



Ville et logement

Sabine Le Bayon, Sandrine Levasseur, Christine Riffart

► To cite this version:

Sabine Le Bayon, Sandrine Levasseur, Christine Riffart. Ville et logement : Introduction. Revue de l'OFCE, 2013, 128, pp.7 - 18. 10.3917/reof.128.0007 . hal-03473897

HAL Id: hal-03473897

<https://sciencespo.hal.science/hal-03473897>

Submitted on 10 Dec 2021

HAL is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

VILLE ET LOGEMENT

Sabine Le Bayon, Sandrine Levasseur et Christine Riffart

OFCE

En décembre 2012, l'OFCE a organisé une *Journée d'études* dédiée à la *Ville* et au *Logement*. L'objectif était d'adopter une approche multidimensionnelle et transversale, de façon à élargir et enrichir notre connaissance du logement et de la ville. Pour ce faire, nous avons rassemblé des chercheurs de différentes disciplines (économie, sociologie, science politique, urbanisme) ainsi que des acteurs du « terrain ».

Ce numéro spécial reprend, pour l'essentiel, les contributions qui ont été présentées lors de cette *Journée d'études*. Sans surprise, la « cherté » du logement en France (mais aussi chez nos voisins européens) est au cœur de la plupart des réflexions, avec l'idée que les pouvoirs publics se doivent d'intervenir afin de résoudre cette crise du « logement cher ». Les approches sont variées. Plusieurs contributions rappellent l'importance et le rôle du logement social, alors même que ce secteur est soumis à d'énormes pressions financières qui risquent de remettre en cause les acquis de l'État-providence. Dans d'autres contributions, les causes de la « cherté » sont à rechercher du côté des dysfonctionnements des marchés. Les pouvoirs publics doivent donc mettre en place des politiques de régulation (voire de dérégulation comme en Espagne), aussi bien sur les marchés d'acquisition que de la location, ou encore – plus en amont du processus –, sur les marchés fonciers. L'intervention publique peut également englober les politiques macroéconomiques conjoncturelles (politiques du crédit, rôle de la banque centrale,...) pour éviter notamment la formation de bulle.

Les conséquences de la « cherté » du logement constituent l'autre grande préoccupation des auteurs. Notamment, la rupture du parcours résidentiel, l'incapacité à se loger dans les zones attractives et l'étalement urbain font l'objet de réflexions approfondies dans bon nombre de contributions.

Le numéro spécial est organisé autour de quatre dossiers :

- Le logement social
- Prix et fonctionnement des marchés
- Aménagement du territoire et développement durable
- Parcours résidentiel

Le logement social en comparaison internationale

La question du logement social et de son financement est universelle et revêt une acuité particulière en période de disette budgétaire. Aussi, comparer les systèmes français et étrangers et leurs évolutions est-il riche d'enseignements. Au final, il semble que malgré la crise économique, financière et sociale, le système français résiste plutôt mieux qu'ailleurs aux pressions de tous bords exercées sur le secteur.

Dans son article « *L'évolution du rôle du logement social au Royaume-Uni* », Christine Whitehead revient sur le déclin du parc social au Royaume-Uni engagé depuis le début des années 1970, avec la politique de vente massive des logements sociaux dans les années 1980 (*Right to Buy*), puis la baisse continue des financements publics destinés à ce secteur. Ces politiques ont conduit à une « résidualisation » du logement social, c'est-à-dire à un ciblage vers les populations les plus défavorisées. Mais cette politique fait aujourd'hui débat au Royaume-Uni. Pour faire face à la réduction des subventions publiques, les organismes n'ont cessé d'augmenter les loyers pour asseoir leur solvabilité. Contrairement à la France, ceux-ci ne bénéficient pas d'un système de financement spécifique et doivent se financer sur les marchés obligataires à un taux élevé. Le désengagement des pouvoirs publics, *via* la réduction des aides à la pierre, est confirmé avec la mise en place d'un nouveau système de logements à loyers abordables (*Affordable rent regime*), pouvant atteindre jusqu'à 80 % des loyers de marché, qui permet aux bailleurs d'équilibrer leurs opérations de construction en compensant la baisse des subventions. Outre que le niveau de loyer est fort peu social, ce système rend les bailleurs plus vulnérables car leur santé financière va dépendre de la capacité de leurs locataires à assumer des loyers plus élevés. Ce nouveau système de loyers abordables devrait peu à peu s'étendre, l'objectif affiché étant que le secteur social devienne le plus autofinancé possible à terme. Ceci met une fois de plus en lumière les contradictions auxquelles fait face le système du logement social au Royaume-Uni : loger des personnes défavorisées dans un contexte de baisse des aides à la pierre et de hausse des loyers sans revalorisation des aides à la personne relève de la quadrature du cercle.

