

## La Théorie de la Demande du Logement et le Choix du Consommateur

### Housing Demand Theory and Consumer Choice

**EL ALLAM Asmaa**

Doctorante

Université Hassan Premier- Settat Hassan First University of Settat, Faculté d'Economie et de Gestion, Laboratoire de la Recherche en Economie Théorique et Appliquée (LARETA), Settat, Maroc.

**elallamasmaa@gmail.com**

**JEKKI Hicham**

Professeur d'Enseignement Supérieur

Université Hassan Premier- Settat Hassan First University of Settat, Faculté d'Economie et de Gestion, Laboratoire de la Recherche en Economie Théorique et Appliquée (LARETA), Settat, Maroc

**jekkihicham@gmail.com**

**Date de soumission** : 07/04/2021

**Date d'acceptation** : 20/05/2021

**Pour citer cet article** :

EL ALLAM A. & JEKKI H. (2021) «La Théorie de la Demande du Logement et le Choix du Consommateur », Revue Française d'Economie et de Gestion «Volume 2 : Numéro 6» pp : 70- 89.

Author(s) agree that this article remain permanently open access under the terms of the Creative Commons

Attribution License 4.0 International License



## Résumé

Malgré soixante ans de modélisation des marchés du logement, les analystes du logement ont encore du mal à évaluer avec précision la demande de logement. Cet article fait le point sur l'état actuel des connaissances en matière de modélisation économique des déterminants de la demande de logement et suggère une orientation future pour des recherches plus approfondies. La théorie économique du marché du logement la plus développée pour l'analyse des décisions en matière de logement est la théorie néoclassique du consommateur sur la demande de logement. L'examen des différentes modifications qui ont été apportées pour mieux opérationnaliser les caractéristiques imparfaites et non concurrentielles du marché du logement montre que ces modifications ont été introduites dans plusieurs modèles partiels. Ces modèles comprennent les modèles de choix d'occupation, les modèles de recherche, les modèles de mobilité et les modèles de caractéristiques de logement. En effet, la stratégie de recherche la plus réalisable et la plus correcte sur le plan conceptuel pour faire progresser notre compréhension des décisions de consommation de logement consiste à analyser l'impact des facteurs démographiques et sociaux sur les décisions de consommation de logement. Dans ce cadre, l'objectif de ce travail est d'examiner la théorie de la demande du logement et le choix du consommateur et son développement conceptuel.

**Mots clés :** le logement ; la théorie économique néoclassique ; les facteurs démographiques et sociaux ; les déterminants de la demande du logement ; les caractéristiques du logement.

## Abstract

Despite sixty years of housing market modelling, housing analysts still struggle to accurately assess housing demand. This article provides an update on the current state of knowledge in economic modelling of the determinants of housing demand and suggests future direction for further research. The most developed economic theory of the housing market for the analysis of housing decisions is the neoclassical consumer theory of housing demand. Examination of the various changes that have been made to better operationalize the imperfect and non-competitive characteristics of the housing market shows that these changes have been introduced in several partial models. These models include occupancy choice models, research models, mobility models, and housing characteristic models. Indeed, the most feasible and conceptually correct research strategy to advance our understanding of housing consumption decisions is to analyze the impact of demographic and social factors on consumption decisions of housing. In this context, the objective of this work is to examine the theory of housing demand and consumer choice and its conceptual development.

**Keywords:** housing; neoclassical economic theory; demographic and social factors; the determinants of housing demand; housing characteristics.

## **Introduction :**

La réflexion sur les fondements juridiques et économiques du foncier, apparaît il y a maintenant plus de deux siècles (Ricardo, 1817 et von Thunen, 1826 à 1863). Et elle participe encore de nos jours dans le cadre de l'économie urbaine à la compréhension du rôle de l'espace dans les mécanismes de la détermination du prix et de la valeur des biens.

A partir des années soixante, et suite aux travaux sur la croissance urbaine permettant d'améliorer la modélisation au niveau macroéconomique avec l'introduction du mécanisme d'ajustement de stock dans les équations structurelles des modèles de prévision de l'investissement de logement, elle apparaît l'économie du logement qu'est plus récente en comparaison avec l'économie foncière (Muth, 1960 ; El Allam & Abdouni, 2021). Parallèlement et dans la même période, une approche microéconomique s'est développée pour établir un cadre sur le comportement du consommateur du logement en quantité et en qualité et d'identifier les facteurs influençant l'accès à la propriété.

Les études économiques du marché du logement sont rendues difficiles par la nature du produit en question, car le logement diffère de plusieurs manières importantes des sujets d'analyses plus traditionnelles. Il ne partage pas seulement les caractéristiques des autres biens durables qui rendent l'examen des relations quantitatives si difficile mais retiennent ces caractéristiques à l'extrême. Par exemple, le consommateur n'est pas confronté au choix d'acheter ou de louer des logements infiniment petits, mais à un ou plusieurs biens très importants et très chers, tandis que le marché du logement lui-même est compliqué par des imperfections telles que la disponibilité des hypothèques et l'ingérence du gouvernement (Doling, 1973). En particulier, deux caractéristiques du logement, son hétérogénéité et sa durabilité, posent des problèmes pour l'analyse du choix du logement.

Tout d'abord, quelle que soit la mesure adoptée, qu'il s'agisse d'une mesure de la taille, de la qualité ou de la valeur, aucune ne semble refléter en soi toutes les variations attribuables à la tenure, à la taille de la maison, à l'emplacement, à la superficie du terrain, au type architectural, etc. Ainsi, les familles qui consacrent autant d'argent au logement peuvent consommer des produits très différents, par exemple : un petit appartement loué dans le centre-ville ou une grande maison en banlieue (Doling, 1973).

