l'intérieur des catégories de (dés)équilibres les marchés plus ou moins actifs.

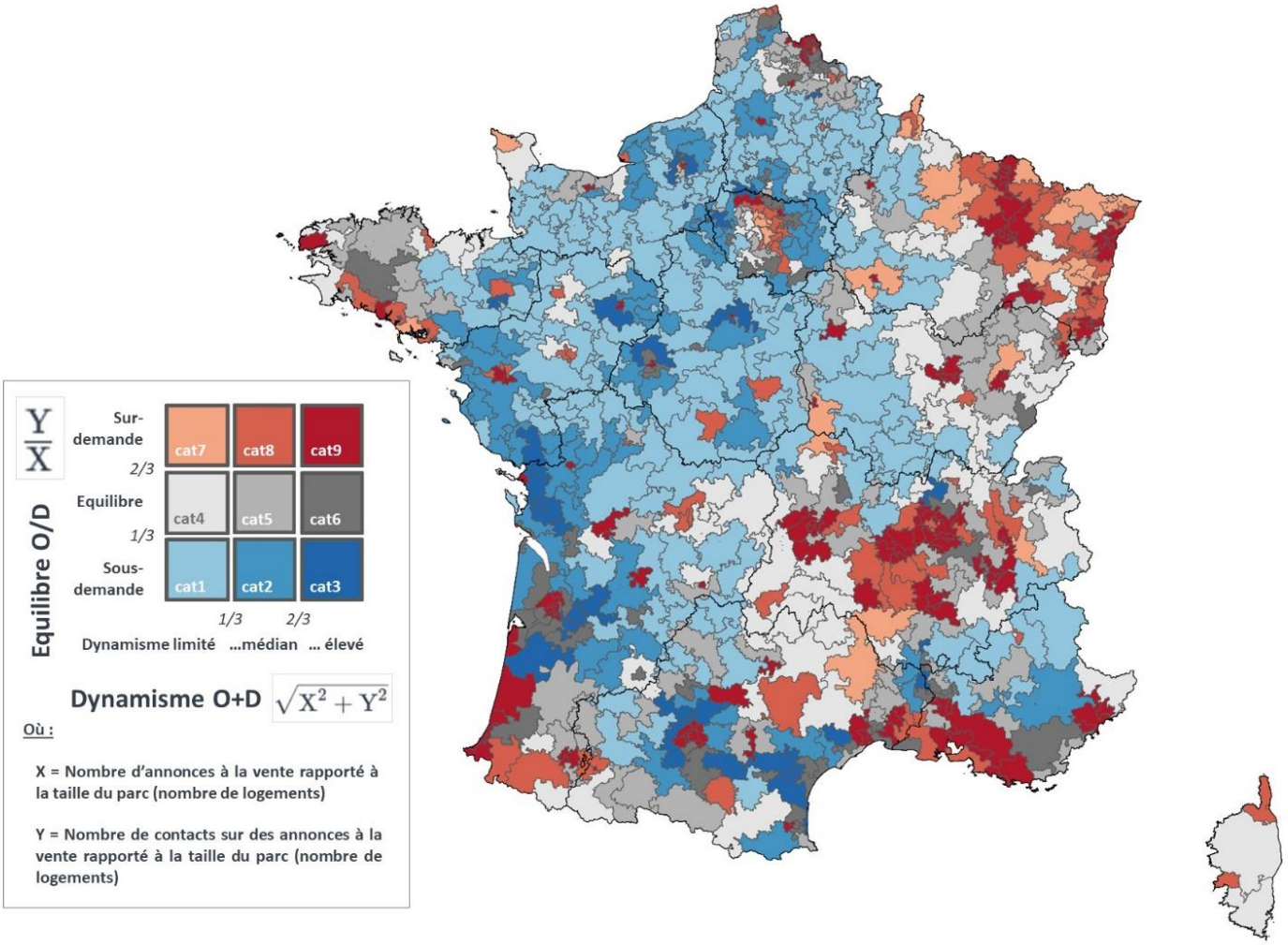
Chacune des catégories est associée à un code couleur (voir figure 2). Au sein de la sur-demande, toutes les mailles sont rouges, mais avec une nuance distincte en fonction du dynamisme. De même pour les situations d'équilibre en gris et les situations de sous-demande en bleu. Ainsi, le spectre oppose les mailles en bleu clair (catégorie 1) aux mailles rouge foncé (catégorie 9).

3 - Les territoires de la « sur-demande » résidentielle en France

Comment la géographie de la demande résidentielle interagit-elle avec la géographie de l'offre de logements ? Assiste-t-on à des déséquilibres à l'échelle locale ? Quels territoires sont davantage concernés par ces déséquilibres ?

Une (première) géographie de la « sur-demande » résidentielle

La méthodologie développée (voir fiche B) propose une typologie des territoires faisant notamment ressortir ceux qui connaissent une situation de « sur-demande ». **Les mailles en sur-demande sont celles qui affichent de façon bien plus importante que les autres un excès de demande effective par rapport à l'offre disponible sur le marché résidentiel**. Ces mailles apparaissent en rouge sur la carte 9 avec un dégradé correspondant à l'intensité des dynamiques marchandes constatées dans ces mêmes territoires (relativement à leur taille).



Carte 9 –Typologie des (dés)équilibres offre-demande à l'échelle locale pour les ventes de logements

Sources : leboncoin, RP INSEE – Traitement : auteurs - Période : 2019

En appréhendant la sur-demande tout en tenant compte de la taille respective des territoires, l'analyse aboutit à des résultats originaux identifiant des zones qui ne sont pas nécessairement des grands

pôles urbains, même si ceux-là sont souvent concernés. La géographie de la sur-demande concerne parfois des mailles isolées (rouge dans un océan de bleu), et dans d'autres cas, plusieurs mailles contiguës (continuités de rouges) mettant en évidence de larges zones en sur-demande.

Trois grandes villes qui débordent

Des tests statistiques[5] ont pu faire ressortir les paramètres suivants comme facteurs plus souvent rencontrés dans les mailles en sur-demande qu'ailleurs : forte densité (de population et du bâti), part plus importante de logements collectifs, grand nombre d'emplois.

Pas étonnant alors de voir ressortir les mailles de **Paris, Lyon et Marseille**. Déjà prééminentes dans les analyses sur la demande de logements, les trois plus grands pôles urbains du pays se retrouvent dans la géographie de la sur-demande. C'est dire que **l'offre disponible ne permet pas de couvrir l'importante demande résidentielle que concentrent ces territoires** (moins qu'ailleurs en tout cas).

Loin de se limiter uniquement à la maille de la ville-centre, la sur-demande concerne également les mailles limitrophes. De proche en proche se distinguent une suite de mailles allant : de Cergy à Fontainebleau autour de Paris, de Villefranche-sur-Saône à Valence autour de Lyon, d'Avignon à Toulon autour de Marseille. Apparaissent ainsi de larges espaces connaissant une forte demande sans que celle-ci ne soit compensée suffisamment par l'offre disponible sur le marché.

Trois autres points chauds : le Pays basque, le sud de la Bretagne et l'Alsace-Lorraine

La situation de sur-demande ne se limite pas aux trois plus grandes aires urbaines. Trois autres larges parties du pays apparaissent aussi en déséquilibre du fait d'un excès de demande (voir carte 9).

Le **Pays basque**, bien connu et commenté dans les médias pour ses difficultés d'accès au logement, ressort nettement au centre d'un arc allant de Pau à Teste-de-Buch en passant par Bayonne. La **Bretagne**, là encore souvent commentée sur le même sujet, apparaît en sur-demande dans sa partie sud pour des mailles allant de Vannes à Quimper. Cas bien moins souvent pointés dans le débat public, **l'Alsace et la Lorraine** affichent de nombreuses mailles en sur-demande avec une continuité géographique très forte, notamment le long des frontières avec l'Allemagne et le Luxembourg. Dans la partie est, les mailles en sur-demande s'enchaînent dans un axe centré autour de Strasbourg et allant de Mulhouse à Haguenau. Plus au nord, l'axe Metz-Nancy structure un territoire dans lequel le déséquilibre relatif offre-demande est là aussi très important.

D'autres îlots (urbains) de sur-demande

De nombreux autres cas de sur-demande existent par ailleurs. Ceux-là sont plus localisés. Ils concernent une maille ou deux. On retrouve là beaucoup de mailles à dominante urbaine apparaissant comme des points de déséquilibre dans un contexte plus équilibré (rouge dans un océan de gris ou bleu). **Parmi les cas les plus attendus, les mailles de : Lille, Nantes, Bordeaux, Toulouse, Aix-en-Provence, Montpellier, Nice. D'autres, moins souvent commentés sur la question de la difficulté d'accès au logement, composent aussi cette catégorie : Reims, Rouen, Dijon, Brest, La Rochelle, Clermont-Ferrand, Saint-Étienne. La catégorie intègre également des mailles moins grandes comme : Ajaccio, Albi, Castres, Périgueux, ou Niort.**

[5] Comparaisons de moyennes réalisées à l'aide d'un test de *student* pour une série d'indicateurs entre les mailles en sur-demande et toutes les autres mailles.

4 - Une géographie de la sur-demande en partie découplée des zonages officiels

Dans quelle mesure la géographie de la sur-demande présentée plus haut (voir fiche 3) apporte-t-elle des résultats nouveaux ou complémentaires par rapport aux catégories officielles d'appréhension des marchés immobiliers locaux ? **Les mailles en sur-demande sont-elles bien celles qui sont identifiées comme les plus « tendues » par les dispositifs de la politique du logement ?**

Quelle cohérence avec le zonage ABC ?

Dans l'univers des zonages immobiliers officiels, le zonage « ABC » est certainement le plus sensible et le plus discuté par les acteurs de la politique du logement. Techniquement, ce zonage ventile l'ensemble des communes françaises dans 5 catégories censées témoigner du niveau de « tension », c'est-à-dire du niveau de « déséquilibre entre l'offre et de la demande de logements »[6]. La catégorie C regroupe les communes « détendues ». Les catégories suivantes sont successivement : B2, B1, A, puis Abis. Elles incarnent des niveaux de tension de plus en plus importants. La dernière catégorie (Abis) regroupe quelques dizaines de communes considérées comme les plus tendues, dont beaucoup sont situées en Île-de-France ou sur la Côte d'Azur.

La documentation technique permettant de comprendre l'élaboration du zonage ABC n'est pas rendue publique. Le site Internet du ministère en charge du logement évoque simplement le fait que ce zonage repose sur la prise en compte : de variables démographiques d'un côté, et de variables liées aux valeurs immobilières de l'autre (prix de vente, loyers). Difficile donc de saisir ses modalités de conception. Difficile de comprendre aussi comment la notion de demande est intégrée dans l'équation, dans la mesure où les données de plateforme sont aujourd'hui les seules à vraiment pouvoir aborder ce point de façon satisfaisante. Pourtant, ce zonage sert de support d'éligibilité aux aides fiscales à l'investissement locatif (dispositifs Robien, Sciellier, Duflot, Pinel) ayant représenté plus de 2 milliards d'euros en 2019 (Le Brun, 2022).

Précision méthodologique, le zonage ABC est communal quand la typologie des déséquilibres offre-demande élaborée dans cette recherche se pose à une échelle multicommunale (celle des mailles habitat). Il a donc été estimé un zonage ABC majoritaire pour chaque maille habitat. Le zonage le plus représentatif au regard de la population des différentes communes de la maille a été conservé. La comparaison est ainsi rendue possible. Précisons aussi que la version du zonage ABC utilisée est celle qui était en vigueur en 2019 (pour une cohérence avec les données de la plateforme).

Il en ressort un certain découplage (voir tableau 1). Le zonage ABC ne recoupe qu'en partie la typologie des déséquilibres offre-demande. Il y a des territoires considérés comme tendus par le zonage ABC (classés en A ou B1) qui affichent une sous-demande résidentielle (catégories 1 à 3). Cela concerne 16 mailles. Certaines sont à dominante urbaine comme Chartres. Mais le plus souvent, ce sont des mailles à dominante périurbaine comme : Gex (dans la partie nord du Genevois français), Aubergenville et Dourdan (en grande couronne francilienne), ou encore Le Mesnil-Esnard (près de Rouen), et Saint-Jean-de-Braye (près d'Orléans).

