

L'habitat en chiffres (suite)

III La parcelle et le jardin

Les enquêtes nationales logement (ENL) de l'Insee sont une source statistique irremplaçable pour connaître les conditions d'habitat des ménages. La revue foncière poursuit l'analyse des résultats de l'ENL 2013 et leurs mises en perspective grâce aux enquêtes similaires réalisées depuis 1984. Il s'agit ici de la taille et du prix des jardins ou des parcelles des maisons individuelles en propriété depuis les années 1970.

La ressource foncière est un des aspects qui mérite une attention particulière lorsqu'on étudie le logement. Il est analysé ici du point de vue du ménage, qui est l'unité des enquêtes Logement de l'Insee, et non du point de vue de l'aménageur ou du promoteur. Cela restreint le champ aux maisons, car il serait absurde de demander à un ménage en appartement quelle quantité de terrain il a acheté ou qu'il loue. Qui plus est, cette étude se limite aux maisons en propriété, car celles en location constituent un segment de l'immobilier très différent : ainsi, la surface médiane du jardin des maisons en location est trois fois plus faible que celle des maisons occupées par leur propriétaire¹. Sont également exclues les maisons sans jardin, qui sont pour la plupart des maisons de ville, alignées en bandes le long des rues. L'étude porte donc soit sur les jardins – lorsqu'ils existent – des maisons en propriété, c'est-à-dire la partie de la parcelle résidentielle qui n'est pas occupée par le bâti, soit la taille et le prix de cette parcelle elle-même.

Stabilité apparente de la taille des jardins depuis 30 ans

La surface des jardins de ces maisons, au moment des enquêtes Logement successives, est indiquée dans la figure 1, en distinguant celles situées dans les pôles urbains et dans les espaces périurbains selon la taille des aires urbaines². Pour Paris et la région parisienne, on note une stabilité d'ensemble de la surface des jardins tant des pôles urbains que de l'espace périurbain. Il en est à peu près de même pour les villes et les banlieues des très grandes aires urbaines (plus de 500 000 habitants), alors que dans leurs couronnes périurbaines les surfaces augmentent tout d'abord (+ 30 % entre 1984 et 2002), le mouvement s'arrêtant dans les années 2000. Vers le bas de la hiérarchie des

aires urbaines (moins de 100 000 habitants), la taille des jardins augmente continuellement, y compris dans les années 2000, alors que dans les aires urbaines de taille intermédiaire c'est la stabilité qui domine durant les 30 années examinées. Ces résultats, purement descriptifs sont difficiles à interpréter, d'autant plus qu'ils peuvent être entachés d'un problème de mesure³. Pour l'économiste, en effet, la demande de jardin par un ménage varie selon son prix unitaire⁴ (dans les années 2000 le prix des terrains a spectaculairement augmenté⁵), selon le revenu de ce ménage⁶ (en progression également, mais bien moindre), et, évidemment, selon la localisation qui n'est ici prise en compte qu'imparfaitement par notre typologie spatiale⁷. De plus, la surface du jardin des maisons au moment d'une enquête Logement ne dépend pas du prix du foncier l'année où cette enquête a été réalisée mais du prix courant l'année où la maison a été achetée (cf. encart 1). Il est donc plus pertinent d'examiner l'évolution au cours du temps des surfaces selon la date d'emménagement du ménage.

Dans les années 2000, les ménages acquièrent des maisons avec des jardins de plus en plus petits

Pour l'ensemble de la France, l'enquête Logement de 2013 montre que la sur- →

³ Les enquêtes Logement renseignent tantôt la surface de la parcelle et tantôt celle du jardin, ce qui est source d'hétérogénéité pour le suivi au cours du temps.

⁴ L'élasticité-prix mesure de combien diminue la demande quand le prix augmente de 1 %.

⁵ Voir les articles de J. Comby (« Le logement malade du foncier », *La revue foncière* n° 3) et C. Cailly (« L'enquête sur le prix des terrains à bâtir », *La revue foncière* n° 3).

⁶ L'élasticité-revenu mesure de combien augmente la demande quand le revenu augmente de 1 %.