Deuxièmement, dans la théorie classique de la demande du consommateur, la consommation d'une marchandise est assimilée à l'achat de cette marchandise par l'individu et, à son tour, cet achat est considéré comme le déterminant direct de la satisfaction de cet individu à un moment donné. Dans le cas des biens durables, cette hypothèse n'est manifestement pas

applicable, car leur utilisation, et donc la satisfaction obtenue, s'étend sur une période de durée variable au-delà du point d'achat. Comme le dit Kaczor (1965, p. 124), l'utilité du produit ne peut pas être une fonction uniquement du flux de services qui émane d'un produit ; le consommateur peut également recevoir une satisfaction directement de la propriété elle-même ou de la présence physique du produit. (Cité par Doling, 1973).

Dans le cas du logement, cette dichotomie peut être facilement assimilée à ses deux composantes : une structure physique ; son âge, sa taille, son emplacement, etc., et des droits de propriété qui déterminent comment cette structure physique peut être utilisée.

Malgré les études effectuées sur la modélisation du marché de l'habitation, les analystes du logement ont encore la difficulté à évaluer avec précision la demande de logements. En effet, la théorie économique du marché de logement qu'est entièrement développée pour analyser les décisions des ménages en matière de logement est la théorie néoclassique de la demande de logement (Isaac, Allen & Mary, 1991). L'examen des différentes modifications qui ont été apportées pour mieux opérationnaliser les caractéristiques imparfaites et non concurrentielles du marché du logement montre que ces modifications ont été introduites dans plusieurs modèles partiels. Ces modèles comprennent les modèles de choix d'occupation, les modèles de recherche, les modèles de mobilité et les modèles de caractéristiques de logement. En fait, il peut être impossible d'opérationnaliser et d'intégrer toutes les modifications du modèle néoclassique en un seul modèle. Par conséquent, la stratégie de recherche la plus réalisable et la plus correcte sur le plan conceptuel pour faire progresser notre compréhension des décisions de consommation de logements consiste à analyser l'impact des processus démographiques et sociaux sur les décisions de consommation de logements. Il est nécessaire d'étudier comment inclure des concepts démographiques et sociologiques qui reflètent les attitudes, les préférences et les perceptions du consommateur dans le modèle économique classique de la demande de logements. Par conséquent, L'objectif de ce travail est de faire une revue sur la théorie économique de la demande de logement.

Note problématique peut être ainsi déclinée en deux axes d'investigations principaux qui se résument comme suit :

- Quelles sont les principes fondamentaux de la théorie économique de la demande du logement ?
- Quels facteurs démographiques, sociaux et économiques ont une incidence sur les besoins en matière de logement ?

Le reste de cet article est construit comme suit, nous analyserons d'abord la théorie néoclassique de la demande du logement et le développement conceptuel de la consommation du logement, puis nous présenterons les caractéristiques du logement et nous ferons la distinction entre la demande de logement et la demande de services de logement, et enfin nous arriverons à déterminer les facteurs influençant la demande de services de logement.

### **1. La théorie néoclassique de la demande du logement**

Les modèles économiques néoclassiques de la demande de logements reposent sur plusieurs hypothèses concernant le comportement des consommateurs, la nature du bien immobilier et le marché du logement.

Premièrement, la prise de décisions par les ménages est supposée être parallèle à la prise de décisions par les consommateurs. Les consommateurs optimisent leur utilité à la lumière des contraintes de revenu et de prix auxquelles ils sont confrontés sur le marché. Deuxièmement, l'objet de la prise de décision des consommateurs n'est pas considéré comme le produit hétérogène observable du logement, mais plutôt comme un produit homogène non observable appelé services du logement (Muth, 1960 et Olsen, 1969). Troisièmement, on suppose qu'il existe un marché des services de logement parfaitement concurrentiel. De plus, le marché du logement est censé fonctionner dans un monde libre d'impôt où les marchés des capitaux et des actifs sont parfaits et en équilibre.

La théorie économique néoclassique du consommateur a été appliquée au logement (Muth, 1960 et Olsen, 1969) dans le cadre créé par les hypothèses susmentionnées. La théorie du consommateur subordonne le rôle des préférences du consommateur dans les décisions de logement aux contraintes de revenu et de prix auxquelles le ménage est confronté. Elle accorde une importance considérable au rôle des prix relatifs dans la décision de choix de logement et prévoit que les consommateurs rationnels tentent de maximiser leur utilité par rapport à différents biens et services, y compris le logement, qu'ils peuvent acheter dans les limites des contraintes imposées par les prix du marché et leurs revenus. Autrement dit, un ménage « choisit » entre le logement et les produits non résidentiels. La tentative du ménage de maximiser son utilité en ce qui concerne le logement et les biens non résidentiels définit son équation de la demande de logement. La forme générale de l'équation de la demande de logements est :

$$Q = q(Y, P_h, P_o, T) \quad (1)$$

Où

Q : la consommation de logement.

Y : le revenu du ménage.

$P_h$  : le prix relatif du logement.

$P_o$  : un vecteur des prix d'autres biens et services.

T : un vecteur des facteurs de goût.

Plusieurs études comprenaient un vecteur des caractéristiques des ménages, H, dans l'équation de la demande de logements.

