

# Lectures

**Yann Gérard**  
Coordination

## LOGEMENT, LE FIASCO FRANÇAIS

N. Bouzou, D. Brunel et H. Timoshkin, Eyrolles, 2016, 133 p.



L'ouvrage n'est pas totalement dépourvu d'intérêt. Il questionne l'objectif des 500 000 logements, la complexité de la fiscalité ou encore la politique du logement social, trop souvent réduite à l'objectif de 25 % de logement locatif social dans le parc.

« *L'enfer du logement est pavé de bonnes intentions* » nous dit le résumé de la 4<sup>e</sup> de couverture. Que dire d'auteurs qui, en 130 pages, cherchent à répondre à une question sur laquelle beaucoup avant eux ont réfléchi ?

L'ouvrage est riche, parfois intéressant, et aussi souvent agaçant, notamment quand il tombe dans le simplisme ou la contradiction.

Certaines affirmations auraient ainsi mérité de la nuance, comme l'idée que les pauvres seraient malheureux s'ils vivaient avenue Montaigne à Paris (p. 88) : on comprend où les auteurs veulent en venir, mais il aurait fallu nuancer, expliquer que dans certains cas (et seulement dans certains cas), les ménages pauvres privilégient leurs réseaux de relation locaux à un changement de quartier.

Sur la hausse des prix, com-

ment dire à la fois : 1/ qu'il faut « créer un choc d'offre » (p. 13), 2/ que l'envolée historique des prix de l'immobilier (qui a concerné toute la France) n'est pas la résultante d'un déséquilibre offre/demande (p. 25) – car dans ce cas, quel effet attendre d'une augmentation de l'offre ? –, 3/ que sur « un marché libre, les prix s'auto-régulent » (p. 77), etc. Les auteurs se prennent le pied dans le tapis de la « loi de l'offre et de la demande ». Alors qu'ils auraient simplement pu éviter de chercher à justifier leur discours par des références approximatives à la théorie standard en économie. ■

Y. G.

## FAUT-IL AVOIR PEUR DES BULLES FINANCIÈRES ? L'EXUBÉRANCE IRRATIONNELLE DES MARCHÉS

Robert Shiller, Deboeck, Louvain-La-Neuve, 2016, 375 p.

Cette troisième édition de l'ouvrage de R. Shiller consacré aux bulles financières est toujours aussi intéressante, et actualisée. Car l'auteur a le mérite de prendre acte de l'inadaptation des approches standard de la finance, marquées par l'efficacité supposée des marchés, et de s'ouvrir à des perspectives historiques ou psychologiques. Même si son optimisme sur le développement d'une société d'investisseurs éclairés pourra laisser songeur.



C'est certainement le chapitre consacré à l'immobilier qui réjouira le plus les lecteurs de *La revue foncière*. R. Shiller (co-concepteur de l'indice *case-shiller*, équivalent US de notre indice Insee-Notaires de prix immobiliers) nous y livre quelques positions à méditer fortement : « *Les booms immobiliers paraissent aussi mystérieux et difficiles à prévoir que les booms boursiers. Quand ils surviennent, on trouve toujours des explications, mais celles-ci ne sont pas nécessairement correctes* » ou encore « *s'il est certain que les taux d'intérêt bas constituent un facteur essentiel, les banques centrales ont réduit les taux d'intérêt à de nombreuses reprises dans l'histoire et leurs décisions n'ont jamais produits de tels booms simultanés* » (p. 58). Mieux, face à ces difficultés, notre auteur n'hésite pas à nous livrer des positions pleines de contradictions : « *En réalité, les prix immobiliers sont prévisibles* », suivi par « *il ne faut pas exagérer la possibilité de prévoir les prix des logements* », et enfin « *si on étend la prévision à 5 ou 10 ans, on n'aura alors aucune idée de ce que seront les prix* », tout ça sur une seule page (p. 61) ! Autrement dit : quand on commence à sortir du réel, les modèles aprioristes ne valent pas tripette. ■

Y. G.

## TERRE ET HUMANITÉ, LA VOIE DE L'ÉCOLOGÈNE

Robert Levesque, L'Harmattan, 2016, 172 p.

