

Résumé de thèse.

1. Problématique principale.

Souvent décidées dans la précipitation, superposées les unes aux autres, les politiques françaises du logement¹ font aujourd'hui difficilement face aux défis posés par l'évolution d'un marché atypique et mal connu, tant du côté des déterminants de l'offre et de la demande que pour ce qui est des mécanismes d'ajustement qui y sont à l'œuvre. Cette difficulté apparaît quel que soit le niveau de gestion de ces politiques, national, régional, local ou l'opérateur, public et privé.

Au-delà de la définition purement matérielle qu'en fait l'INSEE, le logement est un bien durable et fixe occupant une place à part, ne serait-ce qu'en raison de la nécessité de satisfaire le besoin en logement, son importance dans le budget des ménages, les échelles de temps en jeu et son impact sur la réalisation des individus. L'accès à et l'utilisation de ce bien essentiel sont sources de difficultés récurrentes auxquelles s'ajoute l'impact prévisible de la crise économique et des évolutions de long terme qui nous attendent. La détermination des politiques à mener pour résoudre ces difficultés et de manière plus générale le choix des actions à mener par les opérateurs dans le domaine du logement, se heurte à la faiblesse de nos connaissances en économie du logement appliquées au cas français, elle-même conséquence du faible investissement de la communauté scientifique dans ce domaine.

L'objectif général de la thèse est de proposer une analyse de l'efficacité et de l'adaptation de différents dispositifs des politiques publiques dans le domaine de l'habitat et du logement. Cette démarche devra aider les décideurs publics à adopter une position globale proactive plutôt que réactive. À cette fin, il sera nécessaire de leur proposer différents outils permettant de leur garantir une meilleure visibilité et d'opérer des choix éclairés. Pour cela, nous présenterons un travail combinant une dimension théorique et une dimension empirique.

Il apparaît évident que les marchés du logement sont des marchés dans lesquels les conditions d'équilibre ne sont pas remplies, justifiant l'absence d'ajustement par un simple constat de rigidité de l'offre de logement. Il est, en effet, bien connu que les prix proposés par les offreurs de logement réagissent peu à la rareté de la demande et que l'ajustement se fait

¹ Pour un récapitulatif des politiques françaises en faveur du logement social voir Kamoun (2005). Pour une analyse plus détaillée se référer à Rolland (2011).

plutôt sur les délais de vacance des logements, que ce soit à la location ou à la vente. Cette caractérisation est cependant insuffisante. Il faut poser la question plus globalement, en s'intéressant d'abord aux fonctionnements respectifs de l'offre et de la demande pour remonter à l'impact de la structure de marché² (diversification, circulation de l'information, asymétries) sur les mécanismes d'ajustement. En conséquence, il faut voir comment offre, demande et mécanismes d'ajustement sont susceptibles de réagir aux changements en cours, notamment du côté des évolutions démographiques et macroéconomiques.

Du côté de l'offre, les mesures proposées jusqu'alors ne suffisent pas à répondre à la demande croissante de la population française. Il est nécessaire de pallier au manque de visibilité et au manque de prévisibilité des conséquences économiques d'un « plan logement ». Notamment, il est important d'analyser l'impact macroéconomique des politiques de logement et de montrer qu'une politique efficace peut constituer un élément de relance économique à ne pas négliger.

Du côté de la demande, le problème réside dans la mauvaise connaissance de ses composantes principales. Très peu de recherches en France se sont penchées sur le sujet, ce qui limite la possibilité de prévoir les conséquences des politiques incitatives d'accès à la propriété immobilière ou à la location. Il faudra se servir de ce qui a pu être fait à l'étranger, pour réaliser une étude approfondie des principaux déterminants de la demande de logement sur le marché français afin d'en modéliser les principaux aspects. Ce qui donnera la possibilité aux acteurs publics de procéder à une analyse empirique et de s'adapter à différentes situations.

Ce qui nous conduit à la démarche générale suivante : en se fondant sur les avancées disponibles, notamment dans la littérature internationale, nous combinons une approche par l'offre, une approche par la demande et une approche par les structures de marché, afin de disposer d'une problématique générale applicable à l'analyse de l'efficacité et de l'adaptation de différents dispositifs publics. La thèse s'inscrit dans cette démarche générale, sans toutefois chercher à la couvrir dans sa totalité en raison de l'ambition du projet.

² Riddel(2004) expose ce fait dans un modèle de déséquilibre concernant uniquement les propriétaires-occupants.

