



HAL
open science

Hausse des prix immobiliers et accessibilité économique des logements neufs : L'accroissement normatif a-t-il participé à exclure les plus modestes des logements les plus récents ?

Lucile Bavay

► To cite this version:

Lucile Bavay. Hausse des prix immobiliers et accessibilité économique des logements neufs : L'accroissement normatif a-t-il participé à exclure les plus modestes des logements les plus récents ?. Architecture, aménagement de l'espace. Université Paris-Est, 2017. Français. NNT : 2017PESC1023 . tel-01759304

HAL Id: tel-01759304

<https://theses.hal.science/tel-01759304>

Submitted on 5 Apr 2018

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.

Université Paris Est
Ecole Doctorale « Ville, Transport et Territoires »
Lab'Urba

Thèse pour l'obtention du Doctorat en Aménagement de l'espace et Urbanisme

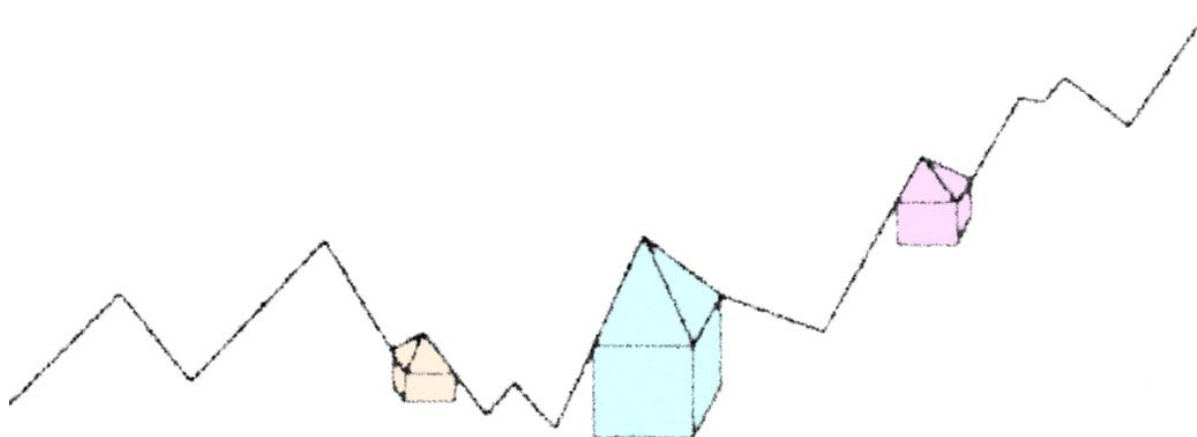
Présentée et soutenue publiquement le 20 mars 2017

Hausse des prix immobiliers et accessibilité économique des logements neufs

L'accroissement normatif a-t-il participé à exclure les plus modestes des logements les plus récents ?

Lucile Bavay

Sous la direction de Jean-Claude Driant



Membres du jury :

Fanny Bugeja-Bloch, maître de conférences à l'Université Paris Ouest, *examineur*

Xavier Desjardins, professeur à l'Université Paris-Sorbonne, *rapporteur*

Jean-Claude Driant, professeur à l'Université Paris Est Créteil, *directeur de thèse*

Annette Groux, professeur à l'Université Lille 1, *rapporteur*

Sonia Guelton, professeur à l'Université Paris Est Créteil, *examineur*

Sylvain Guerrini, chef du groupe Développement Urbain Habitat Logement au Cerema Nord-Picardie, *examineur*

Sommaire

Sommaire.....	1
Remerciements.....	3
Introduction.....	5
Avant-propos.....	5
Contextualisation.....	9
1. Vers la démarche « Objectif 500 000 ».....	9
2. La norme au centre des attentions.....	10
Problématique et plan de la thèse.....	15
1. Problématique et hypothèses.....	15
2. Posture de recherche.....	15
3. Structure de la thèse.....	20
Première partie.....	23
Le logement neuf, un bien de plus en plus cher ? Etude de l'évolution des prix du logement neuf.	23
1. Un contexte de baisse de la production de logement et d'accroissement des prix.....	23
2. Comment sont déterminés les prix des logements neufs ?.....	24
3. Comment ont évolué les prix des logements neufs ?.....	38
4. Des logements neufs plus chers que les logements anciens ?.....	62
5. Conclusion.....	75
Deuxième partie.....	77
La norme de construction comme facteur d'augmentation des prix ?.....	77
1. Normes, de quoi parle-t-on ?.....	77
2. Une réglementation (trop) renforcée ?.....	85
3. Un essai de démonstration d'existence de surcoûts liés au renforcement normatif. Construction d'un faisceau d'indices.....	117
4. Conclusion.....	148
Troisième partie.....	155
Le logement neuf, un bien difficilement accessible pour les ménages modestes ?.....	155
1. Etude du peuplement des logements neufs.....	157
2. Le cas particulier des ménages modestes.....	172
3. Comment les ménages modestes parviennent-ils toujours à accéder au logement neuf malgré l'accroissement des prix ? Pistes d'explication.....	185
4. Conclusion.....	214
Conclusion générale.....	217

Bibliographie	223
Annexes	229
Annexe 1 – Entretiens.....	229
Annexe 2 – Les chiffres de l’inflation depuis 1995.....	236
Annexe 3 – Méthode d’analyse de la base des Prêts à Taux Zéro à plafonds de ressources et zonage constants	237
Annexe 4 – Evolution des loyers plafonds des logements locatifs sociaux et des logements en investissement locatif défiscalisé.....	238
Annexe 5 – Tableaux relatifs à l’évolution de la réglementation dans le logement.....	240
Annexe 6 – Méthodes recensées de chiffrage du coût de la norme.....	249
Table des illustrations	265
Table des figures	265
Table des tableaux.....	267
Table des graphiques	269
Index des sigles	275
Table des matières.....	281

Remerciements

Ce travail de thèse n'aurait pas pu être mené à bien sans la contribution de toutes celles et ceux qui ont été présents pour m'assister, m'encourager, me conseiller, enrichir mes réflexions et me faire prendre du recul. Pour cela, je souhaite adresser mes plus sincères remerciements à l'ensemble des personnes qui se sont intéressées à mon travail, de près ou de loin.

Je remercie chaleureusement Jean-Claude Driant, mon directeur de thèse, pour m'avoir encadrée, suivie et épaulée durant ces trois années. Son regard critique n'a eu de cesse de me tirer vers le haut et m'a permis de perfectionner mon travail.

Mes sincères remerciements sont aussi destinés à Sylvain Guerrini, pour avoir passé de nombreuses heures à me conseiller et à me faire partager sa grande expérience du domaine. Les trois années de thèse au Cerema Nord-Picardie n'auraient pas été aussi enrichissantes sans lui. Je le remercie aussi pour avoir proposé ce sujet-là, cette année-là et m'avoir permis ainsi de retrouver mes proches.

Je remercie mes collègues de travail du Cerema Nord-Picardie pour leur accueil, leur gentillesse et leur expertise. Ils ont su rendre ces trois ans stimulants, agréables et conviviaux. Plus particulièrement, je tenais à remercier Grégory Codron et Mohamed Lasla, dont le travail d'accompagnement sur les bases de données m'a permis de travailler plus efficacement.

Je remercie également les membres du Lab'Urba. Bien que je n'aie pas pu être très présente au laboratoire, les présentations et les échanges auxquels j'ai pu assister ont été très enrichissants et m'ont permis de découvrir un monde que je ne connaissais pas jusqu'alors, celui de la recherche.

Je tenais aussi à remercier l'ensemble des experts, bailleurs, promoteurs et constructeurs qui ont accepté de me recevoir et ont apporté un regard éclairé sur mes questionnements.

J'adresse un grand merci à mes parents et à ma famille pour leur soutien, leurs encouragements et la fierté que j'ai pu lire dans leurs yeux. Je remercie mes parents qui m'ont inculqué le goût du travail bien fait mais qui m'ont aussi appris à prendre du recul. Merci d'avoir passé du temps à me rassurer lorsque je doutais de moi. Je remercie aussi mon frère et ma belle-sœur qui ont su me faire garder les pieds sur terre. Sans vous, je ne serais certainement pas allée aussi loin.

Je remercie mes amis sans lesquels les soirées à ruminer sur la difficulté à mener à bien un tel travail sans éprouver de lassitude n'auraient pas été aussi drôles.

Enfin, je remercie Emlyn, l'homme sans qui ma vie ne me semblerait pas aussi complète. Je le remercie d'être là pour moi depuis bientôt dix ans et d'avoir supporté le passage du baccalauréat, les classes préparatoires, les allers-retours Lyon-Lille et les trois ans de doctorat. Merci d'avoir su m'écouter, d'avoir su me rassurer, de m'avoir fait rire chaque jour et de m'avoir rappelé que le plus important dans la vie n'était pas de briller professionnellement, même s'il m'y encourage chaque jour. Je le remercie d'avoir partagé avec moi le plus beau cadeau que la vie peut nous offrir : devenir parent. Merci de m'avoir convaincue de ne pas attendre pour réaliser ce merveilleux projet et d'avoir été là pour m'aider à mener de front ma vie de chercheuse et ma vie de maman.

Introduction

Avant-propos

En tant qu'ingénieure des travaux publics de l'Etat de formation, la direction de la recherche et de l'innovation du ministère en charge du logement m'a autorisée, en sortie d'école, à poursuivre mon cursus par une thèse de doctorat. Mais pas n'importe laquelle. En effet, les sujets sur lesquels les étudiants fonctionnaires de l'Ecole Nationale des Travaux Publics de l'Etat (ENTPE) sont autorisés à travailler sont élaborés par les services du Ministère en fonction des attentes de ces derniers. Certains, définis comme étant le plus en accord avec les préoccupations de l'administration centrale, sont proposés aux étudiants. Suite à une sélection, seule une dizaine d'entre eux décroche le droit de poursuivre leur cursus par une thèse, pour une durée de trois ans.

Mais pourquoi avoir choisi de travailler sur le lien entre normes et accessibilité économique des logements neufs, formulation initiale du sujet de thèse qui a depuis évolué ? Alors que, n'étant pas inscrite en Master Recherche du fait de mon investissement dans un double cursus ingénieur-architecte, je n'étais pas particulièrement concernée par la poursuite de mes études par une thèse de doctorat, j'ai tout de même décidé de m'intéresser aux sujets proposés. Il était pour moi inespéré de voir proposer un sujet en rapport avec ma formation d'origine, mes préoccupations personnelles et dont la localisation de l'encadrement me permettait de retourner auprès de mes proches. Et pourtant, Jean-Claude Driant, professeur à l'Ecole d'Urbanisme de Paris, et Sylvain Guerrini, responsable du groupe Développement Urbain Habitat Logement du Cerema Nord Picardie, l'ont fait.

En effet, lors de mon cursus à l'ENTPE, j'ai choisi de me spécialiser dans les sciences du bâtiment. Accessibilité, thermique, acoustique ou encore éclairagisme, faisaient alors parti de mon quotidien. En parallèle, mes études d'architecture m'ont permis d'approcher la nécessité pour un logement d'être bien conçu, en plus d'être bien construit, ainsi que les éventuelles limites introduites par les nouvelles réglementations. Voilà pourquoi l'aspect « bâtiment » du sujet proposé m'a de suite intéressée. Concernant la partie « accessibilité économique des logements », mon intérêt pour ce sujet me vient de mes origines sociales et géographiques. Petite-fille de mineurs, j'ai grandi dans le Bassin Minier du Nord-Pas-de-Calais, là où le logement gratuit était un droit pour les ouvriers des houillères mais aussi là où la fermeture progressive des puits a engendré chômage et grandes difficultés sociales pour les générations suivantes. C'est d'ailleurs pour cette même raison que j'ai choisi de partir en stage d'insertion en milieu professionnel à Barcelone, au sein d'un collectif interdisciplinaire luttant pour la préservation d'un quartier ouvrier de la ville. J'y ai réalisé une étude comparative de deux quartiers aux destins qui s'opposent, l'un, situé à Barcelone, voué à la destruction et l'autre, inscrit dans le bassin minier du Nord-Pas-de-Calais, classé au patrimoine mondial de l'Unesco en 2012.

Une fois le sujet sélectionné, il m'a alors fallu le décrypter. Mais pourquoi cherche-t-on à faire le lien entre accroissement réglementaire et accessibilité économique des logements ? Il m'est apparu que, bien souvent, dans les politiques publiques, accessibilité économique des logements va de pair avec production de logements neufs. Il faut construire plus pour réguler le marché et permettre à l'ensemble des ménages de se loger convenablement. Or, le prix des logements neufs ne cesse de croître. Et, depuis la mise en application consécutive des nouvelles réglementations thermiques, parasismiques ou encore d'accessibilité renforçant le niveau d'exigence et de contrôle, de nombreux acteurs ont accusé la norme d'être responsable de l'augmentation des prix des logements neufs. Il n'est pas difficile de les croire tant leurs arguments sont convaincants. J'ai d'ailleurs rencontré cet écueil au début de mon travail de thèse. En effet, comment ne pas penser qu'un renforcement des exigences réglementaires qui amène à plus d'isolation, à de nouveaux modes constructifs et à de nouvelles dispositions spatiales des

logements ne puisse pas jouer un rôle important dans cet accroissement des prix et donc être porteur d'exclusion ? Il ne m'a pas fallu chercher longtemps pour me rendre compte que les chiffres fournis concernant ces éventuels surcoûts l'étaient « à dire d'expert », ou résultaient de calculs effectués à partir de modélisations de logements fictifs, en totale déconnexion avec le marché. Ainsi, bien qu'influencée par le discours ambiant de dénonciation de la réglementation, appuyé par la démarche gouvernementale « Objectif 500 000 » dont l'une des finalités était d' « Émettre des propositions de simplification des normes, réglementations et gouvernance impactant les coûts de construction »¹, j'ai cherché à construire un faisceau d'indices permettant de confirmer ou d'infirmer scientifiquement le rôle prêté à la réglementation dans l'augmentation des prix des logements neufs et, plus largement, dans la possibilité pour les ménages modestes d'accéder à ce segment de parc. Cette entreprise a remis en cause un certain nombre de certitudes que je pouvais avoir avant d'engager ce travail.

Le travail de thèse débutera donc par un chapitre introductif décrivant le contexte dans lequel le sujet a germé, de l'évocation d'une « crise du logement »² au procès médiatique de la réglementation de la construction. Suivront quatre chapitres nous menant de l'accroissement du prix des logements neufs à l'exclusion des ménages modestes en passant par la question de la réglementation comme partie prenante du renchérissement observé.

¹ DGALN/DHUP (2013)

² Plusieurs ouvrages rédigés au cours des années 2000 évoquent directement une « crise du logement » en France. Il s'agit notamment de Julienne C. (2009), *Comprendre la crise du logement*, Les belles lettres, 272p. ; Fack G., Friggit J., Geerolf F., Gobillon L., Laferrere A., Ortalo-Magne F., Renard V., Schaff C., Trannoy A, et Wasmer E. (2011), *Regards croisés sur l'économie n°9*, « Pour sortir de la crise du logement », La Découverte, 288p.

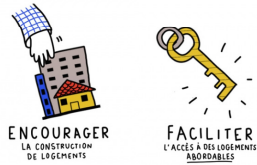
la CRISE du LOGEMENT

PÈSE de plus en plus sur le POUVOIR D'ACHAT des Français et tout particulièrement dans les grandes villes



2 GRANDS OBJECTIFS

du Gouvernement depuis 2012



1^{er} OBJECTIF

FACILITER L'ACCÈS AU LOGEMENT

AVEC DES LOGEMENTS ABORDABLES

AMÉLIORER L'ACCÈS DES JEUNES AU LOGEMENT



FAVORISER L'ACCÈS DES PLUS DÉMUNIS AU LOGEMENT



+ APPLICATION D'UN DISPOSITIF D'ENCADREMENT DES LOYERS EN PREMIER LIEU A PARIS

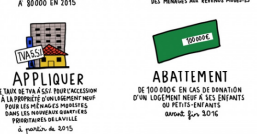
AVEC UNE LOCATION SIMPLIFIEE



AVEC UN HABITAT AMELIORE



ENCOURAGER L'ACCÈS A LA PROPRIÉTÉ



EN ASSOULISSANT LES DISPOSITIFS D'INVESTISSEMENT LOCATIF



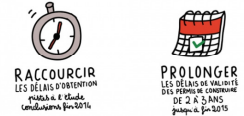
+ STABILISATION JUSQU'A FIN 2015 DE L'AVANTAGE FISCAL POUR L'ACHAT D'UN LOGEMENT NEUF DESTINE A LA LOCATION

2^{ème} OBJECTIF

ENCOURAGER LA CONSTRUCTION

EN SIMPLIFIANT LES NORMES

SIMPLIFIER LES PERMIS DE CONSTRUIRE



SIMPLIFIER LA RÉGLEMENTATION



+ UNE NOUVELLE SÉRIE DE MESURES DÉBUT 2015 À PARTIR DES PROPOSITIONS DES PROFESSIONNELS SUR

EN DIMINUANT LE COÛT DES TERRAINS

ENCOURAGER LES PARTICULIERS A VENDRE LEURS TERRAINS



ENCOURAGER LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX



#LOGEMENT

Figure 1 La crise du logement et les solutions proposées par le gouvernement illustrées. Source : Ministère en charge du logement. 2015.

Contextualisation

Accroissement des prix et baisse de la production de logements : la norme au centre des attentions

Face à l'inquiétude des professionnels de la construction dans un climat de « dépression »³ du marché du logement neuf, le gouvernement a lancé en octobre 2013 la démarche « Objectif 500 000 ». Celle-ci avait pour but de réunir l'ensemble des acteurs du logement dans plusieurs groupes de travail afin de parvenir à relancer la construction et atteindre le chiffre de 500 000 logements rénovés et 500 000 autres construits par an d'ici à 2017 tout en préservant « un haut niveau de qualité » et en maîtrisant les coûts de ces constructions⁴. Il semble alors qu'outre l'objectif quantitatif de la démarche, cette dernière vise aussi à trouver des solutions à la création d'une offre de logements plus abordables sur des territoires où le prix élevé du logement rend une partie du parc inadaptée aux besoins des ménages. Plusieurs étapes ont ponctué la démarche, depuis les prémices jusqu'aux décrets de mise en application des mesures. Nous nous proposons d'en retracer le déroulement.

1. Vers la démarche « Objectif 500 000 »

1.1. Le plan d'investissement pour le logement

Le plan d'investissement pour le logement⁵ a été présenté par François Hollande en mars 2013 au cours d'un déplacement à Alfortville devant des élus et des professionnels du logement. Il s'agissait de la première étape de la démarche. Il décrit, au travers de vingt items, les moyens que le Gouvernement envisageait alors de mettre en place pour soutenir le secteur de la construction et faire face à la crise. Cinq mesures phares le structurent :

- Raccourcir les délais de procédure pour débloquer les projets ;
- Construire là où sont les besoins grâce, notamment, à la possibilité de légiférer par ordonnance et de déroger aux Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) ;
- Conclure un pacte avec les bailleurs HLM afin qu'ils s'engagent à construire 150 000 logements par an et à en rénover 120 000 ;
- Simplifier les normes pour qu'elles pèsent moins sur la construction et instaurer une stabilité juridique pour les constructeurs ;
- Rénover massivement les logements grâce à la création d'un guichet unique d'information sur la rénovation⁶ et à la mise en place d'aides financières destinées aux ménages : l'éco-prêt à taux zéro et le crédit d'impôt développement durable.

1.2. La consultation des acteurs de la construction sur la simplification normative

Quelques mois plus tard, les acteurs de la construction ont été appelés à partager leur expérience. L'ouverture d'un portail internet⁷, prévue par la circulaire du 2 juillet 2013 relative à la simplification des textes législatifs, réglementaires et normatifs dans le secteur de la construction et de l'aménagement, a permis aux acteurs de faire part des problèmes qu'ils ont pu rencontrer du fait de la

³ Expression employée par Michel Mouillart (2012) dans l'article « Immobilier : pourquoi la grande dépression risque de durer... », consultable sur <http://www.atlantico.fr/decryptage/immobilier-pourquoi-grande-depression-risque-durer-michel-mouillart-378185.html>

⁴ DGALN/DHUP (2013)

⁵ République Française (2013)

⁶ Cela s'est traduit par la campagne « J'éco-rénove, j'économise ».

⁷ <http://enqueteur.dgaln.developpement-durable.gouv.fr/index.php?sid=94715>, consulté le 5 juillet 2016.

réglementation de la construction, et de proposer des pistes d'adaptation des exigences réglementaires et normatives permettant de simplifier la mise en œuvre des projets et de réduire les coûts de construction.

1.3. Le lancement officiel de la démarche « Objectif 500 000 »

Le 7 novembre 2013, Cécile Duflot, alors ministre en charge du logement, a réuni les acteurs du logement et du bâtiment pour annoncer la mise en place d'« Objectif 500 000 », une démarche de concertation approfondie visant à la définition d'un plan d'actions partagé par le gouvernement et les professionnels du secteur, afin que 500 000 logements par an soient construits d'ici 2017.

Dans cet objectif, quatre groupes de travail ont été convoqués pour réfléchir à la simplification de la réglementation et de l'élaboration des normes de construction et de rénovation (groupe n°1), à la mobilisation du foncier (groupe n°2), à la fluidité des parcours et la création d'offres spécifiques (groupe n°3), ainsi qu'à l'innovation et à la structuration de la filière de la construction (groupe n°4). Comme convenu, leurs rapports ont été remis à la ministre fin février 2014. Malgré les remaniements ministériels successifs et l'arrivée de Sylvia Pinel puis d'Emmanuelle Cosse à la tête du Ministère, la démarche a suivi son cours avec l'installation, notamment, d'un Comité de suivi en mai 2014.

Cinquante mesures de simplifications, puis vingt autres ont été présentées respectivement en juin et en décembre 2014 par Sylvia Pinel. Celles-ci concernaient la réglementation de la construction ainsi que les procédures d'urbanisme. Plusieurs d'entre elles ont d'ores et déjà été mises en application. On peut notamment citer plusieurs simplifications réglementaires ayant trait aux réglementations thermiques et accessibilité, l'allongement de la durée de validité des permis de construire, la simplification du processus de transformation des bureaux en logements, la limitation des contraintes en matière de stationnement ou encore la réduction du délai de traitement des recours contentieux.

La démarche « Objectif 500 000 » avalise l'hypothèse que le renforcement des exigences normatives est, en apparence, l'une des causes de l'accroissement des prix des logements neufs et que l'une des solutions serait donc de simplifier la réglementation, afin de faire baisser les coûts de construction et rendre le logement plus accessible.

2. La norme au centre des attentions

La multiplication des normes et réglementations relatives au logement, ainsi que leur renforcement sont signes d'une amélioration de la qualité de vie des usagers qui se voient offrir des logements neufs a priori plus confortables, plus performants et mieux équipés. Cependant, cet accroissement normatif et les coûts qu'il engendrerait sont récemment revenus sur le devant des scènes médiatique et politique, faisant face à de vives critiques et laissant apparaître un paradoxe entre nécessaire maîtrise des coûts et désir d'améliorer la qualité des logements.

2.1. Une norme fondée sur l'objectif de parvenir à des logements de meilleure qualité

Le renforcement de la réglementation encadrant la rénovation, la construction et la conception des logements a fortement contribué à la constitution, ces cinquante dernières années, d'un parc de logements salubres et équipés de l'ensemble des éléments de confort jugés nécessaires⁸. Il a aussi permis la construction de logements plus performants sur plusieurs points :

⁸ Jacquot A. (2006)

- La nouvelle réglementation acoustique vise à réduire les nuisances sonores internes et externes au logement en imposant des niveaux maximums plus exigeants (-1 dB entre 1994 et 2000) et en faisant réaliser des mesures de façon quasi-systématique car elle prévoit la délivrance d'attestations de respect de la réglementation ;
- Les dernières réglementations thermiques de 2005 et 2012 ont pour but de réduire les consommations énergétiques respectivement de 15 et 60 % par rapport à la réglementation précédente, permettant ainsi aux usagers de se chauffer et de se rafraîchir à moindre coût. En effet, l'introduction de la notion de confort d'été et la généralisation de la conception bioclimatique des logements vise à assurer un confort thermique en toute saison ;
- La norme NF C15-100 relative aux installations électriques à l'intérieur des logements s'efforce d'adapter les réseaux aux pratiques actuelles. Elle cherche aussi à protéger les logements des incidents dus à une installation électrique vétuste ou mal réalisée ;
- Les réglementations incendie et parasismique visent à limiter au maximum les pertes humaines en cas d'accident. La réglementation incendie mise en place en 1986 a ainsi été concomitante avec le passage du nombre de décès dans un accident causé par l'incendie ou le feu de 737 en 1985 à 460 en 1999⁹, soit une baisse de 38 % ;
- La réglementation sur l'accessibilité du cadre bâti vise à réduire les inégalités entre personnes valides et handicapées dans leurs possibilités d'accès au logement. Elle fait en sorte que le choix du logement ne soit pas contraint par le handicap. Elle prévoit aussi l'adaptation du logement à la perte d'autonomie des personnes valides et, le cas échéant, leur maintien à domicile.

Il est alors clair que toute norme dans le logement a un motif légitime, qu'elle concerne la sécurité, la salubrité ou encore le confort de l'habitat. Cependant, la multiplication des normes, leur superposition et leur rapide évolution ne permettraient pas aux acteurs de la construction de les appréhender de manière globale et de développer des techniques adaptées qui en limiteraient les surcoûts¹⁰. C'est pourquoi, aujourd'hui, la norme dans le logement est vivement discutée.

2.2. Accroissement normatif et coûts induits vivement critiqués

L'augmentation des coûts de production du logement et les préoccupations concernant les impacts que cette évolution peut avoir sur les prix et sur l'accès au logement ont fait de l'accroissement du nombre de normes, de leur renforcement et de leur coût induit, un sujet d'actualité.

2.2.1. Des professions vindicatives envers le coût induit par la norme

Relayant les dires des acteurs de la construction, les médias ont appuyé la thèse affirmant que les nouvelles réglementations seraient à l'origine de surcoûts et donc de l'augmentation des prix de la construction. Ainsi, le quotidien Sud-Ouest, dans un article intitulé *Normes thermiques : des maisons plus économes mais aussi plus chères* (7 janvier 2013) évoque une augmentation du prix de vente d'une maison de 10 à 20 % du seul fait de la réglementation thermique 2012 (RT 2012). En octobre 2013, le « Moniteur », magazine de référence du secteur de la construction, publiait un sondage révélant que 92 % des maîtres d'œuvre, 93 % des maîtres d'ouvrage et 94 % des entreprises estiment que la RT 2012 entraîne une hausse du coût de revient de leur prestation, partiellement répercutée sur les prix¹¹. En 2016, le quotidien Les Echos¹² rapportait le résultat d'une consultation de budget-maison.com auprès

⁹ Données de l'Institut National des Etudes Démographiques.

¹⁰ Groupe de Travail n°1 de la démarche « Objectif 500 000 » (2014)

¹¹ Le Moniteur des Travaux Publics et du Bâtiment, n°5735, p.14, octobre 2013.

¹² Les Echos, *Immobilier : cette norme qui fait exploser le coût de construction des maisons individuelles*, http://www.lesechos.fr/28/01/2016/lesechos.fr/021654975082_immobilier---cette-norme-qui-fait-exploser-le-cout-de-construction-des-maisons-individuelles.htm#tFGyCDAJtC5RbleS.99, le 28 janvier 2016.

de constructeurs de maisons individuelles partenaires du site et évoquait une augmentation de l'ordre de 15 à 20 %. Dans un rapport de la Fédération Française du Bâtiment (FFB) de juillet 2013, « Analyse de l'évolution comparée des prix et des coûts dans le bâtiment », les professionnels de la construction s'attaquent frontalement à la réglementation. Ils y dénoncent notamment ses importants surcoûts, considérant, par exemple, que la réglementation accessibilité aurait accru le coût de construction de 5 % depuis 2000, la réglementation thermique de 10 % et la réglementation parasismique de 2,8 %. Ils proposent donc de les simplifier.

Les conclusions de ce rapport ont été appuyées par certaines personnalités politiques. Le Gouvernement en a fait un axe majeur de réflexion dans la recherche de solutions pour résoudre la crise de la construction à travers la démarche « Objectif 500 000 ». L'opposition n'a pas hésité non plus à dénoncer les coûts induits par la réglementation. Benoît Apparu, ancien ministre délégué chargé du logement, a déclaré sur BFMTV (5 août 2013) « *Si j'avais une mesure aujourd'hui : déréglementer, dénormer le logement. [...] La norme handicap doit nous coûter autour de 10 à 15 % en coûts de construction supplémentaires. Si vous voulez faire baisser les prix de production, notamment en Île-de-France, il faut vraiment, radicalement baisser un certain nombre de normes* ».

2.2.2. Un phénomène d' « inflation normative »¹³

A la dénonciation collective du coût de la norme, s'ajoute celle de leur nombre croissant et de leur renforcement. Depuis la mise en application du premier règlement de la construction en 1955 jusqu'à nos jours, la réglementation n'a cessé de se renforcer, de s'élargir et de se préciser, faisant ainsi passer le titre Ier de la partie réglementaire du code de la construction et de l'habitation intitulé « Construction des bâtiments » d'un chapitre et six sections en 1978 à deux chapitres, douze sections, dix-huit sous-sections et douze paragraphes en novembre 2016. A la réglementation sont venues s'ajouter, en outre, les normes professionnelles telles celles produites par l'Association Française de Normalisation (AFNOR) et des Documents Techniques Unifiés (DTU), parfois rendues obligatoires par arrêté. De surcroît, ont vu le jour les labels visant à dépasser les exigences réglementaires ou encore les attestations de respect de la réglementation permettant aux pouvoirs publics de s'assurer de la bonne mise en application de la loi. Certes, la réglementation relative au logement s'est renforcée mais peut-on parler pour autant d' « inflation normative » ?

Le Rapport Public du Conseil d'État de 2006 portant sur la sécurité juridique et la complexité du droit évoque comme conséquence à « l'inflation normative » l'égarement des usagers face au droit qui devient « instable, peu lisible et en partie inaccessible »¹⁴. Ces symptômes semblent être ressentis par les professionnels de la construction et du logement. En effet, le rapport du groupe de travail sur la simplification des normes, rédigé dans le cadre de la démarche « Objectif 500 000 », fait état d'une profession désarmée face à des normes qu'elle ne connaît pas suffisamment du fait de leur nombre et de leurs évolutions perpétuelles¹⁵. Ce même égarement serait partagé, par l'ensemble des citoyens. C'est ce que semble montrer une campagne de publicité de l'enseigne de bricolage « Tout faire matériaux » dans laquelle une voix off nous explique que Jean, le personnage principal, est « perdu » du fait de la multiplication des normes d' « écoconstruction ».

¹³ Le problème souvent évoqué de nos jours sous le terme d'« inflation normative » semble plutôt relever de l'accumulation de couches normatives ou réglementaires qui se sont construites avec leur propre logique, sans vision d'ensemble et qui se traduit parfois par des incohérences.

¹⁴ Conseil d'État (2006), p. 272

¹⁵ « Dans la réalité, aucun professionnel de terrain ne peut connaître l'ensemble du corpus réglementaire et normatif », Rapport du groupe de travail n°1 – « Objectif 500 000 », p. 11.



Figure 2 Images extraites du spot publicitaire de l'enseigne « Tout faire matériaux » illustrant la méconnaissance des normes de construction par le citoyen.

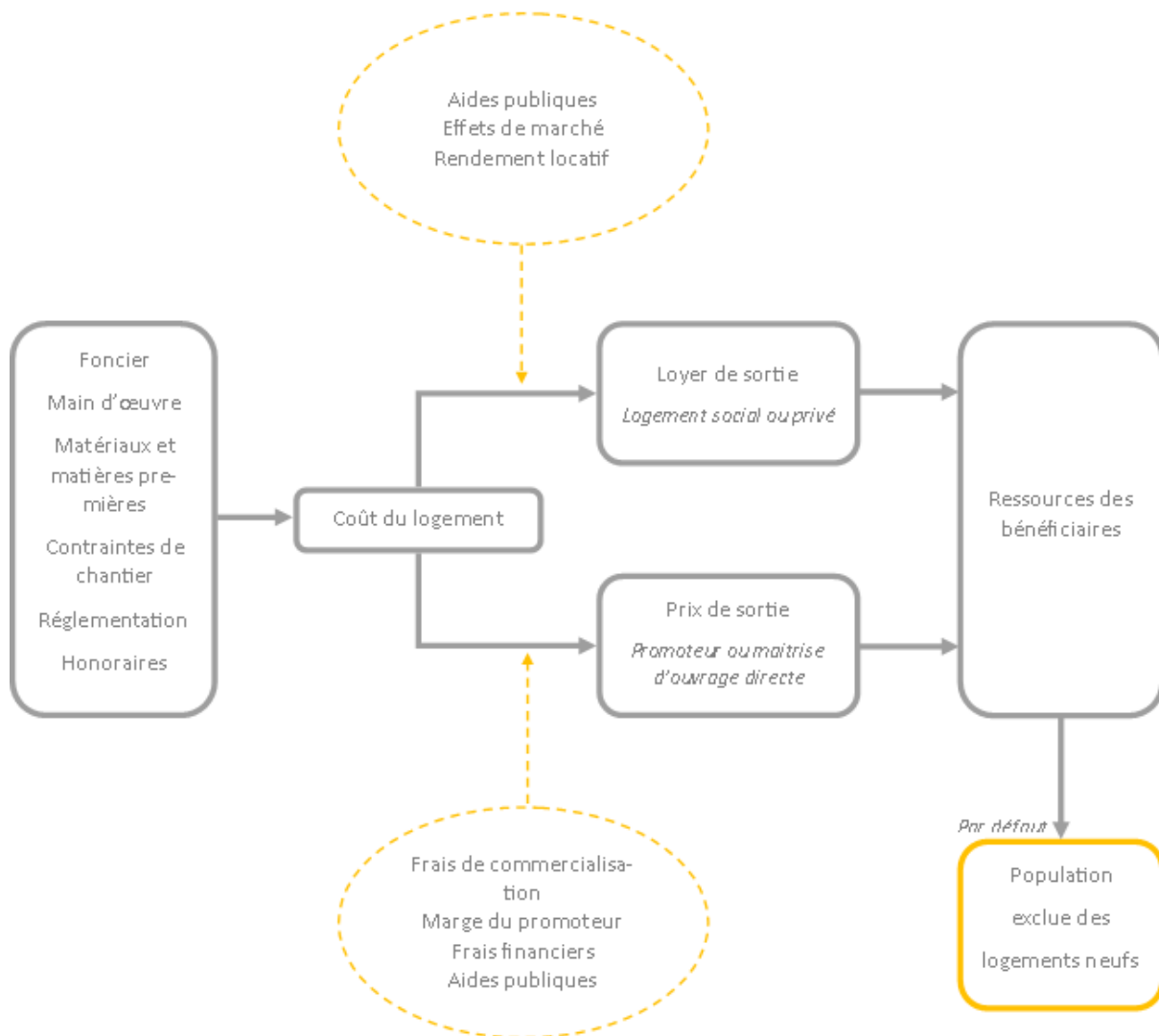


Figure 3 Des composantes du prix à l'accessibilité économique des logements neufs. Source : Elaboration personnelle.

Problématique et plan de la thèse

1. Problématique et hypothèses

Pour la plupart des acteurs de la construction et du logement, il semble acquis que la réglementation a joué un rôle important dans l'accroissement des coûts de construction des logements neufs et donc de leur prix, les rendant inabordables et donc inaccessibles pour une partie de la population. Cette affirmation mène à interroger le rôle des nouvelles réglementations de la construction dans les difficultés d'accès au logement pour les ménages modestes. Autrement dit, la norme est-elle porteuse d'exclusion ? A-t-elle participé à évincer les ménages modestes des logements les plus récents ?

La problématique de cette thèse repose sur plusieurs hypothèses qui seront analysées et remises en question tout au long du travail.

- On suppose ici que le loyer ou le prix de vente d'un logement neuf découle logiquement de son prix de revient. Ainsi, comme l'affirment les professionnels de la construction, il semblerait naturel que les coûts supplémentaires induits par la mise en application d'une nouvelle réglementation soient à l'origine d'une augmentation des prix des logements neufs. En effet, la mise en place d'une nouvelle réglementation ou le renforcement d'une réglementation existante implique quasi-systématiquement le développement de nouveaux modes constructifs et donc un accroissement du prix des prestations intellectuelles, des matériaux utilisés et nécessite une formation de la main d'œuvre à ces nouvelles techniques. Cette augmentation du prix due à la réglementation ne pourrait être supportée par les ménages les plus modestes qui se verraient alors d'autant plus exclus de ces logements à valeur normative ajoutée.
- La deuxième hypothèse consiste donc à supposer que les ménages dits modestes, définis ici comme étant ceux relevant des trois premiers déciles de niveau de vie¹⁶, seraient exclus des logements neufs du fait de la faiblesse de leurs ressources et du niveau de prix du neuf.
- Cela suppose enfin que les politiques publiques d'accès au logement que sont les aides à l'accession à la propriété dans le neuf, les aides au logement et les loyers du parc locatif social ne seraient pas assez importantes pour contrer ce phénomène d'exclusion.

2. Posture de recherche

Dans une démarche plus empirique que théorique, notre recherche consistera à construire un faisceau d'indices permettant de tisser le lien entre coût de construction et renforcement normatif, prix de vente ou loyer et peuplement des logements neufs. Nous tenterons de préciser ce lien à partir d'exploitations statistiques, d'éléments monographiques et d'entretiens avec les acteurs de la construction. En effet, étant donné la complexité des mécanismes qui entrent en jeu pour déterminer le coût et le prix d'un logement, confirmée par l'absence de démonstration scientifique dans la littérature permettant d'incriminer la réglementation dans l'augmentation des prix du neuf, il a été choisi de mobiliser le maximum de données disponibles afin de réunir suffisamment d'indices permettant de confirmer ou de réfuter le rôle prépondérant de la réglementation dans la fixation des prix des logements neufs. Ainsi, cette thèse s'appuie à la fois sur un travail bibliographique, sur des entretiens d'acteurs, sur l'exploitation de bases de données ainsi que sur des monographies descriptives d'opérations de logements neufs.

¹⁶ Les raisons du choix de cette définition seront explicitées plus loin dans la thèse.

Il ne s'agit pas ici de faire un travail de sociologie des acteurs afin de spécifier, par exemple, leur posture autour de ce sujet sensible qu'est l'impact de la réglementation sur les prix des logements neufs et sur leur accessibilité économique. Bien que cela soit un élément de compréhension important, nous ne tenterons donc pas de déterminer précisément pourquoi la réglementation a été incriminée dans le phénomène d'accroissement des prix des logements neufs. Il ne s'agit pas non plus de faire une thèse en économie de la construction. Bien que l'impact de la réglementation sur les prix des logements soit au cœur de notre travail, nous ne chercherons pas à analyser de façon approfondie l'ensemble des déterminants du prix d'un logement neuf ni à déterminer de façon précise l'impact de chaque réglementation sur celui-ci.

2.1. Les entretiens d'acteurs

Les entretiens d'acteurs ont eu pour but d'obtenir l'avis de l'ensemble des professionnels de la construction et du logement concernés par la problématique de la thèse. Nous avons donc pris contact avec des experts du ministère en charge du logement, avec des bailleurs sociaux du Nord-Pas-de-Calais et d'Île-de-France, avec des constructeurs et des membres des fédérations du bâtiment et de l'immobilier. En tout, treize entretiens ont été menés auprès des personnes suivantes.

- Trois experts du Conseil Général de l'Environnement et du Développement Durable (CGEDD) travaillant sur la thématique du prix du logement.
- Le délégué général de la Fédération Française du Bâtiment (FFB) du Nord-Pas-de-Calais ainsi que du directeur des affaires économiques de cette même fédération au niveau national.
- Le président de la Fédération des Promoteurs Immobiliers (FPI) du Nord-Pas-de-Calais.
- Le président du Centre d'études de la conjoncture immobilière (Cecim) du Nord, association loi 1901 créée en 1970 par et pour les professionnels de l'immobilier.
- Le coordinateur des chargés de programmes immobiliers, le directeur de la clientèle et le directeur du développement et du patrimoine de Lille Métropole Habitat, Office Public de l'Habitat (OPH) de la Métropole Européenne de Lille.
- La directrice du département Programmes de SIA Habitat, entreprise sociale pour l'habitat (ESH) du Nord – Pas-de-Calais.
- Le responsable de la construction de Partenord Habitat, OPH du Nord.
- Le responsable de la gestion locative de Pas-de-Calais Habitat, OPH du Pas-de-Calais.
- La responsable du service Habitat durable de Paris Habitat, OPH de la ville de Paris.
- Le président du directoire des Nouveaux Constructeurs, promoteur immobilier d'Île-de-France.

Lors de ces entretiens, construits sous forme de questions-réponses, ont été abordées les questions de l'accroissement des coûts de construction et leurs causes, de la répercussion de celui-ci sur les prix, du coût de la norme et de son évaluation, de la détermination des prix et des loyers, du peuplement des logements neufs et du rôle social de ce parc. Les grilles d'entretien qui ont guidé ces échanges sont disponibles en annexe 1.

Grâce au travail bibliographique effectué et aux entretiens menés, nous nous sommes rapidement rendu compte qu'aucune analyse quantitative du rôle de la norme dans l'accroissement des prix n'a été réalisée et que le recueil de textes et d'études analysé est principalement composé d'analyses à dire d'experts ou de simulations de logement, déconnectées des prix pratiqués à la vente. Alors qu'ils le critiquent vivement, ni les bailleurs, ni les promoteurs rencontrés n'ont cherché à déterminer le surcoût lié à la mise en application des nouvelles réglementations et l'impact que cela a pu avoir sur le prix et le peuplement de leurs logements neufs.

2.2. Le travail monographique

Nous avons ainsi cherché à étudier des opérations de logements terminées afin de déterminer l'impact de la réglementation sur leur prix de revient. Nous nous sommes donc adressée aux promoteurs et bailleurs interrogés. Néanmoins, étant donné notre position d'Ingénieure des Travaux Publics de l'Etat, fonctionnaire du ministère en charge du logement, les acteurs de la construction se sont souvent montrés réticents à nous fournir des informations précises concernant le prix de revient et le financement de leurs opérations. Alors que nous aurions souhaité étudier des détails de fiche de prix de revient après appel d'offre et comparer des opérations similaires *ante* et *post*-réglementation, travail qu'aucun acteur rencontré n'a effectué d'après leurs dires, nous n'avons pu obtenir qu'une simple décomposition des prix en trois postes, Construction/Honoraires/Foncier, d'opérations dites similaires par les bailleurs. Malgré nos relances, les promoteurs qui ont évoqué des opérations pour lesquelles la réglementation n'a pas eu d'impact négatif sur leur coût ne nous ont jamais envoyé les documents descriptifs promis lors des entretiens.

Nous nous sommes alors tournée vers les collectivités délégataires des aides à la pierre du Nord-Pas-de-Calais. Parmi ces dernières, quatre ont accepté de nous recevoir. Il s'agit de la Communauté d'Agglomération de Lens-Liévin, de la Communauté Urbaine de Dunkerque, de la Communauté Urbaine d'Arras et d'Artois Comm. Cependant, les données dont les délégataires disposent sont peu détaillées. Etant donné qu'elles leur sont transmises par les bailleurs pour débloquent les financements, les délégataires disposent seulement de la même décomposition en trois postes avant appel d'offre que celle évoquée précédemment. Il a donc été difficile de réaliser des études monographiques précises et détaillées permettant de dégager le coût de la réglementation.

Au finale, il nous a été offert de comparer :

- deux opérations du point de vue de la réglementation accessibilité ;
- trois groupements de quatre, cinq et six opérations comparables du point de vue de la réglementation thermique et de ses labels.

Un des bailleurs avait proposé de nous transmettre des éléments de chiffrage concernant une opération réévaluée suite à l'évolution du zonage parasismique, mais ceux-ci ne nous sont jamais parvenus.

2.3. Le travail statistique

Etant donné le faible volume de données obtenu directement auprès des acteurs de la construction, nombre des résultats obtenus sont issus d'un travail de statistique descriptive et d'essais de modélisation hédonique des prix.

Nous avons donc procédé à un panorama des bases de données disponibles concernant le logement et les ménages, des informations qu'elles sont susceptibles de nous apporter en fonction des parcs concernés par celles-ci et de leurs limites.

Certaines bases de données ont été largement mobilisées :

- Le Fichier du Logement à la Commune (Filocom), basé sur des informations fiscales issues de la taxe d'habitation, du fichier de l'impôt sur les revenus des personnes physiques, du fichier foncier et du fichier des propriétaires. Cette base de données, établie en référence au parc de logements du 1^{er} janvier de chaque année impaire, contient donc des informations concernant le ménage, sa composition, ses ressources mais aussi le logement qu'il habite, son statut d'occupation, ses caractéristiques. Son origine fiscale nous permet d'assurer son exhaustivité mais présente l'inconvénient de contenir certaines données frauduleuses ou peu fiables en raison de leur faible utilité pour l'établissement des impôts. Les données exploitées dans le

cadre de ce travail de thèse sont celles établies aux 1^{ers} janvier 2003, 2005, 2007, 2009, 2011 et 2013. Elles ont été obtenues grâce à une convention établie avec le Service de l'Observation et des Statistiques (SOeS) du ministère en charge du logement.

- Perval, base de données des notaires de France métropolitaine hors Ile-de-France. Cette base de données renseignée de façon volontaire et donc non-exhaustive regroupe, par année, les transactions effectuées auprès des notaires. On y trouve des informations concernant l'acheteur et le vendeur du bien telles que leur âge ou leur catégorie socio-professionnelle ainsi que sur le bien lui-même, ses caractéristiques et son prix de vente. Les données étant notariales, les seuls logements neufs présents dans la base sont les logements achetés auprès des promoteurs immobiliers. Il peut aussi s'agir de logements revendus par des particuliers qui ont acheté ce même logement auprès d'un promoteur il y a moins de cinq ans. Les données ont été obtenues grâce à une convention avec la Direction Générale de l'Aménagement, du Logement et de la Nature (DGALN). Le ministère en charge du logement n'acquérant les données auprès des notaires que tous les deux ans, nous avons traité les données des années 2000, 2002, 2004, 2006, 2008, 2010, 2012 et 2014. Une base similaire couvre les transactions d'Ile-de-France, il s'agit de la Base d'Informations Economiques Notariales (BIEN). Nous n'avons pu obtenir cette base.
- La base des Prêts à Taux Zéro (PTZ) constituée par la Société de Gestion des Financements et de la Garantie de l'Accession Sociale à la propriété (SGFGAS) qui répertorie l'ensemble des transactions ayant bénéficié d'un PTZ. On y trouve donc des achats de logements neufs réalisés auprès des promoteurs, mais aussi les logements construits en maîtrise d'ouvrage direct par leurs futurs occupants. En fonction des différentes conditions d'application du PTZ qui ont à plusieurs reprises évolué depuis 1995, on y trouve aussi des achats de logements anciens. Les informations répertoriées ont trait au ménage et notamment aux conditions d'octroi du prêt (composition familiale, revenus) mais aussi aux caractéristiques du logement et à son financement. Les données traitées, obtenues grâce à une convention avec le bureau des études financières de la Direction de l'Habitat, de l'Urbanisme et des Paysages (DHUP), sont celles des prêts dont l'année d'acceptation est comprise entre 1995 et 2013.
- Le Répertoire du Parc Locatif Social (RPLS), renseigné par les bailleurs sociaux de manière exhaustive et établi à chaque 1^{er} janvier. Il recense depuis 2011 l'ensemble des logements du parc locatif social et répertorie leurs caractéristiques, leur financement, leur année de construction, ainsi que les loyers pratiqués. Il permet donc une analyse, à une date donnée, du niveau de loyer pratiqué dans le parc social, ainsi que des caractéristiques des logements. Les données traitées, obtenues grâce à une convention avec le SOeS, sont celles établies en référence au 1^{er} janvier 2015. Elles ne permettent donc pas de suivre une évolution.
- L'Enquête sur la Commercialisation des Logements Neufs (ECLN). C'est une enquête trimestrielle, exhaustive sur son champ, assurant le suivi de la commercialisation des opérations de plus de cinq logements neufs destinés à la vente aux particuliers. Elle ne concerne donc pas les constructions réalisées par des particuliers en vue de leur occupation personnelle. La base de données est renseignée à partir d'un questionnaire de base, rempli pour tout nouveau programme, qui décrit le programme de construction, et d'une « fiche tranche » qui assure le suivi de la commercialisation du programme en fonction de la typologie des logements. On y trouve donc des informations sur les caractéristiques des logements, sur leur prix de commercialisation et sur la date de dépôt du permis de construire. Aucune donnée sur les ménages acheteurs n'y est répertoriée. Une autorisation accordée par le Conseil National de l'Information Statistique nous a permis d'accéder à l'ensemble de la base, établie depuis le milieu des années 1970.

- L'Enquête Nationale sur le Logement (ENL), réalisée par l'Institut national de la statistique et des études économiques (Insee) depuis 1955 tous les trois à sept ans. Sur la base d'un échantillon de 36 000 logements en 2013, l'ENL traite de leurs caractéristiques, de leur statut d'occupation, de leur coût et de leur financement, mais aussi des ménages, de leur situation, de leur composition, de leurs ressources, des situations inhabituelles d'hébergement. Grâce à un coefficient de pondération des ménages enquêtés, elle permet d'obtenir des résultats à l'échelle nationale et à l'échelle régionale là où un sur-échantillonnage a été réalisé. Les données principalement traitées dans le cadre de ce travail de thèse sont celles de la rubrique « ménage » des enquêtes de 1996, 2002, 2006 et 2013. Elles ont été obtenues grâce au réseau Quetelet pour les données de 1996 à 2006.

D'autres sources, dont les données sont peu exhaustives ou qui nous ont été fournies tardivement, ont été peu exploitées :

- Connaître les loyers et analyser les marchés sur les espaces urbains et ruraux (Clameur), est un observatoire des loyers du marché locatif privé mis en place par les professionnels de l'immobilier. Il s'appuie sur des données fournies par les agences immobilières. Les loyers recensés sont donc des loyers de flux et ne concernent pas les logements qui sont loués en dehors d'une agence immobilière. Dans la plupart des départements, plus d'un bail nouveau sur huit est recensé d'après l'observatoire¹⁷.
- Les données des Observatoires Locaux des Loyers (OLL), qui appliquent une même méthode d'observation des loyers du parc de logements locatifs privés, homologuée par un comité scientifique mis en place par le ministère en charge du logement. Ces données sont partiellement disponibles depuis 2016 grâce à une plateforme internet¹⁸ gérée par l'Agence Nationale pour l'Information sur le Logement (ANIL). Fin 2016, vingt-cinq observatoires étaient constitués. Les informations recueillies par les observatoires concernent le loyer et ses déterminants ainsi que l'année d'emménagement. Les données détail ne sont pas encore disponibles pour les chercheurs, mais il est possible d'accéder à des résultats par typologie de logement, époque de construction et ancienneté du locataire, mises en ligne sur www.data.gouv.fr.
- Le Système d'information pour le suivi des aides au logement (Sisal) est une base de données renseignée par les services en charge de l'aide à la pierre que sont les Directions Départementales des Territoires ou les collectivités locales délégataires des aides à la pierre. Il regroupe des informations relatives aux opérations de logements sociaux et sur leur financement. On y trouve des éléments sur les caractéristiques des logements et une décomposition par grands postes (Bâtiment/Foncier/Prestations Intellectuelles) de leur prix de revient. Pour étudier l'impact de la réglementation, il aurait été intéressant de pouvoir étudier les prix selon l'année de dépôt de permis de construire, mais cette variable est très peu renseignée. Les services de la DHUP en charge de cette base sont en train de réaliser un travail de rapatriement de cette information. Il a été difficile d'avoir accès à ces données, le service en question étant, à l'époque, assez peu disposé au partage des connaissances. Il nous a fallu deux ans de relances et l'appui d'une autre sous-direction de la DHUP pour convaincre le chef de service de nous les transmettre, ce qui n'est finalement jamais arrivé. Suite à des changements dans la direction du service, nous avons pu obtenir, très tardivement, des données à l'échelle départementale en fonction de l'année de financement, permettant d'avoir un éclairage sur

¹⁷ www.clameur.fr/Representativite

¹⁸ www.observatoires-des-loyers.org

l'évolution des prix de revient des logements locatifs sociaux mais qui étaient difficilement mobilisables sur le sujet du coût de la réglementation.

Bien que faisant partie du ministère en charge du logement, il n'a pas toujours été facile d'obtenir les données dont nous avons besoin. Il est étrange de voir à quel point ce sujet semble être dérangeant à la fois pour les services publics et pour les acteurs de la construction lorsque l'on cherche à y apporter un point de vue scientifique.

Au cours de ce travail, nous avons aussi mobilisé de nombreux indices statistiques élaborés par l'Insee. On peut citer notamment :

- les indices de prix des logements neufs et anciens qui, en principe, mesurent toutes choses égales par ailleurs l'évolution pure des prix net vendeur hors droits de mutation des logements depuis 2006 à l'aide des données des notaires ;
- l'indice des prix de production de la construction neuve à usage d'habitation, fondé sur l'observation, toutes choses égales par ailleurs, des marchés de construction conclus entre les maîtres d'ouvrage et les entreprises assurant les travaux de bâtiment ;
- l'index BT01 qui est l'index permettant d'évaluer l'évolution du coût de la construction des logements neufs tous corps d'état confondus.

Les méthodes de traitement de ces bases de données seront explicitées au fil des développements.

3. Structure de la thèse

Cette thèse s'articule autour de trois parties, partant de la constitution et de l'évolution des prix des logements neufs à leur accessibilité économique pour les ménages modestes, en passant par l'impact de la réglementation sur le coût de la construction et le prix des logements.

La première partie s'attachera ainsi à analyser l'évolution des prix des logements neufs à l'aide d'analyses statistiques et d'entretiens d'acteurs. Y seront traités la façon dont sont déterminés les prix du neuf à la vente et à la location, leur évolution brute et en lien avec les revenus des ménages, ainsi qu'une comparaison des prix des logements neufs avec le prix des logements anciens.

La deuxième partie cherchera à déterminer si la réglementation a eu un réel impact sur le coût de la construction et sur l'accroissement des prix des logements neufs, si accroissement il y a. Elle commencera par retracer l'évolution de la réglementation dans le logement afin d'établir si celle-ci s'est autant renforcée que les acteurs semblent le dire. Un recensement des surcoûts évalués dans diverses études, rapports et articles de presse fera le jour sur la faiblesse des arguments appuyant la thèse d'un accroissement des prix du fait du renforcement réglementaire. Enfin, à partir des indices de prix, des bases de données disponibles et des éléments monographiques recueillis auprès des bailleurs, nous constituerons un faisceau d'indices sur le coût de la norme et tenterons de mesurer scientifiquement l'impact de la réglementation sur les prix de revient et les prix de vente des logements en faisant notamment appel à des modélisations hédoniques des prix. Nous essaierons enfin d'expliquer pourquoi le renforcement de la réglementation n'a pas tout à fait eu l'effet prédit par les professionnels de la construction sur les prix des logements neufs.

Bien que la réglementation ne semble pas avoir été l'un des déterminants majeurs de l'accroissement des prix des logements neufs et donc que l'on ne puisse pas réellement parler d'exclusion par la norme, la question de l'accessibilité économique de ces logements continue à se poser. Ainsi, la troisième partie s'intéressera à l'étude du peuplement des logements neufs, à son évolution et au cas particulier de la représentation des ménages modestes au sein de ce parc, aussi bien à la location qu'à l'accession à la

propriété. Elle sera construite à partir d'exploitations statistiques de bases de données logement que sont le Fichier des Logements à la Commune (Filocom), la base du Prêt à Taux Zéro (PTZ) et l'Enquête Nationale sur le Logement (ENL). Enfin, considérant que les ménages modestes ne sont pas victimes d'un phénomène croissant d'exclusion des logements neufs malgré l'augmentation des prix, un chapitre conclusif de cette partie viendra mettre en lumière quelques pistes d'explication de ce phénomène en évoquant les aides au logement et à l'accession à la propriété, les conditions de financement ainsi que d'autres formes d'exclusion ayant rapport à la localisation et à la taille des logements. Nous chercherons enfin à déterminer si l'absence de phénomène d'exclusion croissant n'est pas lié à une hausse du taux d'effort des ménages.

Première partie

Le logement neuf, un bien de plus en plus cher ? Etude de l'évolution des prix du logement neuf.

Le logement, en tant que bien produit et pouvant être vendu ou encore loué, peut être défini comme un bien économique. Cependant, plusieurs caractéristiques font de lui un bien non usuel. D'une part, le logement est un bien immobile, dont la durée de vie dépasse souvent celle de l'homme, et dont l'achat peut être considéré comme un investissement. Il n'est alors pas possible de lui appliquer le mécanisme classique de formation des prix, fondé sur « l'amortissement de la valeur en fonction de la durée et de l'intensité de l'usage »¹⁹. Il permet au consommateur de se constituer un patrimoine. D'autre part, c'est un bien indispensable à la vie des ménages pour lesquels l'Etat intervient au travers, notamment, des aides à la personne ou encore de la location sociale. C'est à la fois un service, un actif et un produit²⁰.

Bien que les prix du logement répondent à des mécanismes spécifiques, ils évoluent sur un marché, et sont le résultat, d'après la théorie hédonique, de la valeur attribuée à ses caractéristiques intrinsèques et environnementales. La superficie, le nombre de salles de bain, la localisation ou encore la proximité aux transports en commun sont autant de caractéristiques qui contribuent à la valeur d'un logement ancien. Ainsi, le prix de marché est le prix qui correspond à ce que la demande est susceptible de payer pour l'ensemble de ces caractéristiques, par opposition au prix de revient qui, lui, correspond à la somme de l'ensemble des coûts induits par la construction du logement.

Mais qu'en est-il du logement neuf ? Répond-il lui aussi à ce même système de marché ? Peut-il, comme le suggère JP. Lacaze en situation de pénurie d'offre, être « analysé comme une somme de coûts directs et indirects par des méthodes analogues à celles de l'étude de production industrielles »²¹ ?

Après avoir précisé le contexte dans lequel s'inscrivent ces questions, cette première partie s'attache à décrire la décomposition et les mécanismes de fixation et d'évolution des prix des logements neufs afin de déterminer, par la suite, si le coût de la réglementation peut avoir un impact sur ces prix et si leur évolution est compatible avec celle des revenus des ménages.

1. Un contexte de baisse de la production de logement et d'accroissement des prix

Le début des années 2000 a été marqué par une augmentation importante des prix du logement en France, suivie d'une baisse de la production. Bien que les ménages n'aient jamais été aussi bien logés, bénéficiant de conditions de salubrité et de superficie sans précédent²², les logements se sont renchérissés, faisant croître pour les ménages, et notamment les plus modestes, la part du logement dans leurs dépenses²³ et menant, parfois, à des situations de précarité. Dans son rapport annuel 2016 sur le mal-logement²⁴, la Fondation Abbé Pierre a ainsi estimé à 3,8 millions le nombre de personnes non ou très mal-logées et à 12,1 millions le nombre de personnes en situation de surpeuplement « modéré »,

¹⁹ Lacaze JP. (2004), p.440

²⁰ Cornuel D. (2013)

²¹ Lacaze JP. (2004), p.440

²² Jacquot A. (2006)

²³ Fack G. (2009)

²⁴ Fondation Abbé Pierre (2016)

d'impayé de loyer ou de charges, ou résidant dans une copropriété en difficulté. Près d'un quart de la population résidant en France ferait donc face à une situation de logement difficile.

En effet, certains territoires présentent des niveaux de prix pouvant paraître difficilement supportables pour les ménages. En Ile-de-France, le prix médian d'un appartement ancien était de 5 220 €/m² au premier trimestre 2016²⁵ ; en région Provence-Alpes-Côte-d'Azur, le prix médian se situait aux alentours de 2 900 €/m² en 2015 alors qu'il était de 2 250 €/m² en France, hors Ile-de-France²⁶. Le constat est le même pour les appartements neufs.

Souvent, les médias et une partie des acteurs politiques traduisent ces difficultés en termes de « crise du logement » et sont tentés de l'expliquer par une pénurie quantitative. De grands quotidiens nationaux comme Le Monde (2013), La Croix (2013) ou encore L'Express (2010), n'hésitent pas à affirmer, à dire d'expert, qu'il manquerait entre huit-cent mille et un million de logements en France, ce qui entretiendrait l'accroissement de leur prix, occasionnant une plus grande précarité des ménages modestes. Cette thèse semble par ailleurs être en partie soutenue par les pouvoirs publics qui, en mettant en place la démarche « Objectif 500 000 » en 2013, ont montré leur volonté d'accroître la production de logements neufs. En effet, après une envolée au cours des années 2000, la production de logements neufs a connu des épisodes de ralentissement dès 2008 puis au début de la décennie suivante (Graphique 1). Les ventes des promoteurs immobiliers ont connu un recul de 22,5 % entre 2010 et 2013²⁷ (Graphique 2). Bien que surestimé dans un premier temps du fait d'une dégradation dans la remontée d'informations concernant les mises en chantier et corrigée par la mise en place d'une nouvelle méthode statistique, ce creux s'est traduit par le passage de 492 500 logements commencés sur douze mois au premier trimestre 2007 à un peu plus de 350 000 en 2015.

Mais comment expliquer, s'il y a bien un manque quantitatif de logements en France, que la taille moyenne des ménages soit passée de 2,42 à 2,27 personnes entre 1999 et 2010²⁸ ? Comme le souligne JC. Driant, il semblerait alors que la pénurie de logements en France ne soit pas quantitative mais qualitative. Il manque de logements financièrement accessibles et adaptés aux besoins des ménages.

2. Comment sont déterminés les prix des logements neufs ?

Alors que le prix des logements anciens répond à une dynamique de marché et que sa décomposition peut s'apprécier du point de vue hédonique en fonction de ses aménités intrinsèques et extrinsèques, le prix du logement neuf semble pouvoir se décomposer de façon plus simple. Nous allons donc chercher à déterminer les mécanismes de formation des prix des logements neufs aussi bien à la vente qu'à la location.

2.1. Décomposition théorique des prix

2.1.1. Décomposition des prix de revient et prix de vente

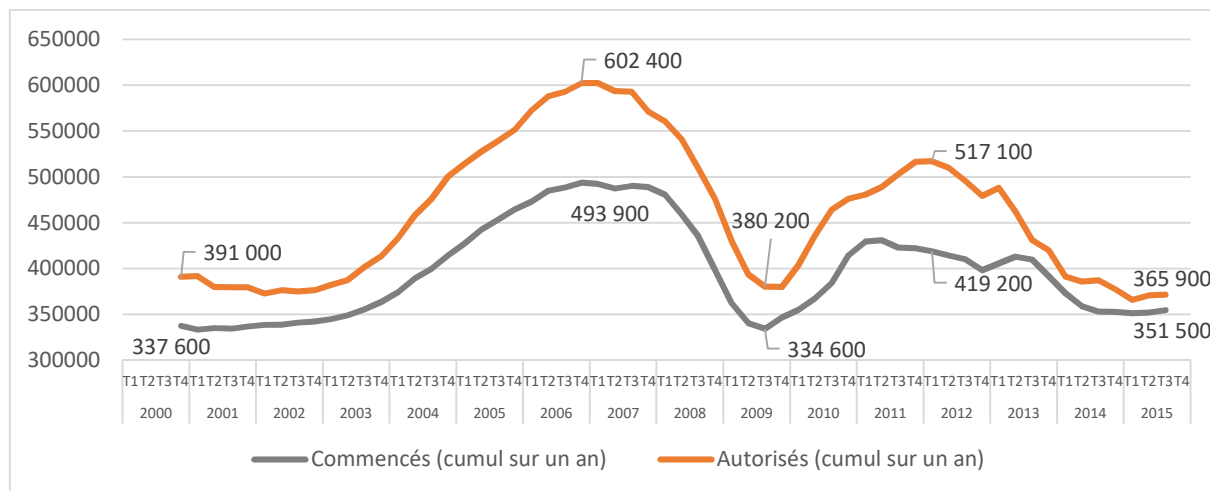
Le prix d'un logement neuf peut être considéré comme étant la somme des coûts et des marges des intermédiaires. Il résulterait alors de l'addition :

²⁵ Données issues de la base BIEN.

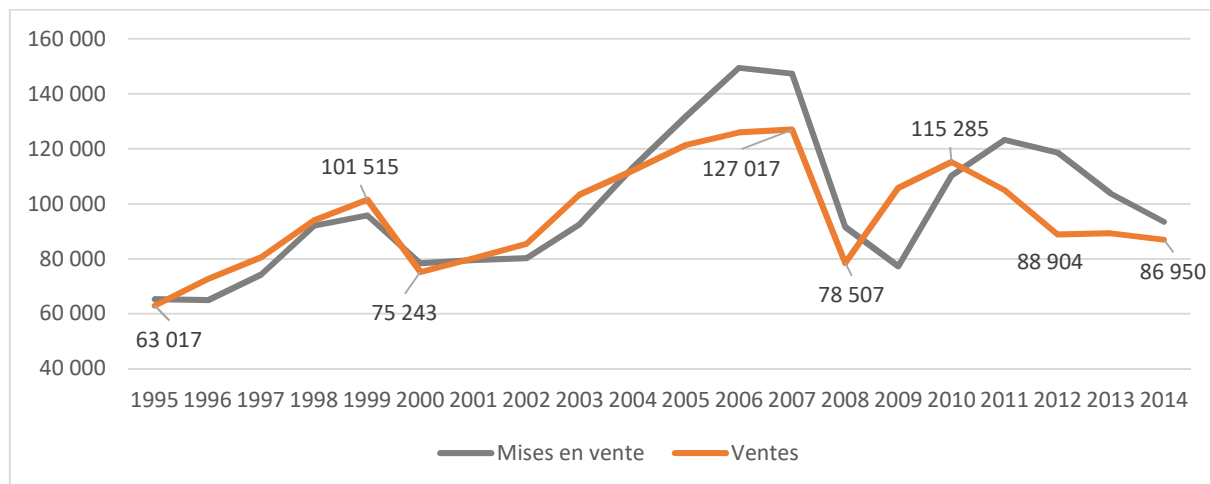
²⁶ Données issues d'Immoprix.com, portail internet des notaires de France, hors Ile-de-France. Données constituées à partir de la base de données Perval. Consulté le 25 mars 2016.

²⁷ FPI (2015)

²⁸ Driant JC. (2011)



Graphique 1 Nombre de logements commencés et autorisés, cumulés sur 12 mois. Source : SOeS, Sit@del2. Champ : France Métropolitaine.



Graphique 2 Nombre de logements mis en vente et réservés par année. Source : SOeS, estimations Sit@del2. Champ : France Métropolitaine.

- du prix du terrain et du coût de sa viabilisation ;
- des prestations intellectuelles du maître d'œuvre et des bureaux d'étude ayant permis la conception du bâtiment mais aussi des contrôleurs techniques et des entreprises établissant les attestations de respect de la réglementation ;
- du coût de la construction et donc du prix des matériaux et des matières premières, du prix de la main d'œuvre, de la marge des entreprises de construction auxquels peuvent s'ajouter d'éventuels frais de démolition de l'existant ;
- des assurances des entreprises, de la maîtrise d'œuvre et de la maîtrise d'ouvrage ;
- des taxes s'appliquant au chantier telles que les taxes de voirie mais aussi d'urbanisme ;
- des frais financiers imputables au financement de l'opération.

Jusqu'ici, on peut parler de prix de revient des logements. C'est le prix payé par les bailleurs sociaux lorsqu'ils font construire une opération de logements locatifs mais aussi par les ménages « qui font construire », c'est-à-dire qui possèdent ou achètent un terrain et y font construire une maison dans le but d'y résider.

Des aides financières apportées par les pouvoirs publics permettent de réduire le prix de revient de l'opération.

- Dans le cas des bailleurs sociaux, des subventions sont données par logement construit et conventionné. Pour les logements dits PLAI ou PLUS²⁹, l'Etat accorde aux bailleurs une subvention dont le montant dépend de plusieurs caractéristiques de l'opération : surface utile totale, coefficient de structure³⁰, nombre de garages, qualité du programme. Cette subvention s'appuie sur une valeur de base et un taux de subvention qui peut varier si l'opération est exemplaire ou expérimentale. Par exemple, en 2015, le taux maximum de subvention pour un PLAI collectif neuf en zone I³¹ était de 20 % et la valeur de base se chiffrait à 1 572 €/m²³². En supposant le coefficient de structure égal à un, l'absence de majorations pour qualité et une opération sans garage, la subvention serait donc de 314,4 €/m² de surface utile. Pour un logement PLUS dans les mêmes conditions, elle s'élèverait à 78,6 €/m². D'autres subventions peuvent être données par les collectivités locales. Les bailleurs bénéficient aussi d'emprunts à taux réduit délivrés par la Caisse des Dépôts et de Consignation pour financer leurs opérations, d'un taux de TVA réduit à 5,5 % ainsi que d'une exonération de la Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties (TFPB) de 25 ans.

²⁹ PLUS et PLAI correspondent dans les faits au type de financement du logement locatif social. Un logement dit PLUS est un logement financé à l'aide d'un Prêt Locatif à Usage Social. Ces logements sont les logements sociaux traditionnels. Les PLAI sont quant à eux financés avec un Prêt Locatif Aidé d'Intégration. Ils sont à destination des ménages les plus modestes, ayant des ressources inférieures de 55 à 60 % au plafond de ressources exigé pour un logement PLUS. Une troisième catégorie de logements sociaux existe. Il s'agit des logements dits PLS pour Prêt Locatif Social. Ses plafonds de ressources sont ceux du PLUS majorés de 30%.

³⁰ « Le coefficient de structure permet de tenir compte globalement à l'échelle de l'opération de la tendance des petits logements à coûter plus cher au m² que les grands : c'est « l'effet taille » que la définition des plafonds de loyer et des niveaux d'aide ne peut ignorer, sauf à courir le risque que les maîtres d'ouvrage ne puissent plus construire que des grands logements. », définition du Guide de la surface utile publié par le ministère en charge du logement en novembre 2006.

³¹ Le zonage I-bis/II/III est un zonage des politiques du logement créé en 1978. Il est notamment utilisé pour définir les plafonds de ressources et de loyers des logements locatifs sociaux ainsi que dans le calcul des aides à la personne.

³² Voir le guide publié par le ministère en charge du logement « Les aides financières au logement », septembre 2015.

- Lorsqu'ils font construire, les primo-accédants sous conditions de ressources, peuvent bénéficier d'un avantage de taux sous la forme d'un Prêt à Taux Zéro. Il s'agit d'une partie de l'emprunt bancaire sur lequel le ménage ne paiera pas d'intérêts, ces derniers étant remboursés à la banque par l'Etat sous forme d'une subvention. Parfois, les collectivités permettent elles aussi de contracter des emprunts à taux réduit.

Lorsqu'un logement est acheté à un promoteur, le prix payé par l'acheteur est un prix de vente. Ainsi, au prix de revient viennent s'ajouter les frais de commercialisation de l'opération ainsi que le marge du promoteur. Le plus souvent, il s'agit d'opérations de logements collectifs ou en lotissement, aussi appelées « individuels groupés », achetés par des particuliers dans le cadre d'une Vente en Etat Futur d'Achèvement (VEFA) pour en faire leur résidence principale ou pour les mettre en location. Les bailleurs sociaux peuvent aussi avoir recours à ce type d'achat. Les aides attribuées aux ménages qui font construire le sont aussi aux ménages qui achètent un logement neuf auprès d'un promoteur.

Tout comme pour le logement ancien, des différences de prix sont observées en fonction de la localisation du bien. Cette différence peut s'expliquer par la disponibilité du foncier, par des coûts salariaux plus élevés, par des modes constructifs qui diffèrent en fonction des régions et par des réglementations qui ne s'appliquent pas de la même façon. Parfois même, le fait de faire construire d'un côté ou de l'autre d'une métropole permet de mobiliser des entreprises dont les prestations sont moins chères et donc de faire baisser le prix de revient. C'est ce qu'évoque notamment le bailleur Lille Métropole Habitat.

« [...] on peut supposer que le coût de travaux moyen d'une opération qui se fait à Lille ou une opération qui se fait à La Bassée sera plus faible à La Bassée qu'à Lille déjà 1) parce que c'est plus facile d'arriver à La Bassée qu'en centre-ville de Lille et 2) quand on est à La Bassée on va pouvoir toucher des entreprises du Pas-de-Calais et là on sait qu'on peut gagner 1-2-3 points. Donc le coût de travaux dépend oui des compétences techniques, des matériaux ainsi de suite, mais dépend aussi du secteur géographique dans lequel vous allez intervenir. », coordinateur des chargés de programmes immobiliers de Lille Métropole Habitat, le 17 février 2015.

La décomposition du prix de revient dépend donc de nombreux facteurs. Etudions-en quelques-unes.

a. Les logements de la promotion immobilière

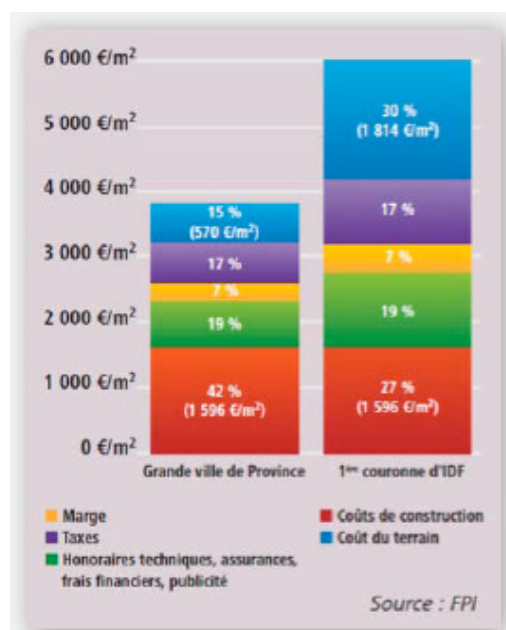


Figure 4 Décomposition du prix des logements neufs dans les grandes villes de province et en première couronne d'Ile-de-France. Source : Adéquation (2011) d'après Fédération des Promoteurs Immobiliers.

La Fédération des Promoteurs Immobiliers (FPI) a fourni, en 2011, une décomposition du prix moyen des opérations réalisées par ses adhérents (Figure 4). Dans les grandes villes de province, un logement coûte en moyenne près de 4 000 €/m². Le plus gros poste de dépense pour le promoteur est le coût de la construction (42 %), puis viennent les honoraires techniques, assurances, frais financiers et publicité (19 %), les taxes (17 %), le foncier (15 %) et la marge du promoteur (7 %). En Ile-de-France, les prix bondissent. En première couronne, le prix des logements neufs atteignait 6 000 €/m² en 2012.

Outre la différence de prix entre Paris et province, on observe aussi une différence dans la répartition des postes de dépense. Le foncier placé en avant-dernière position dans les grandes villes de province intervient en première position (30 %) dans la première couronne d'Ile-de-France, faisant baisser la part du coût des travaux à 27 %. Mais bien que cette dernière soit moins élevée, on note que le montant des travaux est le même (1 596 €/m²) dans les deux cas de figure. En moyenne, il ne semble alors pas y avoir d'effet localisation sur le prix des travaux, à moins que ce coût ne soit le point de départ de la démonstration.

Certains postes paraissent incompressibles dans la répartition. Ainsi, les divers frais et honoraires, les taxes ainsi que la marge du promoteur représentent la même quotité, que l'on se trouve en province ou en première couronne d'Ile-de-France. Cela est corroboré par les dires des promoteurs. Selon eux, leur marge doit obligatoirement se situer autour des 8 % pour que les banques acceptent de financer leur opération.

« Nous les promoteurs, on n'est pas compliqués, si on n'a pas 8 % de marge, on ne fait pas l'opération. Pour deux raisons très très simples, c'est qu'on estime que le risque n'est pas couvert si jamais il y a un petit dérapage, et 2/ si on n'a pas 8 % de marge, la banque ne nous suit pas. », président de la Fédération des Promoteurs Immobiliers du Nord – Pas-de-Calais, le 17 mars 2015.

Aucune autre source disponible ne nous a permis d'étudier la décomposition des prix des logements neufs vendus par les promoteurs aux particuliers. Bien que la FPI Nord – Pas-de-Calais nous ait promis de nous transmettre des éléments, ceux-ci ne nous sont jamais parvenus.

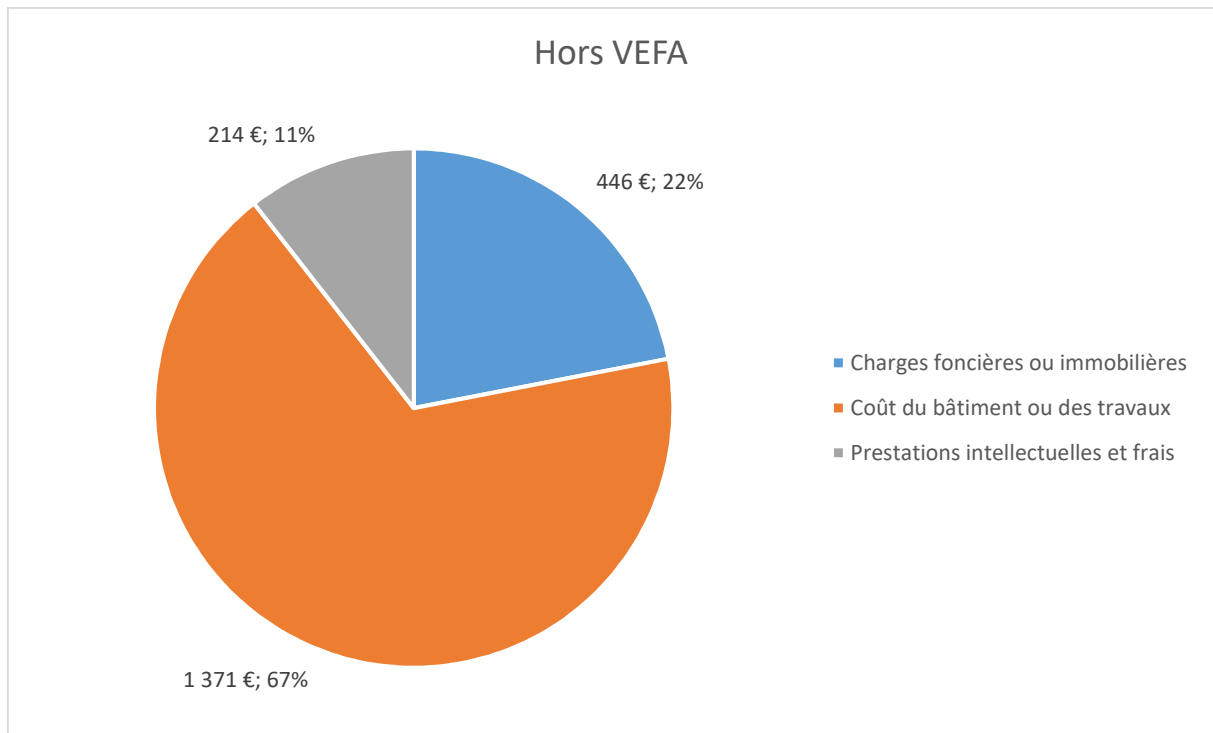
Ces informations étant diffusées par la Fédération des Promoteurs Immobiliers, des enjeux de portage politico-médiatique peuvent venir biaiser ces résultats. Cependant, la possibilité pour les bailleurs sociaux d'acquérir des logements en VEFA nous permet d'obtenir d'autres informations.

b. Les logements locatifs sociaux

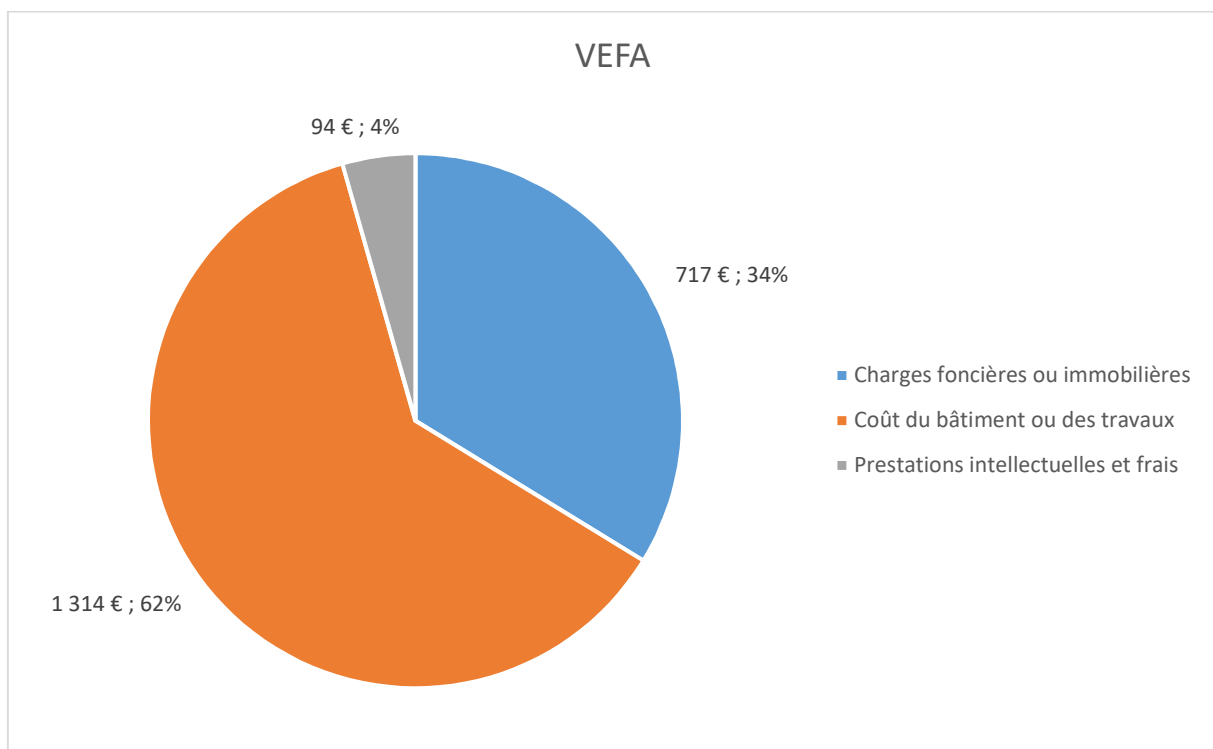
POINT METHODOLOGIQUE

Sisal est une base de données renseignée depuis 2008 par les services en charge de l'aide à la pierre que sont les Directions Départementales des Territoires ou les collectivités territoriales délégataires des aides à la pierre. Dans le cadre de ce travail de thèse, les résultats présentés ne concernent que les logements ordinaires (et non les résidences sociales, les foyers, l'hébergement d'urgence ou encore les pensions de famille) neufs (et non acquis-améliorés ou réhabilités). Nous avons choisi d'étudier les prix de revient en €/m² de surface utile des logements hors opérations ANRU et hors logements étudiants qui présentent des particularités en termes de financement et de conception.

La décomposition du prix de revient des logements sociaux peut se faire selon trois principaux postes que sont la charge foncière, le prix des travaux et les honoraires. Ces données sont présentes dans la base Sisal renseignée grâce aux informations fournies par les bailleurs pour le financement de leurs opérations. On y trouve ainsi le détail en trois postes des prix estimés avant appel d'offre. Deux cas de figure se distinguent : le prix de revient des opérations en maîtrise d'ouvrage directe, construites



Graphique 3 Décomposition en trois postes du prix de revient provisoire moyen en €/m² de surface utile des logements locatifs sociaux financés en 2015 en France métropolitaine, hors VEFA. Source : Sisal. Champ : France métropolitaine.



Graphique 4 Décomposition en trois postes du prix de revient provisoire moyen en €/m² de surface utile des logements locatifs sociaux financés en 2015 en France métropolitaine, VEFA. Source : Sisal. Champ : France métropolitaine

par les bailleurs, et le prix des logements achetés en VEFA auprès des promoteurs immobiliers³³.

En moyenne, le prix de revient par logement des opérations financées en 2015 en maîtrise d'ouvrage directe était de 2 031 €/m² de surface utile (Graphique 3). En VEFA, les bailleurs ont dû dépenser 2 125 €/m², soit 5 % de plus que s'ils avaient fait construire eux-mêmes (Graphique 4). Bien que la part du prix des travaux soit à peu de choses près la même, on observe une répartition toute autre pour le prix du foncier et les honoraires. En effet, le foncier représente une part et un volume bien plus importants pour les opérations en VEFA (34 % ; 717 €/m²) que pour les opérations en maîtrise d'ouvrage directe (22 % ; 446 €/m²). Et cette dépense supplémentaire semble être compensée par des économies réalisées sur les prestations intellectuelles. Cette différence de prix peut s'expliquer par le fait que les bailleurs bénéficient, parfois, d'une mise à disposition de terrains par les collectivités locales soit gracieusement, soit pour un montant symbolique. Cela leur permet de réaliser des opérations là où le foncier est rare ou trop onéreux.

Mais, si les bailleurs disposent de tels avantages, comment expliquer que les niveaux de prix au logement soient à peu de chose près les mêmes entre la VEFA et la maîtrise d'ouvrage directe et qu'ils soient si différents de ceux observés par la Fédération des Promoteurs Immobiliers ? Certes, la vente directe aux bailleurs permet de supprimer les frais de publicité et de commercialisation, mais cette seule économie n'explique pas cet écart.

D'après les entretiens menés auprès des bailleurs et promoteurs, il semblerait que les premiers aient la main mise sur le prix d'achat maximal qu'ils peuvent tolérer. Les promoteurs ayant des prérogatives en termes de volume de ventes aux bailleurs, ils n'auraient d'autres choix que de faire en sorte que leur opération respecte ce prix.

« On essaye de négocier au maximum avec les promoteurs, il y a peut-être quelques VEFA excessivement bien positionnées qu'on a achetées un peu plus chères que ceux qu'on a produit mais sinon on essaye de, au maximum, de se dire : il faut que ça reste dans les mêmes eaux. Il faut que ça reste dans les mêmes eaux, sachant que, généralement, le promoteur, il a une imposition dans le PLU, enfin globalement sur la communauté urbaine de Lille, à partir de 17 logements, il doit faire 30 % de social. Il doit faire une péréquation. », directrice du département Programmes de SIA Habitat, mai 2015.

La question de la péréquation se pose alors. Les promoteurs voyant leur prix de vente aux bailleurs sociaux être limité, il semblerait que le prix des logements vendus aux particuliers soit augmenté afin de limiter les pertes dues à la VEFA HLM et de rentabiliser l'opération. Bailleurs et promoteurs rencontrés sont unanimes sur le sujet.

« Les logements sociaux ça a coûté. Vous savez qu'on est obligés de faire un certain pourcentage de logements sociaux. Dans nos immeubles on vend en VEFA un certain pourcentage de logements sociaux. On les vend à perte aux bailleurs sociaux. Donc nous, comme on doit avoir nos 8 % de marge sinon on n'est pas suivi, ben on le répercute. [...] Ben oui, péréquation, l'impôt palier. Celui qui achète son logement normal, c'est vous, et du coup ça va encore augmenter on estime les logements d'environ 10 %. », président de la Fédération des Promoteurs Immobiliers du Nord-Pas-de-Calais, mars 2015.

³³ Les bailleurs sociaux ont la possibilité d'acheter des logements en VEFA auprès de promoteurs immobiliers. Dans certaines collectivités, des servitudes de mixité sociale imposant aux promoteurs immobiliers de vendre un certain nombre de leurs logements aux bailleurs sociaux ont été mises en place. C'est notamment le cas dans la Métropole Européenne de Lille (MEL). Ainsi, toutes les opérations de 17 logements ou plus des communes de la MEL ayant souhaité inscrire la servitude de mixité sociale à leur Plan Local d'Urbanisme doivent comporter au moins 30 % de logements sociaux.

« Donc règle imposée pour accession sociale par la ville, les règles d'équilibre interne qui peuvent être variables selon les bailleurs mais qui globalement de toute façon imposent un prix limite et il est vrai que sur des zones tendues où le foncier est cher, il y a une péréquation qui est faite entre le prix auquel le maître d'ouvrage public peut effectivement acquérir les logements et donc une compensation sur le prix de vente des logements en accession. », responsable de la construction de Partenord Habitat, mars 2015.

Ce système de péréquation pourrait même contribuer à l'accroissement des prix du neuf.

« Quel est le coût de la mixité sociale dans l'impact sur le prix de vente ? Ça c'est bien plus que les normes. Moi j'ai fait le calcul sur une opération qu'on a à Lille qu'on vend cher, mais où on a 35 logements. Sur 35 logements on en a 10 vendus en bloc à bailleur, si je n'avais pas fait ces logements en bloc, tout en accession, je baissais mon prix de vente de 4 - 500 € du mètre carré. », président du Cecim Nord, mars 2015.

2.1.2. Détermination des loyers des logements neufs

Il existe en France deux principaux systèmes de fixation de loyers : les loyers du parc locatif privé, libres ou plafonnés dans le cas d'un investissement locatif défiscalisé, et les loyers plafonnés des logements sociaux. Nonobstant la question des charges, un loyer ne se décompose pas comme le prix de revient ou le prix de vente. Néanmoins, son montant pourrait en dépendre. C'est ce que nous allons chercher à déterminer.

a. Le parc privé

Les loyers du parc locatif privé sont des loyers de marché. Ils se déterminent en fonction de la demande, des caractéristiques du logement et de sa localisation. Il dépend aussi du taux de rentabilité locative escompté par l'acquéreur du logement, c'est-à-dire du rapport entre les profits générés par la location du logement et le prix d'acquisition du bien.

Dans le cas du neuf, la plupart des logements mis en location sont issus d'un investissement locatif défiscalisé³⁴. En effet, en 2011, un peu moins de 116 000 logements auraient été construits pour être loués³⁵. D'après une exploitation de la base Filocom dont la méthodologie a été élaborée par le groupe Développement Urbain Habitat Logement du Cerema Nord-Picardie³⁶, on peut évaluer la production de logements en investissement locatif défiscalisé à 74 000 cette même année, soit les deux tiers des logements locatifs privés neufs.

Or, depuis le dispositif Robien, les loyers des logements locatifs défiscalisés sont plafonnés. En 2016, le dispositif « Pinel » permet aux investisseurs dans le neuf de bénéficier d'une réduction d'impôts de 12 à 21 % du prix du logement pour une durée de location à loyer plafonné comprise entre 6 et 12 ans. Le logement doit être situé en zone A bis, A, B1 ou B2³⁷ et les loyers doivent respecter les plafonds suivants :

³⁴ Ce système, créé en 1984 dans le but de dynamiser la construction de logements neufs, permet à des personnes physiques de déduire de leurs impôts une partie de leur investissement. Il a beaucoup évolué depuis. En 2016, le dispositif en vigueur est le « Pinel », du nom de la ministre procédée à sa dernière modification d'importance.

³⁵ Données Filocom 2013.

³⁶ Guerrini S. (2013)

³⁷ Le zonage A / B / C caractérise la tension du marché du logement en découpant le territoire en 5 zones, de la plus tendue (A bis) à la plus détendue (zone C). Il s'appuie sur des critères statistiques liés aux dynamiques territoriales, à la tension des marchés locaux et aux niveaux de loyers et de prix.

Tableau 1 Plafonds de loyer du dispositif Pinel pour les baux souscrits en 2016. Source : Ministère en charge du logement (2016), Les aides financières au logement.

<i>Situation géographique</i>	<i>Valeur de base du plafond de loyer</i>
<i>Zone A bis</i>	16,83 € / m ²
<i>Zone A</i>	12,50 € / m ²
<i>Zone B1</i>	10,07 € / m ²
<i>Zone B2</i>	8,75 € / m ²

Ces valeurs de bases sont adaptées à la taille du logement et le plafond de loyer est donc égal à :

$$\text{Plafond de loyer} = \text{Valeur de base} * \left(0,7 + \frac{19}{\text{Surface}} \right) * \text{Surface}$$

Ainsi, dans certaines zones où les loyers de marché dépassent le plafond de loyer des dispositifs fiscaux d'investissement locatif, les loyers des logements neufs ne répondent plus directement au marché mais aux plafonds définis par la réglementation. Tentons de vérifier sur quelques exemples si le dispositif est efficace pour faire en sorte que les logements neufs soient plus abordables pour les locataires (Tableau 2).

- D'après les données de l'observatoire des marchés locatifs privés Clameur, en 2015, un studio situé à Paris (zone Abis) se louait en moyenne 28,5 €/m². En investissement locatif défiscalisé « Pinel », le loyer plafond d'un studio de 18 m² serait de 29,5 €/m², soit un peu au-dessus du loyer de marché. En revanche, celui d'un T4 de 74 m² vaudrait 16,2 €/m² alors que le loyer de marché est de 21,9 €/m² selon Clameur.
- A Lille (zone A), les loyers de marché de Clameur sont inférieurs aux loyers plafond du dispositif. Ce ne sont donc pas ces derniers qui sont à l'origine des prix du neuf à la location. Par contre, ils doivent beaucoup influencer les loyers des logements neufs de Nice (zone A) où le loyer de marché y est plus élevé.
- La situation est la même en zone B1. Certaines villes, comme Rouen, ont des loyers de marché inférieurs aux plafonds alors que dans d'autres communes, comme Bordeaux, la situation est inversée.

Les plafonds de loyer de l'investissement locatif défiscalisé ne sont donc pas les seuls déterminants des niveaux de loyer des logements neufs du secteur locatif privé, mais ils contribuent néanmoins, dans certaines villes, à apporter une offre plus abordable.

Cependant, une autre politique publique, celle des aides au logement, aurait eu, selon certaines analyses³⁸, l'effet inverse. En effet, les ménages locataires répondant aux conditions de ressource peuvent bénéficier d'une aide au logement afin de limiter leur taux d'effort ou d'accéder à des logements de meilleure qualité en accroissant leur pouvoir d'achat. Trois types d'aide au logement existent. Elles sont calculées de la même façon mais le public visé diffère :

³⁸ Fack G. (2011)

Tableau 2 Comparaison en 2015 des loyers plafonds du dispositif Pinel et des loyers de marché en euros par m². Source pour les loyers de marché : Observatoire des marchés locatifs privés Clameur. Elaboration de l'auteur.

Zone	Ville de référence	Typologie	Surface réglementaire minimale	Loyer Clameur	Loyer plafond Pinel *
Abis	Paris	T1	18	28,5	29,5
		T2	46	23,9	18,7
		T3	60	22,4	17,1
		T4	73	21,9	16,2
		T5 et plus	88	22	15,4
A	Lille	T1	18	16,3	21,9
		T2	46	12,6	13,9
		T3	60	10,6	12,7
		T4	73	9,5	12,0
		T5 et plus	88	8,9	11,4
	Nice	T1	18	18,1	21,9
		T2	46	14,9	13,9
		T3	60	13,6	12,7
		T4	73	13,3	12,0
		T5 et plus	88	12,1	11,4
B1	Rouen	T1	18	13,9	17,7
		T2	46	10,9	11,2
		T3	60	9,8	10,2
		T4	73	8,8	9,7
		T5 et plus	88	8,7	9,2
	Bordeaux	T1	18	16,5	17,7
		T2	46	12,4	11,2
		T3	60	10,6	10,2
		T4	73	9,9	9,7
		T5 et plus	88	10	9,2
B2	Albi	T1	18	12,3	15,4
		T2	46	9,1	9,7
		T3	60	7,8	8,9
		T4	73	7,2	8,4
		T5 et plus	88	7	8,0

* Les loyers en gras sont ceux pour lesquels le loyer plafond du dispositif Pinel est inférieur au loyer de marché.

- l'Aide Personnalisée au Logement (APL) est destinée aux ménages locataires d'un logement conventionné comme le sont les logements locatifs sociaux et certains logements privés ;
- l'Allocation Logement à caractère Familial (ALF) est destinée aux ménages locataires d'un logement non conventionné et qui perçoivent par ailleurs des prestations familiales, ont un enfant de moins de 21 ans ou un ascendant de plus de 65 ans à charge, sont jeunes mariés depuis moins de 5 ans ou encore se composent d'une femme enceinte ;
- l'Allocation Logement à caractère Social (ALS) est destinée aux ménages ne pouvant percevoir l'APL ou l'ALF.

Les analyses de Gabrielle Fack tendent à montrer que les aides au logement, parce qu'elles solvabilisent les ménages, participent à accroître les loyers des logements locatifs privés, la hausse de la demande due aux aides n'ayant pu être absorbée par un marché locatif privé trop inélastique. Cela aurait entraîné une hausse des loyers des logements de ce parc, notamment pour les ménages à bas revenu. Cependant, ce constat concerne une période courte et un contexte particulier, celui du bouclage des aides à la personne³⁹.

b. Le parc social

Les loyers du parc locatif social sont des loyers réglementés, dont le montant qui peut évoluer chaque année, est limité par un plafond. Dans le cas du neuf, en 2016, ce dernier dépend de plusieurs critères :

- le type de prêt PLAI, PLUS ou PLS finançant le logement ;
- la localisation du logement en fonction du zonage I/II/III des politiques du logement pour les PLAI et les PLUS et du zonage A/B/C pour les PLS ;
- la taille de l'opération et des logements via le coefficient de structure ;
- les éventuelles marges locales permettant de valoriser le loyer des logements de haute qualité pour les PLUS et les PLAI. Cette marge peut varier jusque 20 % et est déterminée soit par la collectivité délégataire des aides à la pierre, soit par le préfet en cas d'absence de délégation.

Les loyers plafonds sont ainsi déterminés par la formule suivante :

Loyer Maximum Conventionné

$$= \text{Loyer Maximum de Zone} * \text{Coefficient de Structure} * (1 + \text{Marge locale})$$

$$\text{Où Coefficient de Structure} = 0,77 * [1 + \left(\text{Nombre de logements} * \frac{20}{\text{Surface Utile}} \right)]$$

Pour 2016, les loyers maximums de zone sont les suivants :

Tableau 3 Loyers maximums de zone en fonction du financement. Source : Ministère en charge du logement (2016) Les aides financières au logement.

	Zone I bis	Zone I	Zone II	Zone III	
PLAI	5,97 €/m ²	5,61 €/m ²	4,92 €/m ²	4,56 €/m ²	
PLUS	6,71 €/m ²	6,31 €/m ²	5,54 €/m ²	5,14 €/m ²	
	Zone A bis	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
PLS	13,08 €/m ²	10,07 €/m ²	8,67 €/m ²	8,32 €/m ²	7,72 €/m ²

Bien que ce loyer plafond soit un maximum, il est la plupart du temps appliqué au logement, hors cas exceptionnel où le loyer de marché est inférieur au loyer plafond. En effet, d'après les bailleurs, fixer le

³⁹ Le bouclage des aides à la personne opéré à partir de 1992 a ouvert le droit aux aides personnelles au logement à toutes les catégories de population et de logement locatif, sous condition unique de ressource.

loyer au plafond serait aujourd'hui le seul moyen d'équilibrer les opérations et de parer à la baisse des subventions.

« Nous on les fixait systématiquement au plafond. Dans nos équilibres c'est ça. Honnêtement, on n'a pas de marge de manœuvre. », directeur du développement et du patrimoine de Lille Métropole Habitat, février 2015.

« L. Bavay : Donc, justement, je voulais savoir si vos loyers sont toujours fixés au plafond ?

SIA Habitat : Oui, sinon je n'équilibre pas l'opération. Je n'ai pas le choix. », directrice du département Programmes de SIA Habitat, mai 2015.

« Alors après vous pouvez très bien fixer le loyer, le loyer de base entre guillemets va être fixé au plafond mais limite ça n'a pas d'importance. Vous fixez le loyer au plafond mais vous ne le louerez pas forcément à ce prix-là. Derrière on est obligé en général d'enclencher un certain nombre de remises. », responsable de la gestion locative de Pas-de-Calais Habitat, mars 2015.

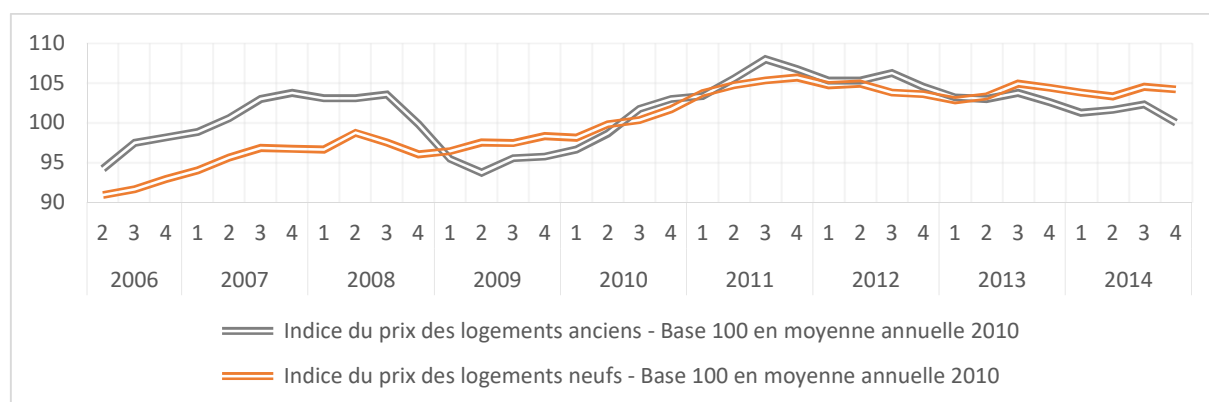
Ainsi, les loyers des logements neufs du parc locatif social sont déterminés le plus souvent par le plafond réglementaire qui leur est applicable. Il va donc dépendre de son type de financement, de sa localisation, de sa superficie mais aussi de sa qualité. Par exemple, dans le Nord, hors périmètre de délégation des aides à la pierre, une marge de 7 % est applicable sur les loyers des logements labélisés Bâtiment à Energie POSitive (BEPOS)⁴⁰. Cela peut induire des différences importantes de loyer pour des opérations similaires.

« Tout à fait mais ce qui veut dire qu'entre une opération BBC RT 2005 et une opération RT 2012, livrées à 6 mois de décalage, on pouvait avoir des loyers plus importants sur l'opération BBC RT 2005 que sur RT 2012. [...] on parle beaucoup moins de l'incidence que peut avoir effectivement une baisse d'une majoration locale sur le loyer de 4 %, qui est loin d'être négligeable parce que c'est 4 % de recettes en plus. », responsable de la construction de Partenord Habitat, mars 2015.

2.2. Le prix du logement neuf, un prix de marché ?

Alors que le prix du logement neuf pourrait simplement résulter de la somme de son prix de revient et des frais annexes, ou d'un taux de rentabilité locative escompté, plusieurs indices laissent penser que le prix du neuf est un prix de marché, déterminé par l'offre et la demande, tout comme l'est celui de l'ancien.

En effet, lorsque l'on observe les indices de prix Insee, on note que les prix des logements neufs évoluent pour partie de la même façon que ceux des logements anciens, notamment depuis 2009 (Graphique 5).



Graphique 5 Indice des prix des logements neufs et indice des prix des logements anciens - Base 100 en moyenne annuelle 2010. Source : Insee.

⁴⁰ Donnée fournie par le bailleur Partenord Habitat.

Cette observation est corroborée par les dires des acteurs rencontrés. Les promoteurs n'hésitent pas à affirmer que la première variable fixée est le prix de vente des logements. Vient ensuite la question du coût de la construction, des honoraires et des taxes et, en dernier, celle du terrain. C'est le système du « compte à rebours », où « le montant de la charge foncière *acceptable* apparaît ici comme un *résidu* de la différence entre le prix de sortie et les autres coûts »⁴¹. L'équation serait donc :

$$\begin{array}{l}
 \text{Prix du logement} \\
 - \text{ Prix de la construction} \\
 - \text{ Honoraires} \\
 - \text{ Marge du promoteur} \\
 - \text{ Frais divers (bancaires, commercialisation, taxes)} \\
 \hline
 = \text{ Prix du foncier}
 \end{array}$$

Promoteurs et experts partagent cette vision.

« Quand on regarde un terrain, on se dit "à combien je vais vendre les apparts ? A combien je vais construire ? Quelles sont les taxes que j'ai sur ce terrain ? Les honoraires que je vais devoir payer à différents intervenants dans l'acte de construire ?" et donc j'en déduis, voilà, le terrain je peux le payer 300 € du m², 400, 500, 600, 700. », président du directoire des Nouveaux Constructeurs, avril 2015.

« A chaque fois que je discute avec un promoteur immobilier, je lui dis : « comment se passe la formation du prix du terrain ? », il me dit : « ben, moi, j'entends dire qu'il y a un terrain qui est à vendre, je vais sur place, je me promène, je regarde le prix des logements dans le voisinage, je conçois le type de logement que je vais construire parce que c'est celui qui, je pense, va se vendre le mieux, c'est mon métier de promoteur, son prix de vente, je le détermine en fonction des loyers du prix du voisinage, j'enlève tous mes coûts, c'est ce qu'on appelle compte-à-rebours, et ce qui reste, c'est le prix que je suis prêt à payer pour le terrain ; donc j'enlève ma marge de négociation, je vais voir le propriétaire, je lui propose tout moins ma marge de négociation, on négocie et puis, s'il est prêt à accepter le prix maximal pour moi, eh, ben, j'achète ». », Jacques Friggit, expert du Conseil Général de l'Environnement et du Développement Durable, avril 2015.

Ainsi, quand le coût de la construction augmente sans que le surcroît qualitatif du logement incite le particulier à dépenser plus pour son logement, les promoteurs cherchent à acheter les terrains à un prix moindre. La conséquence de ce système est, à court terme, une baisse du volume de production, les propriétaires fonciers acceptant difficilement de baisser le prix de vente de leurs terrains.

« Donc ce qui se passe c'est que si les coûts de construction sont plus élevés, en fait il va y avoir moins de terrains qui vont muter donc ça a quand même un effet négatif sur la production de logement et donc indirectement sur le prix de ces logements puisque moins on en produit, plus l'équilibre économique se fait par le prix du logement. Pourquoi ça a un impact sur la production de logements ? Parce que plus les coûts de production sont élevés, plus les terrains sont ... les valeurs des terrains sont faibles et donc moins les propriétaires des terrains ont intérêt à les faire muter. », président du directoire des Nouveaux Constructeurs, avril 2015.

« Le problème, c'est que, si on augmente les prix des coûts de construction sans qu'il en ressorte la valeur d'usage supplémentaire, c'est-à-dire sans changer finalement le prix que les gens sont prêts à payer pour une surface, là, le logement, il va falloir un certain temps avant que le vendeur du terrain accepte de baisser son prix pour que le prix total reste dans l'enveloppe. Donc, il va en résulter une baisse de la construction ; c'est tout le problème, autrement dit, ça va avoir un effet sur les volumes et

⁴¹ Levasseur S. (2013), p. 367

non pas sur les prix, vous voyez ce que je veux dire, à court terme. Alors ensuite, à moyen et long terme, ça va s'ajuster parce que, pour les vendeurs de terrains, il y en a certains qui peuvent attendre, il y en a d'autres qui ne peuvent pas attendre.», Jacques Friggit, expert du Conseil Général de l'Environnement et du Développement Durable, avril 2015.

Mais ce mécanisme n'est pas infaillible. A court terme, de nombreuses situations mènent à faire entrer le prix du foncier dans la composition des prix des logements. Dans les zones tendues où le foncier est rare et où, la demande étant forte, les ménages sont prêts à payer leur logement plus cher, les constructeurs n'hésitent pas à déboursier plus pour pouvoir construire. La concurrence entre promoteurs fait qu'ils ne disposent pas d'une marge de négociation suffisante pour parvenir à faire baisser le prix du foncier.

« Le seul truc sur lequel on a un effet de levier c'est l'achat du terrain mais comme les terrains sont relativement rares et que nous on est un peu parano, on a toujours l'impression qu'on va nous en vouloir et qu'on ne nous vendra plus de terrain, on est assez généreux sur l'achat des terrains. C'est peut-être une erreur que nous commettons mais c'est comme ça parce que c'est notre matière première et on se dit que de toute façon si on n'a pas de terrain ... », président de la Fédération des Promoteurs Immobiliers du Nord-Pas-de-Calais, mars 2015.

Certains bailleurs sociaux les accusent même d'avoir fait croître volontairement les prix du foncier pour être sûr d'en devenir propriétaire.

« S'ils achetaient moins cher les fonciers, eh bien, ça irait mieux. En fait, ils ont fait monter fortement le prix des fonciers, mais quand je dis fortement, il y a une bulle terrible, en plus, avec des techniques qui sont de prendre des promesses de vente assez longues, quitte à les abandonner, mais, vous avez dit à un particulier ou à un entrepreneur qui possède un terrain ou quoi que ce soit, votre bien, je vous l'achète 2 millions, dans 2 ans ; et puis pour une raison x ou y, vous utilisez une condition suspensive et vous ne levez pas l'option, celui qui arrive après et qui dit : je vous achète votre terrain 800 000, le gars, il lui rigole au nez, son terrain, il vaut 2 millions, et puis comme je l'ai gardé 2 ans de plus, peut-être qu'il vaut encore un petit peu plus ; et donc les promoteurs ont fait flamber le prix des terrains ; et c'est vrai que nous, sur nos opérations, on ne monte que du social, et donc, on offre moins, c'est pas porté, enfin, c'est pas avec les loyers de sortie qu'on pratique qu'on peut porter ce qu'ils vendent eux sur des produits de défiscalisation majoritairement. Donc, quelque part, ils ont fait monter les prix. », directrice du département Programmes de SIA Habitat, mai 2015.

Le système du compte à rebours, utilisé dans la plupart des projets de construction, suggère que le prix des logements neufs s'apparente à un prix de marché déterminé par la capacité financière des ménages à investir. Cependant, un surcroît qualitatif peut inciter l'acheteur à investir plus d'argent dans son logement et donc mener à une augmentation des prix.

Il en va de même pour l'investissement locatif. Effectivement, les prix des logements sont déterminés par la capacité financière des acheteurs, mais aussi par les loyers de marché et le taux de rentabilité locative escompté pour que l'opération de défiscalisation soit rentable pour ceux-ci. Etant donné que les logements neufs en location sont en majorité issus d'un investissement locatif défiscalisé, on peut considérer que, dans la plupart des cas et en supposant que les ménages investisseurs anticipent correctement la rentabilité de leur achat, le prix de ces logements est en partie déterminé par le loyer de marché.

Les loyers des logements sociaux, quant à eux, sont réglementés et donc en dehors du marché. Ils ne répondent pas à un système d'offre et de demande. Néanmoins, ils sont les déterminants du prix de revient des logements. En effet, les bailleurs ne lancent une opération que s'ils sont certains de la rentabiliser. Ces calculs sont fondés sur le plan de financement qui est l'outil qui va permettre au bailleur de déterminer si son opération est équilibrée. Il y répertorie les aides perçues (subventions reçues,

exonérations de taxes), le capital de départ, l'emprunt effectué et ses intérêts, l'investissement en fonds propres, les charges annuelles ainsi que les loyers perçus actualisés chaque année. La différence entre recettes et charges permet de dégager annuellement un volume de trésorerie. Lorsque la somme année après année de ces variations devient positive, cela signifie que l'opération commence à être rentable. C'est donc la somme des loyers perçus qui va déterminer quel doit être le prix de revient de maximum de l'opération pour que celle-ci soit viable.

« Ah mais, de toute façon, on a un objectif, c'est effectivement de sortir une opération qui de toute façon est équilibrée avec des loyers qui sont effectivement au plafond, en tout cas ... [...] Par contre, la faisabilité de l'opération restait de toute façon l'équilibre donc il fallait effectivement ... Globalement c'est forcé de rentrer dans le cadre de l'équilibre et donc du coût d'objectif que l'on fixait au maître d'œuvre en termes de coûts travaux. », responsable de la construction de Partenord Habitat, mars 2015.

Dans chacune des situations évoquées, on peut considérer que le prix d'un logement neuf n'est pas la résultante des coûts, mais bien la variable qui va déterminer le prix du foncier ou encore le coût de la construction. Un seul type d'opération semble échapper à cette observation. Il s'agit de la construction propre par un particulier où l'acheteur est maître d'ouvrage de son logement et fait construire sur un terrain qui lui appartient. Dans ce cas, le prix de revient du logement est déterminé par la somme des coûts de construction, des honoraires et des autres charges diverses mais est tout de même limité par la capacité financière des acheteurs.

3. Comment ont évolué les prix des logements neufs ?

Les déterminants du prix des logements neufs ayant été exposés, consacrons-nous à présent à leur évolution. Ont-ils crû ? A quel rythme ? Comme les revenus des ménages ? Cette partie tente de répondre à ces questions à partir d'exploitations statistiques.

3.1. Evolution des prix de revient, des prix de vente et des loyers

3.1.1. Le coût de production des logements

a. Le point de vue des acteurs

Dans une étude parue en 2012 et actualisée en 2014⁴², la Caisse des Dépôts et de Consignation (CDC) estime que le coût de production des logements locatifs sociaux a crû de 53 % entre 2005 et 2013 en France hors Ile-de-France, passant de 1 440 à 2 000 €/m² (Figure 5). La croissance a été moins soutenue en Ile-de-France où les prix sont plus élevés, avec une augmentation de 38 % sur la même période. Cependant, cette étude pointe aussi une stabilisation des coûts de production depuis 2011. Plusieurs pistes sont évoquées pour expliquer cette croissance. Sont cités notamment : la hausse des coûts de production figurée par l'évolution des indices de référence que sont le BT01⁴³ et l'Indice du Coût de la Construction (ICC)⁴⁴ (Graphique 6) ; l'effet qualité lié au renforcement normatif et réglementaire non pris en compte dans les indices d'après les experts du CGEDD ; et l'impact de la hausse des prix des logements anciens (Graphique 7). On observe en effet une évolution similaire des indices Insee du prix des logements anciens et du prix de revient des logements locatifs sociaux neufs. Pour la Caisse des Dépôts, « Cela laisse penser à un lien

⁴² CDC (2012) et CDC (2014)

⁴³ Le BT01 est un indice produit par l'Insee. Il mesure le coût des facteurs de production pour les entreprises de travaux. Il prend en compte les salaires, les matériaux, le matériel, les transports, l'énergie et les frais divers.

⁴⁴ L'ICC, comme son nom ne l'indique pas, est un indice de prix produit par l'Insee. Il mesure l'évolution du prix de la construction des bâtiments neufs à usage principal d'habitation en France métropolitaine.