« *La terre est notre maison mais aussi notre poubelle* ». L'auteur, agronome et professionnel des questions foncières (il travaille pour la FNSAFER), cherche les voies qui permettraient de passer de l'Anthropocène, où l'Homme marque la planète de sa présence prédatrice, en détruisant ses ressources, à une ère nouvelle où il entretiendrait sa niche écologique, tel un jardinier.

Si le diagnostic des dysfon-



ctionnements chaotiques de notre absence de gestion planétaire est juste et bien documenté, le tracé des voies pour en sortir reste problématique. Au lecteur qui chercherait dans l'ouvrage des modélisations de politiques à mettre en œuvre pour échapper à l'impasse dans laquelle l'humanité progresse, l'auteur n'a guère à opposer que des appels à la modération et à la prise de conscience de notre interdépendance avec notre petite planète. ■

## COMMENT LA FRANCE A TUÉ SES VILLES

Olivier Razemon, éd. Rue de l'Échiquier, sept. 2016, 187 p.



L'auteur est manifestement un amoureux des villes. Il en parle avec tendresse et tristesse. Il les regarde mourir, cernées et étouffées par les « zones d'activité » et les « centres commerciaux » qui les cernent et dessèchent le cœur des villes. Le diagnostic est clair, partagé par beaucoup. Pour autant, il ne se contente pas de stigmatiser le système de la grande distribution périphérique et des centres de loisir au milieu de nulle part :



## Rapports d'études

nous sommes tous responsables puisque c'est en fréquentant ces vampires, en leur apportant le sang de notre pouvoir d'achat, que nous stérilisons nos villes. ■

### LE TOUR DE FRANCE DE LA CORRUPTION

Jacques Duplessy et Guillaume de Morant, Grasset, oct. 2016 275 p.



Il ne s'agit pas d'un ouvrage à scandale. Les auteurs ne visent pas les grands noms de la politique ou de la finance qui bénéficient déjà (si l'on peut dire) de la lumière médiatique. Ils s'intéressent plutôt à la corruption ordinaire, aux passe-droits, aux pots-de-vins, aux embauches de complaisance dans les collectivités locales, aux autorisations administratives entre amis, etc. On est dans la comédie de mœurs plutôt que dans la dénonciation, même si l'enquête journalistique est bien présente.

Évidemment les questions d'urbanisme et d'immobilier ne manquent pas au tableau : modification de PLU dans la dentelle, concessions de plage avec un beau sens de la famille, trucage de marchés publics, vente de terrains municipaux à la femme du maire, subvention versée à une association pour obtenir la libération d'un site par des gens du voyage, agent immobilier poussé à la faute par ses concurrents... Rien de très original, mais souvent de l'inventivité dans la mise en œuvre de ces histoires étrangement provinciales. ■

### POLITIQUES DE TARIFICATION DES TRANSPORTS ET FORMES URBAINES

Rapport d'étude de Bastien Virely, S/D Mobilité et aménagement du ministère de l'Environnement, CGDD, nov. 2016, 70 p.

Cette étude, toute théorique, part d'une modélisation de l'agglomération parisienne pour explorer le lien entre les coûts des transports et les formes urbaines. Son objectif est plus particulièrement de déterminer l'impact des politiques de tarification des transports sur l'étalement urbain.