Aux Pays-Bas, le système de logement social est tout autre. Dans l'article « **Le logement social aux Pays-Bas. Vers la fin de la logique universaliste de l'État-providence ?** », Noémie Houard nous explique ce modèle à tradition « universaliste » où tous les ménages sont éligibles, indépendamment de leurs ressources et où un même plafond de loyer s'applique à l'ensemble du territoire, indépendamment du lieu et de la qualité du logement (664 euros par mois en 2012). Pourtant, au 1^{er} janvier 2011, sous la pression de la Commission européenne pour qui « la location de logements aux ménages autres que socialement défavorisés, ne peut être considérée comme un service d'intérêt économique général », les autorités néerlandaises ont dû aligner leur système sur les règles communautaires relatives à la concurrence et introduire un plafond de ressources de 33 000 euros par personne et par an. À juste titre, l'auteure s'inquiète des conséquences de cette décision qui remet en cause les bases du logement social pour tous : désormais seuls 41 % des ménages sont éligibles. De fait, le logement social représente 34 % de l'offre de logements (et 93 % de l'offre locative), l'alternative étant l'accession à la propriété. À titre de comparaison, en France, le logement social ne représente « que » 17 % de l'offre totale de logements et 44 % de l'offre locative. Après avoir présenté les caractéristiques du système et les différentes stratégies d'attribution basées sur le *Choice-Based Lettings*, (soit un système à points fondé sur le choix des demandeurs), l'auteure dresse un bilan de ce modèle non exempt d'effets pervers. Là aussi, malgré une volonté de mixité sociale réaffirmée dans la Politique des Grandes Villes et le caractère universaliste du système, on retrouve les caractéristiques socio-économiques bien connues des occupants des logements sociaux : célibataires, personnes de plus de 65 ans, à faibles revenus et de nationalité étrangère. Néanmoins, la remise en cause de ce modèle de référence change désormais radicalement la conception du rapport au logement, et ce particulièrement pour les classes moyennes.

Dans « **Le modèle économique HLM : un modèle à suivre** », Dominique Hoorens revient sur le mode de financement du logement social en France, l'essentiel étant assuré par l'emprunt des organismes HLM auprès de la Caisse des dépôts et consignations, où est centralisée l'épargne des ménages en Livret A. Ce mode de financement original, propre à la France, introduit une solidarité de fait entre les ménages et a, jusqu'à maintenant, permis d'assurer le financement des logements sociaux, y compris au plus fort de la crise financière. De ce point de vue, le modèle français diffère nettement du modèle britannique. Mais les bailleurs français et britanniques ont en commun de devoir faire face à la baisse des subventions publiques par unité construite. En France, cela n'a pas empêché un niveau élevé de constructions ces

dernières années, notamment grâce aux plans gouvernementaux (plan de cohésion sociale, plans de relance). Selon l'auteur, le système actuel de financement doit être conservé, dans un contexte de cherté du logement qui rend plus que jamais indispensable une offre élevée de logement social, surtout face à l'importance de la demande. L'auteur insiste enfin sur la nécessaire articulation entre aides à la pierre et aides à la personne et sur les risques que fait courir depuis de nombreuses années la faible hausse des allocations logement au regard de celle des loyers, reléguant les ménages les plus modestes dans le parc social ancien aux loyers plus bas, face à un parc récent plus confortable mais aussi plus cher.