[6] Site du ministère de la Transition Ecologique et de la Cohésion des Territoires (voir ici - consulté le 20 juillet 2024).

Les Sables-d'Olonne font partie aussi de cette catégorie. Ici, le cas est emblématique d'un territoire où la demande est forte, mais la construction neuve a été tellement importante sur la décennie 2010 que la maille n'apparait pas en sur-demande, mais au contraire en sous-demande.

Zonage ABC (majoritaire dans la maille)	Typologie (dés)équilibre offre-demande du rapport								
	Cat1	Cat2	Cat3	Cat4	Cat5	Cat6	Cat7	Cat8	Cat9
	Sous-demande			Equilibre relatif			Sur-demande		
ABis	0	0	0	2	0	0	2	0	0
A	**1**	**1**	**1**	6	8	8	1	11	16
B1	**5**	**3**	**5**	6	10	29	1	14	77
B2	15	19	7	16	31	19	5	22	49
C	129	53	20	56	54	13	**14**	**32**	**14**

Tableau 1 - Ventilation des mailles habitat dans le zonage ABC et dans la typologie des (dés)équilibres offre-demande produite dans ce rapport

Lecture : 2 mailles habitat sont classées Abis dans le zonage ABC alors qu'elles sont en catégorie 4 dans les analyses produites ici (soit des mailles en équilibre avec un faible dynamisme immobilier relatif) - Sources : leboncoin, MTE, SDES, RP INSEE - Traitement : auteurs - Période : 2019

À l'inverse, beaucoup de territoires considérés comme détendus par le zonage ABC (catégorie C) se révèlent être en sur-demande (catégories 7 à 9). Cela concerne 60 mailles. Bien souvent, il s'agit de mailles à dominante périurbaine située proche de grands pôles comme : Dombasle-sur-Meurthe (près de Nancy), Saint-Galmier (près de Saint-Étienne), Issoire (au sud de Clermont-Ferrand). Si ces mailles ressortent dans notre typologie, ceci est dû à son parti pris relativiste. En travaillant sur des indicateurs relatifs à la taille de chaque maille, la typologie est en mesure d'identifier des configurations locales déséquilibrées quand bien même il s'agit de marchés immobiliers avec un niveau modeste d'offre et de demande en valeur brute.

Le cas de la typologie officielle des mailles habitat

Trouve-t-on davantage de cohérence avec la typologie officielle des mailles habitat fournie par le SDES ? Il ne s'agit pas là d'une typologie associée à des dispositifs de la politique du logement, mais une typologie technique visant la connaissance statistique. Sa méthode d'élaboration est connue (voir fiche D). Par construction, il n'y a pas de différence d'échelle entre cette typologie officielle et celle développée dans le rapport. Les résultats pourraient alors être plus cohérents.

Mais **là encore, le recoupement des typologies n'est que partiel. Des mailles considérées comme « tendues » dans la typologie officielle (types 3, 5 et 6) ressortent en sous-demande (catégories 1, 2 ou 3). Cela concerne 28 mailles**, dont certaines à dominante urbaine comme : Chartres, Digne-les-Bains, Dreux.

Typologie des mailles Habitat	Typologie (dés)équilibre offre-demande du rapport								
	Cat1	Cat2	Cat3	Cat4	Cat5	Cat6	Cat7	Cat8	Cat9
	Sous-demande			Equilibre relatif			Sur-demande		
Détendues à dominante rurale (type 1)	76	29	10	39	34	11	**5**	**22**	**14**
Peu tendues à dominante périurbaine (type 2)	58	39	16	22	33	20	**10**	**27**	**52**
Assez tendues des périphéries urbaines (type 4)	1	1	1	0	1	8	0	3	20
Assez tendues à dominante urbaine (type 3)	**6**	**5**	**5**	3	22	21	2	15	56
Mailles tendues urbaines (type 5)	**1**	**0**	**0**	9	5	4	4	11	7
Mailles tendues mixtes et touristiques (type 6)	**8**	**2**	**1**	13	8	5	2	1	7

Tableau 2 – Ventilation des mailles habitat dans la typologie officielle et dans la typologie des (dés)équilibres offre-demande produite dans ce rapport

Lecture : 76 mailles habitat sont classées comme « détendues à dominante rurale (type 1) » dans la nomenclature officielle et en catégorie 1 dans les analyses produites ici (soit des mailles en sous-demande avec un faible dynamisme immobilier relatif) - Sources : leboncoin, SDES, RP INSEE – Traitement : auteurs - Période : 2019

À l'inverse, des mailles considérées « détendues » dans la typologie officielle du SDES ressortent en « sur-demande » avec la méthode développée dans ce rapport. Cela concerne près de 130 mailles, dont beaucoup de mailles portant le nom d'une ville de taille moyenne, mais étant dans les faits des mailles à dominante rurale de par les communes qu'elles agrègent autour. C'est le cas de : Rodez, Albi, Castres, Brive-la-Gaillarde, Chalon-sur-Saône, Puy-en-Velay.

En somme, la sur-demande caractérise souvent des mailles à dominante urbaine, mais pas toutes. Une nuance reconnue aussi par les zonages officiels. Cependant, des différences notables affleurent quand il s'agit de classer les cas limites. Certaines mailles urbaines officiellement reconnues comme tendues n'affichent pas en tant que telle une sur-demande (Chartres, Digne-les-Bains, Dreux). À l'inverse, la sur-demande peut caractériser certaines mailles à dominante périurbaine (Dombasle-sur-Meurthe, Saint-Galmier) ainsi que des zones à dominante rurale (Rodez, Albi, Castres, Verdun, Issoire, Chalon-sur-Saône ou Millau). Les zonages officiels identifient bien moins souvent ces cas.

Territoire en « sur-demande » ou territoire « tendu » ?

Ces différences de résultats incitent à se demander : quelle est la définition pertinente de la « tension » immobilière ? Les zonages officiels (ABC notamment) tout comme la typologie qui émane de la présente recherche traitent bien de la « tension » immobilière, définie dans les deux cas comme un déséquilibre local entre l'offre et la demande. Néanmoins, deux approches assez différentes sont à l'œuvre.

D'abord, il y a l'appréhension de la demande. Très peu de travaux décrivent directement la demande telle qu'elle s'exprime sur les marchés. Celle-ci est bien souvent appréhendée de façon indirecte. Soit avec des indicateurs démographiques (un peuplement à la hausse serait le reflet d'une demande substantielle). Soit avec des données de prix (une évolution à la hausse des prix serait le reflet d'une demande excédentaire). C'est le cas, semble-t-il, dans les méthodes officielles questionnant la tension

immobilière. Cette appréhension indirecte de la demande s'explique sans doute par un manque de données en la matière. Mais une telle approche entraîne de nombreuses limites méthodologiques. Un territoire en fort déséquilibre offre-demande ne pourrait par exemple pas accueillir l'ensemble des ménages souhaitant venir y habiter et verrait ses indicateurs démographiques limités à la hausse. De même que le prix peut évoluer en fonction de la qualité des logements sans que le niveau de demande n'évolue. Ces indicateurs ne sauraient donc traduire de façon satisfaisante le niveau de demande. **Une mobilisation des données de navigations sur les annonces en ligne traduit bien mieux les quantités de demande et finalement améliore la mesure de la tension immobilière qui en découle**.

Ensuite, il y a la question du relativisme. La tension immobilière est-elle un phénomène absolu ou relatif ? On peut faire l'hypothèse que les zonages officiels appuyant la politique du logement visent à traiter en priorité les problèmes les plus significatifs, car ils concernent un grand nombre de ménages. Les méthodes se centrent alors sur les valeurs absolues faisant ressortir essentiellement les grands pôles urbains parmi les zones en tension. Néanmoins, d'un point de vue analytique **l'approche relative est plus fine. Elle permet de faire ressortir des déséquilibres au regard de la configuration locale.** Si l'on observait 200 contacts pour une seule annonce dans un très petit territoire comptant 50 logements, l'analyse en valeur absolue passerait ce cas sous silence dans la mesure où 200 contacts ne représentent pas grand-chose par rapport aux centaines de milliers qui sont enregistrés dans les centres urbains. Néanmoins, l'indicateur relatif a le mérite de pointer que, dans ce petit territoire, l'action publique doit faire face à une tension immobilière significative compte tenu de son échelle. Identifier la sur-demande au regard du contexte local est aussi un enjeu de la mesure de la tension immobilière.

En définitive, le terme de « sur-demande » sera conservé, car il traduit mieux ce qui est mesuré dans ce rapport et permet de distinguer la démarche des méthodes officielles. Néanmoins, **traduite dans le cadre sémantique de la politique du logement, la sur-demande peut tout à fait être considérée comme une mesure alternative de la tension immobilière locale.**

5 - Comment l'offre nouvelle réduirait-elle la sur-demande ?

La géographie de la sur-demande résidentielle persisterait-elle si l'on considérait désormais le segment neuf et pas seulement le segment des logements anciens ? Techniquement, il est difficile de répondre à cette question dans la mesure où, sur le segment de l'ancien, les données dont nous disposons permettent de caractériser l'offre et la demande (données *leboncoin*), mais seulement l'offre pour le segment du neuf (données Sitadel2 sur la construction).

Imaginons alors un cas où toute la demande serait celle exprimée sur *leboncoin* alors que l'offre serait la somme des annonces des biens anciens présents sur la plateforme et de l'ensemble des logements mis en chantier (hors social). Cette situation hypothétique surestime largement l'apport d'offre neuve[7] et revient à se demander si toute l'offre neuve pourrait rééquilibrer l'excès de demande constaté uniquement sur *leboncoin*. Néanmoins, plaçons-nous dans cette configuration hypothétique parce qu'elle peut être apparentée à un « choc d'offre ». Et **demandons-nous ce qu'engendrerait ce choc d'offre neuve dans les (dés)équilibres offre-demande constatés à l'échelle locale. Une occasion de comparer ensuite les effets qu'aurait un choc d'offre « nouvelle » *via* la résorption d'une partie de la vacance présente dans chaque territoire.**

De l'effet d'un choc d'offre neuve (construction)

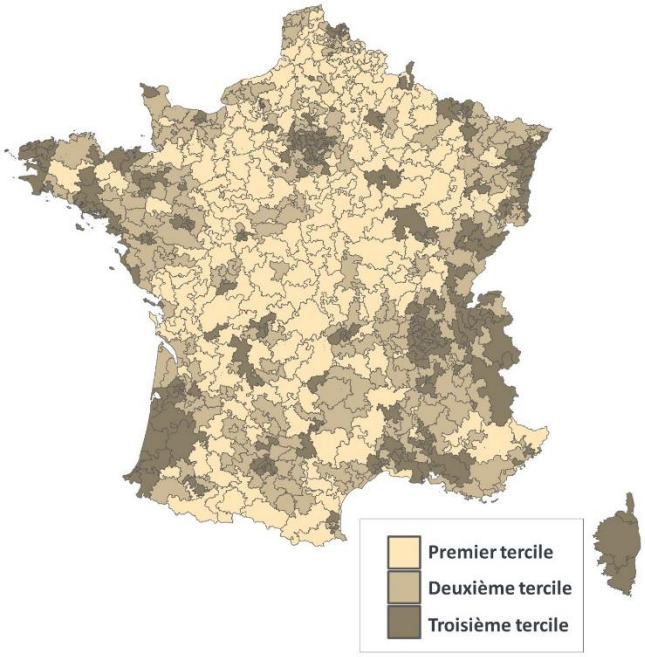
Tout d'abord, quelle est la géographie de l'offre neuve de logements ? La carte 10 apporte un élément de réponse en indiquant la proportion que représente l'offre neuve (nombre de logements mis en chantier pour un trimestre moyen de 2019 hors logement social) par rapport à l'offre dans l'ancien (nombre d'annonces en ligne sur *leboncoin* pour un trimestre moyen de 2019). Dans cette carte, plus que les valeurs identifiées dans chaque maille prise individuellement, ce sont les différences entre les mailles qu'il est pertinent de considérer. On note que **la part du neuf est particulièrement importante dans les plus grandes aires urbaines (Paris, Lyon, Marseille, Lille, Bordeaux, Toulouse) ainsi que sur les littoraux atlantique et méditerranéen, et dans les zones frontalières près de la Suisse, l'Allemagne et du Luxembourg.** Une géographie qui recoupe en partie celle de la demande résidentielle (voir fiche 1).