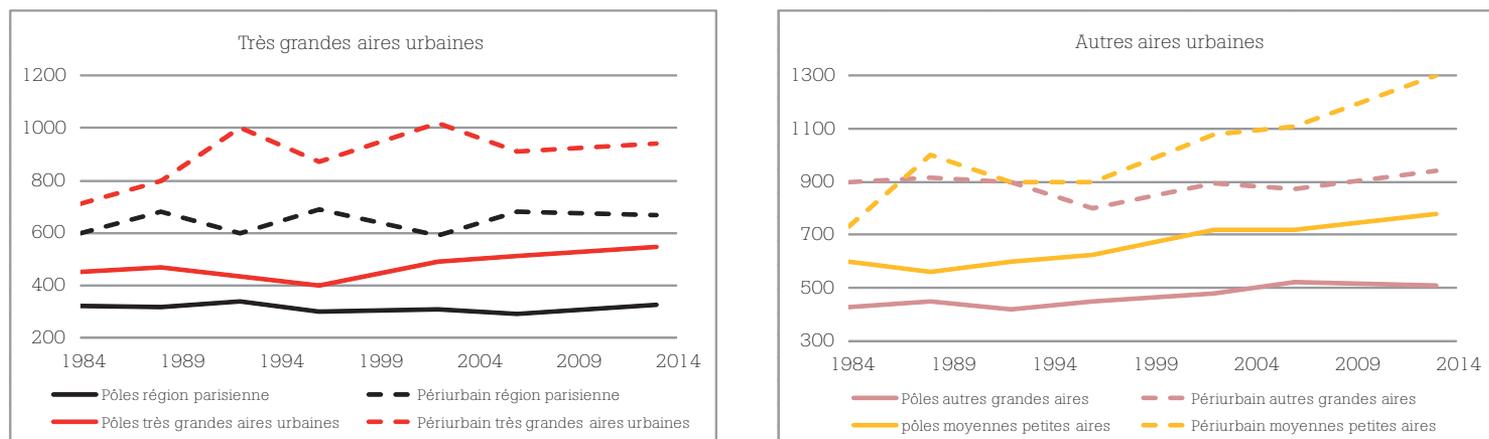
⁷ Nous contrôlons, dans le modèle économétrique, la localisation selon la typologie spatiale et/ou la distance au centre de l'air urbaine, ce qui n'épuise pas les effets de la localisation. Par exemple, toutes choses égales par ailleurs, les jardins sont plus grands dans la France des climats chauds (cf. Cavailhès J., Joly D., Hilal M., Brossard T., Wavresky P. (2014) « Économie urbaine et comportement du consommateur face au climat : effet sur les prix hédonistes et sur l'étalement urbain », *Revue économique* 65 (4), pp. 591-619).

¹ Cf. *La revue foncière* n° 7.

² La typologie spatiale est présentée dans *La revue foncière* n° 8.

Figure 1 Surface médiane des jardins des maisons en propriété selon la date de l'enquête Logement (m²).

Sources : enquêtes Logement Insee : 1984, 1988, 1992, 1996, 2002, 2006, 2013 (traitements J.C.). La surface du jardin est définie comme celle de la parcelle résidentielle moins la surface habitable de la maison.



→ face médiane des jardins est de 700 m² pour les ménages arrivés dans leur maison avant 1975, qu'elle atteigne 810 m² pour ceux arrivés dans les années 1990 et qu'elle redescend à 700 m² lorsque le ménage est arrivé en 2010 ou après. La figure 2 permet d'examiner ces variations selon la date d'emménagement dans les différents types d'espace.

Dans les pôles des très grandes aires urbaines par exemple, le jardin médian est environ deux fois plus petit pour les emménagés

les plus récents que pour ceux arrivés entre 1990 et 1999 (cf. la clé de lecture de la figure 2). La baisse est de plus d'un tiers pour les ceintures périurbaines de ces très grandes aires urbaines. La relation taille-prix prédite par la théorie économique (cf. encart 2) est confirmée par ces évolutions : la diminution de la taille des jardins dans les années 2000 résulte de l'envolée des prix du foncier. La tendance des emménagés récents à s'installer sur des lots résidentiels plus petits s'observe surtout dans le haut de la hiérarchie urbaine,

c'est-à-dire en région parisienne et dans les très grands pôles urbains et leurs couronnes. Elle est atténuée dans les aires urbaines plus petites, que ce soit dans les pôles urbains ou dans les couronnes périurbaines.