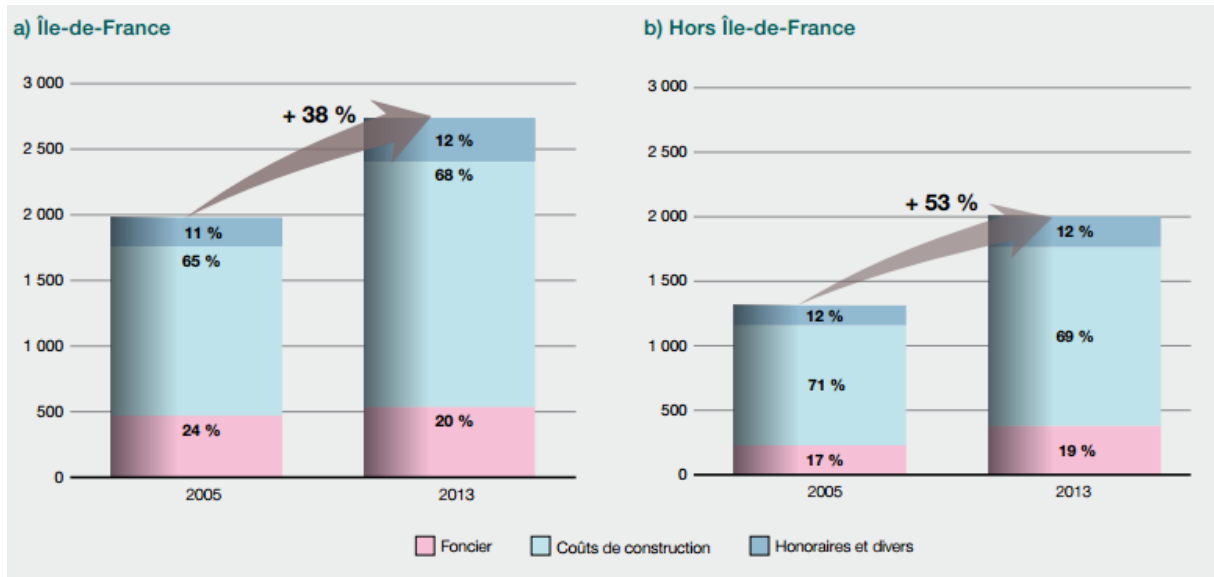
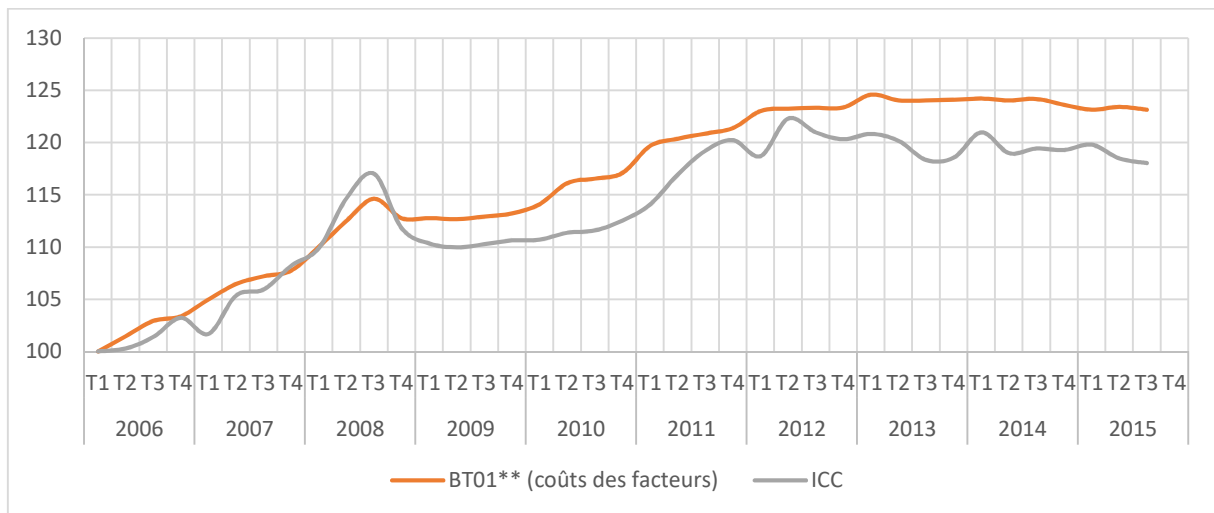
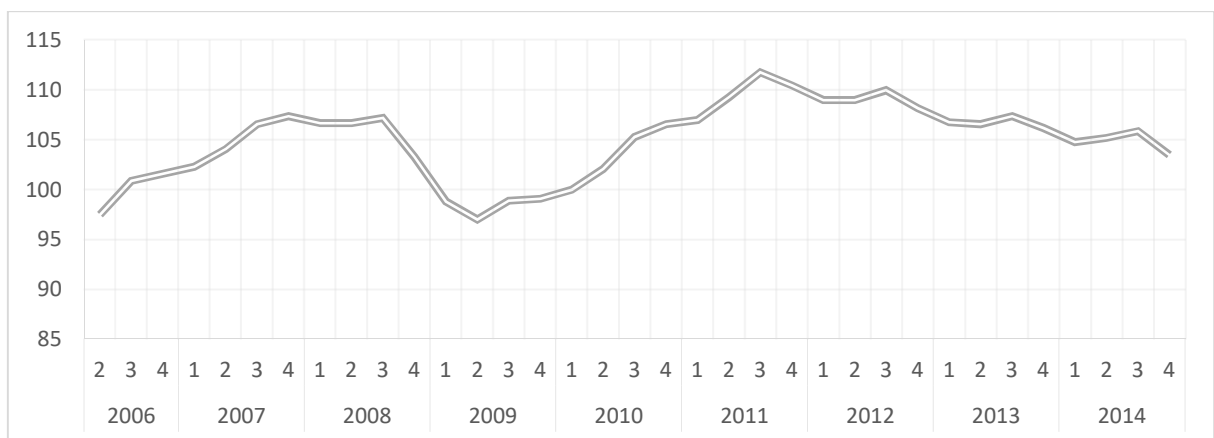


Figure 5 Décomposition et évolution des coûts de production des opérations de construction des logements sociaux en 2005 et 2013 (en €/m² habitable). Source : Caisse des dépôts et de consignation, Eclairages n°4, Coûts de production du logement social - tendances nationales et spécificités de l'Île-de-France, juin 2014.



Graphique 6 Comparaison de l'évolution du BT01 et de l'ICC. Base 100 au T1 2006. Source : Insee. Elaboration de l'auteur.



Graphique 7 Indice des prix des logements anciens - France métropolitaine - Ensemble - Base 100 au 1er trimestre 2010 - Série brute. Source : Insee.

fort entre coûts de production des logements sociaux et conjoncture économique et immobilière »⁴⁵, ramenant le prix de revient des logements locatifs sociaux au prix de marché des logements anciens.

La Fédération Française du Bâtiment partage l'avis de la Caisse des Dépôts concernant les causes de la croissance du coût de la construction, considérant que la hausse serait due à une influence combinée du coût de la main d'œuvre, du coût de l'énergie, des matériaux et des matières premières et du poids de la réglementation⁴⁶.

Par ailleurs, les acteurs rencontrés appuient ce discours et citent d'autres causes :

- La hausse du prix des matières premières liée à la mobilisation des ressources par la Chine, alors en pleine croissance économique ;

« Le pic de 2008 moi je le lie aux JO de Pékin. On a bien vu que c'était un phénomène mondial. Effectivement tout le coût des matières premières augmentait, augmentait. Et à ce moment-là il y avait les JO », directeur du développement et du patrimoine de Lille Métropole Habitat, février 2015.

« Et euh, si, la ... mais ça c'est moins vrai maintenant, c'était l'augmentation des matières premières, notamment quand la Chine il y a 7-8 ans, 10 ans, était en pleine expansion. Toutes les grues étaient en Chine, tout l'acier partait en Chine, tout le ciment partait en Chine et donc ils ont fait monter les prix et le reste du monde occidental, développé, avait du mal à avoir des grues parce que tout partait en Chine à des prix énormes donc ça a fait monter. », président de la Fédération des Promoteurs Immobiliers Nord-Pas-de-Calais, mars 2015.

« Bien, il y a eu à l'époque de ce que je me souviens, il y avait aussi l'impact, alors après c'est ce que l'on nous a répercuté, mais du marché chinois qui était vraiment en forte expansion qui monopolisait notamment les aciers mondiaux ce qui fait que le prix de l'acier avait beaucoup augmenté », président du Cecim Nord, mars 2015.

- La multiplication des opérations de renouvellement urbain pour lesquelles les bailleurs disposaient de nombreuses subventions ;

« Le financement est important parce qu'on n'arrive pas à sortir des opérations sans, mais à un moment donné il peut y avoir cet effet pervers qui fait que par solution de facilité, parce qu'on nous demande de produire à un moment donné tant de logements par an, eh bien oui, ben il faut les sortir. Et donc tout ce travail d'analyse et la plus-value du monteur, du conducteur, du chargé d'opération, peu importe, ben elle passe à l'as et ça peut être aussi une tendance inflationniste. », directeur du développement et du patrimoine de Lille Métropole Habitat, février 2015.

« En général on était quand même plus cher. Alors on était sur des programmes importants montés soit en conception-réalisation soit en entreprise générale par rapport à du corps d'état séparés, ce qui pourrait effectivement, et avec des contraintes aussi architecturales bien définies et plus importantes que sur une opération classique. », responsable de la construction de Partenord Habitat, mars 2015.

- L'accroissement des exigences réglementaires et normatives.

« Qu'est-ce qui a fait monter les prix dans le neuf ? [...] La rareté du foncier, les normes, et tous les impôts, les taxes. », président de la Fédération des Promoteurs Immobiliers Nord-Pas-de-Calais, mars 2015.

« Il a plusieurs facteurs qui les ont augmentés directement et indirectement, un qui est très logique et évident c'est l'évolution de la réglementation thermique et enfin ça c'est juste une évidence et je ne

⁴⁵ CDC (2014), p.4

⁴⁶ FFB (2013)

vois pas comment on pourrait dire qu'on va retourner en arrière sur un facteur comme ça parce qu'il y a une notion de développement durable. Donc oui il y a cet aspect-là qui a fait évoluer les coûts mais pas seulement, il y a le parasismique qui touche certaines zones où dans notre région on est concerné notamment tout ce qui est aux alentours du Valenciennois etc. », directrice du département Programmes de SIA Habitat, mai 2015

Cependant, depuis 2010, la tendance est à la stagnation des coûts de construction. Cela peut s'expliquer de plusieurs façons. Tout d'abord, l'effet qualité aurait pu s'estomper grâce au « développement des filières de production et [à] l'amélioration de la productivité. »⁴⁷. A cela s'ajoute un phénomène conjoncturel lié à la mauvaise santé financière des entreprises qui sont alors contraintes de tirer leurs prix vers le bas, voire de travailler à perte, afin d'obtenir des marchés.

« Alors, aujourd'hui les entreprises malheureusement ont très très faim, il n'y a pas beaucoup de boulot, donc elles sont prêtes à baisser un peu leurs prétentions pour avoir des marchés parce que sinon et beh, voilà, c'est l'offre et la demande, vous avez appris ça. Sauf que c'est passer. », président de la Fédération des Promoteurs Immobiliers Nord-Pas-de-Calais, mars 2015.

« Je ne peux pas dire qu'on a observé une augmentation des coûts de la construction. Et ça peut s'expliquer essentiellement par les difficultés rencontrées par les entreprises de bâtiment du fait d'un volume d'activité qui a baissé », responsable de la construction de Partenord Habitat, mars 2015.

« En fait le carnet de commande des entreprises est vide donc elles sont prêtes à travailler à marge négative ou presque, elles font faillite sur nos chantiers et donc ben on est redescendu aux coûts de construction d'il y a deux ans », président du directoire des Nouveaux Constructeurs, avril 2015.

« Alors, oui il y en a eu une et sans doute pas aussi importante qu'elle aurait dû l'être parce qu'on est dans une période de crise depuis quelques années dans le bâtiment, dans l'immobilier et donc dans le bâtiment, par voie de conséquence il y a beaucoup, beaucoup moins de marchés qui sortent donc les entreprises tapent plus bas voire prennent des marchés je ne vais pas dire à perte mais ça doit arriver. », directrice du département Programmes de SIA Habitat, mai 2015.

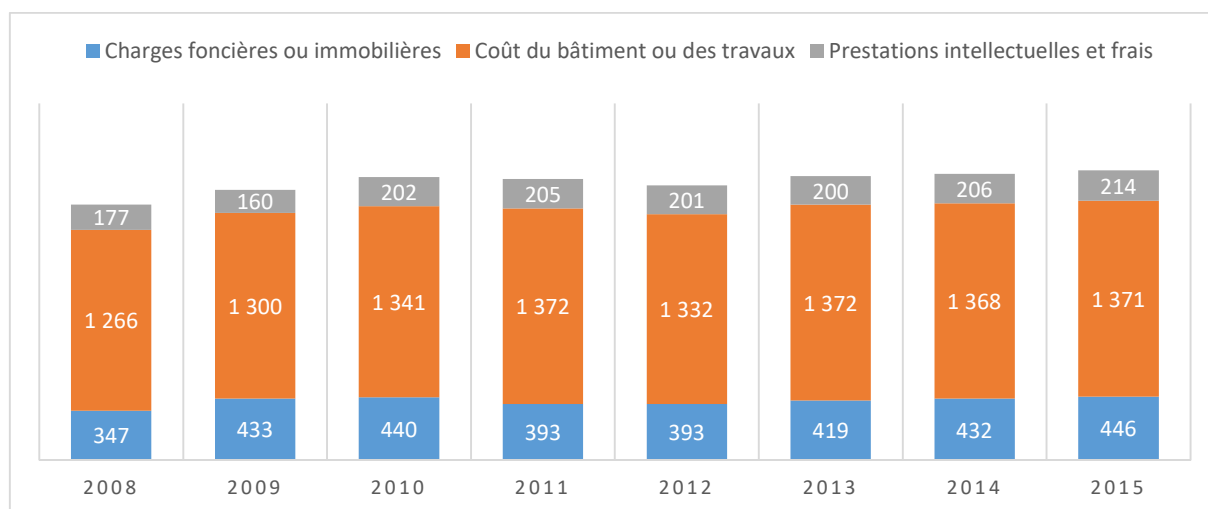
b. L'étude des bases de données

Les seules données aisément disponibles concernant la décomposition des coûts de production des logements neufs sont celles des bailleurs sociaux. Du fait du mécanisme de financement des logements locatifs sociaux, ces données sont présentes dans la base Sisal qui, depuis 2008, regroupe des informations sur les caractéristiques des opérations de logements sociaux dont le prix de revient estimatif par postes de dépenses. Considérant que les bailleurs sont très vigilants quant à la rationalité financière de leurs opérations, l'évolution du prix de revient des logements neufs peut s'apprécier à partir de ces dernières.

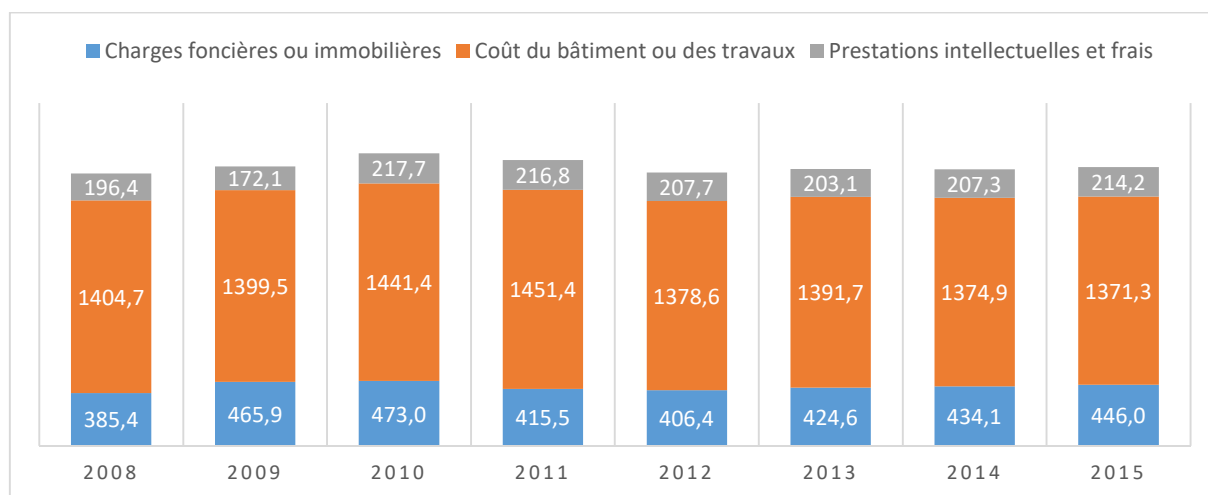
L'étude des prix de revient par poste renseignés dans Sisal nous apporte des informations complémentaires. En effet, les prix moyens en France métropolitaine des opérations hors VEFA ont crû entre 2008 et 2015. Sur la période, les prix ont augmenté de 11 % jusque 2010 puis de 2 % entre 2010 et 2015 (Graphique 8). Par ailleurs, en euros constants 2015⁴⁸, le prix de revient moyen des logements sociaux produits en 2015 est même inférieur à celui des logements produits en 2010 et seulement 2 % plus élevé que celui des logements produits en 2008 (Graphique 9). Si l'on se réfère à l'étude de la

⁴⁷ CDC (2014), p. 4

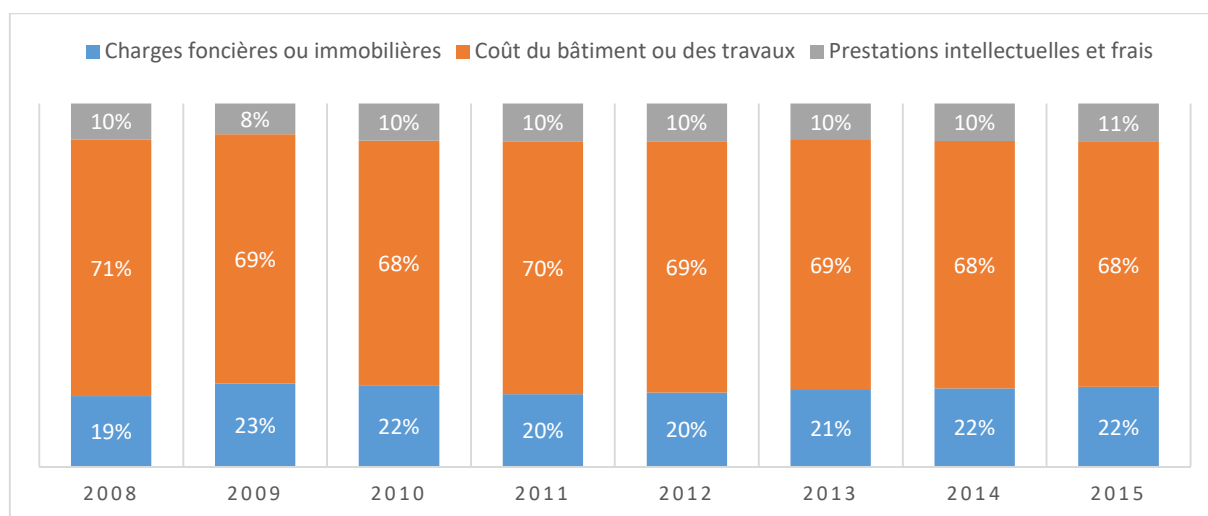
⁴⁸ L'actualisation en euros constants est faite à partir de l'inflation observée chaque année en France. Elle consiste donc à inflater ou déflater les prix afin de pouvoir les comparer dans le temps. Les valeurs de l'inflation prises en compte dans ce travail de thèse sont explicitées en annexe 2.



Graphique 8 Prix de revient moyen en euros courants par m² de surface utile des logements locatifs sociaux en France métropolitaine. Source : SISAL. Champ : France métropolitaine.



Graphique 9 Prix de revient moyen en euros constants de 2015 par m² de surface utile des logements locatifs sociaux en France métropolitaine. Source : SISAL, prix actualisés à partir de l'inflation. Champ : France métropolitaine.



Graphique 10 Répartition en trois postes du prix de revient moyen des logements locatifs sociaux. Source : Sisal. Champ : France métropolitaine

Caisse des Dépôts, cela montre que l'augmentation la plus forte aurait eu lieu avant 2008. Cependant, l'ancienneté des données disponibles dans la base Sisal ne nous permet pas de le vérifier.

En ce qui concerne la répartition du coût entre les postes de dépense que sont le foncier, les travaux et les honoraires, on note, depuis 2011, une légère augmentation de la part de la charge foncière au détriment du prix des travaux (Graphique 10). Cette observation suggère que les entreprises proposent leurs prestations à des prix moindres du fait de la conjoncture économique, ce qui permet aux propriétaires fonciers de vendre leurs terrains plus chers aux bailleurs, grâce au mécanisme du compte à rebours. Cela pourrait aussi résulter d'une volonté de densification des centres-villes et donc de l'acquisition de terrains mieux situés et donc plus chers.

3.1.2. Le prix de vente des logements neufs

Plusieurs bases de données nous renseignent sur le prix de vente des logements neufs, mais de façon différenciée. La base Perval, couvrant la France hors Ile-de-France, nous fournit des données sur les opérations pour lesquelles un acte notarié est nécessaire. La base des prêts à taux zéro regroupe les opérations financées à l'aide d'un tel prêt. Enfin, la base constituée à partir de l'Enquête sur la Commercialisation des Logements Neufs nous livre des informations sur les logements commercialisés par les promoteurs. Ces bases ont été exploitées pour décrire l'évolution du prix des logements neufs.

a. Le prix des logements commercialisés par les promoteurs

ETUDE REALISEE A PARTIR DE PERVAL

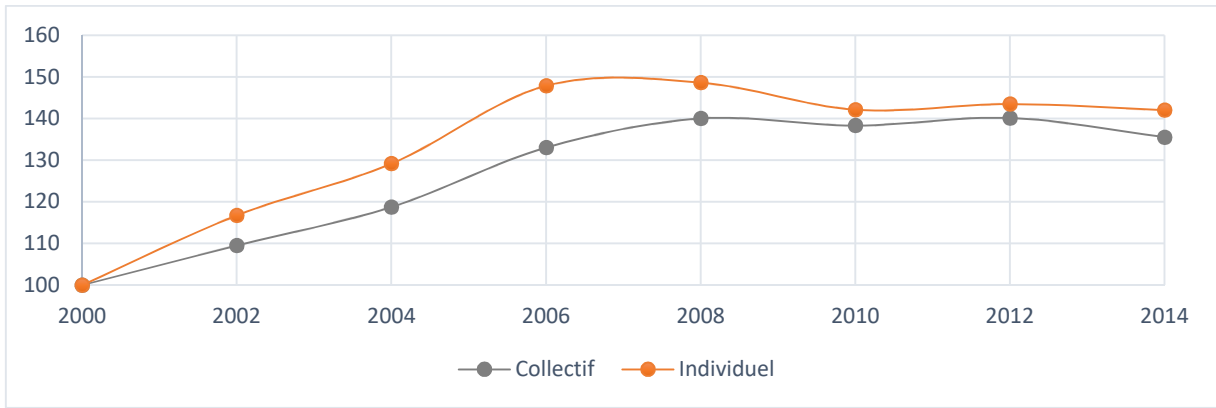
POINT METHODOLOGIQUE

Perval est une base de données notariales disponible pour les années paires depuis 2000 au sein du ministère en charge du logement. Elle recense des informations concernant les transactions nécessitant un acte notarié. Bien que les notaires de France métropolitaine hors Ile-de-France aient l'obligation légale de renseigner Perval, cette exigence ne donne pas lieu à des contrôles et aucune sanction n'existe en cas de non-respect. Cette base n'est donc pas exhaustive. Cependant, dans la plupart des départements, elle couvre plus de la moitié des transactions réalisées (voir le manuel d'utilisation de la base Perval). Sa représentativité est moindre dans le neuf puisque, par exemple, en 2014, seules 18 428 transactions ont été recensées. La construction d'une maison sur un terrain acheté par un particulier ne fait pas l'objet d'un acte notarié mais seulement d'un dépôt de permis de construire dans le cadre d'un contrat de construction de maison individuelle. Les transactions de maisons neuves ne rendent donc pas compte de l'ensemble de la construction de maisons. Les appartements vendus par lot sont partiellement pris en compte. En effet, lorsque deux biens aux mêmes caractéristiques sont vendus au même endroit et à un prix quasiment identique, dans la plupart des cas une seule mutation est transmise.

Comme recommandé par le guide méthodologique de la base publié par la société Perval, plusieurs filtres ont été appliqués. Les transactions considérées ne sont que celles dont l'acquéreur est un particulier qui achète un local libre à usage d'habitation. Des prescriptions sont aussi données concernant le nombre de pièces et la superficie des logements, afin d'écartier des cas aberrants.

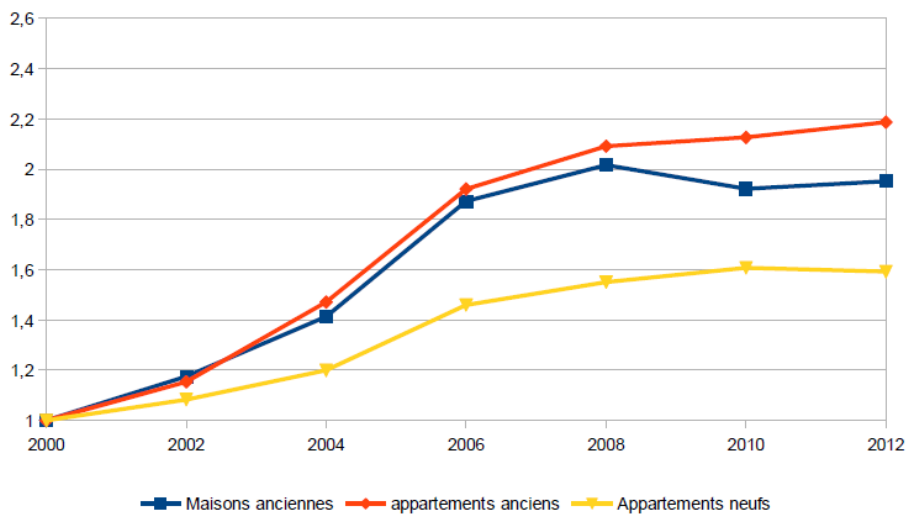
Même si les chiffres sont à considérer avec prudence étant donné qu'ils ne concernent qu'un type particulier de vente de logements neufs, leur examen permet tout de même d'apporter un éclairage sur l'évolution des prix immobiliers.

Bien que non exhaustive et ne traitant que des logements neufs pour lesquels un acte notarié est signé, la base de données Perval peut nous renseigner sur l'évolution des prix des logements neufs vendus par les promoteurs immobiliers.

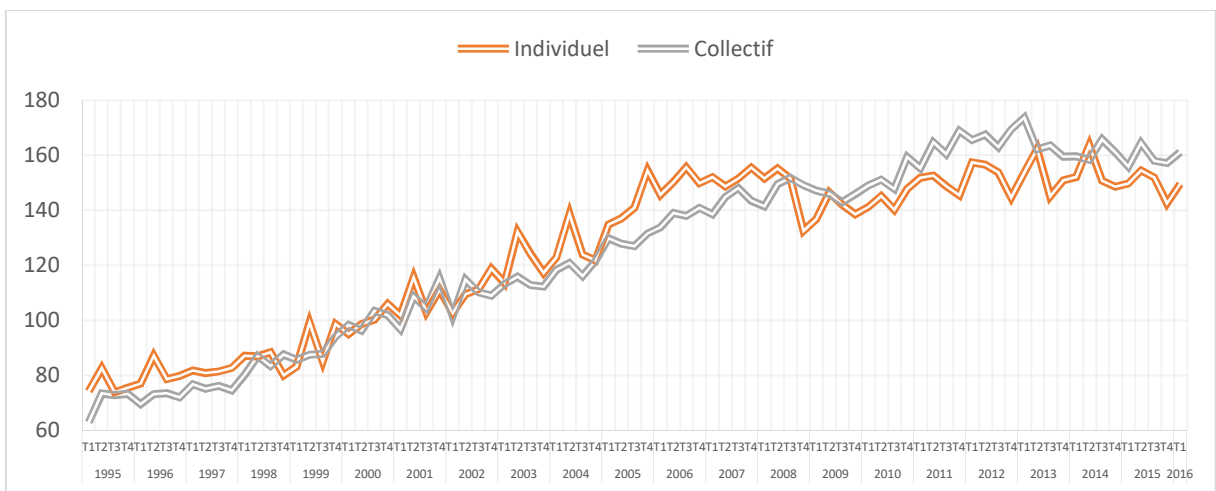


Graphique 11 Evolution des prix de vente TTC moyens en €2014 des logements neufs – base 100 en 2000. Source : Perval. Champ : France métropolitaine hors Ile-de-France. Elaboration de l’auteur.

**Evolution des prix dans le Nord-Pas de Calais 2000-2012
(source Perval)**



Graphique 12 Evolution des prix dans le Nord-Pas-de-Calais entre 2000 et 2012 évaluée par une méthode hédonique. Source : Cerema Nord Picardie, Etude des prix immobiliers. Phase 1, décembre 2015.



Graphique 13 Evolution des prix moyens des logements neufs en promotion immobilière en fonction de la date de mise en vente. Base 100 en 2000. Source : Enquête sur la Commercialisation des Logements Neufs. Champs : France métropolitaine, logements ordinaires. Elaboration de l’auteur.

Comme pour le prix de revient des opérations, on note une forte augmentation des prix de vente moyens des logements neufs jusqu'en 2008. Les prix ont en effet augmenté de 63 % pour le collectif et de 73 % pour l'individuel entre 2000 et 2008. Depuis, leur progression a été faible. Ils ont, en moyenne, crû d'environ 5 points entre 2008 et 2014. Rapporté en euros constants 2014, on observe même une importante chute des prix dans l'individuel neuf entre 2008 et 2010, rapprochant leur évolution de celle des logements collectifs (Graphique 11). Cependant, cette évolution peut avoir des causes ne relevant pas du marché immobilier tel que la réduction des surfaces ou un changement dans la localisation des logements neufs.

Dans une étude pour le compte de la DREAL⁴⁹ Nord – Pas-de-Calais, le Cerema Nord-Picardie a réalisé une modélisation hédonique des prix immobiliers à partir de la base Perval⁵⁰. Cette méthode d'étude des prix relève de l'approche néoclassique : la demande détermine le prix. Or cette demande dépend de l'utilité du bien, et donc d'éléments endogènes au logement comme la surface ou le confort et d'éléments exogènes au logement comme la proximité d'un espace vert ou d'une gare. La modélisation hédonique permet d'observer l'évolution des prix des logements « toutes choses égales par ailleurs », en faisant abstraction des effets de localisation et de l'évolution des caractéristiques des logements neufs. Ainsi, entre 2000 et 2012, cette étude conclut à une augmentation de 60 % du prix des appartements neufs « toutes choses égales par ailleurs » dans le Nord-Pas-de-Calais et, comme partout ailleurs, à un tassement de l'accroissement des prix depuis 2008 (Graphique 12).

ETUDE REALISEE A PARTIR D'ECLN

POINT METHODOLOGIQUE

L'Enquête sur la Commercialisation des Logements Neufs regroupe des informations sur les opérations de plus de cinq logements, commercialisées par les promoteurs immobiliers. De nombreuses caractéristiques, dont le prix moyen des logements de chaque opération par typologie y sont recensées. Cela apporte un second regard, plus exhaustif, sur l'évolution du prix des logements neufs.

Dans le cadre de cette thèse, notre propos portant sur l'évolution des prix de vente, nous avons choisi de n'étudier que les logements de France métropolitaine dits « ordinaires » en excluant donc les résidences avec services, les résidences de vacances et les logements sociaux.

On remarque ainsi que, depuis 1995, les prix de vente ont cru à un rythme soutenu, de l'ordre de cinq points par an en moyenne. Dans l'individuel comme dans le collectif, les prix ont commencé à se stabiliser aux alentours de 2009 en date de mise en vente, avec néanmoins une recrudescence entre 2011 et 2012 dans le collectif. La croissance est ici moindre que celle observée grâce à la base Perval. Les prix ont effet augmenté d'environ cinquante points dans l'individuel et de soixante points dans le collectif entre 2000 et 2014 (Graphique 13). La différence est peut-être due aux taxes, cette variable n'étant pas prise en compte dans l'ECLN.

⁴⁹ Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement.

⁵⁰ Cerema Nord-Picardie (2015)

b. *Le prix des logements financés à l'aide d'un Prêt à Taux Zéro*

POINT METHODOLOGIQUE

La base des prêts à taux zéro du SGFGAS recense des informations concernant le financement, les logements et les ménages bénéficiant d'un tel prêt. Elle offre une plus grande diversité que Perval quant aux types d'opérations. On y distingue quatre groupes :

- les logements individuels et les logements collectifs achetés auprès d'un promoteur ;
- les logements individuels construits en maîtrise d'ouvrage directe sur un terrain financé en même temps que la construction ;
- les logements individuels construits en maîtrise d'ouvrage directe sur un terrain dont le particulier était déjà propriétaire.

Cela permet d'observer l'évolution différenciée des prix et des caractéristiques des logements neufs en fonction des différentes modalités d'achat.

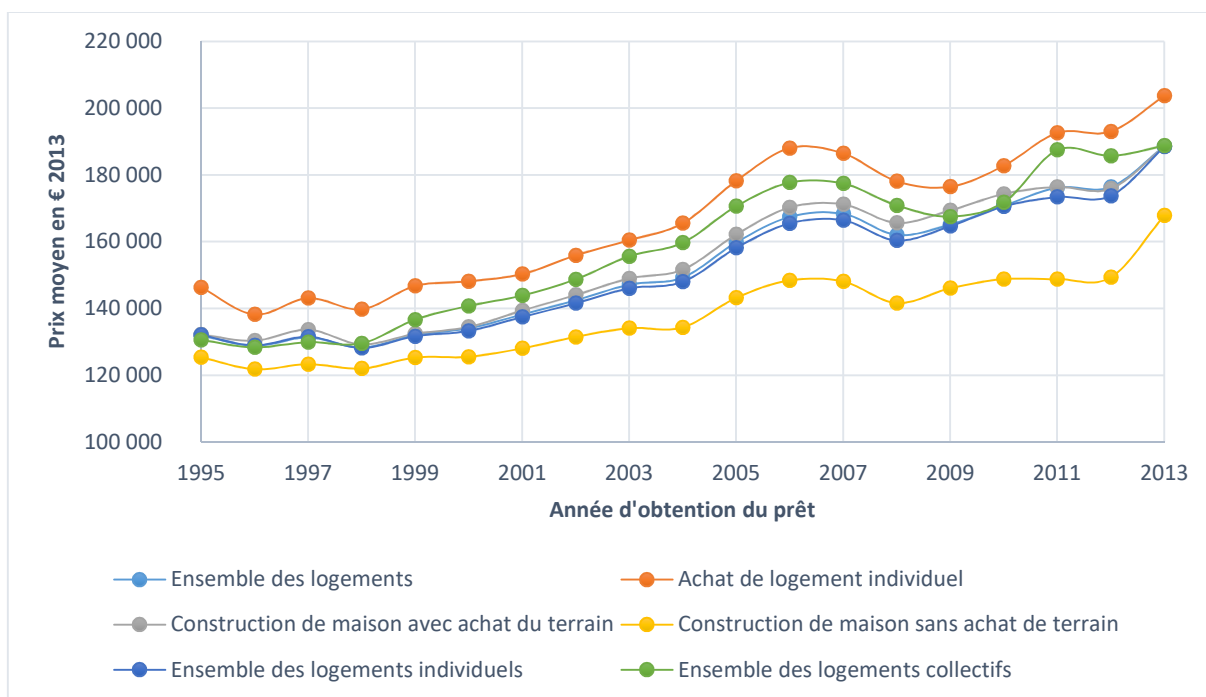
Les modalités d'octroi du Prêt à Taux Zéro ayant beaucoup varié depuis 1995, la base de données a été retravaillée afin de réaliser des observations à réglementation constante. Les conditions variant avec la localisation et les ressources des acquéreurs, il a été choisi de travailler à plafond de ressources constant actualisé en fonction de l'année d'acceptation du prêt ainsi qu'à zonage constant. L'année de référence choisie est 2005, année intermédiaire permettant de ne pas introduire de plafonds fictifs plus élevés que les plafonds réels et donc « d'oublier » une part de ménages qui auraient alors pu bénéficier du dispositif tout en n'ayant pas une valeur trop éloignée de celle observée aujourd'hui. Les plafonds ainsi retravaillés sont décrits en annexe 3.

Notons que les années font référence à la date d'obtention du prêt.

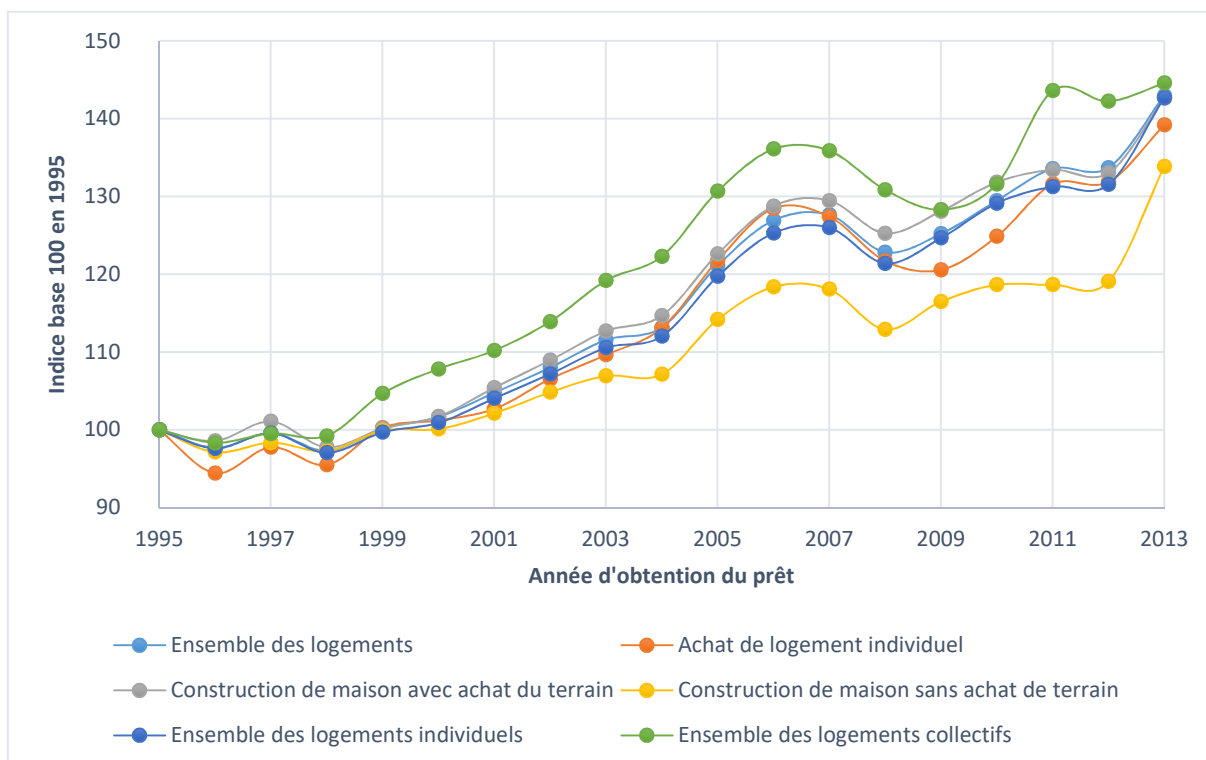
Le prix est ici étudié à l'aide de la variable *VTTO*, montant total de l'opération. Jusqu'en 2011, elle représente le prix du logement hors frais annexes d'acquisition mais y compris les frais d'agence. A partir de 2011, elle correspond à l'assiette réglementaire de financement du PTZ. Cette dernière est définie réglementairement comme étant la somme de « la charge foncière ou la charge immobilière, les honoraires de géomètre et les taxes afférentes, à l'exclusion des frais d'acte notarié et des droits d'enregistrement pour les terrains à bâtir ou les immeubles anciens ; les coûts d'aménagement et de viabilisation du terrain et les honoraires afférents ; le coût des travaux, y compris les honoraires liés à leur réalisation ou leur certification, à l'exception des éventuels montants financés au moyen d'un éco-prêt à taux zéro ; les honoraires de négociation restant, le cas échéant, à la charge de l'acquéreur ; les frais relatifs à l'assurance de responsabilité mentionnée à l'article L. 241-1 du code des assurances ou à l'assurance de dommages mentionnée à l'article L. 242-1 du même code ; la taxe d'aménagement." (MLHD (2016), « Les aides financières au logement »)

L'étude de l'évolution du montant total de l'opération, nous apprend que les prix, en fonction du type d'opération, n'ont pas évolué de la même façon (Graphique 14). La plupart des opérations réalisées à l'aide d'un prêt à taux zéro étant des maisons en construction propre par des particuliers avec achat de terrain, il est normal d'observer une évolution identique entre le prix de ce mode constructif et le prix de l'ensemble des opérations (Graphique 15).

Cependant, on remarque que le montant des opérations de construction sans achat de terrain a crû bien moins fortement que celui des achats de logements auprès des promoteurs dans l'individuel et le collectif. Cette observation vient renforcer l'hypothèse de la dépendance aux prix de marché du logement neuf construits par les promoteurs immobiliers.



Graphique 14 Evolution du prix moyen en euros constants 2013 d'un logement neuf financé par un PTZ. Source : SGFGAS, base PTZ. Champ : France métropolitaine. Elaboration de l'auteur.



Graphique 15 Evolution du prix moyen en euros constants 2013 d'un logement financé par un PTZ - base 100 en 1995. Source : SGFGAS, base PTZ. Champ : France métropolitaine. Elaboration de l'auteur.

3.1.3. Evolution des loyers des logements neufs

Les prix de revient et les prix de vente des logements neufs, qu'ils aient été vendus par des promoteurs ou construits en maîtrise d'ouvrage directe, ont bel et bien augmenté ces dernières années, et même bien plus rapidement que l'inflation. Mais cette augmentation a-t-elle été répercutée sur les loyers ? C'est ce que nous allons tenter d'éclairer dans cette partie.

Afin d'évaluer l'évolution des prix des logements neufs à la location, une première approche consiste à observer les plafonds de loyer. En effet, nous avons vu précédemment que les loyers du parc locatif social étaient, de façon quasi-systématique, fixés au plafond réglementaire. En outre, la plupart des logements locatifs privés neufs sont issus d'un investissement locatif défiscalisé soumis lui aussi à un plafond de loyer. Bien que ce dernier ait bien souvent été fixé au-delà des loyers de marché, son évolution peut tout de même nous renseigner sur l'état du marché et les prix pratiqués.

a. Les plafonds de loyer du parc locatif social

A partir des arrêtés annuels de mise en application des nouveaux plafonds, un recensement précis des évolutions année après années depuis 2000, année de mise en place du PLUS, a été réalisé. Prenons l'exemple des logements sociaux financés par un PLUS et situés en zone II, la totalité des tableaux se trouvant en annexe 4. Le plafond de loyer par mètre carré de surface utile d'un logement locatif social, représentant le loyer d'un logement neuf avant ajustement par le coefficient de structure et les éventuelles majorations pour qualité, a crû de trente-six points entre 2000 et 2015, soit bien moins que le prix de revient et le prix de vente de tels logements mais néanmoins plus que l'inflation puisque, en euros constants de 2000, les plafonds de loyer ont augmenté d'une dizaine de points (Graphique 16).

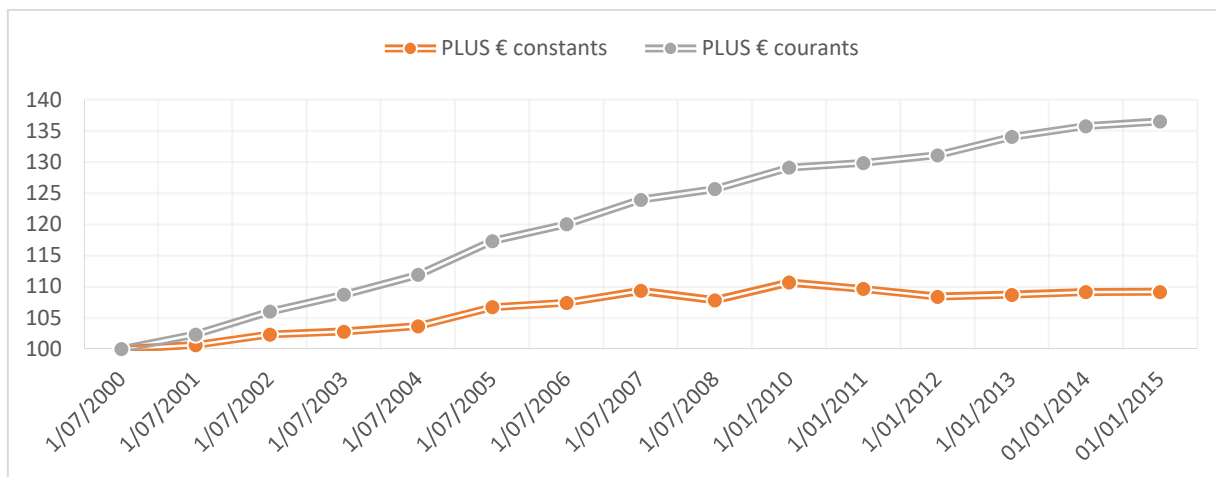
b. Les plafonds de loyer des logements acquis en investissement locatif défiscalisé

Le même travail sur les plafonds de loyer des dispositifs d'investissement locatif mène à la conclusion que les loyers des logements locatifs privés neufs semblent avoir peu évolué depuis 2000 (Graphique 17). Pour les dispositifs les moins sociaux, les plafonds ont augmenté de 50 % entre 2000 et 2010 puis ont diminué pour s'établir à +35 points en 2014, soit une croissance équivalente à celle des logements locatifs sociaux. Le plafond des dispositifs les plus sociaux a même été ramené ces dernières années à celui observé en 2000. En euros constants, les plafonds de ce type de dispositif ont même décliné (Graphique 18). Ces évolutions résultent bien plus de la succession des choix politiques sur la consistance des opérations réalisées grâce à la défiscalisation de l'investissement locatif privé que de mécanismes marchands ou de liens avec les coûts de production.

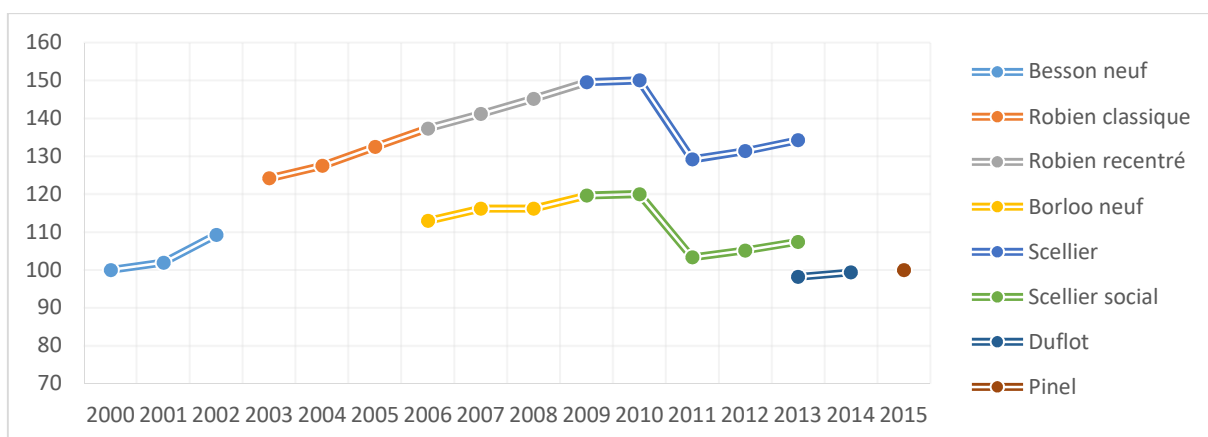
Ainsi, bien qu'il paraîtrait au vu de l'évolution des plafonds réglementaires que les loyers des logements locatifs sociaux neufs et des logements issus de l'investissement locatif défiscalisé dit « ordinaire »⁵¹ aient augmenté, leur croissance a semble-t-il été bien moindre que celle des logements en accession à la propriété. En outre, le loyer des logements issus de l'investissement locatif défiscalisé dit « social »⁵² ont même baissé. Mais dans les faits, qu'en est-il ? L'Enquête Nationale Logement, qui regroupe des données sur les ménages et leur logement, nous éclaire sur ce point.

⁵¹ Dispositifs Besson neuf, Robien classique, Robien recentré et Scellier.

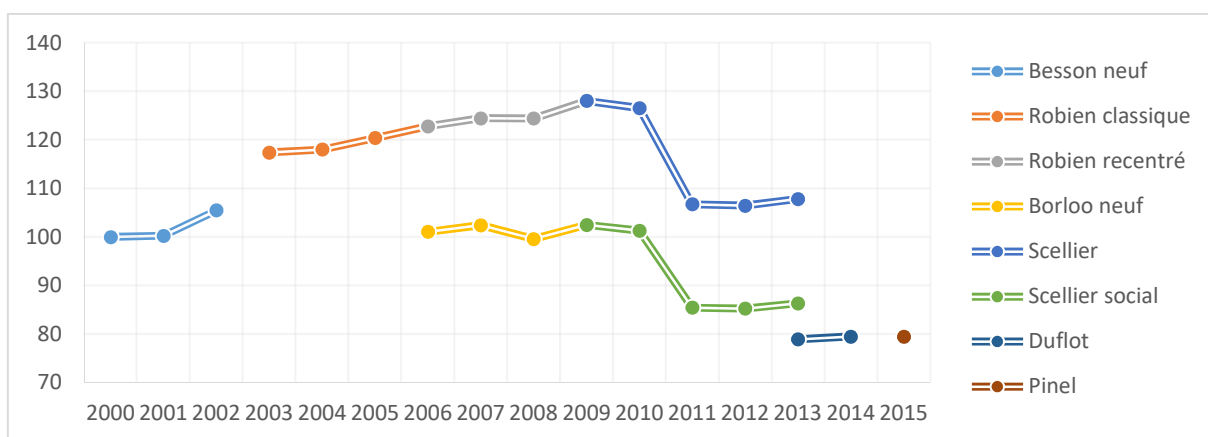
⁵² Dispositifs Borloo, Scellier social, Duflot et Pinel



Graphique 16 Evolution du plafond de loyer d'un logement locatif social financé par un PLUS en zone II. Base 100 au 1/07/2000. Elaboration de l'auteur.



Graphique 17 Evolution des loyers de plafond des dispositifs d'investissement locatif en zone B1⁵³. Base 100 en 2000. Source : Ministère en charge du logement, Les aides financières au logement, de décembre 1999 à septembre 2015. Elaboration de l'auteur.



Graphique 18 Evolution des loyers de plafond en euros constants de 2000 des dispositifs d'investissement locatif en zone B1⁵⁴. Base 100 en 2000. Source : Ministère en charge du logement, Les aides financières au logement, de décembre 1999 à septembre 2015. Elaboration de l'auteur.

⁵³ Les zonages réglementaires ayant été modifiés, il a été considéré que la zone B1 pouvait s'apparenter à la zone « Communes de plus de 100 000 habitants » du dispositif Besson et à la zone B du dispositif Robien classique.

⁵⁴ Les zonages réglementaires ayant été modifiés, il a été considéré que la zone B1 pouvait s'apparenter à la zone « Communes de plus de 100 000 habitants » du dispositif Besson et à la zone B du dispositif Robien classique.

c. L'évolution des loyers à partir de l'Enquête Nationale sur le Logement

POINT METHODOLOGIQUE

L'enquête nationale sur le logement (ENL) est une enquête réalisée par l'Insee afin de décrire le parc de logements en France ainsi que les ménages qui les occupent. On y trouve notamment des informations sur le niveau de loyer des ménages locataires des parcs privés et sociaux. Les ménages étudiés ici sont les ménages de France métropolitaine résidant dans un logement neuf, entendu comme un logement construit depuis moins de deux ans par rapport à la période d'enquête. Les étudiants, population particulière résidant temporairement dans de petits logements, souvent sans ressources propres et dont le loyer est la plupart du temps pris en charge par les parents, en sont exclus.

Bien qu'un grand nombre de ménages soit enquêté, l'ENL a tout de même pour défaut de ne concerner qu'une part restreinte de la population et donc de ne plus être suffisamment représentative lorsque l'on additionne les critères de sélection. Plusieurs cas de figure peuvent poser problème puisque moins de trente ménages ont été enquêtés (voir tableau du nombre de ménages enquêtés ci-dessous). Les résultats qui en découlent seront donc considérés avec précautions.

Dans cette partie, les ménages étudiés sont les ménages résidant en France métropolitaine dans un logement locatif privé (*soc=2* et *Lsy1=1*) ou social (*soc=2* et *Lsy1=2*) neuf. Nous avons choisi ici de définir un logement neuf comme étant un logement construit depuis moins de deux ans (année de construction comprise entre $n-2$ et n , n étant le millésime de l'enquête).

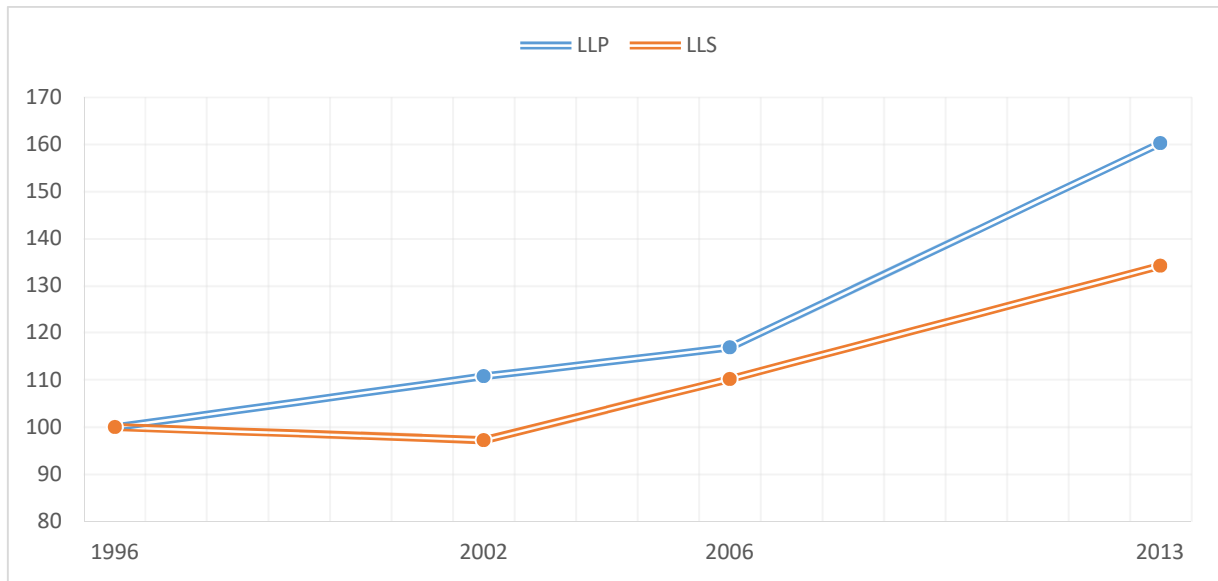
Ici, un seul cas est problématique d'un point de vue quantitatif. Il s'agit des locataires de logements HLM neufs enquêtés en 2013.

Tableau 4 Nombre de ménages enquêtés dans les parcs de logements locatifs neufs en France métropolitaine. Source : ENL 1996, 2002, 2006 et 2013.

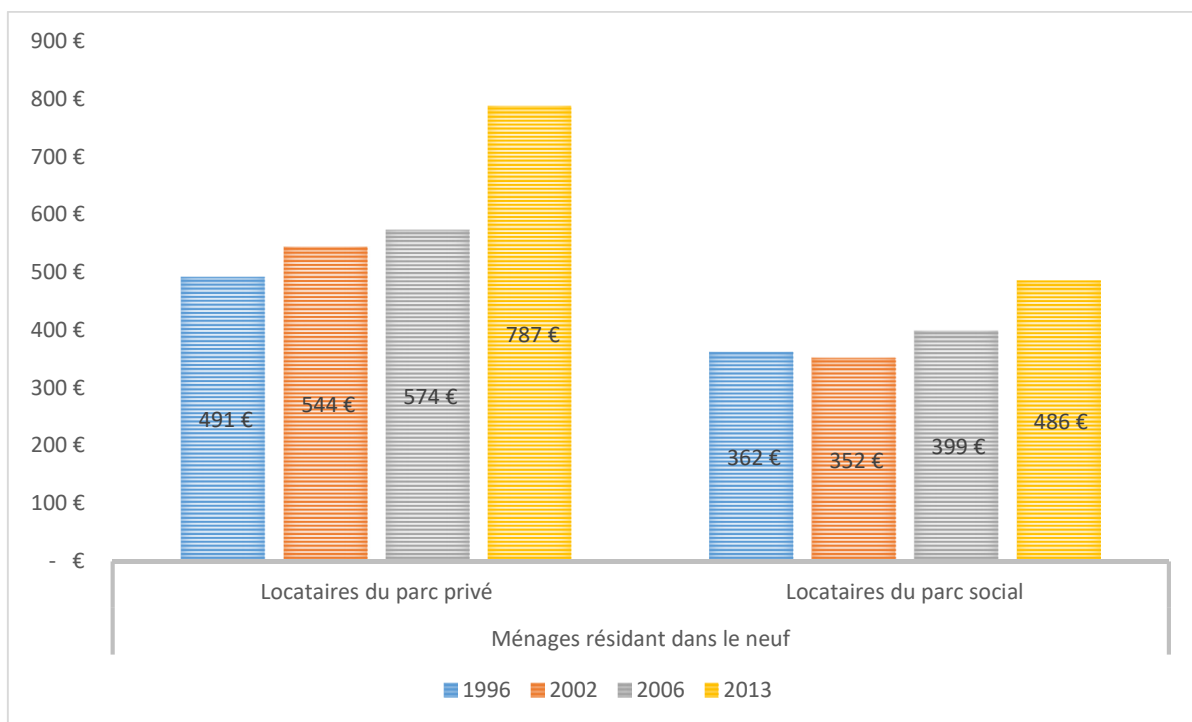
	1996	2002	2006	2013
Locataires du parc privé neuf	301	246	434	46
Locataires du parc HLM neuf	529	197	218	21

Notons donc que les données de l'Enquête Logement 2013 sont moins riches que celles des enquêtes précédentes concernant cette population. Cela pourrait biaiser certains résultats.

L'étude des loyers des ménages locataires d'un logement neuf permet d'affirmer que le prix de leur location a augmenté entre 1996 et 2013 (Graphique 19). En moyenne, il est passé de 491 € hors charge à 787 € sur la période dans le parc locatif privé, soit une augmentation de près de 60 %. Dans le parc locatif social, l'augmentation a été moindre, le loyer d'un logement neuf passant en moyenne de 362 € en 1996 à 486 € en 2013 (Graphique 20). Cette croissance de 34 % est à rapprocher de l'évolution des plafonds de loyer des logements locatifs sociaux. Par ailleurs, entre 2002 et 2013, les plafonds des logements locatifs sociaux ont crû d'environ 25 % alors que les loyers moyens ont augmenté de 38 % d'après l'ENL. Cette différence pourrait s'expliquer par la propension de plus en plus importante des bailleurs à fixer les loyers des logements neufs au plafond maximal autorisé mais aussi par l'accroissement de la surface des logements, bien que les bailleurs travaillent à la réduire pour faire baisser le niveau des loyers.



Graphique 19 Evolution du loyer moyen des ménages locataires d'un logement neuf en euros courants rapportés à une base 100 en 1996. Source : ENL 1996, 2002, 2006 et 2013. Champ : ménages de France métropolitaine, hors étudiants. Elaboration de l'auteur.



Graphique 20 Evolution du loyer moyen des ménages locataires d'un logement neuf. Source : ENL 1996, 2002, 2006 et 2013. Champ : Ménages de France métropolitaine, hors étudiants. Elaboration de l'auteur.

« Quand on veut tenir un petit loyer, il faut tenir la surface, il n’y a pas de miracle, en plus, plus c’est grand, plus c’est cher et que si on avait à la base des surfaces larges, on réduit le séjour », directrice du département Programmes de SIA Habitat, mai 2015.

« Donc après il y a un autre système, c’est de jouer sur les surfaces, c’est de baisser entre guillemets les coûts de construction. »

« Mais globalement en neuf, oui, les surfaces sont plus petites, un peu plus petites. », Responsable de la gestion locative de Pas-de-Calais Habitat, mars 2015.

Ainsi, les prix des logements neufs ont crû fortement au cours des années 2000. Accédants à la propriété et locataires en ont été témoins. Mais si les prix ont augmenté, qu’en est-il des ressources des ménages ? Ont-elles connu une croissance permettant aux ménages de faire aisément face à cette augmentation des prix ?

3.2. Evolution des prix des logements neufs en lien avec les revenus des ménages

L’accroissement du prix des logements mais aussi du prix de l’énergie⁵⁵ ont fait augmenter la part du revenu des ménages consacrée au logement. Celle-ci est en effet passée de 15,8 % en 1996 à 19,7 % en 2013⁵⁶. En 2011, le logement constituait le premier poste de dépenses des ménages relevant du premier et du deuxième quintile de niveau de vie, devant les transports et l’alimentation⁵⁷.

Ainsi, d’après la Fédération Française du Bâtiment, en quinze ans, les prix des logements neufs à la vente auraient plus que doublé alors que le revenu disponible des ménages n’aurait quant à lui augmenté que de 36,8 %, rendant de plus en plus difficile l’accession à la propriété dans le neuf⁵⁸ (Tableau 5).

3.2.1. Prix des logements neufs et niveau de vie par les indices

POINT METHODOLOGIQUE

Le niveau de vie représente, en quelque sorte, les ressources des ménages rapportées à leur composition familiale. Ainsi, tous les individus d’un même ménage ont le même niveau de vie.

Plus précisément, le niveau de vie est le revenu rapporté au nombre d’unités de consommation des ménages (UC). Le nombre d’unités de consommation est généralement calculé selon l’échelle d’équivalence dite de l’OCDE (Organisation de coopération et de développement économique) modifiée qui attribue 1 UC au premier adulte du ménage, 0,5 UC aux autres personnes de 14 ans ou plus, et 0,3 UC aux enfants de moins de 14 ans.

Une première méthode d’évaluation de l’évolution comparée des prix et des ressources consiste à étudier les indices. Pour les logements, l’indice le plus approprié semble être l’indice des prix des logements neufs, construit par l’Insee à partir des données de l’Enquête sur la Commercialisation des Logements Neufs. Cet indice présente le désavantage de n’être produit que depuis 2006 et donc de présenter peu d’antériorité. Néanmoins, si on le compare à l’évolution du niveau de vie des ménages, une tendance parvient tout de même à se dégager.

Alors que l’indice du prix des logements neufs et le niveau de vie médian des ménages connaissent une évolution similaire entre 2006 et 2009, on note, à partir de 2010, une déconnexion, le prix des

⁵⁵ D’après la Commission de Régulation de l’Energie (CRE, 2016), la facture annuelle d’électricité pour un client moyen au tarif HP/HC 9 kVA est passée en euros courants d’un peu moins de 1 000€ en 2006 à 1 330€ en 2016.

⁵⁶ Données issues des Enquêtes Nationales sur le Logement.

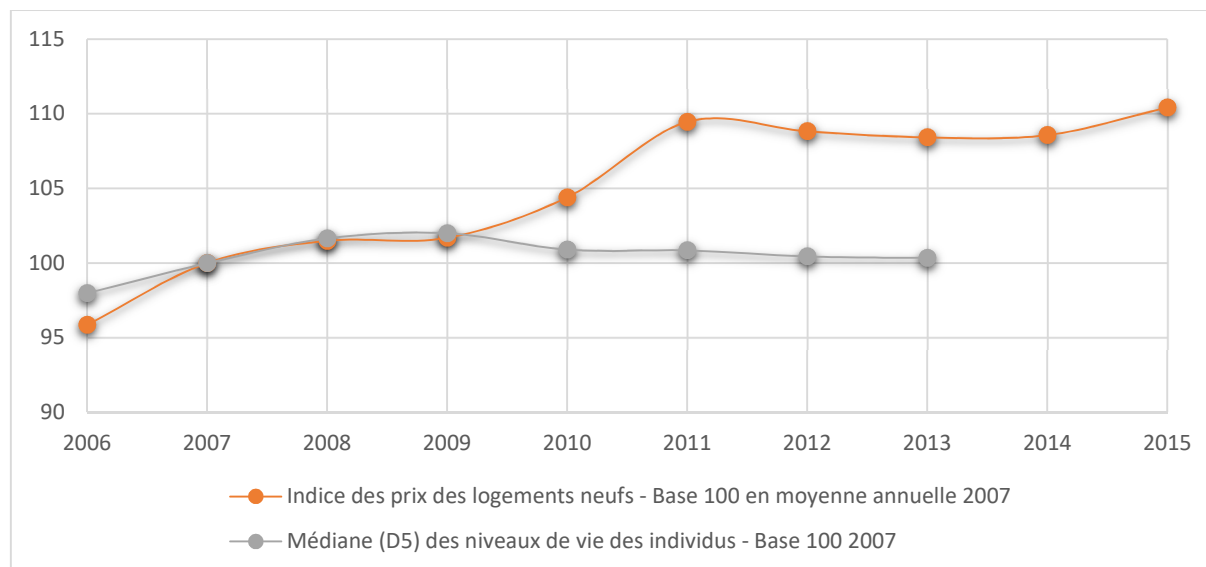
⁵⁷ Données issues de l’enquête Budget de famille menée par l’Insee en 2011.

⁵⁸ FFB (2013)

Tableau 5 Evolution des prix de l'immobilier résidentiel à la fin 2012. Source : FFB, Analyse de l'évolution comparée des prix et des coûts dans le bâtiment, juillet 2013.

France entière	Au cours des 12 derniers mois (2012 /2011)	Au cours des 5 dernières années (2012/2007)	Au cours des 10 dernières années (2012/2002)	Au cours des 15 dernières années (2012/1997)
Prix des appartements neufs, au m ² (Source : ECLN, MEDDE)	+ 2,1 %	+ 17,7 %	+ 72,3 %	+ 103,3 %
Prix des logements anciens (Source : Insee-Notaires)	- 0,5 %	+ 3,9 %	+ 84,3 %	+ 156,1 %
ICC (Source : Insee)	+ 2,5 %	+ 14,5 %	+ 40,9 %	+ 54,9 %
IPEA (Source : MEDDE)	+ 1,6 %	+ 10,9 %	+ 34,7 %	+ 51,9 % *
Revenu disponible brut par ménage (Source : Insee)	- 0,1 %	+ 4,4 %	+ 19,1 %	+ 36,8 %

* Au cours des 13 dernières années (soit 2012/1999)



Graphique 21 Evolution comparée de l'indice du prix des logements neufs en moyenne annuelle, du troisième décile et de la médiane du niveau de vie. Source : Insee.

logements neufs ayant augmenté de façon importante jusqu'en 2011 alors que le niveau de vie stagnait (Graphique 21).

Ainsi, la capacité des ménages à accéder à un logement neuf semble s'être dégradée récemment. Cependant, on ne dispose pas d'une série suffisamment longue de l'indice des prix des logements neufs pour s'assurer qu'une déconnexion entre prix et niveau de vie ne soit pas intervenue antérieurement à 2006.

Ce phénomène est à l'image de ce qu'il s'est produit sur le segment du marché des logements anciens. En effet, d'après J. Friggitt⁵⁹, l'année 2002 a été le témoin d'un changement de tendance dans l'évolution comparée de l'indice des prix des logements anciens (considérés toutes choses égales par ailleurs) et le revenu par ménage. Alors que depuis trente-cinq ans, indice des prix et revenu évoluaient de façon quasi semblable, les prix des logements anciens ont brusquement augmenté en 2002 et ont fait sortir durablement la courbe de l'indice ramené au revenu par le haut du « tunnel » dans lequel elle s'inscrivait (Graphique 22). Ainsi, la déconnexion observée en 2009 sur le marché du logement neuf à l'aide des indices semblerait plutôt correspondre à la légère décline du rapport prix du logement ancien sur revenu des ménages observée par J. Friggitt à partir de 2008, laissant penser qu'un phénomène plus important aurait pu avoir lieu durant la période précédente.

3.2.2. Nombre d'années de revenu nécessaires à l'achat d'un logement neuf

POINT METHODOLOGIQUE

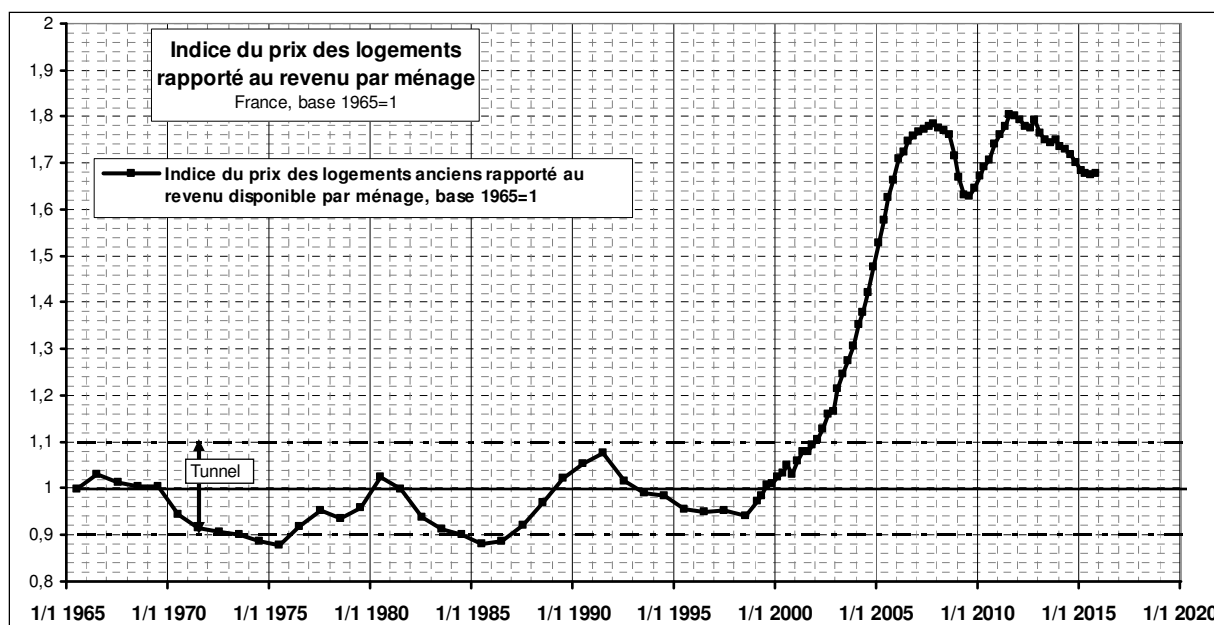
La base des prêts à taux zéro du SGFGAS, répertorie le prix des opérations et les revenus des ménages. Deux déclinaisons existent.

- La variable *RANN* représente le net total du ménage l'année d'acceptation du prêt. C'est en fait le montant pris en compte pour le calcul du taux d'effort, primes et compléments de rémunération inclus.
- La variable *RANI* est le revenu net imposable de référence. En fonction des versions réglementaires du Prêt à Taux Zéro, celui-ci est défini comme étant le revenu net de référence de l'année n-1 ou n-2, n étant l'année d'acceptation du prêt.

La variable *RANN* semble donc être la plus proche des revenus réels des ménages et présente l'avantage d'être toujours définie de la même manière. C'est celle-ci qui sera utilisée dans la suite de cette section.

L'évolution du nombre d'années de revenus nécessaires à l'achat d'un logement neuf peut être évaluée grâce à la base des prêts à taux zéro du SGFGAS. En effet, elle recense à la fois le montant total des opérations toutes taxes comprises ainsi que les revenus des ménages. Cela permet de calculer le nombre d'années de revenu nécessaire à l'achat d'un logement neuf. Autrement dit, si un ménage consacre la totalité de ses revenus à l'achat de son logement, combien d'année lui faut-il pour le payer ? Cette base ne recensant que les opérations ayant bénéficié d'un prêt à taux zéro sous conditions de ressources et en primo-accession, les chiffres sont à considérer avec précaution.

⁵⁹ Friggitt J. (2011)



Graphique 22 Indice du prix des logements anciens rapporté au revenu par ménage. Base 100 : 1965. Source : Jacques Friggit d'après Insee, bases de données notariales et indices Notaires-Insee désaisonnalisés.

On observe ainsi qu'au cours des années 1990 (Graphique 23), les ménages primo-accédant devaient en moyenne consacrer entre quatre ans et quatre ans et demi de revenus pour acquérir leur logement en fonction du type d'achat, le moins cher en fonction des revenus étant la construction de maison sans achat de terrain et le plus cher étant l'achat d'un appartement. Au début des années 2000, ce chiffre a commencé à croître et ne s'est stabilisé qu'en 2010, atteignant en moyenne sept années de revenus pour financer l'achat d'un appartement et cinq années pour faire construire une maison sur un terrain dont le ménage était préalablement propriétaire. Cette accalmie semble avoir été de courte durée puisqu'en 2014, une nouvelle hausse a été observée. Ainsi, entre 1995 et 2014, le nombre d'années de revenu nécessaires à l'achat d'un logement neuf a crû de :

- 35 % pour la construction d'une maison avec ou sans achat de terrain ;
- 57 % pour l'achat d'une maison ou d'un appartement auprès d'un promoteur.

L'augmentation plus importante des prix des logements vendus par les promoteurs pourrait s'expliquer par l'accroissement des marges et du coût de la commercialisation qui sont proportionnels au prix des logements. Elle pourrait aussi relever d'un effet de marché plus prononcé chez les promoteurs qu'en maîtrise d'ouvrage directe, les ménages ayant la possibilité de surveiller de près le prix de revient de leur logement.

Ainsi, un phénomène de déconnexion des prix comparable à celui observable dans l'ancien semble s'être produit sur le marché du logement neuf en primo-accession. Cependant, on note qu'il a été moins affirmé sur ce segment de marché où le rapport entre prix et revenu a crû d'environ 75 %, suggérant un phénomène de rattrapage du prix de l'ancien sur le prix du neuf.

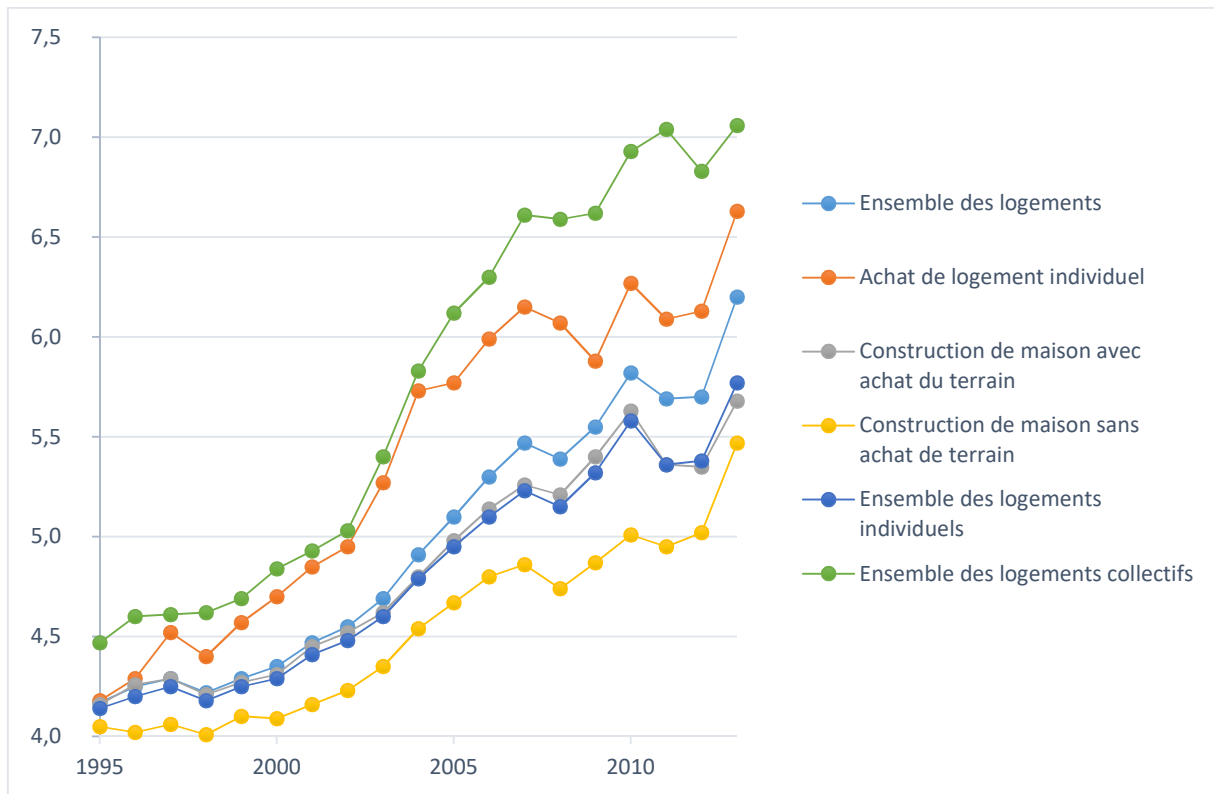
3.2.3. Le budget mensuel consacré au logement comme facteur déterminant du prix de vente des logements

Des prêts à taux zéro continuant à être octroyés⁶⁰, il semble alors que les ménages, malgré la déconnexion entre leurs ressources et le prix des logements, continuent à accéder à la propriété dans le neuf. L'explication en est que les ménages ont pu profiter de l'amélioration des conditions de financement, notamment l'abaissement des taux d'intérêt et l'augmentation des durées d'emprunt, pour acheter leur logement malgré la hausse des prix. Il est d'ailleurs communément admis que ces conditions ont été le principal facteur de l'augmentation des prix.

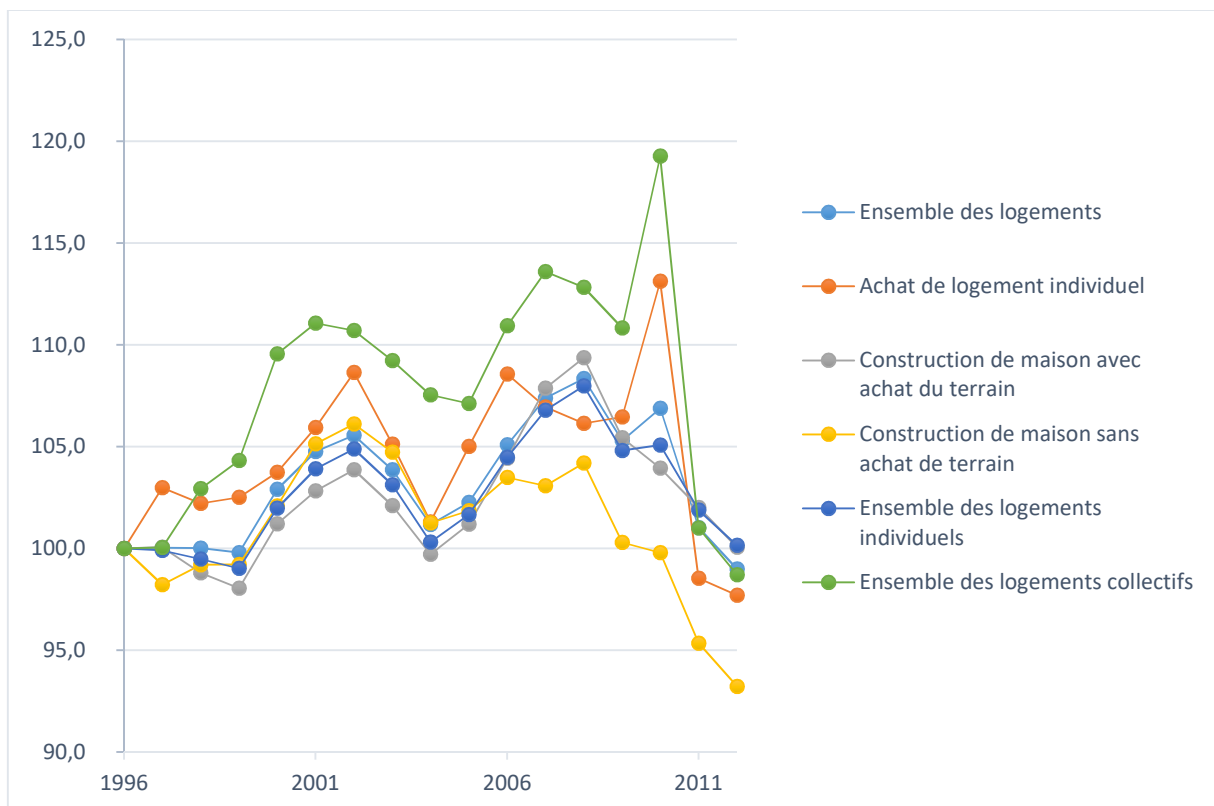
En effet, un vendeur, et plus particulièrement un promoteur, détermine son prix de vente en fonction de ce que les ménages sont capables de payer. Car si les ménages n'ont pas les capacités financières d'acquérir les logements, ils ne se vendront pas. On en revient ici à la notion de prix de marché du logement neuf. Pour le logement, le budget des ménages est un budget mensuel. Ainsi, ce n'est pas le prix de vente qui détermine si un ménage peut accéder ou non à la propriété mais bien la mensualité qu'il sera capable de verser chaque mois. Si les conditions de crédit s'améliorent, le ménage pourra donc acheter un logement plus cher pour une même mensualité.

C'est ce que tend à prouver l'étude du montant total de la première mensualité, renseigné dans la base PTZ sous la variable *VT1E* et qui est pris en compte pour le calcul du taux d'effort (Graphique 24). En effet, bien que les prix ainsi que le nombre d'années de revenus nécessaires au financement des logements neufs en primo-accession aient augmenté, on note depuis la fin des années 2000, un recul du montant de la première mensualité en euros constants. A partir du début des années 2010,

⁶⁰ Plus de 30 000 demandes de prêts à taux zéro ont été acceptées en 2013.



Graphique 23 Evolution du prix moyen des logements neufs exprimé en années de revenu des ménages (VTTO/RANN). Source : SGFGAS - base PTZ. Champ : Logements neufs en primo-accession financés à l'aide d'un PTZ à réglementation constante en France métropolitaine. Elaboration de l'auteur.



Graphique 24 Evolution en euros constants de 2013 du montant moyen de la première mensualité payée par les ménages primo-accédant dans le neuf. Base 100 en 1996. Source : SGFGAS - base PTZ. Champ : Logements neufs en primo-accession financés à l'aide d'un PTZ à réglementation constante en France métropolitaine. Elaboration de l'auteur.

celle-ci est même revenue à un niveau égal voire inférieur à celui observé en 1996. Ainsi, la solvabilité des acquéreurs et donc la notion d'accessibilité économique des logements neufs ne peuvent s'apprécier à partir de leur prix de vente mais à partir du budget mensuel que les ménages y consacrent.

Voyant la solvabilité des ménages s'améliorer, il est possible que les promoteurs immobiliers aient pu accroître leurs prix pour un bien identique. Cependant, nous ne sommes pas parvenue à dégager d'éléments tangibles venant appuyer ce propos qui demeure de l'ordre de la simple hypothèse.

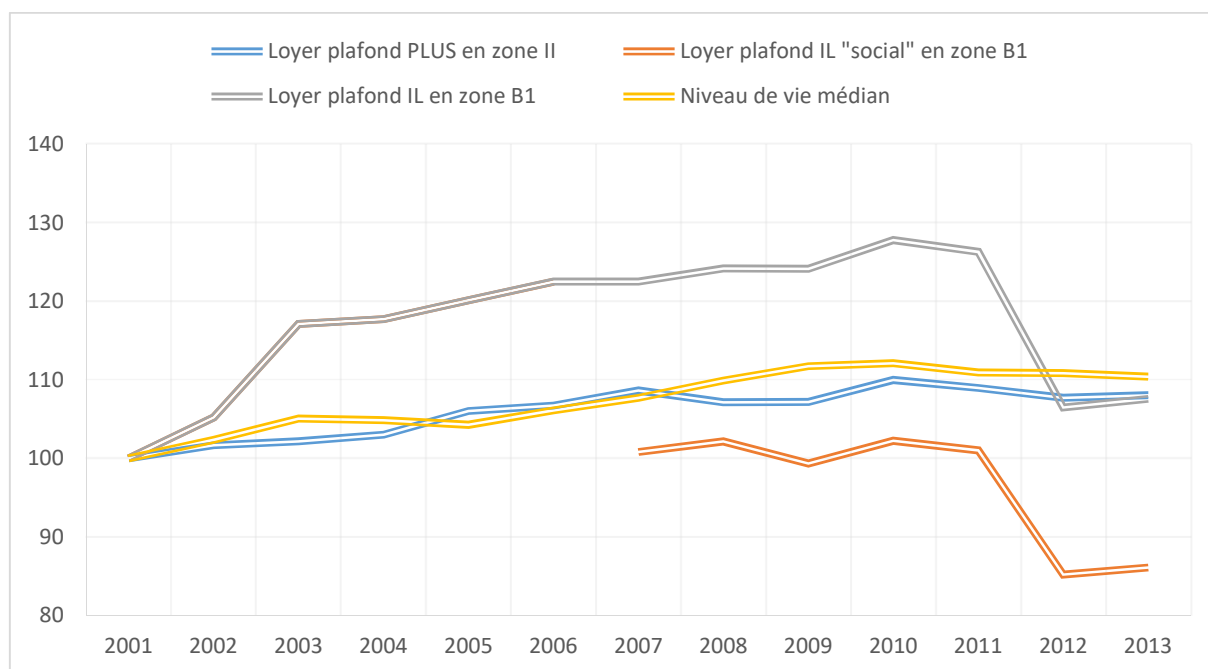
3.2.4. Loyer et niveau de vie des ménages

D'après les exploitations statistiques réalisées par Jacques Friggit, il est possible d'affirmer que le prix des loyers, contrairement au prix des logements à l'achat, a sensiblement évolué comme le revenu disponible des ménages, toutes choses égales par ailleurs⁶¹.

En effet, l'observation de l'évolution comparée des plafonds de loyer réglementaires et du niveau de vie médian des ménages résidant en France ne laisse pas apparaître de déconnexion entre loyers et revenus (Graphique 25). Alors que le niveau de vie médian a augmenté de 10 % entre 2000 et 2013 en monnaie constante, les plafonds de loyer ont quant eux crû de 26 % pour les logements locatifs privés en investissement locatif « ordinaire » jusqu'en 2011 et ont subitement décru pour placer leur évolution sous celle du niveau de vie médian. Les loyers plafonds des logements locatifs sociaux financés en PLUS ont quant à eux crû de 9 % sur la période. Pour les logements issus de l'investissement locatif dit « social », les plafonds de loyers sont restés quasi stables entre 2007 et 2011 puis ont eux aussi chuté. Ainsi, le pouvoir d'achat en logement pour les ménages locataires d'un logement neuf semble avoir cru ces dernières années et très récemment pour les locataires du parc en investissement locatif ordinaire. Cette stabilité semble résulter d'une volonté des pouvoirs publics d'endiguer la hausse des loyers.

L'étude des plafonds de loyer laisse penser que les ménages locataires d'un logement neuf, au contraire des accédants à la propriété, ne consacrent pas aujourd'hui une part plus importante de leur revenu au paiement de leur logement. Afin d'en avoir le cœur net, étudions l'évolution du taux d'effort moyen des ménages résidant dans le neuf à l'aide de l'Enquête Nationale sur le Logement.

⁶¹ Friggit J. (2013)



Graphique 25 Evolution des plafonds de loyer réglementaires et du niveau de vie médian des ménages – base 100 en 2001. Source : Insee. Champ : France métropolitaine. Elaboration de l'auteur.

Note de l'auteur : Les dispositifs d'investissement locatifs (IL) dits "sociaux" sont le Borloo et le Scellier social, leur évolution a pour départ le plafond de loyer du Besson en 2000. L'évolution des plafonds de loyer de l'IL dit « social » est mesurée à partir du loyer du dispositif Besson neuf de 2000.

3.2.5. Taux d'effort des ménages résidant dans le neuf

POINT METHODOLOGIQUE

D'après l'Insee, le taux d'effort des ménages se définit comme étant « le rapport entre la somme des dépenses liées à l'habitation principale et les revenus des ménages ». L'Enquête Nationale sur le Logement permet de calculer cette valeur.

Nous avons ici calculé un taux d'effort moyen égal, pour chaque population étudiée, à :

$$\frac{\text{Moyenne des loyers ou de la charge de remboursement} + \text{Moyenne des charges} - \text{Moyenne des aides au logement}}{\text{Moyenne des revenus}}$$

Afin d'obtenir des résultats à l'échelle nationale, chaque ménage enquêté dans l'ENL est pondéré par un coefficient appelé *qex*. Chaque moyenne de *x* est donc le résultat de la somme des $x_i * qex_i$ rapportée à la somme des *qex*.

Les variables utilisées dans l'ENL sont les suivantes :

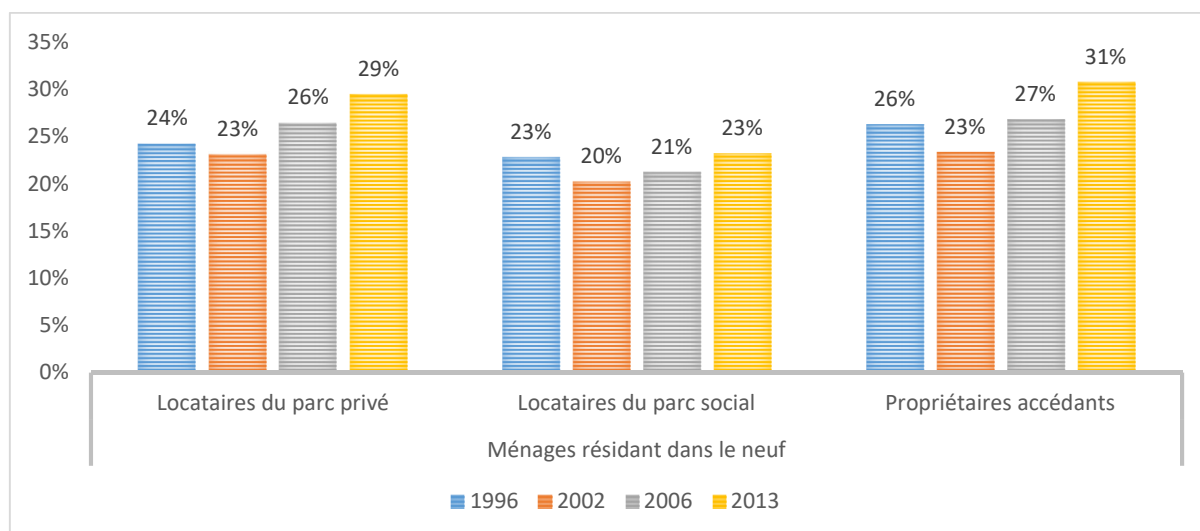
- pour la charge de remboursement, la variable *PMRTM*, soit le montant total remboursé par mois ;
- pour le loyer, la variable *LMLM2*, soit le montant mensuel du loyer hors charges, y compris surloyer éventuel ;
- pour les charges, la somme des variables *CCEML*, *CMM2* et *COML*, soit respectivement le montant annuel des dépenses d'eau, le montant mensuel des charges locatives et le montant annuel des dépenses en énergie. Les données annuelles ont été divisées par 12 afin de les rapporter au mois ;
- pour les aides au logement, la variable *AMR*, soit le montant mensuel des aides au logement des locataires et des propriétaires ;
- pour les revenus, la variable *MRTOTM*, soit le montant du revenu total mensuel du ménage (sans déficit foncier).

Concernant la représentativité des données ayant trait aux propriétaires accédants, le nombre d'enquêtés apparaît suffisant. Le nombre de propriétaires non-accédants enquêtés résidant dans le neuf étant inférieur à trente unités en 1996, 2002 et 2013, nous avons préféré ne pas traiter ce cas de figure. Gardons aussi en tête que les valeurs concernant le locatif social neuf en 2013 sont à considérer avec précaution en raison d'effectifs faibles.

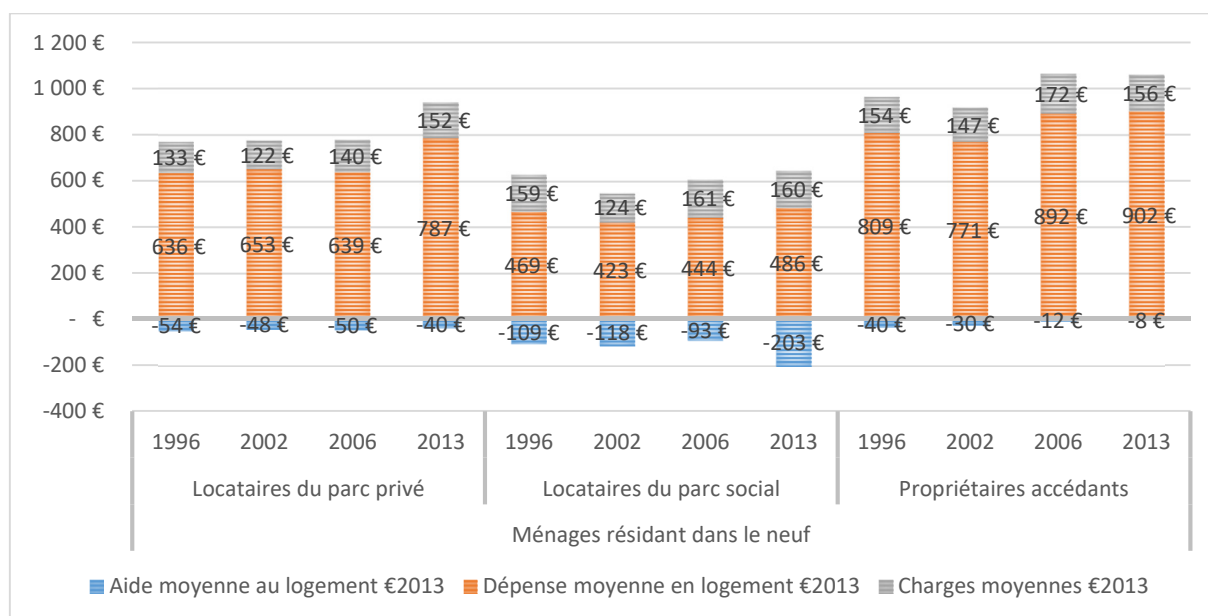
En outre, il nous a semblé plus pertinent d'exclure les étudiants de l'étude pour les raisons évoquées précédemment.

La mesure de l'évolution du taux d'effort permet d'évaluer de façon réelle l'ampleur du phénomène de déconnexion entre prix des logements neufs et revenus des ménages.

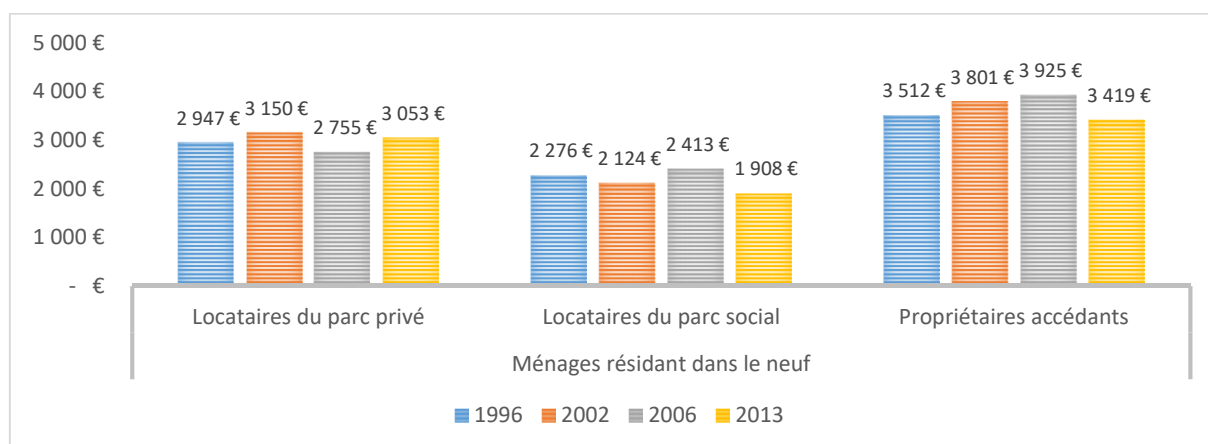
Alors que l'évolution des plafonds de loyer des logements locatifs sociaux laissait penser à une évolution plus rapide de ces derniers que des revenus, on observe que le taux d'effort a peu varié entre 1996 et 2013 (Graphique 26). En revanche, si l'on se réfère à la période 2002-2013, il s'avère que la part du logement dans les revenus des ménages a tout de même augmenté de 3 %. Cette relative stabilité du taux d'effort des ménages dans le parc locatif social neuf peut s'expliquer par l'accroissement des aides au logement qui sont passées, en monnaie constante de 2013, de cent-neuf euros en moyenne en 1996 à deux-cent-trois euros en 2013. Elle peut aussi être due au changement du mode de calcul de la surface



Graphique 26 Evolution du taux d'effort moyen des ménages résidant dans le neuf. Source : Enquêtes Nationales sur le Logement 1996, 2002, 2006 et 2013. Elaboration de l'auteur.



Graphique 27 Evolution du prix moyen en euros constants de 2013 des logements neufs par segment de parc. Source : Enquêtes Nationales sur le Logement 1996, 2002, 2006 et 2013. Elaboration de l'auteur.



Graphique 28 Evolution des revenus moyens des ménages résidant dans le neuf en euros constants de 2013. Source : Enquêtes Nationales sur le Logement 1996, 2002, 2006 et 2013. Elaboration de l'auteur.

prise en compte pour définir le loyer. En effet, depuis 2000, les loyers des logements locatifs sociaux sont calculés à partir de la surface utile du logement et non plus à partir de sa surface corrigée⁶². Celle-ci pouvait, souvent, être supérieure à la première.

« [...] auparavant on était en surface corrigée, on n'était pas en surface utile donc il y a quelques opérations, bon, le loyer est important parce que la configuration et le calcul de la surface corrigée qui avait été faite à l'époque avait permis d'avoir un loyer important. », responsable de la construction de Partenord Habitat, mars 2015.

Enfin, la dernière explication réside dans la réforme du Prêt Locatif Aidé (PLA), que le PLUS a remplacé dans le but de ralentir la hausse des loyers.

En revanche, les ménages locataires d'un logement neuf dans le parc privé ont vu leur taux d'effort bondir de 23 % en 2002 à 29 % en 2013. De même, celui des propriétaires accédants, qui ont une charge de remboursement, est passé de 23 à 31 % sur la même période. Cela tend à prouver que, sur ces segments de marché, les prix des logements neufs (Graphique 27) ont augmenté bien plus rapidement que les revenus des ménages (Graphique 28). Cela montre également que les aides au logement n'ont pas permis de compenser cette hausse, rendant plus difficile l'accès au logement ou, tout du moins, limitant les dépenses des ménages dans les autres postes que sont le transport, l'alimentation et les loisirs⁶³.

4. Des logements neufs plus chers que les logements anciens ?

Le prix des logements neufs a ainsi fortement augmenté depuis le début des années 2000, rendant, semble-t-il, l'accès aux logements neufs plus difficile pour les ménages. Mais qu'en est-il pour les logements anciens ? Les prix des logements neufs ont-ils évolué plus rapidement que ceux des logements anciens, creusant un peu plus l'écart de prix qui les sépare ? Ou les prix se sont-ils rapprochés, rendant ainsi le logement neuf plus abordable qu'avant au regard du prix des logements anciens ?

4.1. Cas de l'accession à la propriété

Précédemment, nous avons pu remarquer que les prix des logements anciens à l'achat ont augmenté plus rapidement que les revenus des ménages ces dernières années. Alors qu'il se maintenait dans un « tunnel » depuis les années 1960, le rapport entre prix des logements et revenu disponible des ménages a subitement crû au début des années 2000 puis s'est stabilisé vers 2010, après avoir augmenté d'environ 75 %. Mais cette augmentation a-t-elle été plus rapide que celle des prix des logements neufs ? Et ces derniers sont-ils vraiment plus chers que les logements anciens ?

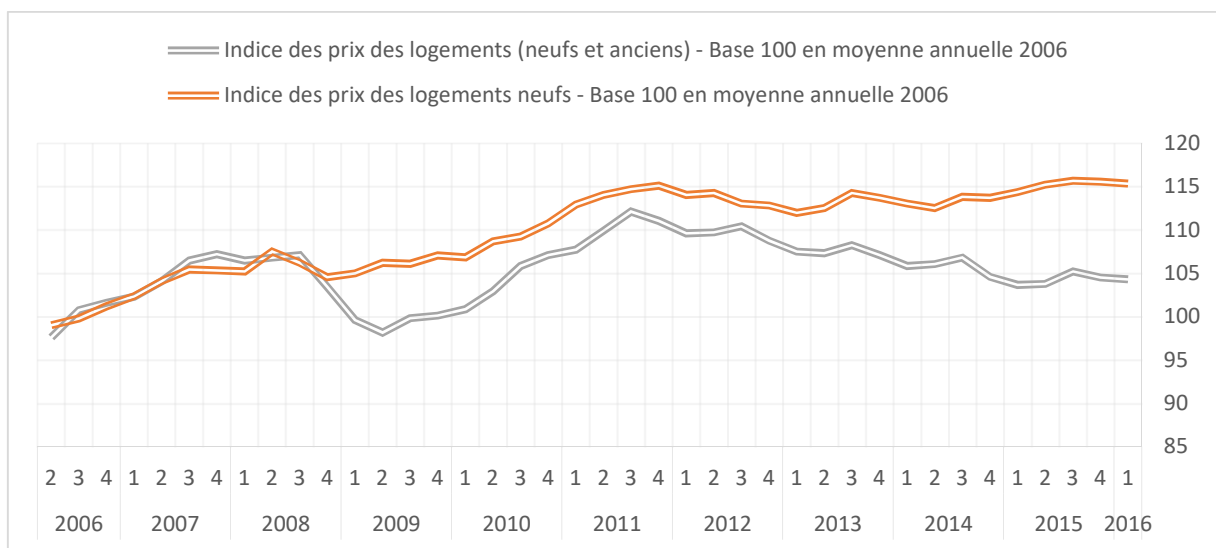
4.1.1. Etude à partir des indices Insee

La comparaison des indices Insee des prix des logements neufs et des prix des logements anciens⁶⁴ (Graphique 29) semble indiquer que les premiers ont évolué plus rapidement que les derniers

⁶² La surface utile correspond à la surface habitable du logement augmentée, dans la limite de 8 m², de la moitié de la superficie des annexes. La surface corrigée est la surface habitable du logement après application de coefficients tenant compte notamment à l'état du logement, de ses équipements et de sa situation géographique.

⁶³ Consales G., Fesseau M., Passeron V. (2009)

⁶⁴ Les deux indices étant produits conjointement, il nous a semblé plus judicieux de choisir l'indice du prix des logements neufs et anciens afin d'étudier l'évolution des prix dans l'ancien. En effet, le neuf représentant une minorité des transactions, il nous semble que son influence sur cet indice doit être moindre.



Graphique 29 Evolution comparée de l'indice des logements neufs et de l'indice des logements neufs et ancien. Base 100 en moyenne annuelle 2006. Source : Insee.

entre 2006 et 2016. En effet, si l'on se place en base 100 en 2006 en moyenne annuelle, on remarque qu'au premier trimestre 2016, les prix des logements neufs ont augmenté de 15 % alors que celui des logements neufs et anciens n'a crû que de 5 %, toutes choses égales par ailleurs. Néanmoins, entre 2009 et 2011, les prix des logements anciens ont effectué un rattrapage sur ceux du neuf en croissant plus rapidement. Mais, à partir de 2011, alors que le prix des logements anciens a baissé de près de sept points, celui du neuf est resté quasiment stable.

La faible antériorité de ces indices ne nous renseigne pas sur l'évolution des prix depuis le début des années 2000, période de forte augmentation du prix de l'immobilier. Les données de la base Perval viennent approfondir les premières observations établies grâce aux indices.

4.1.2. Etude à partir de la base Perval

En comparant les prix de vente moyens des logements anciens à ceux des logements neufs recensés dans Perval, on observe clairement un phénomène de rattrapage des prix de l'ancien sur le neuf entre 2000 et 2006 (Graphique 30). Alors qu'en 2000 les appartements neufs apparaissaient 72 % plus chers que les appartements anciens, la différence de prix a chuté pour s'établir à 29 % en 2006 et ainsi se rapprocher de la différence de prix observée dans l'individuel, qui elle est passée de 44 % à 24 %. Cela semble refléter la mise sous tension du marché. A partir de 2006, l'écart a commencé à se creuser à nouveau, le prix des logements neufs augmentant plus rapidement que celui des logements anciens. Ainsi, en 2004, les logements neufs étaient environ 40 % plus chers que les logements anciens.

Bien que les logements neufs soient toujours plus chers, la différence de prix a fortement diminué pour les appartements. D'après les données Perval, l'écart dans l'individuel a décru entre 2000 et 2010 puis a augmenté pour se placer à un niveau légèrement inférieur à celui de 2000. Mais nous ne pouvons attester que les données disponibles sur l'individuel soient suffisamment représentatives pour avoir la certitude de ce résultat⁶⁵.

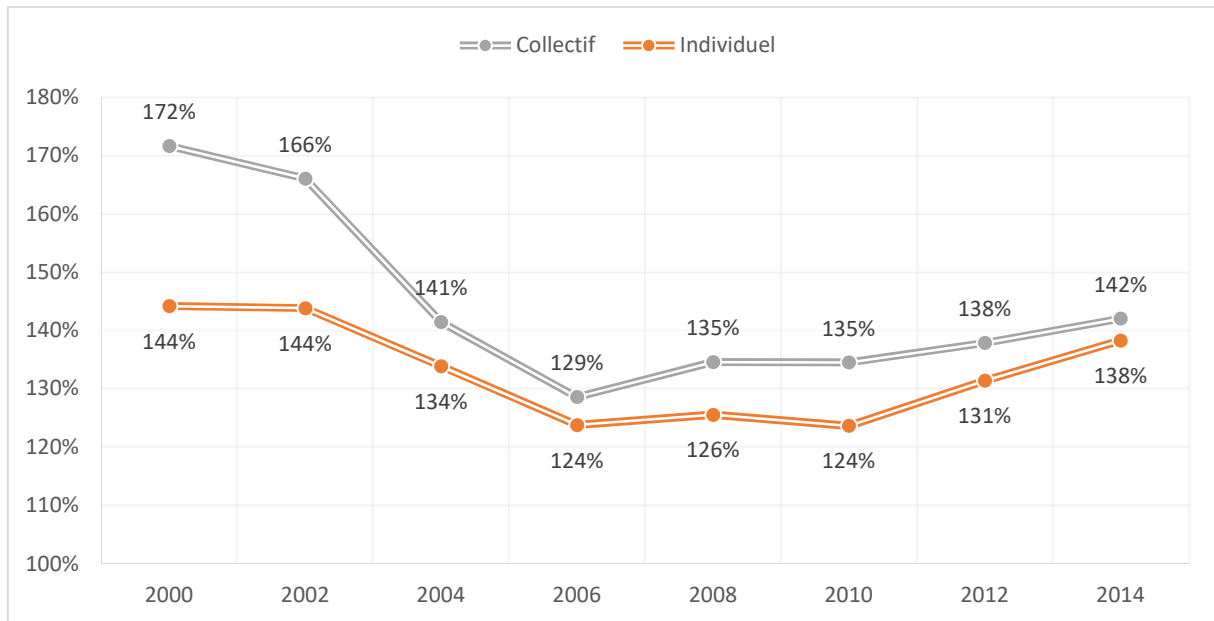
On pourrait penser que les prix du neuf ont augmenté plus rapidement que les prix de l'ancien à partir de 2006 du fait d'un accroissement des surfaces des logements dû à l'application de la réglementation accessibilité qui impose l'accessibilité de tous les logements neufs aux personnes en situation de handicap moteur et donc l'agrandissement des circulations. Cependant, bien que l'on observe une légère recrudescence entre 2006 et 2008, l'exploitation de la base Perval nous indique que la surface des logements neufs a globalement décru dans le collectif alors que celle de l'ensemble des logements anciens et des logements individuels est restée stable (Graphique 31). On ne peut donc pas imputer la hausse des prix des logements neufs à un effet de structure portant sur leur surface.

4.2. Cas de la location

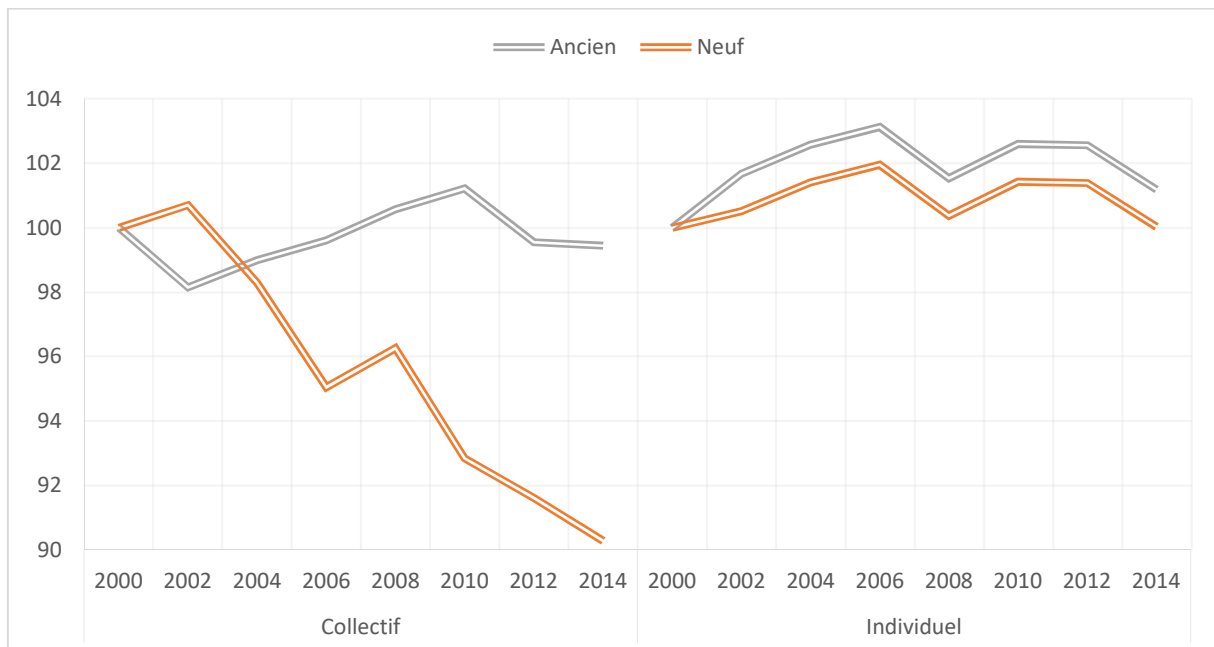
4.2.1. Les logements locatifs privés

Peu de données sont disponibles concernant les loyers des logements locatifs privés. Cela devrait changer au cours de la seconde moitié des années 2010 grâce à la mise en place progressive d'observatoires locaux des loyers dans les agglomérations des zones considérées comme tendues. Ces observatoires ont été instaurés par la loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR. Le réseau qui les structure a mis à disposition les données de l'année 2014 sur quelques agglomérations. On y trouve par exemple des données sur les loyers de l'agglomération de Besançon, celle de Lyon ou encore de Nantes, détaillés par grande période de construction. Bien que l'on ne puisse rien dire sur les logements neufs, entendus comme les logements construits depuis moins

⁶⁵ Entre 2000 et 2014, on recense 41 110 ventes de logements individuels neufs, la plus haute valeur étant 8 133 en 2006 et la plus basse étant 2 117 en 2012.



Graphique 30 Rapport entre la moyenne de prix TTC des logements neufs et des logements anciens en fonction de l'année de la transaction. Source : Perval. Champ : France métropolitaine hors Ile-de-France. Elaboration de l'auteur.



Graphique 31 Evolution de la surface habitable des logements en fonction de l'année de la transaction. Base 100 en 2000. Source : Perval. Champ : France métropolitaine hors Ile-de-France. Elaboration de l'auteur.

de deux ans, il est tout de même possible de comparer les loyers des logements récents construits après 2005 aux loyers de logements plus anciens.

Ainsi, en 2014, les loyers moyens des logements locatifs privés récents étaient, dans la plupart des cas, plus élevés que ceux des logements plus anciens (Graphique 32). Seule la ville de Nantes fait exception, puisque les loyers des logements anciens y sont en moyenne plus chers que ceux des logements construits après 2005. Mais les situations diffèrent en fonction des typologies et des agglomérations étudiées (Graphique 33). Sur les trois exemples de Nantes, Besançon et Lyon, les différences de prix en moyenne s'accroissent avec le nombre de pièces. Plus le logement est petit, moins la période de construction a d'influence sur le loyer.

On note une grande différence dans les écarts de prix entre logements anciens et récents observés en moyenne et ceux relevés en médiane (Graphique 34). Cela témoigne de la grande dispersion des loyers et donc de la présence de loyers très élevés. Ainsi, en médiane, les loyers des logements locatifs privés récents des agglomérations étudiées sont moins élevés que ceux des logements plus anciens, hormis ceux construits avant 1946, et ceux construits entre 1991 et 2005 dans l'agglomération de Toulouse.

L'existence depuis 1987 de l'Observatoire des Loyers de l'Agglomération Parisienne (OLAP) nous offre la possibilité d'observer une évolution à travers le temps. Les loyers des logements récents ont-ils toujours été plus chers que ceux des logements plus anciens ? Cette observation sera réalisée grâce aux données sur les loyers privés, recensés depuis 2001, obtenues auprès de l'OLAP.

Dans ses données, l'OLAP différencie logements anciens et logements récents. Ainsi, pour chaque millésime, l'année servant de césure entre « ancien » et « récent » change. En 2001, il s'agit de 1986 ; en 2005 et 2009, il s'agit de 1989 ; et, en 2014, il s'agit de 1990. La définition d'un logement récent est donc bien plus large que celle adoptée plus récemment par le Réseau des Observatoires locaux des loyers, puisqu'elle inclut la période 1991-2005. Les résultats sont néanmoins semblables (Graphique 35). En effet, on note que les logements récents sont plus chers que les logements anciens et que la différence de prix s'accroît avec le nombre de pièces. Aussi, on remarque une valorisation des grands logements anciens situés dans Paris, qui sont plus chers que les logements récents.

L'antériorité des données nous permet d'affirmer que la différence de prix s'est amenuisée avec le temps. Partout et pour toutes les typologies, elle est plus importante en 2001 qu'en 2014. Cela est un peu moins flagrant en grande couronne, hormis pour les grands logements de quatre pièces et plus.