Que devient la typologie des (dés)équilibres offre-demande (celle de la carte 9, fiche 3) lorsque l'on prend en compte cette offre neuve ? Pour répondre à cette question dans une optique de « choc », nous avons conservé les seuils (valeurs des terciles) ayant servi à la typologie déjà discutée (carte 9) à partir desquels nous avons reventilé les mailles pour un niveau de demande identique, mais pour un niveau d'offre augmenté du total de la construction neuve (hors social) [8] recensé dans chaque maille

[7] Cette situation hypothétique surestime largement l'importance de l'offre neuve et peut donc être apparentée à un choc d'offre. Pourquoi ? D'abord parce qu'une partie de l'offre ancienne n'est pas présente sur *leboncoin*, il y a donc en réalité plus d'offre ancienne que considéré et, ainsi, relativement moins de neuf. Ensuite, parce que l'offre neuve enregistrée en France en 2019 atteint l'un des points les plus hauts de l'histoire de la construction de ces 30 dernières années. Enfin et surtout, parce qu'on suppose que l'offre neuve ne véhicule pas avec elle un surcroît de demande. Or, il existe une demande spécifique pour l'offre neuve, notamment pour des investisseurs en quête de logements éligibles aux dispositifs de défiscalisation. Techniquement donc, on intègre dans les calculs un surcroit très important d'offre sans intégrer de demande supplémentaire ce qui n'est pas conforme à la réalité, mais conforme à la notion hypothétique de « choc ».

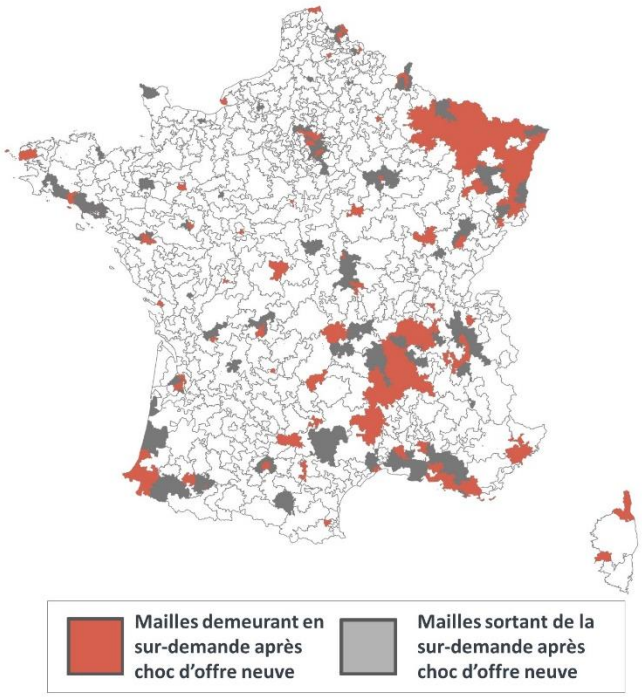
[8] Voir la méthodologie de l'indicateur d'« offre complète » en fiche D.

en 2019. De façon mécanique, une partie des situations locales de sur-demande devraient être rééquilibrées par cet apport d'offre supplémentaire sans prise en compte de demande supplémentaire.



Carte 10 – Part de la construction (offre neuve) par rapport à l'offre de logements anciens (annonces) à l'échelle locale

Remarque : variable découpée en terciles. Le premier tercile représente les 33,3% de mailles ayant les valeurs les plus faibles, etc. - Sources : leboncoin, Sitadel, RP INSEE - Traitement : auteurs - Période : 2019



Carte 11 – Mailles sortant de la sur-demande après choc d'offre neuve

Sources : leboncoin, Sitadel, RP INSEE - Traitement : auteurs - Période : 2019

La carte 11 identifie les mailles qui passent, suite au choc d'offre neuve, d'un état de sur-demande à un état d'équilibre ou de sous-demande. Il y a bien un rééquilibrage. Il concerne 86 mailles représentant 10,5 millions d'habitants. Est-ce beaucoup ? Difficile de le dire dans l'absolu. Mais il est possible d'y répondre par comparaison avec une autre façon de considérer un choc d'offre : la récupération hypothétique d'une partie des logements vacants présents localement.

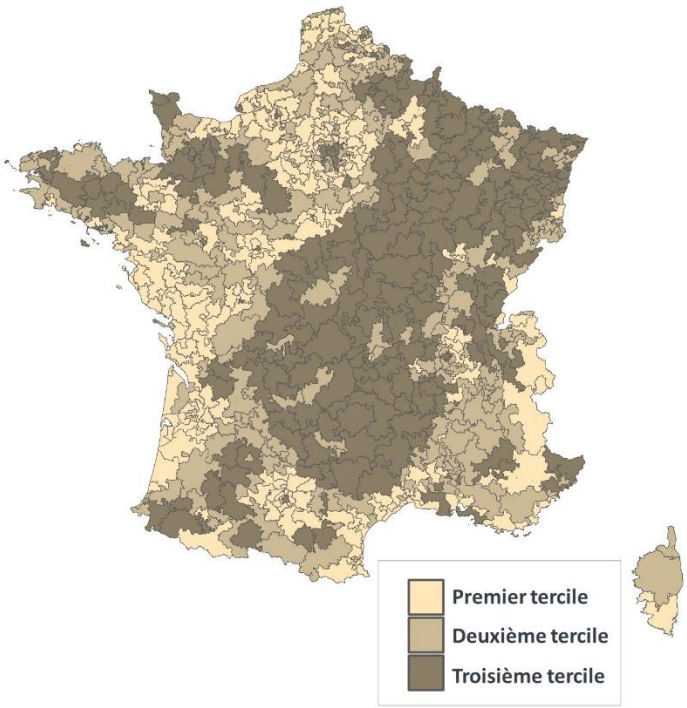
De l'effet d'un choc d'offre « nouvelle » (par résorption de la vacance)

À des fins de comparaison, considérons non plus l'offre « neuve » (construction), mais plutôt l'offre « nouvelle » liée à la remise sur le marché d'une partie des logements vacants recensés dans de chaque maille. Qu'engendrerait un tel apport d'offre sur les (dés)équilibres offre-demande observés à l'échelle locale ?

Pour cette démonstration, repérons que résorber 2,8% de vacance équivaudrait à apporter un volume d'offre nouvelle à l'échelle nationale comparable au volume d'offre neuve constaté trimestriellement[9] en 2019. Comme précédemment, dans une optique de « choc », nous avons conservé les seuils (terciles) ayant servi à la typologie préalable (carte 9, fiche 3) à partir desquels nous avons recalculé

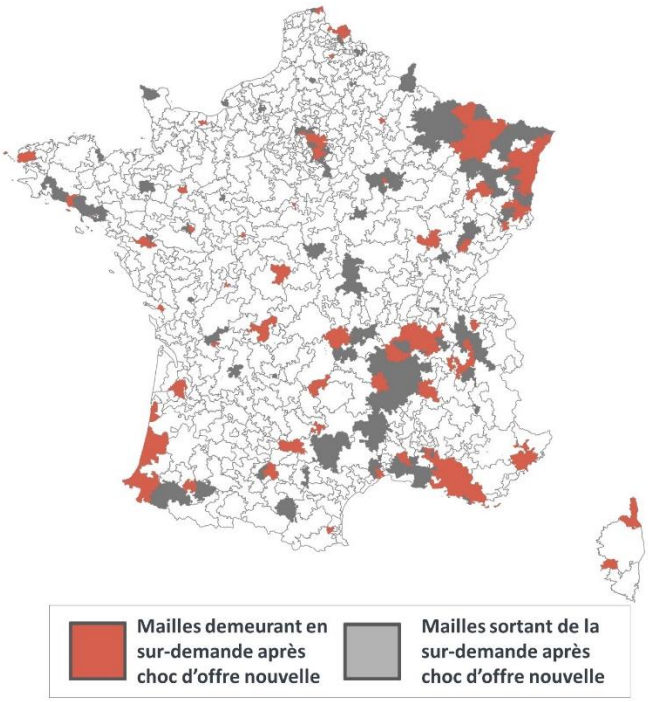
[9] Pourquoi ce pourcentage ? Parce que la résorption de 2,8% des logements vacants présents dans chacune des mailles donne un total cumulé à l'échelle nationale qui correspond au nombre de logements mis en chantier dans le pays (hors social) sur un trimestre moyen de 2019. Résorber 2,8% de vacance équivaudrait donc à apporter un volume d'offre nouvelle à l'échelle nationale comparable au volume d'offre neuve constaté.

la ventilation des mailles pour un niveau de demande identique, mais pour un niveau d'offre augmenté de 2,8% des logements vacants présents dans chaque maille en 2019 (au sens de l'INSEE).



Carte 12 – Part des logements vacants (offre potentiellement mobilisable) par rapport à l'offre de logements anciens (annonces) à l'échelle locale

Remarque : variable découpée en terciles. Le premier tercile représente les 33,3% de mailles ayant les valeurs les plus faibles,etc. - Sources : leboncoin, RP INSEE – Traitement : auteurs - Période : 2019



Carte 13 – Mailles sortant de la sur-demande après choc d'offre nouvelle (*via* la vacance)

Sources : leboncoin, RP INSEE - Traitement : auteurs - Période : 2019

De fait, les rééquilibrages seraient nombreux puisqu'ils concerneraient 94 mailles représentant 12,2 millions d'habitants. On les trouve surtout dans les régions Grand Est, Auvergne-Rhône-Alpes, et en Île-de-France. Une géographie que la carte 12 aurait pu permettre d'anticiper, car ce sont des territoires dans lesquels la vacance résidentielle est relativement plus importante qu'ailleurs.

Une vacance mieux localisée que la construction au regard de la tension

Est-ce que les rééquilibrages sont plus nombreux avec un choc d'offre nouvelle qu'avec un choc d'offre neuve ? Dans cette configuration hypothétique de récupération de 2,8% de la vacance dans tous les territoires en sur-demande sur un trimestre c'est le cas.

Ce résultat signifie en fait que la vacance est « mieux » localisée que la construction neuve en 2019 au regard des tensions immobilières locales. Même si la part de logements vacants est très élevée dans le centre de la France, zone moins concernée par la sur-demande, la vacance est aussi très élevée dans des territoires comme l'Alsace et la Lorraine où cette sur-demande est forte.