Ces données démographiques sur les ménages, comme l'âge, la race, l'état matrimonial et la composition des ménages, ont été incluses pour saisir les différences dans les préférences des consommateurs sans lien avec les facteurs de revenu et de prix.

$$\begin{array}{ll} \text{Si} & T = t(H) \\ \text{Alors} & Q = q(Y, P_h, P_o, H) \end{array} \quad (2)$$

## 2. Développement conceptuel de la consommation de logement

La façon dont les économistes ont intégré les caractéristiques des ménages à la fonction de la demande de logements constitue la clé du développement conceptuel du modèle de décision du logement. Les déterminants de la demande de logements étudiés par les économistes néoclassiques du logement sont principalement le revenu, le prix et le goût. En raison de la difficulté de construire des indicateurs quantifiables du goût, ils ont utilisé des caractéristiques démographiques telles que l'âge, et l'état matrimonial pour estimer les effets des facteurs gustatifs sur la consommation de logements. Des caractéristiques de logement ultérieures ont été incluses dans les modèles de demande de logement sous prétexte qu'elles influencent le revenu et le prix effectif du logement pour le consommateur. Les économistes s'entendent pour dire que les ménages expriment aussi leur consommation de logement par la mobilité résidentielle. Étant donné que les unités de logement sont fixes, lorsqu'un ménage décide de déménager, le processus de réinstallation indique un nouveau choix de logement. Par conséquent, la mobilité est une variable observable qui représente le choix. Les relations entre les facteurs démographiques et les décisions en matière de logement ne se justifient plus comme des facteurs de goût ou comme des variations dans le flux des revenus du ménage au cours de la vie, mais comme des caractéristiques de ménage qui sont associées à la mobilité du logement, ou la durée de son séjour dans sa résidence actuelle. Par exemple, Mills, (1990) a conclu que la durée du séjour du ménage est un facteur important dans sa décision d'occupation. En comparant la valeur actualisée des sorties de fonds provenant de la propriété et de la location, il a constaté que l'occupation par le propriétaire était justifiée uniquement pour les ménages qui s'attendaient à demeurer dans leur maison achetée pendant au moins 7,5

ans. Étant donné que les données sur la durée prévue du séjour des ménages sont souvent indisponibles, de nombreux économistes ont utilisé les caractéristiques des ménages comme variables de substitution (Chambers & Simonson, 1988, Krum, 1984 et Zorn, 1988).

La question centrale de Smith, (2011) dans son article « House Price Dynamics ; a Behavioural Economy ? » et Marsh & Gibb, (2011) dans leur article intitulé « Uncertainty, Expectations and Behavioural Aspects of Housing Market Choices », tentent de déterminer si d'autres disciplines, et plus particulièrement l'économie comportementale, peuvent clarifier et aider à comprendre la dynamique du marché de l'habitation. Dans ce cadre, Smith se concentre principalement sur la dynamique des prix des maisons, tandis que Marsh & Gibb ne se concentrent pas seulement sur les prix des maisons, mais sur un éventail plus large de caractéristiques du logement et plus particulièrement sur la mobilité résidentielle. Les deux groupes d'auteurs ne sont pas satisfaits des résultats de la théorie économique standard de la prise de décision, qui est fondée sur la maximisation de l'utilité. Plus précisément, ils soutiennent tous deux que les modèles du marché de l'habitation en général, et les modèles de prix en particulier, ne sont pas satisfaisants et qu'il faudrait inclure des perspectives plus psychologiques pour mieux comprendre le fonctionnement du marché de l'habitation.

### **3. Les caractéristiques du logement :**

Le logement est un bien de consommation important dans la vie quotidienne des ménages. Il a un impact important sur les conditions de vie par ses caractéristiques intrinsèques et son emplacement.

Les principales caractéristiques du logement en tant que produit qui le distingue de la plupart des autres biens échangés dans l'économie sont son coût d'approvisionnement relativement élevé, sa durabilité, son hétérogénéité et son immobilité spatiale. Au départ, la modélisation économique néoclassique du marché de l'habitation ignorait bon nombre de ces caractéristiques uniques du logement. En effet, ces caractéristiques font du logement une question complexe à analyser. Bien que les économistes du logement n'aient pas été en mesure d'intégrer toutes les caractéristiques uniques du logement dans un seul modèle, la documentation sur l'économie du logement a traité de nombreuses caractéristiques particulières du logement. Chacun est présenté comme une modification des modèles d'équilibre néoclassique plus simples de la demande de logements. Plusieurs auteurs, dont Follain & Jimenez, 1985a ; Maclennan, 1979 ; et Smith, Rosen & Fallis, 1988, ont discuté de ces caractéristiques. Plus précisément, Maclennan, (1979) décrit trois principales caractéristiques du produit de logement qui ont été incorporées dans des modèles

néoclassiques plus récents de la demande de logement. Il s'agit du logement en tant qu'actif durable qui fournit à la fois des services de consommation et de placement et qui est habituellement acheté avec du financement par emprunt, le logement en tant que produit de base complexe et multidimensionnel, et le stock permanent caractérisé par des attributs situationnels, définis en termes spatiaux et sociaux, qui génèrent une interdépendance entre les éléments des fonctions d'utilité domestique.

### **3.1. Le logement : un bien durable**

La durabilité des unités de logement est une caractéristique dominante du stock permanent. Cela implique que le taux de désinvestissement dans les structures existantes sera probablement extrêmement lent. La durabilité des logements soulève de nombreuses questions pour la modélisation des décisions en matière de logement et de la demande de logements. Les modèles néoclassiques de la demande de logements ont souvent tenu compte de plusieurs questions soulevées par la durabilité des logements.

La durabilité des logements a des répercussions directes sur la façon dont la demande de logements devrait être modélisée ; la façon dont la structure des décisions en matière de logement devrait être précisée dans la fonction des services publics de logement ; la façon dont la contrainte de revenu devrait être précisée ; la façon dont la contrainte de prix devrait être précisée ; et l'incidence des contraintes du marché du crédit sur la demande (Isaac, et al., 1991).