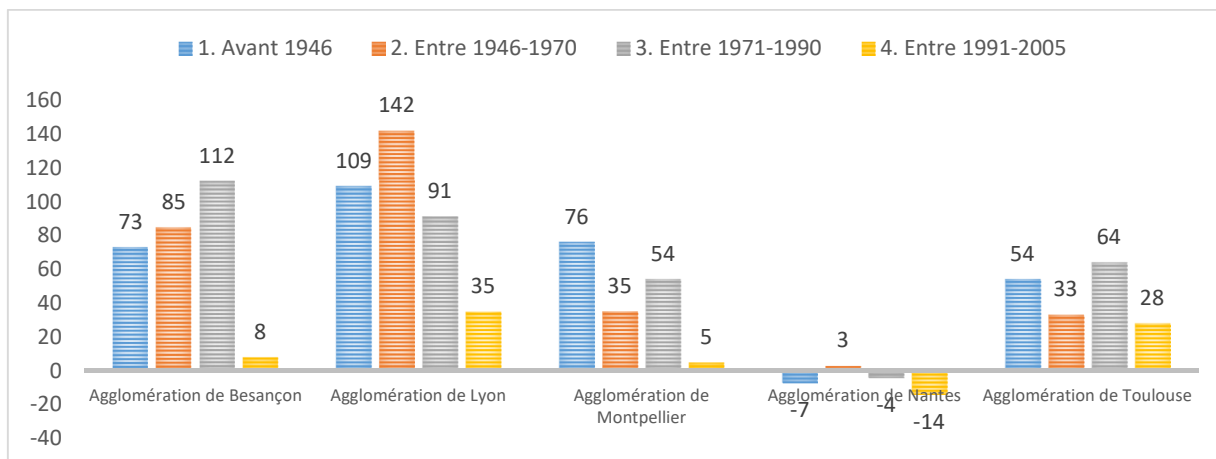
Le niveau du loyer étant en partie lié au marché de la vente des logements via le rendement locatif escompté par les acheteurs, il n'est pas surprenant d'observer aussi dans le secteur locatif privé une réduction de l'écart de prix entre le neuf et l'ancien. Notons néanmoins que la faible variation de la définition d'un logement « récent » entre 2001 et 2014 implique que les logements récents de 2014 sont en moyenne plus anciens que ce de 2001 et cela peut avoir un impact sur l'analyse de l'évolution de la différence de prix.

Ce même phénomène s'observe-t-il sur le secteur du locatif social, où les loyers sont plus fortement réglementés ?

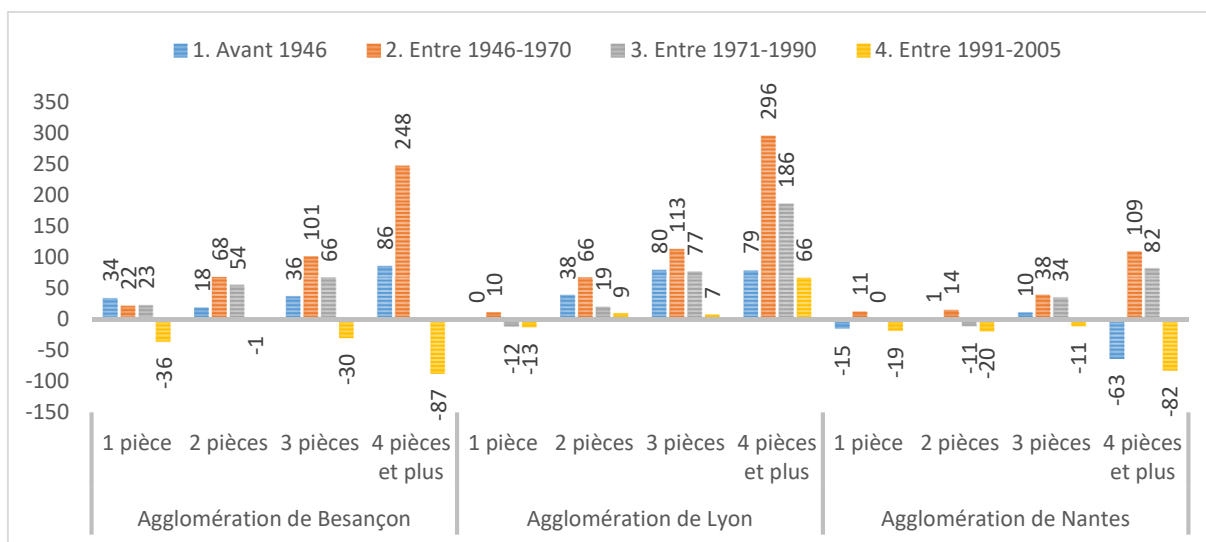
4.2.2. Le parc social

a. Evolution comparée des plafonds de loyer et de l'indice de référence des loyers (IRL)

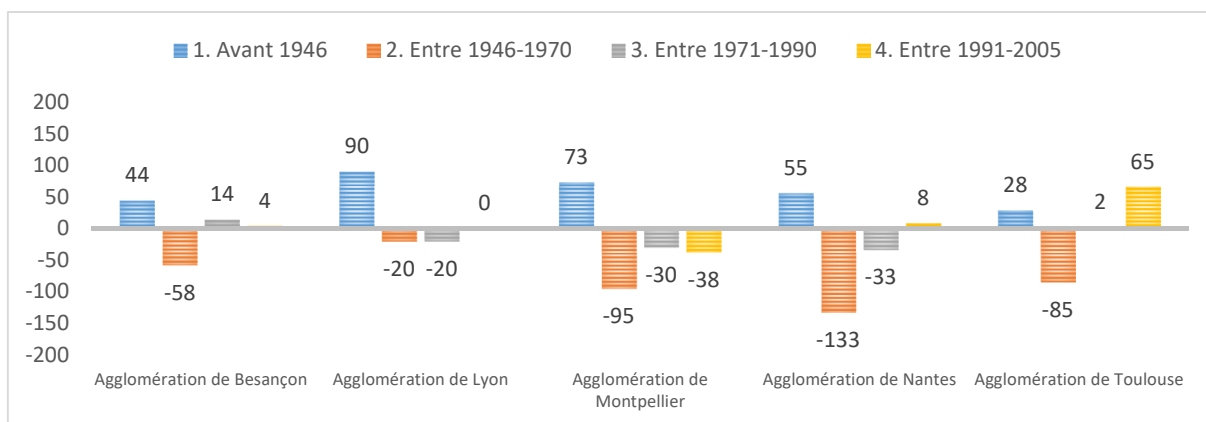
Commençons par revenir sur l'étude des loyers plafonds (Graphique 36). En effet, alors que la valeur de base des loyers des logements locatifs sociaux neufs est redéfinie chaque année par arrêté, le loyer des logements anciens peut quant à lui être révisé dans la limite de l'Indice de Référence des Loyers (IRL). L'étude des loyers plafonds réglementaires permet donc de comparer l'évolution théorique du prix des



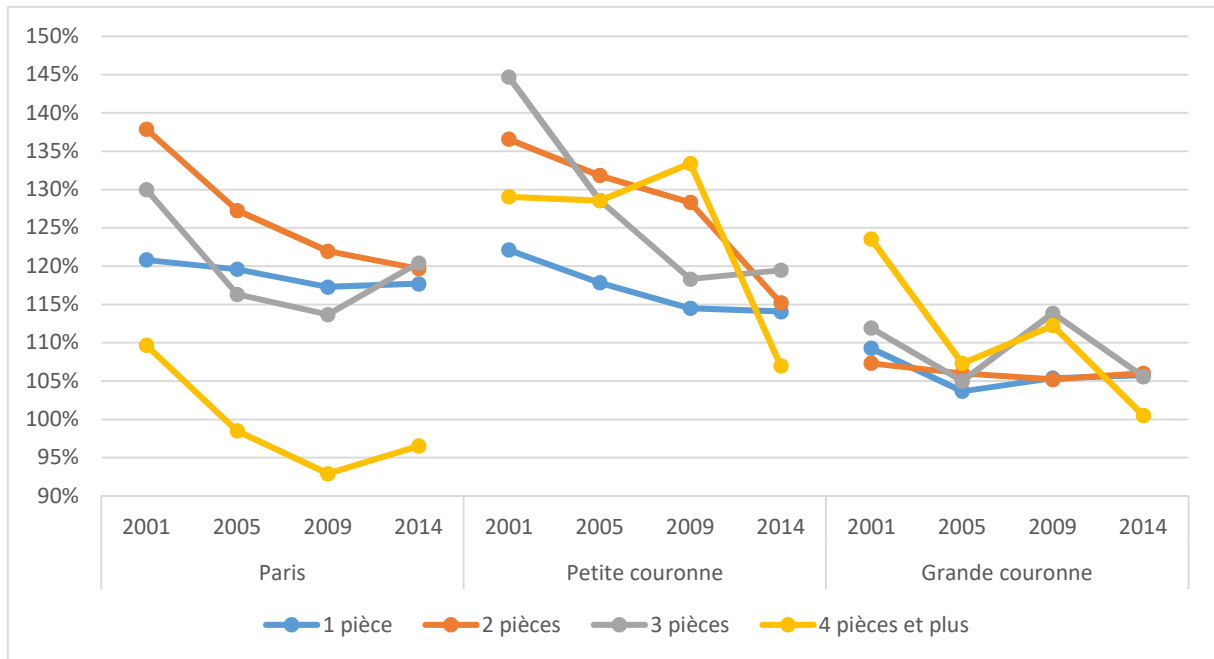
Graphique 32 Différence de prix des loyers moyens observés entre les logements construits après 2005 et les autres périodes de construction dans quelques agglomérations de province. Source : Réseau des Observatoires locaux des loyers. Elaboration de l'auteur.



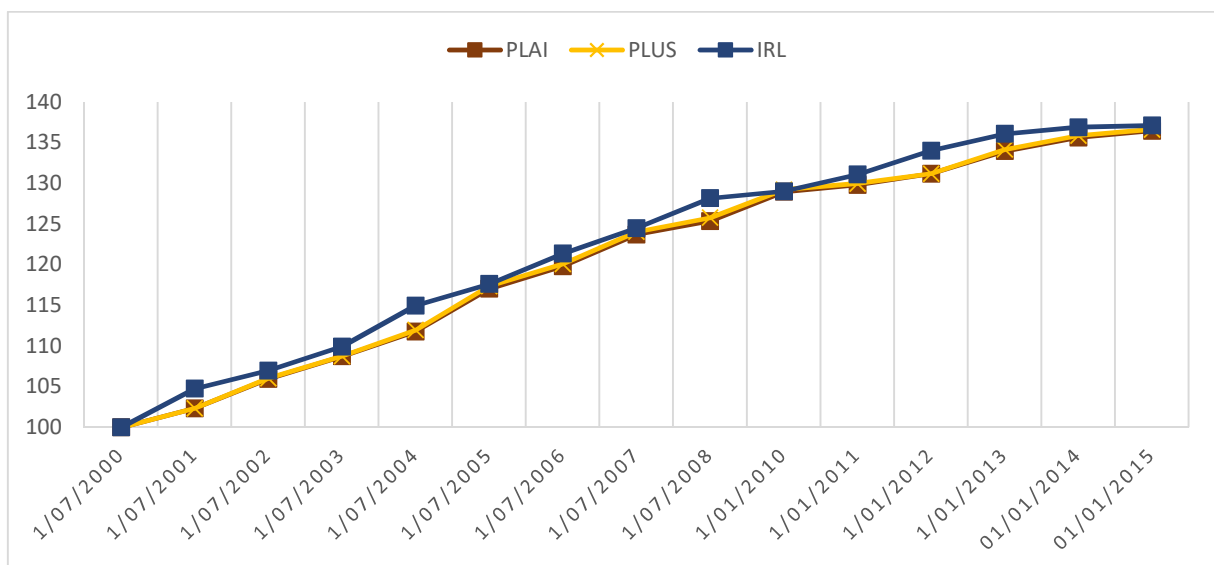
Graphique 33 Différence de prix par typologie des loyers moyens observés entre les logements construits après 2005 et les autres périodes de construction dans quelques agglomérations de province. Source : Réseau des Observatoires locaux des loyers. Elaboration de l'auteur.



Graphique 34 Différence de prix des loyers médians observés entre les logements construits après 2005 et les autres périodes de construction dans quelques agglomérations de province. Source : Réseau des Observatoires locaux des loyers. Elaboration de l'auteur.



Graphique 35 Loyer moyen des logements récents rapporté au loyer moyen des logements anciens. Source : OLAP. Champ : Paris et ses couronnes périphériques. Elaboration de l'auteur.



Graphique 36 Evolution des valeurs réglementaires de base des loyers PLUS, PLAI et de l'IRL. Base 100 au 1/07/2000. Elaboration de l'auteur.

logements neufs et anciens dans le cas où les loyers des logements neufs seraient systématiquement fixés au plafond et où les loyers de l'ancien seraient revalorisés chaque année.

Entre 2000 et 2013, les loyers-plafonds ont augmenté d'environ 34 %, excepté en zone 1 où ceux du PLUS ont augmenté de 31 %, alors que l'IRL a crû de 36 %. Si l'on suppose que les loyers des logements ont toujours été fixés dans les mêmes conditions vis-à-vis du plafond et que les loyers sont révisés régulièrement, ce constat suggère que les logements neufs et ceux construits depuis le début des années 2000 devraient se louer à des prix similaires.

b. Loyers des logements locatifs sociaux en fonction de leur année de construction

POINT METHODOLOGIQUE

En pratique, les loyers des logements du parc locatif social peuvent être observés à partir des données du Répertoire sur le Parc Locatif Social (RPLS), constitué à partir des données fournies par les bailleurs sociaux au 1^{er} janvier de chaque année.

Les données de la base ont été filtrées. Ainsi, l'étude porte sur les logements conventionnés (variable *conv_red*). Tous les logements étudiés sont « loués avec contrat de location » (variable *mode_red*). Aussi, les loyers négatifs ont été retirés des valeurs étudiées.

Les logements ont été regroupés par type de financement, selon la classification actuelle PLAI / PLUS / PLS. Pour ce faire, une table de correspondance a été établie en fonction des plafonds de loyer imposés actuellement aux logements financés par des dispositifs n'existant plus. Seuls les PLA à loyer minoré, PLA très social et PLA d'insertion ont été ramenés à un PLAI au lieu du PLUS retenu par les bailleurs pour le conventionnement global de leur patrimoine (USH, 2008, p.13).

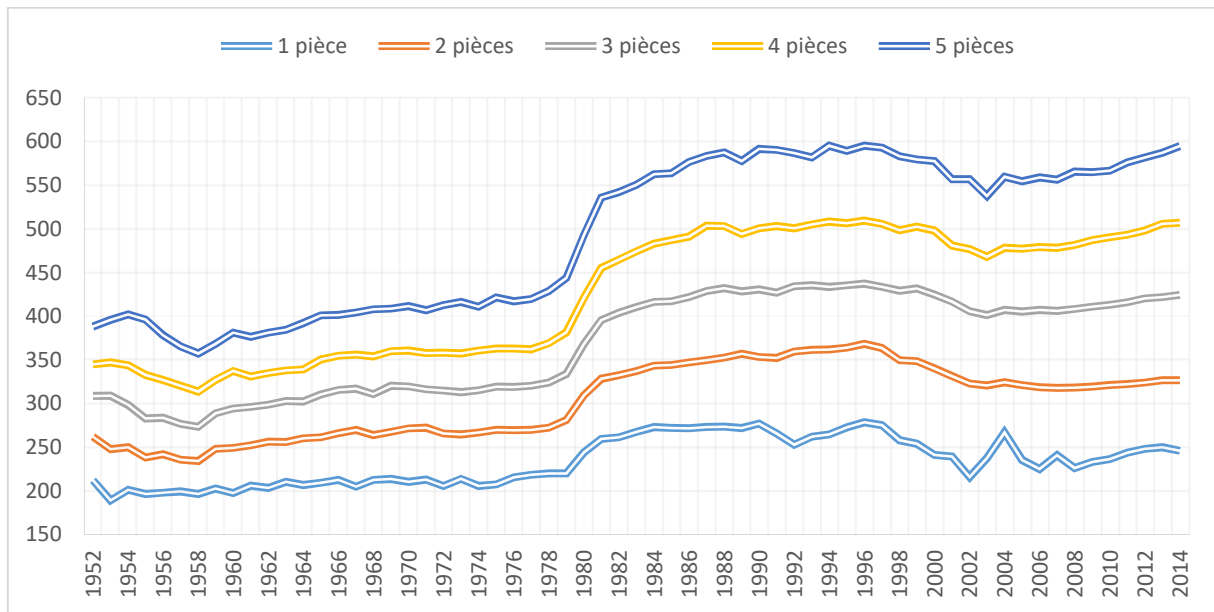
Tableau 6 Table de correspondance entre les financements initiaux et les financements actuels PLAI / PLUS / PLS.

PLAI	PLUS	PLS
PLA d'intégration ; PLA à loyer minoré, PLA très social, PLA d'insertion	PLA ; PLUS, PLUS CD ; HBM ; PLR/PSR ; HLM/O ; ILM ; ILN	Prêt locatif social / PLA CFF ; PAP locatif ; Prêt conventionné locatif

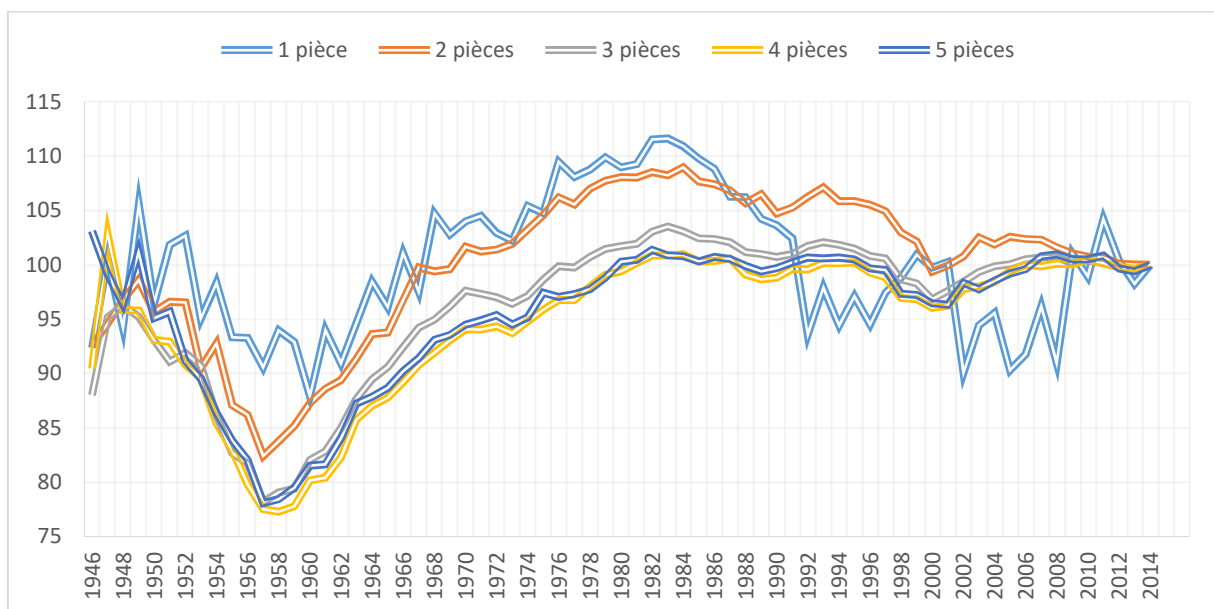
L'année prise en compte pour classer les logements étant l'année d'achèvement de la construction, il est possible de retrouver des logements nouvellement conventionnés mais construits antérieurement. De même, certains logements réhabilités à neuf peuvent présenter une année de construction actuelle alors que leur mode de financement n'existe plus.

Prenons l'exemple des logements relevant de financements historiques correspondant au logement social majoritaire, aujourd'hui dénommé Prêt Locatif à Usage Social (PLUS). On remarque assez aisément que les logements se scindent en deux groupes (Graphique 37). En effet, un saut de loyer s'observe pour les logements construits après 1978, à la suite de la réforme du financement des logements sociaux⁶⁶. Alors que le loyer d'un trois pièces construit avant 1978 se situe en moyenne aux alentours de 320 €, celui d'un logement de même typologie construit en 1982 est de 400 €. Lorsque l'on ne s'intéresse qu'aux logements construits après 1978, le prix des logements varie

⁶⁶ Cette réforme, plus couramment appelée « réforme Barre », introduit un système d'intervention de l'État perçut comme étant plus libéral. Les aides à la pierre sous forme de subventions deviennent alors marginales, remplacées par des aides de circuit (notamment, les prêts de la Caisse des Dépôts et de Consignation). La hausse de loyer pour les logements construits après 1977, due à une hausse du prix de revient pour le bailleur, est alors compensée pour les ménages par l'aide personnalisée au logement.



Graphique 37 Loyer moyen des logements locatifs sociaux PLUS et assimilés au 1/01/2015 en fonction de leur année de construction. Source : SOeS, RPLS 2015. Champ : Logements sociaux conventionnés de France métropolitaine. Elaboration de l'auteur.



Graphique 38 Evolution de la superficie moyenne des logements. Base 100 en 2014. Source : SOeS, RPLS 2015. Champ : Logements sociaux conventionnés de France métropolitaine. Elaboration de l'auteur.

tendanciellement peu en fonction de l'année de construction. Le loyer d'un logement construit au milieu des années 1980 est sensiblement le même que celui d'un logement construit après 2006 – aux alentours de 410 € par mois pour un trois pièces. Sur les petites typologies d'une et deux pièces, les logements les plus récents ont même un loyer tendanciellement moins élevé que leurs homologues quasi trentenaires. Mais, de façon plus précise sur les plus grandes typologies, on note tout de même que les logements construits à la fin des années 1990 et au cours des années 2000 sont légèrement moins chers que ceux construits au cours des années 2010.

Ce constat reste à nuancer par l'observation des surfaces moyennes des logements (Graphique 38). En effet, bien que les logements les plus récents aient un loyer quasi identique aux logements des années 1980 et 1990, les typologies d'une et deux pièces présentent aussi des surfaces plus petites. Les logements construits en 1985 sont environ 8 % plus grands que ceux construits en 2014. On observe le même écart sur le prix. Ainsi, la tendance baissière du prix des petits logements en 2012 en fonction de l'année de construction semble être le fait de la réduction des surfaces habitables. Concernant les logements de trois pièces et plus, il n'y a pas de différence significative de surface habitable entre les plus récents et les plus anciens. Pour ceux-là, la similarité des loyers ne résulte donc pas d'une moins bonne qualité d'usage des logements neufs.

Une autre explication se trouve dans la réforme qui a fait disparaître le Prêt Locatif Aidé (PLA) et créé le PLUS en 2000 avec, pour objectif explicite, de faire baisser les loyers des opérations en réduisant le loyer maximal à 90 % de celui des logements PLA, mais aussi dans le passage de la surface corrigée à la surface utile comme surface de référence pour le calcul des loyers.

En moyenne, les logements locatifs sociaux les plus récents ne sont donc pas les plus chers. Ils ne sont pas moins économiquement accessibles que leurs homologues construits antérieurement, exceptés ceux d'avant 1978. Notons tout de même qu'il est fort probable que ces derniers, n'ayant pas ou peu été contraints à une réglementation thermique, présentent un niveau de charges plus élevé que les logements plus récents, réduisant ainsi leur avantage économique.

4.3. L'importance du montant des charges

De là se dégage la nécessité d'étudier les loyers non pas bruts comme cela a été fait précédemment mais plutôt « charges comprises », entendu comme le loyer ou la charge de remboursement auquel les charges sont ajoutées et les aides sont retranchées.

a. Les charges de chauffage dans les logements locatifs sociaux

Intéressons-nous tout d'abord aux charges induites par la consommation énergétique. A partir des loyers présents dans RPLS, de l'année de construction et de la classe énergétique du logement, nous avons pu reconstituer une consommation énergétique fictive en chauffage et ainsi estimer un loyer charges de chauffage comprises.

POINT METHODOLOGIQUE

Les charges de chauffage des logements locatifs sociaux ont été estimées en plusieurs étapes.

Etape 1 : Approximation d'un prix unique du kilowatt/heure d'énergie primaire (kWh_{EP}) consommé.

A partir du prix des différentes énergies de chauffage disponibles dans la base Pégase, qui enregistre et diffuse les statistiques de l'énergie rassemblées par le SOeS, et de la répartition nationale des différents modes de chauffage dans le parc résidentiel en France (ADEME, 2013, p.37), nous avons reconstitué un prix moyen unique de l'énergie en réalisant une moyenne pondérée.

Tableau 7 Reconstitution d'un prix moyen pour un kWh_{EP}. Elaboration de l'auteur.

	Individuel		Collectif	
	Répartition des énergies de chauffage	Prix du kWh _{EP} , abonnements inclus	Répartition des énergies de chauffage	Prix du kWh _{EP} , abonnements inclus
Fioul	21 %	0,0862 €	6 %	0,0862 €
Gaz+GPL	37 %	0,0698 €	54 %	0,0733 €
Electricité	35 %	0,1033 €	31 %	0,1033 €
Réseau de chaleur urbain	0 %	0,0854 €	9 %	0,0854 €
Charbon	0 %	0,0696 €	0 %	0,0696 €
Bois	6 %	0,0441 €	0 %	0,0441 €
Prix moyen pondéré d'un kWh _{EP}	0,08343 €		0,08438 €	

Etape 2 : Approximation de la consommation moyenne des ménages.

La consommation moyenne a été approximée à partir de la variable *dpe_energie_red* de la base RPLS, qui indique l'étiquette énergétique du logement, lorsque celle-ci était indiquée et de la répartition des étiquettes énergétiques (CGDD, 2014) en fonction de la période de construction du logement (*construct_red*) quand l'information n'était pas disponible. Nous avons utilisé une fourchette basse de consommation en considérant que la consommation énergétique du logement était égale à la valeur inférieure de l'intervalle de l'étiquette énergétique. La consommation en kWh_{EP}/m²/an a ensuite été multipliée par la surface habitable du logement et ramenée à une consommation mensuelle.

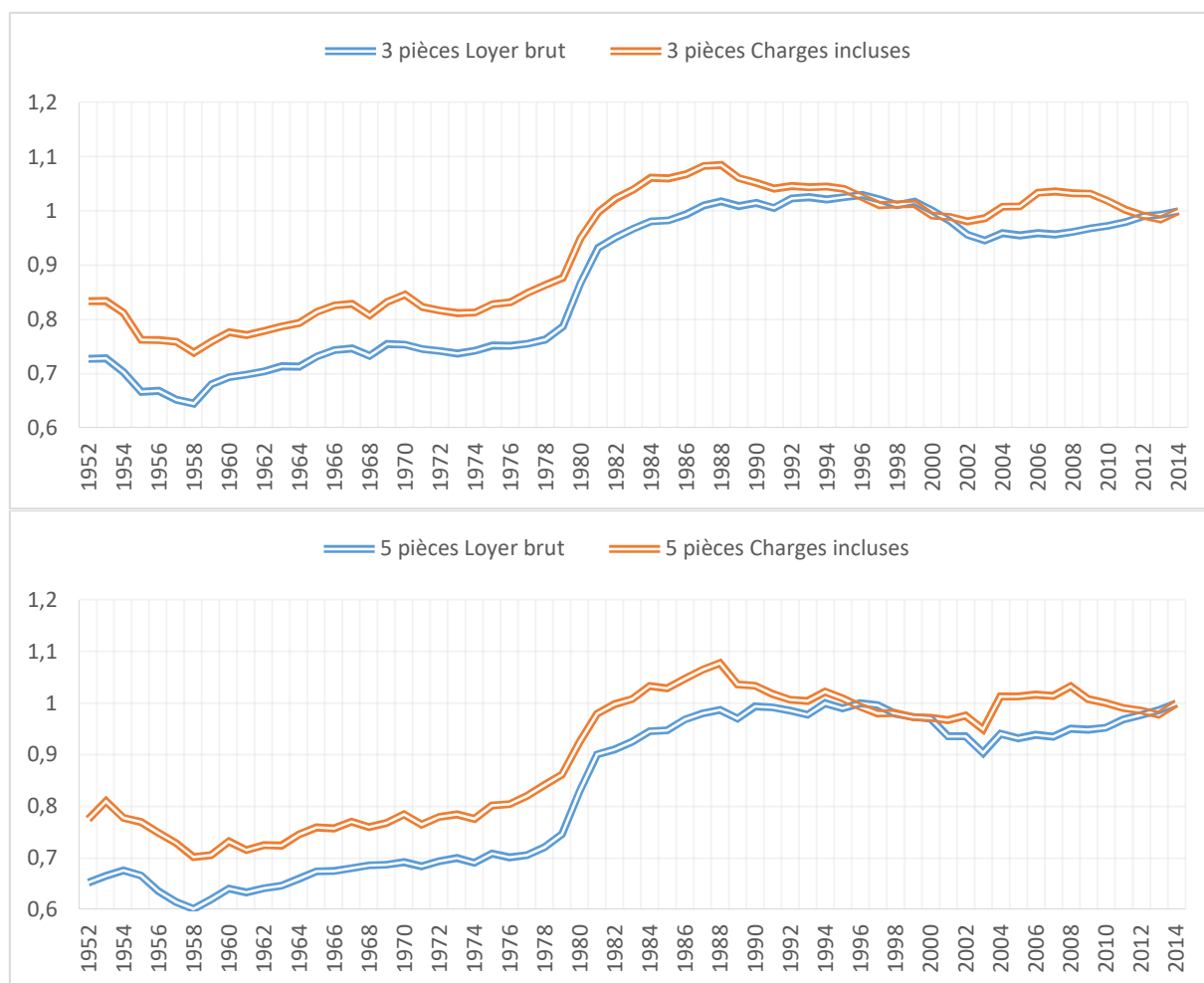
Tableau 8 Reconstitution de la fourchette basse de consommation en fonction de la période de construction. Elaboration de l'auteur.

Etiquette énergétique	Répartition des étiquettes énergétiques en fonction de la période de construction						Consommation (kWh _{EP} /m ² /an) Fourchette basse
	Avant 48	48-74	75-88	89-2000	2001-2006	Après 2006	
A	0,3 %	0,2 %	0,1 %	0,7 %	0,6 %	0,7 %	0
B	1,2 %	0,9 %	0,9 %	2,3 %	7,6 %	12,2 %	51
C	6,7 %	5,4 %	11,1 %	21,8 %	40,4 %	24,8 %	91
D	18,3 %	21,2 %	28,1 %	39,2 %	29,9 %	20,0 %	151
E	28,2 %	29,2 %	36,3 %	29,9 %	17,1 %	32,4 %	231
F	20,1 %	19,6 %	13,0 %	4,7 %	3,9 %	7,2 %	331
G	23,8 %	20,7 %	9,4 %	1,1 %	0,5 %	0,8 %	451
Consommation moyenne pondérée en kWh _{EP} /m ² /an - Fourchette basse	277,15	270,60	224,72	170,24	140,50	164,52	

Etape 3 : Approximation des charges de chauffage

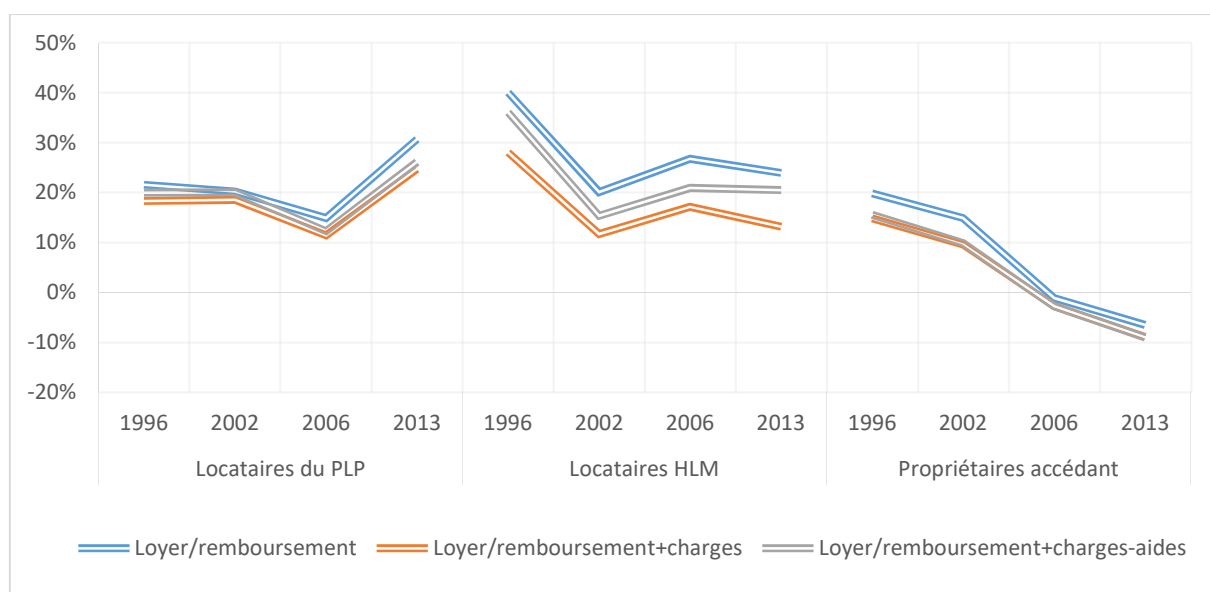
La consommation approximée à l'étape précédente, soit à partir de la variable *dpe_energie_red*, soit à partir de la période de construction, a été multipliée par le prix du kWh_{EP} déterminé à l'étape 1.

La comparaison des loyers bruts et des loyers avec charges nous montre que les logements neufs sont en moyenne moins chers que les logements plus anciens lorsque l'on y intègre les charges de chauffage (Graphique 39).



Graphique 39 Comparaison de la différence de prix au 1er janvier 2015 entre un logement construit en 2014 et un logement construit les années antérieures, avec et sans charges de chauffage estimées. Exemple des logements de 3 et 5 pièces. Source : SOeS, RPLS 2015, Enquête Phébus et prix de l'énergie. Champ : Logements sociaux conventionnés de France métropolitaine. Elaboration de l'auteur.

Aide à la lecture : Un logement de cinq pièces construit en 1988 présente un niveau de loyer charges comprises plus élevé de 8 % qu'un logement de cinq pièces construit en 2014. Hors charges, son niveau de loyer est inférieur d'1 %.



Graphique 40 Rapport entre le coût mensuel du logement neuf et celui du logement ancien récemment occupé. Source : ENL 1996, 2002, 2006 et 2013. Champ : France métropolitaine. Elaboration de l'auteur.

Pour un trois pièces, alors que les logements d'avant 1978 sont moins chers d'en moyenne 30 % que les logements neufs, l'écart se resserre lorsque les charges de chauffage sont ajoutées et passe à environ 20 %. Pour les logements légèrement plus chers des années 1980, la différence de prix passe de 2 % à 10 %. On observe ensuite une période durant laquelle les charges n'influent pas sur la différence de prix. Enfin, alors que les logements construits depuis la fin des années 1990 présentent un niveau de loyer légèrement moins élevé que ceux construits en 2014, l'ajout des charges les rend plus chers que ces derniers. Néanmoins, l'écart de prix reste de l'ordre du pourcent.

Ainsi, il semblerait que l'ajout des charges de chauffage rende les logements neufs un peu moins chers que les logements plus anciens construits depuis la fin des années 1970 et qui, en brut, présentent des niveaux de loyer similaires.

Notons que la politique de rénovation des logements sociaux portée au cours des années 1990 et 2000 par la Prime à l'amélioration des logements à utilisation locative et à usage social (PALULOS) avait notamment pour but d'améliorer la qualité thermique des logements et en faire baisser les charges. Elle s'accompagnait néanmoins d'une revalorisation du loyer.

b. L'impact des charges et des aides sur le coût du logement étudié à partir de l'ENL

L'Enquête Nationale sur le Logement nous permet d'étudier l'impact des charges sur le prix à partir de cas réels. Plusieurs comparaisons entre les logements neufs et les logements occupés depuis moins de deux ans ont été réalisées⁶⁷ :

- le rapport entre le loyer ou la charge de remboursement seuls ;
- le rapport entre le loyer ou la charge de remboursement et les charges ;
- le rapport entre le loyer ou la charge de remboursement, les charges et les aides.

Sur l'ensemble des parcs et des millésimes, la même hiérarchie s'observe (Graphique 40). L'écart de prix entre neuf et ancien est le plus important lorsque l'on observe le loyer ou la charge de remboursement seuls. Quand viennent s'ajouter les charges, la différence s'amointrit de l'ordre de quelques pourcents chez les locataires du parc privé et les propriétaires accédants et d'une dizaine de pourcents pour les locataires du parc social, laissant logiquement penser que les logements neufs sont moins gourmands en énergie que les logements anciens. Enfin, la différence de prix aides déduites se situe entre les deux cas cités précédemment. Cela pourrait signifier que les habitants des logements anciens touchent plus d'aides que ceux des logements neufs et sont donc plus modestes.

Notons que, dans le parc locatif privé, l'accroissement de la différence des loyers entre logements récents et anciens observée grâce aux données de l'OLAP est bien plus forte puisque l'on atteint, en 2013, un niveau jamais constaté depuis 1996. Aussi, il semblerait que depuis 2006, les logements neufs achetés par les propriétaires accédants soient en moyenne moins chers que les logements anciens, que l'on y inclut ou pas les charges.

Observer le prix des logements « charges comprises » nous a appris plusieurs choses. Premièrement, alors que les logements neufs pourraient sembler plus chers que les logements anciens, on note que la différence de prix se réduit lorsque les charges sont ajoutées. Un logement neuf est donc moins énergivore, ce qui permet d'en faire baisser le coût. Ensuite, alors que le fait que le logement neuf soit un peu plus cher hors charges pourrait laisser penser que le niveau d'aides attribuées pour ces logements soit plus élevé, on se rend compte que le retrait des aides à la personne du prix ne permet

⁶⁷ Aux logements neufs, construits depuis moins de deux ans, sont comparés les logements anciens récemment occupés eux aussi depuis moins de deux ans.

pas de réduire l'écart. Cela révèle que les ménages résidant dans un logement neuf sont moins aidés et donc en moyenne plus aisés que ceux vivant dans les logements anciens et ouvre à la question de l'accessibilité économique des logements neufs.

5. Conclusion

Ce premier chapitre a permis d'éclairer la question du prix du logement neuf.

Son évolution, comparable à celle du prix des logements anciens, ainsi que sa décomposition laissent penser que le prix des logements neufs en accession à la propriété est essentiellement un prix de marché, qui répond à une logique d'offre et de demande et dont la variable d'ajustement est le prix du foncier. En effet, lorsque les promoteurs montent une opération de logements neufs, ils commencent par fixer le prix de vente de leur logement en fonction de la solvabilité des ménages qu'ils visent. Ils cherchent donc d'abord à déterminer le budget mensuel que ces ménages peuvent consacrer au remboursement des mensualités de prêt en fonction des conditions de crédit ; et ils finissent par négocier le prix du foncier. En apparence, les loyers des logements neufs ne s'inscrivent pas dans une logique de marché parce qu'ils répondent à des exigences réglementaires, y compris parfois dans le parc privé. Pourtant, ils répondent à une logique similaire où le plafond de loyer ou la rentabilité locative escomptée est l'élément déterminant d'un prix de revient acceptable.

Malgré l'accroissement de la qualité des logements neufs rendue possible grâce à la mise en application de nombreuses réglementations durant les années 2000, leur prix à l'accession a évolué moins rapidement que celui des logements anciens, réduisant ainsi l'écart qui les sépare. De même, les logements locatifs sociaux construits en 2014 se louent à des loyers similaires à ceux construits au cours des années 1980, et on observe une baisse dans la différence de loyers moyens entre logements récents et logements anciens du parc locatif privé. Ces éléments, ainsi que la baisse de charges induite par les récentes réglementations thermiques, laissent penser que le logement neuf est de plus en plus accessible au regard du logement ancien.

Cependant, le prix des logements neufs à l'accession, malgré une sensible amélioration des conditions de financement qui a permis aux ménages faisant construire ou achetant un logement neuf à l'aide d'un PTZ de revenir en 2013 à une mensualité proche de celle observée en 1995, paraît être de plus en plus déconnecté des revenus des ménages, notamment les plus modestes qui ont, semble-t-il, plus de difficulté à y habiter que les autres, aussi bien en location sociale ou privée qu'en accession à la propriété.

Mais, depuis 2009, alors que les indices semblent indiquer que les prix des logements anciens ont tendance à baisser, ceux des logements neufs stagnent, laissant penser, comme le suggèrent les acteurs, que les nouvelles réglementations applicables à la construction de logements ont un coût et agissent sur les prix.

« En fait, les prix ont stagné parce que la qualité de construction en fait a augmenté. On est passé donc avec la RT 2005 avec la notion de BBC RT 2005, ce qui fait qu'on a dû, nous, s'aligner en fait à la RT 2012. Donc là où globalement les prix ont un peu baissé, nous nos prix d'opération ont stagné parce que la baisse permettait d'englober en fin de compte le surcoût lié à la qualité des projets. », coordinateur des chargés de programmes immobiliers de Lille Métropole Habitat, février 2015.

La deuxième partie de la présente thèse s'attachera donc à déterminer si le renforcement réglementaire ayant eu lieu au cours des années 2000 a induit un accroissement des prix et aurait pu participer à renforcer les inégalités.

Deuxième partie

La norme de construction comme facteur d'augmentation des prix ?

Dans les médias mais aussi chez les professionnels de la construction, revient souvent le thème de la norme comme porteuse de surcoûts et responsable de l'accroissement des prix de l'immobilier neuf. Bien que ces derniers puissent, comme nous l'avons vu, être analysé en grande partie comme un prix de marché, le coût de la norme aurait tout de même été l'un des facteurs de cette augmentation.

Afin de vérifier ou infirmer cette hypothèse, cette partie va s'attacher à décrire les évolutions normatives de ces dernières années et tenter de déterminer si la multiplication et le renforcement de la norme ont joué le rôle d'amplificateur de prix qui leur est attribué.

1. Normes, de quoi parle-t-on ?

1.1. Définitions générales

La définition du mot « norme » est mouvante et dépend du contexte dans lequel il est employé. De façon générale, la norme peut se définir comme étant une « Règle, principe, critère auquel se réfère tout jugement » (Dictionnaire Larousse, 2016). Dans le secteur du logement, la norme répond au besoin de garantir un certain niveau de sécurité et de confort tout en corrigeant les asymétries d'informations entre acheteur et vendeur puisqu'elle renseigne l'acheteur sur la qualité réglementaire supposée du logement.

Elle prend trois formes principales : le texte juridique, la norme technique et le label.

1.1.1. La norme juridique

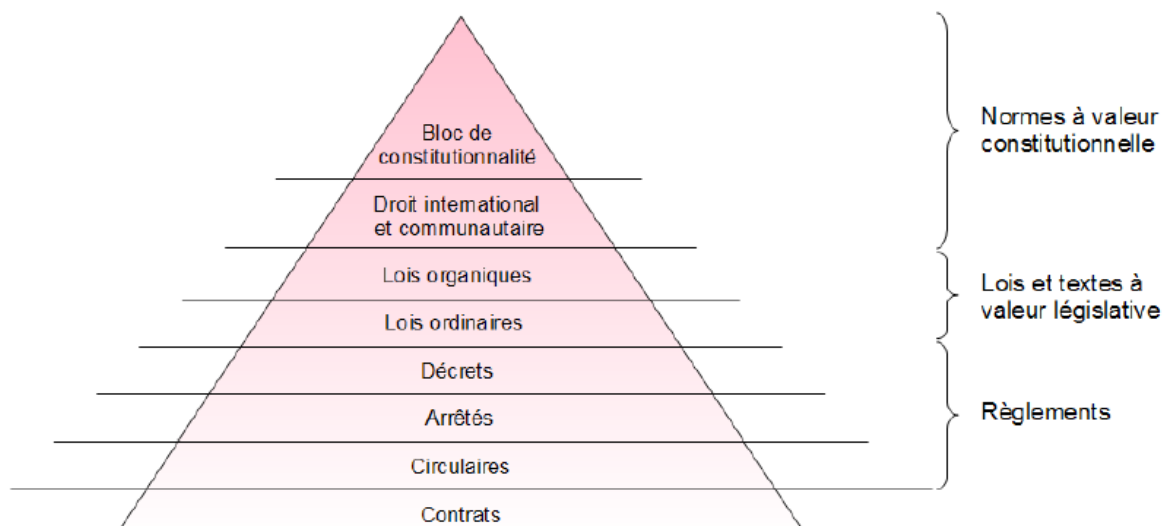


Figure 6 La hiérarchie des normes. *Elaboration personnelle.*

La norme juridique est hiérarchisée (Figure 6). Ainsi, une norme se trouvant dans le niveau inférieur de l'échelle devra obligatoirement être mise en conformité avec les normes de rang supérieur.

Couramment, la loi énonce des principes d'ordre général dont les modalités sont précisées dans les textes à valeur réglementaires que sont les décrets et les arrêtés. Ainsi, un décret est pris, la plupart du temps, consécutivement à une loi ou une ordonnance. Il constitue une mesure d'application de la loi.

Un arrêté, issu généralement d'un décret, décrit de façon concrète les moyens à employer pour parvenir à l'objectif recherché. Depuis les lois Defferre de 1982 et 1983 sur la décentralisation⁶⁸, les collectivités territoriales que sont les régions, les départements ou encore les communes, ainsi que les Etablissements Publics de Coopération Intercommunale⁶⁹ (EPCI) ont le pouvoir de prendre des décisions administratives concernant les compétences qui leur ont été confiées par la loi. Les arrêtés, rédigés par l'administration, peuvent donc émaner d'autorités exécutives diverses aussi bien centrales⁷⁰ que locales⁷¹. Cela démontre une certaine territorialisation de la norme juridique.

La consultation des acteurs concernés par un texte établissant une réglementation n'est pas obligatoire dans son processus d'élaboration (Figure 7). Cependant, il est courant que les principales fédérations de professionnels soient invitées à formuler un avis sur la rédaction de nouveaux textes les concernant.

La réglementation relative au logement est principalement codifiée dans le code de la construction et de l'habitation et dans le code de l'urbanisme, qui comptent à eux deux plusieurs milliers d'articles. Onze autres codes regroupent des prescriptions réglementaires relatives au logement dans plus de mille articles. S'y ajoutent une quinzaine de lois ou décrets non codifiés. Chaque code se décompose en deux parties : un volet législatif où sont retranscrites les lois et un volet réglementaire où sont présentés les décrets en conseil d'État et les décrets simples et où sont déclinées les prescriptions. À l'échelle locale, divers textes réglementaires encadrent l'aménagement et la construction comme le Schéma de Cohérence Territoriale, le Plan Local d'Urbanisme ou encore le Programme Local de l'Habitat.

1.1.2. La norme technique

La norme dans le logement se présente aussi sous la forme de « spécifications techniques approuvées par un organisme de normalisation »⁷² comme le sont l'Organisation Internationale de Normalisation (ISO), le Comité Européen de Normalisation (CEN) ou encore l'Association Française de Normalisation (AFNOR). Elle permet alors de « clarifier, d'harmoniser les pratiques et de définir le niveau de qualité, de sécurité, de compatibilité, de moindre impact environnemental des produits, services et pratiques »⁷³.

En France, la programmation de l'étude des normes techniques futures ou à réviser concernant le bâtiment et la construction, proposées par les acteurs économiques du secteur, est assurée par le Comité d'Orientation Stratégique « Construction et Urbanisme », animé par l'AFNOR. Ce groupe de travail, d'accès gratuit, est ouvert à l'ensemble des acteurs concernés. Il a notamment pour rôle d'apporter une vision globale sur la programmation des normes internationales, européennes et françaises (dont les sigles sont respectivement ISO, EN et FR) et sur les orientations futures.

Pour chaque projet de norme programmé, qu'il s'agisse d'une création ou d'une révision, une commission de normalisation est créée afin d'étudier l'opportunité et les conditions de mise en œuvre de celle-ci (Figure 8). L'accès à cette commission est quant à lui payant. Cela n'est pas sans soulever un certain nombre de difficultés. Car, bien que l'élaboration de la norme technique se veuille consultative,

⁶⁸ Loi n°82-213 du 2 mars 1982 relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions et loi n°83-8 du 7 janvier 1983 relative à la répartition de compétences entre les communes, les départements, les régions et l'Etat.

⁶⁹ L'EPCI peut prendre la forme d'une métropole, d'une communauté urbaine, d'une communauté d'agglomération, d'une communauté de communes ou encore d'un syndicat.

⁷⁰ Président de la République, Premier ministre, ministres et préfet.

⁷¹ Président de Conseil Régional, de Conseil Départemental, d'EPCI ou encore maire.

⁷² Toupictionnaire, le dictionnaire de politique, 2014

⁷³ AFNOR (2013)

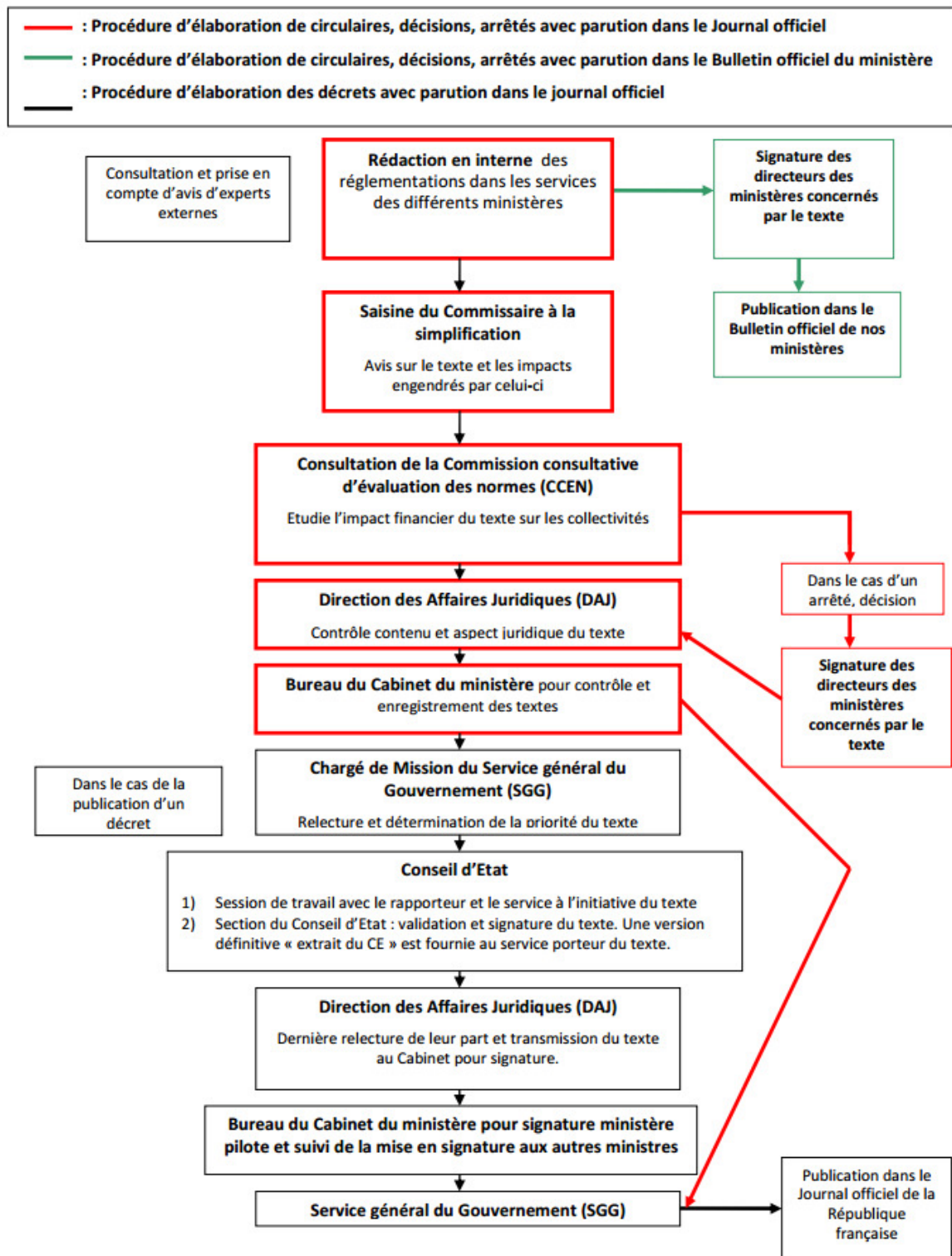


Figure 7 Processus d'élaboration des normes juridiques. Source : Rapport du groupe de travail n°1 de la démarche « Objectif 500 000 », février 2014.

la plupart des représentants des professionnels n'a pas les moyens humains, techniques et financiers d'assister aux nombreuses commissions d'élaboration des normes qui les concernent. Seules les grandes fédérations telles la Fédération Française du Bâtiment (FFB) ou la Confédération de l'Artisanat et des Petites Entreprises du Bâtiment (CAPEB) sont représentées dans toutes les commissions.

Bien que se conformer à la norme technique relève théoriquement d'un choix volontaire de satisfaire un niveau de qualité et de sécurité reconnu, celle-ci est souvent imposée. Elle peut devenir réglementaire en étant citée par un décret ou un arrêté, comme la norme électrique NF C15-100 rendue obligatoire par l'arrêté du 22 octobre 1969 portant réglementation des installations électriques des bâtiments d'habitation. Dans les marchés publics, la norme homologuée est de fait une référence. Dans les marchés privés, elle peut aussi être imposée par voie contractuelle, soit dans les contrats d'assurance, soit dans les contrats de marché. Les cent-vingt documents techniques unifiés⁷⁴ (NF/DTU) conçus par les praticiens pour les praticiens, sont particulièrement concernés. En tant que normes techniques, les DTU ne sont d'application obligatoire que si le contrat le stipule. Dans les faits, l'application de ces textes est rendue obligatoire par le code des marchés publics et est prescrite dans les contrats d'assurance décennale. Elle est ainsi quasi-systématique.

Il existe environ quatre-mille normes techniques dans le secteur de la construction dont un pourcent sont d'application obligatoire. Ces dernières concernent principalement la sécurité.

1.1.3. Le label

Le respect des prescriptions techniques du label est contractuel et permet au maître d'ouvrage d'exiger une qualité de construction supérieure à celle définie par la réglementation. Les collectivités ont généralisé le fait de conditionner leurs aides locales à l'obtention de labels. En conséquence, le respect de leur cadre est devenu, la plupart du temps, une condition *sine qua non* de l'équilibre du budget des opérations de construction d'initiative publique et privée.

Le label est délivré par un organisme certificateur indépendant. Il existe des labels réglementaires, dont les prescriptions sont fixées par l'État comme les labels Haute ou Très Haute Performance Énergétique, et d'autres d'initiative privée comme le sont Passiv'Haus ou Minergie qui, eux aussi, imposent un certain niveau de performance énergétique.

Le contrôle du respect des prescriptions d'un label peut aussi être considéré comme un moyen, pour l'État, de déléguer à un tiers une partie de ses missions de contrôle du respect des règles de construction (CRC) pour lesquelles ses moyens humains sont insuffisants⁷⁵ et, pour les usagers, de réduire l'asymétrie d'information qui existe entre eux et le constructeur, le niveau de qualité du logement étant contrôlé et certifié.

1.2. Typologie de la norme dans le logement

La norme relative au logement est vaste. Comme cela a pu être constaté, elle s'applique à des domaines divers et à différentes échelles spatiales. Certaines relèvent directement de la construction et des caractéristiques du bâti et des logements. D'autres s'intéressent à son environnement. Il est proposé dans cette section de décrire par domaine d'application l'ensemble des normes réglementaires relatives au logement en vigueur.

⁷⁴ Les DTU sont les transcriptions écrites des règles de l'art et permettent ainsi de formaliser et d'uniformiser les techniques qu'un maître d'ouvrage est en droit d'attendre sur son chantier.

⁷⁵ D'après le groupe de travail n°1 de la démarche « Objectif 500 000 », le CRC touche à peine 10 % des constructions et quasi uniquement des maîtres d'ouvrage professionnels.

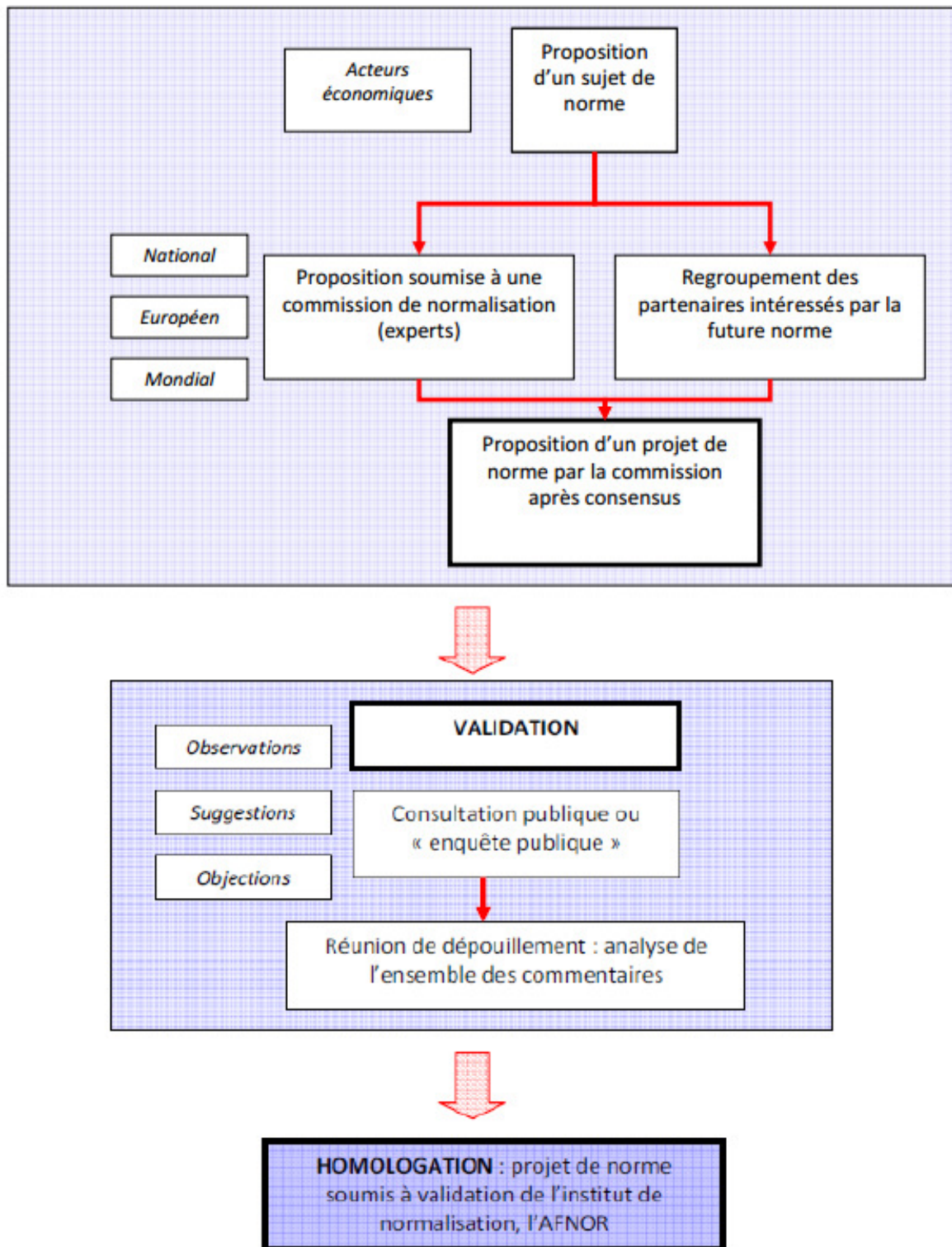


Figure 8 Processus d'élaboration de la norme technique. Source : Rapport du groupe de travail n°1 de la démarche « Objectif 500 000 », février 2014.

1.2.1. Respect du développement durable

Certaines normes récentes relatives au logement visent à respecter les principes du développement durable. Cette notion, apparue pour la première fois dans le rapport Brundtland (1987), est construite autour de l'idée que la société, pour poursuivre son développement sans compromettre le développement des générations futures. Pour ce faire, la société doit s'appuyer sur trois piliers fondamentaux que sont l'écologique, l'économique et le social. Dans les faits, cela implique en premier lieu la mise en place d'une démarche de réduction de la consommation d'énergies fossiles et des émissions de gaz à effet de serre. Pour atteindre ces objectifs dans le bâtiment, premier poste de consommation énergétique en France⁷⁶, a été mise en place la Réglementation Thermique 2012 (RT 2012) dont l'innovation principale est l'accent porté sur la conception bioclimatique des logements. Les labels réglementaires, qui permettraient d'appuyer la démarche, ne sont pas encore parus. Cependant, il est possible de suivre les prescriptions des labels d'initiative privée comme Passiv'Haus qui, en se basant sur un référentiel allemand, pousse à la construction de logements passifs⁷⁷, plus performants que les logements basse consommation de la RT 2012. D'autres labels certifient la qualité environnementale du bâti. Ils sont attribués en fonction, notamment, de la provenance des matériaux, de leur qualité sanitaire et de l'impact de la construction sur le milieu naturel. Le plus représentatif est le label Haute Qualité Environnementale (HQE).

Dans un contexte d'augmentation du prix des énergies fossiles, en permettant, théoriquement, de faire baisser les consommations énergétiques des ménages résidant dans des logements neufs et donc de réduire leur facture et éviter les situations de précarité énergétique, la RT 2012 rencontre son objet social.

1.2.2. Adaptation au handicap

D'autres textes portent en eux cette dimension. C'est le cas de la loi du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées. Cette loi prévoit que, dans les immeubles d'habitation collectifs et les maisons individuelles construites pour la location, « les dispositions architecturales, les aménagements et équipements intérieurs et extérieurs des locaux d'habitation, qu'ils soient la propriété de personnes privées ou publiques [...] doivent être tels que ces locaux et installations soient accessibles à tous et notamment aux personnes handicapées. » (Article 41). Cela implique la mise en accessibilité, pour tout type de handicap, de l'ensemble des logements neufs concernés ainsi que de tous les établissements recevant du public (ERP). Les dispositions réglementaires de la loi sont précisées dans le décret n° 2006-555 du 17 mai 2006 relatif à l'accessibilité des ERP, des installations ouvertes au public et des bâtiments d'habitation et modifiant le code de la construction et de l'habitation. L'objet social de cette loi réside dans la mise en accessibilité des logements pour l'ensemble des citoyens.

1.2.3. Hygiène, salubrité et décence du logement

Les normes minimales d'habitabilité, définies en annexe de l'article R. 443-11 du Code de la Construction et de l'Habitation, imposent, à la signature de l'acte de vente, que le logement assure le clos et le couvert. Il doit aussi présenter l'ensemble des services et équipements permettant de vivre dans le logement que sont l'alimentation en eau potable, la fourniture de gaz et/ou d'électricité, un système de chauffage, une salle d'eau, un cabinet d'aisance séparé de la cuisine et des pièces où sont pris les repas

⁷⁶ CGDD (2013)

⁷⁷ La définition donnée dans le référentiel du label est la suivante : « Le Bâtiment Passif®, souvent appelée « maison sans chauffage », repose sur un concept de construction très basse consommation, basé sur l'utilisation de l'apport de chaleur "passive" du soleil, sur une très forte isolation (des murs, des fenêtres, etc.), sur l'absence de ponts thermiques, sur une grande étanchéité à l'air ainsi que sur le contrôle de la ventilation. »

et une cuisine équipée d'un évier et d'un espace pouvant recevoir un appareil de cuisson. L'ensemble des pièces d'habitation doivent disposer d'au moins un ouvrant.

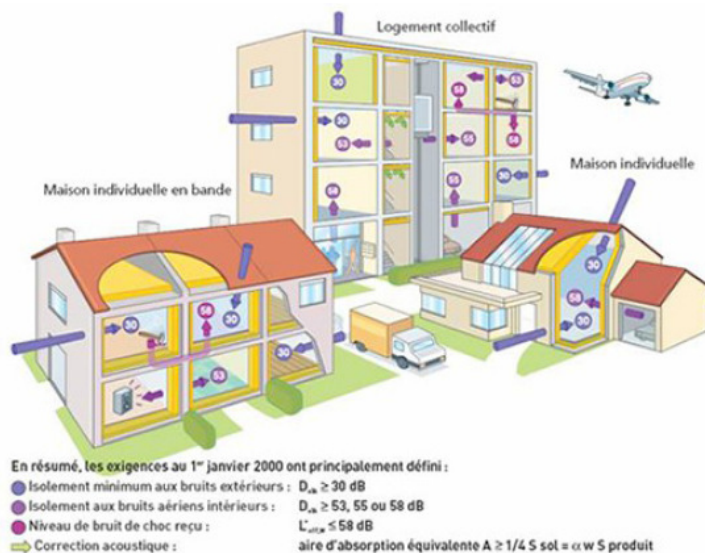
La loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain dite « loi SRU » impose à tous les propriétaires bailleurs de remettre à leurs locataires un logement « décent ». La notion de logement décent, définie dans le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002, vient renforcer la sécurité sanitaire et sociale du locataire en approfondissant la notion de logement habitable. Pour être conforme aux caractéristiques de la décence, le logement loué ne doit pas présenter de risques manifestes pour la sécurité physique et la santé des occupants et doit être pourvu des équipements habituels permettant d'habiter normalement le logement. Sont aussi définis des surfaces et volumes minimaux : un logement doit disposer d'« au moins une pièce principale ayant soit une surface habitable au moins égale à 9 mètres carrés et une hauteur sous plafond au moins égale à 2,20 mètres, soit un volume habitable au moins égal à 20 mètres cubes »⁷⁸.

Outre les dispositions nationales, chaque département est muni d'un Règlement Sanitaire Départemental (RSD), dont le principe est codifié dans le code de la santé publique. Le RSD décrit des règles techniques d'hygiène et de salubrité qui ne sont pas précisées dans les textes nationaux. Ces règles sont prescrites par arrêté préfectoral à partir d'un règlement sanitaire type qui peut ainsi être adapté aux conditions particulières de chaque département. Elles concernent les installations de gaz, de chauffage, d'électricité, d'eau chaude sanitaire, l'eau potable, l'évacuation des eaux pluviales et usées, la ventilation, les locaux sanitaires, l'éclairage naturel ou encore le bruit.

1.2.4. Confort de l'utilisateur

Outre les normes d'habitabilité et de décence, les pouvoirs publics s'efforcent de renforcer le bien-être de l'habitant dans son logement. Les prescriptions réglementaires en termes de confort portent notamment sur la qualité de l'air intérieur et le confort acoustique et thermique du logement.

Figure 9 Les exigences de la réglementation acoustique.



Source : www.toutsurlisolation.com, consultée le 15 juin 2014.

La Nouvelle Réglementation Acoustique (NRA), dont les prescriptions sont décrites dans l'arrêté du 30 juin 1999 relatif aux caractéristiques acoustiques des bâtiments d'habitation, définit des obligations de résultat avec des garde-fous en décibels à ne pas franchir (Figure 9). Elle concerne à la fois les nuisances sonores intérieures et extérieures au bâti. Depuis 2011, une attestation acoustique doit être établie à la fin des travaux sur la base de constats effectués en phase d'études et de mesures acoustiques *in situ*, réalisées à la fin des travaux.

La Réglementation Thermique, outre son objectif de réduction des consommations d'énergie et d'émission de gaz à effet de serre, vise à

⁷⁸ Article 4 du décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent pris pour l'application de l'article 187 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains.

renforcer le confort thermique des usagers. L'isolation et la conception bioclimatique des logements respectant la RT 2012 a pour objectif d'offrir aux habitants des températures et un ressenti plus agréables aussi bien en hiver qu'en été.

Enfin, la réglementation concernant l'accessibilité du cadre bâti devrait permettre à tout à chacun, quel que soit son handicap physique ou mental, d'avoir la jouissance de l'ensemble des espaces de vie de son logement nouvellement construit.

1.2.5. Sécurité, stabilité et durabilité du bâti

Les normes concernant la sécurité, la stabilité et la durabilité du bâti s'appliquent à diverses échelles.

À l'échelle de la commune, les plans de prévention des risques (naturels, technologiques, miniers, de submersion) définissent les zones où il peut être dangereux de construire et prescrit des mesures pour réduire les risques encourus. Ces plans sont codifiés dans le Code de l'Environnement et sont réalisés par les services de l'État.

À l'échelle du bâti, les DTU et les Eurocodes, normes techniques européennes encadrant la construction, décrivent les méthodes de construction et de calcul des structures à respecter. L'Eurocode 8 régit la résistance aux séismes. Son application est devenue obligatoire d'un point de vue réglementaire suite à la publication de l'arrêté du 22 octobre 2010, relatif à la classification et aux règles de construction parasismiques applicables aux bâtiments de la catégorie dite « à risque normal ». Cet arrêté est pris en application de deux décrets structurant la nouvelle réglementation thermique et définissant un nouveau zonage de la sismicité, fondé sur une approche probabiliste du risque.

A l'échelle de l'immeuble, la sécurité incendie est garantie par le respect du dispositif réglementaire établi par l'arrêté du 31 janvier 1986 relatif à la protection contre l'incendie des bâtiments d'habitation. Un arrêté daté du 5 février 2013 y ajoute l'obligation pour tout logement d'être équipé d'un détecteur autonome avertisseur de fumée (DAAF). À noter que des dispositions réglementaires spécifiques sont applicables aux immeubles de grande hauteur⁷⁹.

La norme technique NF C15-100, rendue réglementaire par l'arrêté du 22 octobre 1969, régit les installations électriques à l'intérieur du logement.

1.2.6. Environnement de la construction : les inventaires et la planification

Des zones de protection sont définies par arrêté préfectoral. Elles peuvent avoir trait à la préservation du milieu naturel ou du patrimoine culturel. Ce dernier est protégé grâce à la possibilité, pour un bâtiment, d'être classé au titre des Monuments Historiques ou inscrit sur l'inventaire supplémentaire à la demande de son propriétaire, des collectivités locales, des préfets de département et de région ou encore de l'administration centrale ou régionale du ministère de la Culture. Lorsqu'un bâtiment est inscrit ou classé, un périmètre de protection de cinq-cents mètres est mis en place autour de celui-ci et toute intervention sur le bâti à l'intérieur de ce périmètre est soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France. Une Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) peut aussi être définie localement. Dans ce cas, elle se substitue au périmètre des cinq-cents mètres. Enfin, le code de l'urbanisme prévoit la création de secteurs dits « secteurs sauvegardés » lorsqu'ils « présentent un

⁷⁹ Les immeubles d'habitation de grande hauteur sont les immeubles pour lesquels le plancher bas du dernier niveau est situé à plus de 50 mètres par rapport au niveau du sol le plus haut utilisable pour les engins des services publics de secours et de lutte contre l'incendie.

caractère historique, esthétique ou de nature à justifier la conservation, la restauration et la mise en valeur de tout ou partie d'un ensemble d'immeubles bâtis ou non »⁸⁰.

De nombreux plans viennent aussi encadrer l'implantation urbaine et les caractéristiques du bâti. Ils se déclinent à différentes échelles locales :

- Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), instauré par la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain (SRU), est un document d'urbanisme qui détermine, à l'échelle de l'intercommunalité, un projet de territoire visant à mettre en cohérence l'ensemble des politiques en matière d'urbanisme, d'habitat, de déplacements et d'équipements. Il prescrit des objectifs généraux qui sont précisés dans les programmes locaux de l'habitat (PLH) et les plans locaux d'urbanisme (PLU).
- Le PLH fixe des objectifs permettant d'assurer une offre de logement équilibrée et diversifiée tout en garantissant une certaine mixité sociale sur le territoire de la commune ou de l'intercommunalité. Cela passe par la mise en place d'actions de renouvellement urbain et de maîtrise du foncier afin de répondre à la fois quantitativement et qualitativement aux besoins en logements. Il doit être mis en place dans toutes les communautés de communes compétentes en matière d'habitat de plus de 30 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 10 000 habitants, dans toutes les communautés d'agglomération et toutes les communautés urbaines, ainsi que pour les communes de plus de 20 000 habitants, non membres d'un EPCI.
- Le PLU est un document réglementaire permettant de planifier l'aménagement des communes ou des intercommunalités. Acté par les élus locaux, il prend en compte les trames vertes et bleues du territoire, les orientations d'aménagement et de programmation, le programme local de l'habitat et le plan de déplacement urbain. Pour chaque zone définie, le PLU décrit les dispositions réglementaires applicables. Il peut comprendre tout ou partie des seize articles prévus par l'article R.123-9 du code de l'urbanisme. Dans le cas de la mise en place d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur, celui-ci se substitue au PLU.
Dans les communes ne disposant pas de plan local d'urbanisme, l'aménagement du territoire est encadré par le règlement national d'urbanisme. Celui-ci contient des « règles générales applicables, en dehors de la production agricole, en matière d'utilisation du sol, notamment en ce qui concerne la localisation, la desserte, l'implantation et l'architecture des constructions, le mode de clôture et la tenue décente des propriétés foncières et des constructions »⁸¹. Ces règles générales sont codifiées aux articles R. 111-1 à R. 111-27 du code de l'urbanisme.

2. Une réglementation (trop) renforcée ?

Depuis son apparition, la norme n'a cessé de se renforcer pour s'étendre à l'ensemble des champs évoqués précédemment. Ce renforcement a été parfois vivement critiqué, accusé de complexifier l'acte de construire et de renchérir le coût de la construction et le prix des logements. Cette section s'attache ainsi à décrire l'évolution réglementaire en France ainsi que les débats qui l'ont accompagné depuis le milieu des années 2000.

2.1. Une approche historique de la norme

La norme dans le logement a toujours existé. Depuis l'Antiquité, elle permet de protéger constructeurs et habitants des désordres et malfaçons, mais aussi d'offrir à tous des conditions de logement dignes.

⁸⁰ Article L313-1 du code de l'urbanisme.

⁸¹ Alinéa 1 de l'article L. 111-1 du code de l'urbanisme.

Le secteur du logement social, depuis la création des sociétés d'habitations à bon marché avec la loi Siegfried de 1894, a fait office de précurseur en ce qui concerne la norme réglementaire. En effet, la volonté des pouvoirs publics d'atténuer les inégalités entre une population aisée ayant les moyens de choisir leur logement et une population modeste orientée vers le parc social⁸², les a poussés à imposer aux concepteurs et constructeurs de logements sociaux des normes de salubrité et de confort plus exigeantes. Cependant, certaines périodes de l'Histoire ont démontré la faiblesse de ce principe et l'importance de disposer d'un règlement de droit commun solide.

2.1.1. Jusqu'au XIX^{ème} siècle, une norme structurelle

a. *La coutume et les règles de l'art*

Dès l'Antiquité, l'existence d'une responsabilité du constructeur a permis de protéger le commanditaire des éventuelles malfaçons. Cependant, ce n'est qu'au Moyen Âge qu'apparaît, dans les coutumes orales, la notion de « règle de l'art », du latin *regulae artis*, signifiant « instrument servant à mettre d'équerre »⁸³. Le respect des règles de l'art permettait ainsi de certifier la qualité des constructions et garantissait une durée de vie acceptable à la bâtisse érigée. Issue de la pratique, la règle de l'art orale appelée aussi coutume, a été peu à peu couchée sur le papier pour devenir norme technique et servir, dès la Renaissance, de référence dans les devis et marchés de construction.

b. *Contrôle des règles et règlements*

À Paris, le contrôle du respect des règles de l'art et des normes techniques était assuré, au XVII^{ème} siècle, par la Chambre des Bâtiments. Composée de trois juges experts dès 1645, elle était chargée de régler les litiges et de gérer la « police du bâtiment » dont les contrôles de chantier permettaient de prévenir des malfaçons.

S'appuyant sur les procès-verbaux et les décisions de justice rendues par le tribunal ainsi que sur la coutume, des professionnels de la construction se sont essayés à la rédaction de codes de techniques constructives afin de réglementer l'art de bâtir. On retiendra notamment le commentaire de la coutume de Paris fait par Antoine Desgodets à l'Académie d'Architecture de Paris et retranscrit dans *Les loix des bâtimens*, publié par un de ses élèves en 1748, ou encore le règlement de Jean Beausire, avalisé par le Conseil du roi et paru en 1694, qui traitait notamment de la qualité des matériaux de construction et du savoir-faire des maçons. Bien que n'ayant jamais eu véritablement une valeur normative, ces textes étaient considérés comme des références.

D'autres initiatives peuvent être relevées sur le territoire français. Dès 1542, la ville de Bordeaux a été soumise à un règlement général applicable à la voirie et aux constructions bordelaises⁸⁴. De même, en 1670 à Lyon, a été rédigé par les professionnels « les plus intègres et les plus habiles » de la construction le « *Règlement général concernant les œuvres de maffonnerie, pierre de Taille, Charpanterie, employ des matériaux pour la conftruction des Baftimens, & Toifages de tous lefdits ouvrages, qui fera obfervé dorefnavant, tant dans la Ville de Lyon, que Faux-bours d'icelle* ».

À cette époque, seuls les juges pouvaient statuer sur la durée pendant laquelle les constructeurs étaient considérés comme responsables d'éventuels dommages. Il faudra attendre Napoléon et le Code Civil pour que soit instaurée de façon systématique la garantie décennale des architectes et entrepreneurs qui engage, pour une durée de dix ans, la responsabilité de ces derniers en cas de vice de construction ayant mené à la dégradation de l'ouvrage.

⁸² Dreyfus J. (1990)

⁸³ Carvais R. (2014)

⁸⁴ Schoonbaert S. (2003)

1792
**Si l'édifice construit à prix fait, péricule en tout ou en partie
 par le vice de la construction, même par le vice du sol,
 les architecte et entrepreneur en sont responsables pendant
 dix ans.**

Figure 10 Article 1792 du Code Civil de 1804 instaurant la responsabilité décennale.

2.1.2. Des méthodes constructives aux préoccupations sur la salubrité des logements

Alors que jusqu'ici la norme dans le logement ne traitait que des méthodes constructives et des matériaux employés et était, en outre, le fait des professionnels de la construction, la seconde moitié du XIX^{ème} siècle va voir naître l'idée d'une intervention publique dans le domaine du logement.

a. Le règlement sanitaire

LA LOI DE 1850 ET LA NAISSANCE DU REGLEMENT SANITAIRE

S'appuyant sur les théories hygiénistes naissantes, Armand et Anatole de Melun proposent et font voter le 13 avril 1850 la première loi relative à l'assainissement des logements insalubres dans le but d'éviter que ne se reproduisent les grandes épidémies de choléra, de fièvre typhoïde ou encore de variole qui ont fait rage dans la première moitié du siècle. Cette loi offre la possibilité au locataire de déposer un recours contre le propriétaire de son logement lorsque celui-ci est jugé insalubre⁸⁵ par une commission municipale. Alors, le propriétaire est sommé de réaliser des travaux d'assainissement du logement. Cette première loi, d'application facultative, semble avoir permis d'améliorer quelque peu l'hygiène des logements dans quelques grandes villes dont Paris, mais eut un faible impact sur le reste du territoire⁸⁶.

La loi du 15 février 1902 relative à la santé publique abroge celle de 1850 et crée la notion de « règlement sanitaire communal ». Approuvés par le préfet et obligatoires dans chaque commune, ces règlements sont rédigés par le conseil municipal sur la base d'un document type, explicité dans une circulaire du 30 mai 1903. Ce dernier traite des caractéristiques des pièces d'habitation, du mode de construction des logements, d'urbanisme, d'architecture, de l'alimentation en eau des logements, de l'évacuation des eaux usées ou encore des caractéristiques des lieux d'aisance. Ainsi, les logements doivent être aérés et éclairés largement, être pourvus de moyens d'évacuation des eaux de pluie et des eaux usées et leurs revêtements doivent être maintenus en parfait état de propreté. Ces conditions sont inhérentes à l'attribution d'un permis de construire⁸⁷. A noter qu'une version allégée du règlement sanitaire type existait pour les communes ou parties de communes rurales.

ÉVOLUTIONS DU REGLEMENT SANITAIRE

Dès 1935 et dans le but de pallier le manque d'homogénéité dans la réglementation sanitaire au niveau départemental, le préfet est chargé d'établir, sur proposition du directeur départemental d'hygiène, un règlement sanitaire applicable à toutes les communes du département. C'est alors que naît le règlement sanitaire départemental tel qu'on le connaît aujourd'hui, rendu obligatoire par un arrêté du 1er avril 1937. Ce nouveau règlement est un échec en termes de renforcement normatif puisqu'il s'inspire fortement de celui de Paris et se rapproche d'une vision plus fonctionnaliste qu'hygiéniste⁸⁸, oubliant quelque peu qu'il avait vocation à assainir les logements. Après cet épisode, il faudra attendre 1955 et

⁸⁵ Sont considérés comme insalubres « les logements qui se trouvent dans des conditions de nature à porter atteinte à la vie ou à la santé de leurs habitants », d'après la loi du 22 avril 1850, relative à l'assainissement des logements insalubres (X, Bull. CCLII, n. 2068).

⁸⁶ Ferrand L. (1906) et Salanville F. (1897)

⁸⁷ Obligatoire dans les agglomérations de plus de 20 000 habitants, Art. 11 de la loi du 15 février 1902.

⁸⁸ Moley C. (1999)

le Règlement National de Construction pour voir apparaître de nouvelles normes de droit commun dans le domaine du logement.

b. L'implication progressive de l'État dans le domaine de la salubrité et des caractéristiques des logements financés à l'aide de fonds publics

Suite à la promulgation de la loi du 15 février 1902 à l'origine des règlements sanitaires, Paul Strauss profite du consensus ambiant autour du mouvement hygiéniste pour imposer, dans sa loi du 12 avril 1906, des normes de salubrité dans les logements financés à l'aide de fonds publics. Bien qu'en retard sur le mouvement patronal⁸⁹, cette mesure a été la première encadrant la construction de logements sociaux.

En 1912, la loi Bonnevey donne une définition de la pièce « habitable » d'une Habitation Bon Marché (HBM), en retenant une surface minimale de 9 m². La loi du 24 octobre 1919 vient renforcer cette définition en définissant une fourchette dans laquelle devait se situer la surface du logement en fonction de son nombre de pièces. Pour les logements dont les surfaces dépassent celles prescrites, appelés « HBM bis », une majoration du loyer est prévue par la loi. Un autre cap fut franchi en 1929 avec la création, par la loi Loucheur, des Immeubles à Loyers Moyens (ILM). HBM d'un standing renforcé, et dont le loyer maximal était en conséquence majoré, les ILM devaient obligatoirement être raccordés à l'eau, au gaz et à l'électricité, comme cela est précisé dans l'article 2 du décret d'application de la loi⁹⁰. Les logements étaient aussi plus spacieux. Bien qu'améliorant les conditions de confort, cette loi creuse aussi les inégalités entre foyers très modestes, n'ayant pas les moyens de résider dans un ILM, et foyers aux revenus moyens dont les ressources leur permettent « d'habiter mieux ». La deuxième loi Bonnevey du 28 juin 1930 crée un nouveau type d'HBM amélioré, l'HBM A, destiné aux « petites classes moyennes »⁹¹. Celui-ci bénéficie de surfaces plus grandes, d'une salle d'eau et de l'arrivée du gaz.

2.1.3. Après-guerre, une réglementation renforcée et plus précise

Les insuffisances du parc dues aux destructions massives de logements durant la Seconde Guerre Mondiale conduisent l'État à s'engager plus fermement et directement dans le financement de la (re)construction. C'est pourquoi une série d'arrêtés viennent, après-guerre, rétablir les HBM, abrogés sous le régime de Vichy, et définir de façon plus précises les caractéristiques des logements dits aidés car subventionnés par l'État. Plusieurs textes réglementaires viendront modifier les caractéristiques des logements sociaux entre 1947 et 1953. La réglementation dans le logement de droit commun ne sera, quant à elle, renforcée qu'à partir de 1955.

a. Les logements sociaux, premiers concernés par le renforcement de la réglementation

Les logements sociaux ont été les premiers soumis à une réglementation stricte concernant leur conception et leurs équipements. Plusieurs arrêtés l'ont par ailleurs fait évoluer⁹².

- L'arrêté du 19 décembre 1947 fixe les différentes typologies de HBM et en crée deux variantes, les HBM A dits ordinaires et les HBM B, plus spacieux.

⁸⁹ Dans le Bassin minier du Nord – Pas-de-Calais, par exemple, les compagnies minières ont proposé à leurs ouvriers des logements salubres dès la seconde moitié du XIX^{ème} siècle, et ce, dans le but de fixer géographiquement cette population quelque peu nomade.

⁹⁰ « ART. 2 — Les logements à loyers moyens doivent comporter l'eau, le gaz et l'électricité. Des contrats de prêts détermineront, le cas échéant, les caractéristiques que ces logements devront présenter au point de vue du confort. Ils devront remplir, en outre, au point de vue de la salubrité, les mêmes conditions que les habitations à bon marché. », Décret du 20 octobre 1928 concernant les logements à loyers moyens (ILM).

⁹¹ Dumont MJ. (1991), p.167

⁹² Les tableaux décrivant les prescriptions réglementaires de chaque arrêté sont disponibles en annexe 5.

- L'arrêté du 4 mai 1951 paru à la suite de l'évocation, dans la loi, du terme « Habitation à Loyer Modéré » (HLM), prenant la place des HBM et non plus défini comme le logement des salariés, mais comme celui des classes populaires et moyennes. Il détaille par typologie le programme des pièces ainsi que l'ensemble des équipements dont le logement doit être pourvu.
- Le décret n°53-200 du 16 mars 1953 et l'arrêté du 17 mars 1953 décrivent les caractéristiques des Logements Economiques et Familiaux dits LOGECO et destinés à l'accession à la propriété. Le LOGECO marque le début de la production en série et est l'occasion de mettre en place un ensemble de normes qui permettront la généralisation de l'eau courante, de l'électricité, du gaz et de la salle d'eau, ainsi que de faire émerger, pour le confort des usagers, les prémices d'une réglementation thermique. À noter que dans le même temps, le Plan Courant⁹³, à l'origine de ces textes réglementaires, favorise la naissance des grands ensembles en autorisant l'expropriation des terrains nécessaires à leur construction et en encourageant l'industrialisation des procédés de construction. Un prix de revient maximal permettant aux ménages modestes d'accéder à la propriété était fixé pour la construction des LOGECO.
- L'arrêté du 30 décembre 1953 définit les normes des maisons construites par les offices, les sociétés anonymes, les fondations et les coopératives d'HLM, et par les emprunteurs des sociétés de crédit immobilier, ainsi que par les services publics et entreprises nationales soumises au contrôle technique du ministre de la reconstruction et de logement.

Ainsi, jusqu'en 1953, la réglementation concernant la construction et la conception de logements locatifs sociaux s'est étoffée, se traduisant par un accroissement du nombre d'équipements jugés nécessaires au bien vivre des ménages.

b. Reculer, réaliser ses erreurs et évoluer

CRISE DU LOGEMENT ET RETOUR SUR LES ACQUIS

Le 1er février 1954, l'appel de l'Abbé Pierre met en lumière la crise du logement que connaît la France depuis la fin de la guerre. Les politiques mises en place précédemment n'ont pas permis de construire suffisamment de logements pour mettre à l'abri une population croissante, du fait notamment de l'arrivée massive d'immigrés et du « baby-boom » d'après-guerre. On observe alors une recrudescence des non-logés et une prolifération des taudis ou autres baraques.

« Mes amis, au secours...

Une femme vient de mourir gelée, cette nuit à 3 heures, sur le trottoir du boulevard Sébastopol, serrant sur elle le papier par lequel, avant-hier, on l'avait expulsée. Chaque nuit, ils sont plus de 2 000 recroquevillés sous le gel, sans toit, sans pain, plus d'un presque nu. Devant l'horreur, les cités d'urgence, ce n'est même plus assez urgent ! », appel de l'Abbé Pierre, 1er février 1954.

Le 11 mars 1954, Maurice Lemaire, ministre de la reconstruction et du logement, lance un appel télévisuel en faveur de l'emprunt pour la construction de cités d'urgence destinées aux sans-logis et aux mal-logés, et composées de logements de première nécessité qui se veulent alors « sains et durables »⁹⁴. Ainsi, le décret n°54-362 relatif à la réalisation de logements économiques de première nécessité (LEPN) prévoit la construction, par les organismes HLM et par voie de concours, de 12 000 LEPN, constructions à très bas coûts et à normes réduites.

⁹³ En 1953, Pierre Courant, ministre de la reconstruction et du logement, fait voter une loi permettant de faciliter la construction de logements afin de pallier la pénurie. La loi n°53-318 facilitant la construction de logements économiques est couramment appelée « Plan Courant ».

⁹⁴ Émission de télévision « Les actualités françaises » du 11 mars 1954. Visible sur le site internet de l'INA, <http://www.ina.fr/video/AFE85005517>.

Le budget très limité consacré à leur construction ne permettra pas de réaliser des logements durables et de qualité. On appellera cette opération le « scandale des taudis neufs »⁹⁵. Les logements construits se résumeront pour la plupart à des deux pièces de 38 m² au confort sommaire⁹⁶. Par ailleurs, le manque de salubrité des logements proposés mènera à une fin toute aussi tragique que l'élément déclencheur du programme, puisqu'un enfant sera retrouvé mort dans un LEPN neuf de la banlieue de Tours, suite à une « *infection pulmonaire consécutive au froid et à l'humidité du logement* »⁹⁷.

La même année est lancée l'opération « logement million » dont le but est de construire un logement, à normes réduites lui aussi, pour un million de francs de l'époque. C'est ainsi qu'apparaissent le Logement Économique Normalisé (LEN)⁹⁸ et le Logement Populaire et Familial (LOPOFA)⁹⁹ qui se substituera au premier. Ce dernier sera dit à « 120 000 francs », sous-entendu supplémentaires, pour supporter les frais de l'installation d'un vide-ordures, de placards et de persiennes. Les revêtements y sont aussi plus soignés et un effort est fait sur le plan thermique et phonique. Une deuxième déclinaison, le LOPOFA à « 200 000 francs » comprend, quant à lui, le chauffage central. Suite aux retours en arrière observés dans la conception des LEPN, les LOPOFA viennent améliorer, sommairement, le confort des ménages modestes.

Les LEPN, LEN et LOPOFA étant destinés aux plus modestes, pour la plupart habitués à vivre dans des taudis ou des baraques, c'est par l'abaissement des coûts et du niveau réglementaire de confort et de salubrité des logements aidés que le gouvernement de l'époque a tenté de répondre à leur mal-logement. La première intention de réduire les inégalités par le relogement des familles en difficulté dans des immeubles neufs s'est en fait souvent traduite par un déplacement des ménages d'un taudis vers un autre. En réalité, le prix de revient de ces logements peu chers à la construction s'est révélé élevé du fait des nombreux travaux supplémentaires qui ont dû être réalisés pour les rendre habitables¹⁰⁰.

LA CREATION DU CODE DE L'URBANISME ET DE L'HABITATION AINSI QUE DU REGLEMENT NATIONAL DE CONSTRUCTION

L'évolution des normes encadrant la construction de logements sociaux a été accompagnée d'un changement majeur dans la conception de la réglementation de droit commun. En effet, la création en 1954 du code de l'urbanisme et de l'habitation transfère la compétence d'édiction de la norme du ministère de la santé publique au ministère de la (re)construction, ce qui permettra d'étendre la réglementation à d'autres domaines que la salubrité des logements. Ainsi, le nouveau code stipule dans son article 92 qu' « *un décret en conseil d'État pris sur le rapport du ministre chargé de l'urbanisme, du ministre de l'intérieur et du ministre de la santé publique et de la population fixera les règles générales de construction applicables aux bâtiments d'habitation. Les dispositions dudit décret se substitueront de plein droit aux dispositions contraires ou divergentes des règlements départementaux ou communaux* », sous-entendu aux règlements sanitaires qui continueront à s'appliquer via le code de la santé publique.

Ce changement dans la conception de la réglementation est marqué par la parution du décret n°55-1394 du 22 octobre 1955 fixant les règles générales de construction des bâtiments d'habitation, qui

⁹⁵ Articles du périodique « Le Parisien Libéré » parus les 5 et 6 octobre 1956.

⁹⁶ Croizé JC. (2009), p.104

⁹⁷ *Ibidem*

⁹⁸ Circulaire du 22 octobre 1954.

⁹⁹ Arrêté du 23 novembre 1955 relatif à la normalisation des caractéristiques des habitations collectives à loyer modéré.

¹⁰⁰ Concernant les LEPN, « Dans nombre de cas, les décomptes finaux des opérations font apparaître des coûts qui dépassent le million », Croizé JC. (1996)

pose les bases d'une réglementation nationale de droit commun dans le domaine du logement (tout en laissant la possibilité aux communes rurales d'y déroger). Ce règlement est précisé, pour le logement, par la parution, la même année, du Cahier des Prescriptions Techniques dont il sera question un peu plus loin.

Une circulaire du 1er décembre 1958 renvoyant à la « notice technique du Centre Scientifique et Technique du Bâtiment¹⁰¹ » vient préciser le règlement en matière d'isolation acoustique et thermique. Bien que dépourvu de fondement juridique et n'étant pas à proprement parler opposable, le respect de la circulaire était, la plupart du temps, une condition *sine qua non* à l'octroi du permis de construire¹⁰².

L'après-guerre voit aussi naître le groupe de coordination des textes techniques, appelé aussi « groupe DTU ». Créé en 1958, il a pour mission de rédiger l'ensemble des documents techniques unifiés qui transcrivent les normes d'exécution ou de mise en œuvre encadrant les techniques de construction. Apparaît alors la norme technique telle qu'on l'entend aujourd'hui dans le domaine du bâtiment.

Par la suite, le décret n°69-596 du 14 juin 1969 fixant les règles générales de construction des bâtiments d'habitation et ses arrêtés d'application font évoluer le règlement de 1955 en mettant l'accent sur les objectifs plus que sur les moyens. Un tableau comparatif présent en annexe 5 retrace les évolutions du règlement de la construction.

Peu après la mise en place du Nouveau Règlement de Construction, l'administration se désengage de sa responsabilité en cas de non-respect des règles de construction¹⁰³ et rend ainsi la notice technique du CSTB sans objet. C'est alors que naissent des réglementations spécifiques sous formes d'arrêtés d'application, dont le but est de renforcer les dispositions du règlement général de la construction.

UNE REGLEMENTATION PLUS EXIGEANTE POUR LES LOGEMENTS SOCIAUX

Tandis que les logements d'initiative privée se devaient de respecter les règlements de construction, les logements financés à l'aide de fonds publics avaient l'obligation, en outre, de suivre des recommandations précises concernant les équipements et les caractéristiques des logements dans le but de réglementer leur conception.

À la suite de la création des LOPOFA, la circulaire du 29 novembre 1955 relative à la normalisation des caractéristiques techniques des habitations collectives à loyer modéré à usage collectif instaure l'obligation pour les organismes HLM de respecter les dispositions explicitées dans le Cahier Prescriptions Techniques et Fonctionnelles Minimales (CPTFM), annexé à celle-ci. Elle renforce ainsi la réglementation qui leur est imposée par le droit commun. La préoccupation principale de ce cahier semble être le confort de l'usager. En effet, il met en place une réglementation thermique modulée selon trois zones afin d'éviter la formation de condensation sur les faces intérieures des parois froides, de permettre un chauffage suffisant dans des conditions normales d'économie familiale et de protéger les occupants des grosses variations thermiques extérieures, notamment lors des plus fortes chaleurs. De même, c'est ici qu'apparaissent les premières préoccupations bioclimatiques, puisque « *le nombre de pièces principales exposées au Nord [ne doit pas] excéder le tiers du nombre de pièces de l'ensemble*

¹⁰¹ Créé en 1947, le CSTB avait originellement pour mission d'accompagner la restructuration du pays après-guerre. Il était notamment un outil charnière du Ministère de la Reconstruction et de l'Urbanisme (MRU). Acteur public désormais indépendant, il exerce quatre activités clés (recherche, expertise, évaluation, diffusion des connaissances) qui lui permettent de répondre aux objectifs du développement durable pour les produits de construction, les bâtiments et leur intégration dans les quartiers et les villes. (source : Wikipedia, article « Centre Scientifique et Technique du Bâtiment »)

¹⁰² Dreyfus J. (1990)

¹⁰³ Voir le décret n°70-446 du 28 mai 1970 relatif au permis de construire.

de l'opération »¹⁰⁴, ainsi que les premières mesures concrètes d'isolation phonique des logements. En outre, le cahier détaille des mesures de protection contre les incendies, les effractions, les accidents ou encore les rongeurs. Il décrit aussi les équipements et les caractéristiques techniques que doivent respecter les bâtiments et les logements (fondations, parois extérieures et intérieures, revêtements, ouvertures, toiture, équipement, électricité, chauffage, eau chaude, conduits, ventilation, vide-ordures, etc.).

Par la suite, en annexant à sa circulaire du 2 juin 1960 le Cahier des Prescriptions Techniques et Fonctionnelles Minimales Unifiées (CPTFMU), Pierre Sudreau¹⁰⁵ fera naître en France la notion de confort minimal garanti pour tous. En effet, ce nouveau cahier de prescriptions, en plus de présenter une refonte générale des normes techniques et fonctionnelles, fait disparaître les différences de conception par catégorie de logement. Comme le précise la circulaire, « *il n'existera plus désormais qu'un seul logement minimal tant par la surface que par la qualité* »¹⁰⁶.

Le désir de « donner la possibilité aux maîtres d'ouvrage de définir leur programme, notamment en ce qui concerne les niveaux d'équipement et les règles techniques »¹⁰⁷ mènera à l'abrogation du CPTFMU par une circulaire du 22 avril 1969. Cependant, les HLM continueront de suivre ces recommandations du fait de l'édition par l'Union nationale des Fédérations d'Organismes HLM d'un Cahier de Prescriptions Techniques Générales (CPTG) proches de celles du CPTFMU. Les autres logements aidés devront quant à eux suivre la réglementation générale applicable à tous les logements¹⁰⁸. Alors, les HLM ne sont plus directement contraints à davantage de confort que les logements d'initiative privée mais la labellisation naissante et la création de la méthode d'appréciation de la « consistance utile »¹⁰⁹ vont pousser les bailleurs à concevoir des logements toujours plus confortables.

LA POLITIQUE DES MODELES DE LOGEMENTS SOCIAUX, POUR ALLER ENCORE PLUS LOIN DANS LA « NORMALISATION » L'État a donc mis en place, dès la création des LOGECO, une politique de construction des logements sociaux sur modèle via une procédure d'homologation des projets-types par le ministère de la reconstruction et du logement, à l'instar de ceux présentés ci-après. Ainsi, les maisons construites devaient obligatoirement être « conformes à des plans types fixés par le ministre de la reconstruction et de l'urbanisme »¹¹⁰ pour être subventionnées. Il est d'ailleurs précisé à l'article 2 de la loi du 15 avril 1953, dite plan Courant, que les constructions seront édifiées selon des « plans types » (Figure 11).

Cette voie d'accès aux primes s'est prolongée jusqu'en 1972 et a connu son apogée avec les circulaires du 31 octobre et du 9 décembre 1968 prévoyant que « *des logements déjà réalisés en utilisant un certain*

¹⁰⁴ I-A-2 du CPTFM de 1955.

¹⁰⁵ Homme politique français, Pierre Sudreau fut commissaire à la Construction et à l'Urbanisme de la région parisienne de 1955 à 1958 puis ministre de la Construction de 1958 à 1962.

¹⁰⁶ Circulaire du 2 juin 1960 relative aux caractéristiques des logements édifiés par l'État ou avec le bénéfice de l'aide de l'État.

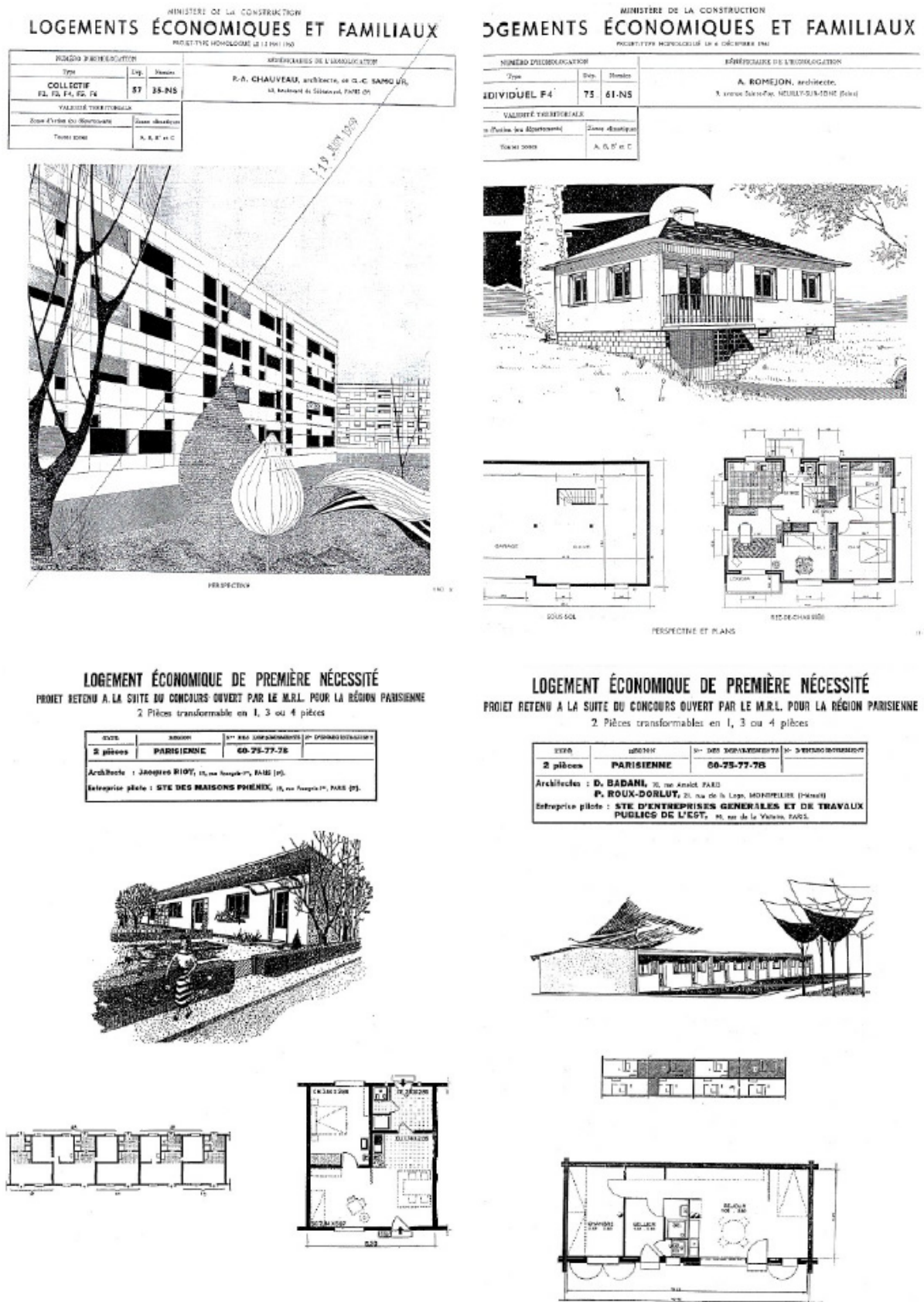
¹⁰⁷ Circulaire du 22 avril 1969 relative aux caractéristiques des logements édifiés par l'État ou avec le bénéfice de l'aide de l'État.

¹⁰⁸ Dreyfus J. (1990)

¹⁰⁹ La méthode dite « d'appréciation de la consistance utile » a été développée par le CSTB et mise en application en 1974 pour évaluer la qualité des logements en leur attribuant un nombre de points selon leurs caractéristiques et en leur imposant un score minimal à atteindre (par exemple, 6000 pour le logement en immeuble collectif).

¹¹⁰ Décret n°53-200 du 16 mars 1953 modifiant le décret n°50-899 du 2 août 1950 relatif à l'attribution des prêts garantis par l'Etat pour la construction d'immeubles d'habitation.

Figure 11 Exemples de modèles de logements agréés par le ministère de la construction. Source : Croizé JC (2009)



processus de fabrication jugé très favorable par des maîtres d'ouvrages puissent être utilisés ailleurs dans des conditions de prix déterminées et sans qu'il soit utile de faire appel à la concurrence ».

2.1.4. A partir des années 70, le développement d'une réglementation universelle, spécialisée, de plus en plus précise et exigeante

La scission du code de l'urbanisme et de l'habitation en deux codes distincts a conduit à la création, en 1972, du « Code de la Construction et de l'Habitation ». L'examen des débats¹¹¹ qui ont précédé la promulgation de la loi n°72-535 du 30 juin 1972 relative à la codification des textes législatifs concernant l'urbanisme, la construction et l'habitation permet d'affirmer que cette scission résulte d'une volonté nationale d'apporter de la clarté dans les textes législatifs et ainsi permettre à tout citoyen de se les approprier. Les règles générales de construction seront placées au Titre I, chapitre I, signe de leur primauté.

a. Réglementations particulières : origine et évolutions

Comme évoqué précédemment, la réglementation de la construction a pris un nouveau tournant dans les années 70 avec l'émergence de réglementations particulières plus précises, qui ne sont alors plus regroupées dans un règlement de la construction, mais transcrites dans le code de la construction et de l'habitation. Il est ici proposé de retracer l'histoire individuelle de chacune de ces normes.

LA REGLEMENTATION THERMIQUE

Le choc pétrolier de 1973 et la subite augmentation des prix de l'énergie qui en a découlé a fait prendre conscience au gouvernement de la nécessité de réduire la dépendance de la France aux énergies fossiles et de limiter la facture énergétique des ménages. C'est pourquoi la loi n°74-908 du 29 octobre 1974, relative aux économies d'énergie, préconise la mise en place d'installations permettant de limiter la température de chauffage et de climatisation des locaux¹¹².

Les mesures d'application de la loi sont précisées dans le décret n°74-306 du 10 avril 1974 modifiant le décret n° 69 596 du 14 juin 1969 fixant les règles générales de construction des bâtiments d'habitation, appelé couramment « RT 74 » pour Réglementation Thermique 1974. Cette dernière pose un objectif de réduction de 25 % des consommations énergétiques sur les bâtiments d'habitation neufs. Pour ce faire, elle prend en compte deux éléments essentiels de la perte de chaleur : l'isolation thermique des parois extérieures et le renouvellement d'air. Faisant suite au second choc pétrolier de 1979, la Réglementation Thermique 82¹¹³ renforce la précédente en fixant un nouvel objectif de réduction de 20 % des consommations énergétiques et la prise en compte des besoins annuels en chauffage dans les calculs thermiques. La RT 88¹¹⁴ introduit quant à elle les besoins en eau chaude sanitaire et décline des solutions techniques permettant d'aider les constructeurs dans la prise en compte de la réglementation.

La découverte du trou dans la couche d'ozone, la prise de conscience relative au changement climatique et les engagements pris lors du sommet de Rio de 1992, ainsi que la signature du protocole de Kyoto en 1997 ont apporté à la réglementation thermique une nouvelle cible : le développement durable. C'est

¹¹¹ Voir les débats du 18 mai 1972 au Sénat et du 20 juin 1972 à l'Assemblée Nationale.

¹¹² Article 2 de la loi n°74-908 du 29 octobre 1974 relative aux économies d'énergie.

¹¹³ Décret n° 82-269 du 24 mars 1982 relatif aux équipements et aux caractéristiques thermiques des bâtiments d'habitation.

¹¹⁴ Décret n° 88-319 du 5 avril 1988 relatif aux équipements et aux caractéristiques thermiques des bâtiments d'habitation.

dans ce contexte qu'a été rédigée la RT 2000¹¹⁵, avec un objectif de réduction de 20 % supplémentaires des consommations énergétiques des ménages. Pour y parvenir, la réglementation prend en compte les besoins en chauffage et climatisation, en eau chaude sanitaire, en ventilation et en éclairage (pour les bâtiments tertiaires). On y voit apparaître aussi la notion de confort d'été, jusqu'alors absente des réglementations.

Dans le sillage de la RT 2000, les services de l'Etat ont élaboré la RT 2005 qui, de par ses objectifs de lutte contre l'effet de serre, de maîtrise des loyers et des charges, d'indépendance énergétique nationale et de compétitivité économique de l'ingénierie, des techniques et des produits français¹¹⁶ s'affirme comme un texte essentiel à la politique de développement durable. Il a ainsi été prévu de réduire à nouveau de 15 % les consommations énergétiques en s'appuyant notamment sur la conception bioclimatique des logements. Pour concilier confort et économies d'énergie, implantation, orientation et forme architecturale ont été définies réglementairement comme les bases de tout projet de construction. Dans le but de pousser les constructeurs à toujours plus de sobriété énergétique, cinq labels réglementaires ont été mis en place : Haute Performance Énergétique, Très Haute Performance Énergétique, Haute Performance Énergétique – Énergies renouvelables, Très Haute Performance Énergétique – Énergies renouvelables et Bâtiment Basse Consommation¹¹⁷.

La signature par les candidats à la présidentielle de 2007 du « pacte écologique » de Nicolas Hulot¹¹⁸ a incité Nicolas Sarkozy, candidat élu, à aller plus loin dans la démarche de développement durable engagée par son prédécesseur. C'est une des raisons pour lesquelles le Grenelle de l'Environnement a été organisé les 24 et 25 octobre 2007. En ont découlé les lois Grenelle I et Grenelle II¹¹⁹ qui prévoient la mise en œuvre d'un programme de réduction des consommations énergétiques des bâtiments¹²⁰ et donc l'élaboration d'une nouvelle réglementation thermique : la RT 2012¹²¹. Conformément à l'article 4 de la loi Grenelle 1, la RT 2012 a pour objectif de limiter la consommation d'énergie primaire des bâtiments neufs à un maximum de 50 kWh_{EP}/m²/an en moyenne, tout en suscitant une évolution technologique et industrielle significative. Formes, isolation des parois, étanchéité, ponts thermiques, orientation des baies vitrées ou encore inertie thermique sont désormais à prendre en compte dès la conception d'un projet de construction. Pour ce faire, trois critères sont désormais évalués : le besoin

¹¹⁵ Décret n° 2000-1153 du 29 novembre 2000 relatif aux caractéristiques thermiques des constructions modifiant le code de la construction et de l'habitation et pris pour l'application de la loi n° 96-1236 du 30 décembre 1996 sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie.

¹¹⁶ DGUHC (2006)

¹¹⁷ Respectivement, consommations inférieures à 10 % par rapport aux consommations de référence (HPE) ; consommations inférieures à 20 % par rapport aux consommations de référence (THPE) ; prise en compte l'installation d'équipements de chauffage utilisant une énergie renouvelable (HPE – EnR) ; prise en compte la production de chauffage ou d'eau chaude sanitaire assurée, en partie, par une énergie renouvelable (THPE – EnR) ; constructions dont la consommation énergétique globale est inférieure en moyenne à 50 kWh/m²/an, variant selon les régions et l'altitude.

¹¹⁸ Le Pacte écologique est une charte environnementale élaborée par la Fondation Nicolas Hulot pour la nature et l'homme et le comité de veille écologique. Il établit 10 objectifs et 5 propositions concrètes visant à traiter de manière durable le problème de la destruction de la planète. En proposant aux candidats de signer ce pacte, Nicolas Hulot cherchait avant tout à placer les enjeux écologiques et climatiques au cœur de l'action politique française.

¹¹⁹ Loi n° 2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement et loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement

¹²⁰ Articles 3 à 6 de la loi « Grenelle I » du 3 août 2009.

¹²¹ Décret n°2010-1269 du 26 octobre 2010 relatif aux caractéristiques thermiques et à la performance énergétique des constructions et arrêté du 26 octobre 2010 relatif aux caractéristiques thermiques et aux exigences de performance énergétique des bâtiments nouveaux et des parties nouvelles de bâtiments.

bioclimatique (Bbio), la consommation d'énergie primaire (Cep), la température intérieure conventionnelle (Tic).

La prochaine étape sera la mise en application de la RT 2020 qui prévoit, quant à elle, la généralisation de la construction de bâtiments à énergie positive.

LA REGLEMENTATION PARASISMIQUE

Pour prévenir des dégâts liés à un séisme, la réglementation parasismique française a évolué au gré des tremblements de terre destructeurs, ceux-ci ayant permis de mieux connaître le comportement des bâtiments.

Alors qu'elles étaient jusque-là réservées à l'Algérie, il faudra attendre 1969 pour voir apparaître des règles parasismiques applicables à la France métropolitaine. Publiées sous forme de Document Technique Unifié, elles sont le résultat d'un consensus entre les professionnels du bâtiment et les pouvoirs publics. Tout d'abord d'application volontaire, sauf précisions apportées au contrat, elles sont rendues obligatoires pour les immeubles de grande hauteur en 1977¹²² puis pour les bâtiments d'habitation collectifs en zone de sismicité 2 en 1981¹²³ et pour les établissements recevant du public du premier groupe en 1986¹²⁴. En 1987, la loi relative à l'organisation de la sécurité civile, à la protection de la forêt contre l'incendie et à la prévention des risques majeurs donne un cadre légal à la prévention du risque sismique. Des règles simplifiées pour les maisons individuelles verront le jour en 1989 et seront révisées et intégrées au système de normalisation français.

Le décret n° 91-461 du 14 mai 1991 relatif à la prévention du risque sismique crée un zonage sismique en France pour le risque « normal ». L'arrêté du 16 juillet 1992 précise les mesures d'applications par zone et classe de bâtiments. Dans le même temps, une série d'importants séismes ayant eu lieu dans les années 1980¹²⁵ conduit à la modification des règles PS 69/82 jusqu'alors applicables et à la rédaction des nouvelles règles PS 92 (NF P 06-13). L'arrêté du 29 mai 1997 les fera entrer en application pour les bâtiments dits « à risque normal ». Le décret n°2000-892 du 13 septembre 2000 relatif à la prévention du risque sismique élargit l'application des règles aux modifications importantes de structure de bâti existant. Il crée, en outre, les « Plans de Prévention du Risque Sismique », outil permettant de renforcer localement la norme lorsque cela est jugé nécessaire.

En 2005, le « plan séisme » pose les bases d'une nouvelle réglementation parasismique, s'appuyant sur les normes européennes de construction et se justifiant par les derniers séismes notables survenus aux Antilles¹²⁶, ainsi que par le tsunami qui a eu lieu dans l'océan Indien fin 2004, et qui a été fortement ressenti à l'île de La Réunion¹²⁷.

En 2016, la réglementation parasismique est articulée comme suit :

¹²² Arrêté du 18 octobre 1977 portant règlement de sécurité pour la construction des immeubles de grande hauteur et leur protection contre les risques d'incendie.

¹²³ Arrêté du 6 mars 1981, conditions d'application des règles parasismiques à la construction des bâtiments d'habitation dans certaines zones.

¹²⁴ Arrêté du 10 mars 1986 modifiant le règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public.

¹²⁵ Mexico au Mexique, Spitak en Arménie, Loma-Prieta en Californie.

¹²⁶ Le 21 novembre 2004 en Guadeloupe et le 29 novembre 2007 en Martinique.

¹²⁷ Voir Direction Générale de la Prévention des Risques, « Plan séisme », novembre 2008

		Zones de sismicité		1	2	3	4	5
Catégories d'importance	I	Bâtiments d'importance mineure (excluant toute activité humaine)		Aucune obligation	Aucune obligation			
	II	Maisons individuelles			Eurocode 8 ou règles PSMI 89/92 ou CPMI (zone 5)			
		Autres bâtiments			Eurocode 8			
	III	Bâtiments dont la résistance aux séismes est importante (écoles, institutions culturelles, etc.)		Aucune obligation	Eurocode 8			
	IV	Bâtiments d'importance vitale (hôpitaux, casernes, centrales électriques, etc.)						