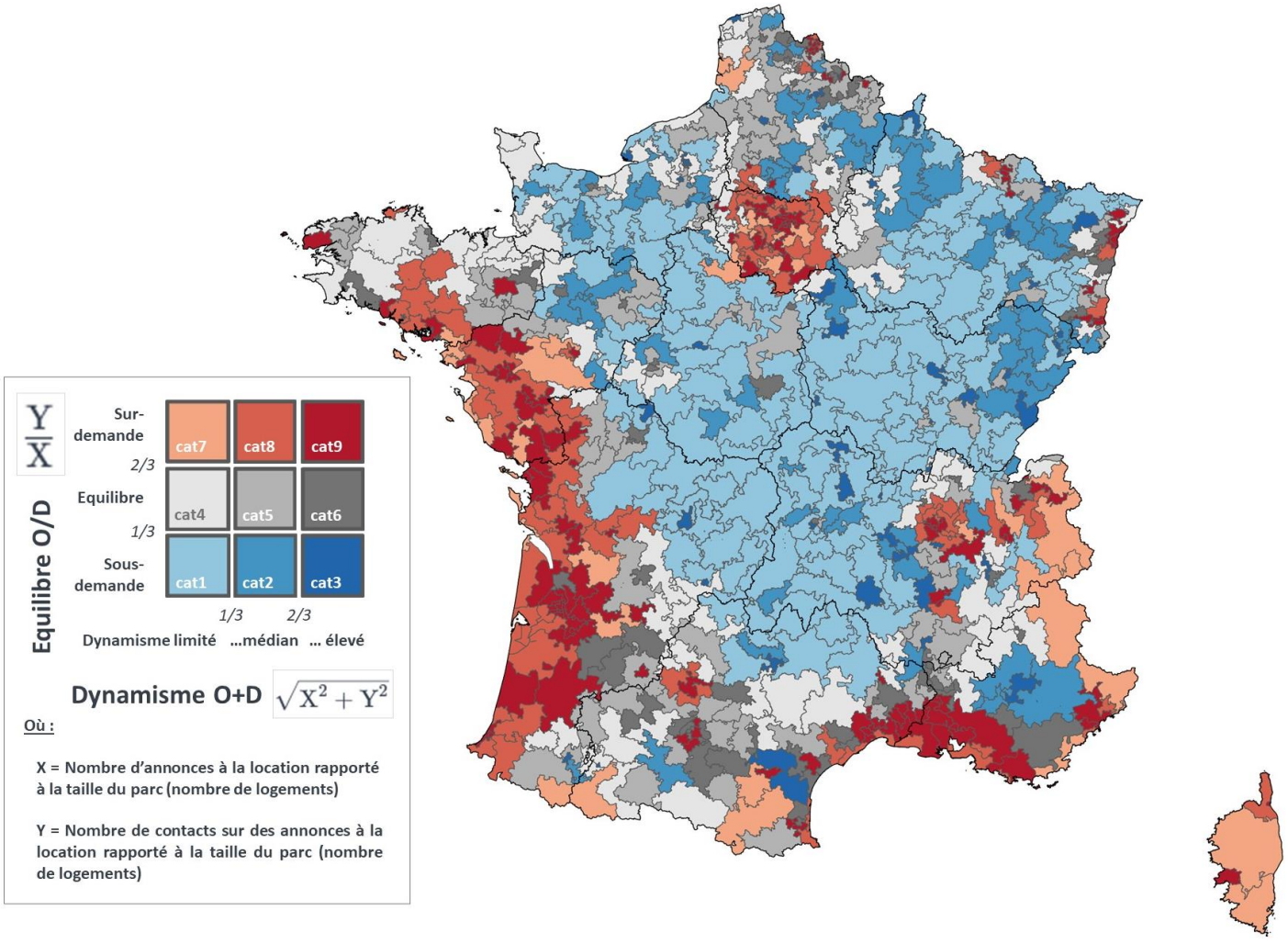
Il existe donc bien théoriquement une alternative à l'idée que le rééquilibrage ne peut se faire que par l'offre neuve. Notre comparaison dévoile en effet que la géographie de la vacance résidentielle permettrait hypothétiquement de rééquilibrer localement plus de situations de tension immobilière.

La question à laquelle ne répond pas cette analyse en revanche est celle du réalisme politique et économique d'une telle récupération de la vacance, d'autant que les réflexions portent ici sur les volumes (de demande et d'offre) sans intégrer la question du coût lié à la remise sur le marché des logements vacants.

6 - Une géographie spécifique dans le cas de la location

L'analyse des déséquilibres offre-demande a, jusqu'à présent, été appréhendée dans le cas de l'achat-vente. L'offre de logements à vendre sur les marchés (annonces) étant mise en parallèle de la demande spécifiquement exprimée pour acquérir ces logements (contacts entre internautes et annonceurs). Or, les plateformes immobilières en général, et *leboncoin* en particulier, couvrent aussi le marché locatif. Y retrouve-t-on les mêmes résultats dans ce cas ? **La géographie de la sur-demande concerne-t-elle les mêmes territoires dans le cas du segment locatif ?**

Pour le savoir, la méthode d'analyse des déséquilibres (voir fiche B) a été appliquée à un autre jeu de données, celui portant sur l'offre d'annonces de logements à la location (hors social et hors meublés de courte durée) et les contacts entre internautes et annonceurs enregistrés sur ces annonces (chiffres pour un trimestre moyen de l'année 2019). **Il en ressort une géographie (carte 14) sensiblement différente de celle de l'achat-vente (carte 9)**.



Carte 14 – Typologie des (dés)équilibres offre-demande à l'échelle locale pour la location de logements

Sources : leboncoin, RP INSEE – Traitement : auteurs - Période : 2019

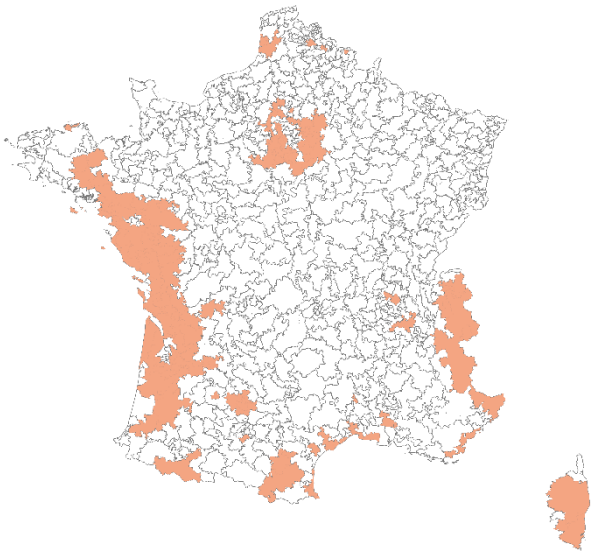
Les plus grandes mailles à dominante urbaine et leurs couronnes

On retrouve d'abord quelques **résultats invariants** dans le cas de la location comme de l'achat-vente. En particulier, le fait que **la sur-demande caractérise les plus grandes mailles à dominante urbaine. Il s'agit notamment de : Lille, Strasbourg, Metz, Bordeaux, Toulouse, Montpellier, Aix-en-Provence, Nice, Toulon, etc.**

Mais bien plus encore que dans le cas des achats, l'analyse du marché locatif fait ressortir les trois plus grandes mailles à dominante urbaine. **Paris**, **Lyon** et **Marseille** apparaissent nettement sur la carte 14 ainsi que leurs couronnes élargies. Des mailles limitrophes s'enchaînent de proche en proche, formant de véritables aires urbaines de la sur-demande locative.

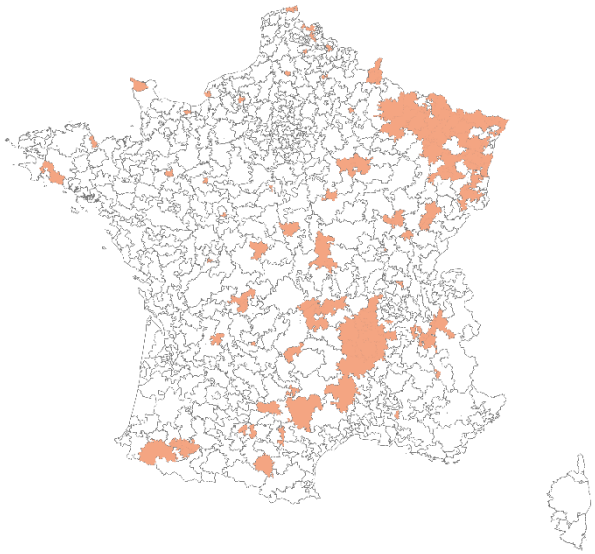
Une sur-demande locative caractéristique des littoraux

La différence la plus notable avec le cas de la vente concerne les littoraux. Comme le montre la carte comparative 15, **les mailles étant en sur-demande locative alors qu'elles ne le sont pas pour l'achat-vente se localisent principalement sur les littoraux**, et en particulier sur la côte Atlantique dans un arc allant de Biarritz à Vannes.



Carte 15 – Mailles en sur-demande uniquement pour le locatif (et non pour l'achat-vente)

Remarque : comparaison[10] entre les cartes 9 et 14. Sources : leboncoin, RP INSEE – Traitement : auteurs - Période : 2019



Carte 16 – Mailles en sur-demande uniquement pour l'achat-vente (et non pour le locatif)

Remarque[11] : comparaison entre les cartes 9 et 14. Sources : leboncoin, RP INSEE – Traitement : auteurs - Période : 2019

Plus généralement, on peut dire que ce sont les mailles à forte dimension touristique qui sont en sur-demande locative (et bien que l'on ne prenne pas en compte les locations de courte durée) alors qu'elles ne sont pas en sur-demande pour les achats-ventes. De fait, cette géographie (carte 15) concerne aussi les mailles alpines allant de Chamonix-Mont-Blanc à Villefranche-sur-Mer en passant par Briançon.

[10] Identification des mailles étant dans les catégories 1 à 6 de la typologie pour le cas des ventes (carte 9) et étant dans les catégories 7, 8 ou 9 dans le cas de la location (carte 14).
[11] Identification des mailles étant dans les catégories 7, 8 ou 9 de la typologie pour le cas des ventes (carte 9) et étant dans les catégories 1 à 6 dans le cas de la location (carte 14).

Une diagonale bien vide avec le locatif

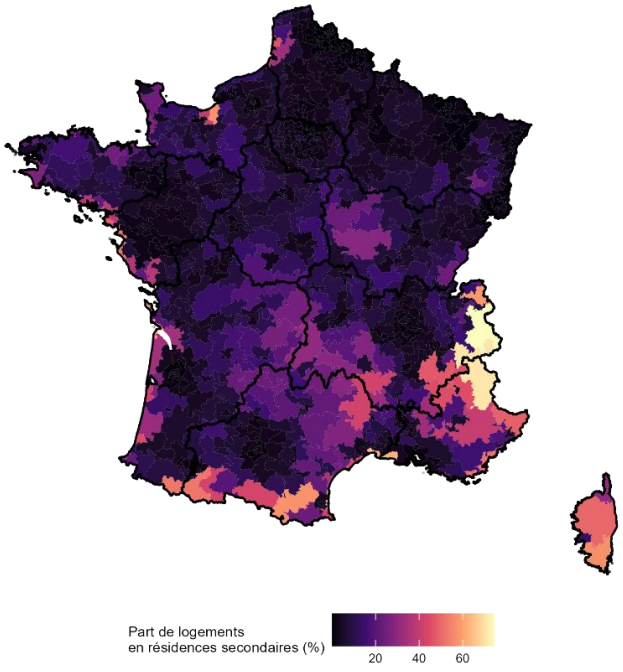
À l'inverse, un certain nombre des mailles qui sont caractérisées par une sur-demande dans le cas des achats ne le sont pas dans le cas des locations (carte 16). C'est vrai notamment pour de nombreuses mailles situées dans la fameuse diagonale du vide, que l'on avait relativisée dans la fiche 1 où était pointée au contraire, dans certaines parties de la diagonale, une sur-demande substantielle.

Au nord de cette diagonale par exemple, l'Alsace et Lorraine qui apparaissaient comme des territoires largement excédentaires en demande dans le cas de l'achat-vente, ne le sont pas pour la location. Hormis les plus grandes mailles à dominante urbaine (Strasbourg et Metz), beaucoup de mailles apparaissent équilibrées, voire en sous-demande locative par rapport à l'offre.

En se déplaçant sur la diagonale vers le sud-ouest, d'autres mailles dont la sur-demande relative avait été repérée plus haut changent aussi de catégorie affichant une pénurie relative de demande (carte 16) : Dijon, Bourges, Besançon, Chalon-sur-Saône, Clermont-Ferrand, Saint-Étienne, Châteauroux, Rodez, Millau, Albi, ou encore Périgueux. Ces territoires en sur-demande (donc tendus) pour l'achat sont au contraire en équilibre ou en sous-demande (détendus) pour la location.

Les locations de courte durée comme clé de lecture ?

Comment interpréter de telles différences entre la géographie de la sur-demande pour le cas des achats-ventes et pour celui de la location ? Pourquoi certains territoires sont en sur-demande sur un segment et pas l'autre ? Les facteurs sont sans doute multiples et mériteraient une analyse dédiée. Néanmoins, à titre exploratoire, la géographie des résidences secondaires peut donner un début d'interprétation (carte 17). Elle affiche en effet un recoupement assez fort avec la carte 15, si l'on met de côté le cas des plus grandes mailles à dominante urbaine. **Les territoires en sur-demande uniquement dans le cas de la location sont bien souvent des territoires à forte dimension touristique** avec un important parc de résidences secondaires. Pourquoi alors la sur-demande ne se retrouve-t-elle pas également dans le cas des ventes ? **Une hypothèse renvoie au rôle joué par les locations saisonnières de courte durée**. Ces locations ne sont pas intégrées dans nos données sur l'offre locative. Le segment locatif est ici un segment de longue durée. Mais en creux, la sur-demande dans ce segment indique peut-être un phénomène de substitution de locations de longue durée par de courtes durées dans les territoires touristiques conduisant à un sous-dimensionnement de l'offre locative pérenne et donc à une sur-demande spécifiquement locative dans ces territoires. Un effet que la recherche a surtout pointé dans le cas des grandes villes (Ayouba, Breuillé, Grivault et Le Gallo, 2020 ; Aguilera, Artioli et Colomb, 2019) et qui se jouerait aussi peut-être tout autant sur les littoraux.