### **3.2. Le logement : un bien hétérogène**

Un autre aspect important du logement en tant que bien est son extrême hétérogénéité. Comme il n'existe pas de logement standard bien défini avec une qualité bien définie (et donc une quantité de services de logement bien définie) et un prix unitaire bien défini. La théorie du consommateur standard exige une modification pour intégrer l'hétérogénéité inhérente au logement. En d'autres termes, les unités d'habitation qui commandent le même prix peuvent différer par leur taille, leur âge et leur accès aux installations économiques et socioculturelles et aux services publics. La modélisation de l'hétérogénéité du logement repose sur le postulat selon lequel les ménages accordent de la valeur aux biens en fonction de leurs caractéristiques (Becker, 1965 ; Lancaster, 1966 et Muth, 1960). Depuis que Rosen, (1974) a lancé l'étude d'un marché pour un produit unique présentant de nombreuses caractéristiques, les chercheurs ont effectué un développement approfondi des composantes théoriques et empiriques de la technique hédonique dans l'analyse des caractéristiques de la demande de logements.

### **3.3. La fixité spatiale du logement :**

La fixité spatiale du logement suggère que la décision actuelle de choix d'occupation n'est observée que lorsqu'il y a un mouvement. En outre, la présence de coûts de transaction implique que les ménages n'ajusteront pas fréquemment leur consommation de logement et toléreront un certain déséquilibre de la consommation de logement. Cependant, bon nombre des études existantes sur le choix du logement ne reconnaissent toujours pas le problème de l'utilisation de tous les ménages, qu'ils déménagent ou non, dans l'estimation (Gyourko & Linneman, 1996 ; Borsch-Supan, 2001). En résumé, dans les études antérieures sur le choix du mode d'occupation, l'interdépendance de la mobilité et du mode d'occupation n'est pas modélisée par une approche économétrique adéquate ou flexible. Certains d'entre eux estiment conjointement la durée du séjour et le choix d'occupation tout en ignorant la dépendance (c'est-à-dire la corrélation entre les équations) des deux décisions. La plupart d'entre eux, à l'exception de Boehm, (1981) ne reconnaissent pas l'interdépendance du choix de l'occupation et de la propension future à la mobilité. D'autre part, les aspects dynamiques du choix d'occupation sont soit omis, soit abordés avec des spécifications économétriques restrictives dans la littérature.

La modification des modèles néoclassiques de la demande de logements pour intégrer des facteurs de localisation repose principalement sur l'approche de deux étapes (Linneman, 1986). Les géographes ont mis au point une méthodologie de recherche pour modéliser directement la variation spatiale des décisions en matière de logement causée par la fixité spatiale des unités de logement (Casetti, (1972-1986)). La plupart des gens connaissent l'adage selon lequel les trois principaux déterminants de la valeur des biens immobiliers sont « l'emplacement, l'emplacement et l'emplacement ». L'emplacement comme caractéristique du parc de logements pourrait être et a été considéré comme faisant partie de l'hétérogénéité du stock. Mais la spécification de l'emplacement comporte au moins cinq aspects : la distance des lieux importants tels que les lieux de concentrations d'emploi, les zones commerciales et les voies de transport ; la nature de l'utilisation du sol dans le quartier de la maison ; le caractère socioéconomique du quartier ; la nature physique de l'environnement du quartier ; et la juridiction du gouvernement local dans laquelle le stock est situé.

### **4. La demande de logements et la demande de service de logement**

Dans les premiers documents publiés, la demande de logements a été interprétée comme la demande de services que le logement fournissait au ménage. La documentation ne distinguait pas la demande de « services » de la demande de logements. Souvent mesurée par les

dépenses de logement, la demande de logement d'un ménage était considérée comme une demande pour un bien composite, homogène, parfaitement divisible, avec une unité de consommation de logement produisant une unité de services de logement par unité de temps (de Leeuw, 1971 et Mayo, 1981).

#### **4.1. Décisions en matière de logement**

La nature extrêmement durable du logement a nécessité une distinction importante entre les services de logement et le parc de logement. La demande pour chacun a donné lieu à des concepts distincts affectés par des phénomènes distincts. Les demandeurs de logements sont des investisseurs dont la demande est calquée sur la théorie de l'investissement qui est tirée par le taux de rendement (Lineman, 1986 ; Boehm & McKenzie, 1982). Les demandeurs de services de logement, d'autre part, sont des consommateurs dont la demande est modélisée dans la théorie de la consommation dans laquelle le revenu, les prix relatifs des logements, les loyers et les caractéristiques des ménages jouent un rôle majeur.

De toute évidence, la durabilité du logement produit deux marchés distincts : la demande et l'offre pour un bien de consommation appelé service de logement et une demande et une offre dérivées pour un bien d'investissement appelé stock de logement. Bien que les deux marchés soient entièrement liés, les ménages qui choisissent de louer ne peuvent participer qu'au marché des services de logement, les choix sont souvent définis selon trois dimensions : tenure (propriétaire ou locataire), type de structure (unifamiliale, multifamiliale, ou mobile home), et forfait de la marchandise, y compris la taille de l'unité. Les choix les plus courants se produisent à l'intersection de ces trois dimensions ; par exemple, la grande maison unifamiliale ou le petit appartement loué. Ces décisions particulières en matière de logement forcent la coordination des interdépendances entre les choix fonciers et les décisions de logement relatives à la demande de quantité. En fait, on croyait généralement que le fait de ne pas reconnaître l'interdépendance de la modélisation conjointe des décisions d'occupation et de la quantité de logements avait faussé les estimations de l'élasticité-revenu et des prix de la demande de logements. (Voir Lee & Trost, 1978 ; Rosen, 1979 ; Boehm & McKenzie, 1982 ; et Gillingham & Hagemann, 1983) pour quelques-unes des premières tentatives de modélisation conjointe du choix du mode d'occupation et de la demande de logements).