Figure 12 La réglementation parasismique à appliquer. Source : l'Agence Qualité Construction (2011), Prendre en compte le risque sismique pour les bâtiments neufs.

LA RÉGLEMENTATION ACOUSTIQUE

Les bases de la réglementation acoustique ont été posées par un arrêté d'application du décret du 14 juin 1969 fixant les règles générales de construction des bâtiments d'habitation. Dans un souci d'éviter aux usagers d'avoir à subir des nuisances sonores de voisinage, la réglementation a commencé par prescrire des niveaux admissibles de transmission du bruit.

En 1978, un arrêté pose le principe d'isolation du logement vis-à-vis des bruits de l'espace extérieur. Ainsi, les logements construits à proximité de voies routières ou ferroviaires bruyantes bénéficient en principe d'une isolation acoustique renforcée. Aujourd'hui, les infrastructures de transport terrestres sont recensées et classées par le préfet en fonction de leurs caractéristiques sonores et du trafic qu'elles supportent¹²⁸. Ce classement permet de prescrire, dans les annexes informatives des Plans Locaux d'Urbanisme, des dispositions permettant de limiter leur impact acoustique dans les logements.

Quant à l'isolation des logements relative aux bruits internes aux immeubles, une nouvelle réglementation acoustique est instituée par deux arrêtés du 28 octobre 1994 relatifs aux caractéristiques acoustiques des bâtiments d'habitation et aux modalités d'application de la réglementation acoustique. Plus sévère que la réglementation de 1969, elle introduit des exigences complémentaires en imposant un isolement minimum de 30 décibels contre les bruits extérieurs et une absorption acoustique dans les parties communes (couloirs, escaliers, halls, etc.). Elle fixe également des exigences pour les bruits des équipements intérieurs au logement comme les bouches de ventilation mécanique contrôlée (VMC).

Les logements construits depuis le 1er janvier 2000 doivent respecter la nouvelle réglementation acoustique, dite NRA 2000, dont les dispositions sont précisées dans deux arrêtés du 30 juin 1999 relatifs aux caractéristiques acoustiques des bâtiments d'habitation et aux modalités d'application de la réglementation acoustique. Bien que les niveaux d'exigences concernant l'isolation acoustique aient été légèrement renforcés, le principal but de cette réglementation était l'harmonisation des indices employés au niveau européen.

LA RÉGLEMENTATION ACCESSIBILITÉ

Suite au rapport Bloch-Lainé de 1967 sur « le problème général de l'inadaptation des personnes handicapées » affirmant la nécessaire intégration de ces dernières et en attendant une loi de cadrage,

¹²⁸ Article L571-10 du code de l'environnement.

le décret n°74-553 du 24 mai 1974¹²⁹ pose pour la première fois la question de l'accessibilité des logements pour les personnes circulant en fauteuil roulant. L'arrêté du 27 mai 1974¹³⁰ contraint les constructeurs à rendre accessible aux personnes atteintes d'un handicap moteur, les logements situés en rez-de-chaussée ainsi que ceux desservis par un ascenseur.

Ce premier pas vers l'intégration de la notion d'accessibilité dans la conception des logements a été renforcé par la loi n°75-534 du 30 juin 1975 d'orientation en faveur des personnes handicapées, première loi consacrant un certain nombre de droits aux personnes handicapées. Dans son chapitre V, il y est précisé que « Les dispositions architecturales et aménagements des locaux d'habitation [...] doivent être tels que ces locaux [...] soient accessibles aux personnes handicapées. » Cette loi fixe ainsi le cadre juridique de l'action des pouvoirs publics. Il aura fallu attendre 1980 et le décret d'application de la loi pour que soit révisée la réglementation accessibilité de 1974. Ce décret impose l'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite, y compris les fauteuils, par un cheminement praticable sans discontinuité aux bâtiments d'habitation collectifs, aux logements situés dans ces bâtiments, à un ascenseur au moins par batterie, aux locaux collectifs et à une partie des places de stationnement. Il instaure aussi la notion de logement « adaptable » aux besoins particuliers des personnes circulant en fauteuil roulant grâce à des travaux simples ne touchant pas à la structure du bâti. L'arrêté du 24 décembre 1980 présente les dispositions techniques permettant de rendre les immeubles d'habitation collectifs et leurs logements accessibles et adaptables aux personnes handicapées à mobilité réduite. Il traite notamment de cheminements, des dispositions intérieures au logement et plus précisément de celles relatives aux logements en rez-de-chaussée ou desservis par un ascenseur, ainsi que des places de stationnement accessibles. La circulaire n° 82-81 du 4 octobre 1982 apporte des commentaires et des recommandations techniques pour l'application du décret et de son arrêté.

Les mesures instaurées par la suite¹³¹ concerneront principalement les Établissements Recevant du Public et ce jusqu'à la loi n° 2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées.

La décision en 2001 de l'Union Européenne de faire de 2003 l'année des personnes handicapées a été l'occasion pour la France de réformer sa loi de 1975 et ainsi d'aborder l'ensemble des problèmes d'intégration qui avaient été délaissés ou pour lesquels les politiques n'étaient pas parvenus à mettre en place des mesures précises (intégration scolaire, intégration professionnelle, intégration sociale ou encore accessibilité des bâtiments, de la voirie et des transports). Lors de son allocution télévisée du 14 juillet 2002, le président Jacques Chirac a annoncé que l'un des trois grands chantiers de son mandat serait l'insertion des handicapés. C'est pourquoi en 2005 est votée la loi pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées. En ce qui concerne les bâtiments, ce texte pose le principe d'accessibilité généralisée, quel que soit le handicap (physique, sensoriel, mental, psychique ou encore cognitif), ainsi que l'obligation de mise en accessibilité des établissements recevant du public et des transports dans un délai maximum de 10 ans. Le guide de la loi sur le handicap publié par le ministère de la Santé en avril 2006 précise le sens de ces dispositions qui doivent

¹²⁹ Décret n°74-553 du 24 mai 1974 complétant, en vue de rendre les bâtiments d'habitation collectifs et les logements qu'ils contiennent accessibles aux handicapés physiques, le décret n°69-596 du 14 juin 1969 modifié fixant les règles générales de construction des bâtiments d'habitation.

¹³⁰ Accessibilité des logements aux handicapés physiques circulant en fauteuil roulant.

¹³¹ Loi n°91-663 du 13 juillet 1991 portant diverses mesures destinées à favoriser l'accessibilité aux personnes handicapées des locaux d'habitation, des lieux de travail et des installations recevant du public ; décret n°94-86 du 26 janvier 1994, relatif à l'accessibilité aux personnes handicapées des locaux d'habitation, des établissements et installations recevant du public, modifiant et complétant le code de la construction et de l'habitation et le code de l'urbanisme et arrêté du 31 mai 1994.

« permettre aux personnes handicapées de pouvoir disposer d'un logement adapté et d'élargir le parc immobilier accessible, afin d'ouvrir le choix de leur lieu de vie ». C'est pourquoi « les bâtiments d'habitation collectifs neufs doivent être accessibles et permettre une adaptation ultérieure plus facile des logements aux personnes handicapées. Des exigences proches s'imposent également aux maisons individuelles neuves. Les bâtiments d'habitation collectifs existants doivent être rendus accessibles en cas de réhabilitation importante. »¹³².

Il a souvent été reproché à la réglementation accessibilité telle qu'on la connaît aujourd'hui de négliger la qualité d'usage des logements au seul bénéfice d'une accessibilité pour tous. C'est pourquoi certains experts, à l'instar de l'architecte Emmanuelle Colboc¹³³, défendent la nécessité d'un retour à une notion d'adaptabilité des logements, comme l'évoquait la réglementation de 1980, et ce, malgré l'échec de la mise en application de ce texte.

LA REGLEMENTATION INCENDIE

La réglementation incendie n'a que très rarement évolué depuis les premières bases posées par le règlement de la construction de 1969. Depuis, un seul texte complet est paru : l'arrêté du 31 janvier 1986 relatif à la protection contre l'incendie des bâtiments d'habitation, établi à la suite d'une série d'incendies destructeurs et meurtriers en 1985¹³⁴.

Tout comme en 1969, la réglementation revient sur le classement des bâtiments d'habitation du point de vue de la sécurité incendie et élargit au plancher la prise en compte de la stabilité au feu des matériaux. Elle la complète en traitant de façon plus précise les circulations, les conduits et gaines, l'enveloppe du bâtiment ou encore les caves et les celliers. Elle y ajoute des dispositions particulières applicables aux logements-foyers et aux parcs de stationnement. À noter que l'arrêté de 1969 ne faisait que trois pages alors que celui de 1986 en fait treize, hors annexes.

En 2005, une succession d'incendies dramatiques ayant provoqué de nombreux décès¹³⁵ ont motivé l'adoption d'une loi visant à rendre obligatoire l'installation de détecteurs de fumée. Ainsi, l'obligation a-t-elle été instaurée, à partir du 8 mars 2015, d'installer au moins un détecteur de fumée normalisé dans chaque logement, de préférence dans la circulation ou le dégagement desservant les chambres¹³⁶.

b. Le développement des attestations de respect de la réglementation : signe d'un contrôle renforcé

Nées du nécessaire contrôle du respect des règles de construction et de l'impossibilité pour les visiteurs de chantier assermentés par l'État ou les collectivités territoriales, les contrôleurs CRC¹³⁷, de se rendre

¹³² Ministère de la santé et des solidarités et Ministère délégué à la Sécurité Sociale, aux Personnes âgées, aux Personnes handicapées et à la Famille (2006), p.10

¹³³ Colboc E. (2012)

¹³⁴ Destruction de douze immeubles dans l'incendie du quartier Saint Urbain à Troyes le 9 janvier 1985 sans qu'aucune victime ne soit à déplorer ; trois morts dans l'incendie d'un immeuble, boulevard Poniatowski à Paris (XIIe), le 21 septembre 1985 ; neuf morts, tous immigrés yougoslaves ou africains, dans l'incendie d'un immeuble vétuste, rue Labat à Paris (XVIIIe), le 1er octobre 1985.

¹³⁵ Le 15 avril 2005, 25 personnes périssent dans l'incendie d'un hébergement d'urgence à Paris. Le 26 août, l'incendie d'un immeuble parisien fait 17 morts. Le 29 août, 7 autres personnes décèdent dans l'incendie d'un immeuble du troisième arrondissement de Paris. Le 4 septembre, l'incendie d'une tour d'habitation à l'Hay-les-Roses fait 12 morts.

¹³⁶ Arrêté du 5 février 2013 relatif à l'application des articles R. 129-12 à R. 129-15 du code de la construction et de l'habitation.

¹³⁷ Contrôle du respect des règles de construction.

sur l'ensemble des chantiers¹³⁸, les attestations de respect de la réglementation se sont multipliées durant les années 2000. Ces attestations semblent permettre à l'État de déléguer à des prestataires privés son rôle de contrôle d'application de la réglementation. Faisons le point sur les attestations à fournir.

LA NORME ELECTRIQUE NF C 15-100

La première attestation ayant vu le jour concerne l'électricité. Le décret n°72-1120 du 14 décembre 1972 précise que « Tout distributeur d'énergie électrique est tenu d'exiger, avant de mettre sous tension, dans une construction nouvelle, [...], la remise d'une attestation de conformité de cette installation aux règlements et normes de sécurité en vigueur pour le type d'installation considéré. ». L'attestation, établie par l'installateur ou par le particulier lorsqu'il réalise les travaux lui-même, est soumise au visa d'un organisme vérificateur agréé par le ministre chargé de l'électricité. Elle permet de s'assurer de la conformité des installations pour le raccordement au réseau électrique, afin d'éviter tout dommage matériel ou humain. En 2001, l'obligation de faire établir une attestation de conformité a été élargie à la rénovation des installations électriques¹³⁹. Le texte a été mis à jour pour la dernière fois en 2010¹⁴⁰.

LA REGLEMENTATION THERMIQUE

Les attestations de prise en compte de la réglementation thermique sont apparues avec la RT 2012. L'objectif de cette mesure est de contribuer à l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments en attestant la prise en compte de la réglementation.

Le décret n°2011-544 du 18 mai 2011 relatif aux attestations de prise en compte de la réglementation thermique et de réalisation d'une étude de faisabilité relative aux approvisionnements en énergie pour les bâtiments neufs ou les parties nouvelles de bâtiments et l'arrêté du 11 octobre 2011¹⁴¹ rendent obligatoire l'établissement d'une attestation préalable à joindre au permis de construire contenant un récapitulatif de l'étude thermique et d'une attestation à établir à l'achèvement des travaux par un contrôleur après prise de mesures.

LA REGLEMENTATION ACOUSTIQUE

En acoustique, il aura fallu attendre 2011 et le relevé de nombreuses non conformités par les contrôleurs du respect des règles de construction¹⁴², pour que soit mis en place un contrôle systématique du respect de la réglementation. Outre une réponse au taux élevé de non-conformités observées, l'attestation à fournir est aussi considérée comme une mesure de sensibilisation des concepteurs pour éviter les désordres acoustiques qui pourraient accompagner la mise en place de la

¹³⁸ Le contrôle du respect des règles de construction par l'administration n'est pas systématique. Il est réalisé chaque année sur un échantillon de constructions nouvellement édifiées. Les opérations faisant l'objet d'un contrôle sont sélectionnées sur la base de quotas représentatifs des caractéristiques de la production annuelle de bâtiments neufs. Entre 7 et 10 % des logements neufs construits annuellement sont visités.

¹³⁹ Décret n°2001-222 du 6 mars 2001 modifiant le décret n°72-1120 du 14 décembre 1972.

¹⁴⁰ Décret n° 2010-301 du 22 mars 2010 modifiant le décret n° 72-1120 du 14 décembre 1972.

¹⁴¹ Relatif aux attestations de prise en compte de la réglementation thermique et de réalisation d'une étude de faisabilité relative aux approvisionnements en énergie pour les bâtiments neufs ou les parties nouvelles de bâtiments.

¹⁴² Voir l'article « Une attestation pour mieux d'acoustique », Centre d'information et de documentation sur le bruit, www.bruit.fr, 18 avril 2013. Consulté le 10/01/2015.

RT 2012, du fait notamment de l'isolation par l'extérieur, de la ventilation mécanique double-flux ou encore des pompes à chaleur¹⁴³.

D'après le décret n° 2011-604 du 30 mai 2011 relatif à l'attestation de prise en compte de la réglementation acoustique à établir à l'achèvement des travaux de bâtiments d'habitation neufs, seuls les bâtiments d'habitation collectifs neufs soumis à permis de construire et les maisons individuelles neuves accolées, ou contiguës à un local d'activité ou superposées à celui-ci, lorsqu'elles sont l'objet d'un même permis de construire, sont concernés par cette réglementation.

L'ACCESSIBILITE AU CADRE BATI

Depuis le renforcement, en 2005, de la réglementation concernant l'accessibilité du cadre bâti, une grande partie des travaux imposés par celle-ci fait l'objet d'une attestation de vérification de l'accessibilité aux personnes en situation de handicap, réalisée à la livraison des bâtiments¹⁴⁴. Ainsi, l'ensemble des travaux soumis a permis de construire entrant dans le champ de la réglementation font l'objet d'un contrôle.

Réalisé dans les 30 jours qui suivent la fin des travaux par un contrôleur technique agréé habilité à intervenir sur les bâtiments ou un architecte autre que le signataire du permis de construire, le contrôle a pour but de s'assurer que les cheminements, les circulations intérieures et les logements sont accessibles à quiconque souhaite y résider. La forme de l'attestation est définie par arrêté.

LA REGLEMENTATION PARASISMIQUE

L'arrêté du 10 septembre 2007 impose, pour les opérations soumises au contrôle technique¹⁴⁵, l'établissement, par un contrôleur technique, de deux attestations de prise en compte des règles de construction parasismique à fournir d'une part lors du dépôt d'une demande de permis de construire et d'autre part avec la déclaration d'achèvement de travaux. Ces documents justifient de la réalisation de la mission du contrôleur¹⁴⁶ au stade de la conception puis à l'achèvement des travaux.

LA REGLEMENTATION INCENDIE

Depuis la publication de l'arrêté du 5 février 2013, le locataire, le propriétaire ou l'organisme faisant installer un détecteur de fumée dans son ou ses logements doit notifier cette installation par la remise d'une attestation à l'assureur avec lequel il a conclu un contrat garantissant les dommages d'incendie.

c. La labellisation, autre voie de contrôle de la qualité des constructions par un tiers

La labellisation permet, de par le contrôle vigilant réalisé par les organismes certificateurs, de s'assurer que les logements sont conformes à la norme et que la qualité de la construction est supérieure à celle exigée réglementairement.

¹⁴³ *Ibidem*

¹⁴⁴ Décret n° 2006-555 du 17 mai 2006 relatif à l'accessibilité des établissements recevant du public, des installations ouvertes au public et des bâtiments d'habitation et modifiant le code de la construction et de l'habitation, sous-section 8 et arrêté du 22 mars 2007 et arrêté modificatif du 3 décembre 2007.

¹⁴⁵ Définies à l'Art. R.111-38 du CCH, elles regroupent les bâtiments de catégorie II dont le plancher bas du dernier niveau est situé à plus de 8m du sol dans les zones de sismicité 4 et les bâtiments de catégorie III et IV dans les zones de sismicité 2,3 et 4.

¹⁴⁶ Le contrôleur technique a pour mission de contribuer, par ses avis, à la prévention des différents aléas techniques susceptibles d'être rencontrés dans la réalisation des ouvrages, à commencer par ceux susceptibles d'affecter leur solidité et la sécurité des personnes. Source : site internet du MEDDE, rubrique « Risque sismique », consulté le 12/01/2015.

Le premier label, Qualitel, a été créé à l'initiative du secrétariat d'Etat au logement dès 1977. En 1985, son obtention obligatoire pour toutes les opérations de plus de cinquante logements sociaux met fin à la qualité minimale exigée par arrêté au profit du logement « labellisé » Qualitel. Le système bascule alors d'une qualité garantie par la réglementation vers une garantie de la qualité par la certification dont l'obtention permet, par ailleurs, de prétendre à « une prime ou un encouragement à la qualité »¹⁴⁷ grâce à la majoration du prix de revient maximal autorisé pour les logements sociaux. Depuis, les référentiels ont évolué vers une conception plus durable du logement. Il existe actuellement plusieurs marques de certification élaborées par Qualitel sur le logement neuf : Qualitel, Habitat & Environnement, NF Logement, NF Logement HQE. Chacune de ces certifications permet la délivrance conjointe des labels d'État.

Les labels publics sont délivrés par des organismes certificateurs accrédités par le Comité Français d'Accréditation (COFRAC) et ayant passé une convention avec l'État. Ils sont systématiquement associés à une certification multicritère telle Qualitel, Habitat et Environnement ou NF Logement. Leur obtention permet, en général, de mobiliser des financements (subventions ou prêts) pour les opérations sociales et privées. Ils concernent presque l'ensemble des champs de la réglementation de la construction.

LES LABELS DE CONFORT ACOUSTIQUE

Le premier label créé est le label « confort acoustique », instauré par l'arrêté du 10 février 1972 relatif à l'attribution aux bâtiments d'habitation d'un « Label Confort Acoustique ». Son attribution, soumise à l'aval du préfet, permettait alors aux organismes HLM de bénéficier de prêts complémentaires. Il entre, en 1977, dans le calcul du prix de revient maximal autorisé (prix de référence) pour les logements sociaux. Ce label a été complété en 1991 par le label « confort acoustique » délivré par l'Association Qualitel. Ses exigences ont été reprises par la Nouvelle Réglementation Acoustique, ce qui a créé la nécessité d'éditer un nouveau label. Aujourd'hui, la certification Qualitel impose des exigences sur les bruits de chocs, le bruit de VMC double flux en chambre ou encore sur le traitement acoustique des locaux techniques pour production d'eau chaude sanitaire.

LES LABELS DE PERFORMANCE THERMIQUE

En 1980, un label « Haute Isolation » est créé pour « *les logements neufs présentant un niveau d'isolation thermique supérieur aux normes [...] en vigueur* »¹⁴⁸. Il peut par ailleurs être délivré à des logements construits sans aide de l'État. Son attribution est garantie par le préfet ou par un organisme habilité à délivrer le label, par convention passée entre l'organisme et le directeur de la construction représentant alors le ministre de l'environnement et du cadre de vie. Le label « Haute isolation » a, par la suite, été remplacé par les labels « Haute performance énergétique » et « solaire » par l'arrêté du 5 juillet 1983. D'autres labels ont accompagné chaque nouvelle réglementation thermique. Les derniers ayant été mis en place sont ceux liés à la RT 2005, soient HPE, THPE, HPE EnR ou encore BBC.

LE LABEL « BÂTIMENT BIOSOURCÉ »

L'arrêté du 19 décembre 2012 relatif au contenu et aux conditions d'attribution du label « bâtiment biosourcé » définit un nouveau label dans le but de valoriser les « bâtiments nouveaux intégrant un taux minimal de matériaux biosourcés et répondant aux caractéristiques associées à ces matériaux », c'est-

¹⁴⁷ Dreyfus J. (1990)

¹⁴⁸ Arrêté du 4 novembre 1980 relatif à la création d'un label haute isolation thermique attribué aux bâtiments d'habitation faisant partie de programmes immobiliers pour lesquels les maîtres d'ouvrage en auront sollicité l'octroi lors de l'établissement du dossier de consultation des entreprises.

à-dire les matériaux d'origine végétale ou animale comme le bois, le chanvre, la paille, la laine de mouton ou encore les plumes.

LE LABEL ACCESSIBILITE

L'option « Accessibilité et Habitabilité des logements », délivrée en complément des certifications Qualitel et « Habitat & Environnement », permet aux maîtres d'ouvrage de garantir la qualité des logements dont les critères d'accessibilité vont au-delà de ceux définis par la loi. Pour obtenir ce label, le logement et le bâtiment doivent répondre à un certain nombre d'exigences portant à la fois sur l'accessibilité aux parties extérieures et intérieures des bâtiments, aux logements, et sur l'habitabilité des espaces collectifs et privatifs.

LES LABELS NON REGLEMENTAIRES

D'autres labels émanent d'organismes privés et ne sont donc pas d'origine réglementaire.

Certains nous viennent de l'étranger. Deux labels de performance énergétique sont parfois utilisés en France : Passiv'Haus en provenance d'Allemagne et Minergie, d'origine suisse. Ces marques de qualité énergétique des bâtiments sont conçues en fonction des caractéristiques climatiques, des réglementations et des techniques propres à leur pays d'origine. Elles ne sanctionnent donc pas toujours un niveau de performance aussi élevé que leurs homologues françaises et elles ne permettent généralement pas d'obtenir des aides publiques.

Enfin, bien que reconnue d'utilité publique en 2004 et vivement soutenue par les pouvoirs publics, la certification Haute Qualité Environnementale est une initiative associative d'origine privée structurée et promue à la fois par l'association HQE, le CSTB et l'association Qualitel. HQE est une démarche de qualité qui vise un meilleur confort dans la construction et l'usage du bâti. Elle se décline suivant quatorze cibles s'appuyant sur une approche du « coût global » (financier et environnemental) d'un projet, de sa conception à sa fin de vie, en comprenant idéalement au moins un bilan énergétique, un bilan carbone, et une analyse du cycle de vie, d'entretien et de renouvellement des éléments bâtis.

2.1.5. Conclusion

La norme dans le logement a presque toujours existé. À l'origine uniquement d'ordre structurel, elle a ensuite évolué pour répondre à des problèmes de santé publique et s'inscrire finalement dans une démarche de développement durable et d'adaptation aux normes de confort actuel¹⁴⁹. Elles sont aussi le résultat des attentes de la population, qui désire vivre dans des logements salubres et confortables, et de l'expérience accumulée au fil des catastrophes qui ont prouvé que les logements devaient être réglementés et que ces normes nécessitaient d'être renforcées lorsque leur niveau d'exigence n'était pas suffisant pour assurer la sécurité des ménages.

Ces attentes sont le plus souvent transmises aux pouvoirs publics par des lobbies sociétaux, comme cela a été le cas durant les débats parlementaires sur le projet de loi pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées. En effet, il semblerait que certaines associations aient pu, au travers de parlementaires, déposer des amendements au projet de loi. Affirmé par l'Association des Paralysés de France (APF) dans son rapport annuel 2004, cela est confirmé par la députée Hélène Mignon qui, lors des débats, a évoqué les « nombreuses demandes émanant des associations »¹⁵⁰ ou encore par le sénateur Georges Mouly qui affirme « défendr[e] un certain nombre

¹⁴⁹ On peut notamment citer la norme électrique NF C 15-100 qui a évolué au fil des ans d'une norme tournée vers la sécurité des usagers vers une norme prêtant de plus en plus d'attention à leur confort (augmentation du nombre de points lumineux, de prises, etc.).

¹⁵⁰ Deuxième lecture du projet de loi à l'Assemblée Nationale, deuxième séance du lundi 20 décembre 2004.

d'amendements reflétant les soucis d'associations avec lesquelles [il a] eu des contacts »¹⁵¹. Il semblerait donc que, plus que l'action des lobbies de l'industrie, ce soit l'évolution de la société et la pression des associations d'usagers qui fait évoluer la réglementation.

Ainsi, depuis la mise en application du premier règlement de la construction en 1955 jusqu'à nos jours, la réglementation n'a cessé de se renforcer, de s'élargir et de se préciser, offrant ainsi aux usagers des logements plus sûrs, plus confortables et de meilleure qualité. Parfois, la réglementation a aussi su s'effacer pour offrir un plus grand choix dans la conception des logements. Cela a été le cas pour les bailleurs sociaux qui, après avoir connu la politique des modèles, peuvent désormais juger seuls du confort et des surfaces de leurs logements, dans les limites de la réglementation de droit commun. L'exigence de qualité qui leur était imposée a aujourd'hui été remplacée par les labels et certifications, garants d'une qualité renforcée par rapport à une réglementation déjà très riche. Ainsi, la « prime à la qualité » est toujours d'actualité puisque la certification et la labellisation permettent, dans la plupart des cas, d'obtenir subventions supplémentaires et prêts à taux réduit.

Marquée par le renforcement des contrôles du respect des règles de construction auprès des maîtres d'ouvrage et maîtres d'œuvre, cette évolution a aussi été accompagnée d'une sollicitation croissante mais timide des professionnels de la construction dans l'élaboration de la réglementation, puisqu'une trentaine de normes techniques françaises de la construction, sur les 4 000 existantes, ont été rendues d'application obligatoire par la réglementation. Cela n'empêche cependant pas la critique fréquente d'une norme jugée trop ambitieuse par certains et pas suffisamment exigeante par d'autres.

2.2. Un débat autour du coût et des contraintes induits par le renforcement normatif

2.2.1. La position des professionnels de la construction

POINT METHODOLOGIQUE

Afin de refléter les termes du débat autour du coût et des contraintes induits par le renforcement normatifs, nous avons étudié les documents des principaux lobbies et fédérations du bâtiment, aussi bien du côté des usagers que du côté des constructeurs et des industriels, mais aussi la presse.

Ainsi, cette section s'appuie notamment sur l'analyse d'articles issus de revues de presse spécialisée dans le bâtiment et la construction telles le *Moniteur* ou *Batiweb*, qui sont l'un des principaux moyens d'expression des professionnels et des associations. Les articles ont été sélectionnés à l'aide de recherches thématiques sur la réglementation accessibilité, la réglementation parasismique et la réglementation thermique à l'aide de moteurs de recherche généralistes comme Google et de moteurs de recherche internes aux revues. Ces réglementations sont celles qui ont suscité le plus vif intérêt de la part des associations et des professionnels de la construction au cours des années 2000.

Lorsqu'un article faisait écho à une intervention précédente, nous avons tenté de reconstituer le débat ayant eu lieu par articles interposés. Les archives du Cerema Nord-Picardie nous ont permis de retrouver les articles qui ne sont plus disponibles sur internet du fait de leur antériorité.

Depuis le début des années 2000, les professionnels de la construction et du logement ont vu apparaître une nouvelle réglementation acoustique, une nouvelle réglementation parasismique, deux nouvelles réglementations thermiques, la réglementation accessibilité, des nouveaux labels dont la délivrance est de plus en plus essentielle à l'obtention de subventions, ainsi que la nécessité de faire attester par un tiers le respect de la réglementation. Cette multiplication de nouvelles normes et le renforcement

¹⁵¹ Deuxième lecture du projet de loi au Sénat, séance du mardi 19 octobre 2004.

réglementaire qu'elles induisent sont, de plus en plus, considérés comme étant en grande partie responsables de l'accroissement du prix des logements neufs.

Cette idée s'est renforcée à la suite de la publication par la Fédération Française du Bâtiment (FFB), en 2013, d'un rapport concernant l'évolution comparée des prix et des coûts, en réponse à un article du Conseil d'Analyse Economique (CAE) mettant en cause, entre autres choses, les marges des professionnels de la construction dans l'augmentation des prix des logements neufs¹⁵². Dans son rapport, la FFB met en avant la progression des prix des matériaux et matières premières, la hausse du coût de la main d'œuvre et, surtout, la réglementation dont le coût serait « trop souvent ignoré »¹⁵³. D'après un groupe de travail FPI-USH-UMF¹⁵⁴, le surcoût réglementaire et normatif aurait induit une augmentation du prix de la construction de 23 à 38 % entre 2000 et 2011¹⁵⁵. Sont mises en cause les réglementations thermique, accessibilité, acoustique, la dépollution, les dispositions parasismiques ou encore les locaux à vélos. Des propositions de simplification réglementaire sont faites par la Fédération pour l'ensemble de ces champs.

Mais ce document n'est que le reflet des débats qui ont lieu, depuis le début des années 2010, par articles de presse et rapports interposés, à propos de chaque nouvelle réglementation.

a. La réglementation accessibilité

Dans son rapport sur l'impact des règles accessibilité dans la construction de logements neufs remis à la Direction Générale de l'Aménagement, du Logement et de la Nature (DGALN) en juin 2012, Emmanuelle Colboc¹⁵⁶, architecte, fait état des difficultés induites par la réglementation accessibilité pour la conception des logements. En effet, la nécessité d'agrandir les espaces de circulation pour le passage et le maniement d'un fauteuil roulant impliquerait soit d'agrandir les logements neufs, ce qui n'est économiquement pas viable pour les ménages, soit de réorganiser l'agencement et donc de réduire leur qualité d'usage en faisant diminuer les surfaces de vie au profit des circulations. Les revendications sont ici claires. Ils plaident pour l'introduction dans la loi la notion « d'adaptabilité » du logement pour ne plus « construire un mauvais 'prêt à porter' »¹⁵⁷ et gagner en confort d'usage.

L'Ordre des architectes et quatre grandes associations de personnes handicapées, signataires de la charte pour l'accessibilité, le confort d'usage et la conception universelle partagent le même constat, « L'accessibilité est le plus souvent traitée de manière technique et le sujet se réduit à une question de normes et de conformité, au détriment de la qualité d'usage. »¹⁵⁸. Ces propos sont étayés par un rapport sur les modalités d'application des règles d'accessibilité du cadre bâti, rédigé conjointement par l'Inspection générale des affaires sociales (IGAS), le Conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD) et le Contrôle général économique et financier (CGEfi), qui pointe le risque de voir « disparaître les balcons et les baignoires des logements et constate un rétrécissement de la surface des salons et une réduction du nombre de pièces »¹⁵⁹.

Certains promoteurs proposent quant à eux d'introduire un quota de logements accessibles. C'est notamment le cas d'Alain Dinin, PDG de Nexity, qui souhaiterait que soient rendus « accessibles aux

¹⁵² Trannoy A., Wasmer E. (2013)

¹⁵³ FFB (2013), p.15

¹⁵⁴ Fédération des Promoteurs Immobiliers, Union sociale pour l'Habitat et Union des Maisons Françaises

¹⁵⁵ *Op. cit.*, p. 16

¹⁵⁶ Colboc E. (2012)

¹⁵⁷ *Op. cit.*, p.6

¹⁵⁸ Ordre des architectes, APF, UNAPEI, UNISDA, CFPSAA (2012), p.1

¹⁵⁹ CGEDD, IGAS, CGEfi (2011)

handicapés un certain quota de logements »¹⁶⁰, et ce, pour faire diminuer les surcoûts induits par la norme, dénoncés par Benoît Apparu sur BFMTV le 5 août 2013 dans l'émission *Bourdin Direct*. D'autres acteurs de la construction reprochent à la norme l'accumulation de dispositifs constructifs ou encore d'équipements coûteux permettant de faciliter l'accès au logement, comme des portiers vidéo couleurs¹⁶¹.

Bien que les médias ne dénoncent que les « excès » de la réglementation, certaines personnalités politiques et associations mettent l'accent sur les insuffisances du texte. Ainsi, Jean-François Chossy regrette « que l'obligation d'accessibilité ne s'applique pas aux propriétaires privés construisant ou améliorant un logement pour leur propre usage »¹⁶². Outre les regrets sur la portée du texte, s'expriment aussi des craintes concernant le report de son application pour les Établissements Recevant du Public. Devant le constat de l'impossibilité de mettre aux normes l'ensemble des ERP d'ici au 1er janvier 2015 du fait des retards accumulés, le gouvernement a proposé aux acteurs publics et privés de reporter l'échéance de trois à neuf ans, à condition de s'engager sur un calendrier précis de travaux : les « Agendas d'accessibilité programmée » (Ad'AP), remis au préfet¹⁶³. Cette mesure a vivement fait réagir les associations représentantes des personnes handicapées et notamment l'Association des Paralysés de France qui considère qu'« après bientôt 40 ans d'attente et deux lois inappliquées en matière d'accessibilité »¹⁶⁴, « l'accessibilité ne peut pas attendre 10 ans de plus »¹⁶⁵.

b. La réglementation parasismique

La révision du zonage sismique, aujourd'hui fondé sur une conception non plus historique mais probabiliste du risque, fait entrer en zone sismique des territoires qui n'ont jamais connu de tremblements de terre. Wilfried Pillard, directeur technique à l'Union de la maçonnerie et du gros œuvre de la FFB, rappelle dans une interview (2012)¹⁶⁶ que, désormais, « le risque zéro n'existe plus ». Cela a pour conséquence le renchérissement de la construction du fait, par exemple, d'une augmentation de la quantité d'acier nécessaire à la réalisation des fondations.

En outre, il est souligné que cette modification représente une vraie révolution pour les bureaux d'études situés dans les zones d'aléa faible qui passent en aléa modéré, telles que la Vendée, la Loire-

¹⁶⁰ Europe 1, « Immobilier : revenir sur les normes "handicap", l'idée choc d'un promoteur », 19/02/2014, <http://www.europe1.fr/Immobilier/Immobilier-revenir-sur-les-normes-handicap-l-idee-choc-d-un-promoteur-1805999/>, consulté le 12/01/2015.

¹⁶¹ Le Monde, « L'inflation des normes dans le résidentiel neuf est intolérable ! », Jean-Claude Guillot, président de la FFIE, 4/06/2013, <http://www.lemoniteur.fr/139-entreprises-de-btp/article/actualite/21415335-l-inflation-des-normes-dans-le-residentiel-neuf-est-intolérable-jean-claude-guillot-president-de-la>, consulté le 12/01/2015.

¹⁶² Chossy JF. (2005)

¹⁶³ Le Monde, « Accessibilité : les handicapés devront encore attendre », 27/02/2014, http://www.lemonde.fr/sante/article/2014/02/27/accessibilite-les-handicapes-devront-encore-attendre_4374242_1651302.html?xtmc=accessibilite_cadre_bati&xtcr=1, consulté le 12/01/2015.

¹⁶⁴ Le Monde, « L'APF lance « l'Appel des 100 » pour mobiliser pour l'accessibilité », 6/05/2014, <http://www.lemoniteur.fr/145-logement/article/actualite/24340236-l-apf-lance-l-appel-des-100-pour-mobiliser-pour-l-accessibilite>, consulté le 12/01/2015.

¹⁶⁵ Association des Paralysés de France, « La Liberté d'aller et de venir ne peut pas attendre 10 ans de plus », 18/03/2014, <http://jeune.apf.asso.fr/archive/2014/03/18/accessibilite-la-liberte-d-aller-et-de-venir-ne-peut-pas-att-67619.html>, consulté le 12/01/2015.

¹⁶⁶ L'info expoprotection, « Nouvelle réglementation sismique. Course contre la montre pour le BTP », 17/01/2012, http://www.info.expoprotection.com/site/FR/Nouvelle_reglementation_sismique__Course_contre_la_montre_pour_le_BTP,I1687,Zoom-eb014f19ea53b40608f7512d90f634be.htm, consulté le 12/01/2015.

Atlantique ou le Nord¹⁶⁷. Du fait des changements de pratiques induits par la modification de la réglementation, ces bureaux se voient contraints d'augmenter leurs tarifs.

c. La réglementation thermique

La complexité de mise en œuvre et de calcul de la Réglementation Thermique 2012 est mise en cause. Même Christian Cardonnel, un des principaux artisans de la RT 2012, redoutait à l'époque de sa parution un syndrome de la boîte noire à cause d'une méthode « très complète et trop complexe aux yeux de certains, pas assez précise et cohérente pour d'autres »¹⁶⁸. Un exemple de la complexité est cité par l'Union des Fabricants de Menuiseries Extérieures. Ses représentants regrettent en effet que le logiciel de calcul de la RT 2012 contraigne les industriels à renseigner dix-huit paramètres différents pour chaque baie vitrée, alors qu'auparavant les coefficients thermo-optiques étaient calculés par gamme de produit¹⁶⁹.

Un autre débat porte sur les modes de chauffage des logements plus ou moins favorisés par la nouvelle réglementation thermique. Il est apparu dans la presse dès 2009. En effet, un communiqué de presse du Comité de liaison énergies renouvelables, du Réseau Action Climat-France, de Greenpeace, de l'organisation mondiale de protection de la nature (WWF) et des Amis de la Terre paru en 2009 accuse le « gang des grille-pains », nom donné au lobby électrique, de tenter de revenir sur les dispositions obtenues permettant de mettre à égalité de traitement toutes les filières productrices d'énergie¹⁷⁰. Il semblerait cependant que ce « gang » ne soit pas parvenu à ses fins puisqu'il soutient aujourd'hui que « la RT 2012, avec ses paramètres actuels, promeut le gaz au détriment de l'électricité »¹⁷¹. Le coefficient multiplicateur attribué à l'électricité pour compenser les pertes en ligne et le fait que la RT « ne tien[ne] pas compte du taux d'émissions de gaz à effet de serre de chaque énergie » représente une limite « trop contraignante » selon l'association « Sauvons le climat », dont une part importante du conseil d'administration est issue du Commissariat à l'énergie atomique¹⁷². Ainsi, le Groupement interprofessionnel des fabricants d'appareils d'équipements ménagers soutient que les solutions de chauffage au gaz deviennent plus largement majoritaires dans les logements collectifs du fait de l'effet pénalisant du moteur de calcul de la réglementation. Ce à quoi Marie-Christine Roger, chef du Bureau de la qualité technique et de la réglementation technique de la construction à la DHUP, répond par la négative en rappelant que « Dans le collectif, la consommation maximale a été fixée, jusqu'en 2015, à 57,5 kWhEP/m²/an modulés, au lieu de 50 kWhEP/m²/an. Cet assouplissement de l'exigence vise spécialement à donner la possibilité aux chauffe-eau thermodynamiques de se diffuser et ainsi, du fait de la massification, de voir leur coût baisser. De plus, la modulation du seuil des 50 kWhEP/ m²/ an en

¹⁶⁷ Le Monde, « La résistance aux séismes a changé d'ère », n°5753, 28/02/2014, p. 40.

¹⁶⁸ Le Monde, « RT 2012 : « Le moteur de calcul va faire perdurer le syndrome de la boîte noire » », 5/09/2011, <http://www.lemoniteur.fr/201-management/article/point-de-vue/860297-rt-2012-le-moteur-de-calcul-va-faire-perdurer-le-syndrome-de-la-boite-noire>, consulté le 12/01/2015.

¹⁶⁹ Batiweb, « RT 2012 : Pourquoi faire simple quand on peut faire compliqué ? », 22/01/2013, <http://www.batiweb.com/actualites/rt-2012/rt-2012-pourquoi-faire-simple-quand-on-peut-faire-complique-22-01-2013-21547.html>, consulté le 12/01/2015.

¹⁷⁰ Le Monde, « Au secours, le « gang des grilles pains » revient », 27/04/2009, <http://www.lemoniteur.fr/201-management/article/point-de-vue/606067-au-secours-le-gang-des-grilles-pains-revient>, consulté le 12/01/2015.

¹⁷¹ Le Monde, « Il faut le dire brutalement, la RT 2012 favorise le gaz », 10/05/2013, <http://www.lemoniteur.fr/201-management/article/actualite/21039256-il-faut-le-dire-brutalement-la-rt-2012-favorise-le-gaz>, Interview de Jean Bergognoux, ancien directeur général d'EDF, membre du comité d'experts sur la transition énergétique et du Conseil d'analyse Stratégique, consulté le 12/01/2015.

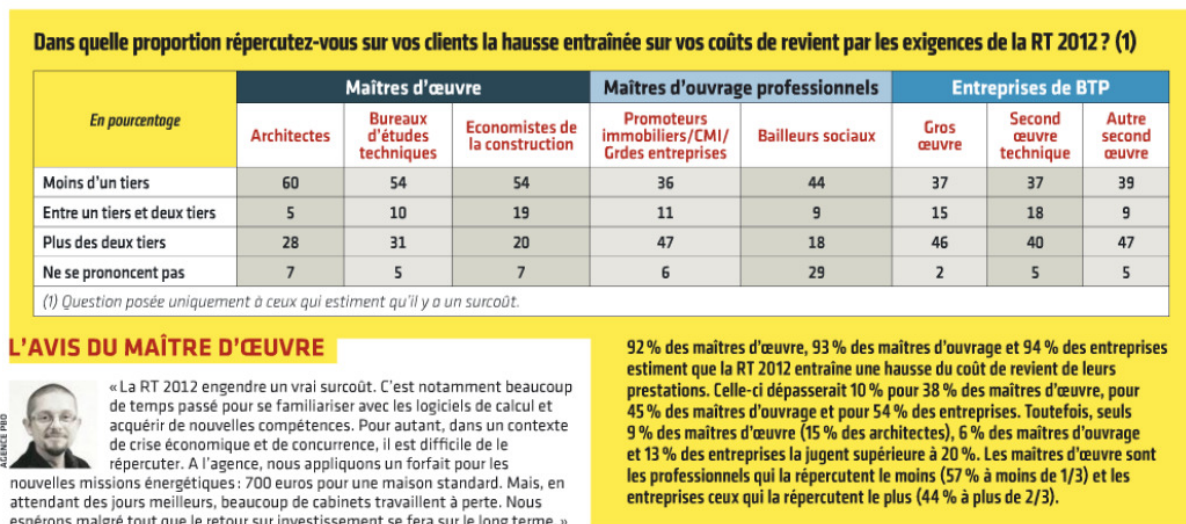
¹⁷² Le Monde, « Nouvel assaut contre la RT 2012 », 24/09/2013, <http://www.lemoniteur.fr/197-eau-energie/article/actualite/22440675-nouvel-assaut-contre-la-rt-2012>, consulté le 12/01/2015.

fonction de la surface des logements facilite le recours aux convecteurs électriques dans les appartements de petite taille. »¹⁷³.

Devant l'inquiétude concernant le surcoût que peut représenter la RT 2012, la revue professionnelle Le Moniteur a publié un sondage révélant que 92 % des maîtres d'œuvre, 93 % des maîtres d'ouvrage et 94 % des entreprises estiment que la RT 2012 entraîne une hausse du coût de revient de leurs prestations. D'après ce même sondage, ce surcoût serait partiellement répercuté sur les prix, notamment par les entreprises du BTP qui, pour 46 % d'entre elles, répercutent plus des deux tiers du surcoût induit¹⁷⁴ (Figure 13).

Les fourchettes de ce surcoût divergent. Alors que les pouvoirs publics ont estimé la dépense supplémentaire à moins de 7 % du prix de revient, le cabinet Xerfi affirme, quant à lui, qu'elle se situerait entre 15 et 20 %, contribuant ainsi à l'augmentation des prix des logements neufs dont les professionnels s'attelleraient à maîtriser l'envolée¹⁷⁵.

Figure 13 Sondage réalisé auprès des professionnels de la construction. Source : Le Moniteur n°5735, p.14, 25/10/2013.



De façon plus marginale, il est reproché à la RT 2012 de ne pas être assez ambitieuse pour atteindre les objectifs de réduction de la consommation énergétique dans les bâtiments. C'est notamment l'avis de l'Institut pour la Conception Écoresponsable du Bâti (ICEB) et de l'association Ville et Aménagements Durables¹⁷⁶.

Elle ne permettrait pas non plus de faire baisser les charges de manière suffisante. Selon Vincent Desruelles, auteur d'une étude concernant le surcoût de la réglementation thermique pour Xerfi, « les normes actuelles raisonnent en termes d'énergie primaire et se concentrent sur l'enveloppe mais ne prennent pas en compte les consommations électrodomestiques. Les maîtres d'ouvrage devraient se livrer à un exercice de transparence en informant et en formant les nouveaux occupants », afin que les

¹⁷³ Le Moniteur, « La RT 2012 ne discrimine pas la filière électrique », 29/04/2013, <http://www.lemoniteur.fr/201-management/article/actualite/20916299-la-rt-2012-ne-discrimine-pas-la-filiere-electrique>, Interview de Marie-Christine Roger, chef du Bureau de la qualité technique et de la réglementation technique de la construction à la DHUP, consulté le 12/01/2015.

¹⁷⁴ Le Moniteur n°5735, p.14, 25/10/2013

¹⁷⁵ Le Moniteur, « RT 2012 : les professionnels pensent maîtriser les coûts » n°5592, 28/01/2011, consulté le 12/01/2015.

¹⁷⁶ <http://www.toutsurlimmo.com/actualite-immobiliere/6729-lefficacite-de-la-rt-2012-deja-critiquee>

habitants ne soient pas tentés de penser qu'il suffit de vivre dans un logement basse consommation pour faire des économies¹⁷⁷.

2.2.2. Des coûts recensés, peu de preuves scientifiques avancées

Alors que les professionnels de la construction accusent ouvertement les nouvelles réglementations d'être en partie responsable de la forte augmentation du prix des logements neufs, il apparaît que les chiffres avancés pour se justifier dans les documents explorés ne sont, soit pas scientifiquement prouvés puisqu'avancés « à dires d'expert », soit non reliés au marché immobilier du logement neuf puisque fondés sur des modèles de logements théoriques.

Un inventaire des études, rapports et articles faisant état d'un surcoût lié à la réglementation nous le montre. A chaque évolution majeure obligeant à modifier les pratiques, des études paraissent pour tenter d'évaluer l'impact économique du changement soit *ex-ante* (avant leur mise en application), soit *ex-post* (à partir de retours d'expérience). Ci-après sont répertoriées les études afférentes au surcoût de la norme ainsi que leurs conclusions, recensées sur internet ou auprès du ministère en charge du logement. Des fiches explicitant la méthode et les résultats de chaque étude sont disponibles en annexe 6.

POINT METHODOLOGIQUE

Cet inventaire a été réalisé à partir de recherches sur internet, de documents mis à disposition par le groupe de travail sur la simplification de la réglementation de la démarche « Objectif 500 000 » et de recueil d'informations auprès des professionnels de la construction rencontrés, de la DHUP et des services bâtiment du Cerema.

Lorsque certains articles de presse citaient des résultats d'étude, nous avons tenté d'en retrouver l'origine afin de prendre connaissance de la méthode employée.

Parfois, nous avons cherché à déterminer l'origine de résultats sans y parvenir. C'est notamment le cas pour l'étude sur le coût de la nouvelle réglementation parasismique s'appuyant sur des résultats de bureau d'étude pour lesquels nous ne sommes pas parvenue à obtenir la méthodologie malgré nos demandes auprès des services concernés.

a. Etudes de bâtiments types, modélisés

Certaines études réalisent des modélisations à partir de logements types sur lesquels un niveau de réglementation plus exigeant est appliqué. En sont alors déduits des coûts de construction supplémentaires dus à l'ajout d'isolants ou encore au renforcement de la structure. Mais ces études ne sont malheureusement pas mises en situation de marché, aussi bien du point de vue immobilier que de celui des entreprises de la construction. Bien qu'un surcoût puisse être calculé, nous ne savons pas si, dans les faits, les entreprises ou les promoteurs l'ont répercuté sur les prix.

¹⁷⁷Le journal des entreprises Rhône, BBC : débat autour du surcoût, 8/06/2012, <http://www.lejournaldesentreprises.com/editions/69/actualite/conjoncture/bbc-debat-autour-du-surcout-08-06-2012-154813.php>

Réglementation concernée	Source	Date de parution	Méthode employée
Ensemble des normes récentes	Note technique sur l'évolution du coût des travaux, Daniel Cresseaux, FPI	Mars 2013	Opération « type » de 40 logements d'en moyenne 55m ² habitables, en zone urbaine avec peu de VRD et parking compris.
	Résultats		
Evolution des coûts de travaux sur la période 2000/2011 Thermique : 6 % + 2 % pour les labels Accessibilité : 4 % Acoustique : 3 % Pollution des sols : 3 % Sismique : 1,3 % Véhicules électriques et locaux à vélos : 1,2 %			

Réglementation concernée	Source	Date de parution	Méthode employée
BBC par rapport à la RT 2005	Étude commandée par l'ADEME, réalisée par ENERTECH, <i>Bâtiments performants – Étude économique Synthèse</i>	Mai 2011	Comparaison d'un bâtiment réel à un bâtiment fictif de référence de même géométrie
	Résultats		
Surinvestissement estimé – Isolation des murs : +3 €/m ² de Surface Hors Œuvre Nette (SHON) en isolation intérieure, +16 à 49 €/m ² SHON en monomur, +19 à 38 €/m ² SHON en isolation extérieure ; – Isolation des planchers bas et toiture : de 0 à 6 €/m ² SHON pour le plancher bas et +0 à 8 €/m ² SHON pour la toiture ; – Traitement des ponts thermiques : +0 à 5 €/m ² SHON sauf dans le cas des balcons autoportés +22 à 54 €/m ² SHON ; – Menuiseries : +8 €/m ² SHON en moyenne ; – Ventilation : prix raisonnables entre +4 et +16 €/m ² SHON ; – Chaufferie : Gaz +0 à 21 €/m ² SHON ; Bois +36 à 45 €/m ² SHON et +10 à 30 €/m ² SHON pour le local et le silo de stockage ; – Émission de chaleur : Radiateurs jusque -14 €/m ² SHON ; Poutre froide +11 €/m ² SHON Au total hors ventilation, pour le label Très Haute Performance Énergétique de la RT 2005 : +47 à 53 €/m²SHON ; pour le BBC : +77 à 124 €/m²SHON et pour le passif +222 €/m²SHON.			

Réglementation concernée	Source	Méthode employée
RT 2000, NF C15-100, Nouvelle réglementation acoustique et réglementation parasismique	CSTB (2005), <i>Les conséquences économiques des évolutions législatives, réglementaires et normatives de 1990 à 2005</i>	Pour l'habitat individuel neuf, étude de 4 maisons représentatives
	Résultats	
	RT 2000	
	<ul style="list-style-type: none"> – Maison individuelle : Surcoût de construction compris entre -0,1 % et +0,8 %. Variable suivant la zone climatique d'hiver et la zone de confort d'été ; – Logement collectif : +0,7 à +1,2 % selon la zone climatique d'hiver et la zone de confort d'été. 	
	NF C 15-100	
<ul style="list-style-type: none"> – Maison individuelle : +1,7 à +2,1 % du prix de la maison ; – Logement collectif : +1,46 % (logement sans chauffage électrique) à +1,53 % (logement avec chauffage électrique) du coût de construction du logement. 		
Nouvelle réglementation acoustique		
+0,9 % du prix du bâtiment mais le coût varie selon la nature des revêtements : +0,86 % pour logements avec chape flottante à 1,08 % pour les logements avec revêtements minces.		
Réglementation parasismique, comparaison zones 0, Ia et II		
<ul style="list-style-type: none"> – Maison individuelle : +1,5 % pour la zone Ia et +3 % pour la zone II ; – Logement collectif : +0,25 % pour la zone Ia et +0,5 % pour la zone II du prix du bâtiment. 		

Réglementation concernée	Source	Méthode employée				
Réglementation parasismique, passage de la PS 92 à Eurocode 8	CSTB (2007), <i>Évaluation des règles parasismiques</i>	<p>Étude de trois opérations représentatives de trois catégories d'immeubles aujourd'hui construits. Dimensionnement des ouvrages réalisé par un bureau d'étude.</p> <p>Bâtiments dimensionnés sans interaction sol-structure :</p> <ul style="list-style-type: none"> – d'une part hors zone sismique avec les règles de construction Eurocode 2 (béton armé) ; – d'autre part dans les zones de sismicité avec les règles PS92 et l'Eurocode 8. <p>Étude selon deux types de sol (les plus représentatifs) pour l'Eurocode 8 et pour chaque zone de sismicité.</p>				
		Résultats				
		Variations limites du montant des travaux (hors honoraires) Unité : pourcentage de travaux considérés.				
		Travaux de gros œuvre		Travaux totaux de bâtiment		
		Sol de classe B	Sol de classe D	Sol de classe B	Sol de classe D	
		1	-1,9 à +3,2	-1,9 à +3,7	-0,9 à +1,5	-0,9 à +1,6
		2	-1,2 à +1,5	-1,2 à +1,7	-0,5 à +0,7	-0,5 à +0,8
		3	-3,2 à +4,2	-3,2 à +10,0	-1,8 à +2,3	-1,8 à +5,5

b. Extrapolations

D'autres études ont cherché à extrapoler des résultats observés en situation réelle. C'est notamment le cas d'une étude réalisée par des étudiants de l'Ecole Nationale d'Administration (ENA), en 2011. Les étudiants y ont assimilé le niveau réglementaire RT 2012 au label BBC. Bien que la consommation limite de 50 kWh/m²/an soit la même, les moyens pour y arriver diffèrent. Cette différence de moyens mène même les promoteurs immobiliers à transformer leurs programmes, initialement conçus en BBC, en des logements RT 2012. Il ne semble donc pas possible d'attribuer directement le surcoût du BBC à la RT 2012.

« On a eu le cas sur deux opérations récemment qui étaient validées BBC RT 2005 qu'on a passé en RT 2012. On a réduit les isolants de je ne sais plus combien » président du Cecim Nord, mars 2015.

Réglementation concernée	Source	Date de parution	Méthode employée
RT 2012	Groupe de travail de l'ENA, <i>Le bilan coûts-bénéfices des normes en matière de construction, de rénovation de logement et d'urbanisme est-il aujourd'hui positif ?</i>	Février 2011	Par transposition au BBC
	Résultats		
	Logement collectif : +5 à +9 % du coût de construction / La moitié du surcoût occasionné par l'emploi de matériaux de construction et par l'installation d'équipements d'énergies renouvelables et l'autre moitié due à l'isolation par l'extérieur ; Maison individuelle : +8 à +15 %.		

c. Résultats de bureaux d'études

Des rapports citent les résultats d'études réalisées par des bureaux spécialisés en économie de la construction. Néanmoins, la méthode n'est pas explicitée.

Réglementation concernée	Source	Date de parution	Méthode employée
Réglementation parasismique, de la PS 92 à Eurocode 8	METL / Questions économiques – Étude du CSTB	Juillet 2012	Bureau d'études
	Résultats		
	– Pour les bâtiments classiques de 3 ou 4 niveaux situés précédemment hors zone sismique réglementaire : entre +0,5 % et +3,5 % en fonction du type de sol pour le gros œuvre ou entre +0,5 % et +1,5 % pour le coût de construction ; – Pour les bâtiments classiques de 3 ou 4 niveaux déjà situés en zone sismique réglementaire : entre +0,5 % et +1,8 % en fonction du type de sol pour le gros œuvre ou entre +0,5 % et +0,8 % pour le coût de construction ; – Pour les bâtiments de 8 ou 9 niveaux situés précédemment hors zone sismique réglementaire : entre +2 % et +10 % en fonction du type de sol pour le gros œuvre ou entre +1 % et +5 % pour le coût de construction ; – Pour les bâtiments de 8 ou 9 niveaux déjà situés en zone sismique réglementaire : entre +2 % et +5 % pour le gros œuvre en fonction du type de sol ou entre +1 % et +3,5 % pour le coût de construction.		

d. Les dires d'experts

Enfin, le chiffrage le plus usité est le « dire d'expert ». Sans justification scientifique explicite, les rapports et études donnent des chiffres fondés sur l'estimation d'experts qui ne sont parfois même pas cités.

Réglementation concernée	Source	Date de parution	Méthode employée
BBC et réglementation accessibilité	Dossier Études foncières, Franck Dubout, <u>L'optimisation des coûts de construction est une affaire collective</u>	Décembre 2012	Dires d'expert
	Résultats		
	BBC Surcoût d'une construction BBC par rapport à la RT 2005 : +5 à 10 % Réglementation accessibilité 1 % du coût global de construction.		

Réglementation concernée	Source	Date de parution	Méthode employée
Réglementation accessibilité	Rapport sur les modalités d'application des règles d'accessibilité du cadre bâti pour les personnes handicapées	Octobre 2011	Dires d'expert
	Résultats		
	– + 5m ² de la surface des espaces et pièces concernés : circulations, salle de bain, cuisine, toilettes, chambre principale ; – +4 % pour les bâtiments d'habitation collectifs hors éventuel impact sur la surface totale.		

e. Peu d'études documentées

Malgré tout, une étude mobilisant la modélisation hédonique du prix des logements neufs et s'appuyant sur les données de l'enquête prix de revient des logements neufs (PRLN) a scientifiquement posé la question du coût des labels de la réglementation thermique.

Réglementation concernée	Source	Date de parution	Méthode employée
Labels de la réglementation thermique	CGDD, <i>Un habitat plus compact et moins énergivore : pour quels coûts de la construction ?</i>	Décembre 2015	Modélisation hédonique des prix
	Résultats		
	Différence de prix par rapport à la RT 2005 : - THPE : +8 % dans le collectif - RT 2012-BBC : +13 % dans le collectif et +9 % dans l'individuel - Performances supérieures à la RT 2012 : +16 % dans le collectif et +10 % dans l'individuel		

2.2.3. Des revendications écoutées par les pouvoirs publics

Au travers de la démarche « Objectif 500 000 » et de la mise en place du groupe de travail sur la simplification normative composé de personnalités qualifiées de l'Agence Qualité Construction (AQC), du Centre Scientifique et Technique du Bâtiment (CSTB) et des ministères en charge du logement et du développement durable ainsi que des représentants des acteurs économiques de la construction, le ministère en charge du logement a montré aux professionnels de la construction qu'il entendait leurs griefs et comptait y remédier.

Les cinq réunions de travail dédiées à cette problématique (15 novembre 2013, 10 décembre 2013, 7 janvier 2014, 23 janvier 2014 et 28 janvier 2014) ont abouti à la production d'un rapport, remis le 21 février 2014 à Cécile Duflot, répertoriant 140 propositions de simplification soutenues par les acteurs. Cinquante de ces mesures devaient être mises en place à court terme. Elles ont été présentées en conseil des ministres puis à la presse par Sylvia Pinel, successeur de Cécile Duflot, le 25 juin 2014. Quelques-unes sont par ailleurs déjà opérationnelles¹⁷⁸. Elles concernent :

- la sécurité incendie : suppression de l'interdiction de l'usage du bois en façade pour les grands bâtiments, utilisation de matériaux innovants, révision des règles de désenfumage ;
- le confort intérieur : suppression du sas entre les toilettes et les pièces de vie ;
- les risques sismiques : exonération des éléments ne présentant pas d'enjeux pour la sécurité des personnes et des éléments non structurants ajoutés ou remplacés ;
- l'électricité : réduction des exigences d'équipements électriques prévus par la norme pour correspondre aux usages constatés ;
- la lutte contre les termites : modification du périmètre d'application de la réglementation ;
- la performance thermique : relèvement du seuil d'application de la RT 2012 pour les extensions de bâtiments existants, prolongation de trois ans de la période transitoire pour les logements collectifs, adaptation des obligations relatives aux surfaces vitrées et à la consommation des petits logements ;
- l'accessibilité : exonération des logements situés à l'étage dans le cas de deux logements superposés, suppression des dispositions pour l'accessibilité aux personnes en fauteuil roulant aux étages non accessibles, autorisation des travaux modificatifs, quota de logements accessibles pour les logements à occupation temporaire, révision de l'obligation d'accessibilité des fenêtres en hauteur dans les pièces humides, etc. ;
- les ascenseurs : suppression de l'obligation des travaux de précision d'arrêt et de protection contre la vitesse excessive en montée ;
- mais aussi : autorisation des espaces de stationnement pour vélo en extérieur, suppression de l'obligation d'installer un conduit de fumée dans les maisons individuelles neuves équipées d'un système de chauffage électrique, suppression de l'obligation de taux de bois dans la construction, facilitation de l'utilisation de matériaux biosourcés.

Des efforts ont aussi été faits sur la gouvernance puisqu'un Conseil supérieur à la construction veille désormais à l'évaluation de l'impact économique de toute nouvelle règle concernant la construction et à la bonne articulation des réglementations entre elles ; En outre, un « service après-vote » informe les professionnels sur les nouvelles réglementations, leur permet de faire remonter des cas concrets d'application et impose aux pouvoirs publics de faire un bilan trois à cinq ans après la mise en application d'une nouvelle norme.

Ces mesures de simplification vont sans doute permettre de faciliter l'acte de construire et débloquer des projets de construction. Néanmoins, est-on certain qu'elles réduiront les prix des logements neufs ? Et même, savons-nous réellement si ces réglementations, désormais simplifiées, avaient un réel impact sur le prix des logements neufs ?

C'est ce que semblent penser les acteurs rencontrés qui affirment que le législateur est allé trop loin dans le principe de précaution et a fait subir à la construction des surcoûts importants. Ils estiment ainsi à 20 % l'impact des nouvelles réglementations sur le prix de la construction entre 2006 et aujourd'hui.

¹⁷⁸ Ministère du Logement et de l'Habitat Durable (2016)

« Et à un moment le logement est très handicapé à cause de ça, et on estime nous les professionnels, ce n'est pas scientifique ce que je vous dis, c'est que je lis, c'est ce que j'entends, c'est ce que disent mes collaborateurs, que toutes ces normes ont surenchéri les prix d'au moins 20 %. C'est ce que j'entends régulièrement. Ce n'est pas rien 20 %, on va dire qu'ici un appartement dans métropole c'est 3500 à Lille le m², et bien 20 % c'est 700 €. 700 € quand vous achetez un 60 m² ça fait 42000 €. Ce n'est pas rien. », président de la Fédération des Promoteurs Immobiliers du Nord – Pas-de-Calais, mars 2015.

« Il est indéniable que plus il y a de normes, plus c'est cher, la réponse à votre question. Il y a 6000 normes je crois qui s'appliquent à l'acte de construire mais vous savez ça sûrement mieux que moi au point où vous en êtes. », président du directoire des Nouveaux Constructeurs, avril 2015.

« De toute façon, la question n'est pas de savoir, si la réglementation, l'augmentation de la qualité a un effet prix, à un effet coût, la réponse est oui, Je veux dire c'est évident que les logements, qui par exemple ont l'accessibilité obligatoire, plus, plus, etc., coûtent plus cher que des logements de moindre qualité, la question n'est pas là. Ce n'est même pas la peine de se fatiguer, la réponse est oui. », directeur des affaires économiques de la Fédération Française du Bâtiment, juillet 2015.

« En ce qui me concerne, j'ai quand même tendance à croire que l'empilement des normes fait qu'à un moment donné on avait une augmentation du coût de la construction lié à une évolution des surfaces et à une évolution de la réglementation. Mais le tout est lié en fait. », directeur du développement et du patrimoine de Lille Métropole Habitat, février 2015.

La mise en place de ces mesures de simplifications normatives a poussé le ministère en charge du logement et le Cerema, établissement public sous sa tutelle, à chiffrer les économies réalisées par les constructeurs grâce aux mesures mises en place. Ces éléments sont livrés dans des fiches publiées par le Cerema Centre-Est listant et expliquant les mesures de simplification initiées par le ministère en charge du logement. Néanmoins, nous n'avons pu avoir accès aux méthodes employées par des bureaux d'études privés pour réaliser ces chiffrages. Ils restent ainsi, au regard des éléments mis à notre disposition, des chiffres donnés « à dire d'experts ».

- Suppression du sas entre le cabinet de toilettes et les pièces de vie : libération ou suppression de 2m² de surface utile, soit une économie de 3 000 € hors taxe si l'on se réfère à un coût de la construction de 1 500 €/m² SHON.
- Exonération d'exigences parasismiques pour les éléments ne présentant pas d'enjeux pour la sécurité des personnes : économie globale de 110 millions d'euros par an répartie entre les particuliers, les entreprises, les collectivités et les bailleurs sociaux.
- Révision du périmètre d'application des mesures de prévention pour la lutte contre les termites : économie de 800 € pour 65 000 constructions annuelles.
- Relèvement du seuil d'application de la RT 2012 pour les extensions : économie de 1,5 millions d'euros pour les particuliers.
- Modulation de la consommation maximale d'énergie primaire pour les petites maisons : économie de 400 € par maison.
- Possibilité de réaliser les espaces de stationnement vélo à l'extérieur des bâtiments et non plus à l'intérieur : 62 millions d'euros d'économie pour l'ensemble des bâtiments d'habitation.

Ainsi, la démarche consiste ici à chiffrer les économies que pourraient réaliser constructeurs, bailleurs et particuliers grâce aux mesures de simplification, mais elle ne dit rien du coût de la réglementation et de son impact sur le prix des logements. Certes, simplifier la réglementation pourrait permettre de faire baisser le prix de revient des logements. Mais comment savoir si leur prix de vente ou leur loyer en ont subi l'impact ?

3. Un essai de démonstration d'existence de surcoûts liés au renforcement normatif. Construction d'un faisceau d'indices.

Devant la complexité des mécanismes de décomposition du prix des logements neufs et donc l'impossibilité constatée de déterminer de façon claire l'impact de la réglementation sur le prix des logements, nous allons tenter, à partir d'indices statistiques, d'exploitations de bases de données et d'études monographiques, de constituer un faisceau d'indices permettant de préciser le rôle des nouvelles réglementations dans l'accroissement du prix des logements neufs.

3.1. En quoi la réglementation agit-elle sur le prix ? Choix des réglementations étudiées.

3.1.1. Le gros œuvre au premier plan

D'après les acteurs interrogés, les réglementations n'ont pas toutes le même impact sur le prix de la construction. En effet, il semblerait que les réglementations touchant directement au gros œuvre et à l'organisation des logements soient les plus coûteuses. C'est d'ailleurs à propos de la réglementation parasismique que les surcoûts avancés sont les plus conséquents. Si le bâtiment nécessite des fondations spéciales du fait de la nature du terrain ou de sa structure, le surcoût induit par la nouvelle réglementation parasismique peut être très élevé. Mais il s'apprécie au cas par cas.

« Mais on est allé vachement loin dans le principe de précaution. On fait des fois des fondations en se disant mais il peut y avoir douze tremblements de terre, il ne bougera pas. Alors, il y a une chance sur autant qu'il y ait un jour un glissement de terrain ou un tremblement terre mais, la fondation spéciale que vous ne voyez pas, qui a coûté 500 000 € de plus, il faut bien que quelqu'un la paye, et c'est vous. », président de la Fédération des Promoteurs Immobiliers Nord-Pas-de-Calais, mars 2015.

« Alors, quant à la réglementation sismique, on est concerné pour une partie du territoire. C'est très variable. Sur des opérations avec des fondations superficielles classiques, il n'y a pas d'incidences constatées, par contre dès lors qu'on est sur des fondations plus spécifiques type inclusion rigide, là on a des surcoûts constatés qui peuvent être importants mais qui sont vraiment fonction des opérations et avec des réponses qui sont vraiment très différentes. », responsable de la construction de Partenord Habitat, mars 2015.

A cela s'ajoute, pour les opérations en individuel groupé, la mise en accessibilité des cheminements extérieurs qui peut se révéler complexe lorsque le terrain ne se prête pas à l'exercice.

« A la limite c'est plus sur la maison individuelle groupée où il y a eu de l'impact sur le traitement des espaces verts, enfin des espaces extérieurs [...], on a multiplié un peu les éclairagements dans les circulations des parties communes et pareil sur les voiries des lotissements où là ça a renchéri un peu le nombre de mâts enfin etc. Et puis les largeurs de trottoirs. Là à la limite il y a plus du surcoût sur l'individuel groupé que sur le collectif, sur les parties communes de collectif. », président du Cecim Nord, mars 2015.

« Au niveau de l'accessibilité, il y a un peu des deux. Mais, il y a notamment surtout de la qualité d'usage. Sur l'individuel, il va y avoir surtout ce qui est voirie et cheminement d'accès, c'est plus compliqué. Après ça va dépendre et l'impact va dépendre du terrain. Si on a un terrain qui est à la base plutôt plat, avec un égout au niveau du point d'accès qui est plutôt bien profond donc qui permet de bien gérer les pentes ou pas. Mais là, on est vraiment sur des choses qui vont être très différentes d'un terrain à l'autre. », directrice du département Programmes de SIA Habitat, mai 2015.

Afin de vérifier que le gros œuvre serait en effet le poste le plus concerné par les surcoûts, étudions la décomposition des prix de revient de quelques opérations de logements neufs.

3.1.2. Décomposition du prix de revient des opérations de Lille Métropole Habitat

Lille Métropole Habitat, office public de l'habitat de la Métropole Européenne de Lille, s'est essayé à l'exercice de l'étude de la décomposition détaillée de ses prix de revient sur une trentaine d'opérations réalisées entre 2009 et 2014 (Figure 14). Les opérations étudiées ont été construites par le bailleur et n'ont donc pas été acquises en VEFA auprès d'un promoteur. Les prix étudiés sont les prix inscrits sur les ordres de service (OS)¹⁷⁹.

Le constat est sans appel. Sur l'ensemble des opérations étudiées, le poste « travaux » est largement prépondérant. En moyenne, il représente 75 % du prix de revient. Au sein de ce poste, c'est bien le gros œuvre qui prédomine avec 48 % des dépenses, soit un coût moyen par logement de près de 50 000 € hors taxes. Si l'on raisonne en surcoûts proportionnels au prix de revient des logements, comme l'ensemble des professionnels de construction et du logement semblent le faire, les réglementations ayant le plus d'impact sur le prix de revient du logement seraient donc celles touchant au gros œuvre.

3.1.3. Les réglementations étudiées

Pour la suite, nous avons donc choisi de nous focaliser sur trois réglementations ayant un impact direct sur le gros œuvre. Seront étudiées les réglementations thermique, parasismique et accessibilité. En effet, la réglementation thermique, en exigeant une isolation performante, agit directement sur les modes constructifs. Elle conduit à la modification des matériaux employés et fait porter plus d'attention au traitement des ponts thermiques. L'application de la réglementation parasismique impose quant à elle un niveau de fondation et de résistance des éléments structuraux et non structuraux exigeant mais aussi variable en fonction du type de sol et du risque sismique observés. Enfin, la réglementation accessibilité impose une conception différente du logement, ainsi qu'un traitement particulier de certains éléments structuraux afin, par exemple, de ne pas observer de ressauts pouvant gêner le passage d'un fauteuil.

3.2. Etude des indices statistiques

L'observation des indices statistiques produits par l'Insee permet d'obtenir une première indication sur l'impact de la réglementation sur le prix de revient des logements neufs (Graphique 41).

En effet, l'indice du prix de production dans la construction neuve à usage d'habitation, dont le calcul s'appuie sur la même méthode que celle employée pour calculer l'indice du coût de la construction actuel, mais pour lequel la période de référence est l'année 2010, permet de mesurer l'évolution du prix de revient des logements neufs « toutes choses égales par ailleurs », cet indice étant réalisé grâce à un modèle hédonique. Le coût de la production à proprement parler est appréhendé grâce au BT01, index du bâtiment tous corps d'état et qui prend en compte la variation des salaires, les charges additives, le transport ou encore le coût des matériaux et matériels.

Les évolutions réglementaires sont difficilement appréhendées dans l'indice du prix de production dans la construction neuve à usage d'habitation et donc étant peu déduites de la notion « toutes choses égales par ailleurs ». Ainsi, un surcoût dû à la réglementation entraînerait automatiquement une évolution plus rapide de cet indice que de l'index du bâtiment à productivité et marges commerciales inchangées. En effet, le prix de revient « toutes choses égales par ailleurs » évoluerait alors plus rapidement que les facteurs de production. C'est la thèse que défend Georges Debiesse, expert du Commissariat Général de l'Environnement et du Développement Durable en se rapportant à l'Indice du

¹⁷⁹ Un Ordre de Service est un acte notifiant une décision au titulaire du marché dans les conditions prévues par ce dernier.

REPARTITION MOYENNE DES POSTES DE DEPENSES

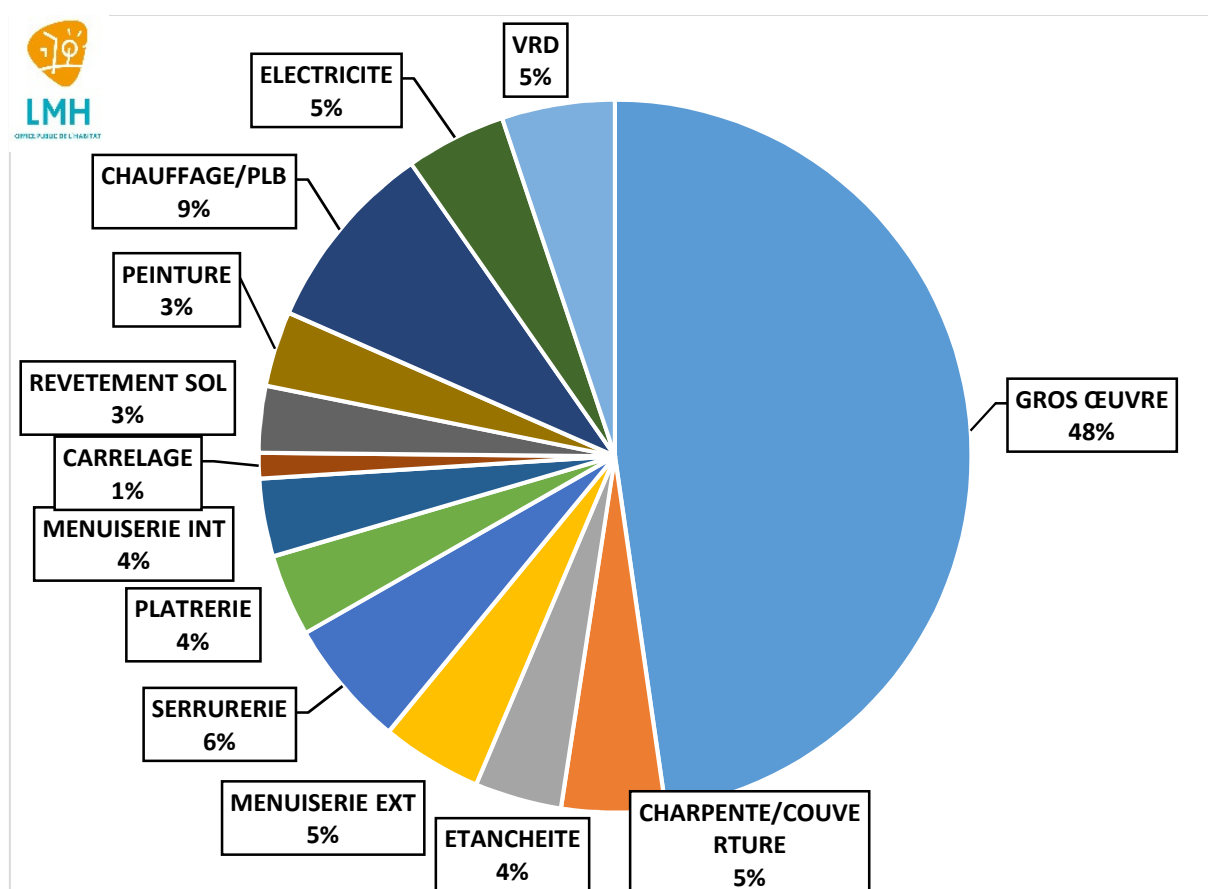
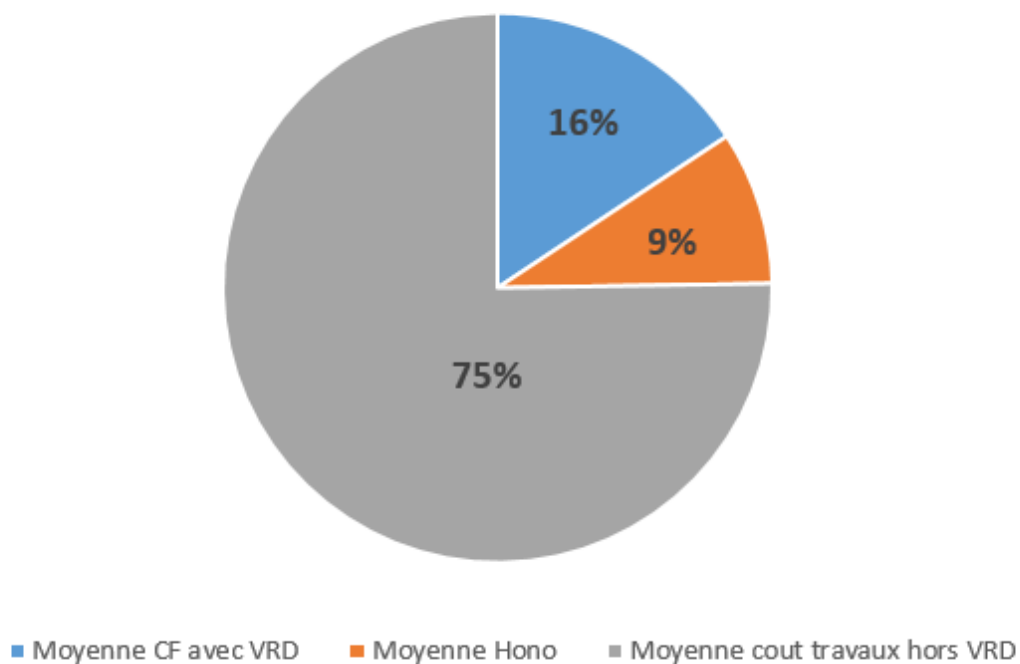
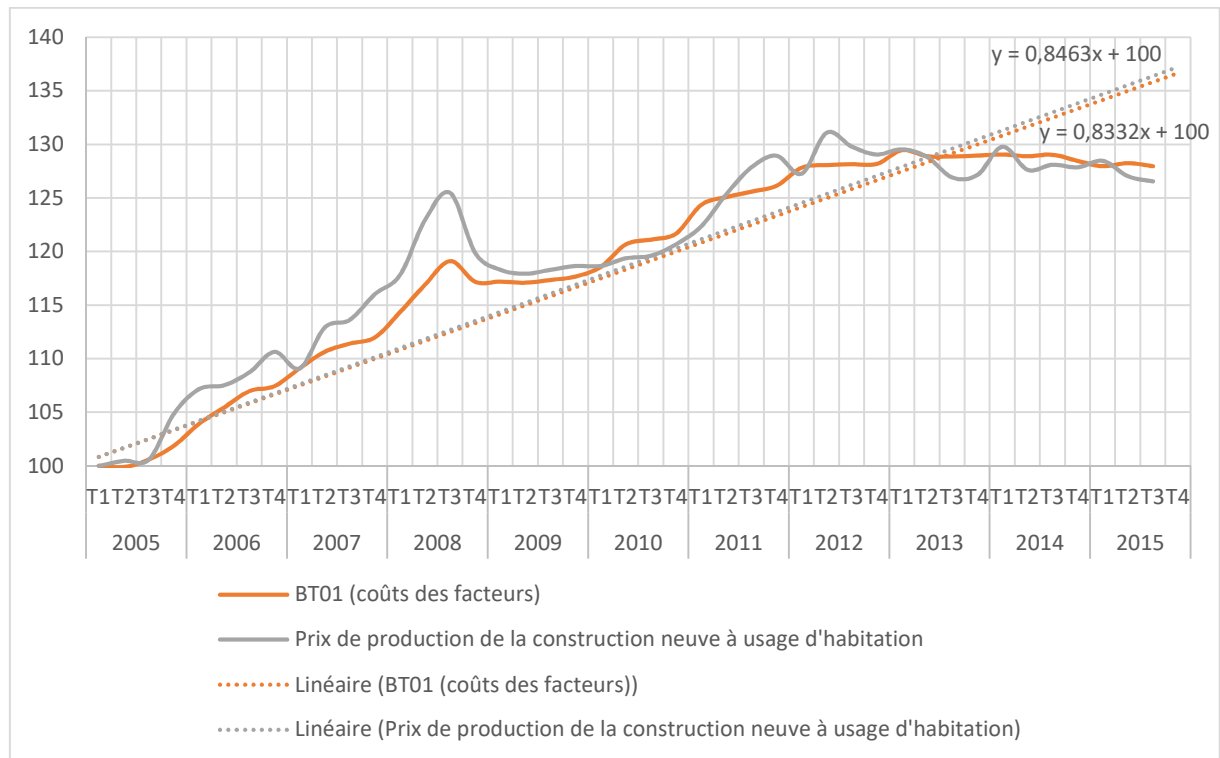


Figure 14 Répartition moyenne des postes de dépenses sur une trentaine d'opérations. Source : Lille Métropole Habitat, 2015.



Graphique 41 Comparaison de l'évolution du BT01 et de l'indice du prix de production de la construction neuve à usage d'habitation. Base 100 au T1 2005. Source : Insee. Elaboration de l'auteur.

Coût de la Construction¹⁸⁰.

Lorsque l'on examine les courbes d'évolution des indices ramenés en base 100 au premier trimestre 2005, trois observations peuvent être formulées.

- Globalement, entre 2005 et 2015, les indices ont évolué à la même vitesse. Cela laisse pressentir que la réglementation n'a pas eu l'impact escompté sur les prix des logements neufs.

« Ce qui fait que le résidu qui est la somme algébrique des progrès de productivité, des marges commerciales et de la qualité de la construction n'est que de 5 % des 50 % de l'augmentation du coût de la construction [...] ça revient à dire en gros que, plutôt que de s'en prendre à RT 2012, la FFB dans son rapport Tommasini aurait mieux fait de s'en prendre au prix du ciment. », Georges Debiesse, 16 octobre 2014.

- Entre le troisième trimestre 2005 et le troisième trimestre 2008, l'indice du prix de production dans la construction neuve à usage d'habitation a évolué un peu plus rapidement que le BT01. Sur cette période, deux nouvelles réglementations majeures ont été mises en application. Il s'agit de la réglementation thermique 2005, applicable aux bâtiments neufs dont les permis de construire ont été déposés à partir du 1^{er} septembre 2006 et la réglementation accessibilité mise en application le 1^{er} janvier 2007. L'impact de ces nouvelles réglementations sur le prix de revient pourrait expliquer cette évolution. Néanmoins, comment interpréter le fait que le décrochage ait eu lieu dès le troisième trimestre 2005 alors que ces réglementations ne s'appliquaient pas encore ? Peut-être y a-t-il eu une reconstitution des marges des entreprises ayant entraîné un accroissement de l'indice du prix de production dans la construction neuve à usage d'habitation. C'est ce qui semble penser Jean-Michel Nataf et Georges Debiesse.

« Simplement, l'augmentation des coûts, il y avait d'autres composantes. Il y avait une reconstitution des marges qui était justifiée, il y avait l'augmentation normale du coût du travail ... », Jean-Michel Nataf, le 16 octobre 2014.

Cependant, on remarque que l'évolution de l'indice du prix de production dans la construction neuve à usage d'habitation a été plus rapide que celle du BT01 dès le troisième trimestre 2007, période durant laquelle les premières opérations cumulant RT 2005 et réglementation accessibilité ont dû commencer à sortir de terre ;

- Au quatrième trimestre 2008, l'indice du prix de production dans la construction neuve à usage d'habitation a chuté pour revenir au niveau du BT01 puis les indices ont suivi des évolutions similaires jusqu'en 2014. Ainsi, la mise en application de la RT 2012 au 1^{er} janvier 2013, et même avant pour les opérations réalisées en zone de renouvellement urbain, ne semble pas avoir influé sur le prix de revient des logements neufs. Ou peut-être voit-on aussi là les premiers effets de la crise de la construction apparue dès 2008, avec une baisse conséquente des marges commerciales des entreprises afin d'obtenir des marchés de travaux.

Ainsi, même si la réglementation a pu avoir un impact sur le prix de revient des logements neufs, il semblerait que des mécanismes d'ajustement de marges liés à la crise de la construction aient permis d'endiguer la hausse et donc de ne pas avoir d'impact direct sur le prix des logements neufs. Ce premier indice nous mène donc à penser que la réglementation a pu représenter un surcoût mais qu'elle n'est pas responsable de l'importante hausse des prix des logements neufs.

« Aujourd'hui, les entreprises rognent sur leur marge par sous activité ça je le sais », délégué général de Fédération Française du Bâtiment du Nord – Pas-de-Calais, juin 2015.

¹⁸⁰ CGEDD, IGAS, CGEfi (2011)

3.3. Etude des bases de données

Plusieurs bases de données, précédemment exploitées, permettent d'étudier le prix de revient et le prix des logements neufs. Nous allons donc ici essayer d'y trouver des indices permettant de déterminer le rôle qu'a pu jouer la mise en application des nouvelles réglementations thermiques, parasismiques et d'accessibilité dans la croissance du prix de revient et du prix des logements neufs.

3.3.1. Etude du prix de revient des logements sociaux à partir de Sisal

Comme l'a montré l'étude du prix de revient des logements sociaux dans la première partie, celui-ci a peu varié entre 2008 et 2015 en euros constants (Graphique 42). En effet, rapporté au mètre carré de surface utile, il a crû de 4,8 % entre 2008 et 2010 puis a à nouveau diminué pour s'établir à 2031,5 €/m² en 2015, soit une baisse de 4,7 % sur la période.

La répartition par poste n'a elle non plus pas beaucoup varié (Graphique 43). Les prestations intellectuelles se sont maintenues aux alentours de 10 % du prix de revient. En revanche, la charge foncière a quelque peu augmenté au détriment du coût du bâtiment. Peut-être voit-on là l'effet du compte à rebours qui explique que le prix du foncier peut augmenter quand les entreprises vont mal et qu'elles vendent leurs prestations à bas coût.

L'antériorité de la donnée ne permet pas d'observer ce qu'il s'est passé avant 2008 et donc la période couvrant la mise en place consécutive de la RT 2005 et de la réglementation accessibilité. Peut-être en voit-on les effets jusque 2010. Cependant, alors que 70 % des opérations de logements collectifs construites en 2012 respectent le niveau Bâtiment Basse Consommation¹⁸¹, les prix de revient baissent, laissant ainsi penser que l'application de ce label n'a pas induit les surcoûts qui lui sont prêtés. D'ailleurs, plusieurs acteurs doutent du fait que la réglementation ait eu un effet durable sur les prix de production des logements neufs.

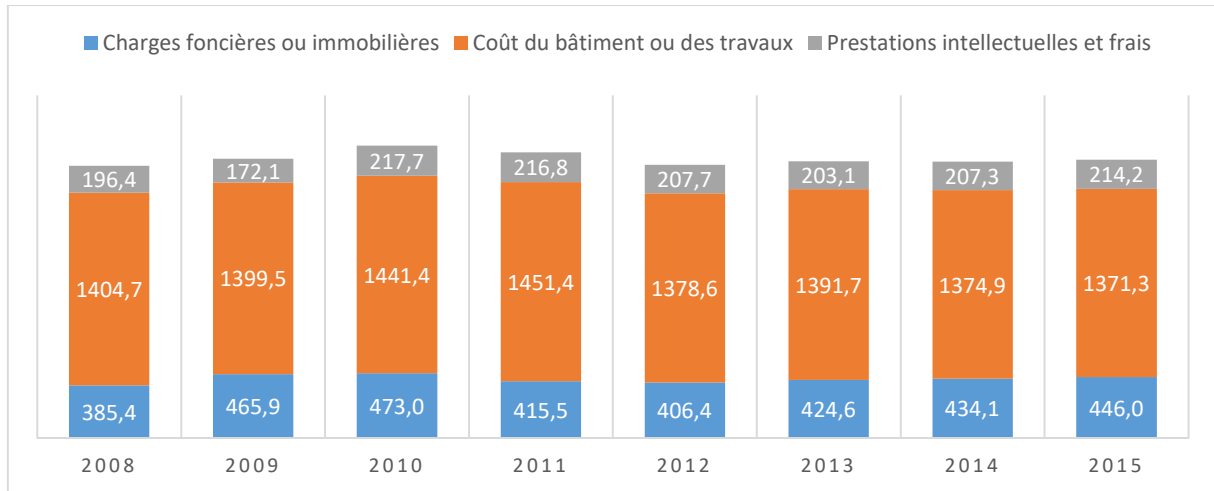
Les acteurs admettent que l'adaptation aux récentes réglementations des entreprises, des concepteurs et des fournisseurs de matériaux a permis d'endiguer un surcoût qui pouvait initialement paraître insurmontable. Aujourd'hui, certains bailleurs et promoteurs avouent construire moins cher en RT 2012 qu'en BBC RT 2005. C'est par ailleurs ce qu'avaient noté les experts.

« Il y a eu des répercussions mais qui sont vraiment très ponctuelles et qui ont tendance à s'atténuer dans le temps. C'est à dire que les premières opérations qu'on a lancées en BBC quand on était en RT 2005, on a effectivement eu un surcoût important qui était de l'ordre de 10 % mais très vite ce surcoût a baissé pour devenir quasiment, entre guillemets, imperceptible au niveau d'une remise de prix. », responsable de la construction de Partenord Habitat, mars 2015.

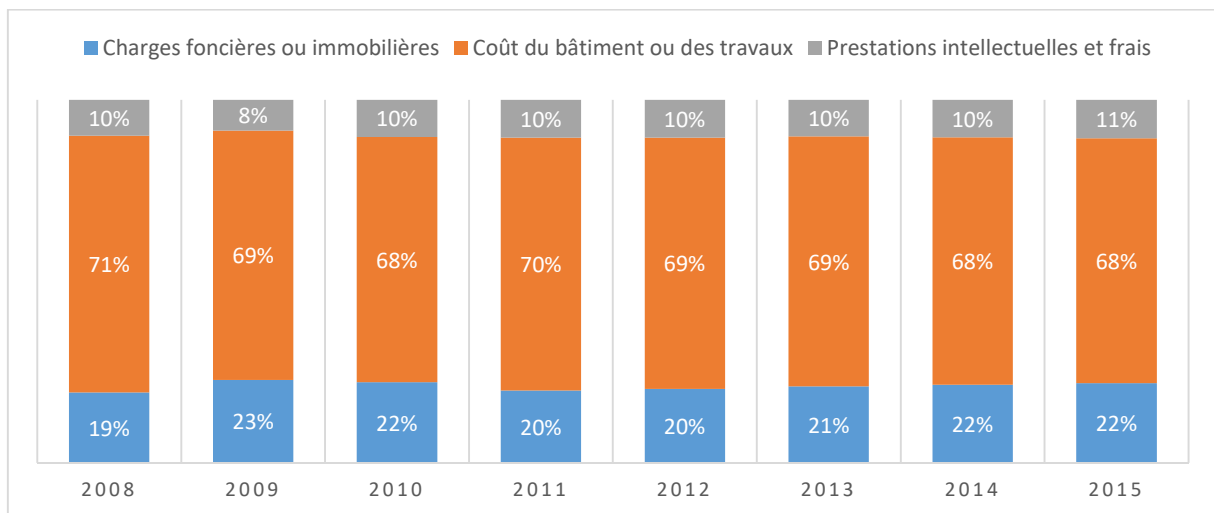
« Plutôt qu'une accoutumance, moi je dirais plutôt une évolution des produits proposés, des techniques, et de l'organisation certainement également des chantiers qui ont permis effectivement une remise en cause je pense également de l'organisation interne des entreprises qui ont permis effectivement d'absorber ce qui restait de surcoût par rapport à la mise en place de matériaux innovants qui auparavant n'étaient pas employés, de techniques qui n'étaient pas employées. », responsable de la construction de Partenord Habitat, mars 2015.

« Il y a certaines évolutions, enfin il y a eu ces deux dernières années des opérations en type BBC, enfin respectant la RT 2012 avant même que ce ne soit obligatoire, avec des prix s'établissant plutôt en dessous du prix de la construction relevé par l'ICC. On note nous que c'est digéré. Alors il y a une espèce de petite pointe sur l'indice du coût de la construction dans les années 2011, 2011 qui correspond effectivement peut-être à du BBC et puis à une époque où les marges étaient encore élevées. Donc là

¹⁸¹ Collectif Effinergie (2012), p.4



Graphique 42 Prix de revient moyen par m² de surface utile (€ 2015) des logements locatifs sociaux en France métropolitaine. Source : SISAL, prix actualisés à partir de l'inflation. Champ : France métropolitaine. Elaboration de l'auteur.



Graphique 43 Répartition en trois postes du prix de revient moyen des logements locatifs sociaux. Source : Sisal. Champ : France métropolitaine. Elaboration de l'auteur.

on a des petits pics de l'indice du coût de la construction mais depuis ça s'est relâché. », expert du Conseil Général de l'Environnement et du Développement Durable, Section 5 « Science et technique », octobre 2014.

Devant le constat de stagnation des prix de la construction, certains acteurs n'hésitent pas à affirmer que sans cette évolution continue des contraintes normatives, les prix auraient sans doute baissé, notamment grâce aux gains de productivité qui ne peuvent être réalisés du fait de l'évolution des techniques et des matériaux nécessaire à l'adaptation aux nouvelles réglementations.

« En fait, les prix ont stagné parce que la qualité de construction en fait a augmenté. On est passé donc avec la RT 2005 avec la notion de BBC RT 2005, ce qui fait qu'on a dû, nous, s'aligner en fait à la RT 2012. Donc là où globalement les prix ont un peu baissé, nous nos prix d'opération ont stagné parce que la baisse permettait d'englober en fin de compte le surcoût lié à la qualité des projets. », coordinateur des chargés de programmes immobiliers de Lille Métropole Habitat, février 2015.

« Mais en fait ce qu'il se passe, je vous dis, c'est qu'on ne voit pas tellement le coût de la norme parce qu'à chaque fois qu'ils en rajoutent une, l'industrie fait des gains de productivité pendant deux ans et on trouve les mêmes coûts de construction et parce que sinon on aurait baissé.

[...]

Eh bien tous ces gains de productivité sont bouffés par l'augmentation de la complexité, l'augmentation des normes. Et donc les coûts de construction ils sont même plus que bouffés parce qu'en plus les coûts de construction augmentent alors que fondamentalement, dans une industrie où il n'y a pas d'amélioration de qualité, ou pas drastiques, vous devriez avoir une baisse des coûts de construction, ou en tout cas une stabilité si vous voulez. », président du directoire des Nouveaux Constructeurs, avril 2015.

3.3.2. Etude du prix de vente à partir d'ECLN

La base de données issue de l'Enquête sur la Construction des Logements Neufs nous permet d'observer de façon plus précise l'impact d'une réglementation sur le prix des logements. En effet, dans cette base est renseignée l'année du dépôt du permis de construire des logements qui constitue l'élément déterminant pour l'application d'une réglementation. Par exemple, pour la RT 2012, la réglementation s'appliquera sur un logement dont le permis a été déposé en janvier 2013 alors qu'un logement pour lequel le permis a été déposé en décembre 2012 se verra appliquer la RT 2005.

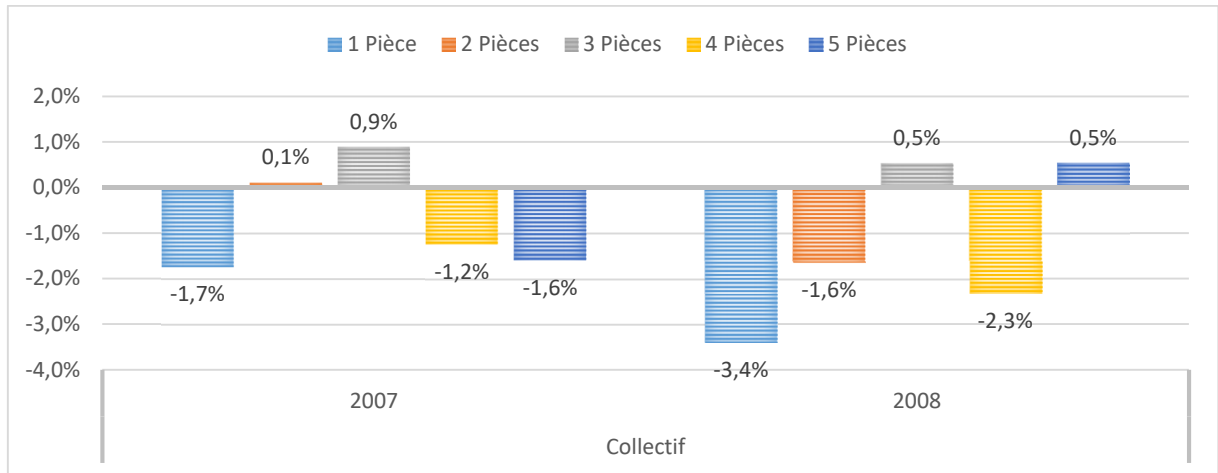
Les trois réglementations que sont la RT 2012, la réglementation accessibilité et la réglementation parasismique peuvent ainsi être observées de façon quasi différenciée, les impacts, s'ils existent, pouvant toutefois se cumuler sur plusieurs années.

Ainsi, trois périodes sont étudiées.

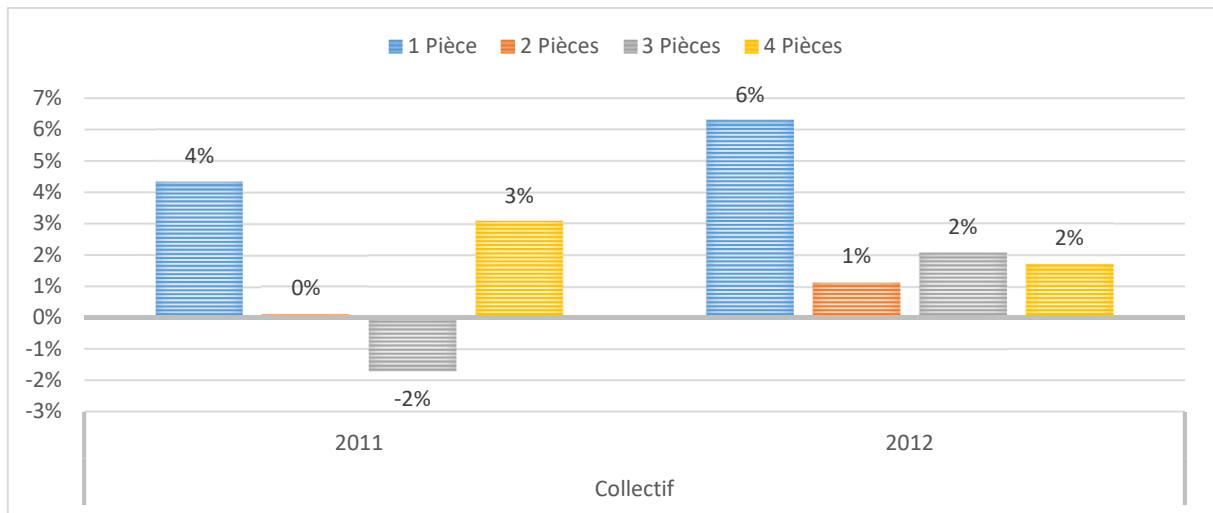
- La réglementation accessibilité étant entrée en application au 1^{er} janvier 2007, la comparaison s'opérera entre les prix des logements pour lesquels le permis a été déposé en 2006 et ceux pour lesquels le permis a été déposé en 2007 puis en 2008.
- Pour la réglementation parasismique, le nouveau zonage étant entré en vigueur au 1^{er} mai 2011, nous étudierons les années 2010, 2011 et 2012.
- Enfin, pour la RT2012, entrée en vigueur au 1^{er} janvier 2013, les prix seront examinés pour les permis déposés entre 2012 et 2014.

a. Etude des prix à année de commercialisation identique

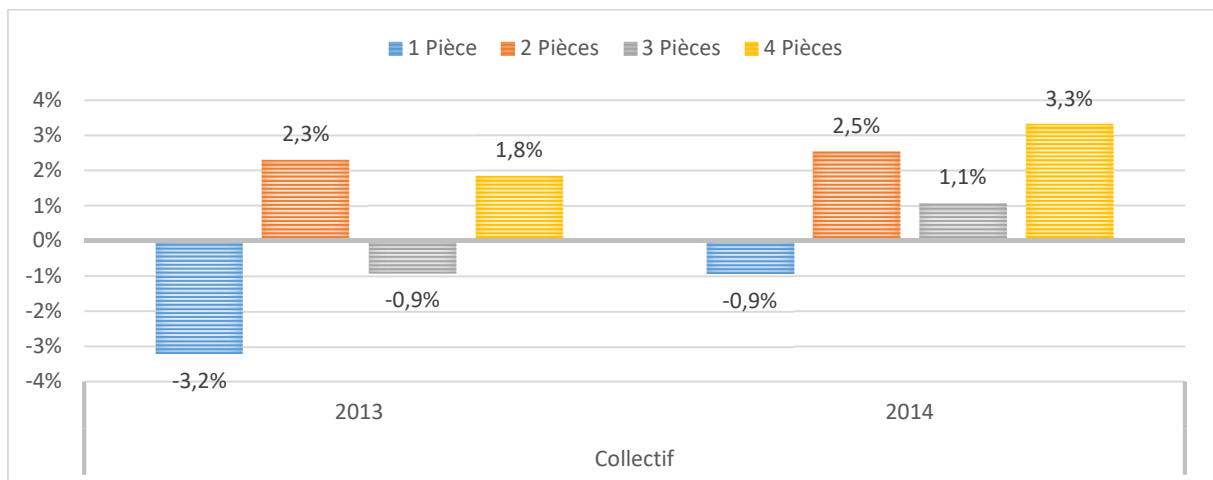
Certaines opérations sont commercialisées la même année alors que les permis de construire ont été délivrés à des années différentes. Cette méthode d'observation des prix permet quelque peu de s'affranchir des effets de marché. Ainsi, si la réglementation a un impact sur le prix de vente des



Graphique 44 Différence de prix moyens entre les logements commercialisés en 2009 mais dont le permis a été déposé en 2007 et 2008 par rapport aux logements commercialisés la même année mais dont le permis a été déposé en 2006. Source : ECLN, SOeS. Champ : Logements ordinaires, France métropolitaine. Elaboration de l'auteur.



Graphique 45 Différence de prix moyens entre les logements commercialisés en 2012 mais dont le permis a été déposé en 2010 et 2011 par rapport aux logements commercialisés la même année mais dont le permis a été déposé en 2009. Source : ECLN, SOeS. Champ : Logements ordinaires, France métropolitaine. Elaboration de l'auteur.



Graphique 46 Différence de prix moyens entre les logements commercialisés en 2015 mais dont le permis a été déposé en 2013 et 2014 par rapport aux logements commercialisés la même année mais dont le permis a été déposé en 2012. Source : ECLN, SOeS. Champ : Logements ordinaires, France métropolitaine. Elaboration de l'auteur.

logements, les opérations pour lesquelles une nouvelle réglementation s'applique devraient être plus chères à année de commercialisation constante.

Les résultats suivants ne seront présentés que dans le collectif, le nombre d'opérations pour lesquelles le prix est correctement renseigné étant insuffisant dans l'individuel pour une seule année de commercialisation.

Si l'on observe les logements dont le permis a été déposé en 2007 et 2008 mais qui ont été commercialisés en 2009 (Graphique 44), on note qu'ils ne sont, dans la plupart des cas, pas plus chers que les logements commercialisés la même année mais dont le permis date de 2006. Et, lorsqu'ils sont plus chers, la différence de prix représente moins d'un pourcent. Il apparaît alors clairement que la réglementation accessibilité n'a pas fait augmenter les prix des logements neufs.

Pour les années 2010 à 2012 (Graphique 45), les logements étudiés sont ceux commercialisés en 2013. La différence de prix est ici sensiblement plus élevée, notamment pour les petits logements d'une pièce et les grands logements de quatre pièces. En effet, les logements pour lesquels le permis de construire a été déposé en 2011 ou 2012 sont deux à six pourcents plus chers que leurs homologues soumis à l'ancienne cartographie. La différence de prix sur les logements de taille moyenne est bien moindre. Néanmoins, outre l'impact de la réglementation parasismique, on peut aussi y voir là l'impact du label Bâtiment Basse Consommation sur les prix.

Enfin, la situation est plus nuancée pour les logements RT 2012 (Graphique 46). Les nouveaux logements sont parfois plus chers, la différence de prix peut atteindre 3 % pour les grands logements conçus en 2014, et sont d'autres fois moins chers. Globalement, si accroissement du prix il y a du fait de la RT 2012, il reste de l'ordre du pourcent, bien loin des 13 % obtenus par le CGDD (2015) et sa modélisation hédonique des prix.

Ces résultats peuvent néanmoins cacher des effets de structures pouvant avoir un impact sur les prix. En fonction des années, les logements ont pu être plus grands, mieux situés ou avoir un niveau de standing supérieur. Afin de parer à ces éventualités, nous nous sommes essayée à la modélisation hédonique des prix.

b. Essai de modélisation hédonique des prix sur ECLN

POINT METHODOLOGIQUE

La modélisation hédonique des prix consiste en la construction d'une fonction qui représente au mieux la variable à expliquer, soit le prix des logements neufs, à partir de variables explicatives indépendantes que peuvent être la localisation, la superficie ou encore le standing des logements. Cela permet de déterminer l'impact d'une variable explicative « toutes choses égales par ailleurs », en éliminant les effets de structure liés aux autres variables.

Le modèle estimé est un modèle multiplicatif de la forme :

$$\text{Ln (prix)} = \text{Constante} + \sum C_k X_k$$

Où les C_k sont les paramètres estimés des variables explicatives X_k .

L'utilisation d'un tel modèle permet d'assimiler, grâce à un développement limité, la valeur des paramètres à un pourcentage d'augmentation des prix induit par les variables explicatives auxquelles ils sont liés, par rapport à une situation de référence pour laquelle le paramètre est nul lorsqu'il s'agit d'indicatrice ou pour une unité supplémentaire lorsqu'il s'agit d'une variable continue.

Par exemple, si la valeur du paramètre lié à la surface, qui est une variable continue, est égale à 0,05, nous pouvons dire que, toutes choses égales par ailleurs, un mètre carré de plus induit une augmentation du prix de 5 %. Ou encore, si la valeur du paramètre lié à l'indicatrice indiquant la présence d'une salle de bain est égale à 0,1, nous pouvons dire que toutes choses égales par ailleurs, la présence d'une salle de bain fait croître le prix de 10 %.

A partir des données présentes dans l'ECLN et dans le but de déterminer l'impact de l'année de dépôt du permis de construire pour les réglementations accessibilité, parasismique et thermique, il a été choisi de faire porter les modélisations sur les opérations dont le permis a été délivré entre les années n-1 et n, n étant l'année de mise en place de la réglementation, et une commercialisation l'année n+1 pour les réglementations accessibilité et thermique s'appliquant au 1^{er} janvier et des permis délivrés entre les années n-1 et n+1 avec une commercialisation l'année n+2 pour la réglementation parasismique entrée en vigueur en milieu d'année.

Plusieurs types de variables explicatives ont été retenus :

- une variable de localisation : des indicatrices pour les Zones d'Emploi 2010 de l'Insee ;
- des variables sur les caractéristiques physiques des logements : la surface moyenne des logements, la surface moyenne des pièces, la surface moyenne des terrains et balcons ;
- une indicatrice concernant le niveau de standing du logement ;
- une variable relative à l'application de la réglementation étudiée : une indicatrice pour l'année de dépôt de permis de construire.

Les données étant trop hétérogènes pour être traitées ensemble, deux modélisations, une pour l'individuel et l'autre pour le collectif, ont été réalisées à l'aide d'un logiciel de traitement des données et d'analyse statistique, R.

Les conditions de non-colinéarité des variables explicatives ainsi que d'homoscédasticité du modèle, impliquant que, pour être valide, les résidus du modèle se répartissent de manière homogène sur le spectre des valeurs prises par la variable expliquée, sont respectées. La question de l'autocorrélation spatiale n'a pas été traitée dans les différentes modélisations présentées.

Dans le collectif notamment, les faibles coefficients de régression R^2 (Tableau 9, Tableau 10 et Tableau 11), représentant le niveau de correspondance entre le modèle et la réalité, nous apprennent que la variabilité des prix des logements neufs s'explique par bien d'autres facteurs que la situation géographique, la surface ou encore le standing, auxquels nous n'avons pas accès dans la base. Néanmoins, la faible valeur de la « p-value » nous indique que le modèle reste valable.

N'ayant, semble-t-il, oublié aucun facteur pouvant influencer sur le prix en lien avec l'année de dépôt du permis de construire, nous pouvons affirmer que, dans chacun des cas étudiés, l'année de dépôt du permis de construire n'influe pas sur le prix. En effet, la modélisation nous apprend que, par exemple, pour des logements commercialisés en 2008, il n'y a pas de différence de prix, à localisation, standing et diverses surface constants, entre un logement dont le permis a été délivré en 2006, alors que la réglementation accessibilité ne s'appliquait pas encore, et un logement dont le permis date de 2007. Cela s'observe grâce à la p-value élevée du facteur correspondant à l'année de dépôt du permis de construire, indiquée entre parenthèse à la suite du coefficient dans le tableau ci-dessous. Si celle-ci avait été faible, de l'ordre de 10^{-3} , nous aurions pu conclure à un effet de cette date sur le prix grâce au coefficient.

Ainsi, l'année de délivrance du permis de construire et donc l'application d'une nouvelle réglementation n'influerait pas sur le prix des logements neufs. Néanmoins, bien que la modélisation ne permette pas

Aide à la lecture des résultats : la valeur des paramètres représente, en pourcentages, l'impact de la variable explicative sur le prix. La p-value indiquée entre parenthèse est le résultat d'un test statistique permettant de déterminer la significativité du résultat. Plus la p-value est faible, plus le résultat est significatif. Le logiciel R distingue cinq niveaux de significativité, représenté par des étoiles ou un point.

Le résultat recherché étant l'impact de l'année de dépôt de permis de construire, il ne nous a pas paru intéressant de détailler l'ensemble des paramètres des différentes indicatrices lorsque celles-ci étaient trop nombreuses. C'est notamment le cas pour la Zone d'Emploi. Seule la p-value de la variable est indiquée.

Tableau 9 Résultats des modélisations hédoniques à partir de l'ECLN – Etude de la réglementation accessibilité. Champ : Logements neufs vendus par les promoteurs en France métropolitaine. Source : ECLN, SOeS.

Variable expliquée log(prix de vente moyen)	Individuel	Collectif
Résultats de la modélisation	Réglementation accessibilité, mise en vente des logements en 2008 Valeur du paramètre (p-value)	
Constante	9,989258 (<2e-16) ***	8,280947 (<2 ^e -16) ***
ZE 2010	(<e-4) ***	(<e-4) ***
Log(surface habitable moyenne)	-0,06708 (5,87e-11) ***	0,062876 (6,63e-5) ***
Log(surface habitable moyenne par pièce)	-0,047826 (0,043707) *	-0,202030 (<2 ^e -16) ***
Niveau de standing, en référence à un niveau courant et ordinaire		
Confortable	0,194086 (0,026745) *	0,168922 (0,037863) *
Très confortable	0,198920 (0,031651) *	0,308095 (0,000223) ***
Luxe	0,301199 (0,062337) .	0,638569 (3,17e-6) ***
Année de dépôt du permis de construire, en référence à un permis déposé en 2006		
2007	0,007810 (0,852376)	-0,0050670 (0,147271)
Log(surface moyenne des terrains et balcons)	0,006370 (0,326125)	0,006534 (0,228930)
R ²	0,4183	0,1079
R ² ajusté	0,2978	0,07013
P-value	<2,2 ^e -16	<2,2 ^e -16
Nombre d'observations	899	5048
*** p<0,001, **p<0,01, *p<0,05, .p<0,1		
Champ : Logements commercialisés par les promoteurs et recensés dans l'ECLN en France métropolitaine. Source : ECLN.		

Tableau 10 Résultats des modélisations hédoniques à partir de l'ECLN – Etude de la réglementation parasismique. Champ : Logements neufs vendus par les promoteurs en France métropolitaine. Source : ECLN, SOeS.

Variable expliquée log(prix de vente moyen)	Individuel	Collectif
Résultats de la modélisation	Réglementation parasismique, mise en vente des logements en 2011 Valeur du paramètre (p-value)	
Constante	9,146 (<2e-16) ***	7,339 (<2e-16) ***
ZE 2010	(<e-4) ***	(<e-4) ***
Log(surface habitable moyenne)	-7,185e-2 (0,000162) ***	2,240e-1 (<2e-16) ***
Log(surface habitable moyenne par pièce)	4,794e-2 (0,109)	-1,015e-1 (0,000235) ***

Niveau de standing, en référence à un niveau courant et ordinaire		
Confortable	4,532e-2 (>e-1)	1,335e-1 (0,142148)
Très confortable	1,321e-1 (>e-1)	3,613e-1 (0,000134) ***
Luxe	1,805e-1 (>e-1)	7,181e-1 (2,39e-7) ***
Année de dépôt du permis de construire, en référence à un permis déposé en 2010		
2011	2,164e-2 (0,872929)	1,400e-1 (0,137992)
2012	7,811e-2 (0,521133)	1,647e-1 (0,059776) .
Log(surface moyenne des terrains et balcons)	-2,541e-5 (0,324485)	2,649e-5 (0,157882)
R ²	0,5737	0,1424
R ² ajusté	0,4379	0,09959
P-value	<2,2e-16	<2,2e-16
Nombre d'observations	444	2904
*** p<0,001, **p<0,01, *p<0,05, 'p<0,1		
Champ : Logements commercialisés par les promoteurs et recensés dans l'ECLN en France métropolitaine.		
Source : ECLN.		

Tableau 11 Résultats des modélisations hédoniques à partir de l'ECLN – Etude de la réglementation thermique. Champ : Logements neufs vendus par les promoteurs en France métropolitaine. Source : ECLN, SOEs.