Dans un supplément à l'article précédent, intitulé « ***Le modèle HLM à l'épreuve du contexte francilien*** », Hélène Joinet dresse un état des lieux du logement social en Ile-de-France, soulignant les défis que le modèle HLM doit relever dans cette région particulièrement tendue et contrastée. L'auteure rappelle tout d'abord les changements dans les formes de production du logement social. Traditionnellement portée par la construction de logements neufs, cette production s'appuie de plus en plus sur l'acquisition d'immeubles anciens vides ou occupés, mais aussi sur le rachat de logements HLM à des promoteurs (système de VEFA d'ailleurs encouragé avec le renforcement de la loi SRU portant à 25 % le seuil légal de logements sociaux). Mais la progression de l'offre ne suffit pas. Selon l'auteure, en accord avec Dominique Hoorens, l'articulation entre les aides à la pierre et à la personne est au cœur du modèle HLM. Or, avec le renchérissement des charges locatives, les aides à la personne ont bien du mal à sécuriser des ménages dont certains sont déjà rattrapés par la précarité énergétique. Par ailleurs, comment insuffler de la mixité sociale quand 78 % des locataires du parc social intermédiaire ont des revenus modestes, voire très modestes, c'est-à-dire inférieurs aux plafonds de logement encore plus social ?

Enfin, pour conclure cette partie, Jean-Pierre Schaefer nous dresse un « ***Panorama du parc social au fil d'une tournée en Eurostar et en Thalys*** » en nous livrant une lecture percutante du dossier. Fort de son expérience passée à la Caisse des dépôts et consignations, il souligne les points forts et les faiblesses des différents modèles, chacun s'inspirant d'une tradition spécifique.

Prix et fonctionnement des marchés

Le marché de l'immobilier n'est pas un marché comme un autre. Lieu de rencontre entre une offre rigide à court terme, voire à moyen et long termes, et une demande qui ne cesse d'augmenter, il fait l'objet

de pressions multiples qui peuvent conduire à des bulles s'il n'est pas encadré ou régulé.

Dans « *Les prix immobiliers dans les métropoles françaises : un révélateur de la pénurie de logements ?* », François Cusin revient tout d'abord sur les causes de l'augmentation des prix immobiliers durant les années 2000, hausse qu'il qualifie de « hors normes de par sa généralisation à l'ensemble du territoire français, son ampleur et sa durée ». Il identifie l'insuffisance de l'offre de logements (relativement aux besoins des ménages) comme le principal facteur responsable de la flambée des prix. Faute de pouvoir s'ajuster par les « quantités », le marché immobilier s'est donc ajusté par les « prix », en les poussant à la hausse. François Cusin nous rappelle que l'augmentation des prix a été accentuée par le faible coût de l'emprunt et qu'elle s'est nourrie d'elle-même, par un effet de levier. Dans la seconde partie de son article, l'auteur affine son analyse en étudiant les marchés immobiliers de douze métropoles françaises. Il montre que ce sont les segments de marché les moins chers des métropoles qui ont enregistré les hausses de prix les plus fortes entre 1998 et 2007. Par conséquent, le parc immobilier « abordable » s'est considérablement réduit pour les populations modestes tandis que les baisses de prix enregistrées depuis 2008 n'ont pas été suffisamment fortes pour modifier cette situation. Au total, l'article de François Cusin propose une analyse originale et documentée des marchés immobiliers locaux, des dynamiques migratoires à l'œuvre et de la sélectivité socio-économique opérant sur les marchés.