Le modèle de la quantité de logements et le modèle d'occupation sont donnés par (Isaac, et al., 1991) :

$$I = I(X) + u \quad (4)$$

$$Q_o = q_o(Z_o) + u \quad (5)$$

$$Q_r = q_r(Z_r) + u \quad (6)$$

L'équation du choix du mode d'occupation (équation 4) décrit l'indice non observable,  $I$ , la probabilité que le ménage soit propriétaire ou locataire, en fonction des variables indépendantes,  $X$ .

Les demandes de services de logement du propriétaire et du locataire sont,  $Q_o$  et  $Q_r$ , en fonction des variables  $Z_o$  et  $Z_r$  respectivement. Souvent, les chercheurs utilisent les mêmes variables explicatives dans les équations de choix de tenure et de la demande, donc,  $X = Z_o = Z_r$ . Les  $u$  sont des termes d'erreur.

Ces modèles peuvent être estimés simultanément en utilisant des probabilités maximales, mais l'utilisation de cette procédure peut être assez coûteuse et elle peut ne pas converger sur une solution. Par conséquent, la plupart des chercheurs (Rosen, 1974 ; Gillingham & Hagemann, 1983 ; Henderson & Ioannides, 1986 et Goodman, 1988) utilisent une méthode en deux étapes. La première étape consiste à estimer l'équation du choix foncier. Ensuite, la valeur ajustée de la fonction est calculée pour chaque ménage  $j$  (ou  $I_j$ ). Cela donne  $F(I_j)$ , la probabilité estimée que le ménage  $j$  choisit la propriété, où  $F$  est la « distribution normale cumulative ».

Deux variables sont ensuite calculées :

$$L_o = f(I_j)/F(I_j) \quad (7)$$

$$L_r = -f(I_j)/F(-I_j) \quad (8)$$

Où  $f$  est la distribution normale standard.

La deuxième étape consiste à estimer séparément pour les propriétaires et les locataires, respectivement :

$$Q_o = q_o(Z_o, L_o) + u_o \quad (9)$$

$$Q_r = q_r(Z_r, L_r) + u_r \quad (10)$$

L'inclusion de variables instrumentales  $L_o$  et  $L_r$  corrige la corrélation possible entre les termes de perturbation dans les équations de choix de tenure et de la demande. Les équations 9 et 10 fournissent des estimations des élasticités conditionnelles à la tenure qui sont comparables aux élasticités des équations 5 et 6 qui estiment les demandes des propriétaires et des

locataires séparément. Ce modèle permet également de calculer les élasticités de la demande « totales » ou « globales », qui reflètent la moyenne pondérée des élasticités conditionnelles à l'occupation ainsi que l'incidence du changement d'occupation. Par exemple, l'augmentation du revenu amènerait non seulement les locataires et les propriétaires actuels à consommer plus de logements, mais peut aussi amener certains locataires à passer à la propriété. Le lien entre le revenu et les décisions en matière de logement est incontestable pour « la plupart des ménages ». Le revenu est essentiel pour expliquer la demande de logements parce qu'il constitue la source de fonds pour les propriétaires qui paient les intérêts hypothécaires, les impôts fonciers, les assurances, les services publics et le loyer des locataires.

#### 4.1.1. Le revenu :

Bien qu'il soit universellement admis que le revenu fait partie intégrante de toutes les analyses de la demande de logements, la mesure appropriée du revenu pour analyser la demande de services de logements présente un dilemme en raison de la durabilité des logements. On s'entend dans la littérature pour dire que les décisions d'un ménage au sujet des dépenses de logement sont de longue date. Si le comportement du ménage est conforme à la nature des dépenses de logement, la mesure appropriée du revenu devrait être le revenu permanent à long terme. Cependant, un problème majeur dans les modèles économiques de la demande de services de logements a été l'utilisation du « revenu permanent » par rapport au revenu actuel. Le revenu permanent représente souvent, en termes empiriques, la moyenne conditionnelle des revenus actuels, dans laquelle l'ensemble informationnel est composé de variables qui dénotent le capital et la richesse humaine et les attributs du cycle de vie.

De nombreux économistes conviennent que le revenu permanent est la mesure conceptuellement correcte du revenu à utiliser pour modéliser les décisions de logement et la demande de logement. Pourtant, la plupart des économistes utilisent souvent le revenu actuel dans leurs équations de la demande de services de logement en raison de difficultés du mesurer le revenu permanent (voir l'article de synthèse de Chambers & Schwartz, 1988 ; Muth, 1960 ; Lee, 1968 ; de Leeuw, 1971 ; Hagemann, 1983 et Henderson & Ioannides, 1986).

Goodman & Kawai, (1982) soutiennent que le revenu transitoire peut avoir une incidence importante sur la demande de logements. Ils estiment les revenus permanents et transitoires comme le rendement et le reliquat du capital humain et non humain, tels que :

$$Y = Y^P + Y^t \quad Y^P = \Phi H(E, A, S) + \psi N$$

Dans cette procédure, la partie systématique de la régression du revenu mesuré,  $Y$ , sur le capital humain ( $H$ ), comprenant l'éducation ( $E$ ), l'âge ( $A$ ), le sexe et la race ( $S$ ) et l'équité ( $N$ ) sont considérées comme un revenu permanent  $Y^p$ . La composante résiduelle, ou non systématique, est considérée comme un revenu transitoire  $Y^t$ .