La taille des parcelles résidentielles diminue depuis les années 1970, sauf dans la 2^e moitié des années 1990

On dispose de données sur l'année d'acquisition d'un terrain à bâtir, la taille et le prix de celui-ci dans les enquêtes Logement lorsqu'il a été acheté avant la construction de la maison. Ce sont les données qui ont le plus de sens pour l'économiste (cf. encart 1). La figure 3 indique les résultats du milieu des années 1970 au milieu des années 2000, complétés par l'enquête sur le prix des terrains à bâtir (EPTB) depuis cette date. Ce sont les résultats bruts qu'il faut principalement examiner (trait plein et gras), car le modèle économétrique qui conduit à la courbe en pointillés fins est peu précis, conduisant à des résultats fragiles. De plus, il ne faut pas s'attacher aux variations d'une année sur l'autre car, pour pallier le faible nombre d'observations, c'est une moyenne mobile triennale qui est représentée.

Les parcelles acquises vers 1975 avaient une surface médiane de près de 1 100 m². Une tendance à la baisse s'observe ensuite jusqu'en 1994 où la surface médiane n'est plus que de 900 m² (850 m² selon le modèle économétrique). Une remontée s'observe ensuite, avec des parcelles qui dépassent 1 000 m² autour des années 2000 (près de 1 100 m² selon le modèle), avant

Encart 1 La taille des parcelles résidentielles et des jardins dans les enquêtes Logement de l'Insee

Les enquêtes Logement de l'Insee permettent de connaître la taille des parcelles résidentielles et des jardins de maisons occupées par les ménages enquêtés, et non pas les surfaces acquises par les aménageurs ou les promoteurs. L'évolution dans le temps et dans l'espace de cette taille peut être étudiée de plusieurs façons à partir de cette source. Les enquêtes Logement qui se sont succédées de 1984 à 2013 permettent de calculer la surface moyenne ou médiane des jardins et des parcelles à chaque date. Cette donnée est insuffisante car la surface observée au moment d'une enquête est celle de parcelles qui ont été découpées antérieurement en fonction de conditions de marché de

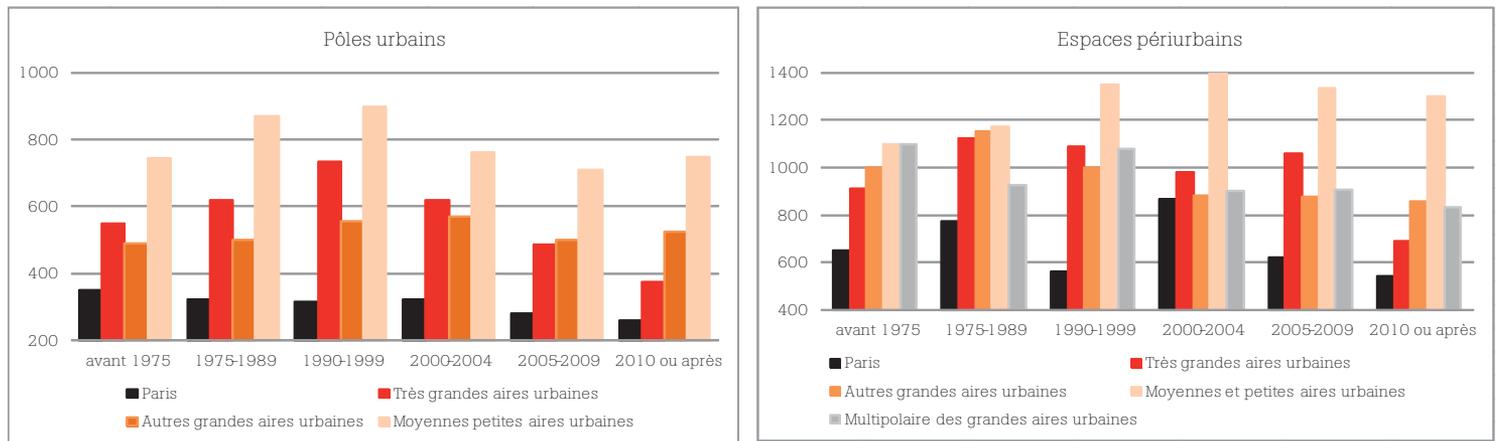
l'époque. C'est pourquoi, il est plus intéressant d'étudier l'évolution au cours du temps du flux des transactions qui passent sur le marché et, plus encore, celle des parcelles nouvellement découpées, dont on peut penser qu'elles correspondent à l'équilibre du marché pour l'acheteur et le vendeur. La meilleure méthode consiste donc à retenir la surface des terrains à bâtir achetés séparément, avant la construction de la maison. Dans ce cas, la théorie montre que l'acquéreur, qui est le meilleur enchérisseur sur le marché, fixe la quantité optimale et que l'offreur, dans la manière dont il découpe les lots de terrain, doit respecter cette quantité¹. De plus on connaît alors la surface et le prix. Ces données ne sont utilisées ici que si enquêtes Logement ont un nombre d'observations suffisant.