2. Structure et méthodologies.

Le premier chapitre propose un état des lieux de la littérature spécialisée en économie du logement. Nous faisons le point sur la production académique d'une décennie via le prisme (2003-2012) d'une revue phare : *Journal of Housing Economics* (JHE). Cette revue de littérature qui mêle analyse statistique, analyse de réseau et analyse bibliographique, jette un regard neuf sur la manière dont est traité le sujet de l'économie du logement par ses différents acteurs. Elle permet également de faire apparaître les outils théoriques, les plus employés. Parmi eux, nous mettons en évidence l'importance de l'analyse hédonique lorsqu'il s'agit de mieux appréhender la formation des prix du logement.

C'est pourquoi nous décidons d'utiliser cette méthode afin d'exploiter les services de « Demande de valeurs foncières » (DVF) et d'étudier les déterminants de la demande de logement. Cette base de données que nous présentons en détails dans le second chapitre offre des informations sur les caractéristiques intrinsèques et la géolocalisation de l'ensemble des transactions immobilières de l'ex-région Nord-Pas-de-Calais qui se sont déroulées entre le 1er janvier 2005 et le 30 juin 2013. Cette partie nous donne l'occasion de présenter le contenu de la base, la méthodologie que nous avons utilisée afin d'en traiter le potentiel et les limites. Nous proposons également une série de statistiques générales qui nous permettent d'apporter des premiers enseignements sur l'activité immobilière et foncière de la région.

Le troisième chapitre présente une analyse hédonique sur l'ensemble des deux départements du Nord et du Pas-de-Calais. Afin de prendre en compte l'hétérogénéité du territoire, nous avons décidé de mettre en place une méthodologie composée de deux étapes. La première fournit des résultats quant à l'impact des caractéristiques intrinsèques et des aménités de chaque bien. Elle identifie également un coefficient fixe spécifique à chaque commune qui représente l'impact des spécificités de chacune d'entre elles. La deuxième partie de l'analyse consiste à expliquer la valeur des coefficients communaux. Elle nous permet de quantifier l'impact des politiques de chaque commune via l'influence d'infrastructures publiques et de politiques fiscales ainsi que différents indicateurs socio-économiques. Cette étude discute de la valorisation du territoire de la région et d'étudier la segmentation de son marché du logement.

L'étude hédonique que nous avons réalisé offre un support satisfaisant pour effectuer une mesure de la rente foncière différentielle générée par l'ensemble du stock de logements

du Nord-Pas-de-Calais au sein du quatrième chapitre. Tout d'abord, nous revenons sur le concept de rente foncière différentielle. Elle est définie comme le surplus de valeur des biens immobiliers par rapport à leur coût d'opportunité. Elle fournit une mesure pertinente des surplus économiques générés par les aménités d'une unité urbaine. La méthodologie que nous utilisons s'appuie sur les résultats de la première étape du troisième chapitre afin de mesurer la part de la valeur de chaque logement qui est engendrée par sa localisation spatiale. Il s'agit d'évaluer le prix de chaque logement en fonction des estimations de notre analyse hédonique puis de comparer cette estimation à l'estimation du prix de chaque logement dans le cas où il se situerait en zone rurale et ne bénéficierait de l'accès à aucune aménité. Ce chapitre, nous donne l'occasion d'affiner notre analyse des dynamiques de prix et remplir nos principaux objectifs qui sont de mieux comprendre la manière dont les ménages construisent leur courbe d'enchère et d'évaluer l'impact de l'action publique locale sur la valorisation de leur territoire.

Dans un cinquième chapitre, nous abordons les aspects macroéconomiques logement qu'y ont pu être soulignés durant notre revue de littérature. L'objectif est de construire les fondations d'un modèle capable de nous apporter des informations sur les différentes prises de décision des acteurs qui interagissent au sein de la sphère de l'habitat. Les résultats de notre premier chapitre ont révélé que le modèle DIPASQUALE-WHEATON semblent le plus indiqués pour ce genre d'étude. Cependant, l'ensemble des travaux ne s'est pas attardé à essayer d'approfondir le modèle et n'a privilégié qu'une analyse globale de l'impact de différents chocs. C'est pourquoi nous avons décidé d'apporter des fondements microéconomiques à ce modèle afin de compléter son apport théorique en permettant l'analyse précise du comportement des différents acteurs lors de mises en place de politiques publiques en faveur de l'accession à la propriété ou de l'aide à la construction par exemple. Nous étudions autant les déterminants du choix du statut d'occupation des ménages que la prise de décision des agents dans leur choix d'investissement et de la mise sur le marché des logements qui composent leur patrimoine.