Variable expliquée	Individuel	Collectif
log(prix de vente moyen)		
Résultats de la modélisation	Réglementation thermique 2013, mise en vente des logements en 2014 Valeur du paramètre (p-value)	
Constante	9,007 (<2e-16) ***	8,713 (<2e-16) ***
ZE 2010	(<e-4) ***	(<e-4) ***
Log(surface habitable moyenne)	-5,429e-2 (0,012197) *	9,081e-2 (<2,23e-6) ***
Log(surface habitable moyenne par pièce)	5,600e-2 (0,117977)	-2,151e-1 (2,04e-10) ***
Niveau de standing, en référence à un niveau courant et ordinaire		
Confortable	3,748e-1 (0,001440) * *	2,329e-1 (0,038622) *
Très confortable	4,508e-1 (0,001201) * *	4,514e-1 (0,000108) ***
Luxe		9,621e-1 (1,25e-6) ***
Année de dépôt du permis de construire, en référence à un permis déposé en 2012		
2013	-1,587e-1 (0,099772) .	-3,111e-2 (0,575403)
Log(surface moyenne des terrains et balcons)	6,680e-5 (0,148704)	4,688e-5 (0,106852)
R ²	0,6326	0,1486
R ² ajusté	0,471	0,09765
P-value	<2,2e-16	<2,2e-16
Nombre d'observations	240	2073
*** p<0,001, **p<0,01, *p<0,05, 'p<0,1		
Champ : Logements commercialisés par les promoteurs et recensés dans l'ECLN en France métropolitaine.		
Source : ECLN.		

de détecter d'impact sur les prix, nous pouvons supposer que, à prix de revient différents, les promoteurs équilibrent leurs prix de vente afin que ceux-ci soient homogènes, malgré les changements de réglementation. L'hypothèse d'un prix de marché dans le neuf se renforce donc.

3.3.3. Etude de l'impact du label BBC et des zonages de la réglementation parasismique à partir de la base de données du Prêt à Taux Zéro

POINT METHODOLOGIQUE

Dans cette section, nous utilisons la modélisation hédonique à partir de la base des Prêts à Taux Zéro afin de déterminer l'impact du label BBC ainsi que de la modification du zonage parasismique sur les prix. Ces modélisations ont été réalisées avec l'aide d'agents du groupe Développement Urbain Habitat Logement du Cerema Nord-Picardie. Le logiciel utilisé est SAS.

Plusieurs tests de modélisation ont été réalisés afin de déterminer les variables à expliquer et explicatives nous permettant d'obtenir les meilleurs résultats. Nous avons donc choisi d'étudier le logarithme népérien du montant total de l'opération (*VTTO*) par mètre carré de surface habitable (*SURH*) :

$$\text{Ln (prix/m}^2\text{)} = \text{Constante} + \sum C_k X_k$$

Les données retenues en tant que variables explicatives pour réaliser la modélisation ont trait à :

- la localisation avec les zones d'emploi, le zonage en aire urbaine et le zonage de tension Guy Taïeb* afin d'éliminer les effets de marchés locaux, ainsi que le nombre par commune de places d'hébergement hôtelier, en camping et de résidences secondaires pour 1000 habitants, permettant de neutraliser les différences de prix dues à l'attrait touristique de la commune. Dans la modélisation concernant le zonage parasismique, ce dernier est aussi retenu ;
- la surface du logement et le nombre de pièces ;
- la maîtrise d'ouvrage : construction avec ou sans achat de terrain pour l'individuel, achat auprès d'un promoteur ;
- les caractéristiques des acheteurs : composition familiale, catégorie socio-professionnelle, statut d'occupation du logement avant d'emménager dans le logement financé par le PTZ, état matrimonial du ménage, revenus nets imposables ;
- l'année d'octroi du prêt et son équivalent subvention, c'est-à-dire le pouvoir d'achat logement supplémentaire obtenu grâce au prêt à taux zéro ;
- l'obtention du label BBC.

*« L'indicateur de tension du marché établi par Guy Taïeb Conseil hiérarchise les zones d'emplois de la France métropolitaine selon le niveau des prix de l'immobilier, leur évolution... mais également selon les difficultés rencontrées par les ménages pour se loger ou pour assurer leur parcours résidentiel dans ce contexte. Sont donc pris en compte en plus dans cette mesure, le taux d'effort des allocataires de la CAF et le taux de suroccupation lourde dans le parc locatif privé, ainsi que le taux de mobilité dans le parc locatif social », définition donnée sur www.guytaiebconseil.fr, consulté le 10 octobre 2016.

a. Impact du label BBC sur le prix de revient et de vente des logements neufs en primo-accession à la propriété

L'obtention du label Bâtiment Basse Consommation ayant été un élément de majoration du prêt à taux zéro, puis une condition d'octroi à partir de 2013, cette information est présente et bien renseignée dans la base de données des prêts à taux zéro. Il est donc possible de réaliser une modélisation hédonique des prix pour en déduire son impact « toutes choses égales par ailleurs ».

La modélisation porte ici sur les logements ayant été financés par un Prêt à Taux Zéro entre 2011 et 2014. Ainsi, les résultats ne concernent que les logements neufs en primo-accession aidée. Etant donné l'hétérogénéité des données, quatre modèles distincts ont été réalisés. L'un porte sur les logements collectifs achetés auprès de promoteurs et les autres sur les logements individuels, qu'ils soient en maîtrise d'ouvrage directe ou achetés auprès de promoteurs.

Etant donné le nombre de variables et de leurs modalités, les résultats n'ont pas tous été précisés dans un souci de lisibilité des résultats.

Les coefficients de régression R^2 (Tableau 12) nous indiquent que les modélisations effectuées, notamment dans l'individuel, décrivent assez bien l'ensemble des paramètres qui font la variabilité des prix des logements neufs de la base.

Ainsi, grâce à cette modélisation, nous pouvons affirmer que le label BBC a eu un impact non négligeable sur le prix des logements neufs financés à l'aide d'un Prêt à Taux Zéro. En effet, la faible p-value observée nous permet d'affirmer que l'obtention ou non du label BBC a un impact sur le montant total de l'opération rapporté à la surface habitable du logement. Le coefficient lié à la variable attestant de l'obtention du label nous permet de formuler plusieurs conclusions.

- Dans le collectif, les logements n'ayant pas le label BBC seraient de l'ordre de 9 % moins chers que les logements BBC, toutes choses égales par ailleurs ;
- Dans l'individuel, tous types de maîtrise d'ouvrage confondus, la différence de prix est de - 10,6 % entre un logement non BBC et un logement labellisé. Un logement BBC est donc 11,9 % plus cher toutes choses égales par ailleurs que son homologue. Cependant, contrairement à ce que l'on pourrait penser vis-à-vis du prix de marché des logements vendus par les promoteurs, il s'avère que cette différence de prix est moindre (-7,8 %) lorsque le logement est vendu par ces derniers. Il se pourrait donc que les ménages faisant construire par eux-mêmes un logement Basse Consommation aillent plus loin dans le niveau qualitatif du logement, corrélé semble-t-il à l'attribution du label sans que nous ne puissions le vérifier, cette variable n'étant pas présente dans la base de données. Il se pourrait aussi que les promoteurs, dans le but de vendre ces logements, limitent leur prix de revient en négociant avec les entreprises ou en procédant à des économies sur d'autres postes comme le foncier, ou même qu'ils serrent leurs prix de vente en réduisant leur marge dans la limite des 8 % imposés par les banques.

Les différences de prix observées entre les logements en fonction de l'obtention du label BBC sont proches des estimations faites par dires d'expert ou grâce à la modélisation de logements théoriques.

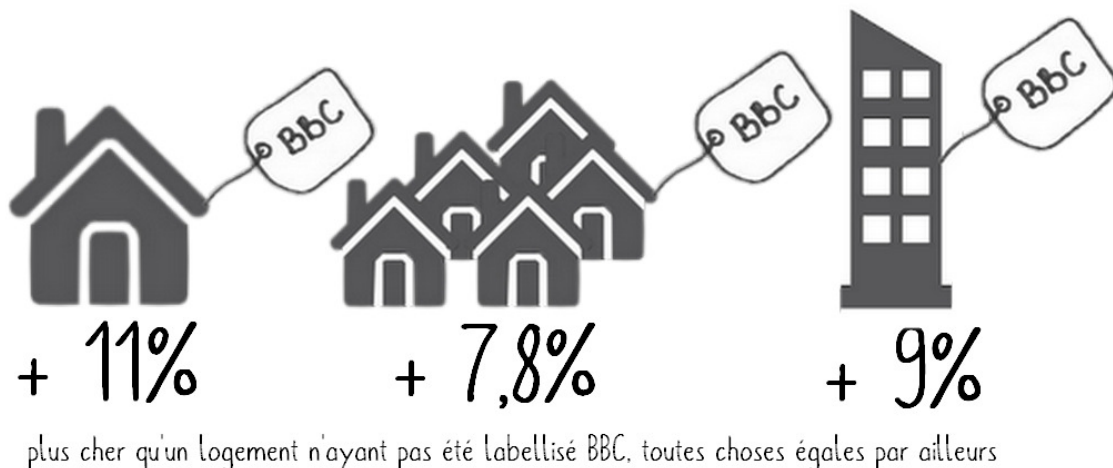


Figure 15 Représentation des résultats de la modélisation hédonique concernant le prix du label BBC. Elaboration de l'auteur.

Il apparaît donc que l'octroi du label BBC a eu un réel impact sur le prix des logements neufs, plus important encore sur le prix de revient, payé par les ménages qui font construire, que sur le prix de vente, payé au promoteur. Cela pourrait-être dû à un effet combiné de l'accroissement du prix de revient du fait des nouvelles techniques de construction employées et du marché de la construction des logements neufs, les ménages étant disposés à payer plus cher un bien qu'ils jugent de meilleure qualité et qui, sur le papier, leur fera faire des économies.

Tableau 12 Résultats des modélisations hédoniques cherchant à déterminer l'impact du label BBC. Champ : Logements neufs financés par un PTZ en France métropolitaine. Source : SGFGAS, base PTZ.

Les résultats se lisent de la même façon que précédemment.

Résultats de la modélisation	Label BBC			
	Valeur du paramètre (p-value)			Collectif
Variable expliquée log(prix de vente moyen au m ²)	Individuel			
Type d'achat	MOA directe	Promoteur	Ensemble	Promoteur
Constante	10,15 ***	9,80 ***	10,11 ***	9,41 ***
ZE 2010	(<e-4) ***	(<e-4) ***	(<e-4) ***	(<e-4) ***
Log(surface habitable moyenne)	-0,71 ***	-0,51 ***	-0,69 ***	-0,44 ***
Revenu imposable	6,29 ^e -6 ***	4,02 ^e -6 ***	6,06 ^e -6 ***	3,39 ^e -6 ***
Type de maîtrise d'ouvrage				
Promoteur			0,19 ***	
Avec achat de terrain	0,19 ***		0,18 ***	
Sans achat de terrain	Référence		Référence	
Composition familiale	(<e-4) ***	(<e-4) ***	(<e-4) ***	(<e-4) ***
Catégorie socio-professionnelle	(<e-4) ***	(<e-4) ***	(<e-4) ***	(<e-4) ***
Zonage de tension du plus au moins tendu				
1	-0,15 ***	-0,22 ***	-0,16 ***	-0,07 (0,29)
2	-0,15 ***	-0,21 ***	-0,15 ***	-0,10 (0,004) **
3	-0,13 ***	-0,17 ***	-0,14 ***	-0,14 ***
4	-0,083 ***	-0,094 ***	-0,087 ***	-0,08 ***
5	-0,040 ***	-0,049 ***	-0,044 ***	-0,06 ***
6	Référence	Référence	Référence	Référence
Catégorie d'aire urbaine	(<e-4) ***	(<e-4) ***	(<e-4) ***	(<e-4) ***
Année d'octroi du prêt				
2011	0,064 ***	0,031 (0,004) **	0,058 ***	0,036 ***
2012	0,075 ***	0,028 (0,007) **	0,067 ***	0,026 ***
2013	0,030 ***	0,017 (0,12)	0,028 ***	0,020 ***
2014	Référence	Référence	Référence	Référence
Equivalent subvention	4,41 ^e -6 ***	2,27 e-6 ***	3,98 ^e -6 ***	5,29 ^e -7 ***
Statut d'occupation antérieur	(<e-4) ***	(<e-4) ***	(<e-4) ***	(<e-4) ***
Nombre de pièces	0,012 ***	0,013 ***	0,012 ***	0,011 ***
BBC				
Non	-0,110 ***	-0,078 ***	-0,106 ***	-0,090 ***
Oui	Référence	Référence	Référence	Référence
Statut matrimonial	(<e-4) ***	(<e-4) ***	(<e-4) ***	(<e-4) ***
Indice touristique	2,85 ^e -5 ***	8,52 ^e -5 ***	3,11 ^e -5 ***	1,60 ^e -5 ***
R ²	0,68	0,79	0,73	0,66
P-value	<e-4 ***	<e-4 ***	<e-4 ***	<e-4 ***
Nombre d'observations	145065	15702	160767	48913
*** p<0,001, **p<0,01, *p<0,05, 'p<0,1				
Champ : Logements neufs en primo-accession financés à l'aide d'un PTZ entre 2011 et 2014 en France métropolitaine.				
Source : SGFGAS, base PTZ.				

b. Impact du zonage parasismique sur les prix des logements neufs

Comme nous l'avons vu, la réglementation parasismique s'applique à différents niveaux en fonction de la zone de risque dans laquelle se trouve l'immeuble à construire. Alors que jusqu'en 2011 la plupart des communes de France métropolitaine en étaient exemptées, la mise en application d'une nouvelle cartographie et de l'Eurocode 8 a modifié le niveau d'exigences sur de nombreux territoires. A partir de 1991, le risque sismique a été réparti en quatre catégories, du niveau 0 au niveau 3 (Figure 16). Les bâtiments d'habitation situés en zone de niveau 0 n'étaient pas soumis à la réglementation. Aujourd'hui, le risque en France métropolitaine se mesure du niveau 1 (risque faible) au niveau 4 (risque élevé). Les habitations situées en zone de niveaux 1 ou 2 ne sont pas concernées par la réglementation parasismique.

La date de permis de construire n'étant pas renseignée dans la base de données du Prêt à Taux Zéro, nous n'avons pas cherché à déterminer l'impact de la modification de la cartographie parasismique. Nous nous sommes plutôt concentrée sur les différences de prix entre territoires liées à cette même carte. Autrement dit, un logement coûte-t-il plus cher parce qu'il se trouve dans une zone de sismicité plus élevée ? Le changement de cartographie est appréhendé en comparant les différences de prix observées avant et après la refonte de la carte et des niveaux de sismicité.

Deux modélisations distinctes, une pour le segment de l'individuel et une autre pour celui du collectif, concernant toutes deux les logements neufs en primo-accession aidée, ont donc été réalisées :

- une première pour laquelle la date d'acceptation de l'offre du prêt, date à laquelle le permis est censé avoir été déposé pour que la banque dispose de toutes les pièces du dossier, est antérieure au 1^{er} mai 2011 pour l'ancien zonage parasismique ;
- une seconde pour laquelle cette même date, la demande de prêt se faisant en début de projet et le permis ayant donc été déposé depuis peu, est postérieure au 1^{er} janvier 2012 pour le nouveau zonage parasismique.

Les variables utilisées sont les mêmes que précédemment, seul a été ajouté le zonage parasismique correspondant. Pour les modélisations concernant la réglementation parasismique de 1991, la variable relative au label BBC, apparue uniquement en 2011 dans la base de données, a été ôtée. Dans un souci de lisibilité des résultats, ceux-ci n'ont pas été entièrement détaillés.

L'analyse des différentes modélisations réalisées nous indique que le niveau de sismicité du territoire sur lequel est construit le logement influe sur son prix (Tableau 13). Dans la majorité des cas étudiés, plus le risque sismique est élevé, plus les prix sont importants. Ainsi, avec l'ancienne réglementation parasismique, les logements individuels construits là où le risque était considéré comme nul coûtaient 2,9 % moins cher que là où le risque était le plus élevé. La différence est même plus importante dans le collectif puisqu'elle atteint 3,7 %.

Bien que nous ne puissions pas statuer sur l'impact du changement de réglementation sur les prix, on observe néanmoins que la nouvelle cartographie induit, dans l'individuel, des écarts de prix plus importants entre les territoires en fonction du niveau de sismicité qui leur est attribué. Ainsi, alors qu'un logement individuel en zone de sismicité nulle était 2,9 % moins cher qu'un logement en zone de sismicité moyenne, l'écart de prix passe à 5,1 % avec le nouveau zonage.

Sur le segment du logement collectif, les résultats obtenus laissent quelque peu perplexes. Dans un premier temps, on observe une différence de prix notable entre les niveaux 1 et 2 de la réglementation parasismique de 2011, alors que la réglementation appliquée est, dans les faits, la même. Cela laisse penser que d'autres effets, non déterminés et ayant un impact sur le prix, sont liés au zonage parasismique.

Tableau 13 Résultats des modélisations hédoniques cherchant à déterminer l'impact du zonage parasismique. Champ : Logements neufs financés par un PTZ en France métropolitaine. Source : SGFGAS, base PTZ. Les résultats se lisent de la même façon que précédemment.

Résultats de la modélisation	Zonage de la réglementation parasismique			
	Valeur du paramètre (p-value)			
Variable expliquée log(prix de vente moyen au m ²)	Individuel		Collectif	
Zonage sismique	ZS 1991	ZS 2011	ZS 1991	ZS 2011
Constante	10,17 ***	10,12 ***	9,49 ***	9,44 ***
ZE 2010	(<e-4) ***	(<e-4) ***	(<e-4) ***	(<e-4) ***
Log(surface habitable moyenne)	-0,76 ***	-0,69 ***	-0,48 ***	-0,43 ***
Revenu imposable	14,45 ^{e-6} ***	5,68 ^{e-6} ***	5,50 ^{e-6} ***	3,01 ^{e-6} ***
Type de maîtrise d'ouvrage				
Promoteur	0,143 ***	0,183 ***		
Avec achat de terrain	0,128 ***	0,180 ***		
Sans achat de terrain	Référence	Référence		
Composition familiale	(<e-4) ***	(<e-4) ***	(<e-4) ***	(<e-4) ***
Catégorie socio-professionnelle	(<e-4) ***	(<e-4) ***	(<e-4) ***	(<e-4) ***
Zonage de tension	(<e-4) ***	(<e-4) ***	(<e-4) ***	(<e-4) ***
Catégorie d'aire urbaine	(<e-4) ***	(<e-4) ***	(<e-4) ***	(<e-4) ***
Année d'octroi du prêt	(<e-4) ***	(<e-4) ***	(<e-4) ***	(<e-4) ***
Equivalent subvention	12,21 ^{e-6} ***	3,82 e-6 ***	1,11 ^{e-6} ***	1,02 ^{e-6} ***
Statut d'occupation antérieur	(<e-4) ***	(<e-4) ***	(<e-4) ***	(<e-4) ***
Nombre de pièces	0,014 ***	0,015 ***	0,017 ***	0,009 ***
BBC				
Non		-0,10 ***		-0,10 ***
Oui		Référence		Référence
Statut matrimonial	(<e-4) ***	(<e-4) ***	(<e-4) ***	(<e-4) ***
Indice touristique	1,52 ^{e-5} ***	2,44 ^{e-5} ***	6,34 ^{e-5} ***	1,55 ^{e-5} ***
Zonage sismique				
1991				
0 -Nul	-0,029 ***	-0,051 ***	-0,037 ***	0,090 ***
1A - Faible	-0,031 ***	-0,050 ***	-0,048 ***	0,067 ***
1B - Modéré	-0,014 ***	-0,030 ***	-0,043 ***	0,013 (0,146)
2 - Moyen	Référence	Référence	Référence	Référence
2011				
1 – Très faible				
2 – Faible				
3 – Modéré				
4 – Moyen				
R ²	0,71	0,75	0,78	0,66
P-value	<e-4 ***	<e-4 ***	<e-4 ***	<e-4 ***
Nombre d'observations	1079224	97103	156695	33701
*** p<0,001, **p<0,01, *p<0,05, 'p<0,1				
Champs : Logements neufs en primo-accession financés à l'aide d'un PTZ entre 2011 et 2014 en France métropolitaine.				
Source : SGFGAS, base PTZ.				

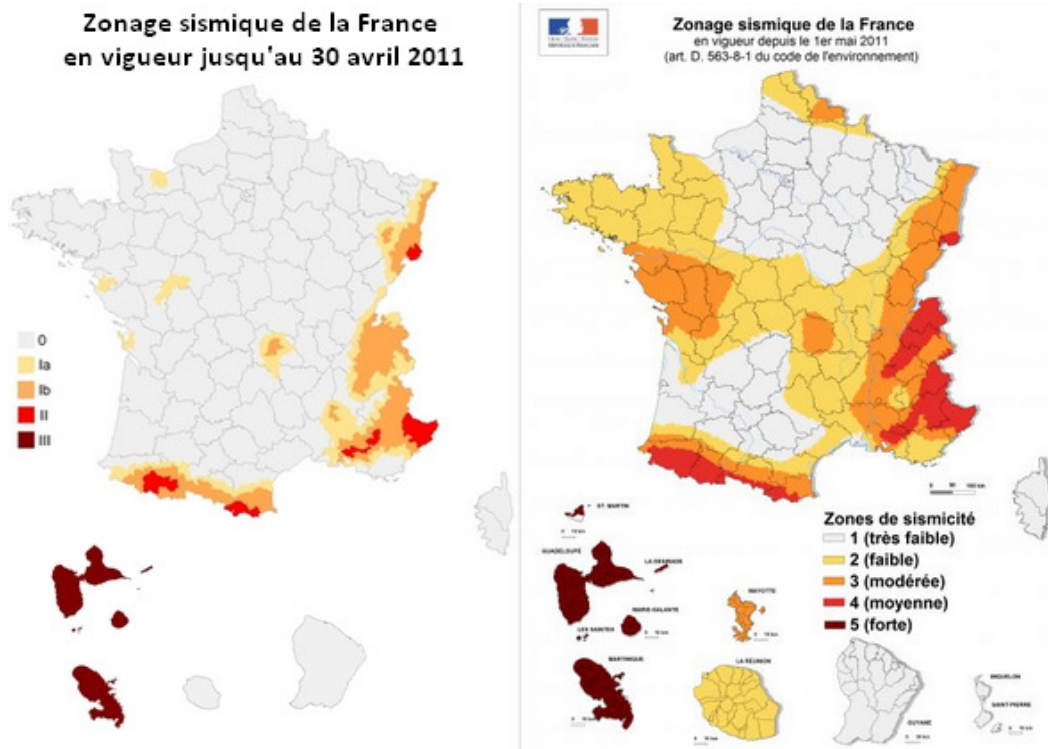


Figure 16 Evolution du zonage parasismique de la France. Source : www.planseisme.fr

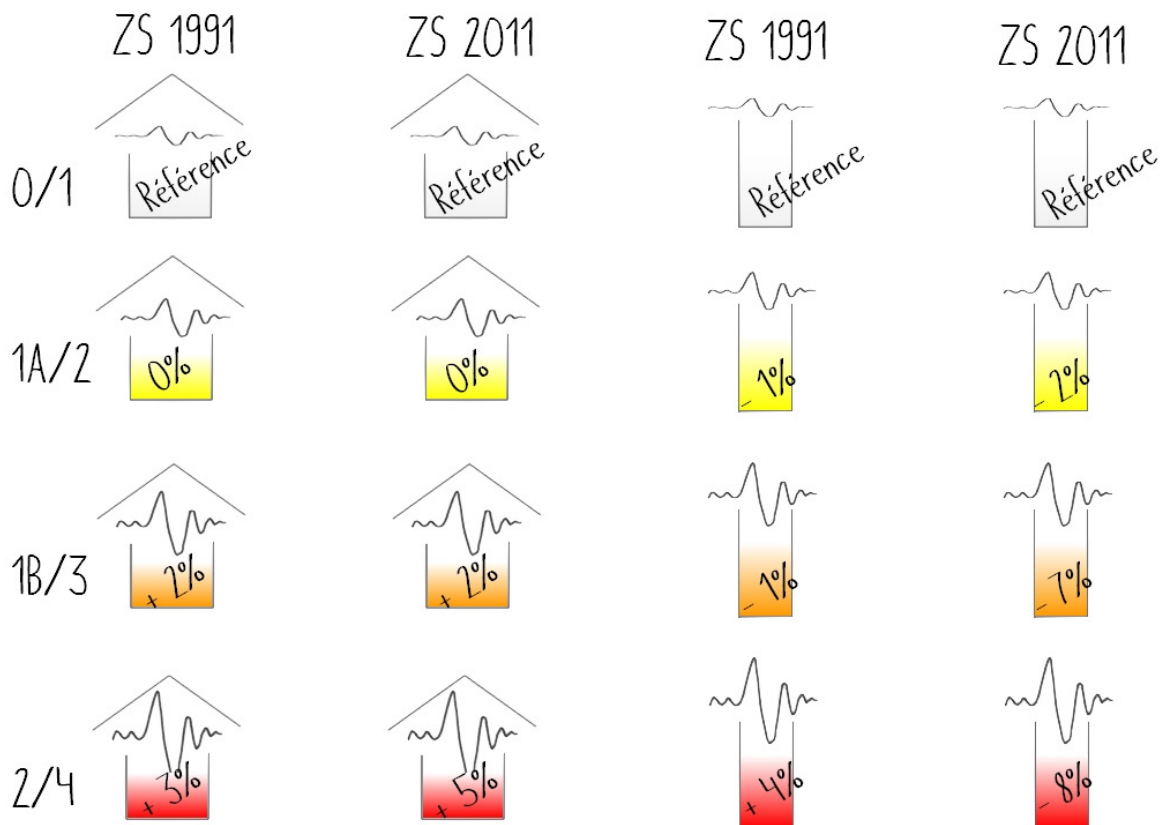


Figure 17 Représentation des résultats de la modélisation concernant le zonage sismique en France métropolitaine. Elaboration de l'auteur.

Aide à la lecture : Un logement en primo-accession financé par un PTZ, soumis à la réglementation parasismique de 1991 et situé en zone 1B est 2% plus cher qu'un logement en primo-accession financé par un PTZ, soumis à la réglementation parasismique de 1991 et situé en zone 0, toutes choses égales par ailleurs.

Ensuite, la modélisation nous indique que le changement de cartographie aurait conduit à une inversion de la tendance jusqu'ici observée. Le prix décroîtrait lorsque le niveau de sismicité s'élève. Ainsi, un appartement en zone de sismicité faible serait de l'ordre de 9 % plus cher qu'un appartement en zone de sismicité élevée, toutes choses égales par ailleurs.

Deux tendances s'opposent donc. Dans l'individuel, le changement de cartographie et de réglementation aurait contribué à accroître les différences de prix entre les zones alors que, dans le collectif, elle aurait permis d'inverser le phénomène jusqu'ici observé.

3.4. Etudes monographiques

Alors que les bases de données et la modélisation hédonique des prix semblent indiquer que le seul impact normatif notable qu'il y ait eu soit lié à un label, le BBC, et non à une réglementation, étudions quelques cas concrets fournis par les différents acteurs rencontrés.

Les opérations décrites ci-dessous sont, d'après les acteurs, des opérations comparables sur la localisation, la taille de l'opération et les logements construits. La différence la plus importante réside dans l'année de dépôt de permis de construire et donc dans les réglementations qui leur sont appliquées. Cependant, étant donné les éléments qui nous ont été transmis, avec beaucoup de difficulté, nous ne sommes pas en mesure d'assurer avec certitudes que ces opérations sont rigoureusement comparables. En effet, seuls des éléments de prix nous ont été fournis par les acteurs, sans description précise des opérations.

Les données ont été livrées par deux bailleurs sociaux de la région Hauts-de-France que sont Pas-de-Calais Habitat et Partenord ainsi que par la Communauté Urbaine d'Arras, délégataire des aides à la pierre sur son territoire. De la part des bailleurs, alors que nous aurions souhaité travailler sur des fiches de prix de revient détaillées où, par poste, nous aurions pu décortiquer les dépenses et isoler l'impact de la réglementation, les organismes ne nous ont fourni que des éléments de prix de revient par grands postes, bien loin du détail désiré. Parfois, nous avons pu travailler sur des données de prix au mètre carré alors que d'autres fois, seuls des prix bruts, sans données de surface, nous ont été transmis. Alors que des relances ont été formulées afin d'obtenir un détail plus précis des opérations, aucune réponse ne nous a été communiquée. Il faut croire que ces données restent sensibles et que notre positionnement en tant qu'ingénieur des Travaux Publics de l'Etat, fonctionnaire au service du ministère en charge du logement, a prévalu sur notre statut de doctorante et les a peut-être freinés dans la transmission des données. Quant aux délégataires, ils ne disposent pas d'éléments suffisamment riches concernant le prix de revient des opérations. Leur rôle étant l'attribution des subventions, les bailleurs ne leur transmettent qu'un état des lieux peu détaillé, et avant appel d'offre, des opérations qu'ils souhaitent réaliser.

Ainsi, les données présentées ci-dessous ne sont pas très riches et ne permettent pas de déterminer de façon rigoureuse l'impact de la réglementation sur le prix de revient des opérations. Elles permettent néanmoins de réunir des indices à propos du coût des réglementations, qui viendront enrichir ceux trouvés précédemment.

La nouvelle réglementation thermique étant la plus récente, c'est celle-ci qui a retenu l'attention des acteurs et ce sont donc principalement des données sur les réglementations thermiques 2005, 2012 et le label BBC, qui nous ont été fournies. D'autres informations nous ont été transmises concernant des opérations vues sous l'angle de la réglementation accessibilité.

3.4.1. Etude des données concernant la réglementation accessibilité

Afin d'étudier le coût de la réglementation accessibilité, Pas-de-Calais Habitat¹⁸² nous a transmis des données de prix de revient concernant deux opérations de logements collectifs. La première, construite à Bully-les-Mines, est une opération de douze logements dont le permis de construire a été déposé en 2006. Elle n'est donc pas soumise à la réglementation accessibilité. La seconde est une opération de cinq logements construits à Courrières dont le permis de construire a été déposé en 2007. Celle-ci doit donc de respecter la réglementation. Les données brutes fournies par le bailleur sont les suivantes :

Tableau 14 Données fournies par Pas-de-Calais Habitat dans le cadre de l'étude de l'impact de la réglementation accessibilité sur le prix de revient des opérations.

Opérations	PC 2006 Bully-les-Mines 12 logements	PC 2007 Courrières 5 logements
Dépenses		
Bâtiment	919 944 €	509 644 €
Honoraires	71 819 €	41 057 €
Charge foncière	129 556 €	100 486 €
Autres (dont conduite)	22 315 €	12 391 €
Total	1 143 634 €	663 578 €

Les postes de dépenses se répartissent de façon presque identique entre les deux opérations. Dans chacune d'entre elles, les honoraires et les dépenses « autres » représentent la même quotité, soit respectivement deux et six pourcents. On observe néanmoins une légère différence dans les postes bâtiment et charge foncière. Alors que la charge foncière représente 11 % des dépenses dans l'opération non soumise à la réglementation accessibilité, elle atteint les 15 % dans la seconde opération. Deux pistes peuvent être évoquées pour expliquer ce phénomène. La première est que le nombre de logements de l'opération de 2006 est plus important que celui de celle de 2007. Ainsi, à taille du terrain semblable, il semble légitime que le poste bâtiment soit plus important. La seconde concerne le système du compte à rebours. On peut ainsi supposer que les dépenses en bâtiment aient été moindres pour l'opération de 2007, ce qui ne va pas dans le sens d'un surcoût dû à la réglementation, et donc que le bailleur ait pu consacrer une part plus importante de son budget à l'achat du terrain.

Ramenons désormais les dépenses globales au nombre de logements construits.

Tableau 15 Données fournies par Pas-de-Calais Habitat dans le cadre de l'étude de l'impact de la réglementation accessibilité sur le prix de revient des opérations ramenées au nombre de logements.

Opérations	PC 2006 Bully-les-Mines 12 logements	PC 2007 Courrières 5 logements
Dépenses		
Bâtiment	76 662 €	101 929 €
Honoraires	5 985 €	8 211 €
Charge foncière	10 796 €	20 097 €
Autres (dont conduite)	1 860 €	2 478 €
Total	95 303 €	132 716 €

¹⁸² Pas-de-Calais Habitat, office publique de l'habitat du Pas-de-Calais, est le premier bailleur social de la région Hauts-de-France. Son parc est doté de près de 40 000 logements.

Il s'avère que l'opération de Courrières dont le permis de construire a été déposé en 2007 est bien plus chère au logement que celle de Bully-les-Mines. Cela s'explique à la fois par un prix du foncier qui a presque doublé entre les deux opérations, mais aussi par l'importante augmentation du prix du bâtiment, de l'ordre de 30 %. Cette importante différence de prix n'étant pas le simple fait de l'inflation, qui n'a pas été si forte, il semblerait ainsi que la réglementation accessibilité ait fait augmenter les prix de revient des logements neufs de façon considérable entre 2006 et 2007. Cela n'explique cependant pas l'écart de prix entre les terrains.

Il semble donc que la réglementation accessibilité ait fait croître les prix. Malheureusement, nous ne disposons pas de données suffisamment détaillées pour nous affirmer que ces deux opérations sont en effet comparables et qu'il n'y ait pas d'autres facteurs qui soient entrés en jeu comme une plus grande difficulté de mise en œuvre. Nous ne sommes pas non plus en mesure d'évaluer la persistance des surcoûts induits par la réglementation accessibilité. Néanmoins, il semblerait que les bailleurs, par effet d'accoutumance¹⁸³, soient parvenus à réduire le coût induit par la réglementation accessibilité. Notamment, ils ont opéré une réorganisation des logements, afin de rompre avec la tendance à leur agrandissement.

« Alors, on ne peut pas impacter la norme ... alors, si, on a réduit les séjours. Alors certains se disent de toute façon, moi je ne veux que mon type 3, je dis n'importe quoi, dépasse 65 m². Comme on m'a imposé 2 m² de plus dans la salle de bain, 1 m² de plus dans les WC, 1 m² de plus dans le couloir et dans la cuisine pour les circulations, eh bien du coup mon séjour, qui faisait dans le temps 22 m², n'en fait plus que 18. Certains on fait ça. Bon. Ce que vous gagnez en qualité de vie d'un côté, vous le perdez en qualité de vie de l'autre. », président de la Fédération des Promoteurs Immobilier du Nord-Pas-de-Calais, mars 2015.

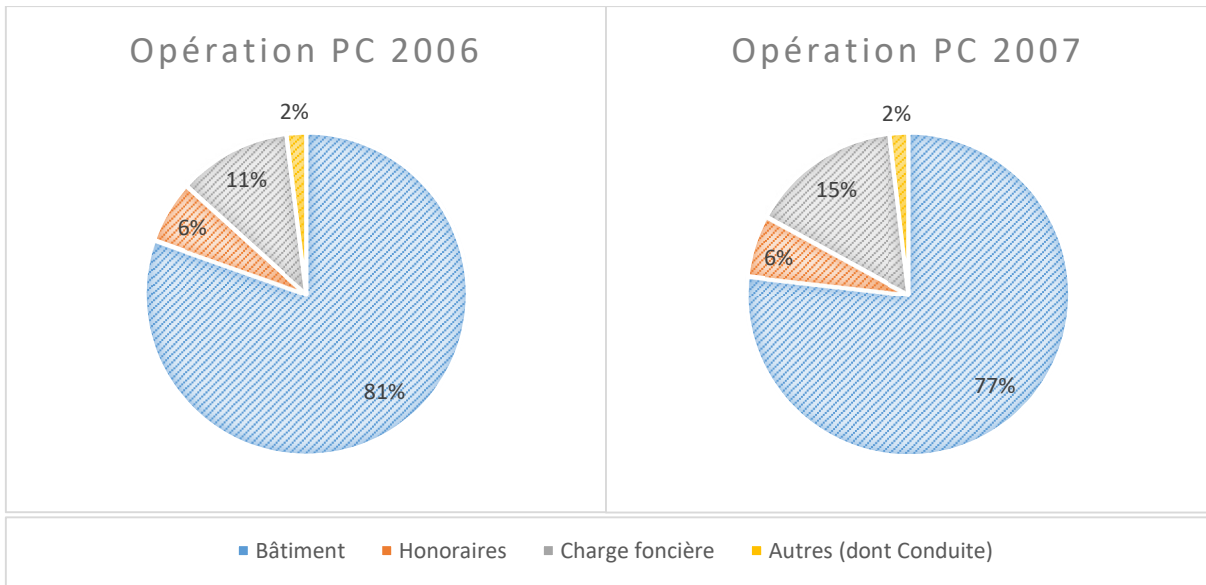
« Alors effectivement ce genre de choses pour le coup de dire si ça a un surcoût, je pense surtout que ça a un effet sur la qualité du logement. Parce que finalement la taille du logement n'a pas augmenté, parce que la taille du logement c'est le pouvoir d'achat des gens qui ont une capacité à acheter, parce que le prix moyen on le connaît à peu près, donc ils ont une capacité à acheter des mètres carrés, enfin brutalement c'est un peu ça. Donc, pour un nombre de mètres carré donné, on donne plus de place aux circulations, aux pièces humides, au détriment des pièces de vie. », président du Cecim Nord, mars 2015.

« Quand on veut tenir un petit loyer, il faut tenir la surface, il n'y a pas de miracle, en plus, plus c'est grand, plus c'est cher et- que si on avait à la base des surfaces larges, on réduit le séjour, on..., c'est l'espace de vie qui trinque, je pense que vous l'avez entendu plus d'une fois, sauf que si on était, à la base, sur un logement pour les plus défavorisés et qu'on était sur un séjour de petite taille, est-ce qu'on se dit qu'on va faire des séjours qui font 13 m², ou... Après, c'est ça, jusqu'où on descend, quoi, sur la définition d'un logement qui ne correspond pas forcément aux attentes des gens. », directrice du département Programmes de SIA Habitat, mai 2015.

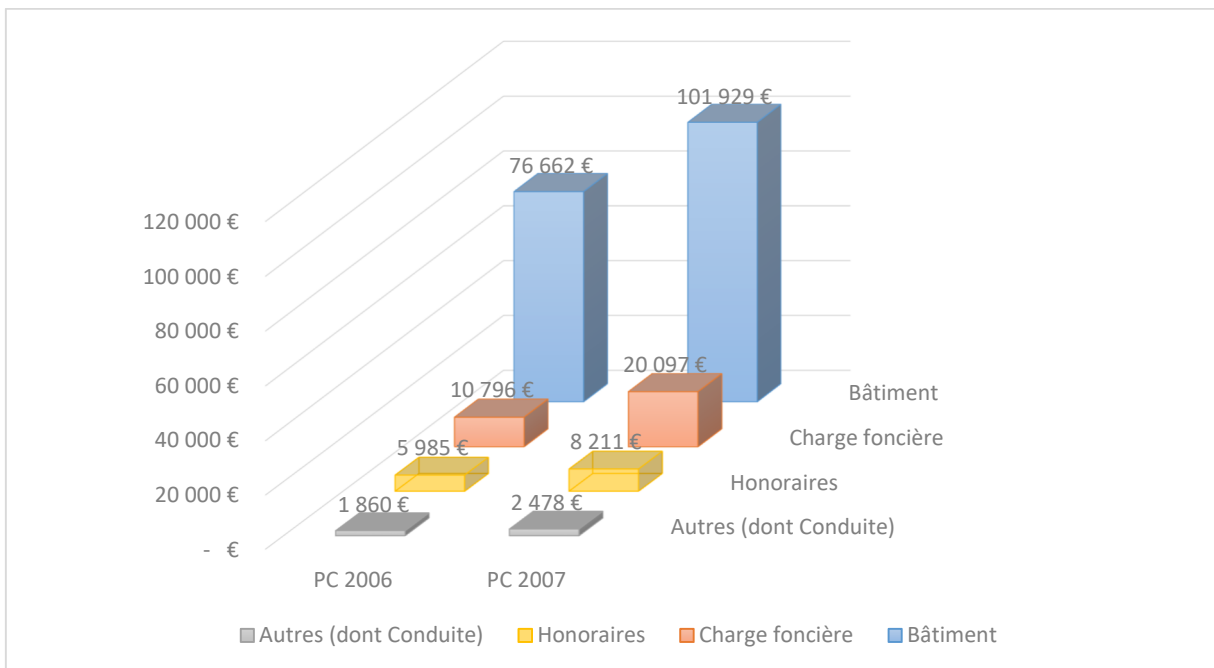
¹⁸³ Cette expression a été souvent employée lors des divers entretiens menés. Elle suggère que les constructeurs ont besoin d'un certain temps d'adaptation aux nouvelles réglementations mais qu'ils parviennent à s'y accoutumer en opérant des changements dans la conception des logements, dans les matériaux utilisés ou encore dans l'organisation des chantiers. Ces changements permettent alors de construire des logements soumis aux nouvelles normes mais dont le coût de construction est ramené à celui observé antérieurement.



Figure 18 Géolocalisation des villes de Courrières et Bully-les-Mines. Source : Google Maps.



Graphique 47 Répartition des postes de dépenses de deux opérations de Pas-de-Calais Habitat. Etude de l'impact de la réglementation accessibilité. Source : Pas-de-Calais Habitat.



Graphique 48 Comparaison des dépenses par poste entre deux opérations de Pas-de-Calais Habitat. Etude de la réglementation accessibilité. Source : Pas-de-Calais Habitat.

3.4.2. La réglementation thermique et ses labels

a. Pas-de-Calais Habitat

L'échantillon sur lequel Pas-de-Calais Habitat, Office Public de l'Habitat du département du Pas-de-Calais, nous a permis de travailler concernant la réglementation thermique est bien plus étoffé que le précédent. En effet, nous disposons de cinq opérations différentes :

- trois opérations RT 2005, dont les deux opérations précédentes, la troisième étant une opération de vingt-quatre logements construits à Harnes ;
- une opération labellisée BBC de onze logements construits à Oignies ;
- une dernière opération de sept logements respectant la RT 2012 et situés à Fouquières-lès-Lens.

Les données fournies par le bailleur sont les suivantes :

Tableau 16 Données fournies par Pas-de-Calais Habitat dans le cadre de l'étude de l'impact de la réglementation thermique et de ses labels sur le prix de revient des opérations.

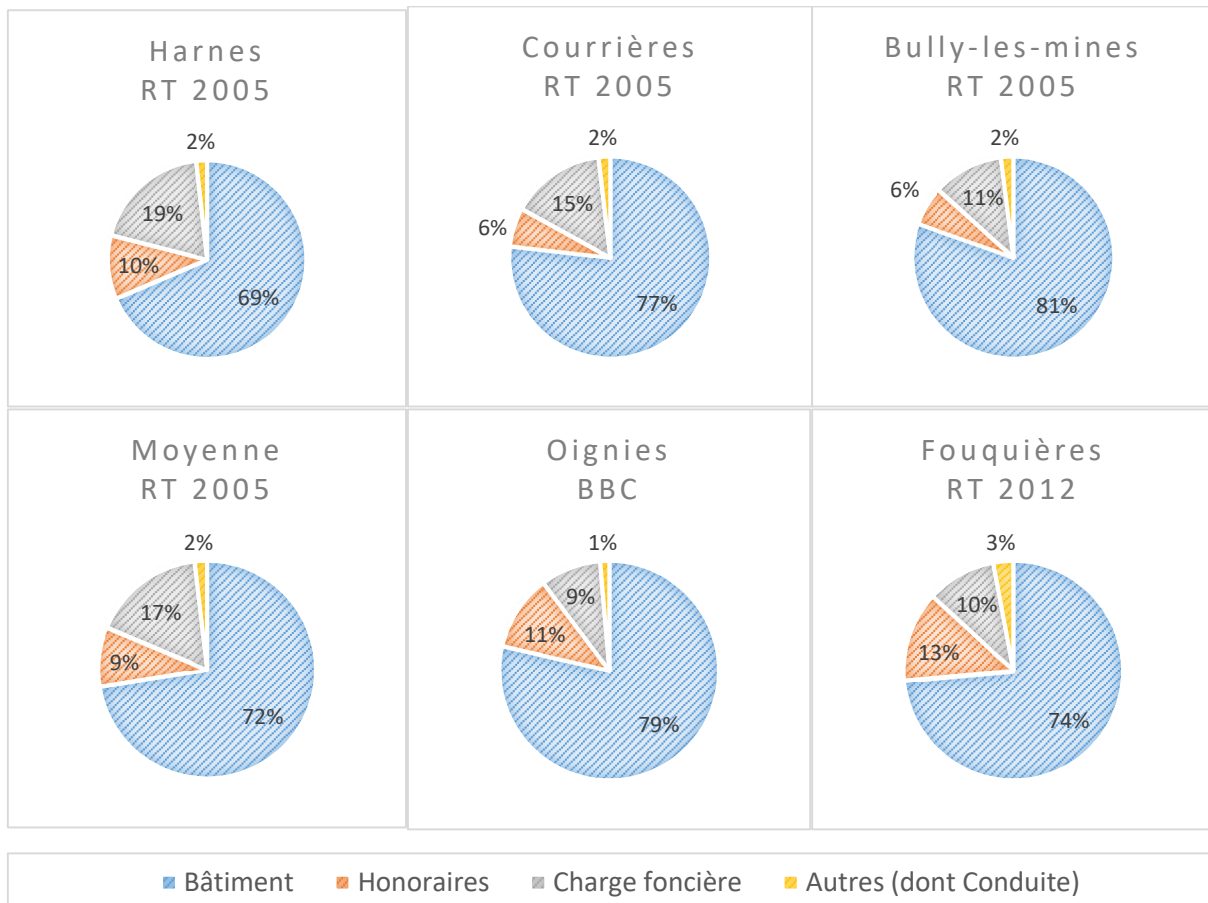
<i>Opérations</i>	RT 2005 Bully-les- Mines 12 logements	RT 2005 Courrières 5 logements	RT 2005 Harnes 24 logements	BBC Oignies 11 logements	RT 2012 Fouquières-lès- Lens 7 logements
<i>Dépenses</i>					
<i>Bâtiment</i>	919 944 €	509 644 €	2 076 396 €	1 942 848 €	653 839 €
<i>Honoraires</i>	71 819 €	41 057 €	315 786 €	275 927 €	118 364 €
<i>Charge foncière</i>	129 556 €	100 486 €	582 616 €	220 000 €	90 749 €
<i>Autres (dont conduite)</i>	22 315 €	12 391 €	53 862 €	33 282 €	26 042 €
<i>Total</i>	1 143 634 €	663 578 €	3 028 660 €	2 472 057 €	888 994 €

La répartition des postes de dépenses diffère quelque peu que l'on soit en RT 2005, en BBC ou en RT 2012.

- Les dépenses « autres » sont assez stables et oscillent entre un et trois pourcents.
- La part des honoraires est en croissance constante. Elle est passée de 9 % en moyenne pour les opérations RT 2005 à 13 % pour la RT 2012. Cela peut être la conséquence d'une conception de plus en plus exigeante, qui nécessite un travail de bureau d'études plus conséquent afin de parvenir au niveau de performance énergétique exigé.
- La part bâtiment a beaucoup augmenté entre la RT 2005 et le BBC. En plus du coût lié à l'obtention du label BBC, on peut aussi y voir l'effet simultané de la réglementation accessibilité. Néanmoins, elle a baissé entre le BBC et la RT 2012, signe que cette dernière est, comme l'affirment les acteurs, moins difficile à mettre en place que le label mais aussi que les constructeurs se sont accoutumés à la réglementation et sont parvenus à en réduire le coût. On peut aussi y voir l'effet de la crise de la construction et le résultat de la baisse du prix des prestations des entreprises.
- La charge foncière joue son rôle de variable d'ajustement et a plutôt eu une tendance à la baisse entre la RT 2005 et les labels et réglementations qui ont suivi.



Figure 19 Géolocalisation des villes de Courrières, Bully-les-Mines, Oignies, Harnes et Fouquières-les-Lens. Source : Google Maps.



Graphique 49 Répartition des postes de dépenses de cinq opérations de Pas-de-Calais Habitat. Etude de l'impact de la réglementation thermique et du label BBC. Source : Pas-de-Calais Habitat.

Rapportées par logement construit, les dépenses sont les suivantes :

Tableau 17 Données fournies par Pas-de-Calais Habitat dans le cadre de l'étude de l'impact de la réglementation thermique et de ses labels sur le prix de revient des opérations ramenées au nombre de logements.

Opérations	RT 2005 Bully-les- Mines	RT 2005 Courrières	RT 2005 Harnes	RT 2005 Moyenne	BBC Oignies	RT 2012 Fouquières- lès-Lens
Dépenses						
Bâtiment	86 517 €	101 929 €	76 662 €	85 512 €	176 623 €	93 406 €
Honoraires	13 158 €	8 211 €	5 985 €	10 455 €	25 084 €	16 909 €
Charge foncière	24 276 €	20 097 €	10 796 €	19 821 €	20 000 €	12 964 €
Autres (dont conduite)	2 244 €	2 478 €	1 860 €	2 160 €	3 026 €	3 720 €
Total	126 194 €	132 716 €	95 303 €	117 948 €	224 732 €	126 999 €

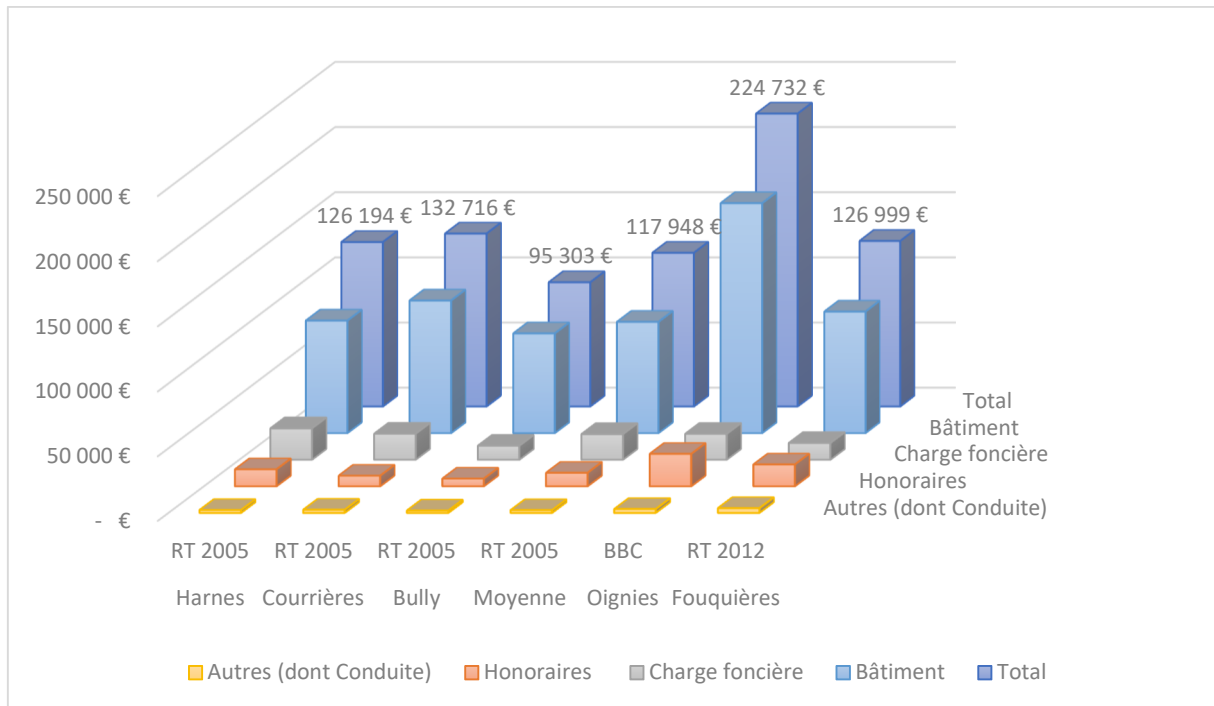
Ainsi, il a coûté bien plus cher à Pas-de-Calais Habitat de construire une résidence labellisée BBC (plus de 224 000 € par logement) que de construire des logements RT 2005 à 118 000 € en moyenne. La plus grande différence de prix s'observe au niveau des postes bâtiments et travaux, plus élevés respectivement de 106 et 140 % pour une opération labellisée qu'en RT 2005. Les postes charge foncière et dépenses « autres » sont à peu de choses près identiques. Il semble donc que le coût de la conception et de la mise en œuvre des travaux de réalisation d'un logement basse consommation aient été très élevés pour les constructeurs. Les opérations BBC étant, à l'époque, exceptionnelles, les moyens qui y sont mis à contribution l'ont aussi été, ce qui explique un prix de revient bien au-delà de ce qui est observé généralement chez ce bailleur. Cela corrobore les dires des différents acteurs. Néanmoins, ce surcoût a été quelque peu atténué grâce à des subventions plus élevées et la possibilité pour les bailleurs de majorer leurs loyers.

En revanche, le passage à la RT 2012 fait revenir le montant des dépenses à leur niveau observé avec la RT 2005. En effet, l'opération construite sous la nouvelle réglementation thermique n'est que 7 % plus chère que celles respectant la RT 2005. Bien que nous ne connaissions pas les dates auxquelles les chiffrages ont été faits, si l'on suppose que les opérations RT 2005 datent en moyenne de l'année 2008 et que la plus récente ait été réalisée en 2013, nous pouvons dire que l'augmentation du prix observée est égale à l'inflation sur cette période. Il semblerait donc que la RT 2012 soit bien moins coûteuse à mettre en œuvre que le label BBC mais aussi qu'il y ait eu une certaine accoutumance à cette nouvelle réglementation grâce, notamment, à la généralisation du label BBC qui a forcé les constructeurs à optimiser leurs dépenses.

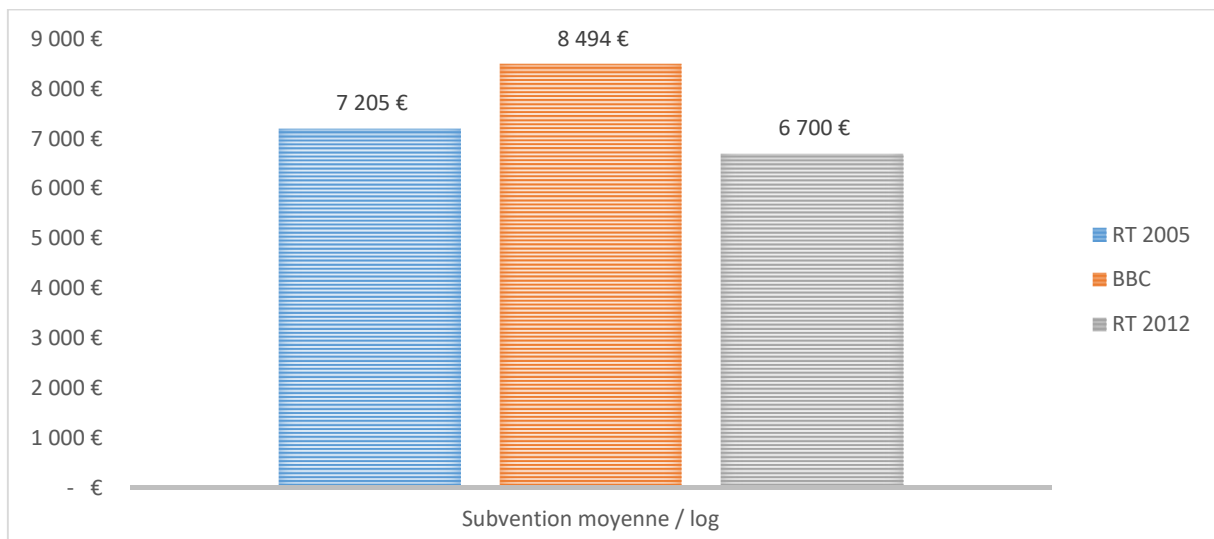
Vérifions si le même schéma se répète chez d'autres bailleurs et sur d'autres territoires.

b. Les béguinages de la Communauté Urbaine d'Arras

La Communauté Urbaine d'Arras, délégataire des aides à la pierre sur son territoire, nous a proposé de travailler sur une forme d'habitat particulière et répandue dans le Nord de la France : les béguinages. Ces résidences, le plus souvent construites et gérées par des bailleurs sociaux, sont conçues pour accueillir des seniors dans un environnement adapté afin notamment d'entretenir ou de développer un lien social entre les habitants. Dans la majorité des cas, elles sont composées de petits logements individuels. Ces résidences forment donc un échantillon d'opérations semblables. Malheureusement, nous n'avons pas obtenu de données sur un béguinage construit en RT 2012. Les informations



Graphique 50 Comparaison des dépenses par poste entre cinq opérations de Pas-de-Calais Habitat. Etude de la réglementation thermique et ses labels. Source : Pas-de-Calais Habitat.



Graphique 51 Subvention moyenne par logement sur les opérations étudiées de Pas-de-Calais Habitat en fonction du niveau de performance thermique. Source : Pas-de-Calais Habitat.

concernent donc deux opérations RT 2005 et trois opérations labellisées BBC. Elles sont toutes situées sur le territoire de la communauté urbaine d'Arras, dans les villes d'Arras, Beaumetz-lès-Loges, Thélus, Sainte-Catherine et Farbus.

Les données de prix de revient sont les suivantes :

Tableau 18 Données fournies par la Communauté Urbaine d'Arras dans le cadre de l'étude de l'impact de la réglementation thermique et de ses labels sur le prix de revient des opérations.

Prix de revient	Beaumetz-lès-Loges	Thélus	Farbus	Sainte-Catherine	Arras
	RT 2005	RT 2005	BBC	BBC	BBC
<i>Année Financement</i>	2007	2007	2011	2012	2014
<i>Nombre logements</i>	8	4	9	15	20
<i>Bâtiment</i>	580 000 €	355 214 €	804 339 €	1 500 530 €	2 378 986 €
<i>Prestations intellectuelles</i>	64 321 €	37 973 €	187 553 €	152 761 €	318 620 €
<i>Foncier</i>	25 058 €	70 201 €	355 287 €	277 281 €	830 230 €
<i>Total</i>	669 379 €	463 389 €	1 347 180 €	1 930 573 €	3 527 837 €

La répartition des postes de dépenses est assez hétérogène pour les deux opérations RT 2005. Bien que la part des prestations intellectuelles soit à peu de choses près la même, la répartition entre charge foncière et bâtiment diffère. En effet, celle de Beaumetz-lès-Loges présente une part bâtiment qui s'élève à 87 %, alors que celle de Thélus ne représente que 77 % des dépenses. Cela s'explique certainement par le faible coût du foncier sur cette opération.

Concernant les opérations BBC, on note une nette baisse du prix de revient des prestations intellectuelles entre 2011 et les opérations de 2012 et 2014. Il semblerait que les bureaux d'études et les architectes se soient accoutumés à concevoir des logements labellisés et donc que le prix de leurs prestations ait baissé. La part du foncier est relativement élevée dans les communes de Farbus et d'Arras, avoisinant les 25 %. Alors que l'on s'attend à une part bâtiment élevée dans les premières opérations BBC, celle observée à Farbus pour la première opération de l'échantillon, n'est que de 60 %. C'est la plus faible des trois opérations labellisées.

Examinons à présent le prix de revient par logement, en euros constants de 2014.

Tableau 19 Données fournies par la Communauté Urbaine d'Arras dans le cadre de l'étude de l'impact de la réglementation thermique et de ses labels sur le prix de revient des opérations ramenées au nombre de logements.

Prix de revient par logement	Beaumetz-lès-Loges	Thélus	Farbus	Sainte-Catherine	Arras
	RT 2005	RT 2005	BBC	BBC	BBC
<i>Année Financement</i>	2007	2007	2011	2012	2014
<i>Nombre logements</i>	8	4	9	15	20
<i>Bâtiment</i>	79 971 €	97 954 €	92 394 €	101 435 €	118 949 €
<i>Prestations intellectuelles</i>	8 869 €	10 471 €	21 544 €	10 327 €	15 931 €
<i>Foncier</i>	3 455 €	19 359 €	40 812 €	18 744 €	41 512 €
<i>Total</i>	92 294 €	127 784 €	154 750 €	130 505 €	176 392 €

L'opération la plus chère au logement est celle d'Arras. Le prix du bâtiment ainsi que celui du foncier y sont très importants. On note par ailleurs que, contrairement aux échantillons précédents, le prix des travaux est en constante augmentation et que la première opération BBC est même moins chère que

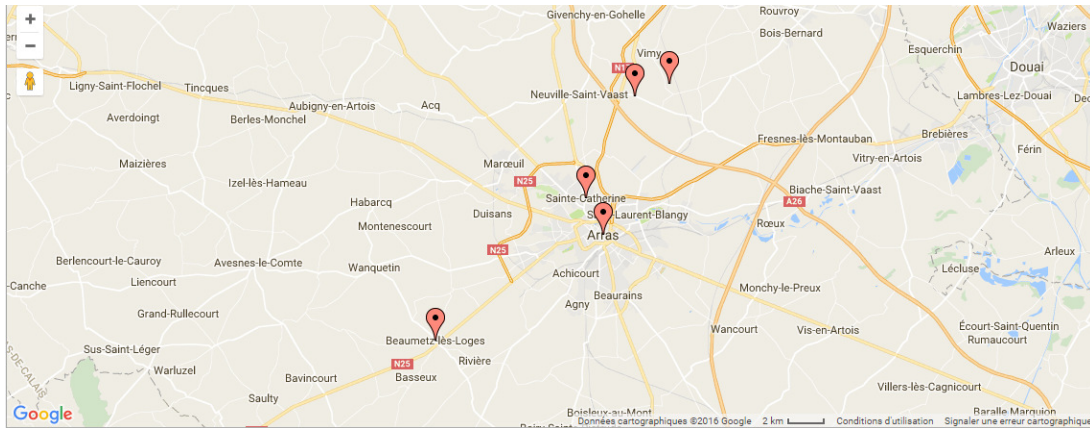
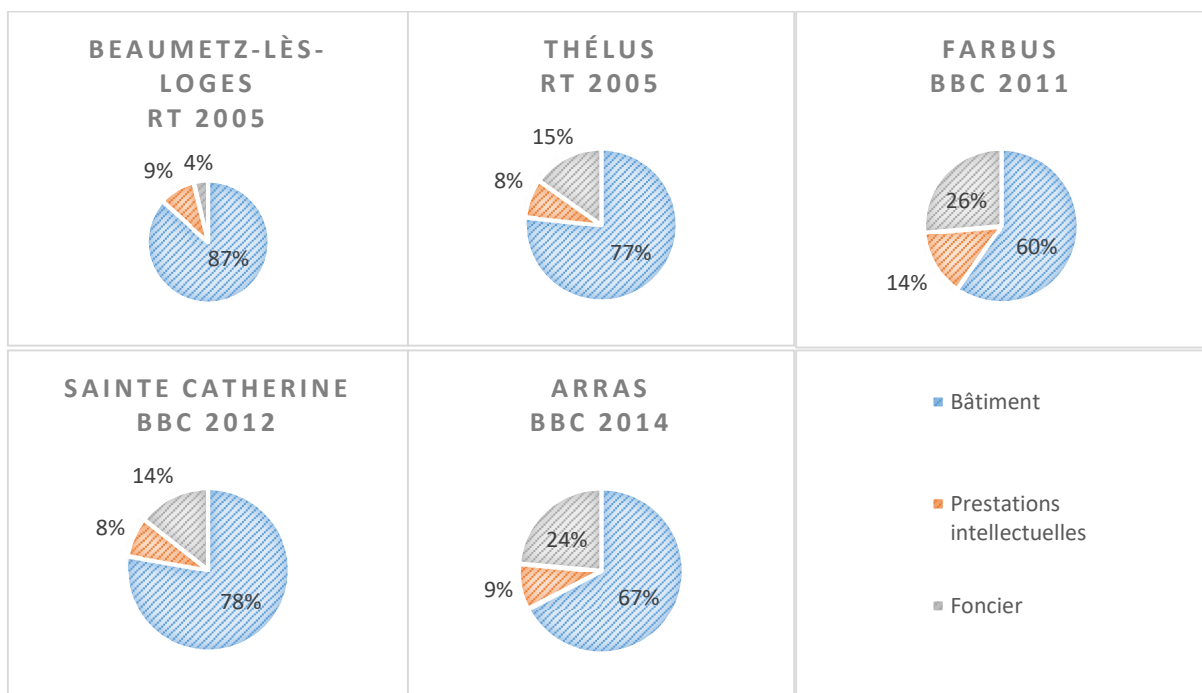
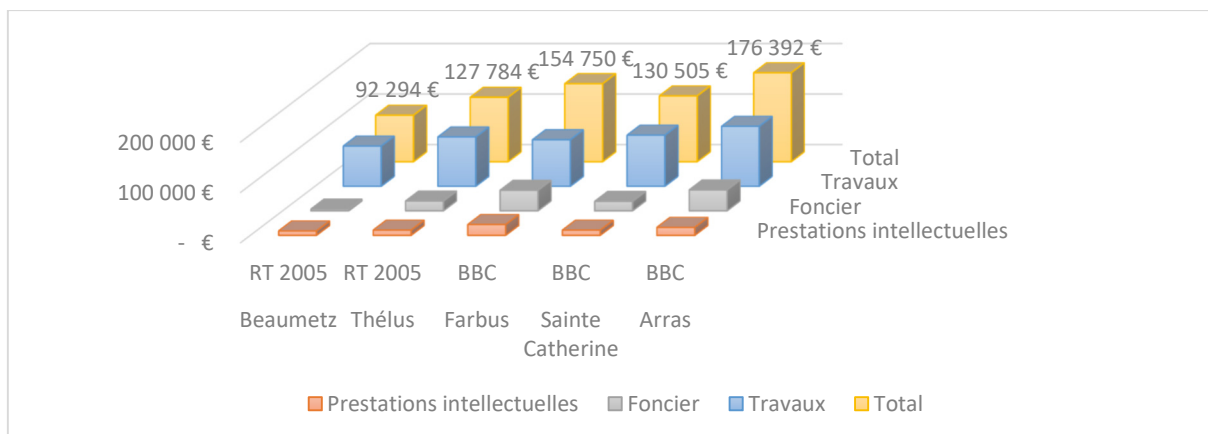


Figure 20 Géolocalisation des quatre opérations de Partenord. De haut en bas : Farbus, Thélus, Sainte-Catherine, Arras et Beaumetz-lès-Loges. Source : Google Maps.



Graphique 52 Répartition des postes de dépenses de cinq béguinages de la Communauté Urbaine d'Arras. Etude de l'impact de la réglementation thermique et du label BBC. Source : Communauté Urbaine d'Arras.



Graphique 53 Coût moyen par logement (€2014) de cinq béguinages de la Communauté Urbaine d'Arras. Etude de l'impact de la réglementation thermique et du label BBC. Source : Communauté Urbaine d'Arras.

l'opération RT 2005 de Thélus. Néanmoins, en prix de revient total, les opérations BBC, mieux subventionnées, sont toutes plus chères que les opérations RT 2005.

Ainsi, on retrouve ici aussi des opérations BBC aux prix plus élevés que les opérations RT 2005. On ne peut cependant pas parler d'effet d'accoutumance, la dernière opération labellisée financée étant la plus chère.

c. Partenord Habitat

Partenord Habitat est l'Office Public de l'Habitat du département du Nord. Il dispose de près de 45 000 logements sur le territoire. Ce bailleur nous a transmis des données concernant plusieurs opérations de logements. Nous avons décidé de travailler sur des opérations de plus de dix logements individuels pour lesquelles le marché de travaux a été passé en corps d'état séparés, les échantillons de données concernant les autres types d'opérations étant moins conséquents. Ici, nous avons obtenu, en plus du prix de revient global, un prix par mètre carré de surface utile permettant de comparer les opérations plus aisément.

Les quatre opérations présentent des niveaux de performance thermique différents. L'une est labellisée Très Haute Performance Energétique 2005, elle respecte donc des niveaux théoriques de consommation inférieurs de 20 % à ceux de la RT 2005, une deuxième est labellisée BBC et les troisième et quatrième opérations sont soumises à la RT 2012. Elles sont situées respectivement à Beuvrages, Mastaing, Bambecque et Cambrai. Seule la ville de Bambecque est éloignée des trois autres. Alors que les trois premières sont à l'Est de Lille, la dernière se trouve à l'Ouest de la Métropole. D'après le zonage de tension établi par Guy Taieb, la ville de Cambrai est celle où le marché est le plus tendu (zone 2), viennent ensuite Beuvrage et Mastaing (zone 4) et enfin Bambecque (zone 5).

Les données de prix après appel d'offre sont les suivantes :

Tableau 20 Données fournies par la Partenord dans le cadre de l'étude de l'impact de la réglementation thermique et de ses labels sur le prix de revient des opérations.

Opérations	Beuvrages THPE 2005	Mastaing BBC	Bambecque RT 2012	Cambrai RT 2012
<i>Date d'appel d'offre</i>	sept-11	oct-13	déc-13	avr-14
<i>Nombre de logements</i>	15	16	27	11
<i>Coût HT au logement</i>	133 437 €	148 754 €	136 873 €	133 312 €
<i>Coût HT/m² de SU</i>	1 545 €	1 985 €	1 660 €	1 663 €
<i>Coût HT bâtiment au logement</i>	91 680 €	121 935 €	93 301 €	89 770 €
<i>Coût HT bâtiment/m² de SU</i>	1 062 €	1 627 €	1 131 €	1 120 €
<i>SU moyenne/log</i>	86,3 m ²	74,9 m ²	82,5 m ²	80,2 m ²

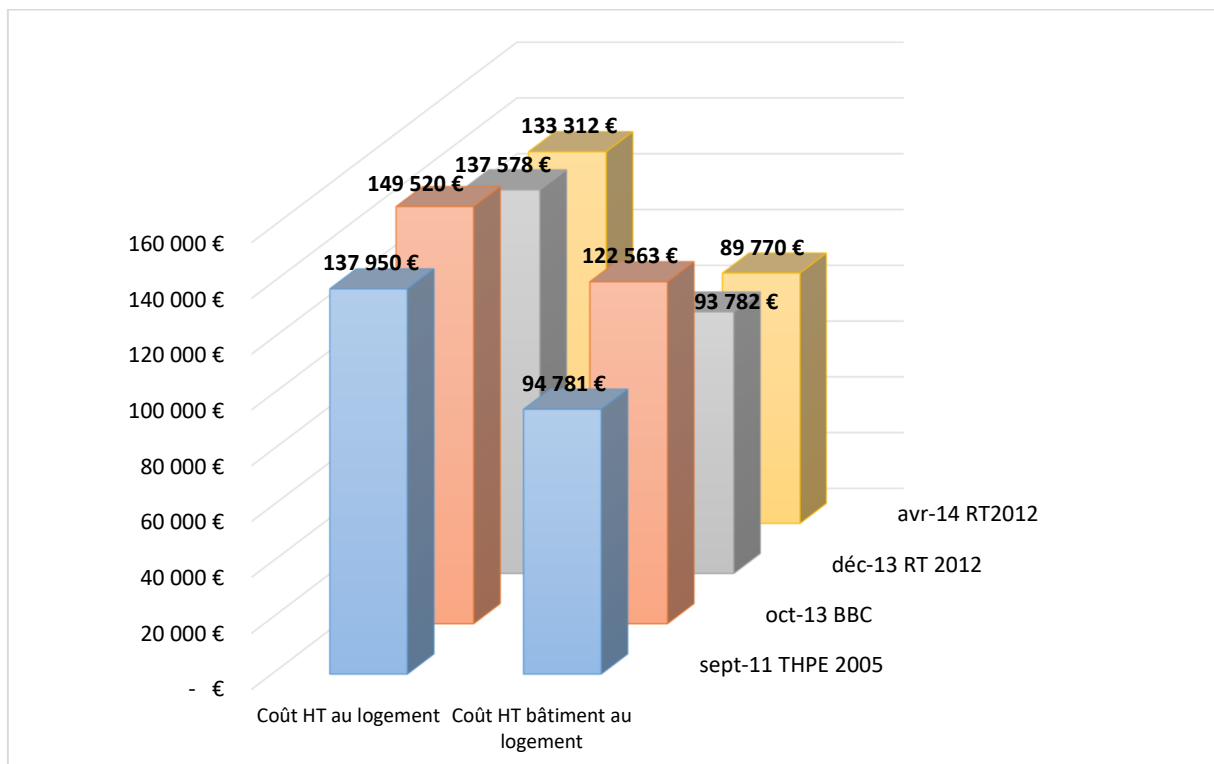
Ici aussi, l'opération la plus chère est celle de Mastaing, labellisée BBC. Elle est plus chère que l'opération THPE 2005, mais aussi plus chère que les deux opérations RT 2012. Bien que nous ne disposions pas du détail, nous pouvons supposer que cette différence de prix s'explique principalement par le poste bâtiment qui représente 82 % du prix de revient des logements BBC alors que cette même part se situe entre 67 et 69 % pour les autres exemples, et ce, pour des logements bien plus grands.

En outre, les deux opérations RT 2012 présentent des niveaux de prix de revient par logement similaires à l'opération THPE 2005 :

- La différence n'est que de 2,5 % pour celle de Bambecque et elle est même nulle si l'on se place en euros constants.



Figure 21 Géolocalisation des quatre opérations de Partenord. De haut en bas : Bamebecque, Beuvrages, Mastaing et Cambrai. Source : Google Maps.



Graphique 54 Coût moyen par logement (€2014) de 4 opérations similaires réalisées par Partenord en fonction de la réglementation et de la date d'appel d'offre. Source : données fournies par Partenord Habitat.

- L'opération de Cambrai apparaît même moins chère que celle de Beuvrages (rapportée en euros constants, cette différence s'élève à 3 %).

Il semblerait néanmoins que, pour tenir ses prix, le bailleur n'ait pas hésité à diminuer quelque peu les surfaces moyennes des logements, les opérations de Cambrai et Bambecque étant plus chères au mètre carré que celle de Beuvrages. Cependant, réduire la surface n'a pas été suffisant pour l'opération de Mastaing qui, même au mètre carré de surface utile, reste la plus chère alors que les logements y sont en moyenne plus petits.

Ainsi, bien que le label THPE représente un niveau d'exigences thermique un peu supérieur à la simple RT 2005, ces résultats prêtent à croire qu'il n'est pas beaucoup plus cher de faire construire en RT 2012 qu'il ne l'était précédemment.

Ces exemples viennent étayer l'hypothèse que la labellisation BBC a été coûteuse pour les bailleurs, comme nous l'avons observé sur le prix d'achat et le prix de revient grâce à la modélisation. Leurs opérations ont présenté des coûts bien supérieurs à ceux usuellement observés. Il s'avère donc qu'à projet exceptionnel, budget exceptionnel, gonflé dans la plupart des cas par des subventions supplémentaires et des majorations de loyer. Mais cet effort fourni sur le BBC a permis aux constructeurs de s'accoutumer à la future RT 2012 et d'optimiser leurs dépenses. Ainsi, les opérations respectant la nouvelle réglementation présentent des niveaux de prix de revient similaires aux opérations construites avec les exigences de la RT 2005. Concernant la réglementation accessibilité, le seul exemple de comparaison que nous avons pu exploiter conclut à un accroissement important du prix de revient dû à l'application de cette réglementation. Mais nous avons pu remarquer par ailleurs que ce surcoût s'est semble-t-il tassé, au profit d'une réorganisation interne des logements.

4. Conclusion

Il est donc aujourd'hui difficile de trancher la question de l'effet de la réglementation sur les coûts et les prix.

Bien que les acteurs, au travers de rapports d'études ou de déclarations dans la presse, affirment que les nouvelles réglementations ont été coûteuses et qu'elles sont en partie responsables de l'accroissement du prix des logements neufs, les résultats des études statistiques et monographiques ne permettent pas de le confirmer. En effet, les bases de données mobilisées ne rendent pas compte clairement d'un effet spécifique des réglementations thermiques et accessibilité sur le prix. De même, bien que les écarts de prix se soient creusés dans l'individuel suite au changement de cartographie et au renouvellement de la réglementation parasismique, le bilan est plus mitigé dans le collectif. Le seul effet réellement observable, dans les bases de données comme dans les exemples monographiques, concerne le label Bâtiment Basse Consommation. Pour ces opérations, les acheteurs ayant souscrit un PTZ et les bailleurs ont obtenu des subventions plus importantes. Aussi, les ménages ont été prêts à payer plus, aussi bien à l'achat qu'en location aidée avec la majoration des loyers, pour vivre dans un logement conçu pour être économe en énergie.

Néanmoins, la dénonciation de la norme comme porteuse de coûts peut être comprise. La façon de concevoir les logements a changé, la quantité de matériaux à mettre en œuvre pour respecter les réglementations thermiques et parasismiques sur certains territoires est plus conséquente. Alors comment expliquer que l'évolution réglementaire, hormis le label BBC pour lequel les ménages ont été prêts à payer plus pour un logement de plus grande qualité, a eu si peu d'impact sur le prix et le coût de production des logements ?

Les acteurs sont assez unanimes sur le sujet. D'après eux, si les nouvelles réglementations n'ont pas induit d'augmentation des prix, c'est parce que la conjoncture économique a été favorable à une baisse des prix de revient. En effet, comme indiqué auparavant, du fait de la diminution du nombre de chantiers, il semblerait que les entreprises de la construction se soient trouvées en mauvaise posture économique et aient été contraintes de baisser leurs prix pour décrocher des marchés.

« Alors, aujourd'hui les entreprises malheureusement ont très très faim, il n'y a pas beaucoup de boulot, donc elles sont prêtes à baisser un peu leurs prétentions pour avoir des marchés parce que sinon et beh, voilà, c'est l'offre et la demande, vous avez appris ça. Sauf que c'est passer. », président de la Fédération des Promoteurs Immobiliers Nord-Pas-de-Calais, mars 2015.

« Je ne peux pas dire qu'on a observé une augmentation des coûts de la construction. Et ça peut s'expliquer essentiellement par les difficultés rencontrées par les entreprises de bâtiment du fait d'un volume d'activité qui a baissé », responsable de la construction de Partenord Habitat, mars 2015.

« En fait le carnet de commande des entreprises est vide donc elles sont prêtes à travailler à marge négative ou presque, elles font faillite sur nos chantiers et donc ben on est redescendu aux coûts de construction d'il y a deux ans », président du directoire des Nouveaux Constructeurs, avril 2015.

« Alors, oui il y en a eu une et sans doute pas aussi importante qu'elle aurait dû l'être parce qu'on est dans une période de crise depuis quelques années dans le bâtiment, dans l'immobilier et donc dans le bâtiment, par voie de conséquence il y a beaucoup, beaucoup moins de marchés qui sortent donc les entreprises tapent plus bas voire prennent des marchés je ne vais pas dire à perte mais ça doit arriver. », directrice du département Programmes de SIA Habitat, mai 2015.

La forte augmentation des coûts de construction au début des années 2000 semble être liée à la mobilisation des aciers mondiaux par la Chine pour la préparation des Jeux Olympiques de Pékin en 2008. Cette hausse aurait eu un effet volume sur la production de logements neufs. Le coût de la construction augmentant et les propriétaires fonciers n'étant alors pas prêts à baisser leurs prix afin d'ajuster le prix de revient global dans la logique du compte à rebours, le niveau de production de logements neufs a diminué. En conséquence, des entreprises du bâtiment se sont retrouvées à l'arrêt, le nombre de chantiers étant insuffisant pour que toutes puissent travailler.

L'évolution du montant des devis observée par la Banque de France en solde d'opinion¹⁸⁴ vient conforter cette idée (Graphique 55). Depuis janvier 2009, date de début de la série, le prix des devis par rapport au mois précédent n'a cessé de baisser en solde d'opinion. Les entreprises n'ont pas considéré une seule fois en sept ans que leurs prix ont augmenté par rapport au mois précédent.

Une autre piste d'explication serait l'évolution des procédés constructifs et des matériaux utilisés. Les acteurs admettent que l'adaptation des entreprises, des concepteurs et des fournisseurs de matériaux aux récentes réglementations a permis d'endiguer un surcoût qui pouvait initialement paraître

¹⁸⁴ « Le solde d'opinion est défini comme la différence entre la proportion de répondants ayant exprimé une opinion positive et la proportion de répondants ayant exprimé une opinion négative. Les questions des enquêtes de conjoncture appellent en effet le plus souvent une réponse à trois modalités : « en hausse », « stable » ou « en baisse ». À partir de ces réponses, on calcule, pour chaque question, le pourcentage de répondants (ménages ou entrepreneurs) ayant signalé une hausse (réponses positives), un statu quo (réponses stables), ou une baisse (réponses négatives), en tenant compte, dans le cas des entreprises, de l'importance relative à la fois de l'entreprise et du sous-secteur concerné. Un solde d'opinion est ensuite établi pour chaque question : différence entre le pourcentage de répondants ayant répondu positivement et le pourcentage de répondants ayant répondu négativement. », source : Insee.



Graphique 55 Bâtiment, évolution du prix des devis des devis par rapport au mois précédent corrigée des variations saisonnières.
Source : Webstat, Banque de France.

insurmontable. Aujourd’hui, certains bailleurs et promoteurs avouent construire moins cher en RT 2012 qu’en BBC RT 2005¹⁸⁵. C’est par ailleurs ce qu’avaient noté les experts.

Dans une présentation de leur Observatoire de la RT2012 datée de mai 2016, la Fédération des Promoteurs Immobiliers fait état de l’évolution des procédés de construction et d’isolation en immeuble collectif. Alors qu’en 2013, 57 % des permis de construire recensés par la FPI étaient déposés pour des constructions en béton, ce chiffre est passé à 71 % en 2015, au détriment de la maçonnerie et du béton isolant (Figure 22). La part de maçonnerie courante est elle aussi en hausse, passant de 5 % à 7 % au cours de la période. Il semblerait donc que les constructeurs soient parvenus à trouver des nouveaux moyens d’isoler, permettant de revenir à des modes constructifs traditionnels et donc moins chers. En outre, la totalité des permis déposés en 2015 présentent une solution d’isolation par l’intérieur, apparemment moins onéreuse que l’isolation par l’extérieur¹⁸⁶, alors qu’ils étaient 89 % deux ans auparavant (Figure 23).

Notons tout de même que bien que ce champ n’ait pas été expertisé, les promoteurs pointent du doigt d’autres champs réglementaires que sont l’accroissement des taxes et des exigences réglementaires locales conditionnant l’obtention du permis de construire.

« Où il y a en revanche des impacts forts sur le prix c’est sur les réformes des taxes de la TLE [ndlr : Taxe Locale d’Équipement] qui est passée taxe d’aménagement où on a changé, [...]. Et ça, ça peut aller du simple au double et donc en taxe au mètre carré, ça fait quoi maintenant la TLE, on arrive à peu près à 35 – 40 € du mètre carré de surface de plancher pour faire simple, donc ce n’est pas neutre sur un logement. », président du Cecim Nord, mars 2015.

« Les taxes ont doublé. Les taxes d’équipement etc., etc., les taxes naturelles espaces verts, etc. », président de la Fédération des Promoteurs Immobiliers du Nord-Pas-de-Calais, mars 2015.

« Ils m’ont envoyé la liste des pièces que demandaient un aménageur pour le dépôt d’un permis, et le dépôt d’un permis, même pas le dépôt officiel en mairie pour instruction, je parle du pré-dépôt, auprès de l’aménageur, pour qu’il valide le projet. Et là vous avez une liste de, je ne sais pas, 15 analyses détaillées, études et que sais-je, thermiques, il y a des études d’ensoleillement par pièce vous voyez, étude d’ensoleillement par pièce, pour vous rendre compte de ce que ça représente comme travail inutile additionnel et comme complexité dans le système. Alors évidemment si on est obligé de faire des études d’ensoleillement par pièce sur tous les programmes, ben on ne risque pas de faire baisser le prix des logements. », président du directoire des Nouveaux Constructeurs, avril 2015.

Mais même si les nouvelles réglementations de la construction étudiées n’ont, en apparence, pas influé sur le prix des logements neufs, il semblerait qu’elles aient agi sur leur confort et donc, indirectement, sur leur valeur d’usage. C’est notamment le cas de la réglementation accessibilité. D’après Emmanuelle Colboc, auteure du rapport sur l’impact des règles accessibilité dans la construction de logements neufs, plusieurs aspects de la réglementation, aujourd’hui quelque peu simplifiée¹⁸⁷, viennent affecter le confort des ménages :

- l’impossibilité d’installer une fenêtre non accessible pour une personne en fauteuil et donc derrière l’évier de la cuisine ;

¹⁸⁵ Cela est aussi dû à une baisse du niveau de contrôle et d’exigence de la réglementation par rapport au label.

¹⁸⁶ <http://www.isonat.com/blog/isolation-thermique-iti-ou-ite-quelle-solution-choisir-249.html>, consulté le 23/11/2016

¹⁸⁷ Décret n°2015-1770, arrêté du 24 décembre relatif à l’accessibilité aux personnes handicapées des bâtiments d’habitations collectifs et des maisons individuelles lors de leur construction.

OBSERVATOIRE RT2012 EN IMMEUBLE COLLECTIF

Modes constructifs: « les tendances »

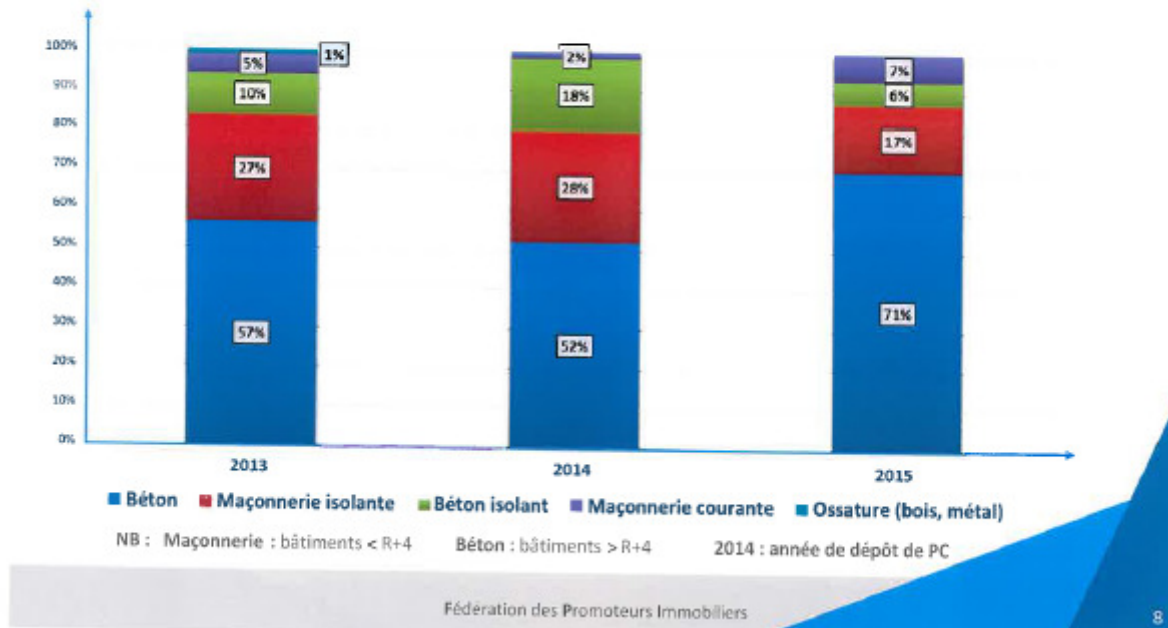


Figure 22 Les tendances en termes de modes constructifs. Source : Extrait d'une présentation de l'Observatoire RT 2012-FPI du 12 mai 2016.

OBSERVATOIRE RT2012 EN IMMEUBLE COLLECTIF

Familles d'isolation, « les tendances »

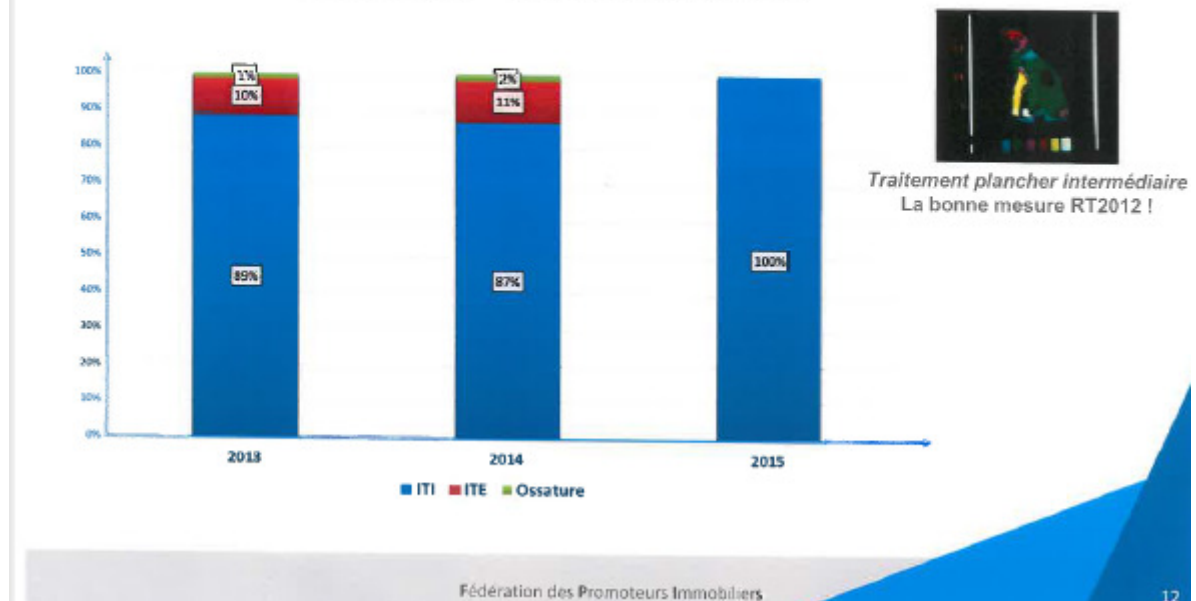


Figure 23 Les tendances en termes d'isolation des logements. Source : Extrait d'une présentation de l'Observatoire RT 2012-FPI du 12 mai 2016.

- la mutualisation systématique de la salle de bain et des toilettes du fait des espaces de circulation nécessaires au passage d'un fauteuil ;
- la diminution des espaces de vie au profit des circulations.

Ainsi, d'après Monique Eleb et Philippe Simon¹⁸⁸, le plan des logements neufs se standardise, « dorénavant, on entre directement dans le séjour, avec, au mieux, un retour de cloison » ; « la cloison qui séparait la cuisine du séjour [est supprimée] pour n'avoir qu'une seule pièce », faisant passer la surface totale moyenne de ces deux pièces de 30 à 24 m² ; la taille des chambres non accessibles se réduit ; les duplex inversés sont rendus impossibles.

Pour répondre à ce phénomène, le rapport Colboc conclut à la nécessité de réintroduire de la notion d'adaptabilité des logements en lieu et place du tout adapté. C'est d'ailleurs l'esprit de l'arrêté de simplification pris en décembre 2015, qui autorise les travaux modificatifs de l'acquéreur en garantissant la visitabilité du logement et l'adaptabilité du cabinet d'aisance.

Outre le confort d'usage des logements, il semblerait que les nouvelles réglementations, et notamment la réglementation thermique 2012, influent sur la qualité architecturale des logements. D'après M. Eleb et P. Simon, le plan général serait simplifié pour éviter les ponts thermiques, « avec les conséquences que cela peut avoir sur les qualités spatiales, domestiques et esthétiques d'un projet »¹⁸⁹. C'est en effet une des méthodes usitées par les bailleurs pour limiter le coût de la norme.

« Et en fait, le prix du BBC, ce n'est pas forcément uniquement la norme, c'est par rapport à ce qui est dessiné, c'est-à-dire que sur un bâtiment, un bâtiment collectif très rectangulaire, avec pas trop de décrochés dans tous les sens, plutôt avec une façade bien droite, comme ce que vous avez en face, avec un bon travail sur les expositions, sur les ouvertures au Sud plutôt qu'au Nord, etc., vous allez réussir à avoir un prix raisonnable. Par contre, pour peu que le terrain ne soit pas orienté dans le bon sens, mais qu'il faille faire des choses plus sympas sur la façade qui est au Nord, avec des grandes ouvertures parce que machin, etc., parce qu'il faut une ouverture sur la ville, qui a des exigences architecturales, que l'architecte est lui aussi plutôt parti dans des choses parce que certains sont plus techniciens, d'autres vont plus vouloir créer, eh bien, ça peut avoir de fortes incidences sur le coût. », directrice du département Programmes de SIA Habitat, mai 2015.

Le problème du coût de la norme n'est donc pas qu'économique. Les nouvelles réglementations impliquent de nombreuses contraintes quant à l'organisation des chantiers, la conception des logements, le contrôle de leur respect. Peut-être qu'au final, critiquer son coût et son prix, c'est trouver un angle d'attaque qui parle à tout à chacun contre l'obligation de changer ses modes de conception et de fonctionnement et que se référer à son accessibilité pour les plus modestes, c'est inciter les pouvoirs publics à subventionner plus largement le logement neuf.

¹⁸⁸ Eleb M. et Simon P. (2012), p.40

¹⁸⁹ *Op. cit.*, p.42

Troisième partie

Le logement neuf, un bien difficilement accessible pour les ménages modestes ?

Contrairement à ce que soutiennent publiquement les acteurs de la construction, il n'a pas été possible de prouver l'existence d'un lien direct entre renforcement réglementaire et hausse des prix. Pourtant, il s'avère que le prix des logements neufs, supérieur à celui des logements anciens, n'a cessé de croître ces dernières années.

Les impacts de cet accroissement semblent être d'autant plus ressentis par les ménages les plus modestes. En effet, leur taux d'effort en matière de logement est le plus élevé et l'accession à la propriété leur est plus difficile que pour les autres ménages¹⁹⁰. D'après l'Insee, le taux d'effort médian en matière de logement des ménages relevant du premier quartile de la distribution des niveaux de vie était de 23,6 % en 2010 alors qu'il n'était que de 11 % pour les ménages du dernier quartile. Cet écart n'a fait que s'accroître ces quinze dernières années, le taux d'effort ayant augmenté plus rapidement pour les ménages les plus modestes que pour les ménages les plus aisés¹⁹¹.

Tableau 21 Taux d'effort médian des ménages selon le niveau de vie, Champ : France métropolitaine, hors ménages dont la personne de référence est étudiante, logée gratuitement, usufruitière (pour 1996-2006 ; 2008-2010), fermier, métayer (pour 1996-2006). Sources : Insee, enquêtes nationales sur le logement 1996 et 2006 et enquêtes SRCV 2008 et 2010, calculs Insee et SOeS.

Répartition par quartiles de niveaux de vie	Taux d'effort médian en 2010 (%)	Evolution du taux d'effort (points)	
		1996 – 2006	2008 – 2010
1 ^{er} quartile	23,6	2,8	0,6
2 ^{ème} quartile	21,3	1,6	0,4
3 ^{ème} quartile	18,9	0,4	0,1
4 ^{ème} quartile	11,0	-1,5	0,1

En outre, parmi les accédants à la propriété, seuls 10 % appartenait au premier quartile de niveau de vie en 2006 alors que, dix ans auparavant, ils représentaient 13 % des acquéreurs de résidences principales. Ce phénomène d'exclusion des ménages modestes de l'accession à la propriété a pour corollaire l'accroissement de la part des locataires au sein des ménages du premier quartile de niveau de vie, cette part étant passée de 61 à 66 % entre 2006 et 2010¹⁹².

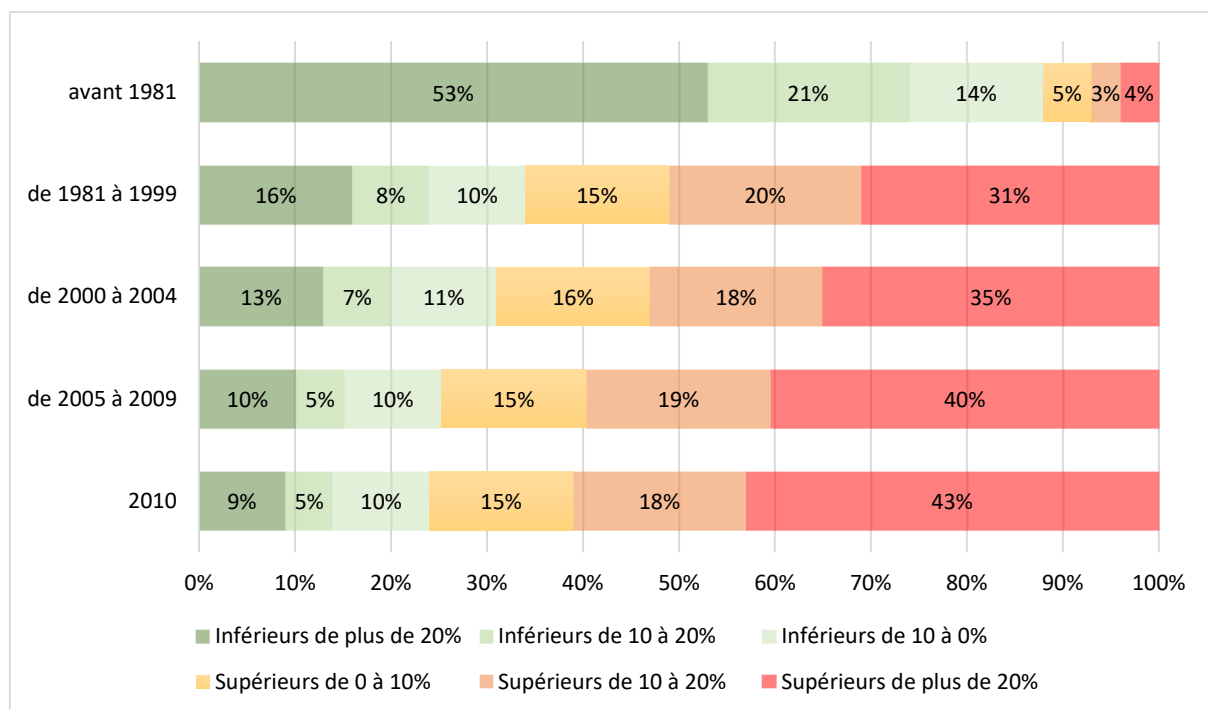
Le secteur de la location sociale ne fait pas figure d'exception. En effet, du fait de la différence de prix entre les logements neufs et anciens et de la faiblesse de leurs ressources, les ménages modestes auraient plus de difficultés à trouver une location dans le neuf¹⁹³. En s'appuyant sur le répertoire du parc locatif social (RPLS) et sur les données relatives aux loyers-plafonds des aides personnelles au logement, le Haut Comité pour le Logement des Personnes Défavorisées (HCLPD) a pu déterminer que

¹⁹⁰ Voir Bugeja F. (2013). D'après l'auteur, un ménage appartenant aux deux premiers déciles de niveau de vie avait, en 1985, treize fois moins de chances qu'un ménage du dernier décile d'accéder à la propriété plutôt que de louer. Et cet écart s'est accru ces trente dernières années du fait, notamment, du système de crédit qui lie l'emprunt aux revenus.

¹⁹¹ Arnault S., Crusson L. (2012)

¹⁹² *Ibid.*

¹⁹³ HCLPD (2012)



Graphique 56 Comparaison des loyers et des loyers-plafonds des aides selon la date de première mise en location. Source : Données RPLS, Haut Comité pour le Logement des Personnes Défavorisées, "Loyers HLM, droit au logement et mixité sociale", avril 2012.

les logements les plus récents, du fait de leur loyer d'entrée plus élevé, sont les moins accessibles (Graphique 56). En effet, 74 % des logements mis en location pour la première fois entre 2005 et 2009 ont un loyer supérieur au loyer-plafond pris en compte pour le calcul des aides personnelles¹⁹⁴. Ce taux passe à 76 % pour les logements loués pour la première fois en 2010. Les ménages les plus modestes, qui n'ont pas la capacité financière de supporter cet écart de loyer, se trouveraient ainsi exclus de ces logements.

Il semblerait donc, d'après la littérature, que l'accroissement des prix des logements neufs et anciens au cours des années 2000, aurait fragilisé les ménages les plus modestes.

Ainsi la question de l'accessibilité économique des logements neufs pour les ménages modestes est-elle confortée. Cette hypothèse soulève plusieurs interrogations. Qui sont les ménages qui résident dans les logements neufs ? En quoi sont-ils différents de ceux qui habitent dans l'ancien ? Est-il plus difficile pour les ménages modestes d'accéder au logement neuf et cette situation a-t-elle évolué depuis le début des années 2000 ?

1. Etude du peuplement des logements neufs

Après avoir défini ce qu'est un logement neuf en fonction des sources de données mobilisées, cette première section s'intéressera au peuplement de ce segment de parc. Nous comparerons le profil socio-économique des ménages y résidant à celui des ménages ayant récemment emménagé dans l'ancien. Nous chercherons ensuite à déterminer si ce profil a évolué au cours des années 2000.

1.1. La notion de logement neuf

Un logement neuf est défini différemment dans le Code de la Construction et de l'Habitation et dans le Code Général des Impôts. D'un point de vue fiscal, un logement neuf est un logement qui n'a pas été achevé depuis plus de cinq ans, « qu'il résulte d'une construction nouvelle ou qu'il fasse partie d'un immeuble ayant subi des travaux de surélévation ou des travaux l'ayant rendu à l'état neuf »¹⁹⁵. Au sens du Code de la Construction et de l'Habitation, un logement neuf est un logement n'ayant jamais été occupé ou ayant été aménagé dans des locaux jusqu'ici destinés à des usages autres que l'habitation¹⁹⁶.

Les sources de données disponibles pour étudier le logement neuf ne nous permettent cependant pas de ne retenir qu'une seule définition. C'est pourquoi, en fonction des sources utilisées, nous adopterons pour le logement neuf les définitions suivantes :

- Filocom indique l'année de construction du logement. En tant que base à origine fiscale, il se réfère à une situation au 1^{er} janvier du millésime N considéré. L'année de référence pour définir l'ancienneté d'un logement est l'année de construction (variable *acons*), qui correspond à l'année de la première perception de la taxe sur le foncier bâti et donc à l'année de déclaration d'achèvement des travaux. Le fichier étant incomplet pour les logements construits au cours de l'année N-1, toutes les transactions n'ayant pas encore été renseignées, il a été décidé de considérer comme neuf tout logement dont l'année de construction est comprise entre N-2 et N-1.

¹⁹⁴ En France, les aides personnelles au logement sont attribuées en fonction de la composition familiale et du montant du loyer des locataires, dans la limite d'un plafond. Lorsque le loyer dépasse ce plafond, le surplus n'est pas pris en compte dans le calcul de l'aide et est donc intégralement supporté par le ménage. Ainsi, les logements dont le loyer est supérieur au plafond sont, de fait, les moins économiquement accessibles.

¹⁹⁵ Code général des impôts, article 257.

¹⁹⁶ Alinéa 6 de l'article R.318-2 de Code de la Construction et de l'Habitation.

- La base des Prêts à Taux Zéro comporte une variable indiquant le type d'opération concernée par le prêt (*TOPE*). C'est donc à partir de celle-ci que sont sélectionnés les logements neufs. Nous avons retenu l'achat neuf (au sens de jamais occupé) qui correspond aux transactions réalisées auprès des promoteurs, la construction de maison individuelle achat de terrain compris dans le financement de l'opération et la construction de maison individuelle hors achat de terrain, c'est-à-dire pour laquelle le terrain était déjà propriété du ménage et ne fait donc pas partie du périmètre de financement par le prêt à taux zéro.
- La base Perval distingue les logements neufs et anciens à partir de la variable *typ_na*. Les logements sont ici considérés comme neufs dès que tout ou partie du bien est soumise à la TVA. Il s'agit donc soit d'un logement de moins de cinq ans acheté auprès d'un promoteur, soit d'un logement de moins de cinq ans acheté auprès d'un particulier qui l'avait lui-même acquis sous la forme d'une Vente en Etat Futur d'Achèvement (VEFA).
- L'Enquête Nationale Logement comporte aussi une variable définissant le caractère neuf ou ancien d'un logement. Mais, de façon plus précise, elle répertorie l'année d'achèvement de la construction (variable *IAAD*). C'est donc à partir de cette variable que nous avons défini un logement neuf, en considérant qu'il correspondait à un logement achevé dans les deux ans précédant l'enquête, se rapprochant ainsi de la définition retenue pour Filocom.

1.2. Profil des ménages résidant dans le neuf. Un profil différent des ménages ayant récemment emménagé dans l'ancien ?

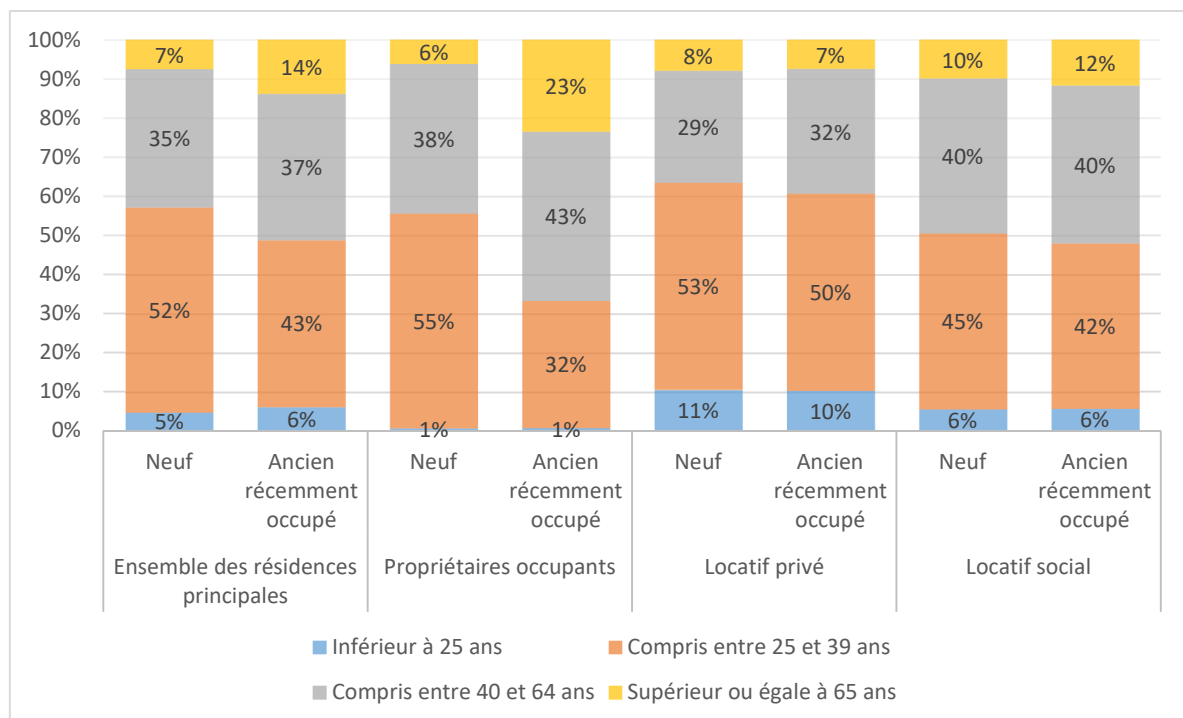
A partir de divers indicateurs issus des bases de données concernant le logement et leurs occupants que sont les Enquêtes Nationales sur le Logement, Filocom et Perval, commençons par dresser le profil socio-économique des ménages résidant dans les logements neufs en France métropolitaine, en le comparant avec celui des ménages ayant récemment emménagé dans un logement ancien.

POINT METHODOLOGIQUE

Afin de comparer les ménages résidant dans un logement neuf à ceux ayant récemment emménagé dans l'ancien, il a été choisi, dans Filocom, de se concentrer sur une période d'emménagement de deux ans. Il s'agit de comparer deux populations similaires, ayant emménagé dans leur logement dans le même laps de temps. Les ménages ayant récemment emménagé dans l'ancien au sens de Filocom seront donc les ménages résidant dans des logements dont la durée d'occupation (variable *duroc*) est égale à un ou deux ans. Cependant, il existe un biais. En effet, dans Filocom, la durée d'occupation est remise à zéro à chaque modification du statut fiscal du ménage. Ainsi, en cas de décès de l'un des membres du couple, de mariage, de divorce ou de décohabitation fiscale, la durée d'occupation est réinitialisée alors que le ménage n'a pas déménagé. Etant donné que Filocom ne contient pas d'identifiant ménage, nous ne sommes pas en mesure de déterminer quels sont les ménages concernés et donc de corriger ce biais.

Dans l'Enquête Nationale sur le Logement, le même raisonnement a été adopté. Les emménagés récents dans l'ancien sont donc les ménages dont le logement a été construit il y a plus de deux et dont l'année d'arrivée de la première personne du ménage actuel dans le logement (*MAA1A*) est comprise entre N-2 et N, N étant le millésime de l'enquête.

Enfin, dans Perval, la comparaison s'opère entre les acquéreurs d'un logement neuf et les acquéreurs d'un logement ancien, l'achat ayant été réalisé la même année.



Graphique 57 Répartition par tranches d'âge de la personne de référence des ménages résidant dans un logement neuf ou ayant récemment emménagé dans un logement ancien au 1er janvier 2013. Source : Filocom 2013, SOeS. Elaboration de l'auteur.

1.2.1. Des ménages jeunes

Au 1^{er} janvier 2013, la majorité des personnes de référence des ménages résidant dans les logements neufs est âgée de moins de 39 ans (Graphique 57). Ces ménages jeunes y sont plus nombreux que chez les emménagés récents dans l'ancien. Proportionnellement, il y a en effet moins de personnes âgées de 25 à 39 ans et plus de personnes âgées de plus de 65 ans chez ces derniers. Cela est principalement le fait des propriétaires occupants, en moyenne plus âgés dans l'ancien que dans le neuf. De surcroît, ce phénomène s'oppose à la tendance générale observée du peuplement des logements puisque seulement 10,5 % des ménages propriétaires occupants appartiennent à la catégorie des 25-39 ans¹⁹⁷. Dans le locatif, la différence est moins ténue. En effet, 64 % des ménages emménageant dans un logement neuf du secteur locatif privé ont moins de 39 ans, contre 60 % dans l'ancien, et que ces mêmes pourcentages s'établissent respectivement à 51 et 48 % dans le secteur social.

L'achat dans le neuf concerne donc plus particulièrement les ménages jeunes, au contraire de l'achat d'un logement ancien qui est plus souvent réalisé par un ménage dont la personne de référence a plus de 40 ans. Cela se vérifie aussi dans le secteur locatif. Néanmoins, au regard des emménagés récents, l'âge ne semble pas être un facteur discriminant sur le segment de parc des logements anciens. Que ce soit dans l'ancien ou dans le neuf, les ménages ayant signé récemment un bail de location sont majoritairement âgés de 25 à 39 ans.

1.2.2. Des profils familiaux différenciés en fonction du statut d'occupation

POINT METHODOLOGIQUE

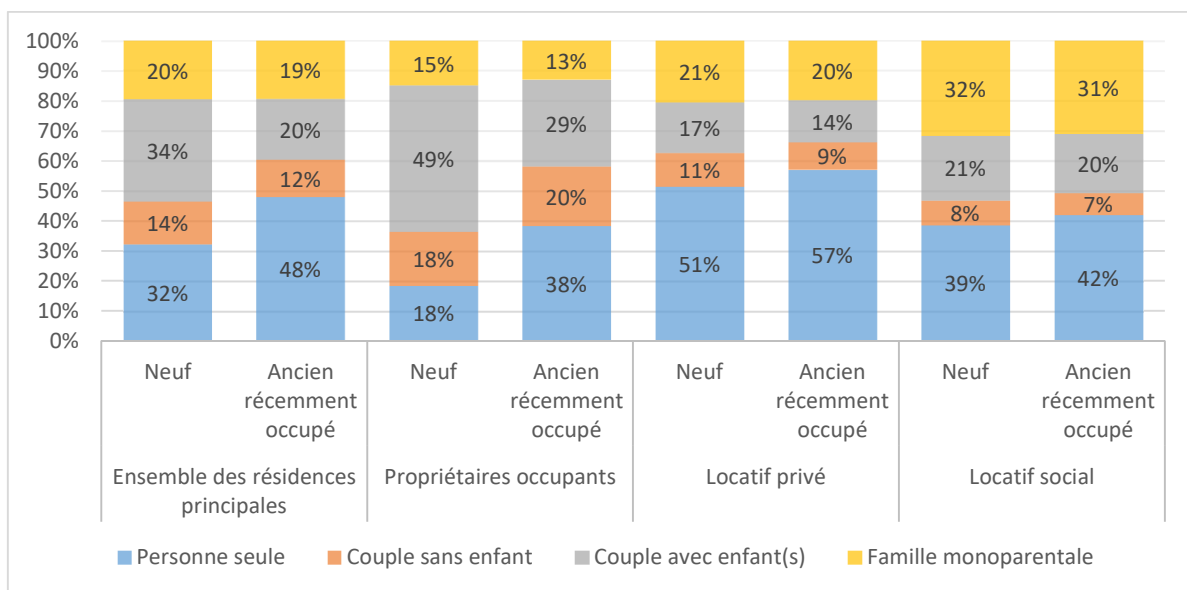
Dans Filocom, la composition familiale se définit à partir du foyer fiscal au sens de l'impôt sur le revenu des personnes physiques :

- Une personne seule est un ménage composé de la seule personne de référence ;
- Un couple sans enfant est un ménage composé de la personne de référence et d'un époux, d'un déclarant conjoint ou d'un déclarant rattaché ;
- Un couple avec enfant(s) est un ménage composé de la personne de référence ; d'un époux, d'un déclarant conjoint ou d'un déclarant rattaché ; et d'un ou plusieurs enfants à charge de moins de 18 ans ;
- Une famille monoparentale est un ménage composé de la personne de référence et d'un ou plusieurs enfants à charge de moins de 18 ans.

Le cas des étudiants ayant leur propre logement mais étant fiscalement rattachés à leurs parents, des collocations à plus de deux personnes et des couples avec enfant de plus de 18 ans n'ont pas pu être pris en compte.

Les ménages qui résident dans les logements neufs sont en majorité soit des personnes seules, soit des couples avec enfant(s) (Graphique 58). La comparaison avec les ménages ayant récemment emménagé dans l'ancien montre que les couples avec enfant(s) ont une plus grande propension à se diriger vers le neuf, tandis que les personnes seules sont bien plus présentes dans le parc ancien. Les couples sans enfant et les familles monoparentales ayant emménagé récemment se répartissent sensiblement de la même façon sur les deux segments de parc étudiés.

¹⁹⁷ Cerema, CGDD/SOeS (2015).



Graphique 58 Répartition par composition familiale des ménages résidant dans un logement neuf ou ancien récemment occupé au 1er janvier 2013. Source : Filocom 2013, SOeS. Elaboration de l'auteur.

En fonction du statut d'occupation, les répartitions en matière de composition familiale diffèrent. En effet, au 1^{er} janvier 2013, alors que 18 % des acquéreurs de logements neufs sont des personnes seules, cette quotité s'élève à 38 % chez les acquéreurs de logements anciens, faisant ainsi passer la part des couples avec enfants de 49 % dans le neuf à 29 % dans l'ancien. Il semblerait donc que les couples avec enfants accédant à la propriété soient plus attirés par l'achat ou la construction d'un logement neuf, à l'image de l'oiseau construisant son nid, contrairement aux personnes seules qui achètent plutôt des logements anciens.

Le secteur locatif, aussi bien neuf qu'ancien, se caractérise par une forte représentation des personnes seules parmi les emménagés récents. Viennent ensuite les familles monoparentales, plus nombreuses en proportion dans les logements locatifs sociaux que dans le parc privé.