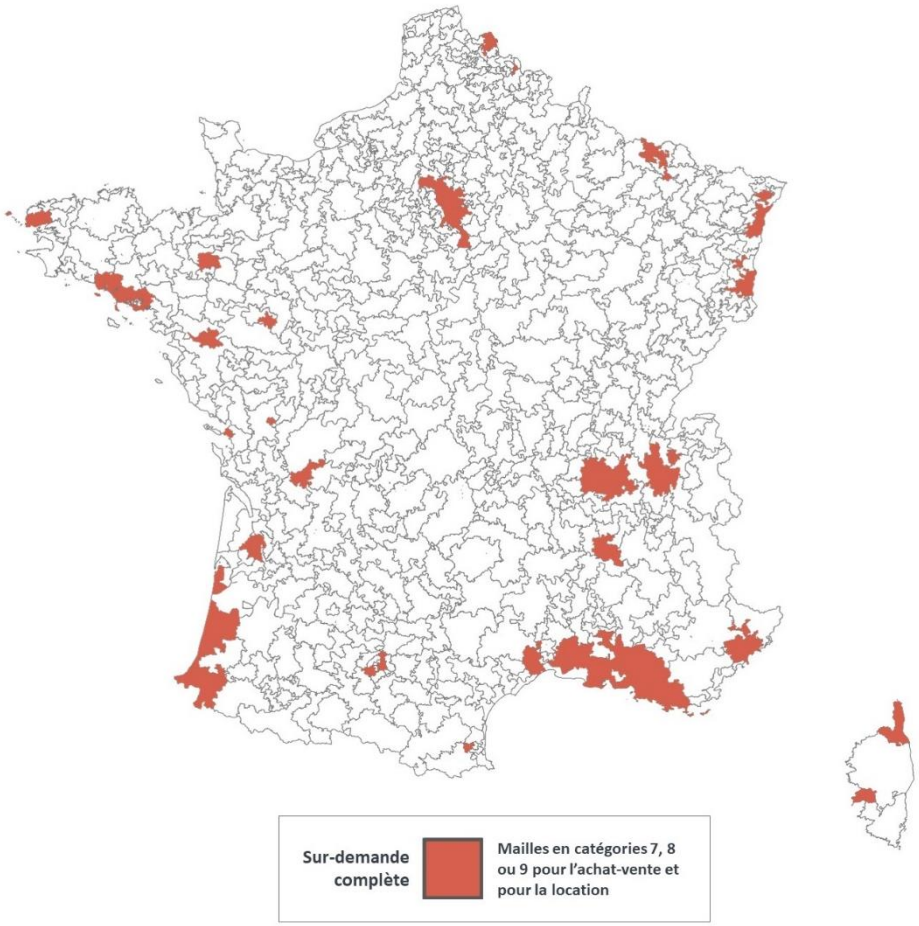
Carte 17 – Proportion de résidences secondaires dans le parc de logements

Source : RP INSEE - Traitement : auteurs - Période : 2019

7 - Des territoires en sur-demande complète

Existe-t-il des mailles en sur-demande pour la location et aussi pour l'achat-vente de logements ? Alors que jusqu'à présent l'analyse s'est concentrée sur les différences entre ces deux géographies, trouve-t-on au contraire des convergences ?

C'est le cas pour 123 mailles en France métropolitaine (dont la Corse) en sur-demande pour l'achat-vente et la location se trouvant dès lors dans une situation que l'on pourrait qualifier de « sur-demande complète ». **La géographie que dessinent ces mailles est celle des territoires dans lesquels les difficultés sont fortes pour accéder au logement *via* les logiques de marchés (hors social). En d'autres termes, cette géographie est celle des zones résidentielles les plus tendues.**



Carte 18 – Territoires en sur-demande à la fois pour l'achat-vente et la location de logements

Sources : leboncoin, RP INSEE – Traitement : auteurs - Période : 2019

Les 123 mailles s'inscrivent bien souvent dans des **continuités territoriales faisant émerger ainsi 24 zones de sur-demande complète (carte 18).**

Plusieurs pôles urbains et leur couronne

Parmi les 24 zones, il y en a 9 qui peuvent être considérées comme de grands pôles urbains associant la maille à dominante urbaine de la commune-centre et aussi un ensemble de mailles périphériques à dominante urbaine ou périurbaine :

- C’est le cas du pôle urbain de **Paris** avec des mailles en sur-demande complète allant de Cergy (au nord) à Fontainebleau (au sud) en passant par les mailles des départements de sa petite couronne (Saint-Denis, Aulnay-sous-Bois, Champigny-sur-Marne, etc.)
- On retrouve aussi le pôle urbain de **Lille** avec une sur-demande complète pour des mailles allant de Halluin (au nord de Lille) à Loos (au sud) en passant par Lille.
- Il en va de même pour **Lyon** dans une zone allant d’Ambérieu-en-Bugey à Isle-d’Abeau en passant par la maille de Lyon.
- Le cas de **Nantes** est comparable. La sur-demande complète concerne la maille de la ville-centre ainsi que la périphérie allant de la Chapelle-sur-Erdre à Saint-Sébastien-sur-Loire.
- Tout comme **Bordeaux** où la tension concerne à la fois la maille de la ville-centre et aussi un axe allant d’Ambarès-et-Lagrave (au nord) à Villenave-d’Ornon (au sud).
- Le pôle toulousain affiche les mêmes propriétés. Autour de **Toulouse** la tension se diffuse de Castelginest (au nord) à Plaisance-du-Touch (au sud).
- La maille de **Valence**, à dominante urbaine bien que de taille plus modeste, affiche des mailles en sur-demande complète allant à Roman-sur-Isère (au nord) à Portes-lès-Valence (au sud).
- Dans ce même registre, on retrouve **Angoulême** et Saint-Yriex-sur-Charente (une maille de sa périphérie nord).
- Ainsi qu’**Angers** et la maille limitrophe d’Avrillé au nord.

Il est notable de retrouver autant de grandes mailles à dominante urbaine parmi les territoires en sur-demande complète alors même que la méthodologie employée, utilisant une approche relative, gomme les effets « taille » et ne privilégie pas implicitement les plus grands pôles.

Quelques mailles urbaines isolées

6 autres mailles à dominante urbaine mais composée de la seule ville centre sont également en sur-demande complète :

- **La Rochelle, Niort, Rennes, Brest, Bastia, Ajaccio.**

On retrouve enfin 2 cas de mailles périphériques en sur-demande complète alors que cette situation ne se retrouve pas dans la maille de la ville-centre associée :

- **Marly** (près de Valenciennes), **Saint-Estève** (près de Perpignan).

Des étendues littorales

Parmi les 24 zones de sur-demande complète, on trouve également une série de zones localisées sur les littoraux (carte 18). Elles sont souvent bien plus étendues :

- D’abord un **arc méditerranéen** allant de Montpellier dans l’Hérault à Toulon dans le Var en passant par Marseille et affichant une succession de près 20 mailles en sur-demande complète (incluant aussi Nîmes, Arles, Avignon, Aix-en-Provence).

- Plus à l'est du rivage méditerranéen, une autre zone de sur-demande complète va de Grasse à Carros en passant par **Nice**.
- Dans le Sud-ouest, la zone du **Pays basque** élargie affiche aussi une succession de mailles en déséquilibre à la fois pour la location et l'achat-vente allant de Teste-de-Buch à Cambo-les-bains en passant par Dax, Bayonne et Biarritz.
- Enfin, le **sud de la région Bretagne** où une zone de sur-demande complète se déploie sur le littoral entre les mailles de Lorient et Vannes.

Des zones transfrontalières

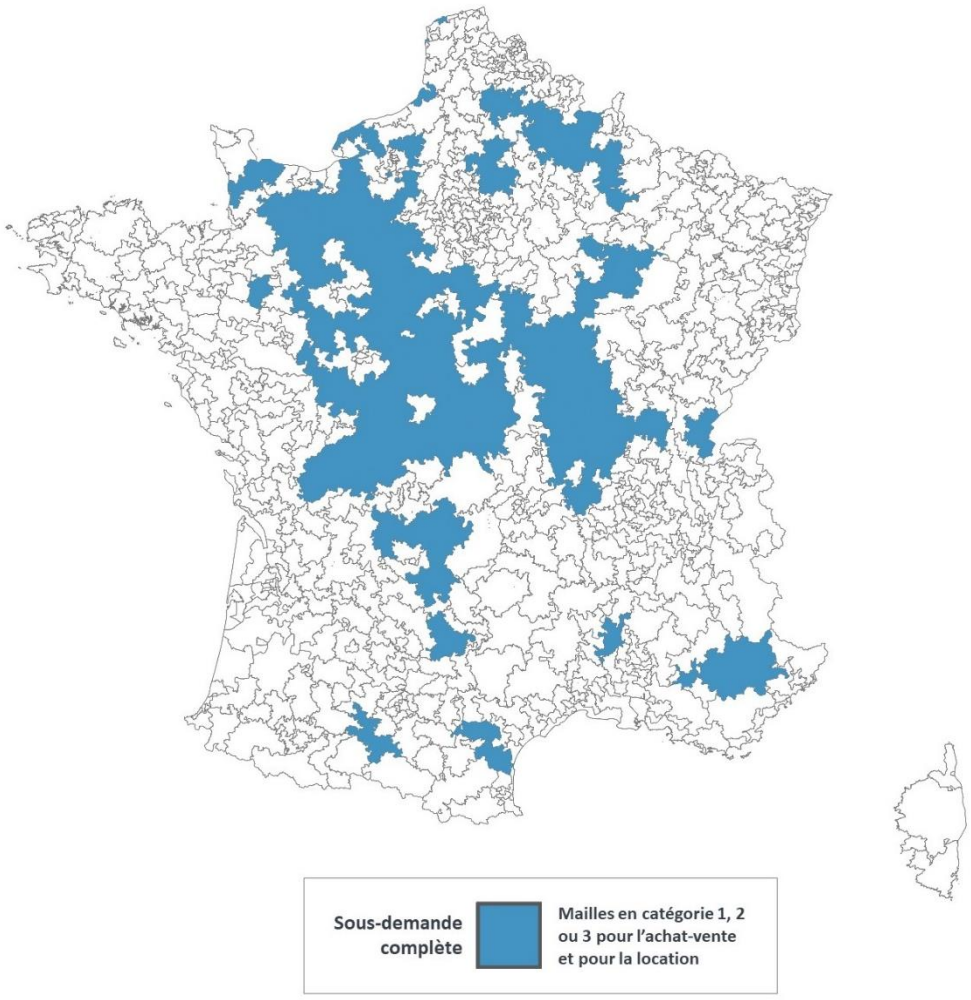
Dans cette géographie de la sur-demande complète, on compte enfin 3 zones transfrontalières :

- L'axe Chambéry-Annecy non loin de la **frontière suisse** et de la ville de Genève.
- Un axe allant de Metz à la **frontière avec le Luxembourg** (six mailles de Metz au sud à Longwy au nord).
- Enfin, un axe se dégage près de la **frontière allemande** centré autour des mailles à dominante urbaine de Strasbourg et Colmar, mais associant aussi des mailles à dominante périurbaine allant de Haguenau (au nord) à Illzach (au sud).

8 - Des territoires en sous-demande complète

Existe-t-il des mailles en sous-demande pour la location et aussi pour l'achat-vente de logements ? C'est le cas de 104 mailles en France se trouvant dès lors dans une situation que l'on pourrait qualifier de « sous-demande complète ».