3. Les principaux résultats.

L'apport de notre premier chapitre comporte trois dimensions. Grâce à une étude statistique qui porte sur l'ensemble des mots-clés utilisés par les articles publiés dans le JHE nous offre un bon aperçu des sujets qui ont animé les recherches au cours de ces dernières années. Par l'utilisation des techniques utilisées dans l'analyse de réseau, elle nous permet de

situer le JHE dans le paysage scientifique et d'en connaître plus sur la manière dont les différentes revues académiques traitent le sujet du logement. En faisant appel à une analyse bibliographique des articles, les plus influents du JHE sur la période 2003-2012, elle nous donne la possibilité de connaître plus en détail les travaux, techniques, modèles et approches qui ont le plus contribué à la recherche passée et présente. Les résultats que nous avons obtenus nous permettent de jeter un éclairage sur l'état actuel de la recherche tout en admettant qu'il sera nécessaire de compléter cette analyse par une étude des revues de culture moins anglo-saxonne.

L'objectif du second chapitre est d'introduire et de présenter la base de données « Demande de valeurs foncières ». Les principaux avantages de celle-ci sont ; son exhaustivité, sa gratuité et la possibilité de géolocaliser tous les biens à travers un logiciel SIG. En revanche, elle possède quelques inconvénients tels que la faible quantité de variables descriptives des biens et le manque de données sur les caractéristiques des vendeurs et acquéreurs. Par la suite, nous présentons quelques statistiques descriptives. Nous exposons la méthode utilisée pour construire l'échantillon final que nous allons utiliser dans les chapitres suivants. Celui-ci comporte environ 320 000 logements. Nous finissons ce chapitre avec quelques statistiques intéressantes quant à l'évolution du marché des maisons et appartement à travers la période 2005-2013. À l'évidence, les deux types de biens possèdent des logiques de fonctionnement différent en raison notamment de leur localisation. Ce dernier point nous permettra d'agir en conséquence dans la construction de notre modèle hédonique.

L'originalité de cette étude est qu'elle met en avant une nouvelle base de données qui recense les transactions immobilières et foncières de la région Nord-Pas-de-Calais de manière exhaustive. Cette qualité d'information n'était jusqu'alors pas rendu accessible par PERVAL et BIEN, les principales bases de données immobilières françaises, utilisées pour réaliser ce type d'étude. Nous mettons en place un modèle hédonique qui nous a permis d'obtenir des résultats intéressants. Dans un premier temps, nous vérifions un certain nombre résultats qui étaient déjà connus, ce qui montre que les contours parcellaires des transactions recensées dans DVF sont précis. Cela nous a également permis de montrer qu'il est possible de coordonner cette base avec d'autres afin de compléter son analyse (Occupation des sols, Base permanente des équipements, données du recensement de l'INSEE, etc...). La première partie de notre modèle produit également des résultats qui n'étaient pas bien renseignés jusque-là dans la littérature. Nous montrons par exemple l'impact négatif d'un terril. Il ressort également que le plus important est d'avoir accès facilement à une gare et pas d'en être forcément le plus proche

possible. En général, les études qui portent sur le sujet des établissements scolaires prennent plutôt en compte la qualité de l'enseignement où les moyens mis à disposition d'un établissement pour évaluer son impact. Nous montrons ici, que la distance à un collège impact négativement le prix d'un logement. On retrouve le même type de résultat en ce qui concerne les universités. La seconde partie de notre modèle nous montre qu'il existe une forte autocorrélation spatiale entre les communes. Il existe une autocorrélation spatiale qui tire les prix vers le haut au sein des principales agglomérations de la région. À l'inverse, on retrouve une autocorrélation spatiale qui tire les prix vers le bas dans les zones rurales. La prise en compte de ce phénomène diminue très fortement l'impact de l'ensemble des variables, ce qui démontre l'influence importante des communes entre elles. Cette deuxième étape nous permet tout de même d'obtenir un certain nombre de résultats intéressants. Elle vérifie que le taux de vacance, le niveau d'éducation via l'accession au niveau baccalauréat et les dépenses par habitant influent positivement sur la valorisation d'une commune. Si l'on relie ces dépenses à l'offre de services publics offerte par la commune alors cela montre que les ménages sont sensibles à cet effort. Elle met en évidence le faible impact de l'appartenance à un type d'aire urbaine en particulier. En revanche, l'impact de la distance au centre de l'aire urbaine est bel et bien négatif et semble le plus important. Combinés aux fichiers fonciers (DV3F), les résultats de nos deux modèles vont nous permettre dans le prochain chapitre, d'évaluer le stock de logements de la région et l'impact des variables spatiales sur celui-ci.