¹ Ce raisonnement théorique est, comme toujours, simplificateur : des zonages fonciers (POS, PLU) fixent des tailles de lots et des coefficients d'occupation des sols qui s'imposent aux acteurs économiques.

Figure 2 Surface médiane des jardins des maisons en propriété en 2013 selon la date d'emménagement du ménage (m²).

Sources : enquête Logement Insee 2013 (traitements J.C.).

Lecture : Dans les pôles des très grandes aires urbaines la taille médiane des jardins est de 550 m² pour les ménages ayant emménagé avant 1975, elle atteint 732 m² pour les emménagements de 1990 à 1999 et elle devient ensuite de plus en plus petite, jusqu'à 375 m² pour les ménages arrivés en 2010 ou après.



une forte baisse depuis le début du siècle : on retombe presque à 700 m² en fin de période.

L'intérêt du modèle économétrique, malgré son manque de précision statistique, est d'indiquer quels sont les éléments qui font varier la taille médiane selon les caractéristiques du ménage acquéreur. C'est, sans surprise, le revenu et la catégorie socio-professionnelle qui sont les variables les plus influentes. Les cadres et professions intellectuelles supérieures (CPIS) et les profes-

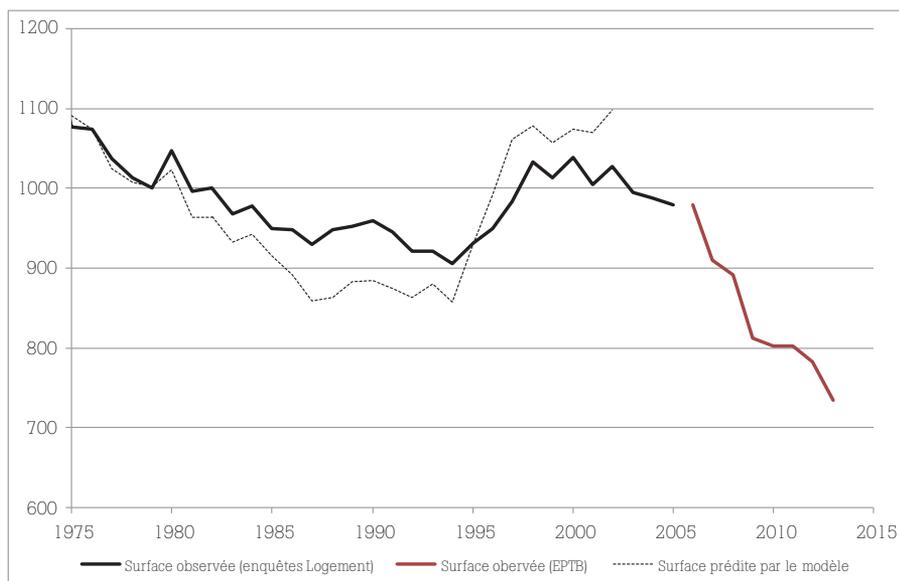
sions indépendantes acquièrent des parcelles environ 20 % plus grandes que celles des ouvriers et employés. Les jeunes actifs (moins de 39 ans) achètent des parcelles de 5 à 10 % plus petites que les ménages plus âgés. Lorsque la femme est la personne de référence du ménage, la surface est de 17 % inférieure à celle d'un ménage où c'est l'homme. Par contre, contrairement à une idée répandue, le nombre d'enfants n'influence pas la surface acquise.