#### **4.1.2. Contrainte des prix :**

Le prix des logements a été défini de nombreuses façons dans les études sur la demande de logements. Les problèmes conceptuels et empiriques liés à l'estimation de l'élasticité-prix de la demande de logements découlent en partie de la difficulté de définir et de mesurer le prix des logements. Sur le marché des services de logement, les « prix » ne sont jamais observés directement, mais il s'agit plutôt d'une estimation du loyer ou de la valeur marchande. Les transactions du marché produisent des loyers mensuels pour le flux des services de logement ou les valeurs du marché pour le stock de capital de logement. Goodman & Kawai (1982-1985) et Goodman, (1988) ont utilisé le prix d'un logement normalisé généré à partir de régressions hédoniques. L'intégration de la durabilité dans la modélisation de la demande de logements exige que les propriétaires, dans leurs décisions de consommation de logements, déterminent conjointement la quantité et la durée du logement. Par conséquent, un concept de prix appelé coût d'usage doit être inventé pour énoncer la contrainte de prix rencontrée par les propriétaires et les locataires en termes équivalents. L'introduction de la mesure du coût d'usage du prix du logement a amélioré l'analyse de la décision d'occupation inhérente aux études sur la demande de logements. Des recherches considérables ont déjà été effectuées sur la façon de mesurer les coûts d'usage et, en particulier, sur la façon de modéliser les effets des taxes, de l'inflation et des modèles hypothécaires alternatifs sur les décisions relatives à la demande de logements. Smith, et al., (1988) présentent un examen exhaustif de cette documentation.

#### **4.1.3. Contrainte d'emprunt :**

Comme les maisons sont chères, la plupart des acheteurs ont besoin de crédit pour en acquérir une. Le besoin de financement hypothécaire rend la demande de logements sensible aux conditions du marché hypothécaire. Les analystes reconnaissent depuis longtemps que l'accès aux fonds hypothécaires peut influencer sur les décisions d'accession à la propriété, ce qui implique que les institutions financières peuvent répartir les dépenses. Si les institutions financières jouent un rôle, les modèles d'estimation de la demande doivent tenir compte de la nécessité de simultanéité des marchés du logement et du crédit.

Bien que la durabilité des logements soulève également la question de l'impact des contraintes de crédit sur la demande de logements, La théorie économique néoclassique évite l'implication de la contrainte de crédit en supposant un marché des capitaux parfait et impliquant ainsi que les marchés du logement et des capitaux sont simultanément en équilibre lorsque les consommateurs maximisent leur utilité. Dans les cas où le marché du crédit est déséquilibré, la question des contraintes d'emprunt doit être précisée de façon appropriée pour évaluer adéquatement les élasticités de la demande de logements (Isaac, et al., 1991).

Les modèles qui ont été élaborés à partir de la théorie économique néoclassique initiale de la demande de logements, tiennent compte de facteurs qui peuvent être classés en deux groupes. Le premier groupe comprend des facteurs qui précisent les caractéristiques du logement. Le deuxième groupe comprend des facteurs économiques (comme le revenu, le prix et les prêts au logement), et mettre l'accent sur la saisie des données sur le comportement des consommateurs dans la consommation de logements et sur l'état du marché du logement. Les hypothèses qui sous-tendent ces modèles sont discutables parce que la plupart d'entre eux négligent les principaux facteurs démographiques. Des préoccupations ont été exprimées au sujet des imperfections des connaissances actuelles sur la demande de logements et les modèles de logement disponibles.

Isaac, et al., (1991), suggèrent également que le moyen le plus utile de faire progresser les connaissances sur les comportements de consommation de logements est d'étudier les facteurs démographiques et sociaux influant sur la demande de logements. Ces facteurs comprennent les attitudes, les préférences et les perceptions des consommateurs du logement.

#### **4.2. Effets démographiques sur la demande de services de logement**

Les effets des variables démographiques sont généralement traités de façon ponctuelle dans la plupart des analyses de la demande de services de logement, soit ajoutés aux équations de la demande de façon additive linéaire, soit utilisés comme variables de stratification. Bien que plusieurs analyses (Lee, 1968 ; Lee & Kong, 1977 ; Mayo, 1977) aient révélé que l'inclusion de variables démographiques dans les équations de la demande a une incidence appréciable sur les élasticités estimées de la demande, d'autres (Maisel, Burnham & Austin, 1971 et Rosen, 1977) ont constaté peu d'incidence. Il y a des études qui ont examiné l'impact de la race sur la demande de services de logements et ils ont montré que les Noirs (ou non blancs) dépensent moins à des niveaux comparables de prix et de revenu relatifs que les Blancs (Carliner, 1973 ; Kain & Quigley, 1976). Diverses explications peuvent être avancées à cet égard : différents goûts, différences dans le revenu permanent, ou l'absence de contrôle pour

d'autres variables pertinentes. Un autre effet démographique est celui du sexe du chef de ménage. Les femmes chefs de ménage, toutes choses étant égales par ailleurs, dépensent plus que les hommes chefs de ménage (Carliner, 1973 ; Kain & Quigley, 1976). Ainsi, les effets de l'âge et de la taille du ménage étaient ambigus. Il y a des études qui ont affirmé une relation positive entre la demande de services de logements et l'âge (Carliner, 1973), tandis que d'autres (Kain & Quigley, 1976 et Rosen, 1977) ont trouvé des relations non linéaires mais incohérentes. En ce qui concerne la taille du ménage, une relation positive avec la consommation a été affirmée dans certaines études, (Kain & Quigley, 1976 ; Maisel, et al., 1971), tandis que d'autres a révélé une relation négative.

#### **4.3. L'effet des facteurs sociaux sur la demande de service de logements**

Le deuxième groupe principal de facteurs influant sur la demande de services logement est social (Filardo, 1996). Ces facteurs déterminent le moment où les gens ont besoin d'un logement. Il s'agit la formation du ménage, la classe sociale, etc. Ces facteurs peuvent entraîner une augmentation ou une diminution de la demande de logements selon le comportement social.