Dans le quatrième chapitre, nous identifions la rente foncière différentielle et mettons en place une méthodologie qui nous permet d'évaluer le prix de l'ensemble du stock de logements de la région. Ce travail d'évaluation nous donne une idée de l'importance du stock de logements du Nord-Pas-de-Calais et de ses déterminants. Un certain nombre de résultats méritent d'être soulignés. La valeur du stock de logements est de 357,81 milliards d'euros, soit 292,38 milliards pour les maisons et 65,43 milliards pour les appartements. Ce résultat s'avère particulièrement proche d'une évaluation approximative du stock de capital de la région effectuée grâce aux comptes nationaux. Cela démontre que le stock de logements est l'un des ingrédients principaux de la richesse du Nord-Pas-de-Calais et qu'il peut avoir des implications sur son fonctionnement macroéconomique. 45,20%, soit presque la moitié de la valeur de ce stock se définit sous la forme de la rente foncière différentielle, ce qui implique que presque la moitié de la valeur d'un logement provient de son environnement naturel mais surtout urbain dont les caractéristiques sont essentiellement influencées par les politiques économiques et communales. La répartition spatiale de la rente foncière différentielle est liée

à la structure urbaine du Nord-Pas-de-Calais. Les valeurs les plus importantes se situent au sein des zones touristiques qui bordent la Côte d'Opale et dans l'entourage proche de la Métropole Européenne de Lille. La valorisation des communes au sein d'une même aire urbaine s'effectue de manière hétérogène. Enfin, notre analyse met en avant le phénomène de périurbanisation qui a pris place durant les années 70 et nous montrons que les ménages qui peuvent offrir les courbes d'enchères les plus élevées ont tendance à vouloir se localiser dans l'espace périurbain métropolitain ainsi que dans les banlieues résidentielles ou mixtes.

Nous commençons le cinquième chapitre par détailler le modèle DIPASQUALE-WHEATON d'origine afin de démontrer sa capacité à prendre en considération les différentes facettes du logement. Il permet de simuler l'impact de différentes variables sur les décisions de mises en location, d'investissement dans l'actif logement et de la mise en construction. Cependant, nous soulignons l'intérêt de prolonger ce modèle macroéconomique afin d'approfondir l'analyse des déterminants de la demande, mais également de proposer les bases d'un outil capable d'évaluer les incitations à la mise sur le marché de logements de manière plus précise. Dans un premier temps, nous utilisons un matériel microéconomique relativement basique afin de décrire la manière dont les différents marchés arrivent à une position d'équilibre statique et nous vérifions la pertinence de notre travail avec l'utilisation de données réelles. Conscient de l'important travail qu'il reste encore à accomplir, nous décidons dans la dernière partie de ce chapitre d'introduire la dimension intertemporelle dans les choix des ménages avec le choix du statut d'occupation. Ainsi, nous formulons un modèle simple dans lequel, location et propriété sont des choix équivalents. Puis nous introduisons deux dispositifs. Le premier est un prêt immobilier à mensualités constantes et à taux privilégié pour les accédants à la propriété. Le second est une contrainte de remboursement de la dette, qui restreint la capacité d'endettement. Les deux dispositifs conduisent à un profil de dépenses croissant, avec pour les propriétaires contraints, une diminution de la consommation relative de logement par rapport à la consommation de bien composite. Ce profil de consommation croissant fait que le ménage dépense moins quand il est locataire que quand il est propriétaire et que le ménage propriétaire a tendance à consacrer plus l'augmentation de son budget au bien composite qu'au logement. Les apports proposés pour le moment conduisent à la coexistence des deux statuts, avec un marché du logement locatif cohabitant avec des propriétaires occupants. Cependant, tant qu'on maintient la comparaison directe entre actifs immobiliers et actifs financiers et une seule offre de construction et de rénovation, on conserve les caractéristiques essentielles du fonctionnement de ces deux marchés.