Le segment de parc du logement neuf en accession à la propriété présente ainsi une vraie particularité quant à son peuplement. Les ménages qui y vivent sont plus particulièrement des couples jeunes, âgés de 25 à 39 ans, avec des enfants.

En revanche, les ménages emménageant dans le secteur locatif neuf sont peu différents de ceux emménageant dans le parc de logements locatifs anciens. Tout comme les acquéreurs d'un logement neuf, ils se caractérisent par leur jeunesse, mais aussi par le fait qu'ils soient souvent seuls, avec ou sans enfant.

1.2.3. Un niveau de vie plus élevé dans le neuf que dans l'ancien

POINT METHODOLOGIQUE

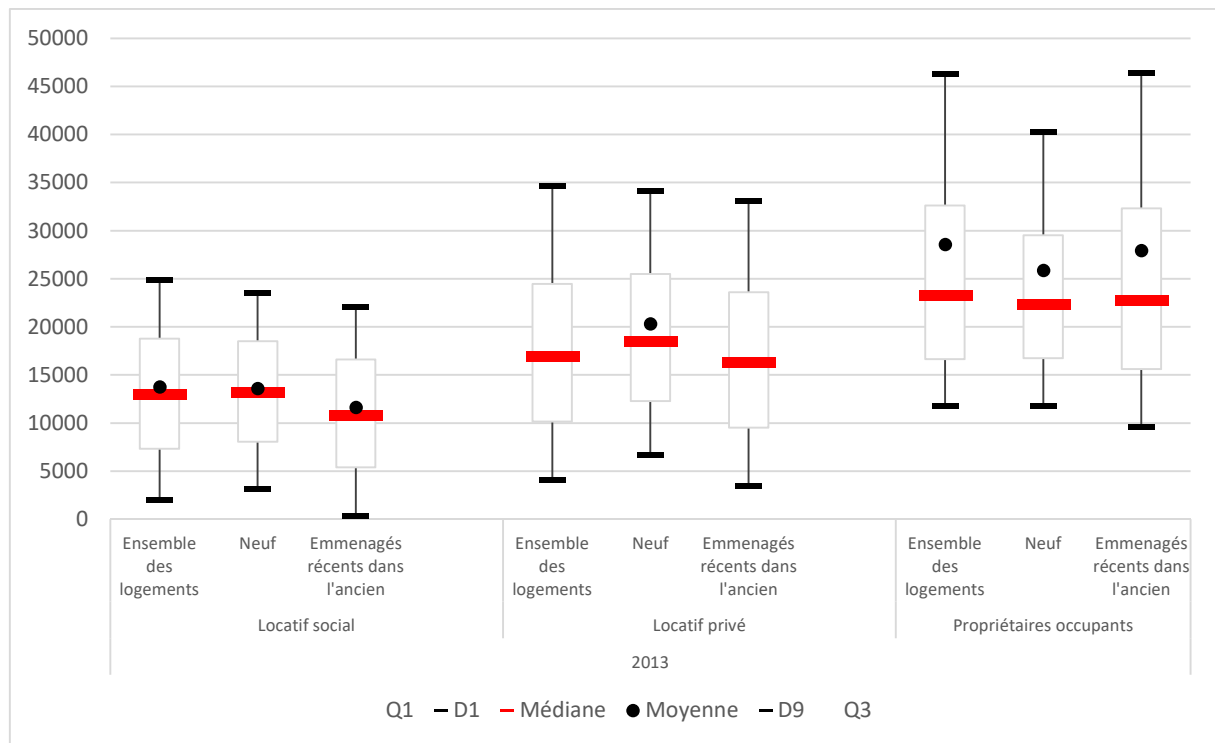
L'indicateur choisi pour étudier les revenus des ménages est leur niveau de vie. Celui-ci correspond au revenu par unité de consommation des ménages et permet de ramener le revenu à la composition familiale. Le niveau de vie est étudié à partir de la base Filocom qui répertorie des données concernant le revenu déclaré à l'administration fiscale. Il a été calculé à partir du revenu brut, entendu comme le revenu avant abattements de l'année n-1 par rapport au millésime de Filocom étudié. Il correspond donc aux salaires et assimilés déclarés par le contribuable.

Les moyennes de niveau de vie observées dans le locatif privé hors logements neufs étant aberrantes, celles-ci ne sont pas présentées.

Les ménages locataires d'un logement neuf présentent des revenus plus élevés que les locataires ayant récemment emménagé dans un logement ancien (Graphique 59). En effet, l'ensemble des indicateurs de niveau de vie sont plus élevés dans le neuf que dans l'ancien. Ainsi, les 10, 25, 50, 75 et 90 % des ménages louant un logement neuf ont un niveau de vie supérieur au 10, 25, 50, 75 et 90 % des ménages louant un logement ancien depuis peu et ce, même dans le parc locatif social. Il semblerait donc qu'une sélection s'opérerait en fonction des revenus pour les attributions dans le parc neuf pour lequel les loyers sont plus élevés que dans le parc de logements construits jusqu'à la fin des années 1970.

La situation est un peu différente en propriété occupante. Là aussi, les ménages les plus modestes ayant acquis un logement neuf ont un niveau de vie plus élevé que ceux ayant acquis un logement ancien. Mais la tendance s'inverse une fois passée la médiane et, même en moyenne, les ménages les plus aisés achetant un logement neuf ont un niveau de vie moindre que ceux achetant un logement ancien. Il semblerait donc que les ménages les plus aisés soient plus volontiers portés sur l'achat d'un logement ancien, idéalement situé en centre-ville et présentant le « charme »¹⁹⁸ qu'on lui confère. Le logement

¹⁹⁸ Bernard L. (2012), p. 76



Graphique 59 Diagramme en boîtes des niveaux de vie au 1^{er} janvier 2013 des ménages ayant récemment emménagé dans le neuf et dans l'ancien. Source : Filocom 2013, SOeS. Champ : France métropolitaine. Elaboration de l'auteur.

Aide à la lecture : le trait inférieur représente le seuil du premier décile de niveau de vie, soit le niveau de vie en dessous duquel vivent 10 % des ménages. La limite inférieure de la boîte représente le seuil du premier quartile, soit le niveau de vie en dessous duquel vivent 25 % des ménages. Le trait rouge représente la médiane du niveau de vie, soit le niveau de vie en dessous duquel vivent 50 % des ménages. Le point noir représente la moyenne des niveaux de vie des ménages. La limite supérieure de la boîte représente le seuil du troisième quartile de niveau de vie, soit le niveau de vie au-dessus duquel vivent 25 % des ménages. Enfin, le trait supérieur représente le seuil du dernier décile de niveau de vie, soit le niveau de vie au-dessus duquel vivent 10 % des ménages.

neuf en accession semble quant à lui destiné à des ménages ni pauvres, ni riches mais dont l'idéal résidentiel reste l'achat ou la construction d'une maison neuve.

1.2.4. Les catégories socio-professionnelles supérieures¹⁹⁹ mieux représentées dans le neuf en accession à la propriété

POINT METHODOLOGIQUE

La base Perval recense la catégorie socio-professionnelle de l'acheteur (variable *a_prof*) d'après la nomenclature Insee. Si plusieurs personnes achètent conjointement un logement, la variable correspond à la profession du plus âgé d'entre eux. Pour un couple marié, il s'agit de la profession de l'acquéreur masculin.

L'Enquête Nationale sur le Logement aurait pu nous permettre d'étudier les PCS en fonction des différents statuts d'occupation. Cependant, les effectifs par catégorie étaient trop faibles (souvent inférieurs à 30), pour que les résultats soient pertinents.

Cette variable est absente de la base Filocom.

En 2014, les ménages des catégories socio-professionnelles (PCS) dites supérieures sont proportionnellement plus nombreux parmi les acheteurs de logements neufs que parmi les ménages ayant acheté un logement ancien (Graphique 60).

On note que les maisons neuves sont achetées dans les mêmes proportions par les ménages des catégories socio-professionnelles supérieures (30 %), par les ménages de profession intermédiaire (28 %) et par les employés et ouvriers (28 %). Ainsi, bien que l'achat d'un logement neuf issu de la promotion immobilière soit plutôt dédié aux catégories socio-professionnelles supérieures, le segment de l'individuel voit-il aussi les professions intermédiaires et les employés être bien représentés en comparaison avec l'ancien. Cependant, cette observation doit être nuancée par le fait que, en 2014, les employés et ouvriers représentaient 44 % de la population contre 12 % pour les PCS supérieures. Malgré la répartition observée parmi les acheteurs de maisons neuves, les PCS supérieures restent surreprésentées par rapport à leur poids dans l'ensemble de la population.

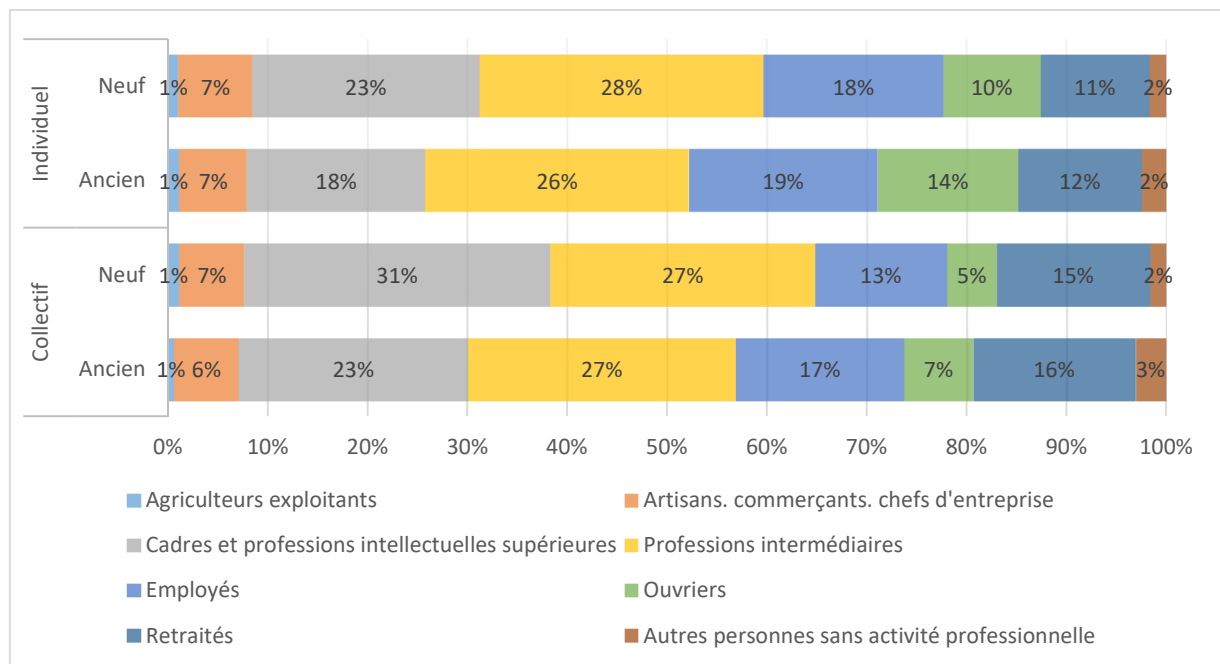
Dans les logements collectifs neufs, la part des PCS supérieures est plus élevée que celle observée dans l'individuel groupé. A l'inverse, les employés et les ouvriers y sont plus rares.

Ainsi, le parc de logements neufs en accession à la propriété issus de la promotion immobilière est plutôt occupé par des ménages des catégories socio-professionnelles supérieures et ce, d'autant plus que les logements sont collectifs.

1.2.5. Deux profils différents en fonction du statut d'occupation

Deux profils se distinguent donc. D'une part, les locataires des logements neufs présentent un profil social proche de l'ensemble des locataires ayant récemment emménagé. Ils sont plutôt jeunes, vivent souvent seuls, avec ou sans enfant(s). Néanmoins, leur niveau de vie est en moyenne plus élevé que celui des emménagés récents dans l'ancien. Ainsi, on retrouve dans le locatif neuf les locataires jeunes et célibataires les plus aisés. D'autre part, les ménages accédant à la propriété dans le neuf sont en majorité de jeunes couples avec enfants, plutôt de catégorie socio-professionnelle supérieure ou intermédiaire. Leur niveau de vie médian est plus élevé que celui des ménages qui achètent un logement

¹⁹⁹ Ces ménages sont définis comme étant ceux dont la personne de référence est soit artisan, commerçant ou chef d'entreprise, soit cadre ou exerce une profession intellectuelle supérieure.



Graphique 60 Répartition par PCS de la personne de référence des ménages ayant acquis un logement ancien ou un logement neuf issu de la promotion immobilière. Source : Perval 2014. Champ : France métropolitaine hors Ile-de-France. Elaboration de l'auteur.

ancien, mais les accédants à la propriété les plus aisés semblent plutôt se diriger vers le parc de logements anciens et de logements collectifs neufs. Cela renvoie à la prégnance de la « société pavillonnaire »²⁰⁰ et à l'idéal français de la maison individuelle neuve en propriété occupante comme lieu de vie privilégié des familles²⁰¹.

1.3. Le profil des ménages résidant dans le neuf a-t-il évolué au cours des années 2000 ?

1.3.1. La part des ménages locataires jeunes décroît dans le neuf

Alors que la part des ménages propriétaires d'un logement neuf de moins de 39 ans a légèrement crû entre le 1^{er} janvier 2003 et le 1^{er} janvier 2013, les logements locatifs neufs sont de plus en plus souvent occupés par des ménages dont la personne de référence a entre 40 et 64 ans (Graphique 61).

Il est envisageable que l'on observe ici l'effet des politiques de relogement conduites à la suite des opérations de renouvellement urbains. En effet, ces dernières ont eu pour effet de reloger dans le neuf les ménages dont l'immeuble a été démoli.

1.3.2. De plus en plus de personnes seules

Entre 2003 et 2013, le parc de logements neufs a accueilli de plus en plus de personnes seules, leur part passant de 23 à 32 %, contrairement à celle des couples avec enfants qui a décru (Graphique 62).

Cette évolution reflète un fait sociétal. En effet, d'après les données des recensements de l'Insee, la part de des ménages composés d'une personne seule en France est passée de 30,8 % en 1999 à 34,6 % en 2013 alors que celle des couples avec enfant(s) est passée de 31,6 % à 26 %. Cependant, cette évolution reste bien plus marquée sur le segment des logements neufs, notamment du parc locatif social.

1.3.3. Un niveau de vie en baisse dans le locatif, en hausse parmi les propriétaires occupants

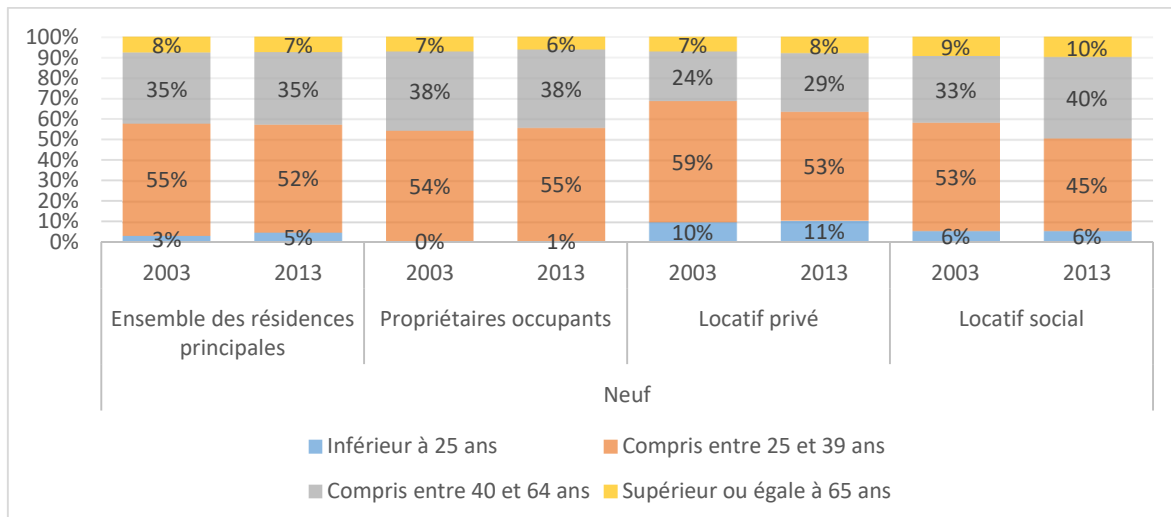
Entre 2003 et 2013, le niveau de vie des ménages résidant dans le parc locatif neuf a eu tendance à se dégrader, les seuils du premier décile et du premier quartile ayant diminué au cours de la période, une fois les effets de l'inflation corrigés (Graphique 63). Il en est de même pour le dernier quartile et le dernier décile. On observe donc une tendance à la paupérisation de l'occupation des parcs de logements locatifs neufs.

En revanche, le niveau de vie des ménages propriétaires occupants d'un logement neuf a augmenté au cours de la période, et cela concerne l'ensemble des seuils observés. Les ménages qui achètent un logement neuf disposent donc de ressources de plus en plus importantes.

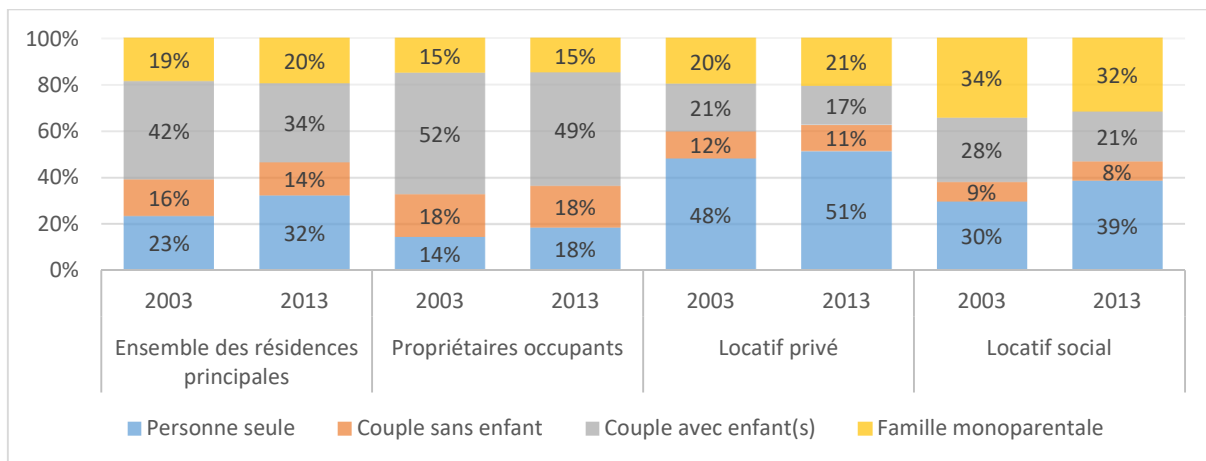
Cette dernière observation est corroborée par l'étude de la base des Prêts à Taux Zéro du SGFGAS, qui nous renseigne sur les ménages primo-accédants aidés dans le neuf.

²⁰⁰ Haumont N. (1966)

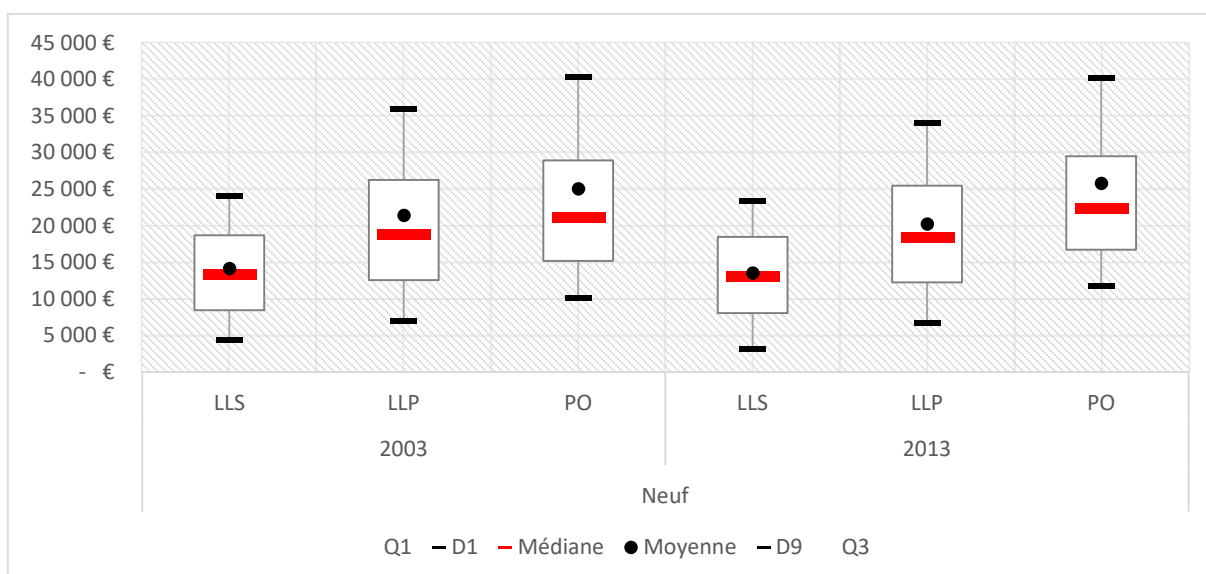
²⁰¹ D'après un sondage de l'Institut Français d'Opinion Publique réalisé pour le Journal du Dimanche, du 9 au 13 avril 2013 sur un échantillon de 1026 personnes âgées de 18 ans et plus, le logement idéal est pour 42 % des sondés une maison neuve.



Graphique 61 Répartition par tranches d'âge de la personne de référence des ménages résidant dans un logement neuf au 1^{er} janvier 2003 et au 1^{er} janvier 2013. Source : Filocom 2003 et 2013, SOeS. Elaboration de l'auteur.



Graphique 62 Répartition par composition familiale des ménages résidant dans un logement neuf au 1^{er} janvier 2003 et au 1^{er} janvier 2013. Source : Filocom 2003 et 2013, SOeS. Elaboration de l'auteur.



Graphique 63 Diagrammes en boîte des niveaux de vie au 1^{er} janvier 2003 et au 1^{er} janvier 2013 des ménages résidant dans un logement neuf en fonction du statut d'occupation en euros constants de 2013. Source : Filocom 2003 et 2013, SOeS. Elaboration de l'auteur.

POINT METHODOLOGIQUE

La base des Prêts à Taux Zéro comporte des variables relatives aux revenus des ménages emprunteurs (*RANN*), à leur état matrimonial (*EMEM*), au nombre de personnes qui le composent (*NPER*) et à l'année de naissance de l'emprunteur (*ANEM*). Cependant, nous ne disposons pas du nombre d'unité de consommation des ménages. A partir de ces éléments et des statistiques sur l'âge moyen à l'accouchement par rang de naissance permettant d'estimer l'âge des enfants, nous avons reconstitué un niveau de vie en créant une variable relative au nombre d'unités de consommation des ménages (*UCM*). Plusieurs situations ont été étudiées.

Tableau 22 Age moyen à l'accouchement, par rang de naissance de l'enfant (en années). Champ : France métropolitaine. Source : Insee, statistiques d'état civil et estimations de population.

	Rang 1	Rang 2	Rang 3
1989	25,9	28,5	30,6
1998	27,3	29,9	28,2
2007	27,9	30,5	32,4
2010	28,1	30,7	32,5

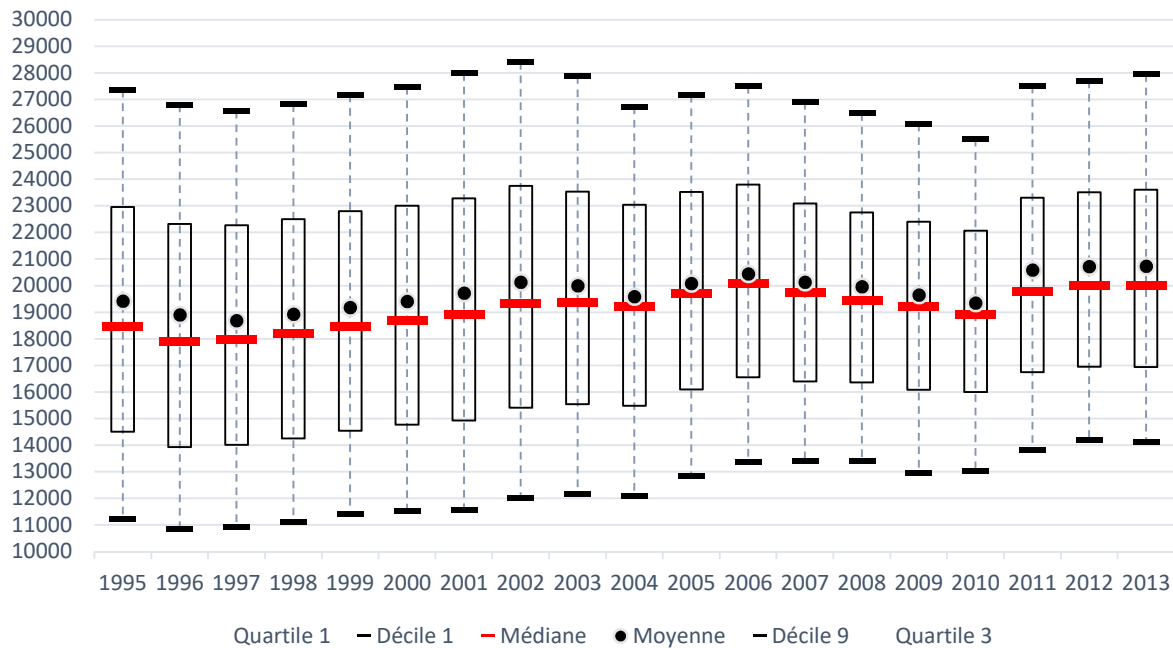
Dans les calculs suivants, pour les prêts octroyés entre 1995 et 1997, les chiffres utilisés sont ceux de 1989. Pour ceux octroyés entre 1998 et 2006, ce sont ceux de 1998. Pour ceux octroyés entre 2007 et 2009, ce sont ceux de 2007. Pour les prêts octroyés ensuite, ce sont ceux de 2010.

Pour les couples, définis comme les personnes mariées ou vivant maritalement, nous avons adopté les hypothèses suivantes :

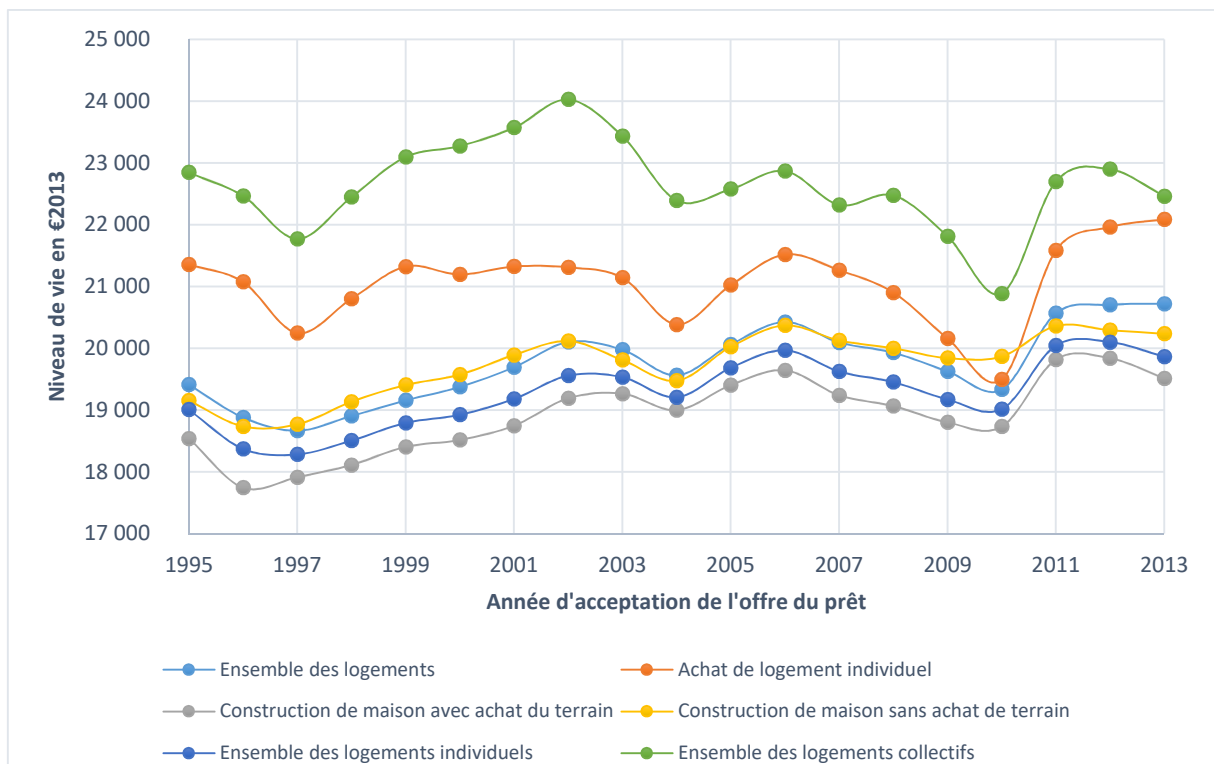
- Si le nombre de personnes composant le ménage est égal à 2, l'UCM est égal à $1+0,5=1,5$
- Si le nombre de personnes composant le ménage est égal à 3 et que l'âge de l'emprunteur, défini comme étant la différence entre l'année d'octroi du prêt et l'année de naissance de l'emprunteur :
 - est inférieur à l'âge de rang 1 augmenté de 14 ans (l'enfant est supposé avoir moins de 14 ans), l'UCM est égal à $1+0,5+0,3=1,8$
 - est supérieur à l'âge de rang 1 augmenté de 14 ans, l'UCM est égal à $1+0,5+0=2$
- Si le nombre de personnes composant le ménage est égal à 4 et que l'âge de l'emprunteur :
 - est inférieur à l'âge de rang 1 augmenté de 14 ans, l'UCM est égal à $1+0,5+0,3+0,3=2,1$
 - est supérieur à l'âge de rang 2 augmenté de 14 ans, l'UCM est égal à $1+0,5+0,5+0,5=2,5$
 - est compris entre l'âge de rang 1 augmenté de 14 ans et l'âge de rang 2 augmenté de 14 ans, l'UCM est égal à $1+0,5+0,5+0,3=2,3$
- Si le nombre de personnes composant le ménage est égal à 5 et que l'âge de l'emprunteur :
 - est inférieur à l'âge de rang 1 augmenté de 14 ans, l'UCM est égal à $1+0,5+0,3+0,3+0,3=2,4$
 - est supérieur à l'âge de rang 3 augmenté de 14 ans, l'UCM est égal à $1+0,5+0,5+0,5+0,5=3$
 - est compris entre l'âge de rang 1 augmenté de 14 ans et l'âge de rang 3 augmenté de 14 ans, l'UCM est égal à $1+0,5+0,5+0,4=2,4$ (dans les faits, le dernier chiffre de l'addition, 0,4, est égal à 0,3 ou 0,5 en fonction de l'âge de l'enfant)

Pour les personnes célibataires définies comme étant les personnes veuves, divorcées, séparées ou célibataires, les mêmes valeurs, auxquelles on retranche 0,5 puisque le ménage ne compte pas de deuxième adulte, sont utilisées.

Le cas des ménages avec plus de cinq personnes, très peu représentés dans la base (de l'ordre de 2 % des ménages), n'a pas été étudié afin de simplifier les calculs.



Graphique 64 Diagramme en boîtes du niveau de vie des ménages ayant contracté un PTZ en euros constants de 2013 pour un achat dans le neuf à plafond de ressources et zonage constant. Source : SGFGAS, base PTZ. Champ : France métropolitaine. Elaboration de l'auteur.



Graphique 65 Evolution du niveau de vie moyen en euros constants de 2013 des ménages souscrivant un PTZ pour l'achat d'un logement neuf. Source : SGFGAS, base PTZ. Champ : France métropolitaine. Elaboration de l'auteur.

A monnaie, plafond de revenus et zonage constants, on observe que le revenu net par unité de consommation des ménages ayant accédé à la propriété avec un PTZ a varié entre 1995 et 2013 (Graphique 64) :

- Les seuils du premier décile et du premier quartile ont augmenté respectivement de 26 et 17 % sur la période ;
- La moyenne et la médiane ont augmenté de 7 et 8 % ;
- Les seuils du dernier quartile et du dernier décile ont augmenté de 3 et 2 %.

A plafond de ressources constant, cette faible augmentation du niveau de vie des ménages les plus aisés n'est pas étonnante, les revenus étant limités par le plafond. Néanmoins, l'accroissement du niveau de vie des accédants aidés les plus modestes semble indiquer qu'il est de plus en plus difficile pour les ménages modestes d'accéder pour la première fois à la propriété dans le neuf.

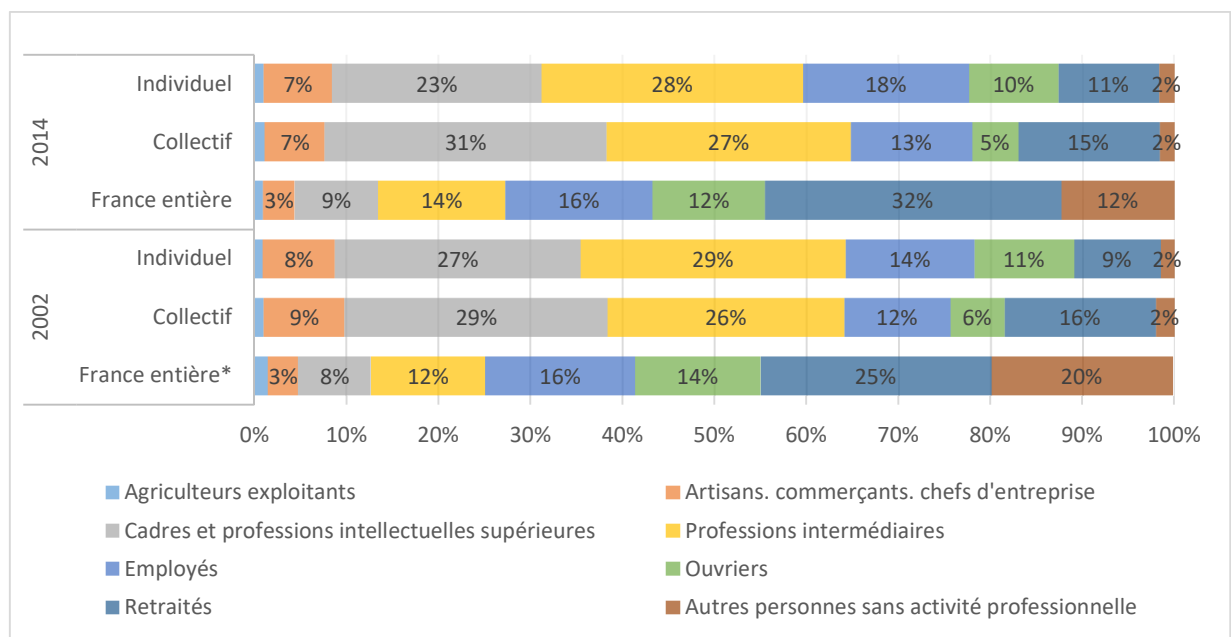
La décomposition en fonction du type d'opération nous renseigne sur le niveau de vie moyen des acheteurs de logement neuf aidés par un PTZ (Graphique 65). Ainsi, les ménages qui achètent leur logement auprès d'un promoteur ont en moyenne un niveau de vie plus élevé, en particulier lorsqu'ils achètent un appartement. Viennent ensuite les ménages qui font construire sur un terrain qui leur appartenait préalablement et enfin ceux qui achètent le terrain en même temps que la maison. On note aussi que le niveau de vie des ménages achetant leur logement auprès d'un promoteur est celui qui a le moins évolué entre 1995 et 2013. En euros constants, le niveau de vie moyen de ces ménages a crû de 3,4 % dans l'individuel et a diminué de 1,7 % dans le collectif. Dans le même temps, le niveau de vie des ménages faisant construire leur logement avec et sans achat de terrain augmentait de 5,3 % et 5,6 %. Là encore, ce sont les ménages les moins aisés qui semblent peu à peu être exclus de la primo-accession dans le neuf.

1.3.4. De plus en plus d'employés dans l'individuel neuf en accession à la propriété

Alors que la catégorie socio-professionnelle des ménages achetant un appartement neuf recensés dans Perval a très peu évolué entre 2002 et 2014, on note, dans l'individuel, une progression des employés, au détriment des cadres et professions intellectuelles supérieures (Graphique 66).

Il semblerait donc que le plan de relance mis en place à la fin des années 2000 ait permis à une part plus importante de ménages moins favorisés du point de vue leur catégorie socio-professionnelle d'accéder à la propriété dans l'individuel neuf.

Les ménages résidant dans le neuf sont donc de moins en moins jeunes et de plus en plus souvent des personnes vivant seules. Dans le parc locatif, on note une paupérisation des ménages résidant dans le neuf, au contraire du parc de logements en accession où les ménages disposent de ressources de plus en plus importantes. Ce sont les premiers signes d'une inégalité de ressources croissante en matière d'accès à la propriété dans le neuf.



Graphique 66 Répartition par PCS de la personne de référence des ménages ayant acquis un logement neuf. Comparaison à la répartition nationale des PCS. Source : Perval 2002 et 2014 et Insee. Champ : France métropolitaine hors Ile-de-France. *Les données n'étant disponibles qu'à partir de 2003, la répartition France entière est celle de 2003. Elaboration de l'auteur.

2. Le cas particulier des ménages modestes

Afin de déceler un éventuel phénomène d'exclusion des ménages les plus modestes des logements neufs, nous étudierons, après avoir défini et caractérisé les ménages modestes, leur représentation sur ce segment de parc. Nous tenterons ensuite de déterminer si l'augmentation des prix des logements neufs au cours des années 2000 a été accompagnée d'un phénomène d'exclusion plus marqué.

2.1. Comment se caractérisent les ménages modestes ?

2.1.1. Définition d'un ménage modeste

a. Définitions de la littérature

De nombreux termes existent pour définir la population en fonction de ses ressources. « Modestes », « populaires » ou encore « à faible niveau de vie » qualifient la frange la plus pauvre de la population. Aucun consensus n'a permis d'établir clairement les critères d'appartenance à cette catégorie, tant les situations diffèrent. Ainsi, plusieurs définitions, concernant l'individu ou le ménage, sont employées dans la littérature :

- Dans ses travaux sur le logement, l'Observatoire National de la Pauvreté et de l'Exclusion Sociale (ONPES), définit les ménages modestes comme ceux appartenant au deuxième et troisième décile de niveau de vie, les différenciant ainsi de ceux appartenant au premier décile dénommés les ménages pauvres.
- Dans son étude « Une comparaison des hauts revenus, des bas revenus et des « classes moyennes » » (2007), R. Bigot, chercheur au Crédoc²⁰², définit le groupe des « bas revenus » comme étant les 20 % de la population disposant des plus bas revenus. En 2008, dans l'étude « Les classes moyennes sous pression », il ne parle plus de revenus mais de niveau de vie, tout en conservant la même quotité. Enfin, en 2013, dans « Le bien-être progresse-t-il moins vite que le produit intérieur brut ? », les « bas revenus » sont définis comme les personnes dont le niveau de vie est inférieur à 70 % du niveau de vie médian.
- Le Centre d'Analyse Stratégique (CAS), dans sa note concernant les aides au logement des ménages modestes (2012), définit les ménages les plus modestes comme étant ceux appartenant aux deux premiers quintiles de niveau de vie, étudiants exclus.
- Il est aussi possible de qualifier les ménages et les individus en fonction de leur position par rapport au seuil de pauvreté relatif. On considère comme pauvre une personne dont les revenus sont inférieurs à un certain pourcentage du niveau de vie médian, fixé le plus souvent à 50 ou 60 % en France. D'après cette dernière définition, en 2014, un individu est considéré comme étant « pauvre » lorsque son niveau de vie mensuel est inférieur à 1008 euros²⁰³.
- Dans son numéro de Chiffres et Statistiques (2012) consacré aux conditions de logement des ménages à bas revenu en 2010, le Commissariat Général au Développement Durable (CGDD) définit ces derniers comme étant les ménages des trois premiers déciles de niveau de vie, celui-ci étant calculé à l'aide du revenu imposable après abattement.
- Dans leur livre *Pour une révolution fiscale* paru en 2011, C. Landais, T. Piketty et E. Saez estiment que les classes « populaires » sont constituées des 25 millions d'individus adultes les plus pauvres, soient les 50 % des revenus les plus bas avec un revenu brut mensuel individuel compris entre 1 000 et 2 200 €.
- L'observatoire des inégalités retient comme catégories modestes les 30 % des ménages les plus démunis. Si l'on considère les revenus après impôts et prestations sociales, cela correspond, en

²⁰² Centre de recherche pour l'étude et l'observation des conditions de vie.

²⁰³ Données Insee 2014.

2008, à un niveau de vie inférieur à 1 163 € pour une personne seule, à 2 174 € pour un couple sans enfant et à 3 057 € pour un couple avec deux enfants²⁰⁴.

b. Définitions retenues

Dans le cadre de ce travail de thèse, il a été choisi de définir les ménages modestes comme étant les ménages appartenant aux trois premiers déciles de niveau de vie. Cette définition permet de conserver une population stable au cours des années. En effet, les trois premiers déciles représentant 30 % des ménages, la définition ne se trouve pas influencée en proportion de ménages par l'évolution de leurs ressources.

Ainsi, dans Filocom, les ménages modestes étudiés sont les ménages appartenant aux trois premiers déciles de niveau de vie calculés à partir du revenu fiscal net déclaré à l'administration, appelé aussi revenu fiscal de référence, et rapporté au nombre d'unités de consommation des ménages. Dans cette base, le revenu net est un revenu calculé après abattements éventuels (par exemple les frais réels ou l'abattement forfaitaire de 10 %). Cela explique la différence observée avec les bases de données suivantes, qui calculent le niveau de vie à partir de ce qui est gagné chaque mois par les ménages. Pour le calcul des niveaux de vie, les logements occupés par des étudiants rattachés fiscalement à leur parent ont été exclus.

Tableau 23 Seuil du troisième décile de revenus nets par unité de consommation dans Filocom. Champ : France métropolitaine. Source : SOeS, Filocom 2003, 2005, 2007, 2009, 2011 et 2013.

	2003	2005	2007	2009	2011	2013
Seuil du troisième décile de niveau de vie	7 345 €	7 657 €	10 162 €	10 907 €	11 223 €	11 967 €

Dans la base des Prêts à Taux Zéro, nous avons choisi de calculer les niveaux de vie à partir des revenus nets des ménages l'année d'acceptation du prêt, rapportés au nombre d'unités de consommation supposé des ménages²⁰⁵. Etant donné que cette base ne recouvre qu'une partie des ménages, respectant les plafonds de ressources réglementaires permettant l'octroi d'un PTZ, il n'a pas paru pertinent d'y définir les ménages modestes comme étant les ménages des trois premiers déciles de niveau de vie de la base. Ainsi, nous avons introduit les déciles de niveau de vie calculés par l'Insee à partir des enquêtes Revenus fiscaux et sociaux. Les ménages modestes de la base des Prêts à Taux Zéro sont donc les ménages dont le niveau de vie est inférieur au seuil du troisième décile calculé par l'Insee.

Tableau 24 Seuil du troisième décile de niveau de vie calculé par l'Insee, en euros constants de 2010 jusqu'en 2010 puis en euros constants de 2013. Champ : France. Source : Insee.

	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003		
Seuil du troisième décile de niveau de vie	12 860 €	12 810 €	13 140 €	13 340 €	13 620 €	13 970 €	14 360 €	14 410 €		
	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
	14 370 €	14 530 €	14 710 €	15 010 €	15 440 €	15 390 €	15 180 €	14 680 €	14 610 €	14 680 €

²⁰⁴ Données Insee 2008 issues de l'article de l'Observatoire des inégalités (2012), *Qui sont donc les classes moyennes ?*

²⁰⁵ Voir le point méthodologique du 1.3.3. de la troisième partie.

Dans l'Enquête Nationale sur le Logement, le niveau de vie est calculé à partir du revenu annuel total ramené aux unités de consommation des ménages. Ainsi, en fonction du millésime, les ménages modestes dans cette base sont les ménages dont le niveau de vie est inférieur aux valeurs ci-dessous.

Tableau 25 Seuil du troisième décile de niveau de vie des ménages d'après l'ENL. Source : ENL 1996, 2002, 2006 et 2013.

	1996	2002	2006	2013
Seuil du troisième décile de niveau de vie	8 138 €	10 626 €	11 999 €	14 523 €

2.1.2. Caractéristiques des ménages modestes

D'après notre définition, les ménages modestes sont les ménages appartenant aux trois premiers déciles de niveau de vie. Mais, hormis ces considérations économiques, quelles sont les caractéristiques de ces ménages en termes de classe d'âges, de composition familiale et de catégorie socio-professionnelle ?

L'échantillon étant ici suffisamment important numériquement pour que l'exploitation de l'Enquête Nationale sur le Logement de 2013 soit pertinente, les caractéristiques des ménages modestes en France métropolitaine ont été étudiées à partir de celle-ci. Afin de ne pas biaiser l'étude, les étudiants en ont été exclus.

a. Des ménages plus jeunes, plus isolés et aux professions moins valorisées

Les ménages modestes, hors étudiants, sont un peu plus jeunes que l'ensemble des ménages (Graphique 67). Chez les premiers, 28 % des personnes de référence du ménage ont moins de 40 ans alors qu'ils sont 23 % en France métropolitaine hors étudiants.

Aussi, les ménages modestes sont plus souvent des personnes seules ou des familles monoparentales, ne disposant donc que d'un seul revenu (Graphique 68).

Enfin, la part des ouvriers, des employés et des autres personnes sans activité professionnelle est plus importante chez les ménages des trois premiers déciles de niveau de vie que dans l'ensemble de la population (Graphique 69). Ils ne font que très rarement partie des catégories socio-professionnelles supérieures.

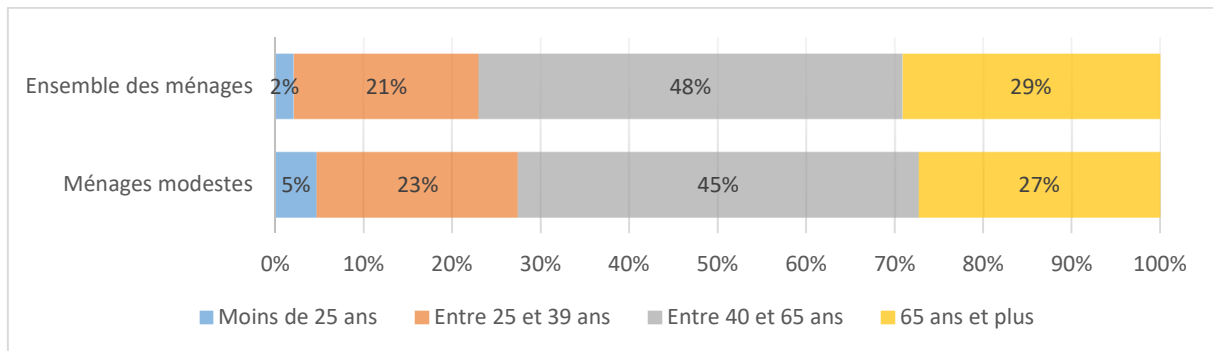
b. Le statut d'occupation des ménages modestes : une inégalité de niveau de vie face à l'accession à la propriété

Contrairement à l'ensemble des ménages qui vivent plutôt dans l'individuel (58 %), les ménages modestes vivent en majorité dans des logements collectifs (54 %).

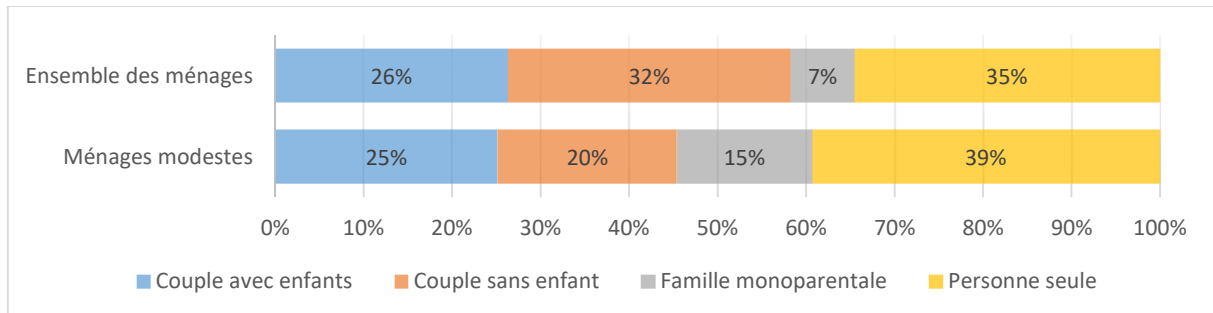
Ils sont plutôt locataires, aussi bien du parc social que du parc privé (Graphique 70). Seuls 9 % des ménages modestes sont accédants à la propriété et remboursent donc un emprunt. Et, parmi les ménages modestes propriétaires non-accédants, 62 % sont retraités.

On note ici le signe d'une réelle inégalité face à l'accès à la propriété entre les ménages modestes et l'ensemble de la population qui est à près de 60 % propriétaire de son logement.

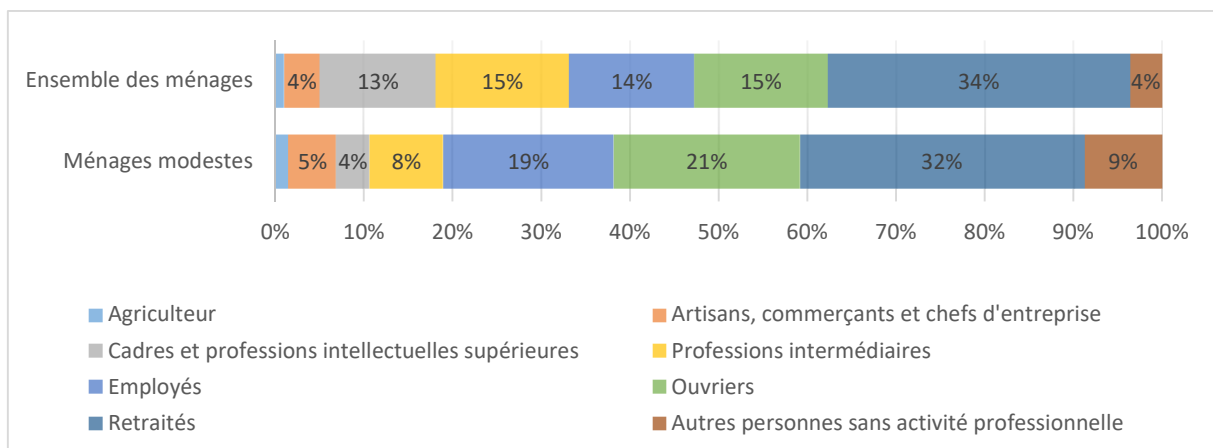
Lorsque l'on s'intéresse dans Filocom aux ménages ayant récemment emménagé (Graphique 71), qui a l'avantage d'être une base exhaustive, on note que, au 1^{er} janvier 2013, 9 % d'entre eux vivent dans un logement neuf en propriété occupante (6 %), en locatif privé (2 %) et en locatif social (1 %). Les ménages modestes ne sont que 7 % à avoir emménagé dans un logement neuf, et en majorité dans le parc locatif. Cela semble indiquer qu'il est plus difficile pour les ménages modestes d'accéder à un logement neuf que pour l'ensemble des ménages et que, lorsqu'ils en ont la possibilité, cela se fait plutôt en locatif qu'en accession à la propriété.



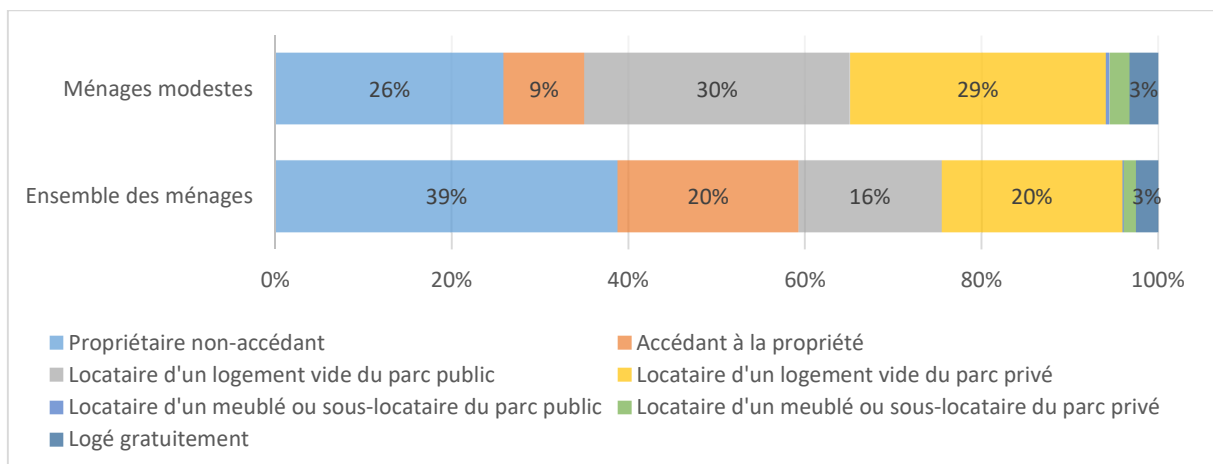
Graphique 67 Répartition des ménages par tranche d'âge. Source : Insee, Enquête Logement 2013. Elaboration de l'auteur.



Graphique 68 Répartition des ménages par composition familiale. Source : Insee, Enquête Logement 2013. Elaboration de l'auteur.



Graphique 69 Répartition des ménages par catégorie socio-professionnelle. Source : Insee, Enquête Logement 2013. Elaboration de l'auteur.



Graphique 70 Répartition des ménages par statut d'occupation. Source : Insee, Enquête Logement 2013. Elaboration de l'auteur.

2.2. La part des ménages modestes parmi les occupants de logements neufs

Le profil des occupants du parc de logements neufs et celui des ménages modestes se rejoignent sur deux points : ils sont jeunes et vivent soit en couple pour les propriétaires occupants, soit seul pour les locataires. Ces similitudes dans les profils, malgré les différences économiques observées, mènent à se poser la question de la représentation des ménages modestes dans le parc de logements neufs.

2.2.1. Le locatif, parc d'accueil des ménages modestes dans le neuf

Filocom nous révèle que, au 1^e janvier 2013, 30 % des ménages vivant dans un logement neuf sont des ménages modestes (Graphique 72). Ces derniers étant définis comme appartenant aux trois premiers déciles de niveau de vie, leur part est donc identique dans le parc de logements neufs et dans l'ensemble du parc de logements en France métropolitaine.

Néanmoins, on note que les ménages ayant récemment emménagé dans l'ancien sont à 42 % des ménages modestes. Ainsi, il semble qu'une certaine spécialisation du parc de logements récemment occupés dans l'accueil des ménages modestes puisse s'observer. Elle est cependant bien moins marquée dans le neuf que dans l'ancien.

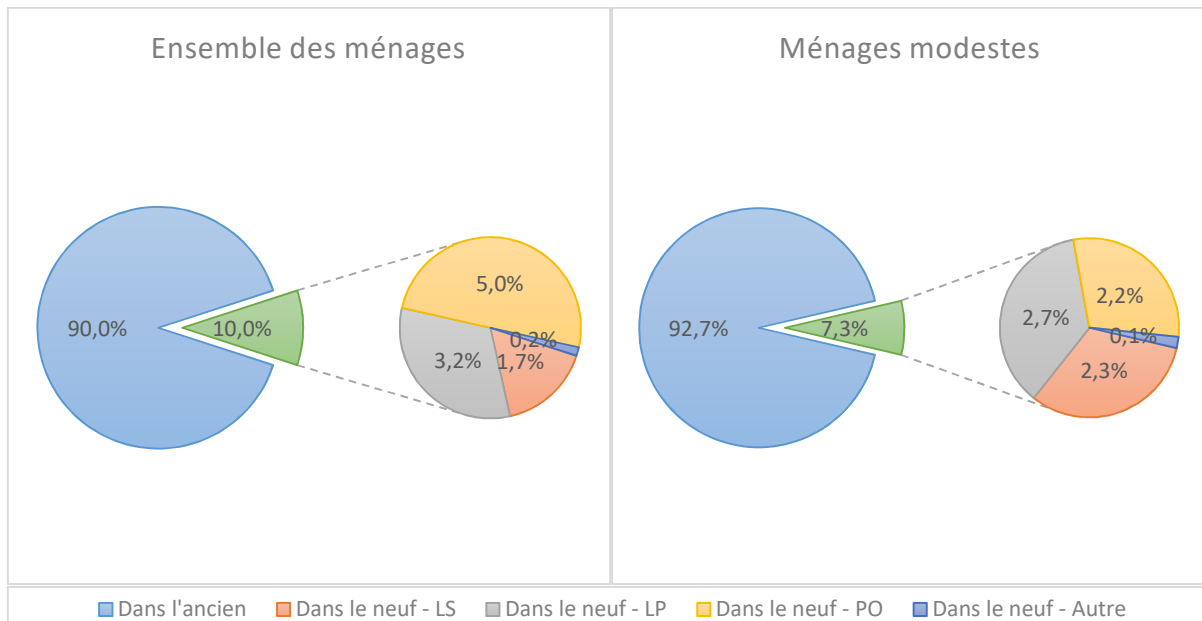
Bien que les ménages modestes soient représentés à parts égales dans l'ensemble des logements et dans le parc de logements neufs, la situation diffère en fonction des statuts d'occupation.

- Dans le parc locatif social, 58 % des locataires d'un logement neuf font partie des ménages modestes du fait des plafonds de ressources qui définissent les ménages éligibles ;
- Dans le parc locatif privé, ce chiffre passe à 34 % ;
- En revanche, dans le parc de logements en propriété occupante, les ménages modestes ne représentent plus que 18 % des propriétaires d'un logement neuf.

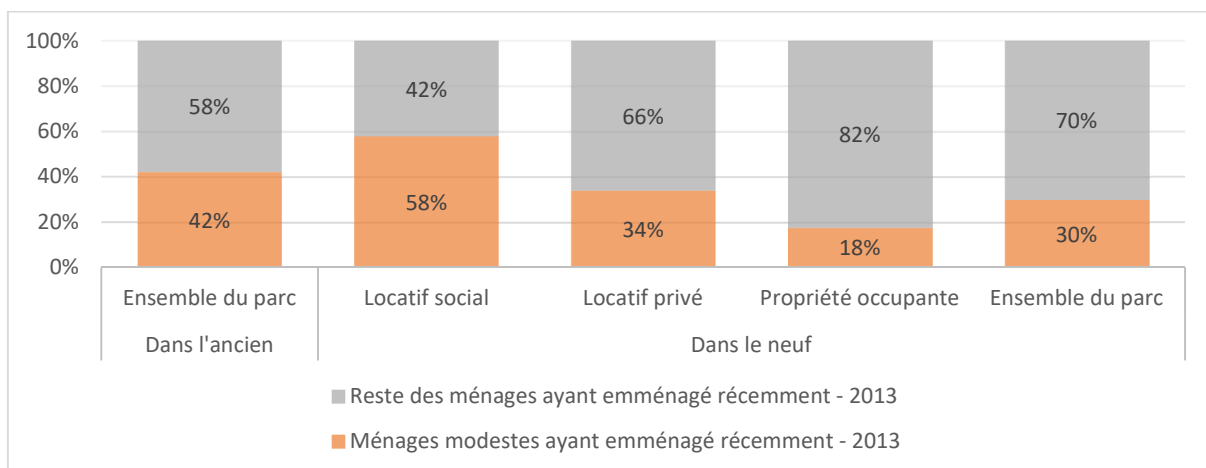
Ainsi, comme le laissait présager l'étude du profil socio-économique des ménages qui emménagent dans le neuf et l'examen du profil des ménages modestes, deux situations s'opposent entre le parc locatif et la propriété occupante. Bien que les ménages modestes soient représentés sur le segment du logement neuf, ils le sont surtout dans logement locatif social et se trouvent quelque peu exclus de la propriété occupante.

La même observation peut être faite pour l'accession aidée à la propriété avec un Prêt à Taux Zéro. En effet, en 2013, à réglementation et zonage constants, seuls 18 % des ménages ayant bénéficié d'un Prêt à Taux Zéro étaient des ménages modestes tels que définis pour cette base, soit autant que les ménages aisés des trois derniers déciles de niveau de vie définis par l'Insee dont les revenus fiscaux de l'année N-2, pris en compte pour mesurer l'éligibilité au prêt, étaient suffisamment bas pour accéder au dispositif (Graphique 73).

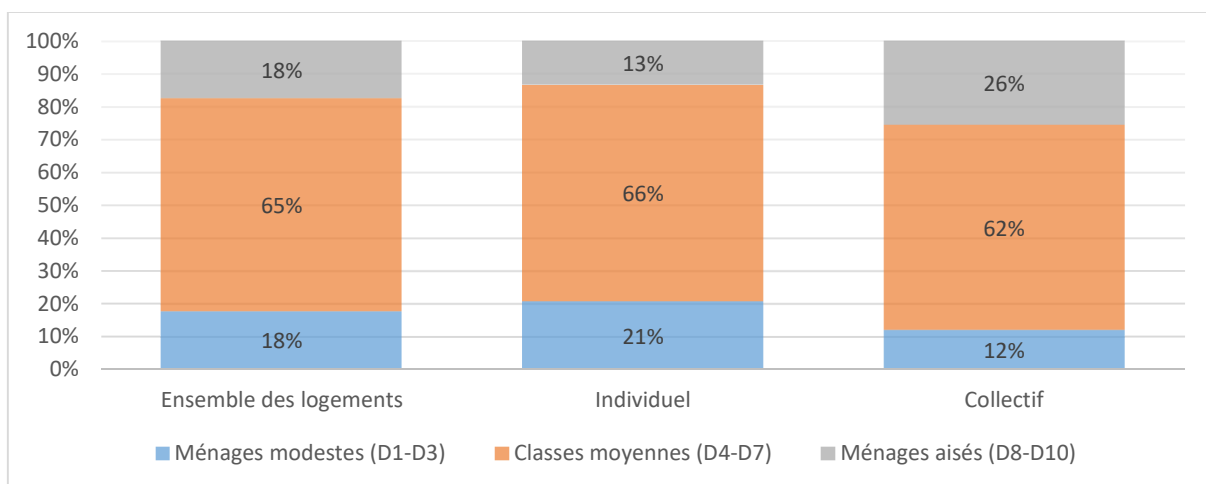
Par ailleurs, on note que les ménages modestes accédant à la propriété grâce à un PTZ s'orientent plus volontiers vers l'individuel que vers le collectif. Ce constat vient appuyer les différences de niveau de vie et de catégorie socio-professionnelles précédemment observées sur ces deux segments de parc.



Graphique 71 Répartition au 1er janvier 2013 des ménages modestes et de l'ensemble des ménages ayant récemment emménagé. Source : SOeS, Filocom 2013. Elaboration de l'auteur.



Graphique 72 Part des ménages modestes dans les différents segments de parc de logements occupés depuis deux ans ou moins au 1er janvier 2013. Source : Filocom 2013, SOeS. Champ : France métropolitaine. Elaboration de l'auteur.



Graphique 73 Répartition des PTZ octroyés en 2013 en fonction du décile de niveau de vie des ménages. Source : SGFGAS, base PTZ. Champ : ménages primo-accédants de France métropolitaine. Elaboration de l'auteur.

2.2.2. Etude du rôle social du parc de logements neufs

POINT METHODOLOGIQUE

Afin d'observer l'évolution du peuplement des logements neufs et l'éventuelle exclusion des ménages modestes de ce segment de parc, il a été choisi de raisonner à partir de l'évolution du rôle social des parcs de logements neufs en propriété occupante, en location sociale et en location dans le parc privé.

Le rôle social est mesuré à l'aide d'un indicateur de spécialisation (Caplain P., 2012). Cet indicateur permet de comparer le profil social des différents parcs de logements en évaluant la représentation plus ou moins importante des ménages modestes dans ces parcs par rapport à sa représentation dans l'ensemble de la population. Il consiste donc à rapporter la part de ménages modestes dans le segment de parc étudié à la part de ménages modestes dans l'ensemble des logements de France métropolitaine. Il est calculé à l'aide des données présentes dans la base Filocom.

La formule finale retenue pour calculer le rôle social d'un parc de logement est la suivante :

$$\frac{\frac{\text{Nombre de ménages modestes dans le segment de parc étudié}}{\text{Nombre de ménages dans le segment de parc étudié}}}{\frac{\text{Nombre de ménages modestes dans l'ensemble du parc}}{\text{Nombre de ménages dans l'ensemble du parc}}}$$

Par exemple, si le rôle social d'un parc est de 1,5, cela signifie qu'il y a 1,5 fois plus de ménages modestes parmi les habitants de ce parc que dans le total des ménages résidant en France métropolitaine.

L'approche consiste ici à comparer, par statut d'occupation, le rôle social des logements neufs au rôle social des logements anciens occupés depuis peu afin de déterminer si les premiers sont moins accessibles pour les ménages modestes que les logements anciens (Graphique 74).

a. Un parc de logements neufs accessible pour les ménages modestes

Le rôle social du parc de logements neufs s'élève à 0,99. Il accueille donc en proportion autant de ménages modestes que l'ensemble des logements de France métropolitaine. Néanmoins, on note que le parc de logements anciens récemment occupés a quant à lui un rôle social bien supérieur, égal à 1,41. Cela signifie que ce dernier accueille 1,4 fois plus de ménages modestes que l'ensemble des logements.

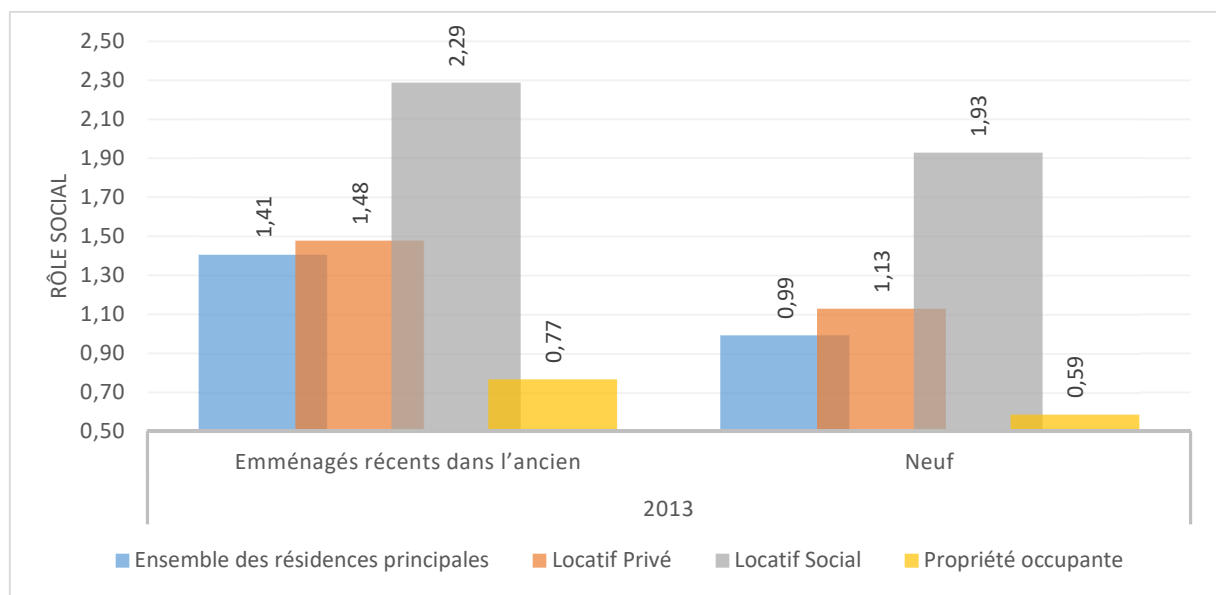
Cela laisse entendre que le parc de logements neufs ne joue pas le rôle d'accueil des populations modestes que l'on observe en flux dans les logements anciens. La même observation peut être faite pour chaque statut d'occupation.

b. La confirmation, par la mesure du rôle social, d'une inégalité de niveau de vie face à l'accession à la propriété

On retrouve dans la mesure du rôle social le contraste entre location et propriété occupante.

Le rôle social des logements neufs en propriété occupante est bien inférieur à un et on dénombre 1,7²⁰⁶ fois plus de ménages modestes dans l'ensemble des logements de France métropolitaine que dans ce segment de parc.

²⁰⁶ Ce nombre est en fait l'inverse du rôle social (1/0,59).



Graphique 74 Rôle social des parcs logements anciens récemment occupés et de logements neufs. Source : Filocom 2013, SOeS. Champ : France métropolitaine. Elaboration de l'auteur.

Les ménages modestes sont donc très peu représentés dans l'accession à la propriété dans le neuf. Mais cela est aussi le cas dans l'ancien puisque le rôle social n'y est que de 0,77.

C'est une nouvelle conformation de l'inégalité de niveau de vie face à l'accession à la propriété²⁰⁷, plus marquée sur le segment du logement neuf que pour l'ensemble des logements.

c. Un parc locatif à vocation sociale mais accueillant plus de ménages modestes dans l'ancien que dans le neuf

Contrairement à cela, le parc de logements locatifs neufs accueille plus de ménages modestes en proportion que l'ensemble du parc. On note néanmoins une grande différence de rôle social entre le parc de logements locatifs privés (1,13) et le parc de logements sociaux (1,93). Cela démontre l'utilité sociale de ce dernier, qui permet à plus de ménages modestes de vivre dans les logements neufs.

Cependant, le rôle social du parc de logements anciens récemment occupés étant supérieur à celui des logements neufs, on peut supposer qu'une sélection par le niveau de vie s'opère tout de même, les logements neufs se voyant probablement plus souvent attribués aux ménages disposant de ressources plus importantes.

2.3. Une situation évolutive ?

Les ménages modestes ne semblent donc pas être exclus des logements neufs à la location. En revanche, ils sont assez peu présents sur le segment de l'accession à la propriété, notamment dans les logements neufs. Peut-on lier cette exclusion à l'accroissement des prix des logements neufs ? C'est ce que nous allons tenter de déterminer ici.

2.3.1. Evolution de la part des ménages modestes dans les logements neufs

a. De plus en plus de ménages modestes emménagent dans le neuf, notamment dans le parc locatif

Examinons la situation au 1^{er} janvier 2003, correspondant au plus ancien millésime de Filocom auquel nous avons eu accès. Alors que les prix commençaient seulement à croître, 9 % des ménages avaient emménagé dans un logement neuf, pour la plus grande part en accession à la propriété. Chez les ménages modestes, ce même pourcentage s'élevait à 5 % (Graphique 75), soit 2 % de moins qu'en 2013 (Graphique 71).

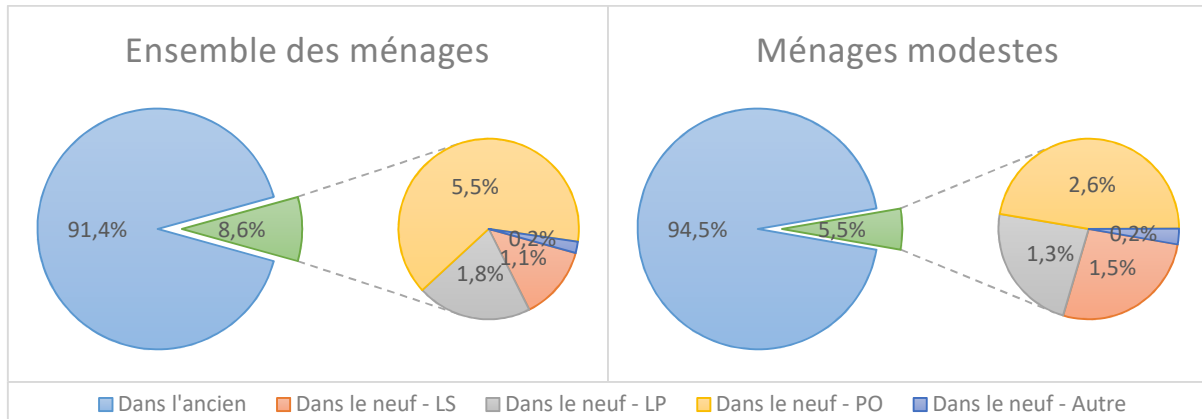
Il semblerait donc que les ménages modestes aient en 2013 plus facilement accès au logement neuf que dix ans auparavant.

Cependant, en 2003, la part de ménages modestes emménageant dans un logement en accession à la propriété dans le neuf était légèrement plus importante qu'en 2013 (2,6 % en 2003 et 2,2 % en 2013) et celle des ménages louant un logement neuf était bien moindre. Il semblerait donc que les logements neufs aient été rendus plus accessibles grâce au marché de la location, notamment du parc privé, puisque c'est sur ce segment que s'observe l'évolution la plus importante.

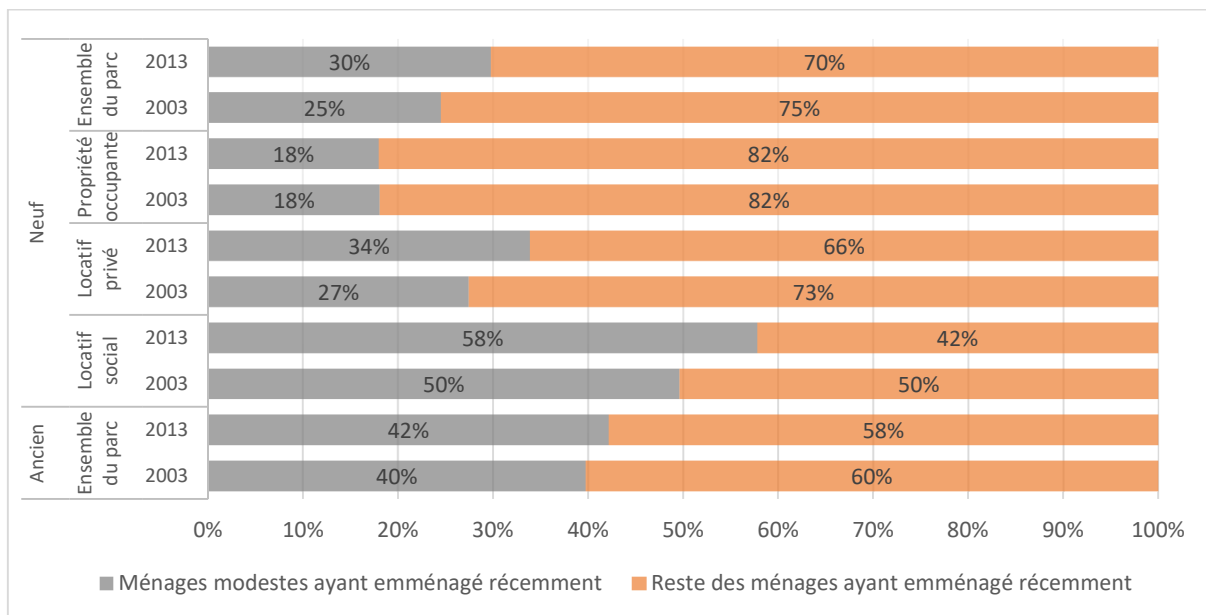
b. La part des ménages modestes se maintient dans le neuf en propriété occupante et progresse dans le parc locatif

La part des ménages modestes résidant dans le neuf s'est accrue entre 2003 et 2013, plus rapidement même que celle des ménages modestes ayant récemment emménagé dans l'ancien. Alors qu'ils représentaient 25 % des ménages résidant dans le neuf au 1^{er} janvier 2003, ils sont désormais 30 % (Graphique 76).

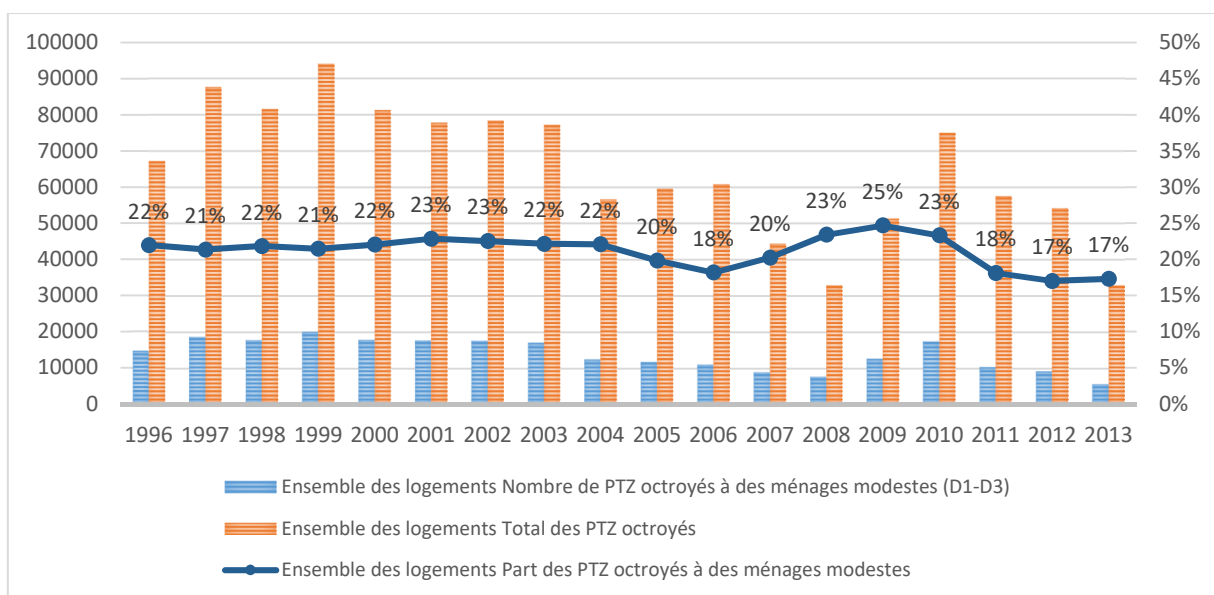
²⁰⁷ Bugeja F. (2011)



Graphique 75 Répartition au 1er janvier 2003 des ménages modestes et de l'ensemble des ménages ayant récemment emménagé. Source : SOEs, Filocom 2003. Champ : France métropolitaine. Elaboration de l'auteur.



Graphique 76 Part des ménages modestes dans les différents segments de parc aux 1ers janvier 2003 et 2013. Source : Filocom 2003 et 2013, SOEs. Champ : France métropolitaine. Elaboration de l'auteur.



Graphique 77 Nombre et part de PTZ octroyés pour l'achat d'un logement neuf par les ménages modestes à plafond de ressources et zonage constants. Source : SGFGAS, base PTZ. Champ : France métropolitaine. Elaboration de l'auteur.

La part des ménages accédant à la propriété dans le neuf n'ayant pas varié, il semblerait donc que la progression de la part des ménages modestes vivant dans un logement neuf soit principalement due à l'accroissement de la part des ménages modestes dans le parc de logements locatifs sociaux et privés.

c. L'accession aidée de plus en plus sélective : un phénomène lié au dispositif ?

Par ailleurs, l'analyse de la base des Prêts à Taux Zéro nous enseigne qu'à réglementation et zonage constant, la part des ménages modestes primo-accédant à la propriété dans le neuf est passée de 22 % en 1996 à 17 % en 2013 (Graphique 77). Leur volume a lui aussi diminué puisqu'il est passé d'un peu moins de 15 000 ménages à seulement 5 700. On ne peut cependant pas relier ce phénomène directement à la hausse des prix des logements neufs puisqu'entre 2007 et 2009, alors que les prix étaient au plus haut, la part des ménages modestes parmi les ménages se voyant octroyer un PTZ est passée de 20 à 25 %.

Ainsi, l'accession à la propriété aidée, même dans le neuf, paraît être de plus en plus socialement sélective. Si le plan de relance mis en place entre 2009 et 2011 a semble-t-il aidé les ménages à accéder à la propriété, celui-ci n'a eu d'effet observable que sur un temps limité.

2.3.2. Evolution du rôle social du parc entre 2003 et 2013

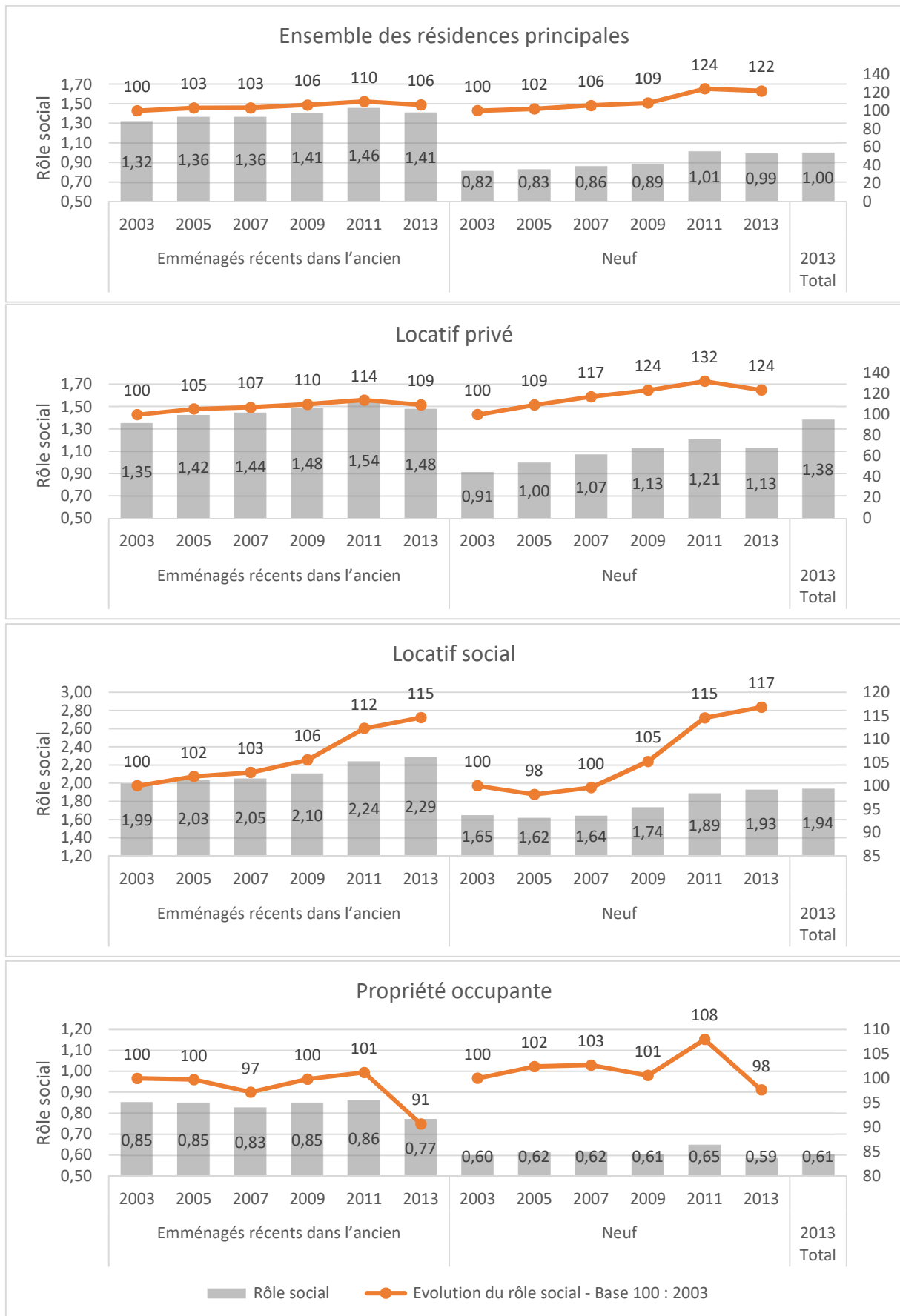
Afin de comparer la part de ménages modestes sur le segment du neuf à celle sur l'ensemble du parc de logements de France métropolitaine, intéressons-nous à l'évolution du rôle social des parcs de logements neufs (Graphique 78). En raison de l'augmentation des prix, est-il plus difficile aujourd'hui pour un ménage modeste d'entrer dans un tel logement qu'il y a dix ans ?

a. Les ménages modestes de moins en moins propriétaires

Contrairement à ce que l'on pourrait penser au regard de l'augmentation du prix des logements neufs, les ménages modestes tendent à y être de mieux en mieux représentés. En effet, alors que l'ensemble du parc accueillait 0,82 fois plus de ménages modestes que les logements neufs en 2003, ce chiffre est passé à 0,99 dix ans plus tard, rapprochant de plus en plus le rôle social du parc neuf de la valeur d'équilibre. Dans le même temps, le rôle social des résidences principales anciennes occupées depuis moins de deux ans a crû bien moins rapidement que celui des logements neufs. Il reste néanmoins bien supérieur. Globalement, le parc de logements neufs semble alors moins « sélectif » aujourd'hui qu'auparavant. Mais qu'en est-il dans le détail ?

Lorsque l'on s'intéresse de façon différenciée aux parcs de logements locatifs sociaux, de logements locatifs privés et de logements en propriété occupante, des précisions s'imposent. En effet, le rôle social du parc de logements locatifs ne cesse de croître, renforçant ainsi son rôle d'accueil des ménages modestes. Au contraire, on note une altération récente du rôle social du parc de logements anciens en propriété occupante achetés récemment et qui, par ailleurs, demeure relativement faible. Cependant, cette dégradation est nuancée par une relative stabilité du rôle social dans le parc de logements neufs, qui après avoir fortement augmenté au 1^{er} janvier 2011 à la suite du plan de relance, est revenu juste en dessous de son niveau de 2003.

Cela mène à faire l'hypothèse que de moins en moins de ménages des trois premiers déciles de niveau de vie sont propriétaires de leur logement mais que ceux qui le deviennent achètent plutôt un logement neuf, aidés, vraisemblablement, par les dispositifs mis en place par l'État. Cela est relativement probant au 1^{er} janvier 2011, où l'on remarque que le rôle social a bondi et que cela pourrait être le fait du doublement du Prêt à Taux Zéro instauré entre le 15 janvier 2009 et le 30 juin 2010.



Graphique 78 Evolution du rôle social en fonction du statut d'occupation et de l'ancienneté du logement. Source : Filocom 2003 à 2013, SOEs. Champ : France métropolitaine. Elaboration de l'auteur.

b. Un parcours résidentiel modifié

Néanmoins, ce résultat diffère quelque peu de celui obtenu grâce à l'étude de la base de données PTZ. Cette dernière ne répertorie qu'un type particulier de ménages : les primo-accédants (c'est-à-dire n'ayant pas été propriétaires de leur résidence principale depuis plus de deux ans), et répondant à des conditions de ressources réglementaires. Aussi, on peut supposer que, de plus en plus souvent, les ménages modestes devenus propriétaires d'un logement neuf étaient déjà propriétaires d'un logement ancien.

Cette hypothèse est appuyée par le fait que, d'après Filocom, entre 2003 et 2011, la part des propriétaires d'un logement ancien depuis plus de deux ans parmi les ménages modestes a légèrement décru alors que, parallèlement, celle des propriétaires d'un logement neuf croissait²⁰⁸. Bien que nous ne puissions pas suivre le parcours résidentiel des ménages à partir de Filocom, cette grande tendance semble indiquer que, plus qu'auparavant, les ménages modestes propriétaires d'un logement ancien le quittent pour acheter ou faire construire un logement neuf.

c. Le parc de logements locatifs de plus en plus social

Le faible rôle social du parc de logements en propriété occupante est contrebalancé par une surreprésentation des ménages modestes dans les parcs de logements locatifs. Et le plus frappant est l'évolution rapide de leur rôle social.

Dans le parc locatif social neuf, alors que le rôle social avait tendance à stagner entre 2003 et 2007, il est ensuite passé de 1,64 en 2007 à 1,93 en 2013, se rapprochant de plus en plus de la valeur observée dans l'ensemble du parc de logements locatifs sociaux (1,94 au 1^{er} janvier 2013). Son accroissement a même été supérieur à celui des logements anciens occupés depuis moins de deux ans. Cela illustre la tendance à la résidualisation de ce parc, les logements nouvellement mis sur le marché étant loués à des ménages aux ressources de plus en plus faibles du fait de l'évolution des mécanismes de peuplement et d'une demande de plus en plus sociale²⁰⁹.

« C'est la demande. Incontestablement. J'ai constaté en faisant quelques bilans sur ce qu'on appelle les commissions d'attribution, c'est depuis 2 ans ou 3 ans que la population qui entre, qui est récemment entrée il y a moins d'un an, est plus pauvre que celle qui est en place. C'était l'inverse auparavant. C'était les gens qui arrivaient qui entre guillemets augmentaient le niveau moyen des ressources des locataires de Pas-de-Calais Habitat. Aujourd'hui c'est l'inverse. Donc ce n'est pas une volonté de l'organisme... », responsable de la gestion locative de Pas-de-Calais Habitat

« C'est certainement lié à la demande qui est de plus en plus sociale, en tout cas aujourd'hui les gens ont de moins en moins de ressources. Et la politique de peuplement de Partenord Habitat essaye de faire en sorte d'équilibrer le peuplement dans l'ensemble des résidences et on se rend compte que globalement le niveau de ressources baisse. Et aujourd'hui on doit être, alors je vais certainement vous dire une bêtise parce que ce n'est pas ma partie, mais on doit être à plus de 60 %, si ce n'est 70 % de

²⁰⁸ En effet, d'après une exploitation de Filocom, le rapport $\frac{\text{nombre de ménages modestes propriétaires d'un logement ancien depuis plus de deux ans}}{\text{nombre de ménages modestes propriétaires}}$ est passé de 84,9 % à 84,6 % entre 2003 et 2011 alors que, sur la même période, le rapport $\frac{\text{nombre de ménages modestes propriétaires d'un logement neuf}}{\text{nombre de ménages modestes propriétaires}}$ est passé de 1,6 % à 1,8 %.

²⁰⁹ Des entretiens avec divers bailleurs de la région Nord – Pas-de-Calais tendent à montrer que les demandeurs de logements locatifs sociaux sont de plus en plus modestes. Chez l'un d'eux, la part des attributions de logements à des familles dont les ressources sont inférieures au plafond PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration, formule la plus sociale du système français de logement social) est passée de 80 % en 2011 à 86 % en 2013.

personnes logées qui sont en dessous des niveaux de ressources du PLAI. », responsable de la construction de Partenord Habitat, mars 2015.

« Ça c'est une évidence, mais pas que la demande de logement. La demande de logement et la situation socio-économique de nos locataires. Oui, il y a une dégradation depuis une quinzaine d'années : une dégradation globale, une paupérisation générale de la demande, de nos locataires, en particulier, avant toute chose, au niveau financier. », directeur de la clientèle de Lille Métropole Habitat, avril 2015.

On peut aussi y voir l'effet des politiques de renouvellement urbain qui ont consisté, dès 2005, à restructurer les quartiers des zones urbaines sensibles et qui ont donc permis à des ménages modestes résidant dans des immeubles anciens d'être relogés dans des logements sociaux neufs. Cependant, le fait que le rôle social des logements anciens récemment loués soit toujours supérieur au rôle social des logements neufs illustre bien le fait que les ménages les plus modestes se voient tout de même plus souvent attribuer des logements anciens.

Cette étude de peuplement à l'échelle nationale nous permet d'affirmer que l'accroissement des prix des logements neufs n'a ni aggravé ni provoqué un phénomène d'exclusion des ménages modestes. Certes, la croissance des prix de l'immobilier en accession²¹⁰ a fait chuter le rôle social du parc de logements en propriété occupante, mais cela ne semble pas avoir eu d'impact particulier sur le neuf. Ainsi, d'autres mécanismes tels que les aides à l'accession à la propriété, les opérations de renouvellement urbain, l'amélioration des conditions de financement et les aides au logement semblent avoir permis aux ménages modestes de se maintenir dans un parc de logements neufs aux prix de plus en plus élevés. C'est ce que nous allons tenter de déterminer par la suite.

3. Comment les ménages modestes parviennent-ils toujours à accéder au logement neuf malgré l'accroissement des prix ? Pistes d'explication.

Ce chapitre s'attache à explorer trois hypothèses permettant d'expliquer par quels moyens les ménages modestes parviennent toujours à entrer dans les logements neufs malgré l'accroissement des prix. Les deux premières consistent à supposer que les dispositifs d'aide et de plafonnement des loyers ainsi que l'amélioration des conditions de financement de l'accession par le crédit ont aidé à limiter l'augmentation du budget logement des ménages. La dernière cherche à déterminer si les ménages modestes accèdent toujours au neuf au sacrifice de la qualité d'usage, de la localisation ou d'un accroissement de leur taux d'effort.

3.1. La question de l'efficacité des aides publiques

3.1.1. Les aides à l'accession à la propriété

Pour se limiter à la période récente, Valéry Giscard d'Estaing fait de la « France des propriétaires » un thème majeur de sa campagne pour les élections présidentielles en 1974, renforçant l'opinion que la finalité résidentielle des ménages se devait d'être l'accession à la propriété, notamment dans un but de constitution d'un patrimoine pour les ménages modestes et de la classe moyenne²¹¹. Cette idée n'a cessé d'occuper les discours politiques et a mené les pouvoirs publics à mettre en place de nombreux dispositifs d'aide à l'accession à la propriété. Ces dispositifs ont été d'autant plus amplifiés durant le

²¹⁰ Friggitt J. (2012)

²¹¹ Vorms B. (2009)

quinquennat de Nicolas Sarkozy qui avait fait de « 70 % de propriétaires »²¹² un des objectifs majeurs en matière de politiques du logement.

Plusieurs dispositifs permettent aujourd'hui d'aider les ménages à accéder à la propriété dans le neuf.

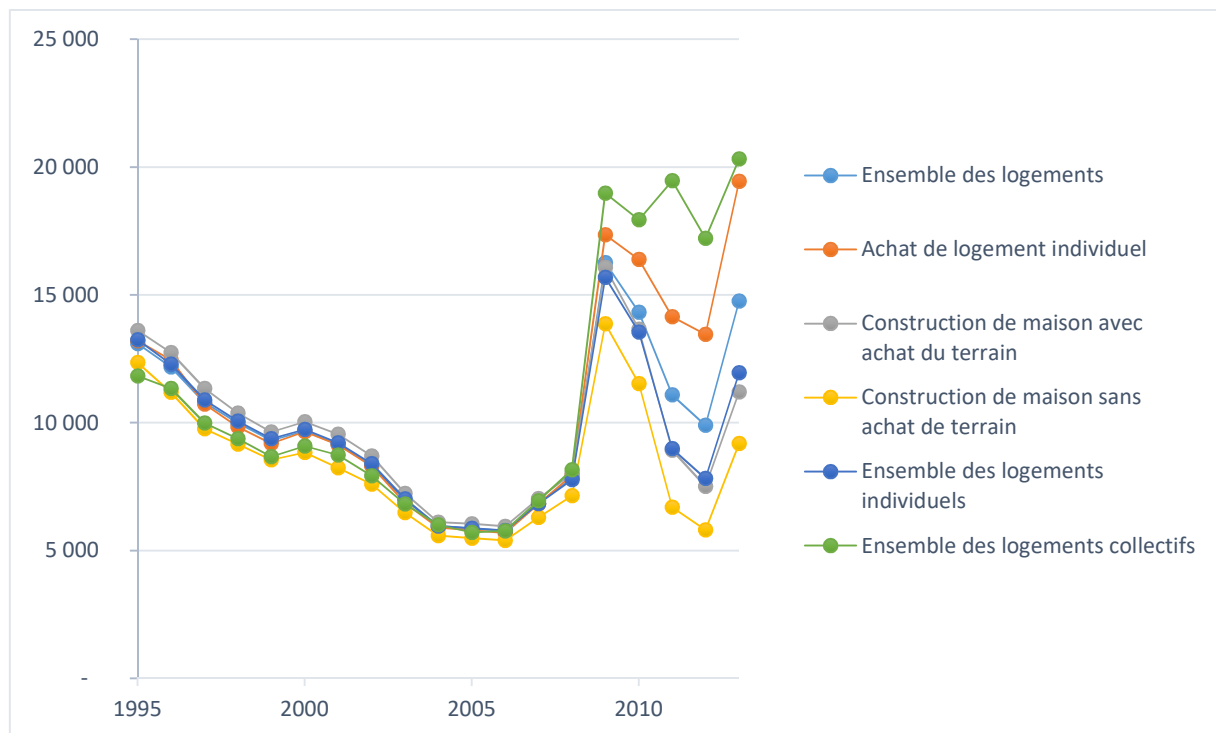
- Le Prêt à Taux Zéro (PTZ), déjà largement évoqué, est un prêt complémentaire permettant aux ménages primo-accédants sous conditions de ressources d'emprunter une partie du montant de leur achat sans intérêt. Il est délivré depuis 1995 et a été réformé plusieurs fois depuis ;
- Le Prêt Conventionné (PC) est un prêt principal pour lequel un taux d'intérêt maximal est fixé par les pouvoirs publics. Il permet aussi de réduire les frais d'acte notarié, les frais de dossier et la taxe locale d'équipement pour les constructions neuves. Il ouvre droit à l'APL ;
- Le Prêt d'Accession Sociale (PAS) se distingue du Prêt Conventionné par le fait qu'il est distribué sous condition de ressources et donc à destination des ménages modestes. Il bénéficie de la garantie de l'Etat ;
- Le Prêt Social de Location Accession (PSLA) est un prêt conventionné consenti à un opérateur pour financer la construction ou l'acquisition de logements neufs qui feront l'objet d'un contrat de location-accession. En 2016, il permet de bénéficier d'un taux de TVA réduit à 5,5 % et d'une exonération de Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties (TFPB) durant 15 ans. Les contrats de location-accession permettent aux ménages sous conditions de ressources d'accéder à la propriété après une période de location durant laquelle ils auront versé, en plus de leur loyer plafonné, une part acquisitive leur permettant de constituer un apport personnel et venant en déduction du prix de vente lui aussi plafonné ;
- La TVA à taux réduit en zone ANRU et en quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV) permet aux ménages sous conditions de ressources d'acquérir leur logement neuf avec, en 2016, un taux de TVA 5,5 % au lieu du taux de droit commun de 20 %. Ce taux réduit s'applique si le logement se situe en zone ANRU, en QPV ou dans une bande de 300m autour de ces quartiers. Le prix de vente est soumis aux mêmes conditions de plafond que le PSLA ;
- Certains prêts complémentaires à taux réduit sont proposés par les collectivités locales sous conditions de ressources.

D'autres dispositifs mis en œuvre par le passé, ont permis de solvabiliser les ménages.

- Le Pass Foncier a permis aux ménages primo-accédants d'un logement neuf sous conditions de ressources, entre 2006 et 2010, de rembourser l'achat du foncier une fois le bâti payé ou de rembourser dans un premier temps les intérêts puis le capital lui-même. Ils ont aussi bénéficié d'un taux de TVA réduit à 5,5 %. Ce dispositif était cumulable avec le PTZ entre mi-2009 et fin 2010 pour l'achat d'un logement collectif neuf ;
- Le crédit d'impôt sur le revenu sur les intérêts d'emprunt a permis aux ménages, pour les achats réalisés entre 6 mai 2007 et le 30 septembre de 2011, de déduire de leurs impôts sur le revenu une partie des intérêts d'emprunt pendant cinq ans à hauteur de 40 % des intérêts la première année et de 20 % les quatre années suivantes, dans la limite d'un certain seuil.

D'après Michel Mouillart, économiste à l'Université Paris Ouest et directeur scientifique de l'observatoire des loyers du parc privé Clameur, « le poids relatif des catégories modestes (les ménages

²¹² Objectif évoqué par Christine Boutin en 2008 alors qu'elle était ministre du logement lors d'un entretien à l'Express, « La volonté du président de la République est de faire de la France une France à 70 % de propriétaires ». Article consultable sur www.lexpress.fr/actualite/politique/nous-voulons-une-france-a-70-pourcent-de-proprietaires_472373.html



Graphique 79 Evolution de l'équivalent subvention moyen du prêt à taux zéro en €2013 en fonction du type d'achat neuf. Source : SGFGAS, base PTZ. Champ : France métropolitaine. Elaboration de l'auteur.

disposant de revenus inférieurs à trois Smic et surtout de revenus inférieurs à deux Smic) dépend directement du niveau des aides mobilisées par les pouvoirs publics »²¹³. Ainsi, l'intensification des aides à l'accession à la propriété à la fin des années 2000 aurait permis aux ménages modestes de se maintenir dans le parc de logements neufs, largement aidés, malgré l'accroissement des prix.

Une démonstration assez probante de ce postulat est faite par Bernard Vorms²¹⁴, économiste et ancien directeur général de l'Agence Nationale pour l'Information sur le Logement (ANIL). Celui-ci prend l'exemple d'un couple avec trois enfants qui, pour la construction de sa maison individuelle en 2009 bénéficie de plusieurs aides publiques : un prêt de sa collectivité locale, le prêt à taux zéro majoré et doublé qui s'appliquait alors, l'APL, un Pass Foncier, une TVA réduite à 5,5 % et un crédit d'impôt sur le revenu sur les intérêts d'emprunt. Sur la seule première année, le cumul de ces dispositifs permet au ménage de faire passer son taux d'effort logement de 48 à 19 %, une partie de cette réduction s'expliquant par le différé de remboursement du foncier via le Pass Foncier.

L'analyse de l'efficacité des dispositifs d'aides n'est pas aisée car les données disponibles ne les concernent pas tous. Les seules informations solides utilisables sont celles relatives au Prêt à Taux Zéro. Une des variables de la base de données le concernant est l'équivalent subvention. Ce dernier, calculé par le SGFGAS, représente « le supplément d'endettement qu'a permis le prêt à taux zéro toutes choses égales par ailleurs, c'est-à-dire notamment pour un taux d'effort constant par rapport à la situation où le PTZ n'existerait pas, le coût de la ressource pour l'emprunteur étant supposé être le taux d'intérêt du prêt principal »²¹⁵. Cette variable représente donc en quelque sorte le pouvoir d'achat logement supplémentaire permis par le prêt à taux zéro.

On note que, à réglementation et zonage constants, cet équivalent subvention a eu tendance à décroître entre 1995 et 2006, le dispositif n'ayant que très peu évolué sur cette période (Graphique 79). Par ailleurs, le type d'achat n'influe quasiment pas sur le montant de cet équivalent en moyenne. Dès 2007 et la mise en place du crédit d'impôt sur les intérêts, l'équivalent subvention a tendance à augmenter pour atteindre son apogée en 2009 avec le doublement du prêt. Il a ensuite à nouveau diminué avec une évolution différenciée entre les achats dits promoteurs et les constructions propres. Cela montre bien que le renforcement des dispositifs d'aide à l'accession à la propriété ont permis aux ménages d'accroître leur pouvoir d'achat logement depuis la fin des années 2000.

Cela est corroboré par l'évolution de la part des ménages modestes parmi les acheteurs de logements neufs avec un PTZ (Graphique 77) qui a été à son apogée en 2009. Il semblerait donc que l'évolution de la part des ménages modestes accédant à la propriété avec un PTZ soit davantage liée à l'évolution du dispositif et à la capacité d'emprunt supplémentaire offerte par ce prêt, plutôt qu'à l'évolution des prix des logements.

3.1.2. Des loyers maîtrisés

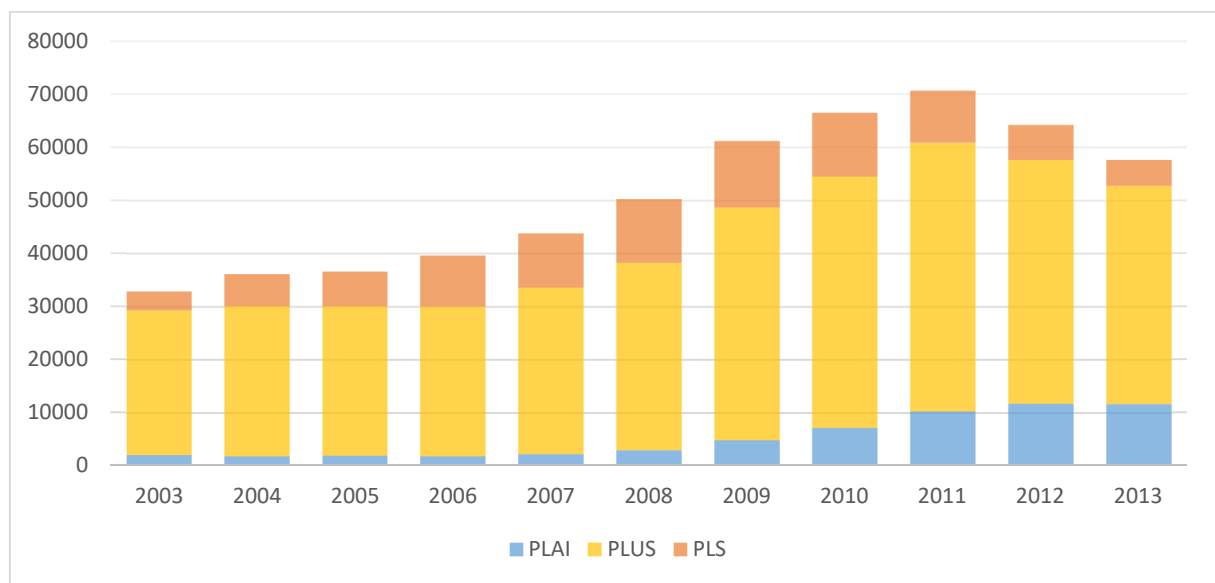
a. *Des logements locatifs sociaux neufs autant accessibles que ceux construits au cours des années 1980 et 1990*

Le nombre de logements sociaux construits chaque année a crû depuis le début des années 2000 (Graphique 80). Alors qu'en 2003, un peu plus de 30 000 logements sont sortis de terre, ce nombre est passé à presque 60 000 en 2013. Cela semble avoir permis à un nombre plus important de ménages modestes de devenir locataire d'un logement neuf et donc de faire croître le rôle social de ce segment

²¹³ Mouillart M. (2012), p.2

²¹⁴ Vorms B. (2009), p.127

²¹⁵ Voir le dictionnaire des données d'avril 2014 de la base du prêt à taux zéro.



Graphique 80 Nombre de logements sociaux répertoriés dans RPLS 2015 par année de construction et type de financement. Source : SOeS, RPLS 2015. Champ : France métropolitaine. Elaboration de l'auteur.

de parc. Par ailleurs, on note un net accroissement de la part des PLAI, logements les moins chers et donc les plus accessibles pour les ménages modestes et dont les plafonds de ressource limitent en grande partie leur accès à ces derniers.

Par ailleurs, entre 2000 et 2013, les plafonds de loyer des logements PLAI et PLUS ont augmenté d'environ 9 % en euros constants²¹⁶ alors que le seuil du troisième décile de niveau de vie a crû de 10 %, laissant paraître que les conditions financières d'accès à un logement locatif neuf s'améliorent. Cependant, le troisième décile s'est récemment dégradé et si l'on se place sur une période plus courte, 2008-2013, on note que le troisième décile de niveau de vie a reculé de 2,6 % alors que les loyers plafonds ont crû de 1 % en euros constants. Ainsi, bien que l'on observe une amélioration sur une longue période, et ce grâce à la réforme du PLA en 2000, il semblerait que la tendance soit en train de s'inverser et que les logements neufs dont le loyer est, le plus souvent, fixé au plafond, soient de moins en moins accessibles pour les ménages modestes au regard de l'évolution de leurs revenus.

Mais la première partie de la thèse a permis d'affirmer que les loyers des logements locatifs sociaux neufs n'étaient pas, en moyenne, plus élevés que ceux des logements construits depuis le début des années 1980. Cela semble pouvoir expliquer en partie le fait que le rôle social des logements locatifs sociaux neufs ait progressé ces dernières années. Cependant, un résultat en moyenne ne permet pas de vérifier si, dans les faits, loyers très élevés et loyers très faibles peuvent se côtoyer et donc se compenser, rendant une partie des logements neufs inaccessibles aux ménages les plus modestes.

Afin de vérifier cela, il est proposé de comparer les loyers pratiqués à un loyer de référence reflétant l'accessibilité économique des logements : le plafond de loyer pris en compte pour le calcul des aides personnelles au logement. En effet, en France, l'allocation au logement est attribuée en fonction de la composition familiale et du montant du loyer des locataires, dans la limite d'un plafond. Lorsque le loyer dépasse ce plafond, le surplus n'est pas pris en compte dans le calcul de l'aide et est donc intégralement supporté par le ménage. Ainsi, les logements dont le loyer est supérieur au plafond APL sont de fait les moins économiquement accessibles.

La base de données RPLS nous fournit ces deux informations. Comme a pu le faire le Haut Comité pour le Logement des Personnes Défavorisées²¹⁷, nous avons choisi de reconstituer les valeurs manquantes de loyer plafond grâce à une table de correspondance entre la typologie du logement et la plus petite composition familiale qu'il a la capacité d'accueillir.

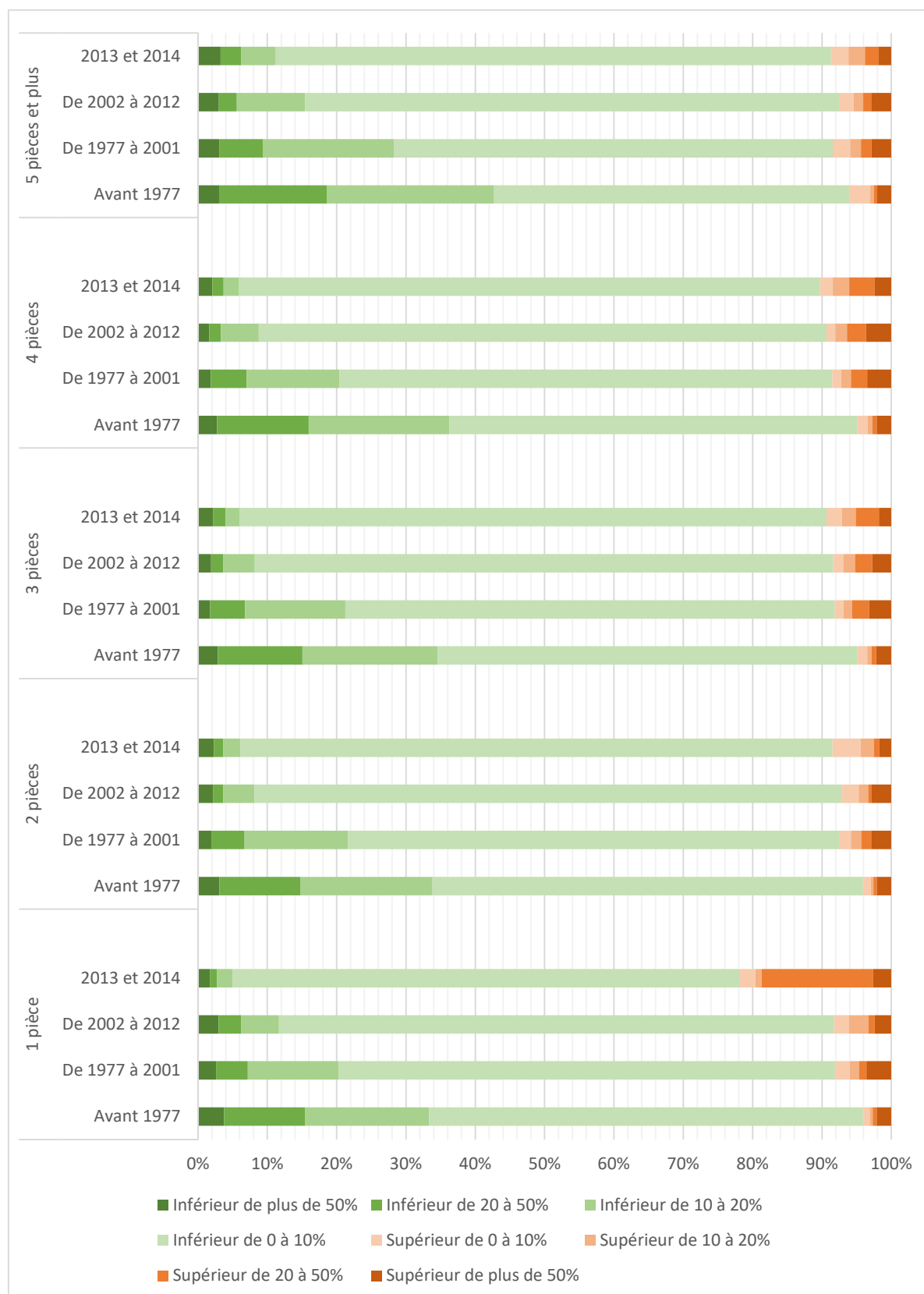
Tableau 26. Table de concordance typologie - ménage - plafond de loyer APL.

Nombre de pièces	1	2	3	4	5	6	> 6
Type de ménage pouvant être accueilli	Personne seule	Couple sans enfant	Personne seule ou couple avec un enfant	Personne seule ou couple avec 2 enfants	Personne seule ou couple avec 4 enfants	Personne seule ou couple avec 6 enfants	Personne seule ou couple avec 8 enfants
Zone 1	292,62 €	352,92 €	398,87 €	456,73 €	514,59 €	572,45 €	630,31 €
Zone 2	255,03 €	312,15 €	351,25 €	402,37 €	453,49 €	504,61 €	555,73 €
Zone 3	239,02 €	289,76 €	324,89 €	371,45 €	418,01 €	464,57 €	511,13 €

Source : Pour la méthode, HCLPD (2012), « Loyers Hlm, droit au logement et mixité sociale ». Pour les données chiffrées, Ministère en charge du logement (2015), « Éléments de calcul des aides personnelles au logement ».

²¹⁶ Voir partie 1, 3.1.3.a

²¹⁷ HCPLD (2012)



Graphique 81 Répartition par nombre de pièces et par époque de construction des logements PLUS en fonction du rapport entre loyer pratiqué au 1^{er} janvier 2015 et loyer plafond pris en compte pour le calcul de l'aide au logement en 2015. Source : SOeS, RPLS 2015. Champ : France métropolitaine. Elaboration de l'auteur.

Aide à la lecture : 2 % des logements de trois pièces construits en 2013 et 2014 ont un loyer supérieur de plus de 50 % au loyer plafond APL.

Nous avons choisi de comparer les loyers pratiqués des logements PLUS aux loyers plafonds APL par typologie de logement et période de construction.

Cette étude comparative vient quelque peu nuancer les premières conclusions obtenues grâce à l'étude des loyers²¹⁸. On remarque en effet que les logements neufs construits en 2013 et 2014 sont très légèrement moins accessibles que les logements construits depuis 1977, hormis pour les petits logements d'une pièce où on note un taux de logements dont le loyer dépasse le plafond des APL (22 %) bien plus élevé que dans les autres logements (Graphique 81). La différence est de l'ordre du pourcent. Par exemple au 1^{er} janvier 2015, pour les logements de trois pièces, 9,3 % des logements neufs ont un loyer supérieur au plafond APL contre 8,1 % des logements construits entre 1977 et 2001. Néanmoins, on note aussi que la part des logements dont le loyer dépasse le plafond de plus de 50 % est supérieure parmi ces derniers. Cela peut notamment s'expliquer par une éventuelle application d'un supplément de loyer²¹⁹ pour les ménages résidant dans ces logements sociaux mais dont les revenus dépassent les plafonds réglementaires. Les logements neufs présentent aussi une part de loyers très abordables, inférieurs de plus de 50 % au plafond APL, similaire à celle des logements plus anciens.