Le prix au m² des terrains à bâtir augmente, sauf dans les années 1990

Le prix des terrains à bâtir achetés antérieurement à la construction des maisons est connu dans les enquêtes Logement, ce qui permet de calculer leur prix unitaire⁸. Il est indiqué sur la figure 4, en euros constants 2000, pour les données directement observées et pour celles prédites par le modèle économétrique. Ce sont les tendances plus que les mouvements d'une année sur l'autre auxquelles il faut s'attacher. Entre 1975 et le début des années 1990, le prix unitaire des terrains à bâtir a doublé, passant d'une quinzaine d'euros 2000 par mètre carré à une trentaine. Il baisse ensuite pour descendre sous les 25 euros constants/m² à la fin des années 1990. Il faut rapprocher cette baisse de l'évolution de celles des surfaces : c'est à peu près la période où celles-ci ont augmenté. Le modèle économétrique conduit à une série voisine (avec un léger décalage temporel). À partir de 2000 les prix s'envolent. Même s'il y a une rupture de série du fait de l'origine différente des données, on observe grosso modo un triplement du prix unitaire en euros constants depuis le début du siècle. →

Figure 3 Taille médiane des parcelles résidentielles des maisons en propriété (m²).

Sources : enquêtes Logement Insee (période 1975-2005, moyennes mobiles triennales), enquête sur le prix des terrains à bâtir (EPTB) (période 2006-2013) (traitements J.C.).



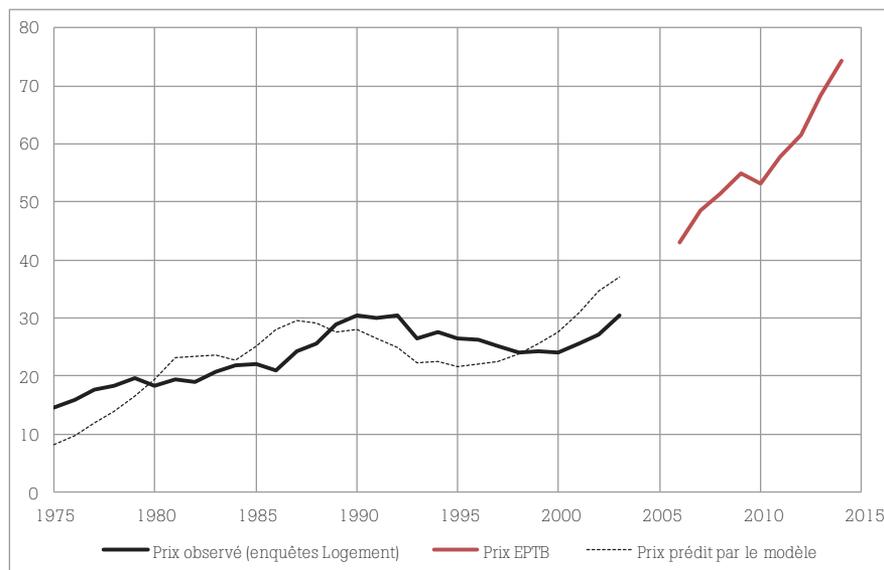
⁸ Le faible nombre d'observation conduit, comme pour les surfaces des parcelles, à renseigner des moyennes mobiles triennales. De plus, cette donnée n'est pas utilisée pour l'enquête Logement de 2013 : à partir de 2006, c'est l'enquête sur le prix des terrains à bâtir (EPTB) qui est utilisée.

→ Le modèle estimé indique d'autres déterminants du prix des terrains à bâtir. C'est ainsi que lorsque la population de la commune augmente de 10 %, le prix des terrains à bâtir augmente de 3,4 % (toutes choses égales par ailleurs) ce qui est l'effet attendu de la densité. Lorsque le revenu médian des foyers fiscaux de la commune augmente de 10 000 euros (soit à peu près le passage du premier quartile à la médiane de la distribution), le prix du terrain double toutes choses égales par ailleurs. L'effet de richesse des voisins, bien connu en économie urbaine, joue donc fortement sur les valeurs foncières. Il s'agit d'un effet synthétique qui résulte d'une école bien cotée, d'autres biens publics locaux abondants et de qualité permis par les finances de la commune, de paysages agréables à contempler, de voisins qu'on a plaisir à fréquenter, etc. De plus, cette cherté des terrains là où habitent les classes aisées évince les classes populaires du marché foncier de ces communes. Cela renvoie à ce qu'Éric Charmes appelle la « clubbisation de la vie urbaine »⁹. Au XIX^e siècle, le code civil avait été qualifié de « machine à hacher le sol ». On pour-

⁹ Charmes É., *La ville émietlée. Essai sur la clubbisation de la vie urbaine*, 2011, PUF.