Le plus surprenant est le choix des hypothèses puisque, pour simplifier, le modèle pose que la totalité des emplois se trouve au centre géométrique de l'agglomération et que la population ne se déplace que pour faire des allers et retours entre le domicile et le travail. Pas question de se déplacer pour les loisirs ni même pour aller à l'hypermarché, c'est télévision à domicile 7 jours sur 7. La politique des villes nouvelles périphériques est absente des radars et il est admis, plus généralement, qu'aucune politique d'urbanisme n'a sur les formes urbaines, un impact possible qui mérite d'être pris en compte. Seuls la route et le rail sont déterminants sur les localisations de l'habitat. C'est un peu surprenant venant du ministère en charge de l'urbanisme

Trois types de politiques tarifaires sont alors testés : établissement d'un péage routier pour accéder au centre, taxe carbone accrue sur l'usage de la voiture particulière, tarification plus ou moins incitative des transports en commun. Tout cela pour aboutir, quelques dizaines de pages de simulation plus tard, à une conclusion qui botte en touche : en définitif, n'est-ce pas plutôt le manque de temps pour réaliser les déplacements quotidiens qui limite l'étalement urbain ? ■

### LES SANS-DOMICILE EN FRANCE. RÉSULTATS COMMENTÉS DE L'ENQUÊTE DE 2012 ET ÉVOLUTIONS ENTRE 2001 ET 2012

Revue *Économie et Statistique*, sept. 2016.

Sous la signature de Bénédicte Mordier d'une part et Maryse Marpsat et Françoise Yaouancq d'autre part, la revue de l'Insee publie deux textes complémentaires sur la situation des SDF en France, avant l'accélération des phénomènes migratoires que l'on connaît depuis trois ans.

Selon l'enquête statistique officielle réalisée durant l'année 2012, la deuxième du genre, la précédente remontant à 2001, on comptait 143 000 SDF, localisés la plupart (112 300) dans des villes de plus de 20 000 habitants. 56 % étaient nés à l'étranger dont les deux tiers étaient francophones, le plus grand nombre des non-francophones venant des pays d'Europe de l'Est.

Par rapport à la première enquête réalisée onze ans plus tôt, la progression a été globalement de 58 %, et c'est pour les SDF en provenance des pays subsahariens qu'elle est de loin la plus forte (+ 120 % environ).

On note également une progression relativement plus forte des femmes, des vieux et des enfants, un plus grand nombre de SDF vivant désormais en famille. Par ailleurs, un sur quatre travaille, les étrangers un peu plus que les Français.

Seulement 10 % en moyenne sont totalement sans abri. 45 % bénéficient d'une formule d'hébergement collectif, 16 % d'une chambre d'hôtel et 29 % d'un logement.

Les médias n'ont, enfin, pas manqué de remarquer que selon ces enquêtes, 14 % des SDF ont fait des études supérieures et que 10 % y ont même obtenu un diplôme, sans qu'il soit possible de savoir à travers tous ces chiffres, si l'on est alors en présence d'un problème à dominante sociale (le cadre licencié qui divorce et qui vit dans sa voiture) ou psychique. ■

### PRIX DES TERRAINS À BÂTIR. UNE ANALYSE SPATIALE

B. Vermont, CGDD-SEEIDD, Théma analyse, 2016, 83 p.

Cette étude utilise la base de données constituée des enquêtes annuelles sur le prix des terrains à bâtir de maisons individuelles en secteur diffus. Ces données (2006-2014) sont particulièrement riches (des centaines de milliers d'observations) montrent que, toutes choses égales par ailleurs, les prix ont augmenté de 11 % durant cette période. La cartographie des résultats à l'échelle communale montre que les prix les plus élevés s'observent dans les grandes aires urbaines, dans le grand sud-est, sur le littoral, près des frontières (Suisse, Allemagne, Luxembourg). L'auteur analyse des déterminants de la variabilité du prix dans l'espace français en faisant de nombreuses exploitations économétriques par la méthode des prix hédonistes, couramment utilisée. Les zones rurales, périurbaines et les pôles urbains donnent lieu à des analyses spécifiques.