Ainsi, les logements locatifs sociaux neufs ne sont que très légèrement moins accessibles que les logements construits depuis la fin des années 1970. Outre le niveau plus important de construction de logements très sociaux, la maîtrise des loyers ayant permis de maintenir des niveaux de prix abordables pour les ménages les plus modestes est un facteur permettant d'expliquer l'évolution du rôle social du parc de logements locatifs sociaux neufs.

b. Les conditions d'accès au logement locatif privé défiscalisé s'améliorent

L'absence d'un dispositif fiable de suivi des loyers du secteur locatif privé neuf à l'échelle nationale ne nous permet pas de réaliser une étude similaire à celle réalisée sur le parc social. Le développement des Observatoires Locaux des Loyers²²⁰ pourra peut-être, dans le futur, faire la lumière sur cette question. A ce jour, il nous a semblé que la seule exploitation possible était l'observation de l'évolution comparée des plafonds de loyer des dispositifs d'investissement locatif et de la valeur du troisième décile de niveau de vie.

Entre 2000 et 2013, le troisième décile de niveau de vie a progressé d'environ 10 % en euros constants alors que le loyer plafond moyen des dispositifs d'investissement locatif ordinaires a crû de 26 % jusqu'en 2011 puis a subitement chuté, ramenant l'évolution sur la période à seulement 7,5 %, soit moins que l'évolution du troisième décile de niveau de vie calculé par l'Insee.

Il semblerait donc que les conditions d'accès aux logements locatifs privés issus de la défiscalisation soient de plus en plus favorables aux ménages modestes, leur permettant ainsi de vivre plus aisément dans des logements neufs.

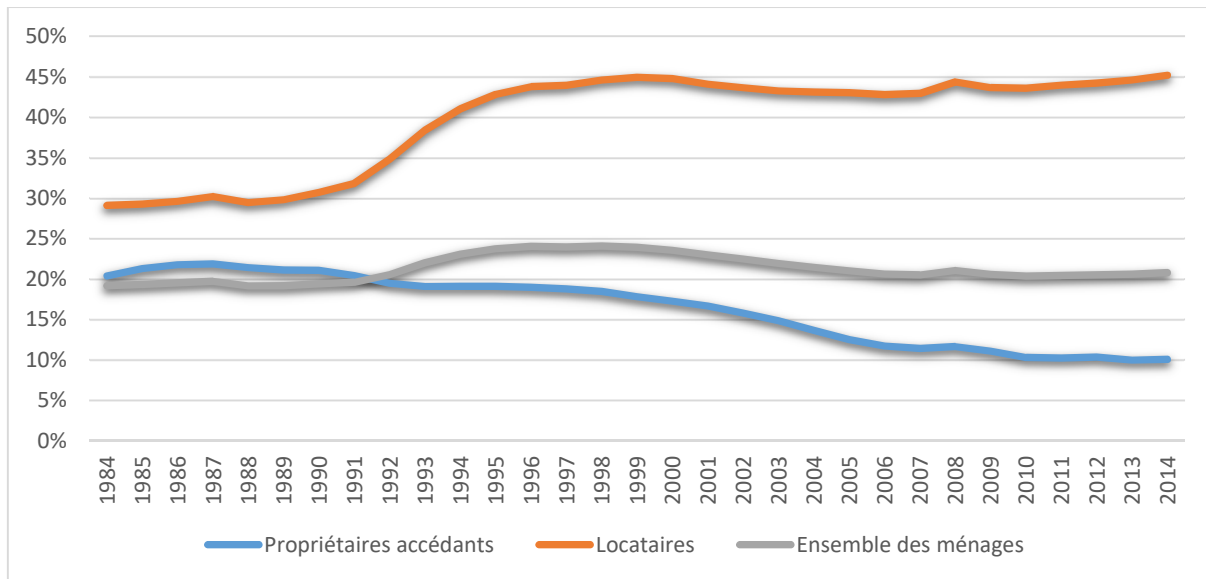
3.1.3. Les aides à la personne

Ces conditions favorables de loyer aussi bien dans le secteur social que dans le secteur privé en investissement locatif sont complétées par les aides à la personne. En effet, les ménages résidant en

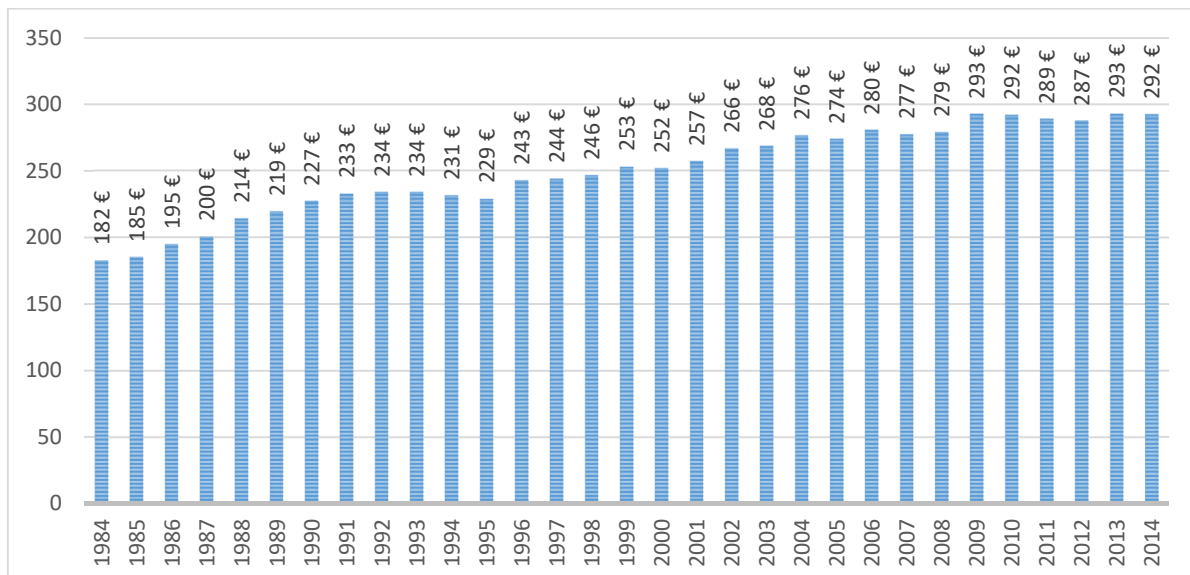
²¹⁸ Voir la partie 1, 4.2.2.

²¹⁹ Si les ressources du locataire excèdent d'au moins 20 % les plafonds de ressources pour l'attribution d'un logement social, celui-ci est alors contraint de payer un supplément de loyer calculé en fonction de la surface habitable du logement, d'un coefficient de dépassement du plafond et d'un supplément de loyer de référence.

²²⁰ Les Observatoires Locaux des Loyers (OLL) ont été créés par la loi ALUR du 24 mars 2014. En 2016, 27 OLL répartis sur le territoire français étudient les loyers du parc privé à partir d'une méthodologie unique.



Graphique 82 Evolution de la part des ménages bénéficiant d'aides à la personne en France. Source : Comptes du logement 2014.



Graphique 83 Montant mensuel (€2014) moyen de l'aide à la personne par ménage bénéficiaire en France. Source : CGDD (2016), « Compte du logement 2014 ». Elaboration de l'auteur.

France peuvent bénéficier d'une allocation logement sous conditions de ressources, comme évoqué dans la première partie de cette thèse.

En 2014, 20 % des ménages bénéficiaient d'une aide à la personne²²¹ (Graphique 82). Les ménages les plus concernés sont les locataires puisque 45 % d'entre eux en sont bénéficiaires contre 10 % des ménages propriétaires de leur logement. La part des bénéficiaires de l'aide à la personne est restée stable dans le temps. On observe néanmoins, à partir de 1990 et de la réforme du bouclage des aides à la personne, une forte progression chez les locataires alors que la part des allocataires propriétaires recule.

Depuis 1984, en euros constants de 2014, le coût total des aides à la personne n'a cessé de croître, passant de 8,5 milliards d'euros à 20,5 milliards en 2014. Cela n'est pas uniquement dû à l'accroissement du nombre de ménages bénéficiaires qui est passé de 3,9 millions en 1984 à 5,8 millions en 2014, mais aussi à l'évolution du montant de l'aide qui, en euros constants, a crû de 60 % sur la même période²²².

Par ailleurs, entre 2000 et 2014, l'aide à la personne moyenne a crû de 16 % alors que les plafonds de loyer des logements locatifs sociaux n'ont augmenté que de 9 % (Graphique 83).

Cela peut être le fait soit de l'accroissement des loyers pratiqués et donc d'une augmentation des loyers des logements anciens et une fixation de plus en plus systématique des loyers des logements neufs au plafond, soit à une modification dans la composition familiale des ménages, soit à une augmentation marquée de l'aide au logement.

En effet, l'aide à la personne est calculée selon la formule suivante²²³ :

$$APL = \text{Loyer (dans la limite du plafond)} + \text{Charges forfaitaires} \\ - \text{Participation personnelle}$$

La participation personnelle est quant à elle égale à :

Participation personnelle

$$= \text{Participation minimale} + \text{Taux de participation personnelle}$$

$$* \text{Différence entre les ressources du bénéficiaire et un montant forfaitaire}$$

Où la participation minimale est égale à la plus élevée des deux valeurs suivantes : 8,5 % de la dépense éligible (loyer et charges forfaitaires) ou 34,76 € et où le taux de participation personnelle et le montant forfaitaire sont définis réglementairement.

Afin d'apprécier l'évolution du montant des aides, prenons l'exemple d'un ménage de trois personnes composé d'un couple et d'un enfant, locataire d'un logement en zone II. Son loyer est supposé égal à 600 € par mois en 2015. Si l'on considère l'IRL comme étant l'indice permettant d'actualiser le montant du loyer, celui-ci serait donc de 468 € en 2002. Leur loyer est donc supérieur au plafond de loyer réglementaire qui s'élève à 351,53 € en 2015 et à 294,38 € en 2002. Leur revenu fiscal de référence est supposé égal à 15 000 € en 2015. En 2002, il serait de 12 349 € en tenant compte de l'inflation.

²²¹Dans cette partie, l'aide à la personne est définie comme l'APL, l'ALF et l'ALS, hors locaux d'hébergement collectif.

²²² CGDD (2016)

²²³ Arrêté du 16 octobre 2015 modifiant l'arrêté du 3 juillet 1978 modifié relatif au calcul de l'aide personnalisée au logement en secteur locatif ordinaire et en accession.

Tableau 27 Calcul de l'APL en 2002 et en 2015. Calculs de l'auteur.

	2002	2015
Loyer	468 €	600 €
Loyer plafond (L)	294,38 €	351,53 €
Charges forfaitaires (C)	57,02 €	65,34 €
Participation minimale (PO)	29,87 €	35,43 €
Taux de participation personnelle (T)	3,38 % + 0,85 %	2,70 % + 0,68 %
Ressources (R)	12 349 € - 6 584 €	15 000 € - 7 762 €
Participation personnelle (PP) PP = PO+T*R	29,87 € + 0,0423*5 765 € = 273,7 €	35,43 + 0,0338*7 238 € = 280,07 €
Aide au logement (APL) APL = L+C-PP	294,38 € + 57,02 € - 273,7 € = 77,68 €	351,53 € + 65,34 € - 280,07 € = 136,79 €

Dans ce cas, l'APL est donc passée de 77,7 € en 2002 à 136,8 € en 2015, soit une augmentation de 76 % en 13 ans alors que le loyer a augmenté de 28 % et le revenu de 21 %. Ainsi, l'aide au logement, désormais calculée sur le même principe pour tous les types d'aide, solvabilise aujourd'hui plus fortement les ménages modestes qu'au début des années 2000, indifféremment du niveau de loyer, des ressources ou de la zone géographique.

Suite à la mise en place de la dégressivité des aides en fonction du niveau de loyer en 2016, cette observation reste à confirmer pour les ménages dont le loyer est élevé.

3.2. Des conditions de financement plus favorables pour les accédants ?

3.2.1. Des taux en baisse et des durées croissantes de prêt

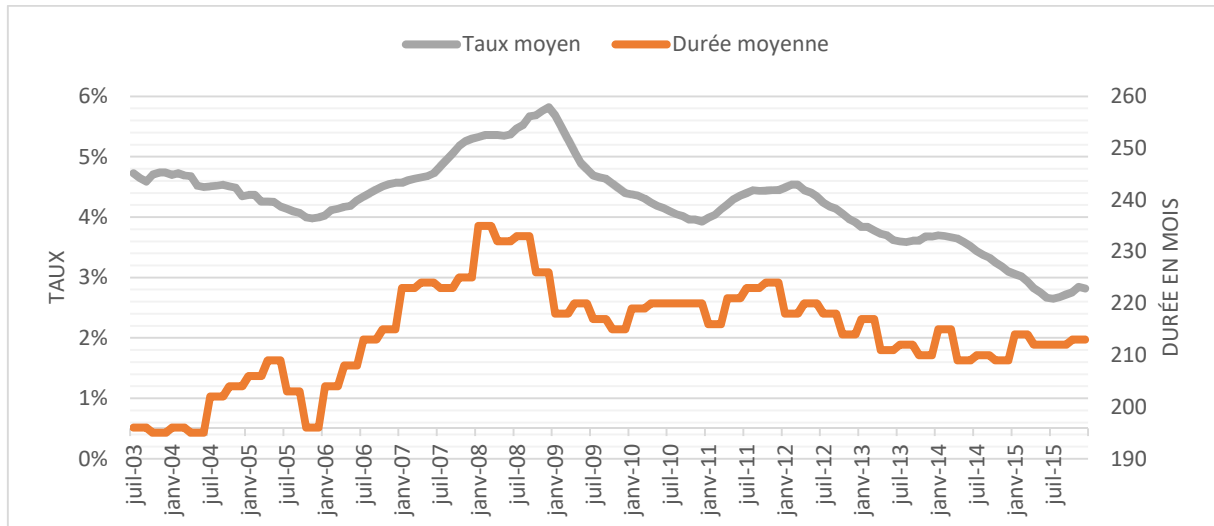
Au cours des années 2000, les taux des emprunts immobiliers ont chuté, passant en moyenne d'un peu moins de 5 % en 2003 à moins de 3 % en 2015 (Graphique 84). Dans le même temps, les durées des prêts se sont allongées. Alors qu'un accédant à la propriété en 2003 s'endettait en moyenne sur environ seize ans, les acheteurs de 2015 remboursent leur emprunt pendant quasiment dix-huit années. Cela permet aux ménages d'emprunter des sommes plus importantes à mensualité constante.

En effet, si l'on considère une mensualité de 1 000 € en décembre 2015, la formule permettant de calculer le prix du logement à partir de la mensualité pour un apport nul étant :

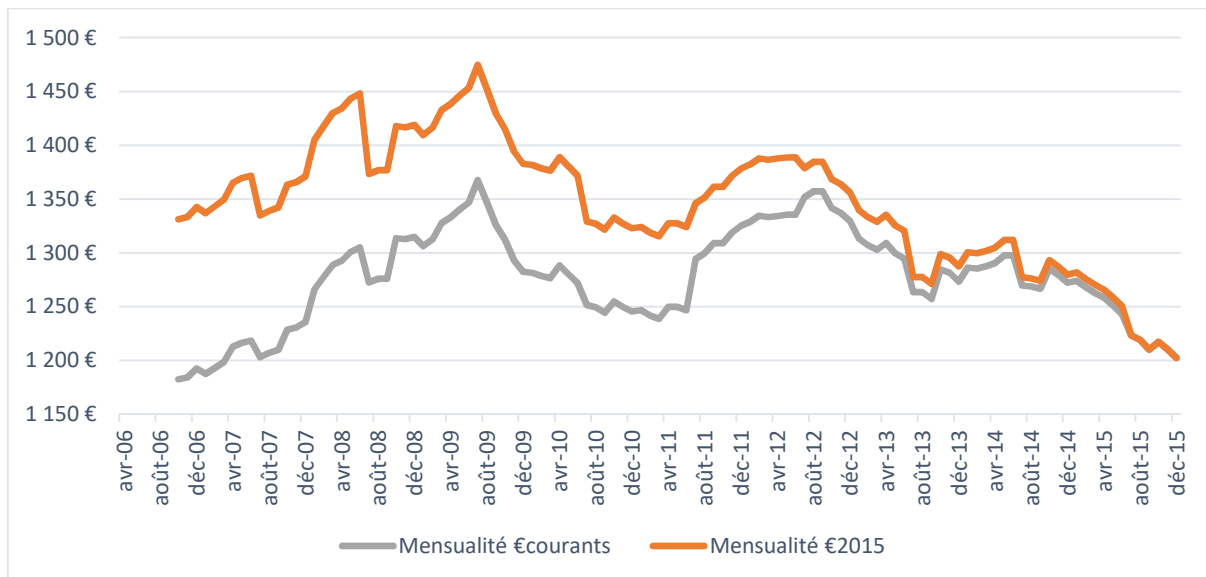
$$\text{Prix} = \text{Mensualité} * \left(1 - \left(1 + \frac{\text{Taux}}{12}\right)^{-\text{durée}}\right) * \frac{12}{\text{Taux}},$$

et le taux moyen observé ainsi que la durée moyenne des prêts immobiliers étant respectivement égaux à 2,32 % et 213 mois d'après la Banque de France, on obtient un montant empruntable de 174 455 €. Si l'on considère les taux et durées d'emprunt moyens en décembre 2003, soit 4,24 % et 195 mois, le montant empruntable pour cette même mensualité de 1 000 € était de 140 749 €.

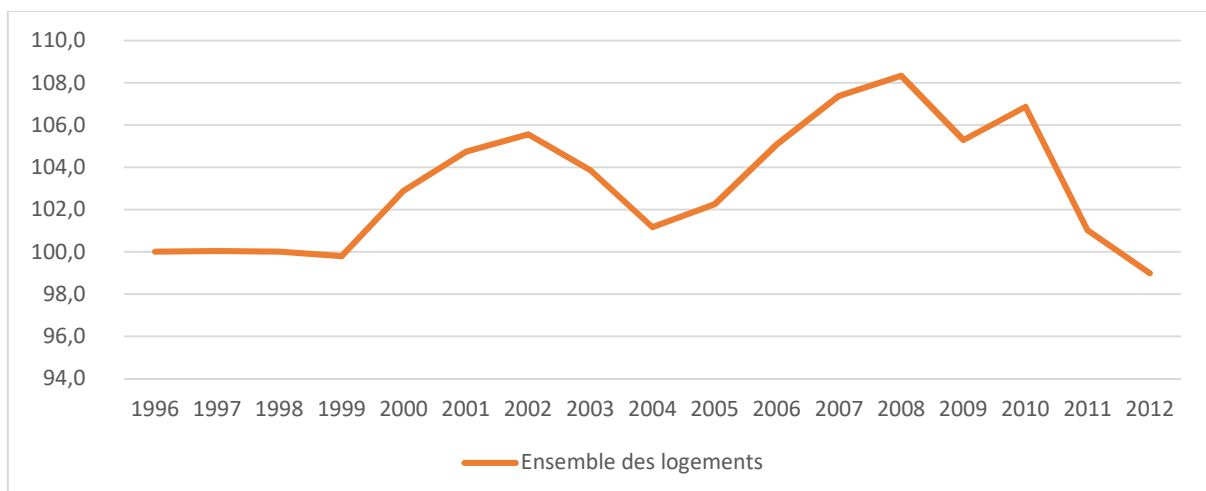
Cependant, les logements étaient eux aussi moins chers. Etudions donc l'évolution de la mensualité moyenne d'un ménage qui achète un logement neuf coûtant 200 000 € en 2010, avec un apport nul. Afin de se rapprocher de l'évolution des prix de marché, nous actualisons ce prix en fonction de l'indice Insee du prix des logements neufs calculé depuis le deuxième trimestre 2006 (Graphique 85). Ainsi, on remarque qu'entre un achat réalisé en avril 2006 et un autre réalisé en juin 2015, la mensualité payée par le ménage est passée de 1 182 € à 1 202 € (+1,7 %) alors que le prix du logement est passé quant à lui de 181 800 € à 211 600 € (+16,4 %). Cependant, les valeurs prises par la mensualité ont fluctué sur la période, atteignant plus de 1350 € en au dernier trimestre 2008 et au premier trimestre 2011.



Graphique 84 Taux moyen et durée moyenne en mois des prêts immobiliers hors prêts relais. Source : Banque de France. Champ : France métropolitaine.



Graphique 85 Evolution de la mensualité pour un logement coûtant 200 000 € en 2010, en fonction des taux et durées moyens. Source : Banque de France et Insee. Champ : France métropolitaine. Elaboration de l'auteur.



Graphique 86 Evolution de la moyenne de la première mensualité payée par les ménages ayant souscrit un PTZ pour l'achat d'un logement neuf (à réglementation et zonage constants) en fonction de l'année d'acceptation du prêt. Base 100 en 1996. Source : SGFGAS, base PTZ. Champ : France métropolitaine. Elaboration de l'auteur.

Mais qu'observe-t-on si l'on se place en monnaie constante ? Il s'avère qu'en euros constants de 2015, la mensualité payée en 2006 atteint 1 331 €, soit plus que celle payée en 2015. Ainsi, depuis fin 2012, la baisse des taux et l'allongement des durées de prêts permettent de compenser l'accroissement des prix du neuf et d'avoir une mensualité inférieure à celle de 2006. On observe même une période entre 2010 et 2011, alors que les dispositifs d'aide à l'accession étaient les plus avantageux, où l'accroissement des prix depuis 2006 était là aussi compensé. Ainsi, en cumulant les dispositifs, les taux bas et les durées de prêt allongées, il semblerait que les ménages aient pu accéder à la propriété dans le neuf à un coût mensuel moindre qu'en 2006 alors que les prix sont plus élevés.

En outre, lorsqu'on observe l'évolution en moyenne de la première mensualité payée par les ménages ayant été bénéficiaires d'un prêt à taux zéro pour l'ensemble des logements neufs, ce qui nous permet de réaliser l'observation sur une plus longue période, on note qu'en 2012 cette mensualité était inférieure à celle payée par les ménages en 1995 en monnaie constante (Graphique 86).

Ainsi, les dispositifs d'aide ainsi que les conditions favorables de financement semblent avoir participé au fait que les ménages modestes aient pu se maintenir dans l'accession à la propriété dans le neuf.

3.2.2. Mais des banques de plus en plus frileuses

Néanmoins, d'après les acteurs, les banques seraient de moins en moins disposées à prêter de l'argent aux ménages les plus modestes pour l'achat de leur logement.

« [...] ce qui a disparu du marché, ce qui est clairement moins significatif et plus difficile, c'est les primo vraiment très sportifs, c'est-à-dire la femme seule avec 5 enfants qui est à peine au SMIC et qui est intermittente du spectacle. Ça, ça se finançait avant la crise de 2011, difficilement, mais néanmoins on pouvait faire des miracles, là ce n'est plus possible du tout. [...] Mais en revanche les banques sont plus prudentes mais ça, ça ne vous concerne pas et donc elles ne financent plus les gens vraiment sportifs ou les crédits de 40 ans, des choses comme ça qu'on pouvait faire à une époque. », président du directoire des Nouveaux Constructeurs, avril 2015.

C'est aussi ce que l'on constate lorsqu'on observe les données fournies par l'Observatoire Crédit Logement/CSA qui analyse les transactions bénéficiant de la garantie Crédit Logement (un quart des opérations d'accession à la propriété d'après l'Observatoire). En effet, dans leur rapport de juin 2015²²⁴, plusieurs indices viennent souligner ce phénomène :

- On note un net recul des ménages de moins de 35 ans. Entre 2001 et 2013, leur part parmi les emprunteurs est passée de 31,4 à 27,4 %. Néanmoins, on note en 2014 un retour de cette catégorie de ménages ;
- Les ménages dont la catégorie socio-professionnelle est « profession intermédiaire » ainsi que « employé, ouvrier » sont eux aussi en recul. Alors qu'ils représentaient, en 2001, 26,3 et 32,4 % des emprunteurs, ils ne sont plus en 2013 que 20,1 et 30,2 %. Cependant, les dispositifs d'aide à l'accession mis en place à la fin des années 2000 semblent avoir profité aux ouvriers et employés puisque leur part au sein des emprunteurs était de 33,3 % en 2009 ;

Il semblerait donc que les conditions d'accès au crédit immobilier pour les ménages les plus modestes se soient dégradées au début des années 2010.

3.3. Des concessions faites par les ménages ?

La dernière hypothèse d'explication du maintien de la part des ménages modestes dans le parc neuf consiste à supposer que, pour continuer à y accéder, ils ont été conduits à faire des concessions sur le

²²⁴ Observatoire Crédit Logement/CSA (2015)

logement qu'ils occupent. Ces dernières peuvent concerner notamment la superficie, la localisation de leur logement ou encore la part de revenus qu'ils y consacrent.

3.3.1. La superficie

Intéressons-nous tout d'abord à la superficie des logements neufs. Les ménages modestes sont-ils parvenus à se maintenir sur le segment de marché du logement neuf au prix d'une réduction de leur surface habitable ?

L'observation des surfaces habitables des logements neufs dans Filocom nous apprend que celle-ci a évolué plutôt à la hausse depuis 2003 (Graphique 87 et Graphique 88). En effet, les logements neufs en propriété occupante ont vu leur superficie moyenne augmenter d'environ 5 %, celle des logements locatifs privés a crû de 2 à 4 % respectivement pour les logements collectifs et les logements individuels et celle des logements sociaux individuels a augmenté de 1 %. Seule la superficie des logements locatifs sociaux collectifs n'a pas varié en 10 ans. L'accroissement des prix ne semble donc pas avoir mené à une réduction des surfaces habitables. Hormis sur le segment des logements locatifs sociaux où, comme nous l'ont indiqué les bailleurs, les surfaces se sont maintenues pour maîtriser les coûts, les ménages qui vivent aujourd'hui dans le neuf occupent des logements plus grands que ceux qui ont emménagé dans un logement neuf en 2003. Le constat est-il différent pour les ménages modestes ?

Les ménages modestes vivent dans des logements plus petits que l'ensemble des ménages dans les parcs de logements neufs en propriété occupante et celui des logements locatifs privés neufs. On relève donc ici une inégalité quant aux conditions de logement des ménages modestes. Néanmoins les ménages modestes résidant dans le neuf ont vu la surface moyenne de leur logement évoluer plus rapidement que l'ensemble des ménages dans le locatif privé et au même rythme en propriété occupante et dans le locatif social.

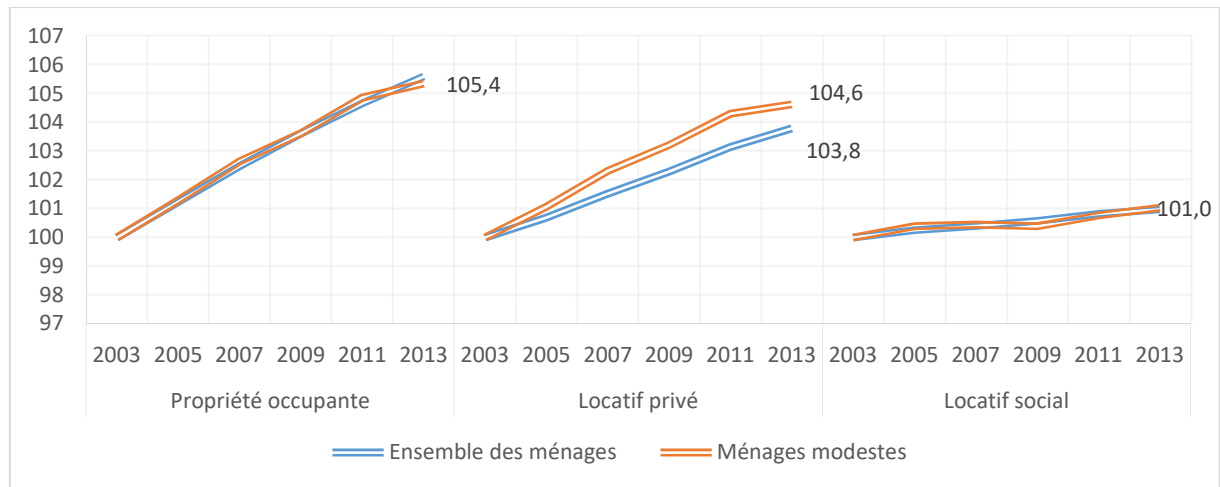
Ainsi, la persistance des ménages modestes dans les parcs de logements neufs, notamment en propriété occupante, ne s'est pas faite au prix d'une dégradation de la surface moyenne des logements.

3.3.2. La localisation

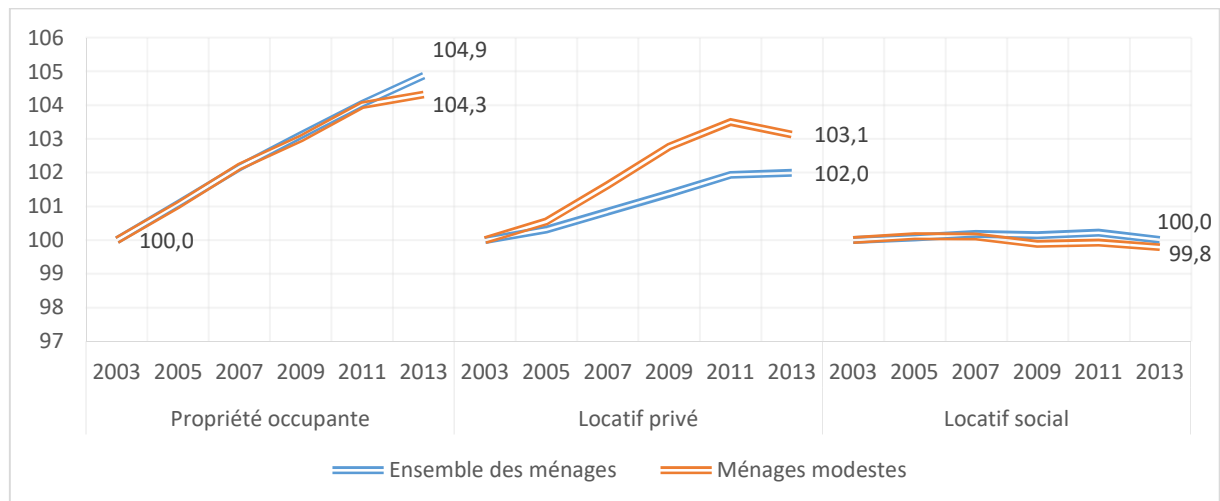
Les logements neufs n'étant pas plus petits, nous pouvons nous demander si une concession a été faite par les ménages sur la localisation de ceux-ci. En effet, il est possible que, pour vivre dans le neuf, les ménages et notamment les ménages modestes aient eu à s'écarter de plus en plus des centres-villes, résidant dans des communes périurbaines toujours plus périphériques.

Afin d'étudier ce phénomène, nous avons choisi de nous concentrer sur quelques aires urbaines. Pour que le phénomène soit facilement observable, nous avons sélectionné des aires urbaines monopolarisées afin que la présence d'une autre grande agglomération ne vienne pas parasiter les résultats. Notre choix s'est donc porté sur les aires urbaines d'Amiens, de Montpellier, de Rennes et de Toulouse.

Dans un premier temps, nous avons choisi d'observer l'évolution de la distance moyenne entre les logements neufs, ou plus exactement le centre de leur section cadastrale, et le centre-ville des communes-centres des aires urbaines étudiées. Puis nous nous sommes intéressée à l'évolution du rôle social des parcs de logements neufs dans les différents établissements de coopération intercommunale (EPCI) de l'aire urbaine afin de déterminer si les ménages s'étaient déplacés au sein de celle-ci, se dirigeant vers des territoires où le logement serait moins cher.



Graphique 87 Evolution de la surface moyenne des logements individuels neufs, base 100 2003. Source : Filocom 2003, 2005, 2007, 2009, 2011 et 2013. Champ : France métropolitaine. Elaboration de l'auteur.



Graphique 88 Evolution de la surface moyenne des logements collectifs neufs, base 100 2003. Source : Filocom 2003, 2005, 2007, 2009, 2011 et 2013. Champ : France métropolitaine. Elaboration de l'auteur.

POINT METHODOLOGIQUE

Le rôle social est étudié à partir du rapport entre la part de ménages modestes au sein du parc de logements neufs de l'EPCI étudiée et la part de ménages modestes dans l'ensemble de l'aire urbaine. Cela permet de qualifier le rôle social des logements neufs de l'EPCI au regard de la distribution observée à l'échelle de l'aire urbaine.

Les données sont issues de Filocom. C'est pourquoi, certaines valeurs sont secrétisées, le seuil de 11 logements observés permettant de lever le secret n'ayant pas été atteint.

Les résultats sont présentés sous la forme de quatre monographies.

a. L'aire urbaine d'Amiens

L'aire urbaine d'Amiens est composée, en 2010, de 257 communes, toutes situées dans la Somme. La ville-centre compte un peu plus de 130 000 habitants²²⁵ et est située à environ 150 km de Paris. Elle est classée en zone B1 du zonage Pinel et en niveau de tension 5 selon l'indicateur conçu par Guy Taïeb Conseil pour l'ANAH²²⁶. La tension, bien que n'étant pas maximale, y est donc palpable.

Le centre-ville d'Amiens a été défini comme étant la Place Notre-Dame où se trouve la Cathédrale, au cœur du quartier historique.

DISTANCE MOYENNE AU CENTRE-VILLE (GRAPHIQUE 89 ET GRAPHIQUE 90)

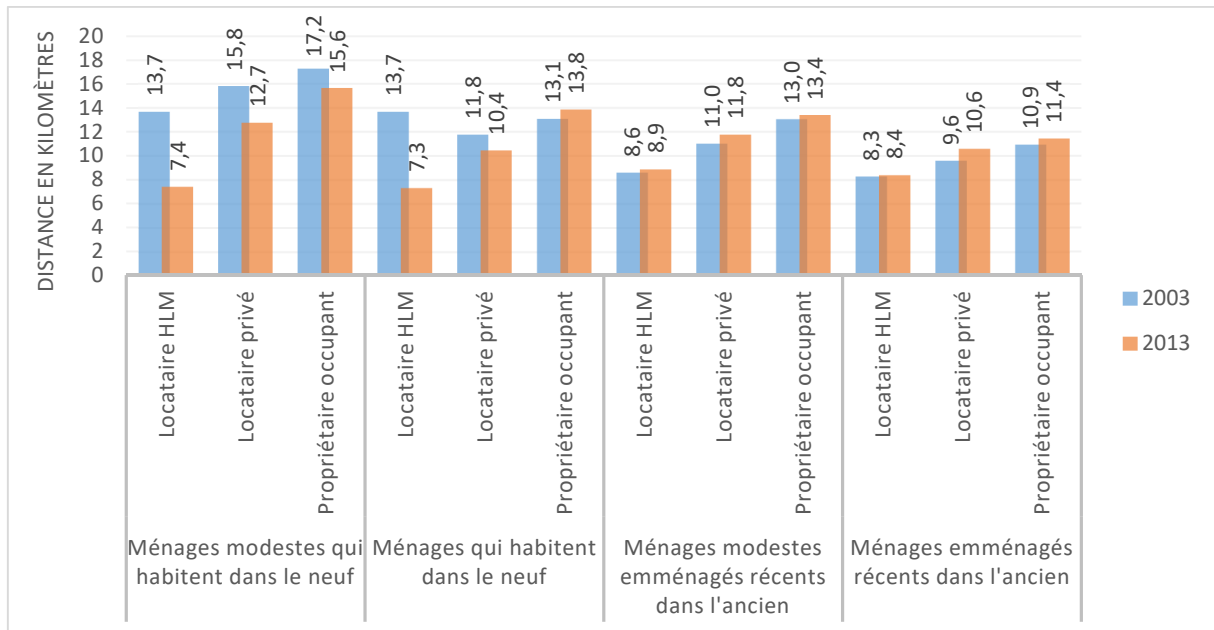
D'une manière générale, les ménages modestes résidant dans les parcs de logements en propriété occupante et de logements locatifs privés sont plus éloignés du centre-ville que l'ensemble des ménages. Par exemple, un ménage modeste ayant récemment acquis une maison ancienne en 2013 habite en moyenne à 13,8 km du centre-ville d'Amiens contre 11,4 km pour un ménage quelconque dans les mêmes conditions d'accession. On note donc une certaine exclusion par la localisation des ménages modestes, qu'ils habitent un logement neuf ou ancien, dans le parc privé en location ou en propriété occupante. Le seul cas où cela ne se vérifie pas est sur le segment du logement collectif neuf en propriété occupante. Une explication peut être avancée pour ce phénomène. Les ménages modestes se dirigeraient plutôt vers des logements à proximité ou dans les zones ANRU, où ils ont pu bénéficier d'une TVA réduite à 5,5 %, et qui sont relativement proches du centre-ville.

En outre, en 2013, les ménages résidant dans un logement collectif neuf ou dans une maison neuve en propriété occupante sont davantage excentrés que ceux emménageant dans un logement ancien. Ce n'est pas le cas dans le locatif individuel. Mais cela n'a pas toujours été vrai. En 2003, les ménages locataires d'un logement neuf résidaient plus loin du centre-ville que ceux qui emménageaient dans un logement ancien.

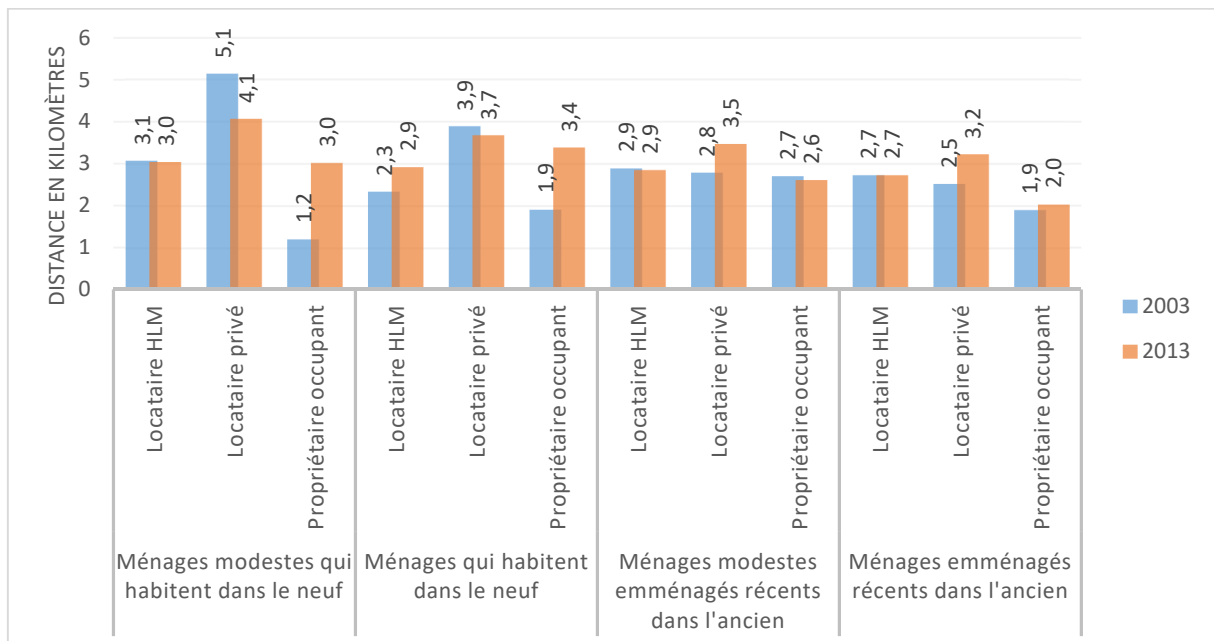
En termes d'évolution, on note que les locataires du parc social individuel et du parc privé neufs se sont en moyenne rapprochés du centre-ville d'Amiens. L'évolution la plus marquante est celle des locataires HLM dans l'individuel pour lesquels la distance moyenne est passée de 13,7 à 7,3 km, cette évolution

²²⁵ Recensement de la population 2013.

²²⁶ « L'indicateur de tension du marché établi par Guy Taïeb Conseil hiérarchise les zones d'emplois de la France métropolitaine selon le niveau des prix de l'immobilier, leur évolution... mais également selon les difficultés rencontrées par les ménages pour se loger ou pour assurer leur parcours résidentiel dans ce contexte. Sont donc pris en compte en plus dans cette mesure, le taux d'effort des allocataires de la CAF et le taux de suroccupation lourde dans le parc locatif privé, ainsi que le taux de mobilité dans le parc locatif social », définition donnée sur www.guytaiebconseil.fr



Graphique 89 Distance moyenne des ménages de l'aire urbaine d'Amiens au centre-ville d'Amiens. Logements individuels. Source : SOeS, Filocom 2003 et 2013. Champ : Aire urbaine d'Amiens. Elaboration de l'auteur.



Graphique 90 Distance moyenne des ménages de l'aire urbaine d'Amiens au centre-ville d'Amiens. Logements collectifs. Source : SOeS, Filocom 2003 et 2013. Champ : Aire urbaine d'Amiens. Elaboration de l'auteur.

pouvant s'expliquer par le fort taux de construction de logements locatifs sociaux à proximité du centre-ville. En effet, en 2013, 62 % de ces logements étaient construits à moins de 5 km de la Cathédrale d'Amiens alors qu'ils n'étaient que 9 % en 2003²²⁷. Par ailleurs, alors que la localisation des ménages dans le parc locatif privé dépend des niveaux de loyer et donc de leur solvabilité, celle des ménages du parc social dépend des pratiques de production. Ainsi, la localisation ne doit pas être déterminante sur le niveau de loyer et donc sur le peuplement des logements.

Les propriétaires occupants se sont quant à eux légèrement éloignés, d'une distance de l'ordre de 700 m dans l'individuel et du kilomètre et demi dans le collectif. Néanmoins, les propriétaires occupants modestes d'une maison neuve se sont rapprochés du centre-ville d'Amiens.

Ainsi, la périurbanisation par le logement individuel observée à l'échelle de l'ensemble des ménages ne semble pas concerner les ménages modestes qui, eux, ont eu tendance à se rapprocher du centre-ville entre 2003 et 2013. Cela ne concerne pas les propriétaires modestes d'un logement collectif neuf qui, tout comme l'ensemble des ménages, se sont éloignés du centre-ville d'Amiens. On observe donc encore une fois une différence marquée entre le logement collectif et le logement individuel en propriété occupante. Alors que les ménages modestes ayant acquis un logement individuel neuf emménagent plus loin du centre-ville, on note, entre 2003 et 2013, une tendance au rapprochement de ces ménages. Au contraire, les acheteurs d'un appartement neuf ont plutôt tendance à s'en éloigner et ce phénomène est d'autant plus marqué que les ménages sont modestes.

Ce constat mène à se poser la question du déplacement des ménages modestes propriétaires d'une maison neuve au sein de l'aire urbaine. Intéressons-nous à l'évolution du rôle social du parc de logements neufs en propriété occupante des EPCI de l'aire urbaine d'Amiens.

ROLE SOCIAL DU PARC DE LOGEMENTS INDIVIDUELS NEUFS EN PROPRIÉTÉ OCCUPANTE PAR EPCI (FIGURE 24)

La carte ci-après décrit l'évolution du rôle social du parc de logements individuels neufs en propriété occupante des EPCI de l'aire urbaine d'Amiens. Les aplats représentent les valeurs observées en 2003, et les croix, celles de 2013.

Le premier fait marquant est la spécialisation des parcs de maisons neuves en propriété occupante des EPCI les plus périphériques en 2003, au regard de l'ensemble de l'aire urbaine. C'est au sein de ces intercommunalités que les rôles sociaux les plus élevés sont observés, avec pour certaines d'entre elles situées au Nord et à l'Ouest de l'aire urbaine, des valeurs supérieures à un.

Néanmoins, l'étude du rôle social du parc de logements individuels neuf en propriété occupante ne permet pas de conclure sur un éventuel déplacement des ménages au sein de l'aire urbaine, ou tout du moins en périphérie. En effet, tout autour d'Amiens Métropole, le rôle social de ce parc a eu tendance à décroître plus ou moins fortement. En effet, les croix apparaissent plus claires que les aplats, montrant une décréue du rôle social des EPCI périphériques. Au contraire, le rôle social d'Amiens Métropole s'est renforcé, passant de 0,21 en 2003 à 0,44 en 2013. La part des ménages modestes ayant acheté ou ayant fait construire un logement individuel neuf dans cet EPCI central s'est accrue plus fortement que la part des ménages modestes dans l'aire urbaine d'Amiens. Le rôle social d'Amiens Métropole reste néanmoins, en 2013, moins élevé que celui des EPCI du Nord et de l'Ouest de l'aire urbaine.

Cela laisse apparaître une concentration des ménages modestes dans l'individuel neuf vers le centre de l'aire urbaine, tendance totalement à l'inverse d'une exclusion de cette population par la distance au centre-ville.

²²⁷ Données Filocom 2003 et 2013. Exploitations de l'auteur.

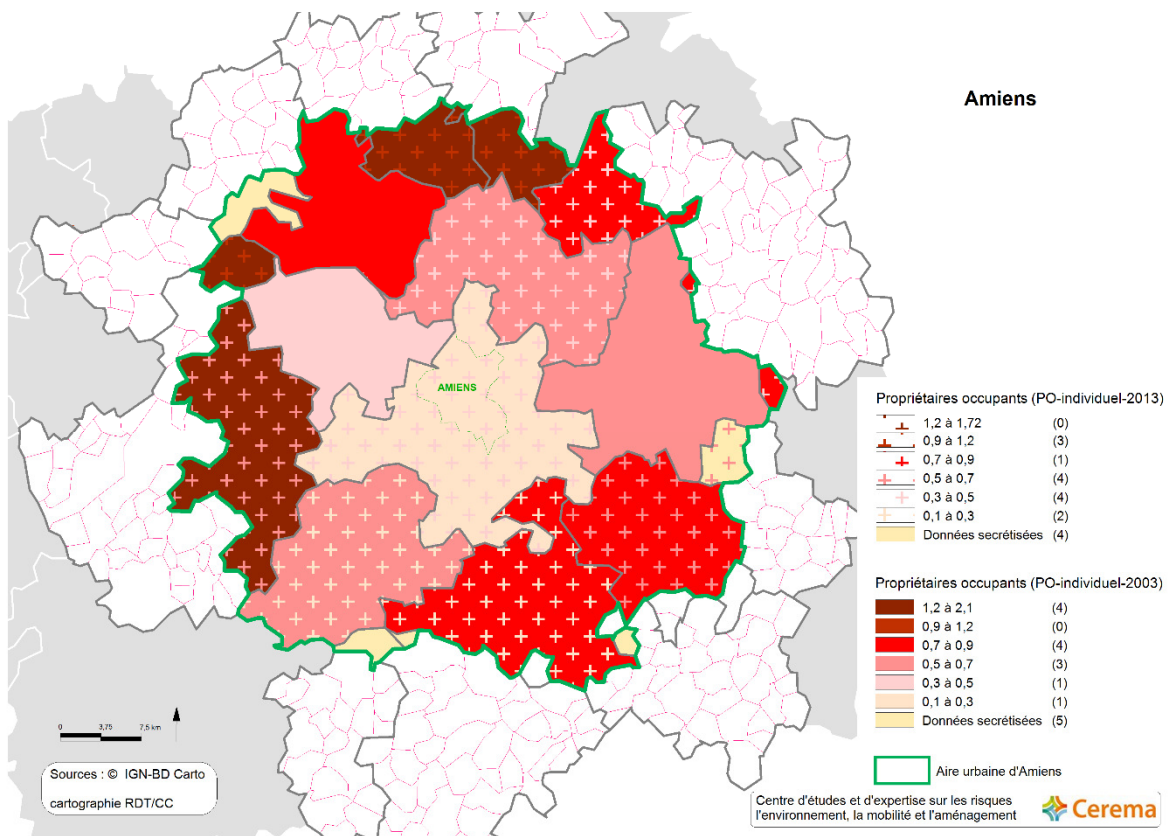


Figure 24 Evolution du rôle social du parc de logements individuels en propriété occupante par EPCI dans l'aire urbaine d'Amiens.
Source : SOeS, Filocom 2003 et 2013. Carte réalisée par Catherine Cousaert, Cerema Nord-Picardie.

b. L'aire urbaine de Montpellier

L'aire urbaine de Montpellier est composée, en 2010, de 116 communes réparties sur les départements du Gard et de l'Hérault. La ville-centre est une commune proche du littoral et compte un peu plus de 270 000 habitants²²⁸. Elle est classée en zone A du zonage Pinel et en niveau de tension 6 par Guy Taïeb Conseil. On peut ainsi considérer que le marché immobilier y est tendu.

Le centre-ville de Montpellier a été défini comme étant la Place des martyrs de la résistance où se trouve la Préfecture de l'Hérault.

DISTANCE MOYENNE AU CENTRE-VILLE (GRAPHIQUE 91 ET GRAPHIQUE 92)

Comme à Amiens, les ménages modestes emménagent généralement plus loin du centre-ville que l'ensemble des ménages.

En 2013, les logements collectifs neufs, quel que soit leur statut d'occupation, sont en moyenne plus excentrés que les logements anciens récemment occupés. Ce constat est aussi valable pour les maisons en propriété occupante et, contrairement à ce qui a pu être observé à Amiens, pour les logements locatifs sociaux individuels. On note donc que les logements neufs, mais aussi ceux occupés par les ménages modestes sont en moyenne plus excentrés que les logements anciens récemment occupés et que les logements occupés par l'ensemble des ménages.

Alors qu'à Amiens on note une tendance au rapprochement des ménages modestes du centre-ville, ce phénomène ne s'est pas produit dans l'aire urbaine de Montpellier. En effet, la distance moyenne au centre-ville s'est accrue sur quasiment tous les segments de parcs, aussi bien pour les ménages modestes que pour l'ensemble des ménages. Mais, alors que l'on observe que l'éloignement des ménages modestes et de l'ensemble des ménages est équivalent sur les parcs de logements locatifs, on note que les ménages ont été d'autant plus excentrés qu'ils présentaient des revenus modestes sur le segment de la propriété occupante. En moyenne, dans l'individuel, ces derniers se sont éloignés de 2,4 km alors que l'ensemble des ménages s'est éloigné de 1,4 km entre 2003 et 2013.

L'aire urbaine de Montpellier a donc été le lieu d'une exclusion des ménages modestes, notamment en propriété occupante, du fait de l'éloignement au centre-ville des logements neufs qu'ils occupent.

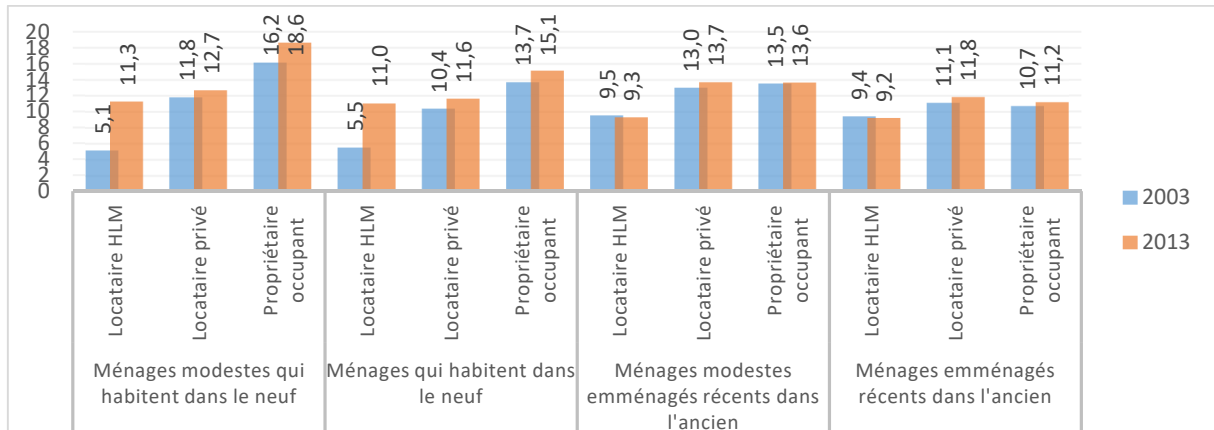
ROLE SOCIAL DU PARC DE LOGEMENTS EN PROPRIÉTÉ OCCUPANTE PAR EPCI (FIGURE 25)

Dans l'aire urbaine de Montpellier, les ménages modestes ayant acheté un logement neuf au 1^{er} janvier 2003 se concentrent plus particulièrement en périphérie Est et Ouest. En effet, les EPCI le plus à l'Ouest et à l'Est de Montpellier sont ceux présentant les rôles sociaux du parc de logements neufs en propriété occupante les plus élevés. Bien que Montpellier Méditerranée Métropole présente le rôle social le plus faible en 2003 (0,37), les intercommunalités situées au Nord et au Sud de cette dernière montrent des valeurs similaires.

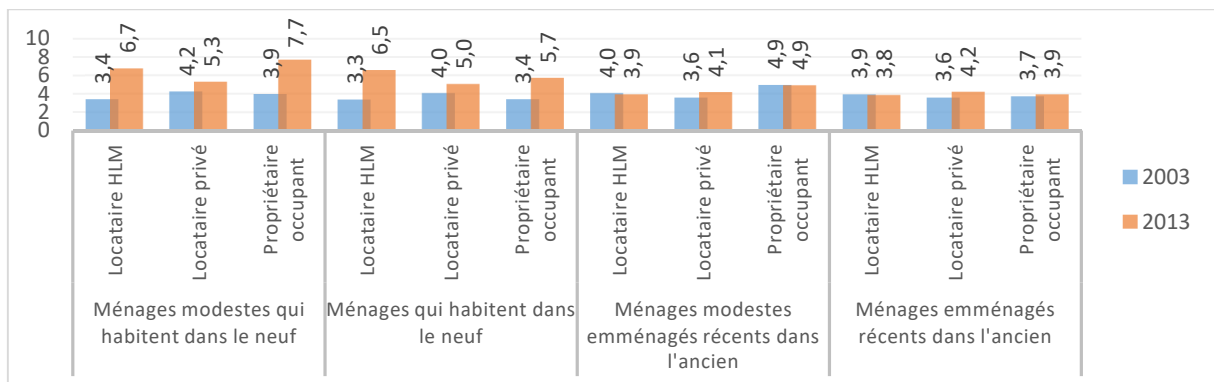
En 2013, alors que la tendance reste inchangée pour Montpellier Méditerranée Métropole et les EPCI situées au Nord de celle-ci, on observe une évolution du rôle social du parc de logements neufs en propriété occupante dans les EPCI orientaux et occidentaux de l'aire urbaine. En effet, le rôle social observé à l'Ouest de l'aire urbaine s'est renforcé entre 2003 et 2013, passant de 0,71 à 0,96, alors qu'il a légèrement diminué à l'Est.

Ainsi, les ménages modestes achètent aujourd'hui leur logement neuf plutôt à l'Ouest alors qu'en 2003, il semble qu'ils optaient indifféremment pour les deux côtés de l'aire urbaine.

²²⁸ Recensement de la population 2013.



Graphique 91 Distance moyenne des ménages de l'aire urbaine de Montpellier au centre-ville de Montpellier. Logements individuels. Source : SOeS, Filocom 2003 et 2013. Champ : Aire urbaine de Montpellier. Elaboration de l'auteur.



Graphique 92 Distance moyenne des ménages de l'aire urbaine de Montpellier au centre-ville de Montpellier. Logements collectifs. Source : SOeS, Filocom 2003 et 2013. Champ : Aire urbaine de Montpellier. Elaboration de l'auteur.

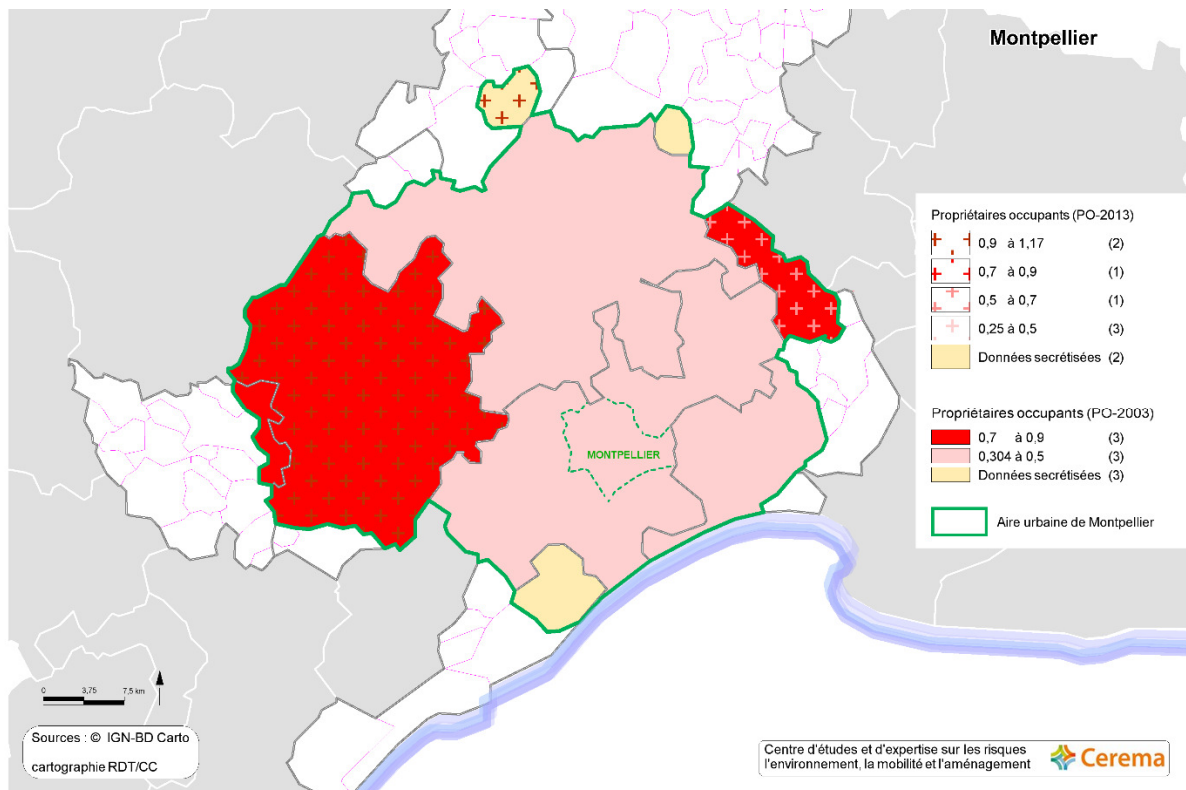


Figure 25 Evolution du rôle social du parc de logements en propriété occupante par EPCI dans l'aire urbaine de Montpellier. Source : SOeS, Filocom 2003 et 2013. Carte réalisée par Catherine Cousaert, Cerema Nord-Picardie.

c. L'aire urbaine de Rennes

L'aire urbaine de Rennes est composée, en 2010, de 188 communes réparties sur le département de l'Ille-et-Vilaine. La ville-centre compte peu plus de 210 000 habitants²²⁹. Elle est classée en zone B1 du zonage Pinel et en niveau de tension 3 par Guy Taïeb Conseil. On peut ainsi considérer que le marché immobilier y est relativement peu tendu.

Le centre-ville de Rennes a été défini comme étant la Place du Parlement de Bretagne.

DISTANCE MOYENNE AU CENTRE-VILLE (GRAPHIQUE 93 ET GRAPHIQUE 94)

Dans l'individuel, les ménages modestes ayant récemment emménagé dans le neuf ou dans l'ancien vivent en moyenne plus loin du centre-ville que l'ensemble de ces ménages. Cela ne se vérifie pas sur tous les segments de parc du collectif. En effet, en 2013, les propriétaires modestes d'un appartement neuf se situaient en moyenne à 8,1 km du centre de Rennes alors que la distance moyenne séparant ce même centre-ville de l'ensemble des ménages propriétaires d'un appartement neuf était de 8,6 km.

Alors que la distance moyenne au centre-ville des logements locatifs neufs est souvent égale voire inférieure à celle des logements anciens récemment occupés, les logements neufs en propriété occupante sont quant à eux plus éloignés du centre que leurs homologues anciens.

Observons à présent l'évolution de la distance moyenne à la place du Parlement dans le neuf. Dans l'individuel et le parc locatif privé collectif, on remarque un rapprochement non seulement de l'ensemble des ménages mais aussi des ménages modestes. Seuls les propriétaires occupants d'un logement neuf se sont éloignés du centre-ville de 300 mètres à peine, alors que les ménages modestes se sont rapprochés d'un peu moins de 2 km. Dans le parc de logements collectifs neufs en propriété occupante, les ménages se sont éloignés mais cet éloignement a été moins important chez les ménages modestes.

Ainsi ne peut-on pas parler d'exclusion par la distance au centre-ville des ménages modestes résidant dans le neuf dans l'aire urbaine de Rennes.

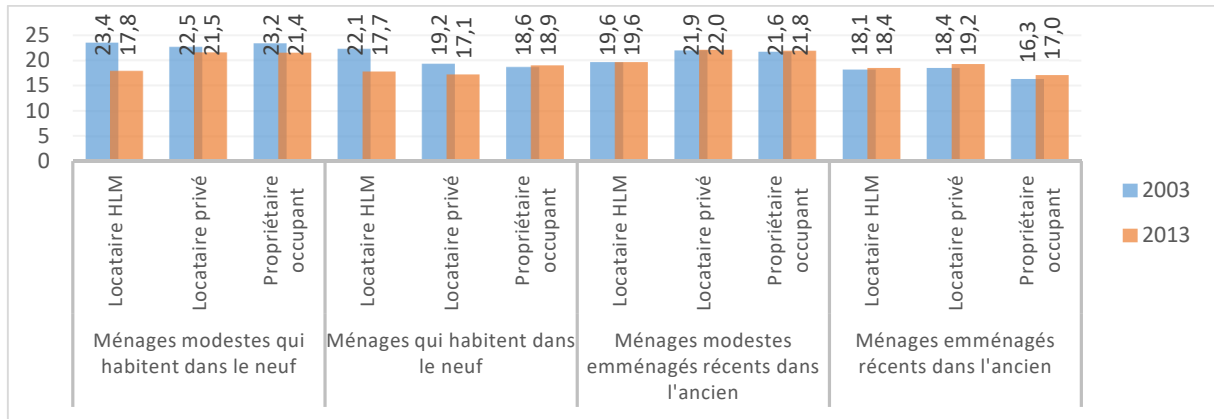
ROLE SOCIAL DU PARC DE LOGEMENTS NEUFS EN PROPRIETE OCCUPANTE PAR EPCI (FIGURE 26)

Comme à Montpellier, la carte du rôle social du parc de logements neufs en propriété occupante des EPCI de l'aire urbaine de Rennes permet de se rendre compte que les ménages modestes sont proportionnellement plus nombreux sur ce segment de parc en périphérie de l'aire urbaine qu'en son centre. En effet, Rennes Métropole présente, au 1^{er} janvier 2013, l'une des valeurs de rôle social les plus faibles (0,50) alors que les valeurs les plus élevées sont relevées dans les EPCI les plus éloignées du centre-ville de Rennes, à l'instar de la communauté de commune du Pays de Redon.

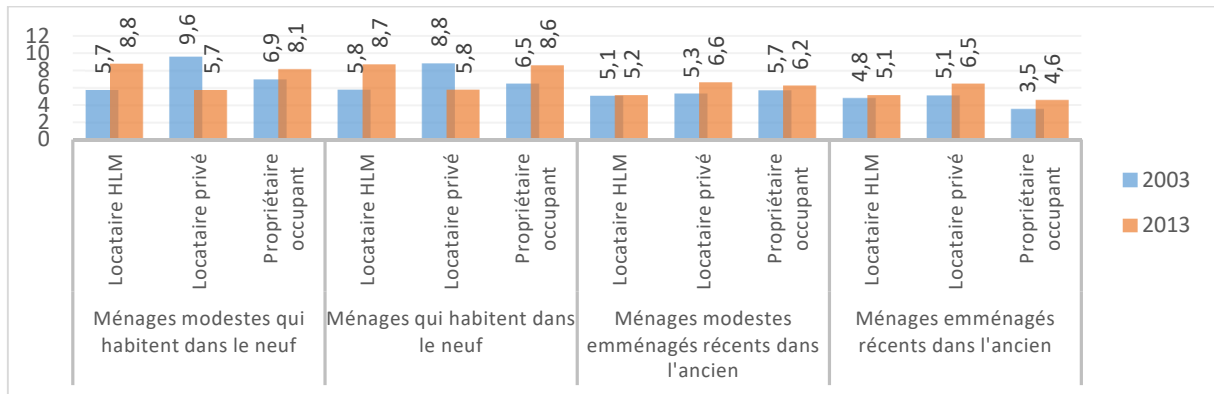
En outre, on note, entre 2003 et 2013, un léger déplacement de cette concentration. En effet, le rôle social du parc de logements neufs en propriété occupante au Sud-Ouest de l'aire urbaine s'est renforcé entre 2003 et 2013, tandis qu'il a eu tendance à diminuer au Nord-Est, les croix apparaissant plus claires que les aplats.

Bien que les ménages modestes résidant dans le neuf en propriété occupante n'aient pas été exclus par la distance moyenne au centre-ville, on observe ainsi qu'ils se sont déplacés au sein de l'aire urbaine, les ménages modestes propriétaires d'un logement neuf se concentrant davantage dans les EPCI du Sud-Ouest de Rennes au 1^{er} janvier 2013. Nous ne pouvons cependant pas déterminer si cette migration est due à l'accroissement des prix des logements neufs.

²²⁹ Recensement de la population 2013.



Graphique 93 Distance moyenne des ménages de l'aire urbaine de Rennes au centre-ville de Rennes. Logements individuels. Source : SOeS, Filocom 2003 et 2013. Champ : Aire urbaine de Rennes. Elaboration de l'auteur.



Graphique 94 Distance moyenne des ménages de l'aire urbaine de Rennes au centre-ville de Rennes. Logements collectifs. Source : SOeS, Filocom 2003 et 2013. Champ : Aire urbaine de Rennes. Elaboration de l'auteur.

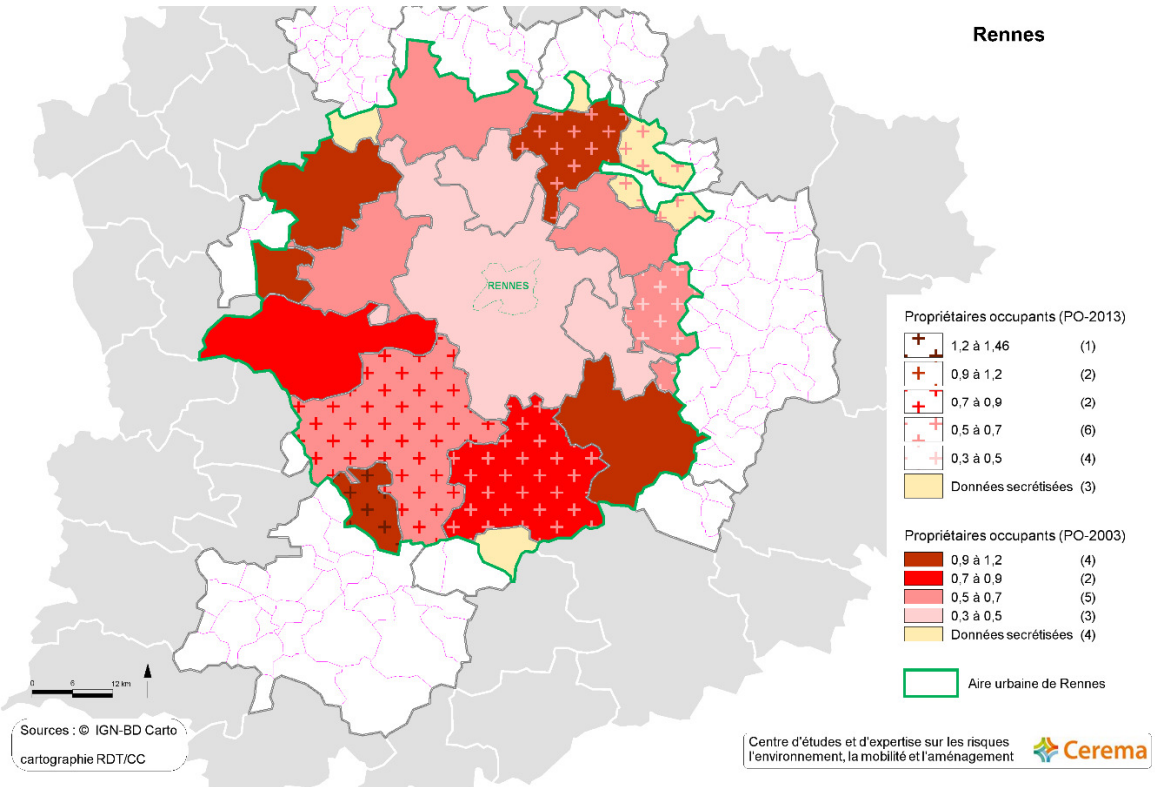


Figure 26 Evolution du rôle social du parc de logements en propriété occupante par EPCI dans l'aire urbaine de Rennes. Source : SOeS, Filocom 2003 et 2013. Carte réalisée par Catherine Cousaert, Cerema Nord-Picardie.

d. L'aire urbaine de Toulouse

L'aire urbaine de Toulouse est composée, en 2010, de 453 communes réparties sur les départements de l'Ariège, de l'Aude, du Gers, de la Haute-Garonne, du Tarn et du Tarn-et-Garonne. C'est la quatrième aire urbaine de France en nombre d'habitants. La ville-centre compte un peu plus de 450 000 habitants²³⁰. Elle est classée en zone B1 du zonage Pinel et en niveau de tension 4 par Guy Taïeb Conseil. On peut ainsi considérer que la tension du marché immobilier y est contenue.

Le centre-ville de Toulouse a été défini comme étant la Place du Capitole.

DISTANCE MOYENNE AU CENTRE-VILLE (GRAPHIQUE 95 ET GRAPHIQUE 96)

Dans l'aire urbaine de Toulouse, les ménages modestes ayant récemment emménagé vivent en moyenne plus loin de la Place du Capitole que l'ensemble des ménages ayant récemment emménagé, et ce sur tous les segments de parc. On note donc un phénomène d'exclusion des ménages modestes par l'éloignement au centre-ville.

Les ménages emménageant dans un logement neuf concèdent à s'éloigner un peu plus du centre-ville. En effet, la distance moyenne des logements neufs au centre-ville est plus élevée que celle des logements anciens récemment occupés, sauf pour les maisons du parc locatif privé.

A l'échelle de l'ensemble des ménages, on note un rapprochement des ménages résidant dans le locatif neuf entre 2003 et 2013 et un éloignement en propriété occupante sur la même période. Cet éloignement est plus marqué dans le collectif, les ménages s'étant éloignés de plus de 3,5 km en dix ans. Le constat est sensiblement le même chez les ménages modestes, hormis pour le locatif privé individuel pour lequel ils se sont éloignés de 500 mètres alors que l'ensemble des ménages s'est rapproché d'une centaine de mètres. Néanmoins, les ménages modestes ont eu tendance à s'éloigner davantage du centre-ville que l'ensemble des ménages en propriété occupante collective alors que l'éloignement a été moindre dans l'individuel.

On retrouve donc ce même contraste entre logements locatifs neufs et logements en propriété occupante neufs mais aussi entre logements individuels et logements collectifs, ces derniers semblant être, en propriété occupante, les témoins d'une exclusion des ménages modestes résidant dans le neuf par l'éloignement au centre-ville.

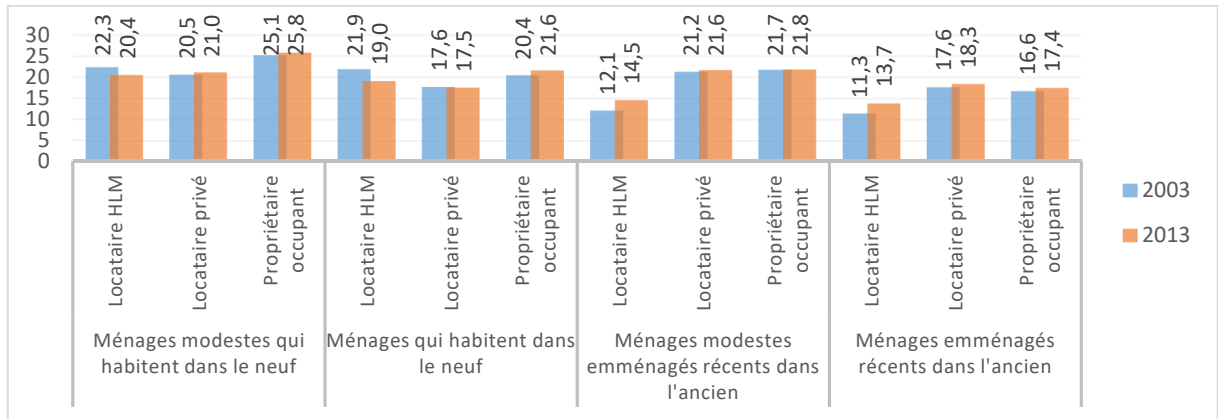
Vérifions à présent si les ménages modestes résidant dans les maisons neuves en propriété occupante se sont déplacés au sein de l'aire urbaine.

ROLE SOCIAL DES LOGEMENTS INDIVIDUELS NEUFS EN PROPRIÉTÉ OCCUPANTE PAR EPCI (FIGURE 27)

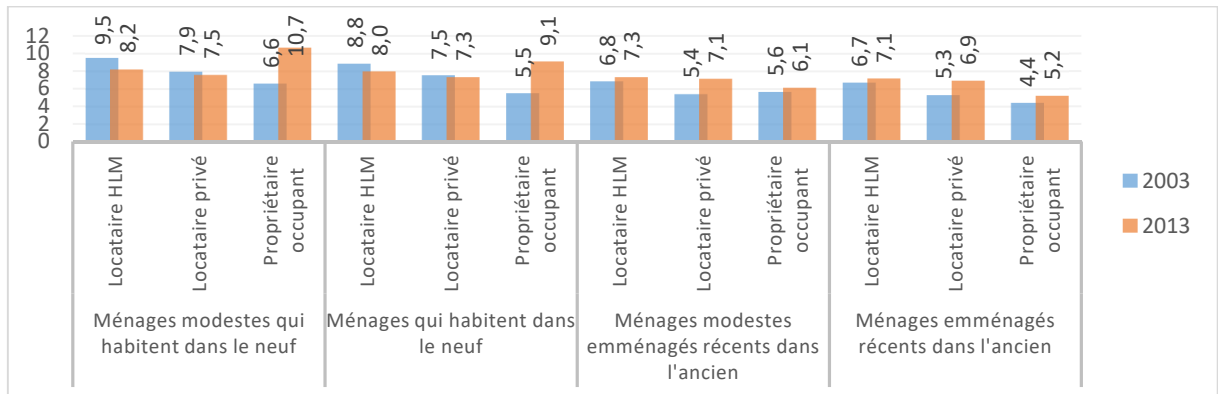
Comme dans chacune des aires urbaines étudiées, on note que, plus l'EPCI est loin du centre de l'aire urbaine, plus le rôle social du parc de logements neufs en propriété occupante est élevé, reflétant ainsi l'éloignement plus prononcé des ménages modestes. Cela est plus vrai encore au Nord et au Sud de l'aire urbaine. Aussi bien au 1^{er} janvier 2003 qu'au 1^{er} janvier 2013, ce sont les EPCI les plus périphériques qui présentent des valeurs supérieures à un, avec un parc de maisons individuelles neuves accueillant en proportion plus de ménages modestes que l'ensemble de l'aire urbaine.

Alors que le rôle social du parc de logements individuels neufs en propriété occupante a plutôt tendance à se renforcer dans les intercommunalités du sud de l'aire urbaine, on note que celui de ce même parc au nord de l'aire urbaine a plutôt tendance à diminuer. Il semblerait donc que les ménages modestes

²³⁰ Recensement de la population 2013.



Graphique 95 Distance moyenne des ménages de l'aire urbaine de Toulouse au centre-ville de Toulouse. Logements individuels. Source : SOeS, Filocom 2003 et 2013. Champ : Aire urbaine de Toulouse. Elaboration de l'auteur.



Graphique 96 Distance moyenne des ménages de l'aire urbaine de Toulouse au centre-ville de Toulouse. Logements collectifs. Source : SOeS, Filocom 2003 et 2013. Champ : Aire urbaine de Toulouse. Elaboration de l'auteur.

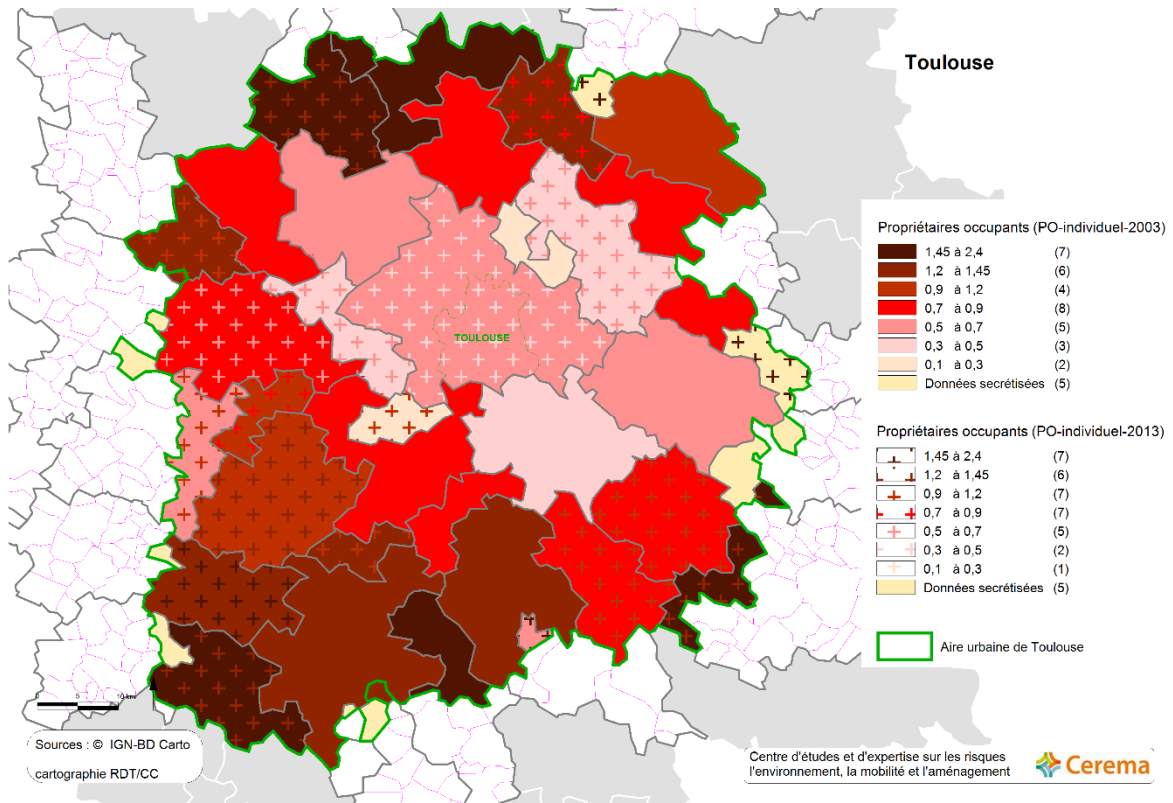


Figure 27 Evolution du rôle social du parc de logements individuels en propriété occupante par EPCI dans l'aire urbaine de Toulouse. Source : SOeS, Filocom 2003 et 2013. Carte réalisée par Catherine Cousaert, Cerema Nord-Picardie.

accèdent aujourd'hui plus aisément à la propriété dans l'individuel neuf au sud du territoire, délaissant le nord.

En outre, le rôle social du parc de logements de Toulouse Métropole a légèrement diminué entre 2003 et 2013 (il est passé de 0,52 à 0,48), tandis que celui des deux EPCI la jouxtant à l'Est à l'Ouest²³¹ ont légèrement crû. Il semble donc que les ménages modestes achètent ou font construire de moins en moins souvent leur maison neuve au cœur de l'aire urbaine et qu'ils ont tendance à s'en éloigner.

e. Résultats généraux

L'étude de ces quatre aires urbaines révèle des similitudes et des différences. Dans la plupart des cas, les ménages modestes ayant récemment emménagé vivent en moyenne plus loin du centre de l'agglomération que l'ensemble des ménages ayant récemment emménagé. On relève quelques exceptions comme les propriétaires d'un logement collectif neuf à Amiens et à Rennes.

En outre, les logements neufs sont en moyenne plus éloignés du centre-ville que les logements anciens récemment occupés. Cela peut s'expliquer par la disponibilité du foncier, sans doute plus importante en périphérie que dans le centre des aires urbaines. Néanmoins, à Rennes, les logements locatifs neufs se situent plus près du centre que les logements locatifs anciens récemment occupés. Il en va de même pour les logements locatifs privés individuels neufs de Toulouse.

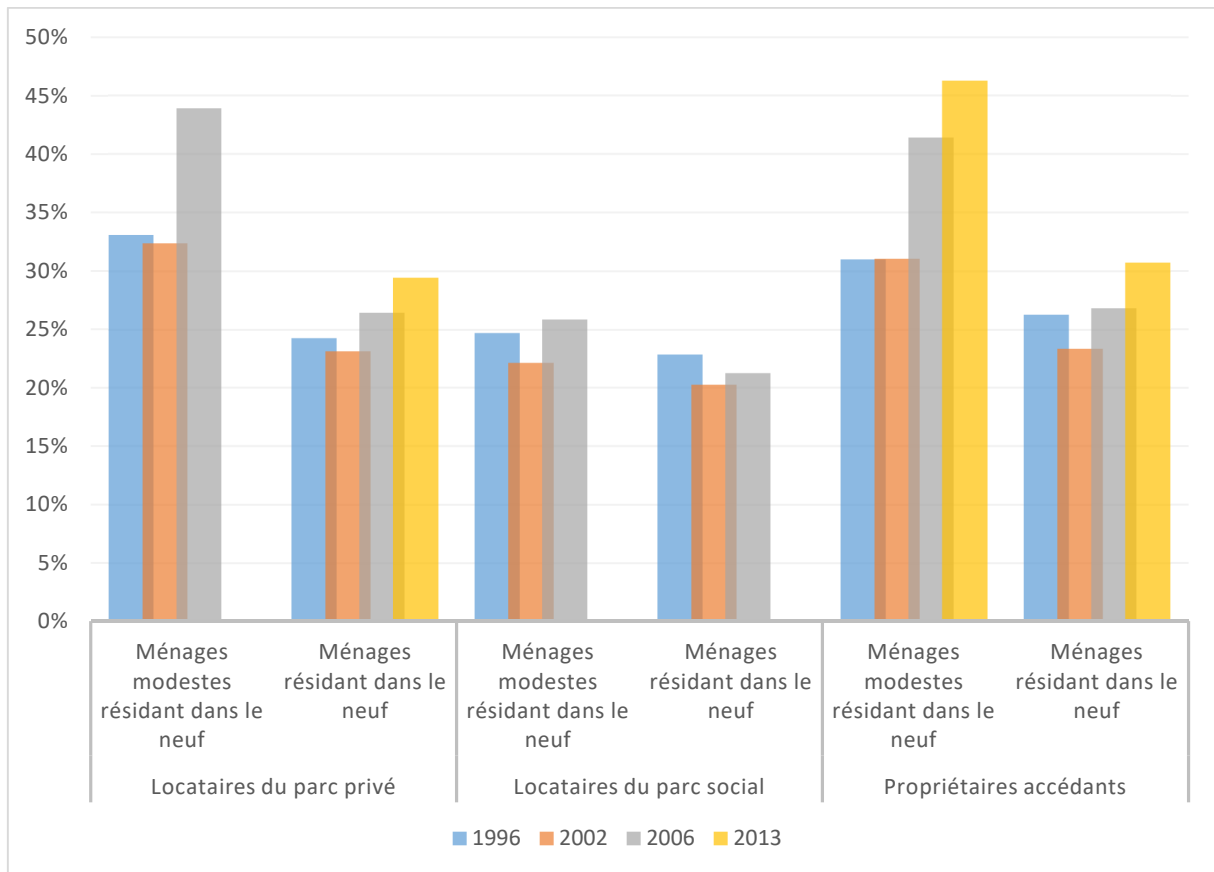
Enfin, l'observation de l'évolution de la distance moyenne au centre-ville des ménages modestes révèle des situations contrastées. Alors que les ménages modestes propriétaires d'un logement individuel neuf au 1^{er} janvier 2013 sont plus proches du centre-ville que leurs homologues de 2003 à Amiens et Rennes, ils s'en sont éloignés à Montpellier et à Toulouse, aussi bien en individuel qu'en collectif. C'est aussi le cas pour les logements collectifs de Rennes. Cependant, cette situation est commune à l'ensemble des ménages et, parfois, les ménages modestes se sont moins éloignés que l'ensemble des ménages ayant récemment acquis un logement neuf.

La question n'est donc pas tranchée. Bien que l'on puisse parfois observer un éloignement des propriétaires modestes dans le neuf, celui-ci s'accompagne souvent d'un éloignement général, notamment dans les aires urbaines dont la ville-centre présente un niveau de tension élevé et où il est donc difficile de vivre au cœur de l'agglomération. On ne peut donc pas directement parler d'exclusion des ménages propriétaires d'un logement neuf par leur éloignement du centre-ville de l'aire urbaine dans laquelle ils vivent. Parfois, comme à Rennes, des politiques publiques favorables à la production dense proche du centre-ville permettent aux ménages de s'en rapprocher, notamment par le biais de la location. Néanmoins, des mouvements internes aux aires urbaines peuvent être détectés. Ils suggèrent que si les ménages modestes ne se sont pas éloignés du centre-ville, ils ont pu se déplacer au sein de l'aire urbaine, contraints, peut-être, par un niveau de prix croissant sur certains territoires de réaliser leur projet d'achat ou de construction là où le foncier est disponible et moins cher. Mais une analyse plus poussée et mobilisant des données individualisées serait nécessaire pour confirmer cette hypothèse.

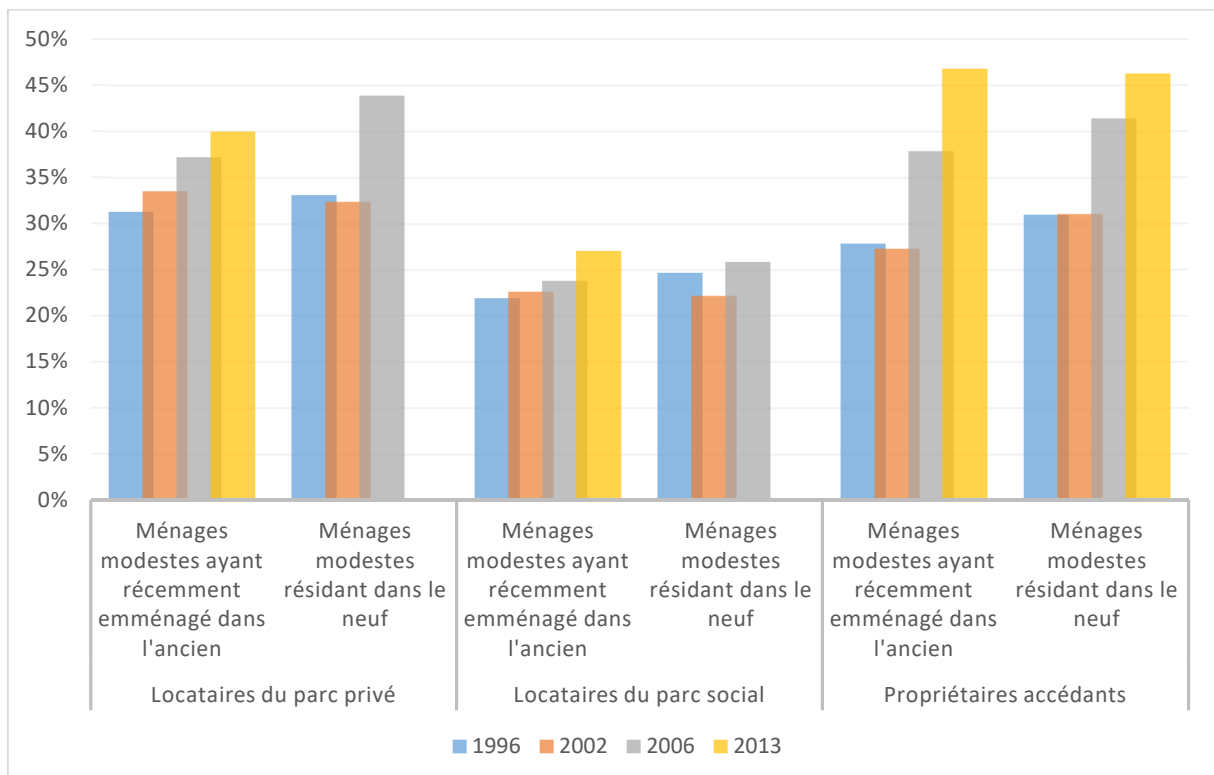
3.3.3. Le taux d'effort et le reste à vivre des ménages

La dernière piste d'explication consiste à supposer que les ménages modestes sont parvenus à se maintenir dans le logement neuf malgré l'accroissement des prix en consacrant une part plus importante de leur budget à leur logement et en réduisant leur reste à vivre.

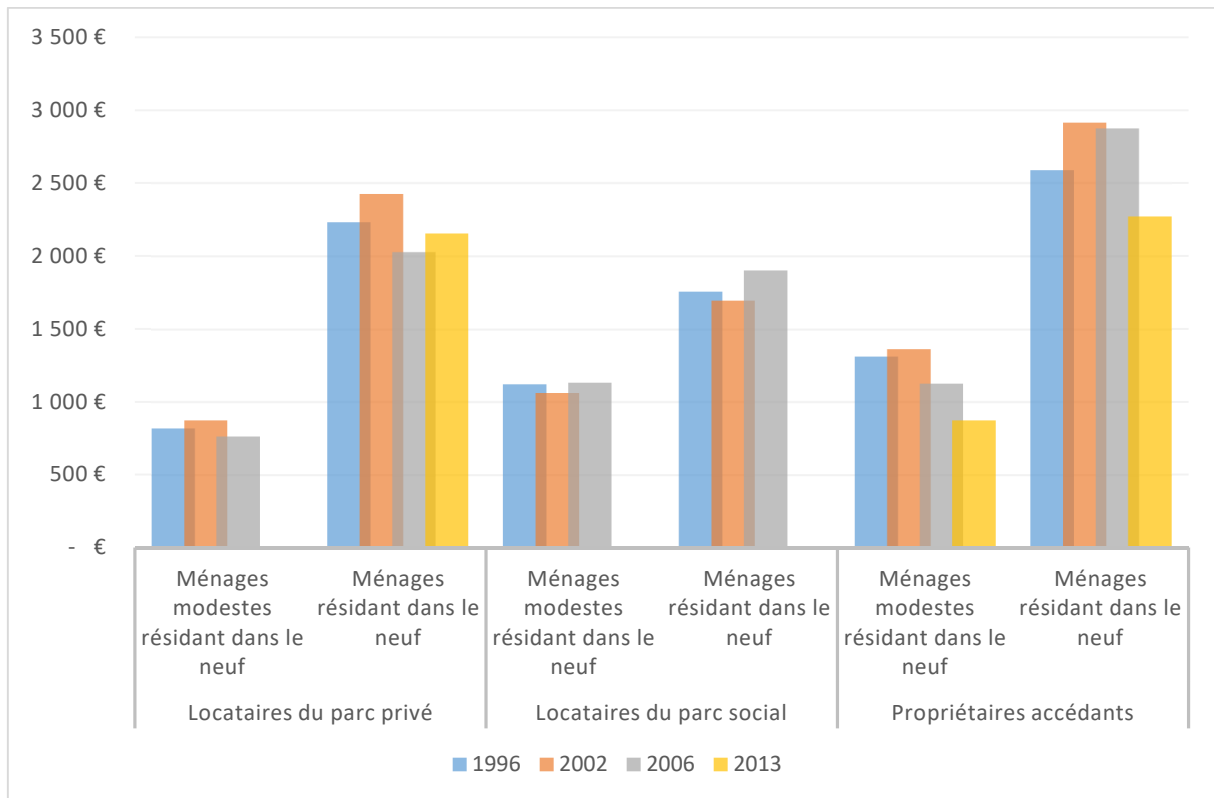
²³¹ Il s'agit des Communautés de Commune de la Save au Touch à l'Ouest et des Coteaux du Girou à l'Est.



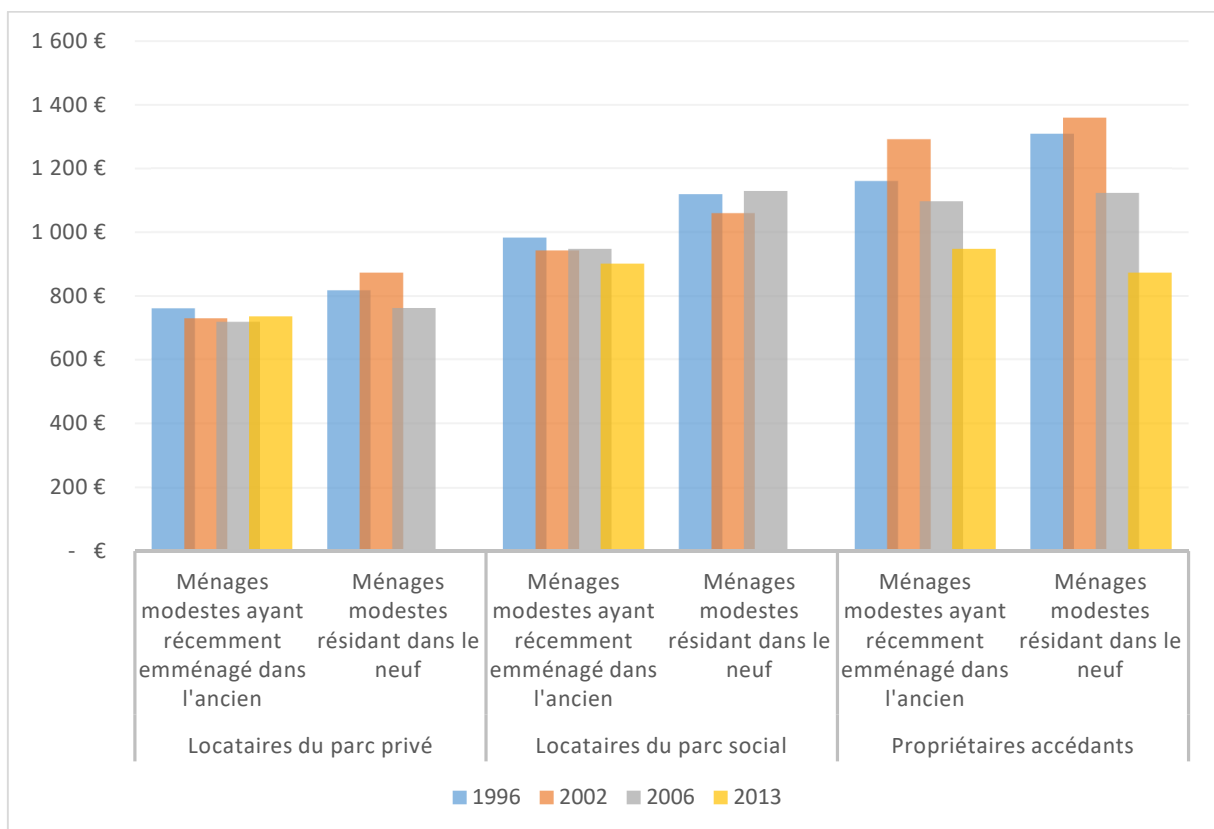
Graphique 97 Evolution du taux d'effort moyen des ménages dans le neuf. Source : Enquêtes Nationales Logement 1996, 2002, 2006 et 2013. Champ : Ménages de France métropolitaine non-étudiants. Elaboration de l'auteur.



Graphique 98 Evolution du taux d'effort moyen des ménages modestes. Source : Enquêtes Nationales Logement 1996, 2002, 2006 et 2013. Champ : Ménages de France métropolitaine non-étudiants. Elaboration de l'auteur.



Graphique 99 Evolution du reste à vivre moyen des ménages dans le neuf en €2013. Source : Enquêtes Nationales Logement 1996, 2002, 2006 et 2013. Champ : Ménages de France métropolitaine non-étudiants. Elaboration de l'auteur.



Graphique 100 Evolution du reste à vivre moyen des ménages modestes en €2013. Source : Enquêtes Nationales Logement 1996, 2002, 2006 et 2013. Champ : Ménages de France métropolitaine non-étudiants. Elaboration de l'auteur.

Ces données peuvent être analysées à partir de l'Enquête Nationale sur le Logement. Le taux d'effort des ménages est défini comme étant le budget consacré au logement net des aides et rapporté aux ressources du ménage. Le reste à vivre représente quant à lui la différence entre ces mêmes données.

$$\text{Taux d'effort} = \frac{\text{Loyer ou charge de remboursement} + \text{Charges} - \text{Aides au logement}}{\text{Revenus}}$$

$$\text{Reste à vivre} = \text{Revenus} + \text{Aides au logement} - \text{Loyer ou charge de remboursement} - \text{Charges}$$

Lorsque les effectifs de ménages enquêtés par segment de parc étaient inférieurs à 30, nous n'avons pas retenu l'information.

Les résultats ci-après se réfèrent aux Graphique 97 à Graphique 100.

Les ménages modestes résidant dans le neuf présentent un taux d'effort relativement élevé et supérieur à celui de l'ensemble des ménages résidant dans le neuf sur tous les segments de parc (Graphique 97). D'après les Enquêtes Nationales sur le Logement de 2006 et de 2013, les ménages modestes ayant le taux d'effort moyen le plus élevé sont les propriétaires accédants (46 % en 2013), suivis des locataires du parc locatif privé (44 % en 2006) et, enfin, les locataires du parc locatif social (26 % en 2006). La même hiérarchie s'observe chez l'ensemble des ménages. Cependant, l'évolution du taux d'effort moyen entre 1996 et 2013 a été bien plus importante chez les ménages modestes. Celui-ci a crû de 15 % chez les propriétaires occupants modestes contre 5 % chez l'ensemble des ménages ayant acquis un logement neuf, de 11 % chez les locataires modestes du parc privé entre 1996 et 2006, contre 2 % chez l'ensemble des locataires d'un logement neuf du parc privé et de 1 % entre 1996 et 2006 chez les locataires du parc social, alors qu'il a baissé de 2 % pour l'ensemble des locataires du parc social neuf.

Il semble donc que, pour maintenir leur accès au parc de logements neufs, les ménages modestes aient consenti à dépenser plus proportionnellement à leurs ressources pour se loger qu'auparavant. Et cela est aussi vrai pour les ménages modestes ayant récemment emménagé dans l'ancien. Mais, bien que le taux d'effort de ces derniers était jusque-là inférieur à celui des ménages modestes dans le neuf, on note qu'en 2013 les propriétaires accédants dans l'ancien ont un taux d'effort semblable à celui des propriétaires accédants dans le neuf.

Les ménages modestes ont donc globalement consenti à un effort financier plus important pour acheter leur logement que par le passé. Cet effort n'a cependant pas été plus important dans le neuf, bien que le reste à vivre des ménages modestes ayant acheté un logement neuf reste, en 2013, inférieur à celui des ménages ayant acheté un logement ancien (Graphique 100).

3.3.4. Un effort plus élevé malgré des conditions financières plus favorables et des concessions sur la localisation malgré un éloignement contenu

L'étude des différentes hypothèses mène à faire le constat que le prix à payer par les ménages modestes pour continuer à avoir accès aux logements neufs malgré l'accroissement des prix ne semble pas passer par des concessions faites sur la qualité du logement ou sur son éloignement du centre-ville. En effet, la taille moyenne des logements neufs occupés par des ménages modestes a continué de croître, et, même si parfois ces ménages ont dû s'éloigner des centres, ils n'ont pas été les seuls à devoir le faire. On peut néanmoins supposer que leur projet d'accession à la propriété dans le neuf ait dû se réaliser dans des secteurs où les prix étaient moins élevés pour pouvoir être financièrement accessible.

Ainsi, il semblerait que le facteur le plus déterminant dans le maintien de l'accès au logement neuf pour les ménages modestes soit d'ordre budgétaire. Les conditions favorables de financement de l'accession à la propriété offertes par les aides comme le PTZ, ainsi que par la baisse des taux et l'allongement des

durées de prêt leur ont permis de limiter la hausse de la mensualité de prêt qu'aurait dû induire une telle augmentation des prix. Cependant, cela n'a pas été suffisant puisque les ménages modestes se sont tout de même vus contraints d'accroître la part du poste logement dans leurs dépenses mensuelles, au détriment vraisemblablement de l'épargne, de l'alimentation ou de leurs loisirs.

4. Conclusion

L'étude du profil socio-économique des ménages résidant dans les logements neufs ainsi que l'approfondissement de celui des ménages modestes laisse apparaître certains rapprochements. Comme les ménages résidant dans le parc de logements collectifs neufs, les ménages modestes sont plus souvent de jeunes personnes seules, avec ou sans enfants mais aux ressources en moyenne bien moindres. Au contraire, les accédants à la propriété dans le neuf sont en majorité de jeunes couples avec enfants, appartenant à des catégories socio-professionnelles valorisées et présentant des ressources plus élevées, malgré la préférence des ménages les plus aisés pour les logements anciens.

On retrouve là les premiers signes d'une inégalité de niveau de vie face à l'accession à la propriété, plus marquée encore sur le segment du parc neuf. Les ménages modestes sont surtout présents dans le parc locatif et cette tendance n'a cessé de croître au cours des années 2000. Ainsi, si les ménages modestes parviennent à vivre dans les logements neufs, cela est surtout le fait du parc de logements locatifs.

En effet, alors que le rôle social des parcs de logements locatifs neufs a crû au cours de cette période, celui du parc en propriété occupante a régressé. Néanmoins, sur le segment du logement neuf, cette régression a été très faible et ne s'observe, dans les faits, que depuis 2013. Ainsi, bien que les ménages modestes soient, en effet, peu représentés sur ce segment de parc, son rôle social, le plus faible observé, étant bien inférieur à un, il semblerait que la hausse des prix des logements neufs, au contraire de celle des logements anciens, n'ait pas induit un phénomène d'exclusion plus fort que celui observé depuis 2003.

Les ménages modestes sont donc parvenus à se maintenir sur le segment de l'accession à la propriété dans le neuf grâce à des conditions de financement favorables plus qu'à des concessions faites sur le logement. Renforcement du Prêt à Taux Zéro à la fin des années 2000, baisse des taux et allongement des durées d'emprunt ou encore taux de TVA réduit dans certaines zones ont aidé à faire en sorte que le budget logement des ménages modestes accédant à la propriété dans le neuf ne croisse pas au même rythme que les prix immobiliers.

« Je pense que cette clientèle-là [ndlr : les ménages les plus modestes] va plutôt sur les zones ANRU où il y a de la TVA réduite et du prêt à taux zéro, mixé les deux. Mais dans le logement privé ils ne sont plus finançables. », président de la Fédération des Promoteurs Immobiliers du Nord-Pas-de-Calais, mars 2015.

Cependant, ces conditions favorables n'ont, semble-t-il, pas été suffisantes. Pour accéder à la propriété, les ménages modestes consentent à des efforts financiers de plus en plus importants, limitant ainsi leurs autres postes de dépenses. Il semblerait aussi qu'ils doivent recourir plus souvent à la solidarité familiale.

« Pour moi je vois des jeunes comme vous, je sais très bien dès le départ, sauf si vous avez des parents qui vous aident, qui sont aisés ou enfin bref qui vous donnent un apport, vous n'avez pas les moyens de faire ce que ma génération a pu faire. Et ça, ça me choque, ça me choque profondément », président de la Fédération des Promoteurs Immobiliers du Nord-Pas-de-Calais, mars 2015.

C'est par ailleurs ce qui pousse les promoteurs à envisager la possibilité de concevoir des logements à deux niveaux de réglementation, en insistant sur le fait que ces logements moins réglementés seront moins chers, alors que nous ne sommes pas en mesure de le prouver.

« L'avenir c'est quoi si nos gamins ne peuvent pas s'acheter des logements, ça sert à quoi d'avoir fait des choses hyper nobles, hyper bien pensées si personne ne peut les acquérir ? Tout le monde n'a pas les moyens de s'acheter le tableau de la Joconde ou de rouler en Ferrari. Il faut aussi des Twingo et des Dacia. Je suis désolé mais ... Et là avec les logements on est en train d'essayer d'en faire que des Ferrari. », président de la Fédération des Promoteurs Immobilier du Nord-Pas-de-Calais, mars 2015.

Conclusion générale

Hausse des prix immobiliers et accessibilité économique des logements neufs.

L'accroissement normatif a-t-il participé à exclure les plus modestes des logements les plus récents ?

Le monde de la construction et du logement a connu, au début des années 2010, un contexte de dénonciation, par les professionnels, des coûts supplémentaires induits par la mise en place de nouvelles réglementations. Ces attaques envers la norme, formulées notamment à la suite de la publication d'un rapport du Conseil d'Analyse Economique incriminant l'augmentation des marges des constructeurs et des entreprises dans l'accroissement des prix, se sont matérialisées par la parution de nombreux rapports et d'articles dans la presse spécialisée et généraliste. Cela a par ailleurs mené à la création d'un groupe de travail national sur la simplification de la réglementation dans le cadre de la démarche gouvernementale « Objectif 500 000 ». Alors, dans ce climat ambiant d'incrimination des nouvelles réglementations sans qu'aucune preuve scientifique n'ait été jusque-là avancée, se posait la question de leur rôle réel dans la formation des prix des logements neufs et dans leur accessibilité économique pour les ménages les plus modestes.

En effet, les années 2000 ont été marquées par une importante hausse des prix des logements tant neufs qu'anciens à la vente, les premiers ayant néanmoins augmenté moins rapidement que les derniers. De fait, il est difficile d'incriminer directement le renforcement normatif. Nous avons pu montrer que le prix des logements neufs n'est pas la résultante de l'addition du coût de la construction, des honoraires, des taxes, des marges et du prix du foncier. Il s'agit essentiellement d'un prix de marché, déterminé par l'offre et la demande et donc par la capacité financière des ménages à investir. Ainsi, lorsque les promoteurs décident de commercialiser une opération, la première question qu'ils se posent concerne la clientèle visée et le prix que celle-ci sera prête à payer pour acquérir un logement neuf, qu'elle décide d'y vivre ou de le proposer à la location. C'est principalement à partir de cette donnée que sont construits les plans de financement. La thèse a mené une réflexion similaire pour la construction des logements locatifs sociaux, même si les loyers de ces derniers ne répondent pas à des mécanismes marchands. La somme des loyers qui seront payés par les futurs locataires et les conditions de remboursement de la dette déterminent le prix de revient maximal permettant d'équilibrer l'opération.

L'une des limites à ce raisonnement est le prix du foncier, qui est la variable d'ajustement des opérations. Lorsque les propriétaires des terrains ne sont pas prêts à le baisser ou que la concurrence est trop forte pour offrir une marge de négociation aux maîtres d'ouvrage, les opérations ne peuvent sortir de terre ou se vendent à un prix élevé. Il serait alors intéressant d'étudier l'effet de l'accroissement des prix de revient sur les volumes de construction. Si les opérations ne peuvent être réalisées du fait d'un manque d'ajustement, à court terme, du prix du foncier, peut-on alors parler d'un phénomène d'exclusion du parc de logements neufs par une baisse de leur production ? Une autre limite pourrait être la péréquation que, semble-t-il, certains promoteurs se voient obligés de réaliser sur les opérations comportant un certain volume de ventes en état futur d'achèvement à destination des bailleurs sociaux. Lorsque le prix payé par ces derniers est trop faible, les promoteurs affirment être contraints d'équilibrer leurs opérations en augmentant le prix des logements destinés aux particuliers. Là aussi, il serait intéressant d'étudier de plus près l'impact de la VEFA HLM afin de déterminer si, comme l'affirme les promoteurs, celle-ci a joué un rôle dans la hausse des prix des logements neufs.

Bien que les nouvelles réglementations aient pu avoir un impact sur le coût de la construction, le faisceau d'indices constitué à partir de l'étude de bases de données sur le logement et de coûts de production d'opérations de logement social n'a pas permis de démontrer qu'elles aient eu un réel impact sur les prix. Les modélisations hédoniques réalisées n'ont pas permis de conclure à un impact de l'année de dépôt de permis de construire, qui détermine si une réglementation s'applique ou non à la construction, sur le prix du logement. Ainsi, nous n'avons pas pu établir que la RT 2012 ou la réglementation accessibilité aient été des déterminants de l'accroissement des prix des logements neufs, aussi bien à la vente qu'à la location puisque cette dernière n'a pas fait augmenter durablement la surface des logements. De même pour la réglementation parasismique. Bien que l'on puisse observer un renforcement des différences de prix en fonction des zones de sismicité dans l'individuel, la tendance est inversée dans le collectif, ce qui ne permet pas de conclure clairement à un impact plus marqué de cette réglementation suite à la modification du zonage et à son renforcement. La seule exception observée concerne le label Bâtiment Basse Consommation pour lequel les constructeurs ont dû adapter leurs procédés constructifs mais qui a permis une transition douce vers la réglementation thermique 2012 dont le coût est désormais semblable à celui de la RT précédente. Mais là aussi peut être entrevu l'effet du marché du logement, les ménages achetant un bien labellisé étant prêt à payer plus pour un logement de meilleure qualité et théoriquement plus économe en énergie.

Peut-être que les réglementations ayant l'impact le plus marqué sur le prix de revient des logements ne sont pas celles ayant trait directement au bâti comme nous l'avons supposé. Peut-être que la fiscalité de la construction ainsi que le droit de l'urbanisme induisent des charges financières bien plus importantes. Ces champs sont d'ailleurs eux aussi souvent cités comme étant porteurs de surcoûts par les professionnels de la construction.

Mais si les principaux concernés que sont les bailleurs sociaux et les promoteurs immobiliers n'ont pas fait la démarche de chercher à déterminer l'impact de la réglementation sur leurs coûts et sur leurs prix, c'est certainement parce que beaucoup de facteurs entrent en jeu et qu'il est difficile de pointer directement l'effet de chacun. Disponibilité du foncier, santé financière des entreprises de la construction, aides au logement et à l'accession à la propriété ou encore conditions d'emprunt sont autant de facteurs pouvant influencer le coût de la construction et les prix du logement neuf. En extraire l'impact de la réglementation est alors difficile et semble finalement marginal. Il faut croire alors que le bruit fait autour du coût de la norme a été le moyen de désigner un responsable de l'accroissement du prix des logements neufs, alors que celui-ci ne semble être finalement que le fait du marché. Il semblerait que les contraintes en termes de conception et de construction induites par la réglementation sont assez fortes pour que celle-ci soit attaquée alors même que personne n'est en mesure de démontrer son implication réelle dans la formation des prix. Il serait intéressant de déterminer de façon précise les fondements de cette idée reçue dont la force de conviction est allée jusqu'à conduire le gouvernement à abaisser quelque peu le niveau d'exigence de certaines réglementations à la suite du rapport du groupe de travail sur la simplification normative de la démarche « Objectif 500 000 ». Par surcroît, il faudrait être capable de s'assurer que les simplifications normatives qui ont été mises en place ont réellement entraîné une baisse des prix des logements neufs. Dans le cas le plus probable où le prix du neuf est un prix de marché, il est vraisemblable que ces simplifications, si elles ont permis une baisse des prix de revient, permettront aux entreprises et promoteurs d'accroître leurs marges en conservant des prix de vente élevés mais accessibles à la clientèle visée.

Par ailleurs, l'accessibilité économique des logements neufs pour les ménages modestes ne s'est pas trouvée dégradée au cours des années 2000. En accession à la propriété, celle-ci s'est même temporairement améliorée au début des années 2010, en partie sous l'effet, semble-t-il, du plan de relance de la construction et de l'accession qui a permis aux ménages de bénéficier à la fois d'un prêt à

taux zéro plus conséquent, de son cumul avec le Pass Foncier ainsi que d'un crédit d'impôt sur le revenu sur une partie des intérêts de leur emprunt bancaire. Une étude plus approfondie de ce plan de relance et de ses effets sur l'accession à la propriété des ménages au cours de plusieurs années permettrait de déterminer précisément si ces mesures en ont réellement amélioré les conditions d'accès. Dans le cas où cela est confirmé comme nous le supposons, nous pourrions alors caractériser les ménages qui ont été les plus privilégiés. Il serait intéressant d'observer de même l'accessibilité économique des logements neufs pour les ménages des classes moyennes, dont les ressources ne permettent pas de cumuler les différents dispositifs d'aide. Ont-ils alors été plus touchés par l'accroissement des prix des logements neufs au cours des années 2000 ?

En outre, grâce à l'amélioration des conditions de financement des logements, la capacité financière des ménages à investir a crû. La baisse des taux et l'allongement des durées de crédit ont permis à des ménages faisant l'acquisition d'un logement en 2015 de payer la même mensualité que s'ils avaient acheté ce même logement en 2006, alors que les prix étaient moins élevés. Cela leur a par ailleurs permis de ne pas faire de concession sur la superficie de leur logement neuf ou encore sur leur éloignement au centre-ville, hormis semble-t-il dans les territoires où le marché est tendu. C'est peut-être là, dans l'amélioration des conditions de financement, que se trouve l'une des causes de l'accroissement des prix au cours des années 2000. Car c'est bien le coût mensuel du logement qui détermine la capacité financière d'un ménage à l'acquiescer et non son prix de vente. Un travail plus approfondi de sociologie des acteurs permettrait sans doute de prouver qu'il existe un lien entre l'amélioration des conditions de financement des logements aussi bien par l'emprunt que par les aides, l'évolution de la capacité d'investissement des ménages et l'accroissement des prix des logements neufs. L'une des causes de la hausse des prix ne serait-elle pas l'augmentation du budget mensuel que les ménages peuvent consacrer à leur logement ?

Il subsiste néanmoins une forte inégalité de niveau de vie face à l'accession à la propriété, d'autant plus marquée sur le segment de marché du logement neuf. Peu de ménages modestes, en comparaison avec l'ensemble des ménages, se portent acquiescers d'un logement neuf et, lorsqu'ils le font, il semblerait que ce soit grâce au cumul de dispositifs d'aide. Aussi, quantifier le nombre de logements neufs acquis en location-accession et dans les zones ANRU ainsi que caractériser les ménages qui y ont eu accès permettrait de mesurer l'effet de ces types d'aides sur l'accession à la propriété dans le neuf des ménages modestes.