Dans « *'Bulle immobilière' et politique d'octroi de crédit : enseignements d'un modèle structurel du marché français de l'immobilier résidentiel* », Pamfili Antipa et Rémy Lecat proposent une analyse économétrique des déterminants des prix de l'immobilier en France sur les vingt dernières années. Plus spécifiquement, il s'agit d'évaluer si, une fois contrôlés par les facteurs « fondamentaux » (revenu des ménages, coût d'usage du capital, démographie), les prix immobiliers français observés sont sous-évalués ou surévalués relativement à leur valeur d'équilibre « fondamentale ». Les estimations des auteurs font état d'une surévaluation de l'ordre de 28 % en 2008 tandis que la crise qui a suivi n'a eu qu'un impact limité sur l'ajustement des prix à la baisse. Aujourd'hui, les prix de l'immobilier seraient ainsi encore surévalués de plus de 20 %. Dans un même temps, Pamfili Antipa et Rémy Lecat montrent que l'allongement des durées d'emprunt par les ménages français durant les années 2000 constitue un facteur explicatif fort de la hausse des prix de l'immobilier. Il n'y aurait donc pas eu à proprement parlé de « bulle immobilière » durant les années 2000, mais des capacités d'achat accrues pour les ménages du fait de conditions d'octroi des crédits immobiliers plus souples par les banques. Les

auteurs concluent que le renversement de la tendance actuelle, à savoir un durcissement des conditions d'octroi des crédits et le frein mis à l'allongement des durées d'emprunt, devrait orienter à la baisse les prix immobiliers dans un futur proche.

Contrairement à Pamfili Antipa et Rémy Lecat qui se focalisent sur la France, Christophe Blot et Fabien Labondance se demandent si la politique monétaire menée par la Banque centrale européenne (BCE) se transmet de façon homogène au marché immobilier des différents pays de la zone euro. Dans leur article « *Politique monétaire unique, taux bancaires et prix immobiliers dans la zone euro* », les auteurs dissocient deux sources potentielles d'hétérogénéité dans la transmission : celle qui résulte de la transmission des taux directeurs de la BCE aux taux bancaires et celle qui est liée à la réponse des prix de l'immobilier aux variations des taux bancaires. La première chaîne de transmission est analysée à partir de l'estimation d'un modèle SUR-ECM. Les auteurs concluent que la transmission des taux de la BCE aux taux bancaires nationaux est plus hétérogène sur la période 2003-2008 que sur la période récente. Durant la période de crise financière, les dysfonctionnements des marchés, et notamment l'insuffisance de liquidités sur les marchés interbancaires, ont empêché la transmission des taux de la BCE aux taux bancaires. La seconde chaîne de transmission que les auteurs estiment à l'aide de la méthode DOLS montre un impact des taux bancaires sur les prix immobiliers plus ou moins important selon les pays, l'impact étant particulièrement fort en Espagne, en France et en Irlande. Ces différences de résultats entre pays montrent que la BCE a finalement (et malheureusement) peu d'emprise sur cette hétérogénéité dont les racines peuvent être culturelles (pratique des taux variables *versus* taux fixe, etc.) ou structurelles (croissance démographique très différenciée d'un pays à l'autre, ...). Elles montrent clairement les difficultés liées à la conduite d'une politique monétaire unique dans un contexte de transmission et d'évolutions différenciées.

L'article de Juan Mora-Sanguinetti : « *L'atonie du marché locatif espagnol. Les effets de la réglementation, de la protection juridique et de la fiscalité* » fait le point sur les causes de cette spécificité espagnole que constitue l'étroitesse du marché locatif (environ 10 % du parc total). Il rappelle que les logements sociaux ne sont proposés à la location que depuis peu – et encore dans une proportion limitée –, puisque traditionnellement ils étaient directement achetés par les ménages (à un prix inférieur au prix du marché). Par ailleurs, le développement du marché locatif privé aurait été freiné par une réglementation très stricte des loyers jusqu'au milieu des années 1980 et renforcé par une protection défailante des bailleurs. C'est pour cela

que des mesures récentes visent à assouplir le fonctionnement du marché locatif en réduisant la durée du bail (de 5 à 3 ans) et à faciliter la hausse des taux de rendement attendus (fin de l'encadrement de la revalorisation des loyers, expulsion facilitée des locataires en cas d'impayés). L'objectif est aussi d'encourager la demande locative, en réduisant les incitations fiscales à l'acquisition, dans un pays où la « culture de la propriété » est très forte. Il est intéressant d'observer à quel point les mesures prises par les autorités espagnoles et françaises divergent. En Espagne, face à un marché locatif privé quasi inexistant, l'orientation des politiques récentes est clairement libérale tandis qu'à l'inverse, en France, pour limiter les taux d'effort des ménages sur un marché très tendu, les réformes passent par un encadrement accru des marchés.