Ces mailles s'inscrivent clairement dans des continuités territoriales faisant émerger quelques grandes zones de sous-demande complète en France (carte 19). **La géographie que dessinent ces mailles est celle des territoires dans lesquels les marchés résidentiels sont particulièrement détendus.**



Carte 19 – Territoires en sous-demande à la fois pour l'achat-vente et la location de logements

Sources : leboncoin, RP INSEE – Traitement : auteurs - Période : 2019

Une autre diagonale

Une première zone s'étend autour d'un axe allant de Fécamp dans le département de Seine-Maritime à Sigean dans le département de l'Aude. Cette **diagonale reliant la Normandie à l'Occitanie** n'est pas la diagonale habituellement commentée, celle « du vide ». Pourtant, elle affiche bien, notamment dans sa partie nord, de nombreuses mailles en sous-demande complète.

Cette **« autre » diagonale** associe un nombre important de mailles à dominante rurale comme celles de (du nord au sud) : Bernay, Lisieux, Nogent-le-Rotrou, Vendôme, Vierzon, Chinon, Issoudun, Loches, Egletons, Tulle, Villefranche-de-Rouergue, Sigean. Mais la diagonale associe aussi des mailles à dominante urbaine comme : Chartres, Dreux, ou Montluçon. La région Centre-Val de Loire est particulièrement concernée.

Une partie des régions Bourgogne-Franche-Comté et Hauts-de-France

Une autre large zone de sous-demande complète existe dans la partie ouest de la **région Bourgogne-Franche-Comté**. Celle-ci s'étend de la maille d'Amplepuis à la frontière sud-ouest de la région jusqu'à la maille de Joinville située à la frontière nord-ouest. Dans cet intervalle, s'enchaîne une succession de mailles à dominante rurale comme (du nord au sud) : Avallon, Saulieu, Creusot, Montceau-les-Mines, Tournus.

La région des **Hauts-de-France** affiche les mêmes cas de sous-demande complète. Ponctuellement dans sa partie nord-ouest avec deux mailles à dominante urbaine : Calais et Boulogne-sur-Mer. Mais surtout dans sa moitié sud avec un certain nombre de mailles à dominante périurbaine (Senlis, Montdidier), et à dominante rurale (Laon, Cambrai, Hirson).

Deux autres zones urbaines dans le sud du pays

Enfin, deux zones de sous-demande complète émergent aussi dans le sud du pays. Toutes deux organisées autour d'une maille à dominante urbaine. Une première, autour de **Montélimar**. Et une deuxième, autour de **Digne-les-Bains**.

C - Méthode : données de plateformes et analyse des marchés immobiliers

Les portails d'annonces constituent des environnements numériques de recherche immobilière qui facilitent l'accès à l'information pour les usagers en centralisant les annonces issues de multiples offreurs : particuliers, agences immobilières, etc. En l'occurrence, les données du site *leboncoin.fr* caractérisent des parcours d'internautes réalisés sur des annonces de biens, généralement anciens (le site propose très peu d'offre neuve), proposés à la vente ou à la location. Ces parcours sont réalisés dans le cadre de tous types de projets immobiliers : recherche de résidence principale, de résidence secondaire, d'un investissement locatif, etc.

Si les données de plateformes sont particulièrement riches et utiles pour l'analyse des marchés immobiliers, précisément pour quantifier la demande de logements (voir fiche A), elles possèdent des spécificités et aussi certaines limites.

Trois questions doivent selon nous être posées avant d'exploiter des données de plateformes dans le cadre d'une analyse des marchés résidentiels.

Que révèlent (vraiment) les parcours de navigations sur la plateforme ?

Dans son ouvrage consacré à l'utilisation des données d'Internet dans la recherche en sciences sociales, Matthew Salganik (2018) attire l'attention sur le fait que les navigations ne traduisent pas uniquement les préférences des internautes. Elles sont aussi conditionnées par l'infrastructure technique. **Les données peuvent contenir des « perturbations algorithmiques »** au sens où les concepteurs ont tendance à privilégier certains comportements (recommandations, ergonomie incitative, etc.), ce qui influence en retour la fréquence observée de ces comportements. Par ailleurs, les données peuvent « dériver » si la structure du site change au cours du temps. Les ruptures de séries sont régulières et les analyses longitudinales ne sont pas toujours possibles.

L'utilisation des données de plateformes nécessite donc des interactions fortes avec les équipes techniques qui ont eu la charge du site Internet sur la période observée. **Reconstituer l'histoire du site est une étape préalable nécessaire à l'analyse quantitative.** En l'espèce, aucune transformation majeure de la structure du site n'est intervenue sur *leboncoin* en 2019, l'année de référence dans nos analyses. Quant à l'algorithmique, celle-ci consiste essentiellement à proposer des annonces aux internautes qui n'auraient pas indiqué de zone géographique de recherche. L'algorithme pousse alors des annonces de biens localisés près de la position de l'internaute (position de son adresse IP). Il en va de même pour les recommandations fournies en bas de page lors de la visite d'une annonce. Si l'architecture technique du site influence un comportement, il s'agit donc sans doute de la préférence pour la proximité. Un point à considérer lors de l'interprétation de certains résultats.

Quels sont les profils d'usagers qui naviguent sur la plateforme ?

Le site *leboncoin* est le portail d'annonces immobilières le plus fréquenté en France avec 14,5 millions de visiteurs uniques par mois uniquement sur les pages « immobilier ». Il se place loin

devant SeLoger, le deuxième le plus fréquenté de la catégorie avec 6 millions de visiteurs uniques[12]. Énormément de personnes convergent donc vers cette plateforme.

Qu'en est-il de leurs profils ? Une des limites des données de navigation est liée à leur faible épaisseur sociologique. Hormis la localisation (*via* leur adresse IP), peu de critères permettent de décrire les internautes. Relier des navigations à des profils sociodémographiques est difficile. Néanmoins, les plateformes commandent régulièrement des enquêtes pour connaître leur audience. En France, Médiamétrie propose ce service aux acteurs de l'économie numérique. À défaut d'associer chaque navigation à un profil de visiteur particulier, ces informations permettent de décrire le profil général de l'audience.

Sur le plan sociodémographique, **l'audience des pages « immobilier » du site *leboncoin* correspond assez fidèlement à la population française** que ce soit sur des critères : de sexes, de niveaux de revenus, de tailles de foyers, et de catégories socioprofessionnelles (voir l'analyse détaillée de l'audience du site proposée en annexe d'une précédente publication : Bléhaut, Coulondre et Juillard, 2022). Seules les catégories d'âge montrent une petite distorsion : les personnes les plus âgées (plus de 60 ans) et les retraités y sont sous-représentés. Cette sous-représentation est courante dans les pratiques numériques (INSEE, 2019).

Quels territoires sont couverts par la plateforme ?

Qu'en est-il sur le plan territorial ? Si l'on se réfère à nouveau aux études de Médiamétrie,[13] **la couverture locale du site *leboncoin* est très bonne. Le site est consulté dans tous les départements de France métropolitaine (dont Corse) et la répartition de son audience entre les départements renvoie peu ou prou à la répartition de la population** dans ces départements.

Par ailleurs, **le taux de pénétration[14] du site parmi la galaxie des sites proposant des annonces immobilières est très élevé. Surtout, ce taux est assez stable dans les différents départements**. Ce point est important, car il est gage de pertinence dans la comparaison interterritoriale. En effet, les données issues d'une plateforme qui serait très utilisée dans un territoire et très peu dans un autre poseraient des problèmes de représentativité, notamment lorsque l'analyse s'appuie sur des indicateurs relatifs qui rapportent les navigations d'un territoire à la taille de son parc de logements. Dans ce cas, le territoire dans lequel le site est moins utilisé aurait, par construction, des indicateurs relatifs de demande moins élevés. Ces valeurs plus faibles renverraient surtout à la faible utilisation relative du site et non à une demande résidentielle plus faible pour ce territoire. Ce n'est pas le cas pour les données *leboncoin* analysées ici.

En bref, les données du site *leboncoin* ne semblent pas afficher une perturbation algorithmique trop importante. Par ailleurs, le site couvre assez bien tous les marchés immobiliers locaux. Enfin, l'audience est représentative sur le plan sociodémographique. **Une utilisation de ces données pour l'analyse des marchés résidentiels est appropriée**.

[12] Médiamétrie *NetRatings*, Audience Internet Global, Avril 2021.
[13] Idem.
[14] Le taux de pénétration est défini par Médiamétrie comme la proportion d'internautes (visiteurs uniques) ayant fréquenté un site Internet en particulier par rapport à l'ensemble des internautes (visiteurs uniques) ayant fréquenté les sites de la même catégorie en France. En l'espèce, le taux de pénétration de la section « immobilier » du site *leboncoin* renvoie au nombre de visiteurs uniques repérés dans cette section par rapport à l'ensemble des visiteurs uniques repérés sur tous les sites de la catégorie « immobilier » en France (SeLoger, MeilleursAgents, Bien'Ici, etc.).

D - Méthode : sources, zonages et indicateurs

Les données de plateforme

Les analyses produites dans le cadre de cette recherche reposent essentiellement sur une exploitation des **données issues du site *leboncoin.fr***. Ces données offrent une vision en temps réel et granulaire des dynamiques des marchés résidentiels dans les territoires. Elles ont été mises à disposition du projet de recherche avec un découpage trimestriel sur la période 2019-2021 et pour chaque unité géographique de référence (voir infra).

Ces données permettent à la fois de décrire l'offre résidentielle à la vente, principalement dans le segment de l'ancien[15], à partir des annonces publiées sur la plateforme, et la demande selon les comportements de navigation des internautes (voir fiche A). Dans le premier cas, les données incluent des informations détaillées sur les biens disponibles *via* les annonces (vente ou location, type de bien, prix moyens). Dans le second, les données de navigation rendent compte des consultations des annonces et comportent deux niveaux d'information : d'une part, les volumes de « vues » réalisées sur les annonces, c'est-à-dire le nombre de visiteurs uniques ayant consulté une annonce sur la période ; d'autre part, les volumes de prises de « contacts »[16] réalisées entre internautes et annonceurs à la suite de la consultation des annonces (toujours en nombre de visiteurs uniques).

La double géolocalisation des données de plateforme

Les données de la plateforme intègrent une double localisation. D'abord, la localisation des biens consultés dans les annonces, à partir de l'adresse postale renseignée par l'annonceur pour situer son bien. Ensuite, la localisation technique de l'internaute à partir de l'adresse IP (correspondant au lieu de connexion). À noter que dans le cas des navigations sur mobile, la localisation est celle de l'antenne relais la plus proche. Des imprécisions géographiques peuvent ainsi intervenir dans certains territoires et si une maille géographique trop resserrée est retenue pour l'analyse. La distribution géographique des internautes n'en demeure pas moins très cohérente respectivement aux tendances de peuplement et aux dynamiques migratoires documentées par la littérature (voir fiche C).

Cette double localisation est un des atouts des données de plateforme. Elle permet de caractériser des flux, du moins des projections entre une localisation d'origine et un lieu de destination. Il est donc possible théoriquement de caractériser la quantité, mais aussi l'origine géographique de la demande résidentielle dans chaque territoire.

[15] Les annonces de vente pour des biens neufs représentent une infime partie des annonces de biens en vente. Notons par ailleurs que les annonces de biens en location considérées pour ce travail n'intègrent pas le locatif saisonnier, mais uniquement le locatif non meublé et le locatif meublé de longue durée.

[16] Une prise de contact est comptabilisée si l'internaute a utilisé la plateforme pour contacter directement l'annonceur par message (fonctionnalité « Envoyer un message ») ou bien a cliqué pour afficher les coordonnées de l'annonceur (fonctionnalité « Voir le numéro »).

Un apport de données complémentaires

Un croisement avec d'autres sources de données a aussi été réalisé afin de replacer les données de de la plateforme dans leurs contextes locaux (voir figure 4).