Concernant les pôles urbains, allant de petites villes d'une dizaine de milliers d'habitants jusqu'aux plus grandes métropoles, l'effet de taille, bien connu, apparaît : plus les villes sont grandes, plus le prix est élevé. Toutefois, rappelons qu'il s'agit du segment du marché foncier de maisons individuelles en secteur diffus, très différent au centre d'une grande métropole où le collectif domine et en périphérie d'une petite ville, ce qui rend les comparaisons chiffrées difficiles, voire hasardeuses. Le revenu moyen des ménages de l'aire urbaine montre que le prix du pôle urbain augmente avec ce revenu « régional », ce qui est dû à des économies d'agglomération plus qu'à la qualité sociale du lieu, qui nécessiterait une localisation plus fine du revenu des voisins, à l'échelle du quartier ou à la rigueur de la commune.

En se plaçant au niveau des aires urbaines, y compris les couronnes périurbaines, le prix des terrains à bâtir diminue lorsqu'on →

→ s'éloigne des centres d'emplois. La géographie des aires urbaines est telle qu'à cet effet de la distance doit s'ajouter un effet de la démographie (population, densité de population) qui n'est pas individualisé dans l'étude (car il est statistiquement lié à la distance), si bien que c'est le cumul des deux variables, plus d'autres éventuelles qui varient également sur le gradient urbain-rural (aménités et nuisances) qui est estimé et non celui de la seule distance.

Les résultats de l'étude concernant la limite entre le périurbain et le rural, ainsi que les résultats spécifiques à ce dernier, montrent que « l'influence des pôles sur les prix fonciers dépasse la frontière des aires urbaines » pour s'étendre aux communes rurales proches<sup>1</sup>. Cet « effet de l'accessibilité à l'emploi s'atténue lorsque l'on passe de l'espace périurbain aux communes rurales entourant les aires urbaines. Dans ces communes, c'est l'accès aux services et aux équipements qui semble être plus valorisé par les ménages que l'accessibilité à l'emploi. Dans les communes rurales éloignées de plus de 40 minutes des grands et moyens pôles, l'accessibilité à l'emploi n'a plus d'effet significatif sur le niveau des prix. Malgré tout, l'influence des grandes aires urbaines se fait ressentir sur les marchés du foncier y compris dans les espaces ruraux », ce qui résulte d'une « demande plus forte des ménages de l'espace rural pour un meilleur accès aux équipements et services ».

Il existe un différentiel de prix important entre les terrains agricoles et les terrains constructibles. « À localisation donnée, le prix d'un m<sup>2</sup> de terrain agricole est en moyenne 32 fois inférieur à celui d'un m<sup>2</sup> de terrain résidentiel non viabilisé ». Un différentiel de prix est également montré par d'autres travaux<sup>2</sup>, qui

en donnent l'explication par un modèle théorique (anticipations de plus-values d'urbanisation et valeurs d'option). Cependant, le montant de 32 fois, obtenu ici, est fragile car, comme le constate l'auteur, « dans les données dont nous disposons, les terrains agricoles sont en effet beaucoup plus grands que les terrains résidentiels ». Or, selon que, en fonction de sa taille, une transaction est intégrée au marché agricole ou à celui des terrains à bâtir, le multiplicateur varie énormément (question largement discutée entre le ministère de l'Agriculture et la FNSAFER, ainsi que par le Conseil scientifique sur le prix des terres agricoles).

Retenons, en conclusion, que « la taille de l'aire urbaine et sa densité de population accroissent la demande de foncier du fait du regroupement d'un grand nombre d'emplois et de la concentration d'aménités positives dans les pôles. L'attractivité de l'aire urbaine, qu'elle se manifeste par le tourisme ou le dynamisme démographique de la ville, accroît également la pression sur le foncier disponible. Les villes où les ménages ont un revenu moyen plus élevé présentent également des niveaux de prix sensiblement supérieurs. Enfin, un dernier effet semble être lié à la connectivité des pôles aux autres marchés de l'emploi ».

Ce résumé est d'autant plus solide qu'il confirme des résultats antérieurs<sup>3</sup> qui montraient les effets sur les valeurs foncières de la démographie, de la distance et, évidemment, des caractéristiques propres du terrain (surface, viabilisation, longueur de la façade, forme de la parcelle). Ces déterminants sont analysés ici avec plus de détails que dans des travaux antérieurs. ■

Jean Cavailhès

<sup>1</sup> Ce qui est cohérent avec la définition d'un « rural sous faible influence urbaine » que l'INRA avait fait intégrer par l'Insee en 1999 au zonage en aires urbaine.