En France effectivement, le marché locatif privé est saturé. Dans leur article « *Quelle régulation du marché locatif privé ? État des lieux et évaluation des dernières mesures gouvernementales* », Sabine Le Bayon, Pierre Madec et Christine Riffart reviennent sur la dégradation de la situation des locataires au cours des dix dernières années. C'est en effet chez les locataires que la part du revenu affectée aux dépenses de logement a le plus augmenté et qu'elle est aujourd'hui la plus élevée. De même, les auteurs mettent en exergue le caractère dual du marché locatif privé, composé d'une part de ménages en capacité de déménager et donc de subir une hausse de leur taux d'effort, et d'autre part de ménages fortement contraints financièrement et donc en état d'immobilité forcée. Face à cette situation, le gouvernement a mis en place deux mesures destinées à enrayer la hausse du taux d'effort des ménages locataires et à fluidifier le marché : l'encadrement des loyers dans les zones tendues (depuis le 1^{er} août 2012), un dispositif d'incitation fiscale sur l'investissement locatif à vocation plus sociale (depuis le 1^{er} janvier 2013) dit dispositif Duflot. À partir d'une simulation de la mise en pratique de la première mesure, et toutes choses égales par ailleurs, les auteurs concluent à des effets positifs à moyen-long terme pour les locataires. Sur la deuxième mesure, l'équation apparaît plus difficile à résoudre : concilier des rendements locatifs importants, des plafonds de loyer abordables et ceci sans peser trop fortement sur le budget de l'État semble être, aux yeux des auteurs, une gageure.

Dans « *Les bulles robustes. Pourquoi il faut construire des logements en région parisienne* », Xavier Timbeau réinterroge l'existence (et la définition) d'une « bulle » qui affecterait le marché immobilier français depuis le milieu des années 2000. De fait, si bulle il y a, on peut s'étonner qu'elle n'ait pas éclaté dès le début de la crise (en 2008), alors même que la période était troublée et incertaine, et que les

« fondamentaux » habituels (revenu des ménages, perspectives d'emplois, etc.) se dégradaient. En d'autres termes, pourquoi le ratio de Friggit n'a-t-il pas amorcé un retour vers son « tunnel » ? L'apport majeur de l'analyse de Xavier Timbeau est d'intégrer, dans l'analyse des « bulles », la baisse des taux d'intérêt (qui permet de mobiliser une dette croissante) et surtout l'anticipation de plus-values (qui participent à la rentabilité de l'acquisition immobilière). Dès lors, la hausse se nourrit de la hausse, créant une « bulle robuste ». La question-clé est donc celle du ou des facteurs permettant de soutenir à moyen terme les anticipations de hausse des prix immobiliers. Selon l'auteur, c'est essentiellement la rareté du foncier dans les zones attractives (on pense par exemple à la région Ile-de-France) qui contribue à maintenir les anticipations de prix à la hausse. Plus précisément, cette rareté du foncier est organisée par les résidents et/ou propriétaires, de façon à pouvoir bénéficier d'une rente de localisation liée à l'existence d'économies d'agglomération (définies comme une offre abondante de biens et services en un même lieu, de nombreuses opportunités d'emploi localement, l'accès à un réseau d'infrastructures des transports dense et diversifié, etc.). Les collectivités locales bénéficient aussi de l'organisation de la rareté du foncier : en refusant la création de foncier, elles satisfont ceux qui les ont élues.