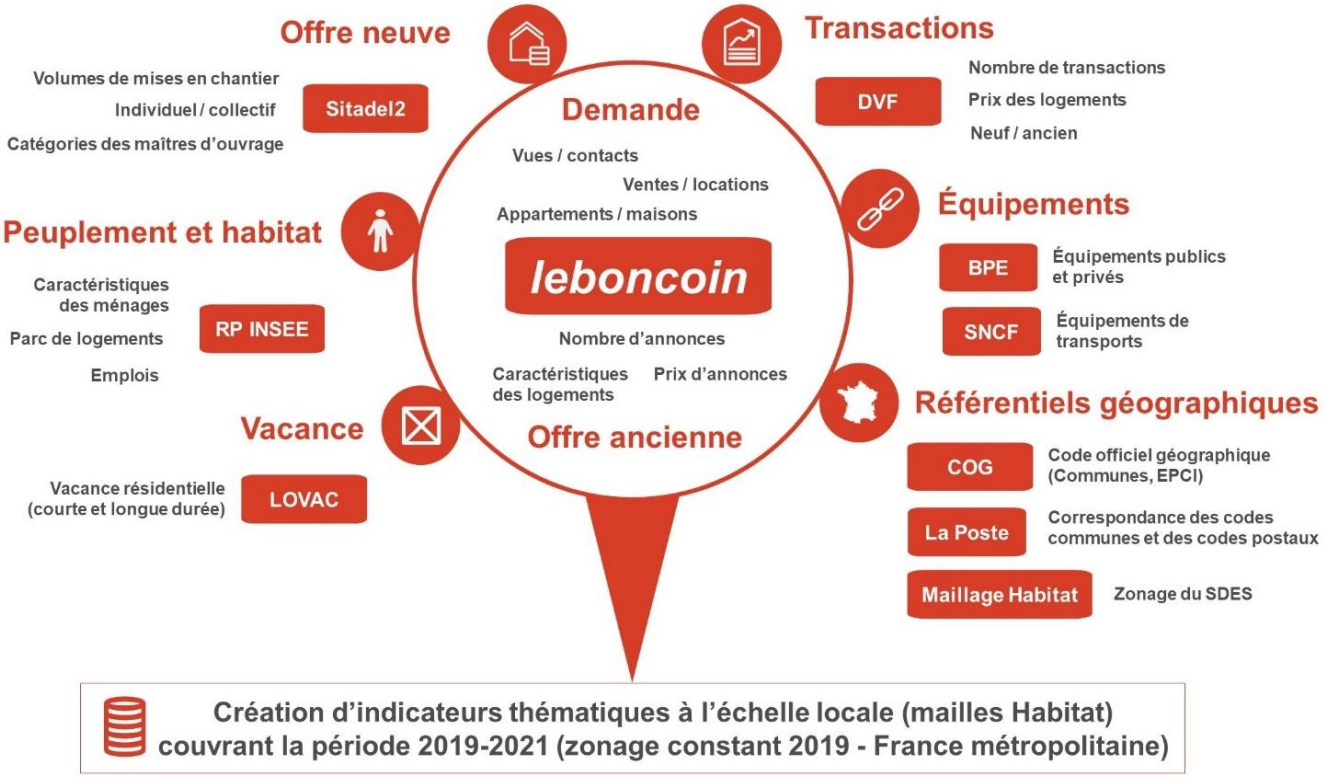


Figure 4 – Les sources de données mobilisées et articulées

Source : auteurs

Les données de l'**INSEE**, notamment celles des référentiels géographiques et du Recensement de Population (2019) ont été mobilisées pour décrire les territoires (situation dans les zonages officiels, taille du parc de logements, niveau de vacance, etc.) et développer des indicateurs relatifs (voir infra).

Pour étoffer le panorama, d'autres données ont aussi été ajoutées :

- Des informations sur les ventes effectives issues du fichier **DVF** (Demande de Valeurs Foncières) de la DGFIP permettant de distinguer les transactions dans le neuf et l'ancien. Ces données sont mobilisées dans le rapport notamment pour comparer la géographie de la demande à la géographie des ventes (voir fiche 2).
- Des informations sur la construction (logements mis en chantier) fournies par **Sitadel2** permettant de quantifier l'offre neuve dans les territoires sur la période étudiée. Ces données sont mobilisées dans le rapport notamment pour identifier les effets que pourraient avoir des chocs d'offre neuve (voir fiche 5).

L'ensemble de ces données ont été croisées et agrégées à un échelon géographique commun : la maille habitat (voir figure 4).

Une analyse à l'échelle agrégée des « mailles habitat »

Le maillage habitat est un zonage établi par le Service Données et Études Statistiques (SDES) du ministère de la Transition Écologique[17]. Il a été utilisé comme référentiel géographique principal.

Ce choix est lié à la volonté de pallier les limites d'une approche à la commune et de travailler à une échelle multicommunale. En effet, l'échelon municipal exclut les localités qui n'affichent pas d'annonces immobilières, mais aussi il augmente les erreurs possibles dans la géolocalisation technique de l'internaute (voir supra).

Le maillage habitat retient le logement comme critère constitutif. Il procède en effet à des **regroupements de communes contiguës et similaires du point de vue des caractéristiques physiques et d'occupation de leur parc ainsi que de leurs marchés immobiliers**. Empiriquement, les trois critères qui différencient le plus les mailles entre elles sont : le pouvoir d'achat immobilier, la part des logements suroccupés, la taille des ménages. Quant au pouvoir d'achat immobilier et à la suroccupation des logements, ils renvoient d'après le SDES au niveau de tension des marchés locaux. Finalement, le maillage habitat est réputé pour classer les communes selon leur niveau de tension.

Les regroupements de communes en mailles opérés par le SDES sont par ailleurs dépendants de deux paramètres : **le nombre de communes, de l'ordre de 40 en moyenne par maille dans la version utilisée ici, et un seuil de population minimale de 40 000 habitants**. Ils ne recoupent pas forcément les découpages administratifs (régions, départements) ni politiques (EPCI). Leur ancrage spatial est caractérisé en fonction du zonage en Aires d'Attraction des Villes (AAV) de l'INSEE.

Dans la version 2020 utilisée ici, le SDES identifie au total **775 mailles multicommunales en France** métropolitaine, Corse comprise. Ces mailles sont classées en six types qui traduisent autant de configurations résidentielles typiques du territoire français et de ses marchés immobiliers locaux (voir figures 5 et 6).

Le maillage habitat débouche sur une cartographie inhabituelle des marchés immobiliers locaux. Sur la carte ci-dessous, les marchés métropolitains apparaissent tendus dans une poignée de cas seulement : en région parisienne ainsi qu'à Marseille et à Lille (type 5 : voir figure 5). Les autres métropoles appartiennent à la catégorie des mailles assez tendues à dominante urbaine, aux côtés de villes moyennes notamment (type 3 : voir figure 5). Quant aux mailles détendues à dominante rurale (type 1 : voir figure 5), elles occupent principalement la diagonale allant du sud-ouest au nord-ouest, ainsi que quelques territoires bretons et normands.

Notons que le nom officiel attribué par le SDES à chaque maille habitat est généralement celui de la plus grande commune, bien qu'il s'agisse de mailles multicommunales. La maille « Paris » intègre par exemple l'ensemble des arrondissements parisiens, mais aussi des communes limitrophes semblables sur le plan résidentiel : Neuilly-sur-Seine, Levallois-Perret, etc. Par facilité de langage, le rapport reprend les noms officiels mais la dimension multicommunale des mailles doit à chaque fois être considérée dans l'interprétation.

[17] Pour toutes les précisions requises, le lecteur se reportera à l'application suivante développée par le Ministère de la Transition écologique (voir ici).

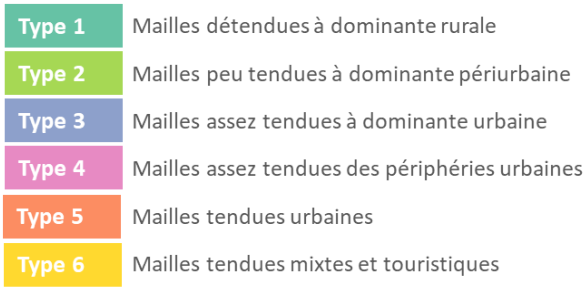


Figure 5 – Intitulés attribués aux types de mailles habitat dans le cadre de cette recherche

Source : SDES (zonage 2020) – Traitement : auteurs

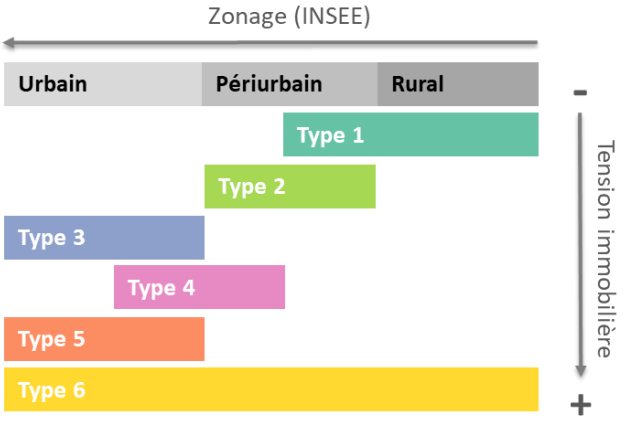
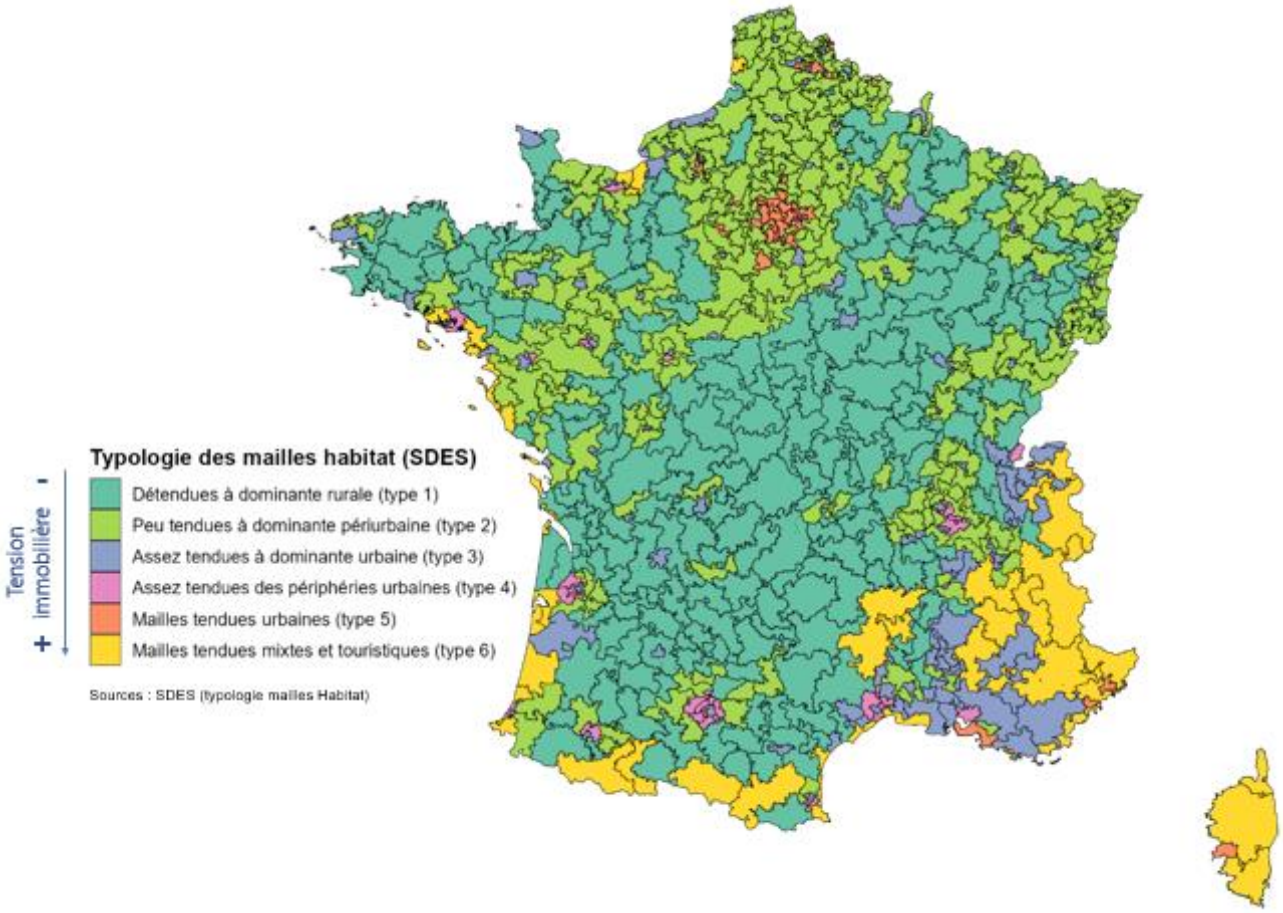