<sup>2</sup> Cavailhès J., Hilal M., Wavresky P. (2012). « L'influence urbaine sur le prix des terres agricoles et ses conséquences pour l'agriculture », *Économie et Statistique*, n°444-445, pp. 99-125.

<sup>3</sup> Combes P.P., Duranton G., Gobillon L. ont récemment repris cette formule dans un titre : « Le prix des terrains en France : la localisation, encore la localisation, toujours la localisation », CGDD, *Le Point sur...*, n° 74, février 2011.

## Du côté des revues scientifiques

« **The Fischler Reform of the Common Agricultural Policy and Agricultural Land Prices** », *Land Economics*, 2016, vol. 92(3), pp. 411-432.

Évaluation des effets de la réforme de 2003 de la Politique agricole commune (PAC) sur le prix des terres agricoles. Une diminution de 50 €/ha des aides directes entraîne une baisse des prix agricoles de 984 €/ha. ■

« **Géographie des ménages fortunés en France. Étude des déterminants de la localisation des ménages soumis à l'impôt de solidarité sur la fortune** », *Revue d'économie régionale et urbaine*, 2016, 3, pp. 487-526.

L'article s'intéresse à la localisation géographique des ménages détenteurs des plus hauts patrimoines, ces ménages étant considérés comme une nouvelle cible des politiques d'attractivité des territoires. Les résultats montrent une forte attractivité des territoires les plus urbanisés, une faible répulsivité des territoires en crise et l'absence d'attractivité des territoires touristiques. ■

« **La vente de logements sociaux à des particuliers. Modalités et conséquences d'une pratique encore marginale des organismes HLM franciliens** », *Revue d'économie régionale et urbaine*, 2016, 3, pp. 527-556.

En 2007, des organismes HLM ont, à la demande de l'État, mis en vente une part du parc de logements qu'ils possèdent et louent à des ménages modestes. Ils ont ainsi imité des organisations gestionnaires de logements sociaux européennes, qui ont plus anciennement eu recours à ce dispositif. Malgré un encadrement strict du dispositif qui en limite la portée, il contri-

bue à la fois à diversifier l'activité des opérateurs français et à réorganiser leurs stratégies dans le sens d'une articulation entre vente et production, en particulier au sein des marchés immobiliers dits « tendus ». ■

« **Soutenabilité des finances locales en France. Prévisions à l'horizon 2020 et simulations de mesures d'équilibre budgétaire** », *Revue d'économie régionale et urbaine*, 2016, 3, pp. 557-586.

À l'horizon 2020, la situation des départements et, dans une moindre mesure, celle des régions n'est pas soutenable, avec des ratios d'équilibre budgétaire annuel et pluriannuel qui excèdent le seuil critique de 100 % avant même 2020. Des scénarios alternatifs sont proposés pour rétablir leur soutenabilité financière. En revanche, le bloc communal ne connaît pas de détérioration importante de ses ratios d'équilibre, sans pour autant compromettre sa dynamique d'investissement. ■

« **Étalement et émiettement urbains. Quels schémas de localisation de l'habitat en Limousin entre 1950 et 2009 ?** », *Revue d'économie régionale et urbaine*, 2016, 3, pp. 587-618.

L'auteure analyse la complémentarité de l'étalement urbain et de l'émiettement urbain dans la compréhension des formes contemporaines de la croissance urbaine. Elle décrit les dimensions fonctionnelles et morphologiques de la dispersion de l'habitat dans les communes périurbaines entre 1950 et 2009. Dans ce contexte particulier du Limousin, région à dominante rurale, elle cherche à comprendre la place des logiques d'étalement et d'émiettement dans les schémas de localisation de l'habitat. ■