Figure 4 Prix unitaire médian des parcelles résidentielles des maisons (euros constants 2000/m²).

Sources : enquêtes Logement Insee (période 1975-2005, moyennes mobiles triennales), enquête sur le prix des terrains à bâtir (EPTB) (période 2006-2013) (traitements J.C.) (euros constants 2000/m²).



rait qualifier aujourd'hui le marché foncier de « machine à hacher la société »¹⁰.

¹⁰ Cavaillès J., 2012, « Le marché foncier : une machine à hacher la société » in Raymond Vall, Laurence Rossignol, « Représentations et transformations sociales des mondes ruraux et périurbains », Rapport d'information n° 257, Commission du développement durable du Sénat.

Une prochaine chronique reviendra sur certains de ces aspects sociaux de la façon d'habiter l'espace.

Encart 2 La taille et le prix d'un jardin ou du lot résidentiel d'une maison

La taille et le prix du jardin d'une maison sont liés car ils sont simultanément déterminés par l'équilibre du marché foncier. Du point de vue du consommateur, la taille dépend tout d'abord du prix : elle est d'autant plus petite que le prix est élevé. La raison est intuitive : un ménage réduit sa consommation d'un bien lorsque son prix augmente. La taille d'un jardin recherchée par un ménage dépend également du revenu de ce ménage. La raison est également intuitive : l'augmentation du revenu se répartit sur l'ensemble du panier des biens consommés, le logement ne bénéficiant que d'une partie de celle-ci. De plus, on peut penser que des aspects démographiques jouent également un rôle dans le choix de la taille d'un jardin : âge de la personne de référence du ménage, nombre d'enfants, etc. En bref, la théorie indique

que la taille d'un jardin varie selon les caractéristiques du ménage acquéreur, propriété nécessaire pour écrire correctement un modèle économétrique estimant simultanément la taille et le prix d'une parcelle résidentielle.

Par ailleurs, la relation entre la taille d'un terrain résidentiel et son prix cache des variations importantes, qui résultent du fait que le terrain résidentiel n'est pas un bien ordinaire. C'est ainsi que, si un terrain est d'autant plus petit qu'il est cher, il est, à l'inverse, d'autant plus cher qu'il est petit. En effet, un logement comporte des coûts fixes (raccordements aux réseaux : voirie, eau, gaz, électricité, tout-à-égout, Internet ; coût de recherche avant que l'acquéreur ne fixe son choix ; etc.). Ces coûts fixes pèsent d'autant plus sur le prix au mètre carré du terrain que la surface est petite. À l'inverse, un terrain trop grand peut être source de désutilité : l'acquisition d'un mètre carré supplémentaire peut avoir un prix négatif (désutilité de l'entretien de cette surface additionnelle). Les économistes, dans les travaux appliqués,

tiennent compte de cette relation taille-prix dans les deux sens par des modèles dans lesquels le prix et la surface sont simultanément déterminés et ne sont pas liés par une relation linéaire.

Une équation où la surface dépend du prix et une seconde dans laquelle le prix dépend de la surface ont été estimés simultanément. Ces deux équations ont été résumées en une seule ; c'est la « forme réduite » du modèle. Dans la relation retenue par le modèle économétrique, le prix et la surface dont il dépend, sont exprimés en logarithme, ce qui permet de tenir compte de la non linéarité de la relation. Les résultats obtenus sont assez fragiles, soit parce que les enquêtes Logement ne renseignent pas suffisamment les variables influentes (bien que ce soient des enquêtes très riches) soit, plus probablement, parce que la surface d'une parcelle dépend peu des caractéristiques du ménage, dont on a pourtant besoin pour estimer le modèle.