Figure 6 – Profil dominant des types de mailles habitat en fonction de la tension immobilière et du zonage AAV (INSEE)

Source : SDES (zonage 2020) – Traitement : auteurs



Carte 20 – Le zonage en 775 mailles habitat et sa typologie officielle

Source : SDES - Traitement : auteurs - Période : 2019

Les indicateurs de demande locale

Méthodologiquement, l'objectif consistait à mobiliser diverses sources de données (voir figure 4) pour caractériser chaque maille habitat à travers un certain nombre d'indicateurs reflétant la demande et l'offre de logements. Plusieurs types d'indicateurs de demande ont été développés. Prinipalement :

- Des **indicateurs de demande dite « effective confirmée »** analysant les volumes de « contacts » pris par les internautes avec les annonceurs. Plus précisément, il s'agit du nombre de visiteurs uniques ayant cliqué sur un bouton de mise en contact (fonctionnalité « Envoyer un message » ou « Voir le numéro ») pour au moins une annonce visitée dans son/ses parcours dans un territoire donné et pour une période donnée (un internaute ayant 10 fois actionné ces boutons ne comptant qu'une fois). Cette demande est davantage qualifiée puisqu'elle reflète une intention plus forte de la part de l'internaute (voir fiche A). Là encore, la mesure est déclinée : en valeur absolue (nombre de contacts dans la maille) et en valeur relative (le nombre de contacts dans la maille rapporté au nombre d'annonces, ou au nombre de logements composant le parc de la maille).

Les indicateurs d'offre locale

Par ailleurs, des indicateurs d'offre ont également été développés :

- D'abord, à partir des données d'**annonces (*leboncoin*)** : volumes d'annonces en ligne sur la période dans chaque maille. Ces informations pouvant être restituées en valeur absolue (nombre d'annonces) ou relative (rapportée à la taille du parc de logements).
- Ensuite, à partir de données sur la **construction (Sitadel2)** : volumes de mises en chantier de logements (hors social) enregistrés dans chaque maille. Ces volumes pouvant être exprimés en valeur absolue (nombre de logements) ou relative (nombre rapporté à la taille du parc de logements). Ces informations viennent compléter la description de l'offre de logements et permettent d'obtenir une approximation de l'offre complète, dans la mesure où les données de plateforme se concentrent sur le segment de l'ancien.

Les 5 indicateurs principaux

Parmi ces nombreux indicateurs développés dans le cadre de la recherche, les résultats du présent rapport s'appuient principalement sur cinq d'entre eux (voir tableau 3).

Ces indicateurs permettent l'analyse en valeur relative. En effet, les volumes de demande et d'offre sont rapportés à la taille du parc de logements. Ce choix méthodologique est une façon de maîtriser les effets « taille » et de pouvoir comparer des entités géographiques (mailles habitat) de grandeurs différentes.

N°	Segment	Indicateur	Formule	Sources
1	Achat-vente	Demande effective confirmée	*= (Nombre de contacts entre internautes et annonceurs pour les annonces de biens à la vente dans la maille) / (Nombre de logements dans le parc de la maille)*	*leboncoin* (trimestre moyen 2019), RP INSEE (1er janvier 2019)
2		Offre ancienne	*= (Nombre d'annonces de biens en vente dans la maille) / (Nombre de logements dans le parc de la maille)*	*leboncoin* (trimestre moyen 2019), RP INSEE (1er janvier 2019)
3		Offre complète (ancienne et neuve)	*= (Nombre d'annonces de biens en vente dans la maille + Nombre de logements mis en chantier dans la maille, hors social) / (Nombre de logements dans le parc de la maille)*	*leboncoin* (trimestre moyen 2019), Sitadel (2019), RP INSEE (1er janvier 2019)
4	Location	Demande effective confirmée	*= (Nombre de contacts entre internautes et annonceurs pour les annonces de biens en location dans la maille) / (Nombre de logements dans le parc de la maille)*	*leboncoin* (trimestre moyen 2019), RP INSEE (1er janvier 2019)
5		Offre	*= (Nombre d'annonces de biens en location dans la maille) / (Nombre de logements dans le parc de la maille)*	*leboncoin* (trimestre moyen 2019), RP INSEE (1er janvier 2019)

Tableau 3 - Principaux indicateurs développés pour décrire la demande et l'offre locale

Source : auteurs

L'indicateur 3 appelle quelques précisions. Il associe des informations composites : sur le nombre d'annonces de logements anciens en ligne sur *leboncoin* (appartements et maisons confondus), et sur le nombre de logements mis en chantier selon Sitadel2 (appartements et maisons confondus, hors social). S'il peut être considéré *a priori* comme une approximation de l'offre résidentielle sur le marché local dans son ensemble (ancien et neuf), l'indicateur souffre de deux limites. D'une part, il surestime l'offre neuve dans la mesure où tous les logements mis en chantier (hors social) ont été pris en compte. Or, une partie de la construction ne passe pas par le marché au sens strict. C'est le cas notamment des logements mis en chantier par les ménages pour leur usage personnel. D'autre part, l'indicateur sous-estime la quantité totale de logements anciens offerts sur le marché local. En effet, *leboncoin*, malgré son trafic très important qui en fait la première plateforme d'annonces immobilières en France, ne contient pas l'intégralité des annonces immobilières d'un territoire. C'est pourquoi l'indicateur est essentiellement mobilisé dans les analyses sur les effets potentiels d'un choc d'offre neuve (voir fiche 5). Dans ce cas, la surestimation de l'offre neuve et la sous-estimation de l'offre ancienne sont moins problématiques, car précisément ce qui est recherché est une situation hypothétique de « choc » dans laquelle un apport excédentaire d'offre neuve est considéré.

Les autrices et auteurs du rapport



Marianne Bléhaut

Docteure en Sciences économiques et diplômée de l'Ensae, Marianne Bléhaut est actuellement directrice du pôle Data & Économie du Crédoc. Elle porte l'offre data, et intervient régulièrement sur des projets à composante territoriale ou urbaine.



Alexandre Coulondre

Alexandre Coulondre est spécialiste des marchés immobiliers et des politiques du logement. Il est chercheur associé au Lab'Urba (université Gustave Eiffel), chercheur indépendant (DIT), enseignant (Sciences Po Paris) et animateur scientifique (LIFTI).



Claire Juillard

Claire Juillard est docteure en sociologie, spécialiste de la ville, du logement et des marchés immobiliers. Après avoir co-fondé et co-dirigé pendant sept ans la chaire Ville et Immobilier à l'Université Paris-Dauphine, elle exerce à présent en tant que chercheuse indépendante (Oggi Conseil) et prête ses services à la chaire Immobilier et développement durable de l'Essec.



Vincent Lasserre-Bigorry

Vincent Lasserre-Bigorry est docteur en urbanisme et *data scientist*. Il est chercheur indépendant, spécialisé en économie du logement et de l'urbain, et chercheur associé au LVMT, Université Gustave Eiffel.



Solène Vigouroux

Diplômée de l'Ensai, Solène Vigouroux est *data scientist*. Au Crédoc, elle est cheffe de projets et a contribué à de nombreuses études portant sur les thématiques territoriales (impact des déplacements sur les émissions de gaz à effet de serre, qualité du logement, adaptation du parc résidentiel aux enjeux du vieillissement).

Bibliographie

Aguilera Thomas, Artioli Francesca et Colomb Claire, 2019,« Les villes contre Airbnb ? Locations meublées de courte durée, plateformes numériques et gouvernance urbaine », *Gouverner les villes numériques*, Paris, PUF, p. 27-45.

Ayouba Kassoum, Breuillé Marie-Laure, Grivault Camille et Le Gallo Julie, 2020, « Does Airbnb Disrupt the Private Rental Market ? An Empirical Analysis for French Cities »,. *International Regional Science Review*, vol. 43, n° 1-2, p. 76-104.

Bléhaut Marianne, Coulondre Alexandre et Juillard Claire, 2022, *Un exode urbain post-covid ? Analyse des projections géographiques des Français à partir des données du site d'annonces immobilières leboncoin*, Rapport pour la POPSU et le Réseau Rural Français, Paris. Lien : https://hal.science/hal-04181554

Breuillé Marie-Laure, Le Gallo Julie et Verlhiac Alexandra, 2022, « Residential Migration and the COVID-19 Crisis : Towards an Urban Exodus in France? »,. *Économie et Statistique*, vol. , n° 536-37, p. 57-73.

Coulondre Alexandre et Juillard Claire, 2024, *70 ans de chiffrages des besoins en logements : trajectoire d'un indicateur controversé de la politique du logement en France*, Rapport pour l'USH et le PUCA. Lien : https://hal.science/hal-04711851.

Coulondre Alexandre et Lasserre-Bigorry Vincent, 2022, *Construire où ? Pas ! Les territoires de la (non-)production de logements en France*, , Rapport pour IDHEAL. Lien : https://idheal.fr/etudes-actions/etudes/construire-ou-pas.

INSEE, 2019, *Une personne sur six n'utilise pas Internet, plus d'un usager sur trois manque de compétences numériques de base*, Insee Première, n°178,

Le Brun Pierre, 2022, « Un soutien géographiquement inégal : la sélectivité spatiale des aides publiques l'investissement immobilier résidentiel à des ménages en France »,. *Géographie, économie, société*, vol. 24, n° 1, p. 43-68.

Loberto Michele, Luciani Andrea et Pangallo Marco, 2018, « What Do Online Listings Tell Us About the Housing Market ? »,. *Bank of Italy Working Paper No.1171*. Lien : https://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract_id=3176962.

Megbolugbe Isaac F. et al., 1991, « The Economic Theory of Housing Demand: A Critical Review »,. *Journal of Real Estate Research*, vol. 6, n° 3, p. 381-393.

Piazzesi Monika, Schneider Martin et Stroebel Johannes, 2020, « Segmented Housing Search »,. *American Economic Review*, vol. 110, n° 3, p. 720-759.

Rae Alasdair et Sener Ebru, 2016, « How website users segment a city : The geography of housing search in London »,. *Cities*, vol. 52, p. 140-147.

Salganik Matthew J., 2018, *Bit by bit : social research in the digital age*, Princeton, Princeton University Press.

Smith Adam, 1776, *La richesse des nations. Recherches sur la nature et les causes de la richesse des nations*, Paris, Flammarion (1991).

Van Dijk Dorinth W. et Francke Marc K., 2018, « Internet Search Behavior, Liquidity and Prices in the Housing Market: Internet, Liquidity, Prices in the Housing Market »,. *Real Estate Economics*, vol. 46, n° 2, p. 368-403.

Vidal Pierre, 2021, *Mécanismes d'appariement et de formation des prix sur le marché immobilier : trois études empiriques basées sur les données d'une plateforme numérique*, Thèse de doctorat en Économie et finances, CY Cergy Paris Université. Lien : https://theses.fr/2021CYUN1030

Wu Lynn et Brynjolfsson Erik, 2015,« The Future of Prediction: How Google Searches Foreshadow Housing Prices and Sales », *Economic Analysis of the Digital Economy*, University of Chicago Press, p. 89-118. Lien : https://www.nber.org/books-and-chapters/economic-analysis-digital-economy/future-prediction-how-google-searches-foreshadow-housing-prices-and-sales

IDHEAL
RECHERCHE

Auteurs du rapport : Marianne Bléhaut, Alexandre Coulondre, Claire Juillard, Vincent Lasserre-Bigorry & Solène Vigouroux

Coordination éditoriale : Catherine Sabbah & Antoine Pauchon

Publication le 28 novembre 2024
IDHEAL-recherche, 19-21 quai d'Austerlitz, 75013 Paris