Aménagement du territoire et développement durable

L'offre de logements est, en France, insuffisante. On estime qu'il faudrait construire, chaque année, 500 000 nouveaux logements pour satisfaire les besoins des ménages, un niveau de construction jamais atteint ces 10 dernières années. Certaines zones sont particulièrement attractives et souffrent davantage de la pénurie de logements. L'insuffisance de matière première que constitue le foncier est, en partie, responsable de cette pénurie de logements. Dès lors, comment faire ? Faut-il densifier le foncier déjà bâti ? Faut-il mobiliser davantage de foncier non bâti ?

Dans « *Comment construire (au moins) un million de logements en région parisienne* », Xavier Timbeau propose un outil original afin de libérer la création de foncier dans les zones attractives. Plus spécifiquement, il propose une vente de droits à construire résultant d'opérations de densification, vente dont le produit est redistribué entre ceux qui, initialement, étaient les plus opposés à la densification, c'est-à-dire les propriétaires et les collectivités locales. Cet outil – incitatif – compenserait pour les propriétaires les effets négatifs de la densification (congestion, nouveau voisinage, etc.) et permettrait aux collectivités locales de financer les infrastructures nécessaires pour

accueillir les nouvelles populations (crèches, école, etc.). Dans ses grandes lignes, l'outil consisterait en une opération de destruction d'un immeuble existant et sa reconstruction avec un nombre d'étages accru (au moins deux fois supérieur au nombre d'étages initial) dans des zones où les prix de l'immobilier sont relativement élevés, pour que les droits à construire soient suffisamment incitatifs. Simulé pour la région Ile-de-France, l'outil permettrait la construction de plus d'un million de logements dans la région, génèrerait un montant significatif de recettes fiscales pour les collectivités locales et stimulerait fortement l'activité du secteur de la construction. Si l'outil proposé par Xavier Timbeau s'avère très prometteur pour accroître l'offre de logements en Ile-de-France, son caractère opérationnel nécessitera toutefois de résoudre deux problèmes : celui de la fiscalité et celui des droits de propriété.

Toujours dans le cadre de la recherche d'une meilleure utilisation du foncier, dans l'article « **Modélisation de l'effet d'une taxe sur la construction. Le versement pour sous-densité** », Paolo Avner, Vincent Viguié et Stéphane Hallegatte étudient l'impact du Versement pour sous densité (VSD) sur la construction dans une région stylisée autour de Paris, puis dans la région Ile-de-France. Mise en place mi-2012, cette mesure autorise les communes (ou agglomérations de communes) à taxer tout projet immobilier qui n'atteint pas un certain seuil minimal de densité, fixé de façon cohérente avec le PLU ou le POS. En renchérissant le coût de construction des bâtiments qui n'atteindraient pas une densité de construction suffisante, la mesure vise à lutter contre l'étalement urbain. L'intérêt de cet article est de combiner dans un modèle de dynamique urbaine (le NEDUM, développé au CIREN), le comportement des ménages (en fonction d'un arbitrage distance au centre-ville/prix des loyers) et celui des promoteurs immobiliers, qui cherchent à maximiser leur profit (en évaluant notamment si les coûts de construction des m² supplémentaires pour se rapprocher du seuil sont compensés par les économies réalisées sur le VSD). Il ressort que, à l'horizon 2040, le VSD permet de réallouer les nouvelles constructions des zones périphériques vers des zones plus centrales. Ainsi, la surface urbanisée décroît tandis que la densité moyenne dans l'agglomération augmente. Mais se pose la question du *niveau* du seuil minimal de densité dont vont dépendre l'efficacité du dispositif mais aussi les politiques de transports en commun en grande couronne, les émissions de CO₂ ou le montant des recettes fiscales perçues par cette nouvelle taxe. Trop faible, ce seuil concernera peu de constructions et sera peu efficace. Trop élevé, il peut également s'avérer inefficace, car la densité requise sera trop difficile à atteindre pour que l'investisseur soit exonéré du VSD.