De plus, Isaac, et al., (1991) appuient l'argument selon lequel il est nécessaire d'entreprendre des recherches sur la façon d'inclure les constructions démographiques et sociales dans des études significatives sur la demande de logements qui tiennent compte des attitudes, des préférences et des perceptions du consommateur.

À partir de ces études de base sur les facteurs de la demande de services du logement et d'une analyse des méthodologies utilisées à ce jour, nous pouvons constater qu'il est essentiel d'analyser l'influence des facteurs démographiques, économiques et sociaux, y compris leur incidence interdépendante sur les tendances de la demande de logements. Cela devrait ensuite permettre de formuler des bases théoriques valables, en précisant l'impact de tous ces facteurs sur la demande de services de logement.

Afin de comprendre et d'estimer les déterminants de la demande de services du logement, plusieurs approches ont été développées, en effet, l'étude des déterminants pourra être utilisé pour comprendre le comportement décisionnel du consommateur et ses préférences lorsqu'il fait le choix du logement. D'ailleurs, le travail effectué dans ce papier constitue un cadre théorique solide permettant aux analystes du logement d'effectuer des études empiriques basant sur les modèles néoclassiques du logement pour étudier d'une manière plus approfondie les effets des facteurs sociodémographiques sur les besoins en matière du logement.

### **Conclusion :**

La théorie économique traditionnelle du consommateur se concentrait exclusivement sur la modification a priori des hypothèses par rapport au comportement ou à la demande observable du marché. Le ménage a été traité comme une « boîte noire » identifiée uniquement par son ordre de préférence (Pollak, 1985). Les économistes ont ignoré le comportement réel des consommateurs individuels lors de l'analyse des décisions de logement ; ils ont supposé l'existence d'un ordre économique parfait.

Les caractéristiques qui influencent les perceptions et le comportement d'un ménage deviennent de plus en plus importantes, ce qui laisse entendre qu'il est nécessaire de recueillir des données primaires ou d'enquête non seulement sur les facteurs qui entrent dans le processus décisionnel, mais aussi sur les caractéristiques pertinentes du consommateur (Labi & Belkadi, 2019). Ces caractéristiques comprennent des données sur les caractéristiques socioéconomiques, démographiques, le style et le niveau de vie, la classe sociale et les professions du consommateur.

D'ailleurs, les théoriciens du logement affirment que le revenu du ménage constitue un facteur principal pour l'analyse des caractéristiques de la demande de logement. En effet, c'est un indicateur permettant aux analystes du logement d'introduire le concept d'inégalité de revenu dans les études portant sur l'accès au logement. L'examen de l'effet d'inégalité de revenu sur le choix du consommateur en matière de logement fournit des informations utiles sur les éléments affectant le comportement et les préférences du consommateur du logement, dont il convient de tenir compte au moment de la définition ou du renouvellement des politiques publiques de logement.

Ainsi, des recherches supplémentaires sont nécessaires pour analyser la variabilité des modèles de consommation de logements par rapport aux groupes sociodémographiques, en particulier les relations entre ces groupes et les attitudes, les préférences et les perceptions des consommateurs en matière de logements. D'autres recherches sont nécessaires sur la manière d'utiliser ces relations pour formuler des bases théoriques valables permettant de préciser l'impact des processus sociodémographiques sur la consommation de logements.

### **BIBLIOGRAPHIE**

- Arnott. R.J (1987), « Economic Theory and Housing ». In E. S. Mills, editor, Handbook of Regional and Urban Economics , Vol. 2, Ch. 24. New York : Elsevier Science Publishers.
- Becker. G. (1965), « A Theory of the Allocation of Time ». Economic Journal, p. 493-517.

- Boehm.T.P. (1981), « Tenure Choice and Expected Mobility: A Synthesis ». *Journal of Urban Economics*, p.375-89.
- Boehm. T.P and McKenzie. J.A. (1982), « Inflation, Taxes and the Demand for Housing ». *AREUEA Journal*, p. 25-38.
- BOEHM, T. (1982), « A hierarchical model of housing choice ». *Urban Studies*, p. 17–31.
- BORSCH-SUPAN. A, (2001), « Housing Demand in Germany and Japan ». *Journal of Housing Economics*, p. 229–252.
- Carliner, G. (1973), « Income elasticity of housing demand ». *Review of Economics and Statistics*, Vol. 55, No. 4.
- Casetti. E, (1972), « Generating Models by the Expansion Method : Applications to Geographic Research ». *Geographical Analysis*, p. 81-91.
- Casetti. E, (1986)), « The Dual Expansion Method : Applications to Evaluating the Effects of Population Growth on Development ». *IEEE Transactions*, p. 29-39.
- Chambers. D.N and Schwartz. M.B, (1988), « The Estimation of Housing Demand: A Review of the Evidence ». Research paper. Washington, DC : National Association of REALTORS.
- Chambers. D. N. and Simonson.J. (1989), « Mobility, Transactions Costs, and Tenure Choice ». Research paper. Washington, DC : National Association of REALTORS. Dans Isaac F.
- De Leeuw. F. (1971), «The Demand for Housing: A Review of the Cross-Section Evidence ». *Review of Economics and Statistics*, p. 1-10.
- Diamond, D. B., and B. Smith. (1985), « Simultaneity in the Market for Housing Characteristics ». *Journal of Urban Economics*, p. 280-92.
- Doling J.F (1973), « A Two-Stage Model of Tenure Choice in Housing Market ». *Urban Studies*. University of Birmingham.
- El Allam, A., & Abdouni, A. (2021). Urbanisation, inégalité et croissance économique : investigation empirique sur les régions marocaines. *International Journal of Accounting, Finance, Auditing, Management and Economics*, 2(2), 151-162.
- Filardo, A. J. (1996). «The outlook for housing: The role of demographic and cyclical factors ». *Economic Review - Federal Reserve Bank of Kansas City*.
- Follain. J.R and Jimenez. E. (1985a), « Estimating the Demand for Housing Characteristics: Survey and Critique ». *Regional Science and Urban Economics* , p. 77-107.
- Follain, J. R., and E. Jimenez. (1985b), « The Demand for Housing Attributes in Developing Countries ». *Urban Studies*, p. 421-31.

Gillingham. R and Hagemann. R. (1983), « Cross-Sectional Estimates of a Simultaneous Model of Tenure Choice and Housing Services Demand ». *Journal of Urban Economics*, p. 16-39.

Goodman. C and Kawai. M, Permanent income, hedonic prices and demand for housing: New evidence, *J. Urban Econom.*, 12, 214-237 (1982).

Goodman. A.C. (1988), « An Econometric Model of Housing Price, Permanent Income, Tenure Choice, and Housing Demand Housing Demand ». *Journal of Urban Economics*, p. 327-53.

Gyourko. J, and Linneman. P (1996)., « Analysis of the changing influences on traditional household's ownership patterns ». *Journal of Urban Economics*, p. 318.341.

Henderson. J.V and Ioannides. Y.M. (1986), « Tenure Choice and the Demand for Housing ». *Economica*, p. 231-46.

Isaac F. Megbolugbe, Allen P. Marks and Mary B. Schwartz (1991), « The Economic Theory of Housing Demand: A Critical Review ». Source : *The Journal of Real Estate Research*, Vol. 6, No. 3, p. 381-393.

Kaczor, J. (1965) In Carman, J ., « Studies in the Demand or Consumer Household Equipment ». University of California : Institute of Business and Economic Research .

Kain, J. F. and Quigley, J. M. (1976), *Housing Markets and Racial Discrimination : A Microeconomic Analysis*. Nat. Bur. Econ. Res.

Krum.R.J. (1984), « Household Tenure Choice and Migration ». *Journal of Urban Economics*, P. 259-71.

LABTI O. & BELKADI Ez. (2019) «Comportement du consommateur en ligne : revue de littérature» *Revue Internationale des Sciences de Gestion* «Numéro 5: Octobre 2019/ Volume 2 : numéro 4» p: 649-67.

Lancaster. K. (1966), « A New Approach to Consumer Theory ». *Journal of Political Economy*, p. 132-57.

Lee. T.H. (1968), «Housing and Permanent Income: Tests Based on a Three-year Reinterview Survey ». *Review of Economics and Statistics*, p. 480-90.

Lee, T. H. and Kong, C. M. (1977), Elasticities of housing demand, *Southern Econ. J.*, 43, 298-305.

Lee. L.F and Trost. R. D. (1978), « Estimation of Some Limited Dependent Variable Models with Application to Housing Demand ». *Journal of Econometrics*, p. 357-82.

- Linneman. P.D, (1986), « A Newlook at the Homeownership Decision ». *Housing Finance Review*, p. 159-87.
- Maisel, J., Bumham, J. B., and Austin, J. S. (1971), « The demand for housing: A comment ». *Review of Economics and Statistics*, vol. 53, No. 4, p. 410-413.
- Marsh. A., Gibb. K, (2011), « Uncertainty, Expectations and Behavioural Aspects of Housing Market Choices ». *Housing, Theory and Society*, Vol. 28, No. 3, p. 215–235.
- Mayo S. K. (1977)., “Housing Expenditures and Quality, Part I: Housing Expenditures Under a Percent of Rent Housing Allowance,” Abt Associates Inc., Cambridge, Mass.
- Mayo. S. K. (1981), « Theory and Estimation in the Economics of Housing Demand ». *Journal of Urban Economics*, p. 95-116.
- Mills E. S. (1990), « Housing Tenure Choice ». *Journal of Real Estate Finance and Economics*, p. 323-31.
- Muth R. F. (1960), « The demand for non-farm housing, in A. C. Harberger, *The Demand for Durable Goods* », University of Chicago Press.
- Olsen. E. O. (1969), « A Competitive Theory of the Housing Market ». *American Economic Review*, p. 612-22.
- Pitakteeratum, K. (1994). Factors affecting demand for housing in Bangkok metropolitan and vicinities. Economic thesis. Bangkok, Chulalongkorn university.
- Pollak. R.A (1985). « A Transaction Cost Approach to Families and Households ». *Journal of Economic Literature*, Vol. 23, No. 2, p. 581-608.
- QUIGLEY, J. (1976), « Housing demand in the short run: an analysis of polytomous choice », in: S. WINTER (Ed.) *Explorations in Economic Research*, 3(1), pp. 76–102.
- Rosen. S. (1974), « Hedonic prices and implicit markets: Product differentiation in pure competition ». *Journal of Political Economy*, p. 34-55.
- Rosen, H. (1977), « Owner-occupied housing and the federal income tax: Estimates and simulations ». *Journal of Urban Economics*, p. 247-266.
- Rosen. H. S. (1979), « Housing Decisions and the U.S. Income Tax ». *Journal of Public Economics*, p. 1-23.
- Smith. L.B, Rosen. K.T and Fallis. G. (1988), « Recent Developments in Economic Models of Housing Markets ». *Journal of Economic Literature*, p. 29-64.
- Smith. J.S. (2011), « House Price Dynamics ; a Behavioural Economy ? ». *Housing, Theory and Society*, Vol. 28, No. 3, p.236–261.

Zorn.P.M. (1988), « An Analysis of Household Mobility and Tenure Choice: An Empirical Study of Korea ». Journal of Urban Economics, p. 133-28.