Dans l'article « *Éléments de réflexion sur le foncier et sa contribution au prix de l'immobilier* », Sandrine Levasseur aborde la question foncière sous un angle complémentaire. Si l'auteure soutient l'idée de densification des zones déjà bâties par l'assouplissement des règles d'urbanisme, elle met surtout l'accent sur les dysfonctionnements d'un marché qui amplifient la contrainte foncière et au final alimentent la hausse des prix de l'immobilier. Composante intrinsèque et opaque du prix de l'immobilier, le foncier peut faire l'objet de spéculation et de rétention de la part de ses propriétaires, et ce d'autant plus que le coût de portage – le fait de garder en sa possession un terrain non bâti – est faible. Pourquoi vendre un terrain aujourd'hui si demain sa valeur sera plus élevée (hausse de la demande, valorisation du voisinage, ...) et que son coût de détention est faible (pas d'entretien, faible imposition foncière, abattement de l'impôt sur la plus-value croissant avec le temps, bas coût d'opportunité, ...) ? Empiriquement, les études montrent qu'en France, l'offre de logements réagit peu à une variation du prix et avec retard à de nouveaux besoins, relativement à d'autres grands pays. Ceci appuie l'idée qu'il existe bien des rigidités spécifiques au marché français. Dès lors, l'auteure propose des pistes pour augmenter le coût de portage et accroître la disponibilité du foncier. Il faudrait revenir sur le processus de décentralisation, qui donne aux élus locaux un pouvoir trop important, et transférer certaines compétences en matière d'aménagement urbain et de gestion foncière au niveau de l'intercommunalité. Ses propositions (renforcement du droit de préemption, obligation de construire sur les terrains déclarés constructibles, ...), comme elle le souligne, peuvent heurter des Français attachés à la libre propriété, mais réduire les dysfonctionnements qui freinent la disponibilité de terrains et amplifient la hausse des prix immobiliers est sans doute à ce prix.

Les trois textes précédents étudient l'offre de nouveaux logements *via* la création de foncier ou la densification de zones déjà construites. Ces nouveaux logements doivent respecter la nouvelle réglementation thermique en vigueur et appliquer les nouvelles normes environnementales sur la consommation d'énergie et les émissions de dioxyde de carbone (mode de chauffage et isolation thermique) telles qu'elles sont prévues dans le Grenelle de l'environnement : cela implique une mutation des pratiques constructives.

Mais *quid* du stock existant ? On sait que le parc résidentiel privé ancien est loin de répondre aux nouvelles normes. Or, le bâtiment est l'un des secteurs les plus énergivores en France avec 42,5 % de l'énergie totale consommée et génère 23 % des émissions de gaz à effet de serre. Comme le rappelle Dorothée Charlier, dans l'article « *La rénovation énergétique en France dans le secteur résidentiel privé* »,

L'objectif du Grenelle de l'environnement est de réduire de 75 % les émissions de gaz à effet de serre à l'horizon 2050 et de limiter la consommation d'énergie à 50 Kwh/m²/an. Pour aller vers cet objectif, des travaux en économie d'énergie de grande envergure doivent être engagés. En 2006, ceux-ci ne représentaient qu'un tiers des travaux de rénovation du parc résidentiel privé, malgré le confort et les économies escomptées. Ce « paradoxe énergétique » nécessite des actions des politiques publiques pour inciter les propriétaires, qu'ils soient occupants ou bailleurs, à faire des travaux de rénovation en économie d'énergie. Pour mieux comprendre les facteurs qui poussent un ménage à engager des dépenses de rénovation en économie d'énergie, l'auteur distingue les travaux de réparation et les travaux d'économie d'énergie, calcule une mesure des gains énergétiques obtenus après travaux et estime des modèles *probit* multivarié contrôlés par différentes caractéristiques des ménages, des logements concernés, etc. Il ressort du travail fouillé de Dorothée Charlier que les travaux d'économies d'énergie sont principalement réalisés dans des logements anciens, situés dans les régions plutôt froides et occupés par leur propriétaire. Surtout, et c'est là un résultat clé, les gains escomptés sur la facture énergétique tiennent un rôle important dans la décision d'investir : plus ils sont élevés, plus les montants engagés sont eux-mêmes élevés. Ce résultat souligne l'importance des campagnes d'information auprès du public. Pour sensibiliser davantage les ménages sur le bien-fondé des travaux d'isolation, ces campagnes devraient également viser le remplacement des équipements (chauffage, eau chaude sanitaire, ventilation, ...) en attirant l'attention des ménages sur les pertes subies en l'absence de travaux.

Parcours résidentiel des ménages français

La cherté du logement a bien sûr un impact sur les conditions de logement des ménages et sur leur parcours résidentiel. L'analyse micro-économétrique des enquêtes conduites par l'INSEE permet d'obtenir une vision relativement fine de la façon dont cette cherté affecte les ménages.

Dans « *Le logement des jeunes et des nouvelles générations, 1978-2006 : plus grand mais à quel prix !* », Guillaume Allègre analyse l'évolution du logement des jeunes sur les 30 dernières années. Il utilise pour cela les enquêtes Logement de l'INSEE disponibles depuis 1978. Il montre notamment que le coût du logement par m² a davantage augmenté pour les jeunes que pour leurs aînés. Toutefois, tous n'ont pas compensé ce « surcoût » au m² par une moindre « consommation de m² », bien au contraire. En d'autres termes, bien

que les dépenses de logement pèsent de plus en plus dans leur budget (allocations logement incluses), les jeunes tout comme leurs aînés habitent des logements de plus en plus grands. Par ailleurs, et contrairement à certaines idées reçues, il n'y a pas de sacrifice générationnel puisque les jeunes générations bénéficient aussi de logements plus grands en vieillissant. En filigrane, il apparaît ainsi que le logement, s'il constitue une charge financière croissante, a aussi vu sa fonction sociale évoluer au cours du temps. L'auteur confirme aussi économétriquement une autre intuition : pour un jeune, le fait d'être au chômage augmente la probabilité de co-résidence avec ses parents. Même si l'auteur n'étudie pas *stricto sensu* le sens de la causalité entre chômage et co-résidence parentale, son résultat interpelle. De fait, on sent bien la possibilité qu'un cercle vicieux se mette en place : pour certains jeunes chômeurs, résider chez ses parents (faute de revenus) peut signifier être loin des zones d'emploi dynamiques, ce qui augmente la probabilité d'être au chômage...

L'article de Sabine Le Bayon, Sandrine Levasseur et Pierre Madec : « **Achat de la résidence principale. Le profil des ménages français dans les années 2000** » analyse l'évolution du profil des ménages qui ont acheté leur résidence principale au cours des années 2000, sur la base des enquêtes Patrimoine de l'INSEE. En effet, malgré la baisse des taux d'intérêt et l'allongement des durées d'emprunt, la forte hausse des prix immobiliers depuis la fin des années 1990 pose la question de la solvabilité des ménages. Les auteurs s'intéressent ici, non pas aux profils des ménages désireux d'accéder à la propriété mais aux caractéristiques de ceux encore en capacité d'acheter leur résidence principale. En se basant sur une modélisation *logit*, ils concluent à un impact discriminatoire croissant du niveau de vie et des donations financières, notamment d'un faible montant et ce, dans un contexte où la fiscalité entourant ces transferts s'est assouplie et où les procédures ont été simplifiées. De plus, les auteurs s'interrogent sur la transmission des inégalités sociales, notamment en analysant le profil des ménages donataires, souvent plus aisés. Enfin, les auteurs soulignent d'une part, l'augmentation du nombre de ménages ayant un fort apport personnel (vraisemblablement issu de la vente d'un logement acquis précédemment) et d'autre part, la multiplication du nombre de ménages acquérant leur résidence principale avec un faible apport personnel, traduisant l'assouplissement des conditions de crédit dans la seconde moitié des années 2000, dont l'effet important sur les prix est mis en évidence par Pamfili Antipa et Rémy Lecat.