L'amélioration des conditions de financement n'a cependant pas suffi aux familles modestes pour que certaines d'entre elles puissent acquiescer un logement neuf. Ces ménages ont dû consentir à un effort financier plus important et donc probablement faire des concessions sur leur budget. Une étude sociologique, basée sur des entretiens avec des ménages modestes ayant acquis un logement neuf permettrait de lever le voile sur les concessions qui sont faites par ces ménages pour réaliser ce type d'achat ainsi que sur les raisons qui les poussent à le faire. Pourquoi acheter un logement neuf si celui-ci est plus cher qu'un logement ancien ? Pour vivre dans un logement de meilleure qualité, conçu selon ses propres besoins ? Pour faire des économies d'énergie ? Pour réaliser le rêve partagé par beaucoup de ménages en France de vivre dans un pavillon neuf ?

En revanche, de plus en plus, le parc de logements locatifs voit son rôle social s'accroître, plus rapidement dans le neuf que dans l'ancien récemment occupé. Il semblerait donc que les ménages modestes aient davantage la possibilité et les moyens financiers d'occuper un logement neuf en location.

- Dans le parc social, les loyers des logements neufs ne sont que très peu éloignés de ceux des logements construits au cours des années 1980 et ce grâce, notamment, à la réforme du PLA et

de la surface utile. En outre, la production importante de logements neufs au cours des années 2000, portée par les opérations de renouvellement urbain, et l'accroissement de la part des PLAI a permis à de plus en plus de ménages modestes d'y être logés.

- Dans le parc privé, les dispositifs d'investissement locatif, dont profitent une grande majorité des bailleurs du parc de logements neufs, présentent des plafonds de loyer de plus en plus bas, ce qui permet, sur certains territoires, de proposer des logements neufs à un niveau de loyer inférieur à celui du marché.

Il semblerait donc que cette série de choix politiques ait permis de favoriser l'accès au logement locatif neuf pour les ménages modestes. Cette hypothèse pourra plus aisément se vérifier sur le marché de la location privée une fois que les Observatoires Locaux des Loyers du parc privé se seront plus fortement développés et reste à confirmer dans le temps sur le segment de parc du logement social neuf, face à l'accroissement récent du taux d'effort des ménages qui y résident.

Cependant, le rôle social du parc de logements locatifs anciens récemment occupé reste supérieur à celui du parc de logements neufs. Dans le parc locatif social, cela laisse paraître une inégalité de niveau de vie dans l'attribution des logements, les plus récents étant plus souvent proposés et loués aux ménages les moins modestes.

Alors que la réglementation s'est fortement renforcée au cours des années 2000, l'accessibilité des ménages aux logements neufs, aussi bien en accession à la propriété qu'à la location, ne s'est pas trouvée dégradée. Ainsi, la réglementation, lorsqu'elle est anticipée, n'est pas un frein à l'accessibilité économique de ces logements. Grâce à la création de labels réglementaires, les maîtres d'ouvrage et les entreprises peuvent prendre le temps de s'habituer aux nouvelles réglementations, de changer leurs modes constructifs et de trouver un nouvel équilibre financier. Les déterminants de cette accessibilité se trouvent ailleurs : dans le marché du logement et de la construction, dans les conditions de crédit en termes de taux et de durée d'emprunt, dans les aides à la personne et à l'accession à la propriété proposées par l'Etat et par certaines collectivités et EPCI, ainsi que dans les dispositifs de plafonnement des loyers comme peut l'être l'investissement locatif défiscalisé, lorsque qu'il vise à limiter les loyers.

Alors, proposer de construire des logements à deux niveaux de réglementation pour permettre aux ménages les plus modestes d'accéder au logement neuf, comme peuvent le faire certains promoteurs, ne permettra sans doute pas de faire baisser les prix. Cette solution, qui n'est pas sans rappeler l'épisode de la construction des Logements Economiques de Première Nécessité (LEPN) au cours des années 1950, ne fera que renforcer les inégalités entre les ménages qui auront les moyens de vivre dans des logements bien conçus et économes en énergie et ceux, les plus modestes, qui devront se contenter d'un logement bas de gamme mais qui aura coûté moins cher à produire du fait des économies faites, par exemple, sur l'épaisseur des isolants.

Le logement, parce qu'il est l'une des premières sources de consommation énergétique en France mais aussi parce qu'il est un bien de première nécessité pour les ménages, doit continuer de s'améliorer et cela doit nécessairement passer par la réglementation d'application obligatoire. Les promoteurs ne construiront pas des logements que les ménages n'ont pas la capacité d'acheter. C'est pourquoi les filières de production ne cesseront de s'adapter pour être aptes à construire des logements neufs abordables. Bien que ces logements neufs dédiés à l'accession à la propriété et issus de la promotion immobilière ne soient pas produits à destination des ménages les plus modestes, et ne le seront sans doute jamais, les progrès faits en termes d'optimisation des coûts et d'accoutumance à la réglementation sont profitables aux bailleurs sociaux et aux bailleurs venant de l'investissement locatif défiscalisé qui, grâce à la volonté politique, sont en capacité d'offrir aux ménages modestes des

logements neufs abordables, y compris en location-accession et présentant, théoriquement, un niveau de confort supérieur et des charges d'énergie réduites.

Bibliographie

Accardo J., Bugeja F. (2009), *Insee Références, Cinquante ans de consommation en France*, « Le poids des dépenses de logement depuis vingt ans », pp. 33-47

ADEME (2011), « Vous construisez, vous rénovez ? Pour votre logement, pensez aux certifications et labels »

ADEQUATION (2011), *Actes des ateliers et de la conférence Adéquation 2011*, « Solutions pour le logement abordable », 34 pages

AFNOR (2013), *Parler normes couramment : l'essentiel*, 2 pages

Agence Qualité Construction (2011), *Prendre en compte le risque sismique pour les bâtiments neufs*, 4 pages

ALCIMED, PUCA (2011), *Analyse du coût des matériaux et équipements de construction en France, Danemark, Allemagne et Italie*, 100 pages

APF (2004), *Rapport annuel 2004*, 48 pages

Arnault S., Crusson L. (2012), *Insee Première*, n°1395, « La part du logement dans le budget des ménages en 2010 », 4 pages

Benfedita N. (1989), *Accès à la réglementation technique des bâtiments neufs d'habitation*

Bernard L. (2012), *Actes de la recherche en sciences sociales (n° 191-192)*, « Le capital culturel non certifié comme mode d'accès aux classes moyennes. L'entregent des agents immobiliers », pages 68-85

Bigot R. (2007), Crédoc, *Cahier de recherche*, « Une comparaison des hauts revenus, des bas revenus et des « classes moyennes » », 88 pages

Bigot R. (2008), Crédoc, *Cahier de recherche*, « Les classes moyennes sous pression », 134 pages

Bigot R., Hoibian S. (2010), Crédoc, *Consommation et modes de vie*, « La crise du logement entretient le sentiment de déclassement social », 4 pages

Bigot R., Croutte P., Daudey E., Hoibian S., Muller J. (2013), Crédoc, *Consommation et modes de vie*, « Le bien-être progresse-t-il moins vite que le produit intérieur brut ? », 4 pages

Bloch – Laine F. (1967), « Etude du problème général de l'inadaptation des personnes handicapées », Rapport remis au Premier ministre, La documentation française, 72 pages

Boy L. (2007), *Cahiers du Conseil constitutionnel n° 21*, « Normes techniques et normes juridiques »

Briant P., Rougerie C. (2008), Insee, *France, Portrait Social*, « Les logements sont plus confortables qu'il y a vingt ans et pèsent davantage sur les revenus des ménages », pp. 103-116.

Brundtland G. (1987), *Rapport de la Commission mondiale sur l'environnement et le développement de l'ONU*, « Notre avenir à tous », 349 pages

Bugeja F. (2013), *Logement, la spirale des inégalités*, Le Lien Social, 271 pages

Hausse des prix immobiliers et accessibilité économique des logements neufs – Thèse de doctorat – Lucile BAVAY – 2017

Burricand C., Houdre C. et Seguin E. (2012), *Insee Première (n°1412)*, « Les niveaux de vie en 2010 », 4 pages

Cahen L. (1957), *Études et conjoncture – Insee n°10-11*, « Évolution des conditions de logement en France depuis cent ans », pp. 985-1376.

Campion CL. (2013), *Réussir 2015*, La documentation française, 112 pages

Caplain P. (2011), CETE Nord Picardie, *Construire et analyser des indicateurs de fonctionnement des marchés locaux de l'habitat*.

Carvais R. (2013), *História da Construção – Arquiteturas e Técnicas Construtivas*, « Règles de l'art et normes techniques. Une mise au point historique », CITCEM-LAMOP, pp. 287-305

Carvais R. (2014), « Le règlement de Beausire (1694). Droit et réduction en art de la maçonnerie ». Article non publié obtenu auprès de l'auteur.

CAS (2012), *La note d'analyse (n°264)*, « Les aides au logement des ménages modestes », 16 pages

Castel JC. (2013), *Constructif de la Fédération Française du Bâtiment (n°35)*, « Quels prix de revient des constructions ? », 6 pages

CDC (2012), *Eclairages*, « Les coûts de production des logements locatifs sociaux depuis 2005 », 12 pages

CDC (2014), *Eclairages*, « Les coûts de production du logement social. Tendances nationales et spécificités de l'Île-de-France », 7 pages

Cerema Nord Picardie (2015), *Etude des prix immobiliers. Phase 1*, 127 pages

Cerema, CGDD/SOeS, 2015, *Filocom 2013, Dictionnaire des variables, Données de cadrage*.

CGDD (2012), *Chiffres et statistiques (n°291)*, « Les conditions de logement des ménages à bas revenus en 2010 », 7 pages

CGDD (2012), *Le point sur (n°158)*, « Dépense en logement en 2012 : rebond des dépenses courantes et maintien de l'investissement en logements neufs », 4 pages

CGDD (2013), *Le point sur (n°168)*, « Le bilan énergétique de la France en 2012 : une consommation en baisse sous l'effet de la morosité économique », 4 pages

CGDD (2015), *Etudes et documents (n°135)*, « Un habitat plus compact et moins énergivore : pour quels coûts de la construction ? », 32 pages

CGDD (2016), *Compte du logement 2014 – Premiers résultats 2015*, 207 pages

CGEDD, IGAS, CGEFi (2011), *Rapport sur les modalités d'application des règles d'accessibilité du cadre bâti*, 76 pages

Chossy JF. (2005), *Rapport d'information sur la mise en application de la loi n° 2005-102 du 11 février 2005*, 153 pages

Cler, RAC-F, les amis de la terre, Greenpeace et WWF (2009), *Le Moniteur*, « Au secours, le « gang des grilles pains » revient », <http://www.lemoniteur.fr/201-management/article/point-de-vue/606067-au-secours-le-gang-des-grilles-pains-revient>, consulté le 14 juin 2014

Hausse des prix immobiliers et accessibilité économique des logements neufs – Thèse de doctorat – Lucile BAVAY – 2017

- Colboc E. (2012), *Rapport sur l'impact des règles accessibilité dans la construction de logements neufs*, 25 pages
- Collectif Effinergie (2012), *Tableau de bord de la labellisation BBC-Effinergie*, 9 pages
- Coloos B. (2014), *Les marchés du logement et leur financement*, « La construction et les marchés du logement neuf en France », pp. 131-148
- Conseil d'Etat (2006), *Rapport public*, « Sécurité juridique et complexité du droit », 412 pages
- Conseil d'Etat (2009), *Rapport public*, « Droit au logement, droit du logement », 460 pages
- Consales G., Fesseau M., Passeron V. (2009), Insee, *Cinquante ans de consommation en France*, « La consommation des ménages depuis 50 ans », pp. 13-31
- Conseil de la simplification pour les entreprises (2014), « Les 50 premières mesures de simplification pour les entreprises », 17 pages
- Cornuel D. (2013), *Économie immobilière et des politiques du logement*, « Ouvertures économiques », De Boeck, 310 pages
- CRE (2016), *Observatoire 3e trimestre 2016 (données au 30/09/2016)*, « Les marchés de détail de l'électricité et du gaz naturel », 47 pages
- Croizé JC. (1996), *Urbanisme (n°287)*, « 1954-1956 : les espoirs déçus des cités d'urgence », pp. 56-59
- Croizé JC (2009), « Politique et configuration du logement en France (1900-1980) », texte présenté pour *l'habilitation à diriger des recherches*, Volume IV, 244 pages
- CSTB (2005), « Les conséquences économiques des évolutions législatives, réglementaires et normatives de 1990 à 2005 – Maisons individuelles », 34 pages
- CSTB (2006), « Les conséquences économiques des évolutions législatives, réglementaires et normatives de 1990 à 2005 – Habitat collectif neuf », 26 pages
- CSTB (2007), « Évaluation des règles de construction parasismique – Habitat collectif neuf », 42 pages
- Desgodets A. (1748), *Les Loix des bâtimens suivant la coutume de Paris concernant les servitudes réelles, les rapports des jurés experts*, Chez de Burre, 544 pages
- DGALN/DHUP (2013), *Note de cadrage de la démarche Objectif 500 000*, 5p.
- DGUHC (2006), *Réglementation Thermique 2005. Des bâtiments confortables et performants*, 8p.
- Doligé E. (2011), *Rapport de mission parlementaire*, « La simplification des normes applicables aux collectivités locales », 227 pages
- Dreyfus J. (1990), *La société du confort. Quel enjeu ? Quelles illusions ?*, L'Harmattan, 163 pages
- Driant JC. (2009), *Les politiques du logement en France*, La documentation française, 184 pages
- Driant JC. (2010), *Métropolitiques*, « Vertus et vices du développement à de l'accès à la propriété », URL : <http://www.metropolitiques.eu/Vertus-et-vices-du-developpement.html>
- Driant JC. (2011), *Métropolitiques*, « Pourquoi manque-t-il des logements en France ? », URL : <http://www.metropolitiques.eu/Pourquoi-manque-t-il-des-logements.html> (consulté le 10 juin 2014).
- Hausse des prix immobiliers et accessibilité économique des logements neufs – Thèse de doctorat – Lucile BAVAY – 2017

- Dumont MJ. (1991), *Le logement social à Paris 1850-1930 : les habitations à bon marché*, Editions Mardaga, 192 pages
- Enertech Ingénieurs Conseils (2011), « Bâtiments Performants - Étude Économique – Synthèse », 9 pages
- Etudes Foncières (2012), *Logement abordable, un souffle d'optimisme ?*, 30 pages
- Fack G. (2009), *Informations sociales n°155*, « L'évolution des inégalités face aux dépenses de logement (1988-2006) », pp. 70-79.
- Fack G., Friggit J., Geerolf F., Gobillon L., Laferrere A., Ortalo-Magne F., Renard V., Schaff C., Trannoy A., et Wasmer E. (2011), *Regards croisés sur l'économie n°9*, « Pour sortir de la crise du logement », La Découverte, 288 pages
- Ferrand L. (1906), *L'Habitation à bon marché*, Arthur Rousseau Editeur, 346 pages
- FFB (2013), *Analyse de l'évolution comparée des prix et des coûts dans le bâtiment - Préconisations en matière de simplifications réglementaires*, 50 pages
- Fijalkow H. (2013), *Métropolitiques*, « La « crise du logement » n'est pas (seulement) celle qu'on croit », URL : <http://www.metropolitiques.eu/La-crise-du-logement-n-est-pas.html>
- FPI (2015), *Observatoire Immobilier*, « Les chiffres du logement neuf : quatrième trimestre 2014 et bilan annuel », 36 pages
- Fondation Abbé Pierre (2016), *21^{ème} rapport sur l'état du mal-logement en France*, L'Artésienne, 388 pages
- Friggit J. (2011), *Regards croisés sur l'économie (n°9)*, « Quelles perspectives pour le prix du logement après son envolée ? », La Découverte, pp. 14-32
- Friggit J. (2013), « Loyers et revenus depuis les années 1970 », 19 pages
- Fondation de France (2008), *Réflexions*, « Le maintien et l'accèsion à la propriété des ménages très modestes. Conditions de réussite et propositions », 68 pages
- Groupe de travail de l'ENA (2011), « Le bilan coûts-bénéfices des normes en matière de construction, de rénovation de logement et d'urbanisme est-il aujourd'hui positif ? », 79 pages
- Groupe de travail n°1 – Objectif 500 000 (2014), « Simplifier la réglementation et l'élaboration des normes de construction et de rénovation », rapport remis à la Mme Cécile Duflot, 176 pages
- Guerrini S. (2013), Cerema Nord-Picardie, *Etude exploratoire : les logements produits grâce à l'investissement locatif fiscalement aidé des ménages*, 69 pages
- Guillemot B., Veber O. et Guilpain M. (2012), *Évaluation des aides personnelles au logement – Rapport de synthèse*, 77 pages
- Haumont N. (1966), *Les pavillonnaires*, L'Harmattan, 154 pages
- HCLPD (2012), « Loyers HLM, droit au logement et mixité sociales », 12 pages
- Horaist J., Bertet J. (1975), *Economie et statistique n°70*, « Le « prix de revient technique » des logements neufs », pp. 55-61
- Hausse des prix immobiliers et accessibilité économique des logements neufs – Thèse de doctorat – Lucile BAVAY – 2017

INA (1954), « Les cités d'urgence, Appel de Maurice Lemaire, ministre de la Reconstruction et du Logement, en faveur de l'emprunt pour la construction de cités d'urgence destinées aux sans-logis », <http://www.ina.fr/video/AFE85005517> (consulté le 30 juin 2014)

Jacquot A. (2006), Insee, *Données sociales : La société française*, « Cinquante ans d'évolution des conditions de logement des ménages », pp. 467-473.

Julienne C. (2009), *Comprendre la crise du logement*, Les belles lettres, 272p.

Kamoun P. (2005), *Informations sociales*, « Financement du logement social et évolutions de ses missions », pp. 20-33

L'Express (2010), « Logements : la grande pénurie », http://lexpansion.lexpress.fr/actualite-economique/logement-la-grande-penurie_931282.html, consulté le 10 juin 2014

La Croix (2013), « Pourquoi la France manque de logements », <http://www.la-croix.com/Actualite/France/Pourquoi-la-France-manque-de-logements-2013-09-10-1011702>, consulté le 10 juin 2014

Lacaze JP. (2004), *Revue d'économie régionale et urbaine*, « Urbanisme d'aujourd'hui et prix immobiliers », pp. 437-452

Lambert A, Boulard JC. (2013), *Rapport de la mission de lutte contre l'inflation normative*, La documentation française, 116 pages

Le Monde (2013), « Dans le neuf, la pénurie de logements soutient les prix », http://www.lemonde.fr/immobilier/article/2013/09/24/dans-le-neuf-la-penurie-de-logements-soutient-les-prix_3483131_1306281.html, consulté le 10 juin 2014

Maresca B. (2013), Crédoc, *Consommation et mode de vie (n°258)*, « La précarité énergétique pose la question du coût du logement en France », 4 pages

Ministère de la santé et des solidarités et Ministère délégué à la Sécurité Sociale, aux Personnes âgées, aux Personnes handicapées et à la Famille (2006), *Loi handicap. Mettons-la en place pour que chacun trouve sa place. Le guide de la loi*, 16 pages

Ministère du Logement et de l'Habitat Durable (2016), « Réglementation de la construction : la simplification est en marche. Plus de 50 mesures pour relancer la construction de logements », 9 pages

Ministère en charge du logement (2006), « La surface utile », 77 pages

MLETR (2015), « Les aides financières au logement », 83 pages

Moley C. (1999), *L'architecture du logement. Culture et logique d'une norme héritée*, Anthropos, « La bibliothèque des formes », 334 pages

Mouillart M. (2012), ONPES, *La lettre n°3*, « L'accession à la propriété des ménages pauvres et modestes », 6 pages

Observatoire Crédit Logement/CSA (2015), *L'observatoire du financement des marchés résidentiels*, 71 pages

Observatoire des Inégalités (2014), « Qui sont donc les classes moyennes ? », consultable sur www.inegalites.fr/spip.php?article1015, consulté le 18 novembre 2014

ONPES (2010), *Les travaux de l'Observatoire 2009-2010*, 602 pages

Hausse des prix immobiliers et accessibilité économique des logements neufs – Thèse de doctorat – Lucile BAVAY – 2017

- Ordre des architectes, APF, UNAPEI, UNISDA, CFPSAA (2012), *Charte d'engagement pour l'accessibilité, le confort d'usage et la conception universelle*, 5 pages
- Perrin L. (1868), *Code Perrin, ou Dictionnaire des constructions et de la contiguïté, édition entièrement refondue par M. Ambroise Rendu, 2e édition, revue et mise au courant par M. Jean Sirey*, Imprimerie et librairie générale de jurisprudence, 821 pages
- Piketty T., Landais C. et Saez E. (2011), *Pour une révolution fiscale*, Seuil, 133 pages
- Prevot B. (2008), *Le logement décent, de la réglementation au terrain*, Territorial Editions, 110 pages
- PUCA (2011), « Connaître le coût de la performance énergétique en OPAH », 96 pages
- République Française (2013), *Plan d'investissement pour le logement*, « Les 20 mesures », 31 pages
- Salanville F. (1897), *Revue générale d'administration*, « Les logements insalubres et la loi du 13 avril 1850 », Berger-Levrault et Cie, libraires – éditeurs, 21 pages
- Schoonbaert S. (2003), « L'évolution des règlements de voirie bordelais à la fin du XIXème siècle. Les relations entre règles urbaines et les formes architecturales », 14 pages
- Société Générale des Architectes (1879), *Manuel des lois du Bâtiment. Deuxième édition, revue et augmentée*, Ducher et Cie, 500 pages
- Trannoy A., Wasmer E. (2013), *Les notes du Conseil d'Analyse Economique (n°2)*, « Comment modérer les prix de l'immobilier ? », 12 pages
- USH (2008), *Les Cahiers n°155*, « La Remise en ordre des loyers dans le cadre des conventions d'utilité sociale : enjeux et méthode », 40 pages
- USH (2012), « La maîtrise des coûts de production – Note de synthèse », 43 pages
- Vanneuille R. (2009), *Parlement[s], Revue d'histoire politique*, « Les enjeux politico-juridiques des discours sur l'inflation normative », pp. 80-91
- Vorms B. (2009), CNAF, *Informations sociales n° 155*, « Les politiques d'aide à l'accession à la propriété à l'épreuve de la crise », pp. 120-130

Annexes

Annexe 1 – Entretiens

Liste des entretiens

Bailleurs

- Lille Métropole Habitat, Office Public de l’Habitat (OPH) de la Métropole Européenne de Lille.
Le 17 février 2015, entretien avec le coordinateur des chargés de programmes immobiliers et le directeur du développement et du patrimoine.
Le 13 avril 2015, entretien avec le directeur de la clientèle.
Le 29 septembre 2015, second entretien avec le coordinateur des chargés de programmes immobiliers.
- SIA Habitat, entreprise sociale pour l’habitat (ESH) du Nord – Pas-de-Calais.
Le 19 mai 2015, entretien avec la directrice du département Programmes.
- Partenord Habitat, OPH du Nord.
Le 20 mars 2015, entretien avec le responsable de la construction.
- Pas-de-Calais Habitat, OPH du Pas-de-Calais.
Le 5 mars 2015, entretien avec le responsable de la gestion locative.
- Paris Habitat, OPH de la ville de Paris.
Le 8 juillet 2015, entretien avec la responsable du service Habitat durable.

Promoteurs et représentants des promoteurs

- Fédération des promoteurs immobiliers du Nord – Pas-de-Calais.
Le 17 mars 2015, entretien avec le président.
- Centre d’études de la conjoncture immobilière (Cecim) du Nord.
Le 24 mars 2015, entretien avec le président.
- Les Nouveaux Constructeurs, promoteur immobilier d’Ile-de-France.
Le 21 avril 2015, entretien avec le président du directoire.

Représentant des entreprises

- Fédération Française du Bâtiment
Le 30 juin 2015, entretien avec le délégué général du Nord-Pas-de-Calais.
Le 8 juillet 2015, entretien avec le directeur des affaires économiques au niveau national.

Experts

- CGEDD
Le 16 octobre 2014, entretien avec G. Debiesse et JM. Nataf.
Le 28 avril 2015, entretien avec J. Friggit.

- DHUP, service Qualité de la Construction
Le 26 mai 2015, entretien avec la chef de service
- DREAL Nord – Pas-de-Calais
Le 24 septembre 2015, entretien avec le responsable de la division Habitat et Construction Durables

Services Habitat des EPCI

- Communauté Urbaine de Dunkerque
Le 17 mars 2015, rencontre du chef de service Habitat social
- Communauté urbaine d'Arras
Le 5 mars 2015, rencontre de la chargée de mission parc public
- Communauté d'agglomération Lens-Liévin
Le 18 mars 2015, rencontre de la chef de service Habitat/Cohésion sociale
- Artois Comm
Le 7 avril 2015, rencontre du responsable du service de la politique de la ville, de l'habitat et du SIG

Grille d'entretien à destination des bailleurs sociaux

A propos des opérations

- Augmentation des coûts de construction

Comment perçoivent-ils l'augmentation des coûts de construction ? Est-elle évidente ?
Les coûts de construction diffèrent-ils en fonction du type de programme (construction bailleur / VEFA) ? Du type de construction (individuel/collectif) ?
Quelle typologie de logement est selon eux la plus économique ? Les formes urbaines jouent-elles sur le coût du logement ?
- Les causes de l'augmentation

Quelles sont, selon eux, les principales causes de l'augmentation des coûts de construction ?
Comment influent les différents facteurs d'augmentation ?
D'après le CGEDD, la principale cause d'augmentation des coûts de construction est la croissance du prix des matériaux et des matières premières. Qu'en pensent-ils ?
Quelles sont les causes de surcoût dans la construction de logement ? La norme représente-t-elle réellement un surcoût ? Ce surcoût est-il visible ?
- La répercussion de l'augmentation des coûts sur le prix

Le surcoût dû à la norme a-t-il une incidence sur le prix de revient des logements ? S'il ne se répercute pas sur le prix de revient, qui absorbe ce surcoût ? Les marges des entreprises ?
Pour les logements en VEFA, comment les bailleurs ont-ils ressenti le coût de la norme (notamment thermique, accessibilité et parasismique) ? Y a-t-il eu et quelles ont été les stratégies adoptées par les promoteurs pour tenter de le gommer ? Ont-ils absorbé le coût de la norme pour vendre tout de même leurs logements ? Dans ce cas précis, une diminution des

exigences normatives induirait-elle une réduction des prix ou une augmentation des marges commerciales ?

Quelle a été la réaction du marché de la construction suite à l'introduction des normes récentes ? Ont-ils observé une plus forte croissance des prix suite à l'application de la réglementation suivie d'un retour à la normale (accoutumance à la norme, apprentissage) ?

- Evaluation du coût de la norme

Savent-ils évaluer le coût des normes nouvellement mises en place ? Quelles sont leurs méthodes d'évaluation du coût de la norme ?

A partir de quand (depuis l'entrée en vigueur d'une norme) peut-on observer ses répercussions ? Autrement dit, combien de temps après l'entrée en vigueur d'une nouvelle norme sortent les premières opérations concernées par celle-ci ?

Comment ont-ils anticipé l'arrivée des nouvelles normes dans le logement ? Des études ont-elles été menées avant l'entrée en vigueur de chaque réglementation (RT 2005/2012, réglementation parasismique, réglementation accessibilité) ? Et après ?

Comment se décompose le coût de la norme ? Quelle part peuvent prendre coûts de formation, recrutement de personnel qualifié, augmentation des prestations BE, coûts des matériaux, coûts de mise en œuvre, etc. ?

Ont-ils, à leur connaissance, des descriptifs+chiffrages d'opérations ayant été mis à jour suite à l'entrée en vigueur d'une nouvelle norme ?

- Les autres impacts de la réglementation

Quelles ont été les répercussions de la complexité normative croissante sur leur production de logements ? A-t-elle pu se traduire par une diminution des volumes de construction ? La norme peut-elle empêcher la construction ?

A propos des loyers et du peuplement des logements

- Les loyers et l'équilibre des opérations

Quelle est leur politique en matière de fixation des loyers ? Suivent-ils les plafonds réglementaires ? Se réfèrent-ils au loyer de marché ? Sont-ils fixés au minimum permettant à l'opération de ne pas être déficitaire (règle de la trésorerie cumulée toujours positive ou positive à la fin de l'emprunt) ?

Quel est leur ressenti quant à l'équilibrage des opérations aujourd'hui en comparaison à il y a dix ans ? Ont-ils plus de mal aujourd'hui à équilibrer leurs opérations ?

Quel impact la norme a-t-elle sur les loyers ? La croissance des coûts de construction due à la norme se répercute-t-elle sur les loyers ? Si oui, une diminution des exigences normatives induirait-elle une baisse de ces loyers ? Les bailleurs sont-ils contraints de fixer systématiquement leur loyer au plafond réglementaire pour assumer le surcoût de la norme ?

Comment agit la norme sur les charges des locataires ?

Y a-t-il des opérations qui, du fait du coût de la norme, ont plus de mal à être rentabilisées ?

Quelle est la distribution des loyers en fonction de l'année de construction des logements ? Selon eux, existe-t-il une importante différence entre les loyers des logements neufs et ceux des logements plus anciens (hormis les logements d'avant 77) ?

Comment perçoivent-ils l'accessibilité économique de leurs logements neufs et anciens pour les ménages modestes ? Les logements neufs sont-ils moins économiquement accessibles que les logements plus anciens ?

- Le peuplement des logements neufs

Quelles sont les dynamiques de peuplement des logements neufs ?

Peuvent-ils décrire leur politique de peuplement concernant ces logements ? Pour qui sont les logements neufs ? Sont-ils habités par des ménages plus aisés ? Ou la politique de peuplement incite-t-elle à y loger les plus modestes même s'ils sont moins à même d'assumer leur loyer ?

- Le rôle social du parc

On observe grâce à Filocom que le rôle social du parc HLM croît sensiblement. Selon eux, à quoi est dû ce phénomène ? Aux politiques de peuplement ? Ou à la demande qui est plus social aujourd'hui qu'il y a 10 ans ?

Le rôle social des logements neufs croît plus rapidement que le rôle social des logements anciens accueillant de nouveaux ménages depuis moins de deux ans. Selon eux, à quoi est-ce dû ? Sont-ils contraints du fait de leur politique de peuplement de proposer ces logements à un public plus modeste ? L'ANRU joue-t-elle un rôle ?

Grille d'entretien à destination des promoteurs et constructeurs

A propos des opérations

- Augmentation des coûts de construction

Comment perçoivent-ils l'augmentation des coûts de construction ? Est-elle évidente ?

Les coûts de construction diffèrent-ils en fonction du type de programme (construction bailleur / VEFA) ? Du type de construction (individuel/collectif) ?

Quelle typologie de logement est selon eux la plus économique ? Les formes urbaines jouent-elles sur le coût du logement ?

- Les causes de l'augmentation

Quelles sont, selon vous, les principales causes de l'augmentation des coûts de construction ?

Comment influent les différents facteurs d'augmentation ? Peut-on aisément différencier le coût des matériaux, de la main d'œuvre, des contraintes de chantier, des prestations intellectuelles dont certification (bureau d'étude principalement) ? Quelles données exploiter pour obtenir ces informations ?

Que pensez-vous des programmes de logements low cost (type PRIMMEA) ? Où sont faites les économies ?

Et de la préfabrication ?

D'après le CGEDD, la principale cause d'augmentation des coûts de construction est la croissance du prix des matériaux et des matières premières. Qu'en pensez-vous ?

Quelles sont les causes de surcoût dans la construction de logement ? La norme représente-t-elle réellement un surcoût ? Ce surcoût est-il visible sur le coût de construction des logements ? Sur le prix de revient ?

- La répercussion de l'augmentation des coûts sur le prix

Le surcoût dû à la norme a-t-il une incidence sur le prix de revient des logements ?

Le surcoût dû à la norme est-il totalement répercuté sur les prix ? Si non, qui absorbe ce surcoût ? Les marges des entreprises ? Les marges des promoteurs ?

Y a-t-il eu et quelles ont été les stratégies adoptées par les promoteurs pour tenter de le gommer ? Ont-ils absorbé le coût de la norme pour vendre tout de même leurs logements ? Dans ce cas précis, une diminution des exigences normatives induirait-elle une réduction des prix ou une augmentation des marges commerciales ?

Quelle a été la réaction du marché de la construction suite à l'introduction des normes récentes ? Ont-ils observé une plus forte croissance des prix suite à l'application de la réglementation suivie d'un retour à la normale (accoutumance à la norme, apprentissage) ? Les surcoûts induits par la norme sont-ils transitoires ? S'amortissent-ils avec le temps ?

Le développement de nouveaux matériaux et technologies permet-il de répondre à la norme à moindre coût ? Concernant les matériaux, les matériaux innovants sont-ils plus chers ? Et dans leur globalité, ne permettent-ils pas une mise en œuvre moins coûteuse ?

Observe-t-on des gains de productivité ? Sinon, pourquoi ? (transport, coût des matériaux)

- Evaluation du coût de la norme

Tout ce qu'on peut lire sur le coût de la norme est écrit « à dire d'expert ». Seul le CSTB a produit quelques études d'impact en se basant sur des modèles de logement.

Avez-vous réalisé des études impacts a priori et ex-post permettant d'évaluer le coût des nouvelles réglementations ? Quelles sont vos méthodes d'évaluation du coût de la norme ?

Comment avez-vous anticipé l'arrivée des nouvelles normes dans le logement ? Des études ont-elles été menées avant l'entrée en vigueur de chaque réglementation (RT 2005/2012, réglementation parasismique, réglementation accessibilité) ? Et après ?

La réglementation accessibilité a-t-elle fait augmenter les surfaces de vos logements ? Pourquoi ?

Comment se décompose le coût de la norme ? Quelle part peuvent prendre coûts de formation, recrutement de personnel qualifié, augmentation des prestations BE, coûts des matériaux, coûts de mise en œuvre, etc. ?

Existe-t-il, à votre connaissance, des descriptifs+chiffrages d'opérations ayant été mis à jour suite à l'entrée en vigueur d'une nouvelle norme ? Ou opérations similaires avant/après réglementation ?

A partir de quand (depuis l'entrée en vigueur d'une norme) peut-on observer ses répercussions ? Autrement dit, combien de temps après l'entrée en vigueur d'une nouvelle norme sortent les premières opérations concernées par celle-ci ?

- Les autres impacts de la réglementation

L'accroissement du nombre de normes rend la construction plus difficile. L'impact n'est probablement pas uniquement porté sur le coût de production des logements. Cette complexité peut aussi avoir une incidence sur le volume de production.

Avez-vous repéré une complexité particulière de mise en œuvre des chantiers liée aux normes ?

Quelles ont été les répercussions de la complexité normative croissante sur votre production de logements ? A-t-elle pu se traduire par une diminution des volumes de construction ? La norme peut-elle empêcher la construction ?

Le peuplement des logements neufs

Avez-vous des informations sur les ménages qui accèdent à la propriété dans leurs logements ?

Quelle est la part de l'investissement locatif ?

Savez-vous pour qui sont les logements neufs ? Sont-ils habités par des ménages de plus en plus aisés ?

Grille d'entretien à destination des experts du CGEDD

Concernant les coûts de construction,

L'augmentation des coûts de construction ces dernières années est-elle évidente ? Peut-elle être reliée à un événement particulier ?

Les coûts de construction ont-ils évolué différemment dans d'autres pays ? À quoi cela peut être lié ?

Les coûts de construction diffèrent-ils en fonction du type de programme (HLM, VEFA HLM, VEFA, investissement locatif) ? Leur évolution a-t-elle été différente en fonction du type individuel ou collectif des logements ?

Quelle est votre décomposition des coûts de construction ? Peut-on aisément différencier le coût des matériaux, de la main d'œuvre, des contraintes de chantier, des prestations intellectuelles (bureau d'étude principalement) ? Quelles données exploiter pour obtenir ces informations ?

Concernant plus particulièrement la main d'œuvre, si augmentation des salaires il y a eu, s'est-elle traduite par une augmentation de la productivité ?

Concernant les matériaux, les matériaux innovants sont-ils plus chers ? Et dans leur globalité, ne permettent-ils pas une mise en œuvre moins coûteuse ?

Y a-t-il un coût à la qualité architecturale ? Et à la participation citoyenne ?

Que pensez-vous des programmes de logements low cost (type PRIMMEA) ? Où sont faites les économies ?

Quelle typologie de logement est selon vous la plus économique ? Les formes urbaines jouent-elles sur le coût du logement ?

Quelle a été la méthodologie adoptée pour réaliser votre étude sur les coûts de construction ?

Dans le cadre de ma thèse, je m'intéresse à l'impact des normes sur les coûts de construction et l'accessibilité économique des logements. Je souhaiterais donc évaluer le coût des normes thermique, accessibilité, parasismique et phonique principalement. Ainsi, concernant la norme,

Avez-vous repéré une complexité particulière de mise en œuvre des chantiers liée aux normes ?

Auriez-vous des pistes méthodologiques pour la mesure de l'impact d'une norme sur les coûts et les prix des logements ?

Savez-vous, si surcoût lié à la norme il y a, si celui-ci est réellement répercuté sur les prix ? Dans le cas contraire, qui supporte le coût de la norme ? Les entreprises ? Le promoteur qui réduit ses marges ? Les collectivités territoriales qui consentent plus d'efforts ? Ainsi, selon vous, une diminution des exigences normatives induirait-elle une réduction des prix ou une augmentation des marges commerciales ?

Comment se décompose le coût de la norme ? Quelle part peuvent prendre coûts de formation, recrutement de personnel qualifié, augmentation des prestations BE, coûts des matériaux, coûts de mise en œuvre, etc. ?

Les surcoûts induits par la norme sont-ils transitoires ? S'amortissent-ils avec le temps ?

La complexité normative croissante a-t-elle pu se traduire par une diminution des volumes de construction ? La norme peut-elle empêcher la construction ?

Le développement de nouveaux matériaux et technologies permet-il de répondre à la norme à moindre coût ?

Existe-t-il des référentiels sur la qualité de la construction à l'étranger ?

Savez-vous quelle méthode a été adoptée par la DGALN pour mesurer le coût des normes accessibilité et sismique ?

Concernant les jeux d'acteurs,

Comment se positionnent les différents acteurs de la construction concernant l'augmentation des coûts ? Concernant l'exigence normative croissante ? Concernant le coût de la norme ?

Les lobbies jouent-ils un rôle dans la composition des coûts de construction ? Dans la dénonciation de leur augmentation ? Dans la critique de la norme coûteuse ?

Annexe 2 – Les chiffres de l’inflation depuis 1995

Source : <http://france-inflation.com/inflation-depuis-1901.php>

Année	Inflation Moyenne Annuelle	Inflateur Cumulé
2014	0.5 %	2537
2013	0.9 %	2524
2012	2 %	2502
2011	2.1 %	2454
2010	1.5 %	2403
2009	0.1 %	2367
2008	2.8 %	2365
2007	1.5 %	2300
2006	1.6 %	2267
2005	1.8 %	2230
2004	2.1 %	2190
2003	2.1 %	2145
2002	1.9 %	2101
2001	1.7 %	2062
2000	1.7 %	2028
1999	0.5 %	1994
1998	0.7 %	1984
1997	1.2 %	1970
1996	2 %	1947
1995	1.7 %	1909

Methodologie Insee : « Chaque année, le déflateur retenu est la moyenne annuelle publiée de l'indice général des prix qui s'appuie sur la population la plus large.

On a repris l'indice d'ensemble des ménages urbains dont le chef est ouvrier ou employé jusqu'en 1992 et celui de l'ensemble des ménages - France métropolitaine à partir de 1993, début de sa publication. A partir de janvier 1999, c'est l'indice d'ensemble des ménages de la France (métropole et DOM) qui est utilisé.

L'Insee tient à préciser aux utilisateurs de ces données qu'elles sont d'autant plus fragiles que les périodes utilisées sont éloignées et qu'elles ne peuvent être l'objet d'une référence juridique. Cet indicateur du pouvoir d'achat de l'euro et du franc garde sa pertinence lorsqu'il s'agit de tenir compte de l'érosion monétaire liée à la consommation des ménages mais il n'est pas adéquat pour mesurer l'érosion monétaire des patrimoines constitués de biens immobiliers et d'actifs financiers n'entrant pas dans la composition de l'indice général des prix. », <http://france-inflation.com/inflation-depuis-1901.php>

Annexe 3 – Méthode d’analyse de la base des Prêts à Taux Zéro à plafonds de ressources et zonage constants

Le plafond de ressources de référence retenu pour le travail à valeur constante est celui de 2005, première année de revalorisation des plafonds depuis 1995. Cela permet de travailler avec une valeur de plafond intermédiaire. Pour chaque année, nous avons donc corrigé ce plafond de l’inflation afin de le transformer en euros courants.

Le zonage permettant de définir le niveau du plafond de ressources ayant lui aussi été modifié entre 1995 et 2013, nous avons choisi de n’en retenir qu’un seul, le zonage Robien employé en 2005. Cela permet de travailler à périmètre constant concernant les ménages.

Les plafonds de ressources constants en fonction de l’année d’acceptation du prêt sont donc les suivants :

	1 pers.	2 pers.	3 pers.	4 pers.	5 et plus	1 pers.	2 pers.	3 pers.	4 pers.	5 et plus
	Zone A					Zones B et C				
1995	18 589 €	23 894 €	27 232 €	29 880 €	32 528 €	15 932 €	21 245 €	24 575 €	27 232 €	29 880 €
1996	19 302 €	24 810 €	28 276 €	31 026 €	33 776 €	16 543 €	22 060 €	25 517 €	28 276 €	31 026 €
1997	19 533 €	25 108 €	28 615 €	31 398 €	34 181 €	16 742 €	22 325 €	25 824 €	28 615 €	31 398 €
1998	19 670 €	25 284 €	28 816 €	31 618 €	34 421 €	16 859 €	22 481 €	26 004 €	28 816 €	31 618 €
1999	19 768 €	25 410 €	28 960 €	31 776 €	34 593 €	16 943 €	22 594 €	26 134 €	28 960 €	31 776 €
2000	20 105 €	25 842 €	29 452 €	32 316 €	35 181 €	17 231 €	22 978 €	26 579 €	29 452 €	32 316 €
2001	20 446 €	26 282 €	29 953 €	32 866 €	35 779 €	17 524 €	23 369 €	27 031 €	29 953 €	32 866 €
2002	20 835 €	26 781 €	30 522 €	33 490 €	36 459 €	17 857 €	23 813 €	27 544 €	30 522 €	33 490 €
2003	21 272 €	27 343 €	31 163 €	34 194 €	37 224 €	18 232 €	24 313 €	28 123 €	31 163 €	34 194 €
2004	21 719 €	27 917 €	31 817 €	34 912 €	38 006 €	18 615 €	24 823 €	28 713 €	31 817 €	34 912 €
2005	22 110 €	28 420 €	32 390 €	35 540 €	38 690 €	18 950 €	25 270 €	29 230 €	32 390 €	35 540 €
2006	22 464 €	28 875 €	32 908 €	36 109 €	39 309 €	19 253 €	25 674 €	29 698 €	32 908 €	36 109 €
2007	22 801 €	29 308 €	33 402 €	36 650 €	39 899 €	19 542 €	26 059 €	30 143 €	33 402 €	36 650 €
2008	23 439 €	30 128 €	34 337 €	37 676 €	41 016 €	20 089 €	26 789 €	30 987 €	34 337 €	37 676 €
2009	23 463 €	30 159 €	34 371 €	37 714 €	41 057 €	20 109 €	26 816 €	31 018 €	34 371 €	37 714 €
2010	23 815 €	30 611 €	34 887 €	38 280 €	41 673 €	20 411 €	27 218 €	31 483 €	34 887 €	38 280 €
2011	24 315 €	31 254 €	35 620 €	39 084 €	42 548 €	20 840 €	27 790 €	32 145 €	35 620 €	39 084 €
2012	24 801 €	31 879 €	36 332 €	39 865 €	43 399 €	21 256 €	28 346 €	32 787 €	36 332 €	39 865 €
2013	25 024 €	32 166 €	36 659 €	40 224 €	43 789 €	21 448 €	28 601 €	33 083 €	36 659 €	40 224 €

Annexe 4 – Evolution des loyers plafonds des logements locatifs sociaux et des logements en investissement locatif défiscalisé

Loyers plafonds des logements locatifs sociaux

Les valeurs sont exprimées en francs en 2000 puis en euros courants.

Date de conventionnement	Zone 1 bis		Zone 1		Zone 2		Zone 3	
	PLAI	PLUS	PLAI	PLUS	PLAI	PLUS	PLAI	PLUS
1/07/2000 – 30/06/2001	28,7	32,25	26,95	30,95	23,65	26,6	21,9	24,7
1/07/2001 – 30/06/2002	4,48	5,03	4,21	4,74	3,69	4,15	3,42	3,86
1/07/2002 – 30/06/2003	4,64	5,21	4,36	4,91	3,82	4,30	3,54	4,00
1/07/2003 – 30/06/2004	4,76	5,34	4,47	5,03	3,92	4,41	3,64	4,10
1/07/2004 – 30/06/2005	4,90	5,50	4,60	5,18	4,03	4,54	3,74	4,22
1/07/2005 – 30/06/2006	5,14	5,76	4,82	5,43	4,22	4,76	3,92	4,42
1/07/2006 – 30/06/2007	5,25	5,90	4,93	5,55	4,32	4,87	4,01	4,52
1/07/2007 – 30/06/2008	5,42	6,09	5,09	5,73	4,46	5,03	4,14	4,67
1/07/2008 – 31/12/2010	5,49	6,17	5,16	5,81	4,52	5,10	4,20	4,73
1/01/2010 – 31/12/2010	5,65	6,34	5,31	5,97	4,65	5,24	4,32	4,86
1/01/2011 – 31/12/2011	5,68	6,38	5,34	6,00	4,68	5,27	4,34	4,89
1/01/2012 – 31/12/2012	5,74	6,44	5,39	6,06	4,73	5,32	4,38	4,94
1/01/2013 – 31/12/2013	5,87	6,58	5,51	6,19	4,83	5,44	4,48	5,05
1/01/2014 – 31/12/2014	5,94	6,66	5,58	6,26	4,89	5,51	4,53	5,11
1/01/2015 – 31/12/2015	5,97	6,70	5,61	6,30	4,92	5,54	4,56	5,14

Loyers plafonds des dispositifs d'investissement locatif défiscalisé

Les valeurs sont exprimées en euros courants par m² de surface utile.

		Paris et communes limitrophes	Autres communes de l'agglomération parisienne	Autres communes en France métropolitaine ou dans les DOM	Communes de plus de 100 000 habitants
<i>Besson neuf</i>	2000	11,59	10,06	7,01	7,77
	2001	11,74	10,21	7,17	7,93
	2002	12,50	11,00	7,50	8,50

		Zone A	Zone A bis	Zone B1	Zone B2	Zone C
<i>Robien classique</i>	2003	18,00		12,50	12,50	9,00
	2004	18,47		12,83	12,83	9,23
	2005	19,19		13,33	13,33	9,59
	2006	19,89		13,82	13,82	9,94
<i>Robien recentré</i>	2006	19,89		13,82	11,3	8,28
	2007	20,45		14,21	11,62	8,52
	2008	21,02		14,61	11,95	8,76
	2009	21,65		15,05	12,31	9,02
<i>Borloo neuf</i>	2006	16,37		11,37	9,3	6,82
	2007	16,82		11,69	9,56	7,01
	2008	16,82		11,69	9,56	7,01
	2009	17,32		12,04	9,85	7,22
<i>Scellier</i>	2009	21,65		15,05	12,31	
	2010	21,72		15,10	12,35	9,05
	2011	16,10	21,70	13,00	10,60	6,10
	2012	16,38	22,08	13,22	10,78	7,50
	2013	16,74	22,57	13,51	11,02	7,67
<i>Scellier social</i>	2009	17,33		12,04	9,85	
	2010	17,38		12,08	9,88	7,24
	2011	12,88	17,36	10,40	8,48	4,88
	2012	13,10	17,66	10,58	8,62	6,00
	2013	13,39	18,06	10,81	8,82	6,14
<i>Duflot</i>	2013	12,27	16,52	9,88	8,59	
	2014	12,42	16,72	10,00	8,69	
<i>Pinel</i>	2015	12,49	16,82	10,06	8,74	

Annexe 5 – Tableaux relatifs à l'évolution de la réglementation dans le logement

Evolution de la législation et de la réglementation concernant les caractéristiques des logements sociaux au début du XXème siècle

TYPE	Loi du 24/10/1919		Loi du 28/06/1930	Loi du 13/07/1928 et décret du 20/10/1928
	HBM	HBM « bis »	HBM A	ILM
Chambre isolée	9 – 15 m ²	> 15 m ²	27 m ²	
	<i>Au-dessus, + 10m² par pièce supplémentaire</i>		<i>Au-dessus, + 12m² par pièce supplémentaire</i>	
1 pièce + cuisine (studio)	15 – 25 m ²	≥ 25 m ²	37 m ²	
2 pièces + cuisine	25 – 35 m ²	≥ 35 m ²	47 m ²	46 m ²
				<i>Au-dessus, + 12m² par pièce supplémentaire</i>
3 pièces + cuisine	35 – 45 m ²	≥ 45 m ²	57 m ²	58 m ²
	<i>Au-dessus, + 9m² par pièce supplémentaire</i>			
4 pièces + cuisine	44 – 54 m ²	≥ 54 m ²	66 m ²	70 m ²
5 pièces + cuisine	53 – 63 m ²	≥ 63 m ²	75 m ²	82 m ²
6 pièces + cuisine	62 – 72 m ²	≥ 72 m ²	84 m ²	94 m ²
Équipements d'hygiène et de confort obligatoires en plus de l'eau et de l'évacuation des eaux usées	Eau, WC (éclairés et aérés directement) obligatoires à partir du 3 pièces inclus, facultatif en dessous.		Eau, WC, douche, gaz	Eau, WC, salle de bain, gaz, électricité
Équipements de confort souhaités			Électricité	Chauffage central et ascenseur à partir de R+4

Caractéristiques des logements sociaux fixées par l'arrêté du 19 décembre 1947

	Nombre de pièces principales	Surface totale (m²)	Salle de séjour (m²)	Surface totale des chambres (m²)	Surface de la cuisine (m²)	Équipements
Type II A	2	44	12	12	10 (avec emplacement pour les repas)	Salle d'eau (lavabo et bac à usage double de bacs à douche et à laver), WC, dégagements et placards
Type II B		46	16	12	7	
Type III A	3	57	14	22	10 (avec emplacement pour les repas)	
Type III B		59	18	22	7	
Type IV A	4	71	16	33	10 (avec emplacement pour les repas)	
Type IV B		73	20	33	7	
Type I (de manière exceptionnelle)	1	32		14	7	
Minima pouvant être augmenté dans la limite de 10 %						
Pour chaque pièce supplémentaire, superficie maximale de 15 m ²						

Caractéristiques des logements sociaux fixées par l'arrêté du 4 mai 1951

	Surface totale (m²)	Amplitude de surface (%)	Programme	Équipements
Type I	30	-15 ; +10	Pièce principale, cuisine, salle d'eau, WC, dégagements, volumes de rangement	Salles d'eau alimentées en eau froide et chaude, équipées pour la toilette et doivent comporter un lavabo, ainsi qu'une douche ou une baignoire. Doivent aussi être équipées pour le lavage du linge sauf en cas d'installations collectives ; WC à l'intérieur du logement dans un local indépendant (sauf pour le T1 où il peut être dans la salle d'eau) ; Vides-ordures pour les immeubles en R+4.
Type II A	45	-10 ; +10	Chambre, salle de séjour, cuisine, salle d'eau, WC, dégagements, volumes de rangement	
Type II B			+ Installation de chauffage central	
Type III A	57	-5 ; +10	Deux chambres, salle de séjour, cuisine, salle d'eau, WC, dégagements, volumes de rangement	
Type III B			+ Installation de chauffage central	
Type IV A	68	-5 ; +10	Trois chambres, salle de séjour, cuisine, salle d'eau, WC, dégagements, volumes de rangement	
Type IV B			+ Installation de chauffage central	
+ 11m ² par pièce supplémentaire				

Caractéristiques des LOGECO fixées par l'arrêté du 17 mars 1953

	<i>Nombre de pièces principales</i>	<i>Surface habitable minimale (m²)</i>	<i>Surface habitable maximale (m²)</i>	<i>Prix de revient maximum²³²</i>		<i>Dispositions supplémentaires</i>
F2	2	34	45	1 250 000 F	+ 10 % pour les immeubles collectifs	Durée de vie de 50 ans minimum ; Coefficient de déperdition calorifique modulé en fonction des régions ; Éclairage électrique + Une douche, un évier et un lavabo au minimum + WC à l'intérieur du logement (sauf dans les communes où les réseaux n'ont pas été créés) ; Un bûcher ou un cellier ou une cave partielle.
F3	3	44	57	1 500 000 F		
F4	4	53	68	1 750 000 F		
F5	5	63	82	2 000 000 F		

²³² Comprend le coût de construction du logement et des locaux annexes à l'exclusion du terrain, de la voirie, des réseaux divers, des branchements et des honoraires.

Caractéristiques des logements sociaux fixées par l'arrêté du 30 décembre 1953

	Surface utile ²³³ (m ²)	Programme	Dispositions supplémentaires	Dérogations dans les 5 ans	Dépense maximale	
					Opérations d'au plus 50 logements	Opérations de plus 50 de logements
Type I A ²³⁴	23 à 30	Pièce principale, cuisine, salle d'eau, WC, dégagements, volumes de rangement	Cuisine peut être séparée et avoir une surface d'au moins 5m ² ; HSP = 2,5m ; Placards pour 5 % au moins de la surface utile et d'une hauteur mini de 1,90m ; Évier dans le cuisine alimenté au moins en eau froide +paillasse et plan de travail avec h = 0,9m ; Dans la salle d'eau, un lavabo + une douche ou baignoire avec alimentation en eau froide et appareil de production d'eau chaude + dispositif pour le lavage du linge + un 2ème lavabo pour les logements de 5 pièces et plus ; remises pour bicyclettes, caves, celliers, greniers + vide-ordures + ascenseur à partir de R+4	Pour les T-III et T-IV, une chambre dont la superficie est comprise entre 7 et 9m ² , deux pour les T-V ; WC et salles d'eau ne prenant pas jour directement sur l'extérieur (avec ventilation et éclairage électrique)	1650F (1939) / m ² SU	1800F (1939) / m ² SU
Type II A	24 à 45	Chambre, salle de séjour, cuisine, salle d'eau, WC, dégagements, volumes de rangement				
Type III A	44 à 62	Deux chambres, salle de séjour, cuisine, salle d'eau, WC indépendants dégagements, volumes de rangement				
Type IV A	53 à 74	Trois chambres, salle de séjour, cuisine, salle d'eau, WC indépendant, dégagements, volumes de rangement				
Type V A	63 à 90	Quatre chambres, salle de séjour, cuisine, salle d'eau, WC indépendant, dégagements, volumes de rangement				
+14 m ² par pièce supplémentaire					Majoration de 70 à 100F pour les installations de chauffage des types B et C.	

²³³ Surface utile = surface des pièces principales + surface des pièces de service + surface des circulations intérieures + surface de placards + ½ surface des loggias.

²³⁴ Les types B et C disposent en plus du chauffage central.

Comparaison des mesures réglementaires de 1955 et de 1969

	Décret du 22 octobre 1955 et ses arrêtés	Décret du 14 juin 1969 et ses arrêtés
Surface et volume habitable	<p>Décret Art 4 – Le sol de toute pièce principale doit avoir une surface minimum de 9m²</p> <p>Arrêté Art 1 – La surface au sol des pièces d’habitation peut être réduite jusqu’à 7m² dans les logements comportant au moins 4 pièces principales, lorsque la surface habitable de ces logements est d’au moins 35m², 65m², 75m² et 85m², respectivement pour 4, 5, 6 et 7 pièces. Toutefois, trois pièces principales doivent toujours avoir au moins 9m² de surface au sol et les pièces dont la surface est réduite doivent être munies d’un système assurant le renouvellement de l’air de façon permanente indépendamment de l’ouverture des baies.</p>	<p>Décret Art 2 – La surface et le volume habitables d’un logement doivent être de 14m² et de 33m³ au moins par habitant prévu lors de l’établissement du programme de construction pour les 4 premiers habitants et de 10m² et 23m³ au moins par habitant supplémentaire au-delà du quatrième.</p>
Alimentation en eau et évacuation des eaux usées	<p>Décret Art 19 – Les branchements d’alimentation en eau potable et les colonnes de distribution doivent être de section suffisante pour desservir tous les appareils de l’immeuble dans les conditions normales de débit.</p> <p>Décret Art 24 – L’évacuation des eaux pluviales doit être assurée rapidement. Les eaux et les matières usées doivent être évacuées sans stagnation et sans retour de liquides, de matières ou de gaz et éloignées de l’habitation.</p>	<p>Décret Art 3 – Tout logement doit être pourvu d’une installation d’alimentation en eau potable et d’une installation d’évacuation des eaux usées ne permettant aucun refoulement des odeurs</p>
Salle de bain / Salle d’eau	<p>Décret Art 10 – A l’exception des logements ne comportant qu’une chambre et une cuisine, toute habitation, même constituée par une chambre isolée, doit comporter, pour le lavage corporel, un écoulement d’eau siphonné en sus de celui de l’évier de la cuisine.</p> <p>Art 11 – Si une salle d’eau existe, elle doit respecter les mêmes conditions que les cuisines concernant les revêtements muraux et de sol.</p>	<p>Décret Art 3 – Tout logement doit comporter au moins une pièce spéciale pour la toilette, avec une douche ou une baignoire et un lavabo, la douche ou la baignoire pouvant toutefois être commune à 5 logements au maximum, s’il s’agit de logements d’une personne groupés dans un même bâtiment.</p>

Cabinets d'aisance	<p>Décret Art 12 – Un cabinet d'aisance doit être prévu pour toute habitation composée de plus d'une pièce. Un cabinet d'aisance doit également être prévu pour le service de cinq chambres isolées ; il ne doit pas se trouver sur un palier autre que celui sur lequel débouchent ces chambres. Les cabinets d'aisance ne doivent pas communiquer directement avec les cuisines et les salles où se prennent normalement les repas. [...] Lorsqu'ils ne sont pas reliés à un réseau d'assainissement ou à une fosse septique, les cabinets d'aisance ne doivent pas pouvoir ouvrir sur une pièce principale. Revêtements sols et murs, caractéristiques du siège. Aération. Système d'occlusion si absence de réseau d'assainissement ou de fosse septique. Circulaire très détaillée.</p>	<p>Décret Art 3 – Tout logement doit être pourvu d'un cabinet d'aisance intérieur au logement et ne communiquant pas directement avec les cuisines et les salles de séjour, le cabinet d'aisance pouvant toutefois être commune à 5 logements au maximum, s'il s'agit de logements d'une personne et de moins de 20m² de SH et à condition qu'il soit situé au même étage que ces logements.</p>
Cuisine	<p>Décret Art 9 – Le sol des cuisines doit être lisse, sans interstices, étanche et lavable à l'aide de produits détersifs courants. Les murs et plafonds doivent être lavables et étanches dans les mêmes conditions ou être blanchis à la chaux. L'étanchéité doit être assurée au bas des parois verticales. Toute cuisine ou pièce à usage partiel de cuisine doit comporter : Un évier bénéficiant d'un éclairage naturel convenable et muni d'un écoulement d'eau siphonné ; Au-dessus de l'évier, un robinet de puisage dans le cas où la distribution d'eau potable est assurée à l'immeuble ; Un conduit de fumée ; Une ventilation naturelle efficace permettant d'évacuation des buées.</p>	<p>Décret Art 3 – Tout logement doit comporter un évier muni d'un écoulement d'eau et un emplacement aménagé pour recevoir des appareils de cuisson.</p>
Isolation phonique	<p>Décret Art 2 – Un isolement sonore suffisant, compte tenu de leur destination, doit être assuré aux pièces d'habitation.</p>	<p>Décret Art 4 – Compte tenu des modes d'occupation normalement admissibles, l'isolation des logements doit être telle que le niveau de pression du bruit transmis à l'intérieur de chaque logement ne dépasse pas les limites fixées par un arrêté conjoint [...].</p> <p>Arrêté Fixe des limites de pression de bruit transmis (Lp) – Dans les pièces principales, cuisines, salle d'eau et cabinets d'aisance, Lp ≤ 35dB(A) – Lors de chute ou déplacement d'objet, Lp ≤ 70dB(A) – Bruit transmis par un équipement collectif Lp ≤ 30dB(A)</p>

Ouvertures / Baies	<p>Décret Art 6 – Chaque pièce principale et chaque cuisine doit être éclairée d’une ou plusieurs baies dont l’ensemble doit présenter une section au moins égale à 1/6 de la surface, les parties de baie situées à moins de 0,50m du sol n’étant pas prises en compte. Possibilités de déroger à la règle des 1/6[...] Les jours de souffrance, et les baies donnant sur une cour fermée surmontée d’un comble vitré, ne sont pas considérés comme des baies.</p> <p>Arrêté Art 1 – Description des réductions possibles évoquées dans l’Art. 6 du décret.</p>	<p>Décret Art 9 – Les pièces principales doivent être pourvues d’un ouvrant et de surfaces principales donnant sur l’extérieur.</p>
Accessibilité du logement		<p>Décret Art 5 – On doit pouvoir porter dans un logement ou en faire sortir une personne couchée sur un brancard.</p>
Confort thermique	<p>Décret Art 2 – Les constructions doivent être protégées de l’humidité ainsi que des effets des variations de température et des conditions atmosphériques.</p>	<p>Décret Art 6 – Les équipements et les caractéristiques des bâtiments d’habitation doivent être tels qu’il soit possible de maintenir la température intérieure résultante au centre des pièces au-dessus de 18°C.</p>
Résistance de la construction	<p>Décret Art 2 – Les constructions doivent être conçues et réalisées pour une période d’au moins 50 ans dans des conditions normales d’entretien. Les structures retenues et les matériaux utilisés doivent résister avec une marge de sécurité convenable aux efforts et attaques qu’ils peuvent normalement subir et présenter un degré suffisant de résistance au feu.</p> <p>Décret Art 2 – Les constructions doivent être protégées de l’humidité ainsi que des effets des variations de température et des conditions atmosphériques.</p>	<p>Décret Art 10 – La construction doit être telle qu’elle résiste dans son ensemble et dans chacun de ses éléments à l’effet combiné de son propre poids, des charges climatiques extrêmes et des surcharges correspondant à son usage normal.</p>

Protection incendie	<p>Décret Art 2 – Les structures retenues et les matériaux utilisés doivent résister avec une marge de sécurité convenable aux efforts et attaques qu'ils peuvent normalement subir et présenter un degré suffisant de résistance au feu. La construction doit permettre aux occupants, en cas d'incendie, soit de quitter l'immeuble sans secours de l'extérieur, soit de recevoir, le cas échéant, un tel secours. Les pièces d'habitation doivent être isolés des locaux qui, par leur nature ou leur destination, sont une source de danger d'incendie, d'asphyxie ou d'insalubrité pour les occupants.</p>	<p>Décret Art 12 – La disposition des locaux, les structures, les matériaux et l'équipement des bâtiments d'habitation doivent permettre la protection des habitants contre l'incendie. Les logements doivent être isolés des locaux qui, par leur nature ou leur destination, peuvent constituer un danger d'incendie ou d'asphyxie. La construction doit permettre aux occupants, en cas d'incendie, soit de quitter l'immeuble sans secours extérieur, soit de recevoir un tel secours.</p> <p>Arrêté (ne concerne pas les IGH) Classement des bâtiments d'habitation Degré de stabilité au feu des éléments Utilisation de matériaux selon leur classe de stabilité au feu.</p>
Télécommunication	<p>Décret Art 21 – Les immeubles de plus d'un étage au-dessus du rez-de-chaussée et comptant plusieurs logements devront comporter des gaines ou passages pour l'installation des lignes de télécommunication appelées à desservir les logements.</p> <p>Arrêté Placées dans les parties communes, largeur des gaines, etc.</p>	<p>Décret Art 13 – Les immeubles groupant plusieurs logements sont pourvus de gaines ou passages pour l'installation des lignes de télécommunication et munis des dispositifs collectifs nécessaires à la réception des émissions de radiodiffusion sonore ou visuelle dans ces logements.</p> <p>Arrêté Distance entre l'axe des câbles et les canalisations électriques (20 cm mini) [...]</p>
Protection des étages	<p>Décret Art 15 – Barres d'appui jusqu'à un mètre du plancher pour les fenêtres et garde-corps d'un mètre pour les balcons, terrasses, loggias.</p>	<p>Décret Art 14 – Barres d'appui jusqu'à un mètre du plancher pour les fenêtres et garde-corps d'un mètre pour les balcons, terrasses, loggias.</p>
Protection contre les infiltrations		<p>Décret Art 7 – Les logements doivent être protégés contre les infiltrations et les remontées d'eau.</p>
Aération / Renouvellement d'air	<p>Décret Art 8 – L'aération des pièces principales et des cuisines doit être assurée de façon satisfaisante. Art 9 – La ventilation des pièces qui servent à la fois de pièce principale et de cuisine doit être particulièrement active et comporter notamment une amenée particulière d'air.</p> <p>Arrêté Aménagement, emplacement des baies.</p>	<p>Décret Art 8 – Les logements doivent bénéficier d'un renouvellement d'air et d'une évacuation des émanations tels que les taux de pollution de l'air intérieur du local ne constituent aucun danger pour la santé et que puissent être évitées les condensations, sauf de façon passagère.</p> <p>Arrêté Description des systèmes d'aération et de ventilation</p>

Circulations	<p>Décret Art 13 – Dans les immeubles collectifs, les escaliers, corridors, vestibules et couloirs doivent être aérés de façon permanente. Leur largeur ne doit pas être inférieure à 1m. Toutefois, s’il existe un deuxième escalier desservant les mêmes logements, sa largeur peut être réduite à 0,80m. La hauteur et la largeur de leurs marches doivent régulières dans une même volée ; leurs paliers ne doivent pas être coupés par une marche isolée. [...] Art 14 – Les bâtiments d’habitation de plus de 4 étages au-dessus du rez-de-chaussée doivent être munis d’un ascenseur ou d’un appareil élévateur.</p>	
Chaufferies	<p>Décrets Art 23 – Description des caractéristiques des chaufferies</p>	
Sécurité électrique	<p>Décret Art 20 – Les tuyauteries de distribution du gaz et les installations électriques doivent être conformes aux règles de sécurité par des instructions du ministre de la reconstruction et du logement, etc.</p>	<p>Arrêté du 22 octobre 1969 Obligation de respecter les normes NF C 14-100 et NF C 15-100 développées par l’AFNOR. Apparition de la norme réglementaire.</p>

Annexe 6 – Méthodes recensées de chiffrage du coût de la norme

Nom du document	Le bilan coûts-bénéfices des normes en matière de construction, de rénovation de logement et d'urbanisme est-il aujourd'hui positif ?																																										
Producteur et année de parution	Groupe de travail de l'ENA, février 2011.																																										
Réglementations concernées	RT, accessibilité																																										
Types de logements étudiés	Habitat collectif neuf Maison individuelle																																										
Méthode employée	Partir de cas réels susceptibles d'être généralisés. Études de cas : <ul style="list-style-type: none"> Évaluation de l'impact du label BBC 2005 dans les constructions d'une SEML à Strasbourg ; L'accessibilité aux personnes à mobilité réduite de deux programmes de logements sociaux à Orly et Saint-Quentin en Yvelines (2006-2009) ; Dégradation de la valeur d'usage du logement évaluée socio-économiquement en valorisant, à hauteur de son prix de revient, la différence entre la consommation d'espace par l'accessibilité handicapés et la diminution de l'espace de vie. <ul style="list-style-type: none"> La réduction des surfaces habitables dans une résidence étudiante accessible aux PMR à Rennes ; Impact sur le prix des balcons des normes d'accessibilité universelle et de performance thermique ; Évaluation socio-économique de l'obligation d'installation de détecteurs de fumée dans tous les lieux d'habitation ; Pour la RT 2012 : Transposition du surcoût de la norme BBC.																																										
Résultats	<ul style="list-style-type: none"> RT 2012 : +5 à 9 % du coût de construction pour le collectif et +8 à 15 % pour les maisons individuelles. <p>Étude de cas 1 : Surcoût prévisionnel du BBC = 10 % du coût total des travaux, soit 7 % du coût total de l'opération. Surcoût provient principalement des matériaux et procédés utilisés pour isoler l'enveloppe du bâtiment (68 %) et de l'installation d'EnR (13 %).</p> <p>Evaluation <i>ex ante</i> du surcoût du BBC par rapport à la RT2005 (en euros) :</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Travaux et honoraires</th> <th>RT2005</th> <th>BBC 2005</th> <th>Surcoût travaux</th> <th>Surcoût honoraires</th> <th>Surcoût total</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Coût travaux HT</td> <td>2 939 924</td> <td>3 233 255</td> <td>293 331</td> <td>37 264</td> <td>330 596</td> </tr> <tr> <td>Soit coût /m² SHAB</td> <td>1 169</td> <td>1 286</td> <td>117</td> <td></td> <td>131</td> </tr> <tr> <td>Soit coût /m² SHON</td> <td>1 006</td> <td>1 106</td> <td>100</td> <td></td> <td>113</td> </tr> <tr> <td>Soit coût /logement</td> <td>86 468</td> <td>95 095</td> <td>8 627</td> <td>1 096</td> <td>9 723</td> </tr> <tr> <td colspan="5">Surcoût en % du coût des travaux</td> <td>10,22%</td> </tr> <tr> <td colspan="5">Surcoût en % du prix de revient total</td> <td>6,98%</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> Accessibilité : + 4,3 % (certificat de conformité, équipements, solutions techniques complexes) + augmentation de la surface habitable de 5m² par logement compensée par une baisse des surfaces de vie. <p>Étude de cas 2 : Surcoût en travaux, augmentation de la surface habitable consommée, diminution de la valeur d'usage. Au total, le surcoût des normes d'accessibilité actuellement en vigueur atteint, pour un logement moyen, 4 200 euros, soit 4,3 % du coût des travaux et 2,7 % du prix de revient.</p>	Travaux et honoraires	RT2005	BBC 2005	Surcoût travaux	Surcoût honoraires	Surcoût total	Coût travaux HT	2 939 924	3 233 255	293 331	37 264	330 596	Soit coût /m ² SHAB	1 169	1 286	117		131	Soit coût /m ² SHON	1 006	1 106	100		113	Soit coût /logement	86 468	95 095	8 627	1 096	9 723	Surcoût en % du coût des travaux					10,22%	Surcoût en % du prix de revient total					6,98%
Travaux et honoraires	RT2005	BBC 2005	Surcoût travaux	Surcoût honoraires	Surcoût total																																						
Coût travaux HT	2 939 924	3 233 255	293 331	37 264	330 596																																						
Soit coût /m ² SHAB	1 169	1 286	117		131																																						
Soit coût /m ² SHON	1 006	1 106	100		113																																						
Soit coût /logement	86 468	95 095	8 627	1 096	9 723																																						
Surcoût en % du coût des travaux					10,22%																																						
Surcoût en % du prix de revient total					6,98%																																						

Impact de l'accessibilité sur les travaux (euros)	
Cloisons (60% des logements)	360
Second sanitaire (33% des logements)	167
Plain-pied (balcon et douche)	3000
Total travaux par logement	3527
Honoraires (13% des travaux)	458,51
Attestation d'accessibilité	200
Total honoraires	658,51
Surcoût total moyen par logement	4185,51
Surcoût /m ² SHAB	64,39
Surcoût en % du coût des travaux <i>ex ante</i>	4,29
Surcoût en % du prix de revient <i>ex ante</i>	2,68

Dégradation de la valeur d'usage du logement évaluée socio-économiquement en valorisant, à hauteur de son prix de revient, la différence entre la consommation d'espace par l'accessibilité handicapés et la diminution de l'espace de vie.

Impact des normes accessibilité pour un logement moyen (en euros)	
Surcoût en travaux (4,3%)	4 186
Surcoût en surface (1m ² SHAB) (travaux)	1 017
Surcoût en surface (1m ² SHAB) (foncier)	550
Dégradation de la valeur d'usage (4m ²)	9 800
Impact socio-économique total	15 553
Soit en % du prix de revient du logement	9,78%

Nom du document	Bâtiments Performants – Étude Économique – Synthèse
Producteur et année de parution	ENERTECH pour l'ADEME, mai 2011
Réglementations concernées	Réglementation thermique Calcul du surinvestissement des opérations performantes suivies par rapport à ce que chaque projet aurait été s'il ne faisait que respecter la RT 2005. Intérêt : calculer le surinvestissement du niveau BBC par rapport à la RT 2005, ce qui permet de se projeter vers l'impact économique de la RT 2012.
Types de logements étudiés	Habitat collectif neuf
Méthode employée	Étude porte sur un échantillon de 11 bâtiments performants dont 7 bâtiments de logements collectifs et 4 bâtiments tertiaires. Comparaison d'un bâtiment réel (BBC) à un bâtiment fictif de même géométrie dont les performances auraient été celles de la RT 2005. Les caractéristiques principales du bâtiment fictif de référence sont les suivantes (pour les logements) : <ul style="list-style-type: none"> • Isolation par l'intérieur, réduction des épaisseurs d'isolant pour se rapprocher du U_{bat} de la référence RT 2005 (en intégrant les ponts thermiques induits) ; • Menuiseries de référence double vitrage PVC ; • Traitement de base des ponts thermiques principaux ; • Chauffage : chaudière individuelle gaz à condensation, radiateurs au régime de température 70/50°C, équipés de robinets thermostatiques ; • Ventilation : simple flux hygroréglable type A ; • ECS : chaudière gaz individuelle ; • Luminaires de référence (hublots, carré 60 × 60 T8 basiques...). La méthodologie employée inclut même la plus-value sur le gros œuvre du remplacement d'une isolation extérieure par une isolation intérieure, à surface utile égale. La méthodologie établit également comment extrapoler le prix d'un isolant lorsque l'on augmente son épaisseur (+20 % si on double l'épaisseur d'un isolant intérieur). Tous les prix sont rapportés à l'indice BT de novembre 2009 de chaque lot principal, ce qui permet de comparer les projets entre eux sans déformation liée aux évolutions de prix, et d'établir des références de coût sur cet indice.
Résultats	– Isolation des murs : +3 €/m ² SHON en isolation intérieure ; +16 à 49 €/m ² SHON en monomur ; +19 à 38 €/m ² SHON en isolation extérieure ; – Isolation des planchers bas et toiture : de 0 à 6 €/m ² SHON pour le plancher bas et +0 à 8 €/m ² SHON pour la toiture ; – Traitement des ponts thermiques : +0 à 5 €/m ² SHON sauf dans le cas des balcons autoportés +22 à 54 €/m ² SHON ; – Menuiseries : +8 €/m ² SHON en moyenne ; – Ventilation : prix raisonnables entre +4 et +16 €/m ² SHON ; – Chauffage : Gaz +0 à +21 €/m ² SHON ; Bois +36 à +45 €/m ² SHON et +10 à 30 €/m ² SHON pour le local et le silo de stockage ; – Émission de chaleur : Radiateurs -0 à -14 €/m ² SHON ; Poutre froide +11 €/m ² SHON ; → Au total hors ventilation, pour le THPE +47 à +53 €/m ² SHON ; pour le BBC +77 à +124 €/m ² SHON et pour le passif +222 €/m ² SHON. Surinvestissement de référence pour le BBC strict hors ventilation double flux de 64 €/m ² SHON

Annexe 1 : Tableau de synthèse des surinvestissements observés :

Projet SHON	ZAC Fort THPE RT2000	Salvagny THPE	Visitandines THPE	Revel BBC	Jardin Rép. BBC + Minergie	Le Pèreanne BBC	Santolines Passif	ZAC Thiers Cref - 30%	LFI BEPOS	St Christo 1080 m ²
Niveau de performance	1965 m ²	2658 m ²	2195 m ²	549 m ²	4081 m ²	1213 m ²	410 m ²	4515 m ²	1865 m ²	1080 m ²
Performance Cep BBC en kW.h/m ² SHON	THPE	THPE	THPE	BBC	BBC + Minergie	BBC	Passif	Cref - 30%	BEPOS	-
Date des marchés	101	73	71	65 hors PV	63	60	< 45	58.8	21 hors PV	95 hors PV
Prix total opération au m ² SHON	déc-06	juin-07	oct-09	oct-08	mai-08	févr-08	déc-08	mai-08	sept-08	févr-08
	1 015 €	1 431 €	1 178 €	1 682 €	1 469 €	1 308 €	1 363 €	1 642 €	1 946 €	1 768 €
<i>Isolation des murs</i>	48.5 €	63.8 €	6.1 €	57.6 €	35.5 €	19.9 €	49.0 €	13.3 €	27.0 €	36.2 €
Isolation des murs hors surcoût de la non compacité	48.5 €	40.9 €	3.3 €	38.4 €	30.6 €	19.0 €	31.3 €	13.3 €	23.9 €	36.2 €
Isolation de la toiture	0.1 €	1.3 €	2.3 €	1.1 €	2.7 €	0.9 €	8.3 €	2.1 €	3.2 €	8.2 €
Isolation du plancher bas	0.0 €	0.8 €	0.9 €	5.7 €	0.7 €	0.8 €	3.3 €	0.0 €	4.4 €	5.3 €
Traitement des ponts thermiques	0.0 €	0.0 €	2.0 €	5.0 €	1.9 €	1.7 €	0.8 €	0.0 €	3.3 €	1.1 €
Balcon désolidarisé				23.2 €	53.6 €	27.8 €	22.1 €			
<i>Inerte : voile béton extérieur au lieu de façade légère</i>									70.0 €	
Menuiseries performantes	0.0 €	8.0 €	0.0 €	7.5 €	0.0 €	0.0 €	54.9 €	0.0 €	17.4 €	0.0 €
<i>Bouclon thermique</i>									133.4 €	
Véranda bioclimatique	0.0 €	3.0 €								
Portes isolantes	0.0 €	0.3 €	2.5 €	1.7 €	1.9 €	0.0 €	2.0 €	0.0 €	3.9 €	0.0 €
Étanchéité à l'air	0.2 €	0.0 €	0.0 €	0.0 €	0.0 €	0.0 €	0.0 €	0.0 €	5.2 €	0.0 €
Ventilation double-flux	11.7 €	18.8 €		38.5 €	32.3 €	24.3 €	36.4 €	9.8 €	11.3 €	34.5 €
Puits canadien et ventilation simple flux										
<i>Chauffage performant</i>	9.6 €	3.8 €	41.2 €	21.9 €	52.9 €	20.5 €	53.4 €	69.2 €	-51.7 €	7.1 €
Chauffage performant hors surdimensionnement	2.1 €	-0.5 €	36.3 €	21.5 €	45.1 €	19.6 €	53.4 €	69.2 €	-51.7 €	7.1 €
Local chauffé	4.2 €	0.1 €	29.7 €	21.3 €	9.6 €	10.6 €	0.3 €	0.0 €	2.4 €	0.0 €
<i>Emission performante</i>	0.1 €	-3.5 €	-13.9 €	-2.2 €	-0.7 €	-3.4 €	-4.2 €	11.0 €	0.0 €	0.0 €
Emission performante hors surdimensionnement	-5.4 €	-4.8 €	-15.7 €	-7.9 €	-6.7 €	-8.1 €	-4.2 €	11.0 €	0.0 €	0.0 €
Régulation terminale performante	0.0 €	2.1 €	0.0 €	0.0 €	12.6 €	0.0 €	8.8 €	0.0 €	1.1 €	8.4 €
ECS performante	-3.2 €	7.1 €	21.6 €	29.7 €	-6.6 €	33.0 €	21.8 €	0.0 €	0.0 €	0.0 €
Plomberie	0.7 €	0.5 €	0.3 €	0.4 €	0.4 €	0.3 €	0.7 €	0.0 €	0.0 €	0.2 €
<i>Récupération EP</i>										
Suivi des performances	0.0 €	1.0 €	1.6 €	0.0 €	1.1 €	0.0 €	1.7 €	3.6 €	19.6 €	11.2 €
Maîtrise de la demande d'électricité	4.8 €	6.7 €	9.4 €	0.0 €	3.9 €	3.1 €	4.6 €	7.5 €	18.1 €	8.1 €
<i>Photovoltaïque</i>				62.1 €					186.0 €	152.4 €
Qualité environnementale	0.0 €	14.2 €	28.7 €	19.1 €	0.0 €	0.0 €	26.0 €	28.2 €	14.7 €	8.9 €
Surinvestissement hors lignes grisées en €/m ² SHON	63.7 €	84.3 €	92.5 €	162.9 €	128.3 €	105.2 €	222.2 €	112.9 €	42.6 €	109.0 €
Surinvestissement hors lignes grisées en % du total	6.3%	5.9%	7.9%	9.7%	8.7%	8.0%	16.3%	6.9%	2.2%	6.2%
Surinvestissement hors lignes grisées au logement	5 689 €	7 728 €	7 255 €	12 776 €	10 269 €	8 504 €	22 775 €			

NB : dans ce tableau les lignes grisées correspondent à des postes ne contribuant pas à la performance énergétique ou remplacés par des valeurs corrigées (compacité, surdimensionnement). Seules les lignes blanches sont prises en compte dans le total.

Nom du document	Évaluation des règles parasismiques																																																																																																																																				
Producteur et année de parution	CSTB, avril 2007																																																																																																																																				
Réglementations concernées	Réglementation para-sismique : Passage de PS92 à l’Eurocode 8.																																																																																																																																				
Types de logements étudiés	Habitat collectif neuf																																																																																																																																				
Méthode employée	<p style="text-align: center;">Tableau 1. Caractéristiques générales des opérations</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">Opération</th> <th style="text-align: center;">1</th> <th style="text-align: center;">2</th> <th style="text-align: center;">3</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Nombre de bâtiments</td> <td style="text-align: center;">1</td> <td style="text-align: center;">2</td> <td style="text-align: center;">2</td> </tr> <tr> <td>Nombre de logements</td> <td style="text-align: center;">12</td> <td style="text-align: center;">2 x 15</td> <td style="text-align: center;">45 + 50</td> </tr> <tr> <td>Surface habitable</td> <td style="text-align: center;">806 m²</td> <td style="text-align: center;">1 819 m²</td> <td style="text-align: center;">6 343 m²</td> </tr> <tr> <td>Surface hors œuvre brute</td> <td style="text-align: center;">1 890 m²</td> <td style="text-align: center;">3 294 m²</td> <td style="text-align: center;">14 202 m²</td> </tr> <tr> <td>Nombre de niveaux :</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">– superstructure</td> <td style="text-align: center;">R+3</td> <td style="text-align: center;">R+4</td> <td style="text-align: center;">R+9</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">– infrastructure</td> <td style="text-align: center;">–</td> <td style="text-align: center;">–</td> <td style="text-align: center;">2</td> </tr> <tr> <td>Système constructif</td> <td style="text-align: center;">Voiles de béton + maçonnerie</td> <td style="text-align: center;">Voiles de béton</td> <td style="text-align: center;">Voiles de béton</td> </tr> </tbody> </table> <p>Étude de trois opérations représentatives de trois catégories d’immeubles aujourd’hui construits Dimensionnement des ouvrages réalisé par un bureau d’étude. Bâtiments dimensionnés sans interaction sol-structure : – d’une part hors zone sismique avec les règles de construction Eurocode 2 (béton armé) ; – d’autre part dans les zones de sismicité avec les règles PS92 et l’Eurocode 8.</p> <p>Étude selon deux types de sol (les plus représentatifs) pour l’Eurocode 8 et pour chaque zone de sismicité.</p>	Opération	1	2	3	Nombre de bâtiments	1	2	2	Nombre de logements	12	2 x 15	45 + 50	Surface habitable	806 m ²	1 819 m ²	6 343 m ²	Surface hors œuvre brute	1 890 m ²	3 294 m ²	14 202 m ²	Nombre de niveaux :				– superstructure	R+3	R+4	R+9	– infrastructure	–	–	2	Système constructif	Voiles de béton + maçonnerie	Voiles de béton	Voiles de béton																																																																																																
Opération	1	2	3																																																																																																																																		
Nombre de bâtiments	1	2	2																																																																																																																																		
Nombre de logements	12	2 x 15	45 + 50																																																																																																																																		
Surface habitable	806 m ²	1 819 m ²	6 343 m ²																																																																																																																																		
Surface hors œuvre brute	1 890 m ²	3 294 m ²	14 202 m ²																																																																																																																																		
Nombre de niveaux :																																																																																																																																					
– superstructure	R+3	R+4	R+9																																																																																																																																		
– infrastructure	–	–	2																																																																																																																																		
Système constructif	Voiles de béton + maçonnerie	Voiles de béton	Voiles de béton																																																																																																																																		
Résultats	<p>Impact sur le coût de la construction (travaux et honoraires) évalué uniquement pour le gros œuvre.</p> <p style="text-align: center;">Le surcoût de construction parasismique selon les zones de sismicité a. Scénario 1 : Eurocode 8 et zonage projeté</p> <p style="text-align: right;">Unité : pourcentage.</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Zonage actuel</th> <th rowspan="2">Zonage projeté</th> <th rowspan="2">Effectif</th> <th colspan="3">Sol de classe B</th> <th colspan="3">Sol de classe D</th> </tr> <tr> <th>Gros œuvre</th> <th>Travaux</th> <th>Bâtiment</th> <th>Gros œuvre</th> <th>Travaux</th> <th>Bâtiment</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="4">0</td> <td>1A</td> <td style="text-align: center;">52,8</td> <td style="text-align: center;">-</td> <td style="text-align: center;">-</td> <td style="text-align: center;">-</td> <td style="text-align: center;">-</td> <td style="text-align: center;">-</td> <td style="text-align: center;">-</td> </tr> <tr> <td>1B</td> <td style="text-align: center;">19,5</td> <td style="text-align: center;">+0,5</td> <td style="text-align: center;">+0,3</td> <td style="text-align: center;">+0,6</td> <td style="text-align: center;">+1,8</td> <td style="text-align: center;">+0,9</td> <td style="text-align: center;">+1,2</td> </tr> <tr> <td>2A</td> <td style="text-align: center;">1,9</td> <td style="text-align: center;">+2,1</td> <td style="text-align: center;">+1,0</td> <td style="text-align: center;">+1,3</td> <td style="text-align: center;">+2,4</td> <td style="text-align: center;">+1,1</td> <td style="text-align: center;">+1,5</td> </tr> <tr> <td>2B</td> <td style="text-align: center;">0,0</td> <td style="text-align: center;">+3,2</td> <td style="text-align: center;">+1,5</td> <td style="text-align: center;">+1,9</td> <td style="text-align: center;">+3,7</td> <td style="text-align: center;">+1,8</td> <td style="text-align: center;">+2,1</td> </tr> <tr> <td rowspan="4">Ia</td> <td>1A</td> <td style="text-align: center;">0,0</td> <td style="text-align: center;">-1,9</td> <td style="text-align: center;">-0,9</td> <td style="text-align: center;">-1,2</td> <td style="text-align: center;">-1,9</td> <td style="text-align: center;">-0,9</td> <td style="text-align: center;">-1,2</td> </tr> <tr> <td>1B</td> <td style="text-align: center;">0,0</td> <td style="text-align: center;">-1,1</td> <td style="text-align: center;">-0,5</td> <td style="text-align: center;">-0,5</td> <td style="text-align: center;">+0,2</td> <td style="text-align: center;">+0,1</td> <td style="text-align: center;">+0,1</td> </tr> <tr> <td>2A</td> <td style="text-align: center;">4,1</td> <td style="text-align: center;">+0,4</td> <td style="text-align: center;">+0,2</td> <td style="text-align: center;">+0,2</td> <td style="text-align: center;">+0,7</td> <td style="text-align: center;">+0,3</td> <td style="text-align: center;">+0,3</td> </tr> <tr> <td>2B</td> <td style="text-align: center;">1,8</td> <td style="text-align: center;">+0,9</td> <td style="text-align: center;">+0,4</td> <td style="text-align: center;">+0,4</td> <td style="text-align: center;">+1,4</td> <td style="text-align: center;">+0,7</td> <td style="text-align: center;">+0,7</td> </tr> <tr> <td rowspan="3">Ib</td> <td>1B</td> <td style="text-align: center;">0,0</td> <td style="text-align: center;">-1,2</td> <td style="text-align: center;">-0,5</td> <td style="text-align: center;">-0,5</td> <td style="text-align: center;">+0,1</td> <td style="text-align: center;">+0,0</td> <td style="text-align: center;">+0,0</td> </tr> <tr> <td>2A</td> <td style="text-align: center;">5,1</td> <td style="text-align: center;">+0,3</td> <td style="text-align: center;">+0,2</td> <td style="text-align: center;">+0,2</td> <td style="text-align: center;">+0,6</td> <td style="text-align: center;">+0,3</td> <td style="text-align: center;">+0,3</td> </tr> <tr> <td>2B</td> <td style="text-align: center;">11,6</td> <td style="text-align: center;">+0,8</td> <td style="text-align: center;">+0,4</td> <td style="text-align: center;">+0,4</td> <td style="text-align: center;">+1,3</td> <td style="text-align: center;">+0,6</td> <td style="text-align: center;">+0,6</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">II</td> <td>2A</td> <td style="text-align: center;">0,0</td> <td style="text-align: center;">+0,1</td> <td style="text-align: center;">+0,1</td> <td style="text-align: center;">+0,1</td> <td style="text-align: center;">+0,4</td> <td style="text-align: center;">+0,2</td> <td style="text-align: center;">+0,2</td> </tr> <tr> <td>2B</td> <td style="text-align: center;">3,3</td> <td style="text-align: center;">+0,6</td> <td style="text-align: center;">+0,3</td> <td style="text-align: center;">+0,3</td> <td style="text-align: center;">+1,1</td> <td style="text-align: center;">+0,6</td> <td style="text-align: center;">+0,6</td> </tr> <tr> <td colspan="2">France entière</td> <td style="text-align: center;">100,0</td> <td style="text-align: center;">+0,5</td> <td style="text-align: center;">+0,2</td> <td style="text-align: center;">+0,4</td> <td style="text-align: center;">+1,0</td> <td style="text-align: center;">+0,5</td> <td style="text-align: center;">+0,6</td> </tr> </tbody> </table>	Zonage actuel	Zonage projeté	Effectif	Sol de classe B			Sol de classe D			Gros œuvre	Travaux	Bâtiment	Gros œuvre	Travaux	Bâtiment	0	1A	52,8	-	-	-	-	-	-	1B	19,5	+0,5	+0,3	+0,6	+1,8	+0,9	+1,2	2A	1,9	+2,1	+1,0	+1,3	+2,4	+1,1	+1,5	2B	0,0	+3,2	+1,5	+1,9	+3,7	+1,8	+2,1	Ia	1A	0,0	-1,9	-0,9	-1,2	-1,9	-0,9	-1,2	1B	0,0	-1,1	-0,5	-0,5	+0,2	+0,1	+0,1	2A	4,1	+0,4	+0,2	+0,2	+0,7	+0,3	+0,3	2B	1,8	+0,9	+0,4	+0,4	+1,4	+0,7	+0,7	Ib	1B	0,0	-1,2	-0,5	-0,5	+0,1	+0,0	+0,0	2A	5,1	+0,3	+0,2	+0,2	+0,6	+0,3	+0,3	2B	11,6	+0,8	+0,4	+0,4	+1,3	+0,6	+0,6	II	2A	0,0	+0,1	+0,1	+0,1	+0,4	+0,2	+0,2	2B	3,3	+0,6	+0,3	+0,3	+1,1	+0,6	+0,6	France entière		100,0	+0,5	+0,2	+0,4	+1,0	+0,5	+0,6
Zonage actuel	Zonage projeté				Effectif	Sol de classe B			Sol de classe D																																																																																																																												
		Gros œuvre	Travaux	Bâtiment		Gros œuvre	Travaux	Bâtiment																																																																																																																													
0	1A	52,8	-	-	-	-	-	-																																																																																																																													
	1B	19,5	+0,5	+0,3	+0,6	+1,8	+0,9	+1,2																																																																																																																													
	2A	1,9	+2,1	+1,0	+1,3	+2,4	+1,1	+1,5																																																																																																																													
	2B	0,0	+3,2	+1,5	+1,9	+3,7	+1,8	+2,1																																																																																																																													
Ia	1A	0,0	-1,9	-0,9	-1,2	-1,9	-0,9	-1,2																																																																																																																													
	1B	0,0	-1,1	-0,5	-0,5	+0,2	+0,1	+0,1																																																																																																																													
	2A	4,1	+0,4	+0,2	+0,2	+0,7	+0,3	+0,3																																																																																																																													
	2B	1,8	+0,9	+0,4	+0,4	+1,4	+0,7	+0,7																																																																																																																													
Ib	1B	0,0	-1,2	-0,5	-0,5	+0,1	+0,0	+0,0																																																																																																																													
	2A	5,1	+0,3	+0,2	+0,2	+0,6	+0,3	+0,3																																																																																																																													
	2B	11,6	+0,8	+0,4	+0,4	+1,3	+0,6	+0,6																																																																																																																													
II	2A	0,0	+0,1	+0,1	+0,1	+0,4	+0,2	+0,2																																																																																																																													
	2B	3,3	+0,6	+0,3	+0,3	+1,1	+0,6	+0,6																																																																																																																													
France entière		100,0	+0,5	+0,2	+0,4	+1,0	+0,5	+0,6																																																																																																																													

Tableau 20. Variations limites du montant des travaux (hors honoraires)

Unité : pourcentage des travaux considérés.

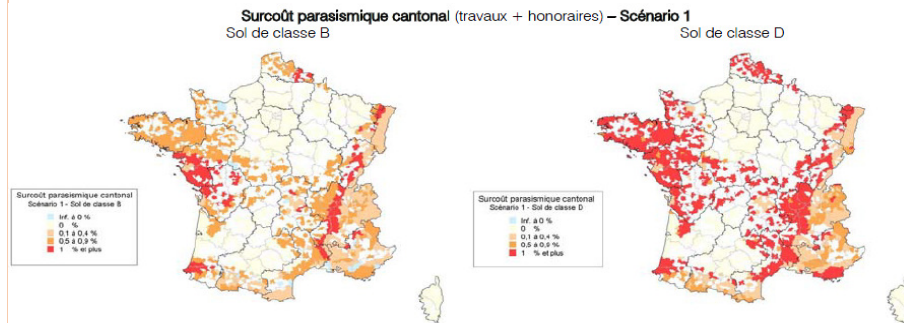
Apparition

Opération	Travaux de gros œuvre		Travaux totaux de bâtiment	
	Sol de classe B	Sol de classe D	Sol de classe B	Sol de classe D
1	-1,9 à +3,2	-1,9 à +3,7	-0,9 à +1,5	-0,9 à +1,8
2	-1,2 à +1,5	-1,2 à +1,7	-0,5 à +0,7	-0,5 à +0,8
3	-3,2 à +4,2	-3,2 à +10,0	-1,8 à +2,3	-1,8 à +5,5

d'honoraires spécifiques supplémentaires pour les constructions qui, hier hors zone sismique, le sont aujourd'hui avec le nouveau zonage.

Surcoûts moyens varient par département.

Un parti pris architectural irrégulier peut entraîner un surcoût conséquent.



L'augmentation pourra être plus élevée pour les immeubles qui comportent des niveaux de reprise.

Nom du document	Les conséquences économiques des évolutions législatives, réglementaires et normatives de 1990 à 2005.
Producteur et année de parution	CSTB, août 2005
Réglementations concernées	Réglementation parasismique, protection contre les termites et autres insectes xylophages, SPS, NF C 15-100, réglementation acoustique, réglementation thermique, DTU ouvrages de plaques de plâtre.
Types de logements étudiés	Habitat collectif neuf
Méthode employée	Définition d'un logement moyen utilisé pour l'étude en fonction des caractéristiques des logements construits entre 1998 et 2001.

Type de logement	T1bis	T2	T3	T4	T5	Moyenne
Nombre de pièces principales	1	2	3	4	5	2,66
Répartition	14 %	30 %	36 %	16 %	4 %	100 %
Surface habitable	31,0 m ²	50,0 m ²	66,0 m ²	80,0 m ²	97,0 m ²	59,8 m ²
<i>Pièces humides</i>	8,0 m ²	13,0 m ²	15,0 m ²	15,5 m ²	15,5 m ²	9,4 m ²
<i>Dégagements</i>	1,5 m ²	3,0 m ²	3,0 m ²	3,5 m ²	4,0 m ²	2,1 m ²
<i>Séjour</i>	14,0 m ²	19,5 m ²	19,5 m ²	19,5 m ²	20,0 m ²	18,8 m ²
<i>Chambres</i>	7,5 m ²	14,5 m ²	28,5 m ²	41,5 m ²	57,5 m ²	24,6 m ²
<i>Séjour + chambres</i>	21,5 m ²	34,0 m ²	48,0 m ²	61,0 m ²	77,5 m ²	43,4 m ²
Surface hors œuvre brute (rendement de plan : 0,75)	41,3 m ²	66,7 m ²	88,0 m ²	106,7 m ²	129,3 m ²	79,7 m ²
Surface Façades vide pour plein (0,58m ² /m ² SHOB)	24,0 m ²	38,7 m ²	51,0 m ²	61,9 m ²	75,0 m ²	46,2 m ²
<i>Mémiseries extérieures</i>	4,4 m ²	6,1 m ²	7,9 m ²	9,6 m ²	11,4 m ²	7,3 m ²
<i>Façades + Pignons (au nu intérieur)</i>	17,9 m ²	29,8 m ²	39,5 m ²	47,8 m ²	58,2 m ²	35,6 m ²
Surface de voiles intérieurs (0,50 m ² /m ² SHOB)	20,7 m ²	33,3 m ²	44,0 m ²	53,3 m ²	64,7 m ²	39,9 m ²
Surface de circulations communes (8,5 m ² /logt)	8,5 m ²	8,5 m ²	8,5 m ²	8,5 m ²	8,5 m ²	8,5 m ²

Source : CSTB - LES.

Faute d'information plus précise, un prix moyen de bâtiment (travaux + 14 d'honoraires) est retenu : 1 250 euros par mètre carré habitable (valeur 2005). Le prix de bâtiment des logements représentatifs en est déduit.

Prix des logements collectifs neufs (valeur 2005)

Type de logement	Surface habitable	Prix de bâtiment
T1-T1bis	31 m ²	42 000 €
T2	50 m ²	64 400 €
T3	66 m ²	84 000 €
T4	80 m ²	102 200 €
T5	97 m ²	123 200 €
Moyenne	60 m ²	78 800 €

Source : CSTB - LES.

Actualisation de résultats d'anciennes études

Résultats	<p>Réglementation parasismique</p> <p>Estimation du surcoût fondée sur une actualisation des résultats de la comparaison entre les règles PS 69 et PS 92 (Voir <i>Les nouvelles règles parasismiques – Évaluation technique et économique en habitat collectif neuf</i>, Cahier du CSTB 2965, juillet-août 1997).</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Zone de sismicité</th> <th>Surcoût HT valeur 2005</th> <th>Pourcentage</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Ia</td> <td>187 € (52 à 374 €)</td> <td>0,25 % (0,0 à 0,5 %)</td> </tr> <tr> <td>Ib</td> <td>224 € (75 à 448 €)</td> <td>0,3 % (0,1 à 0,6 %)</td> </tr> <tr> <td>II</td> <td>374 € (224 à 1 495 €)</td> <td>0,5 % (0,3 à 2 %)</td> </tr> </tbody> </table> <p style="text-align: right;">Source : CSTB - LES.</p> <p>Tient compte de la hausse du prix relatif des aciers façonnés par rapport au prix construction entre 1996 et 2004 (+20 %).</p> <p>Le surcoût en pourcentage est rapporté au prix de bâtiment (travaux + honoraires).</p> <p>Le surcoût de construction peut varier dans de fortes proportions, notamment si le</p>	Zone de sismicité	Surcoût HT valeur 2005	Pourcentage	Ia	187 € (52 à 374 €)	0,25 % (0,0 à 0,5 %)	Ib	224 € (75 à 448 €)	0,3 % (0,1 à 0,6 %)	II	374 € (224 à 1 495 €)	0,5 % (0,3 à 2 %)
Zone de sismicité	Surcoût HT valeur 2005	Pourcentage											
Ia	187 € (52 à 374 €)	0,25 % (0,0 à 0,5 %)											
Ib	224 € (75 à 448 €)	0,3 % (0,1 à 0,6 %)											
II	374 € (224 à 1 495 €)	0,5 % (0,3 à 2 %)											

bâtiment est très irrégulier ou s'il a une grande hauteur.

Protection contre les termites et autres insectes xylophages

L'obligation d'utiliser des bois traités n'est pas génératrice de surcoût, dans la mesure où la quasi-totalité des bois commercialisés pour un usage constructif (charpente...) sont aujourd'hui traités.

Le **coordonnateur sécurité santé** représente en moyenne un surcoût de 0,35 % du prix de bâtiment (travaux + honoraires), la fourchette allant de 0,2 à 0,8 %.

NF C 15-100

Version 1991 et version 2002. Mesures génératrices de surcoûts répertoriées.

Surcoût de la norme NF C 15-100 en habitat collectif neuf (récapitulation)

Etape		Surcoût (valeur 2005)		
		Montant HT	Pourcentage	
Version 1991	Sans chauffage électrique	161 €	0,22	
	Avec chauffage électrique	182 €	0,24	
Version 1995	Avec ou sans chauffage électrique	488 €	0,65	
Version 2002	Sans chauffage électrique	441 €	0,59	
	Avec chauffage électrique	476 €	0,64	
	Dispositions particulières 2002 :			
	Parafoudre	180 €	0,24	
	Chauffage électrique (puissance > 8 kVA)	28 €	0,04	
Ensemble	Sans chauffage électrique	1 090 €	1,46	
	Avec chauffage électrique	1 146 €	1,53	
	Dispositions particulières :			
	Parafoudre	180 €	0,24	
	Chauffage électrique (puissance > 8 kVA)	28 €	0,04	

Source : CSTB - LES

NRA

Actualisation de données utilisées pour l'étude « Le coût de la réglementation thermique acoustique (1996) en habitat collectif » de P. ELIAS (mars 1995).

Surcoût correspond à l'isolement vis-à-vis des bruits intérieurs.

Type de logement	T1bis	T2	T3	T4	T5	Moyenne
R+2 sans ascenseur						
Revêtement plastique	1,56 %	1,19 %	0,95 %	0,92 %	0,91 %	1,04 %
Revêtement avec sous-couche résiliente	1,32 %	0,96 %	0,71 %	0,67 %	0,65 %	0,80 %
Revêtement avec chape flottante	1,37 %	1,00 %	0,76 %	0,74 %	0,72 %	0,86 %
R+3 avec ascenseur						
Revêtement plastique	1,65 %	1,24 %	0,99 %	0,95 %	0,93 %	1,09 %
Revêtement avec sous-couche résiliente	1,41 %	1,02 %	0,75 %	0,71 %	0,68 %	0,85 %
Revêtement avec chape flottante	1,46 %	1,06 %	0,81 %	0,78 %	0,76 %	0,91 %
R+6 avec ascenseur						
Revêtement plastique	1,65 %	1,24 %	0,99 %	0,96 %	0,93 %	1,09 %
Revêtement avec sous-couche résiliente	1,41 %	1,02 %	0,75 %	0,71 %	0,68 %	0,85 %
Revêtement avec chape flottante	1,47 %	1,07 %	0,82 %	0,79 %	0,77 %	0,92 %

Source : CSTB - LES

RT 2000

Surcoût établi à partir d'éléments fournis par la DGUHC.

Surcoût de la réglementation thermique en habitat collectif neuf

Zone climatique	Chauffage	Surcoût (valeur 2005)	
		Montant HT	Pourcentage
H1 et H2	Electricité	673 €	0,9
	Autre	523 €	0,7
H3	Electricité	523 €	0,7
	Autre	897 €	1,2

Source : CSTB - LES

Ouvrages de plaques de plâtres (DTU 25.41

Substitution de plaques hydrofuges aux plaques de plâtres courantes dans les pièces humides. Surface de paroi verticale estimée à partir d'un ratio rapporté à la surface horizontale.

Surcoût du DTU 25.41 (plaques de plâtre hydrofuges en pièces humides) en habitat collectif neuf

Type de logement	T1bis	T2	T3	T4	T5	Moyenne
Surface des pièces humides	8,0 m ²	13,0 m ²	15,0 m ²	15,5 m ²	15,5 m ²	13,6 m ²
Ratio de parois verticales						
minimum	2,3	2,3	2,3	2,3	2,3	2,3
maximum	3,5	3,5	3,5	3,5	3,5	3,5
<i>moyen</i>	2,7	2,7	2,7	2,7	2,7	2,7
Surface de parois hydrofuges						
minimum	18,4 m ²	29,9 m ²	34,5 m ²	35,7 m ²	35,7 m ²	31,2 m ²
maximum	28,0 m ²	45,5 m ²	52,5 m ²	54,3 m ²	54,3 m ²	47,5 m ²
<i>Moyen</i>	21,6 m ²	35,1 m ²	40,5 m ²	41,9 m ²	41,9 m ²	36,7 m ²
Prix unitaire	3,05 € HT/m ²					
Surcoût						
Montant (HT par logement)						
Minimum	56 €	91 €	105 €	109 €	109 €	95 €
Maximum	85 €	139 €	160 €	165 €	165 €	145 €
<i>Moyen</i>	66 €	107 €	124 €	128 €	128 €	112 €
Pourcentage du prix bâtiment						
Minimum	0,14 %	0,15 %	0,13 %	0,11 %	0,09 %	0,13 %
Maximum	0,22 %	0,22 %	0,19 %	0,17 %	0,14 %	0,19 %
Moyen	0,17 %	0,17 %	0,15 %	0,13 %	0,11 %	0,15 %

Source : CSTB - LES

Récapitulatif

Le tableau suivant donne les surcoûts moyens (en euros hors taxes valeur janvier 2005) engendrés par les diverses modifications réglementaires. Les gains technologiques sont intégrés. Les mesures à coût nul ou négligeable en sont exclues.

Les surcoûts sont cumulables. Les combinaisons n'ont cependant pas toutes la même fréquence : par exemple un grand nombre de logements collectifs sont construits en zone de sismicité 0 (pas d'exigence parasismique) et en zone climatique H1 alors que des logements en zone climatique H3 sont situés en zone de sismicité II.

Ces surcoûts sont rapportés, à titre indicatif, au prix de bâtiment (travaux + honoraires) du logement moyen. L'hypothèse retenue² permet de considérer que les pourcentages sont des valeurs hautes : des constructions ont des prix de bâtiment plus élevés (notamment dans le secteur privé).

Prescription	Surcoût (valeur 2005)	
	Montant HT	Pourcentage
Réglementation sismique		
• Zone Ia	187 €	0,25
• Zone Ib	224 €	0,30
• Zone II	374 €	0,50
Coordonnateur sécurité-santé	262 €	0,35
Installation électrique (NF C 15-100)		
• Dispositions générales		
Réglementation 1991		
- sans chauffage électrique	161 €	0,22
- avec chauffage électrique	182 €	0,24
Réglementation 1995	488 €	0,65
Réglementation 2002		
- sans chauffage électrique	441 €	0,59
- avec chauffage électrique	476 €	0,64
Total		
- sans chauffage électrique	1 090 €	1,46
- avec chauffage électrique	1 146 €	1,53
• Dispositions particulières :		
Parafoudre	180 €	0,24
Chauffage électrique (puissance > 8 kVA)	28 €	0,04
Réglementation acoustique		
• Secteur locatif	803 €	1,08
• Secteur accession	642 €	0,86
Réglementation thermique RT 2000		
• Chauffage électrique - zone H1 – H2	673 €	0,90
• Chauffage électrique - zone H3	523 €	0,70
• Chauffage autre - zone H1 – H2	523 €	0,70
• Chauffage autre - zone H3	897 €	1,20
Ouvrages de plaques de plâtre (DTU 25.41)	112 €	0,15
Moyenne France métropolitaine	2 811 €	3,76

Source : CSTB - LES

Les évolutions réglementaires et normatives en habitat collectif neuf depuis 1990

Prescription	Surcoût (valeur 2005)		Répartition (%)
	Montant HT	Prix de bâtiment (%)	
Réglementation parasismique	55 €	0,07	2
Réglementation thermique 2000	595 €	0,80	21
Réglementation acoustique 1994	670 €	0,90	24
Coordination sécurité-santé	260 €	0,35	9
Electricité (norme NF C 15-100)	1 115 €	1,49	40
Ouvrages de plaques de plâtre (DTU 25.41)	110 €	0,15	4
Ensemble	2 810 €	3,76	100

Source : CSTB - LES

Nom du document	Les conséquences économiques des évolutions législatives, réglementaires et normatives de 1990 à 2005.																																																																			
Producteur et année de parution	CSTB, août 2005																																																																			
Réglementations concernées	Réglementation parasismique, réglementation thermique, NF C15-100, DTU plaques de plâtre, protection contre les termites et autres insectes xylophages, assainissement autonome (1996, accroissement du volume obligatoire des fosses septiques)																																																																			
Types de logements étudiés	Habitat individuel neuf																																																																			
Méthode employée	<p>Choix de quatre maisons représentatives avec la collaboration de constructeurs de maisons individuelles. Construites sur vide sanitaire, technique prédominante aujourd'hui.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Maison</th> <th>1</th> <th>2</th> <th>3</th> <th>4</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Nombre de niveaux</td> <td>R</td> <td>R + comble</td> <td>R + comble</td> <td>R</td> </tr> <tr> <td>Surface</td> <td>88,25 m²</td> <td>82,67 m²</td> <td>104,88 m²</td> <td>108,45 m²</td> </tr> <tr> <td>Nombre de pièces</td> <td>4</td> <td>5</td> <td>5</td> <td>5</td> </tr> <tr> <td>Plancher bas</td> <td>Vide sanitaire</td> <td>Vide sanitaire</td> <td>Vide sanitaire</td> <td>Vide sanitaire</td> </tr> <tr> <td>Plancher haut</td> <td>Néant</td> <td>Léger ou lourd</td> <td>Léger ou lourd</td> <td>Néant</td> </tr> <tr> <td>Nombre de salles d'eau</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>Garage</td> <td>Non</td> <td>Non</td> <td>Non</td> <td>Non</td> </tr> <tr> <td colspan="5">Prix de vente TTC (valeur juin 2005)¹</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">* Option électrique</td> <td>* Plancher léger</td> <td>78 400 €</td> <td>82 600 €</td> <td>92 140 €</td> <td>92 200 €</td> </tr> <tr> <td>* Plancher lourd</td> <td>–</td> <td>87 300 €</td> <td>98 140 €</td> <td>–</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">* Option gaz</td> <td>* Plancher léger</td> <td>84 148 €</td> <td>88 482 €</td> <td>98 840 €</td> <td>99 443 €</td> </tr> <tr> <td>* Plancher lourd</td> <td>–</td> <td>94 364 €</td> <td>104 840 €</td> <td>–</td> </tr> </tbody> </table> <p><i>1. Hors branchements, travaux supplémentaires et terrain.</i></p>	Maison	1	2	3	4	Nombre de niveaux	R	R + comble	R + comble	R	Surface	88,25 m ²	82,67 m ²	104,88 m ²	108,45 m ²	Nombre de pièces	4	5	5	5	Plancher bas	Vide sanitaire	Vide sanitaire	Vide sanitaire	Vide sanitaire	Plancher haut	Néant	Léger ou lourd	Léger ou lourd	Néant	Nombre de salles d'eau	1	1	1	2	Garage	Non	Non	Non	Non	Prix de vente TTC (valeur juin 2005)¹					* Option électrique	* Plancher léger	78 400 €	82 600 €	92 140 €	92 200 €	* Plancher lourd	–	87 300 €	98 140 €	–	* Option gaz	* Plancher léger	84 148 €	88 482 €	98 840 €	99 443 €	* Plancher lourd	–	94 364 €	104 840 €	–
Maison	1	2	3	4																																																																
Nombre de niveaux	R	R + comble	R + comble	R																																																																
Surface	88,25 m ²	82,67 m ²	104,88 m ²	108,45 m ²																																																																
Nombre de pièces	4	5	5	5																																																																
Plancher bas	Vide sanitaire	Vide sanitaire	Vide sanitaire	Vide sanitaire																																																																
Plancher haut	Néant	Léger ou lourd	Léger ou lourd	Néant																																																																
Nombre de salles d'eau	1	1	1	2																																																																
Garage	Non	Non	Non	Non																																																																
Prix de vente TTC (valeur juin 2005)¹																																																																				
* Option électrique	* Plancher léger	78 400 €	82 600 €	92 140 €	92 200 €																																																															
	* Plancher lourd	–	87 300 €	98 140 €	–																																																															
* Option gaz	* Plancher léger	84 148 €	88 482 €	98 840 €	99 443 €																																																															
	* Plancher lourd	–	94 364 €	104 840 €	–																																																															
Résultats	<p>Réglementation parasismique</p> <p>Le surcoût entre la zone 0 et les autres zones équivaut au surcoût du changement réglementaire dans la mesure où, auparavant, il n'existait pas de dispositions constructives auxquelles on pouvait facilement se référer. De plus les règles étaient rarement appliquées.</p> <p>Règles concernent principalement les ouvrages de structure (maçonnerie et charpente).</p> <p>RT 2000</p> <p>16 cas combinant 4 maisons, 2 zones climatiques et deux énergies de chauffage et production d'eau chaude (électricité et gaz).</p> <p>Caractéristiques générales des maisons déterminées :</p> <ul style="list-style-type: none"> – murs extérieurs : blocs creux de béton + isolation intérieure par complexe isolant ; – plancher bas sur vide sanitaire : poutrelles + entrevous de béton 12+4 + polyuréthane sous chape (zone H1) ou poutrelles + entrevous isolants (zone H3). – plancher d'étage : poutrelles + entrevous de béton (maison avec comble aménagé 2ou 3). <p>Deux options ont été retenues pour le chauffage et la production d'eau chaude sanitaire :</p> <ul style="list-style-type: none"> – chauffage électrique et ECS par ballon à accumulation dans le volume habitable ; – chauffage et ECS par une chaudière murale gaz à ventouse dans le volume habitable à micro-accumulation (6 l) ou avec ballon intégré (60 l). <p>Les installations de chauffage ont été dimensionnées selon la norme NF EN 12 831.</p> <p>Le coût de l'étude thermique, en théorie plus important pour la RT 2000, s'est révélé en pratique le même que pour la réglementation précédente, les bureaux d'études ne répercutant pas la différence.</p> <p>Protection contre les termites et autres insectes xylophages</p> <p>L'obligation d'utiliser des bois traités n'est pas génératrice de surcoût, dans la mesure où la quasi-totalité des bois commercialisés pour un usage constructif (charpente...) sont aujourd'hui traités.</p>																																																																			

NF C 15-100

Version 1991 et version 2002. Mesures génératrices de surcoûts répertoriées.

Assainissement autonome

Le surcoût devient sensible au-delà de six pièces principales, et il se monte alors à environ 262 € TTC pour une fosse toutes eaux de 4 m³ contre 3 m³ auparavant. Dans le tableau récapitulatif, cette réglementation n'apparaît pas, car les modèles retenus sont tous de taille inférieure.

Ouvrages de plaques de plâtres (DTU 25.41)

Substitution de plaques hydrofuges aux plaques de plâtres courantes dans les pièces humides. Surface de paroi verticale estimée à partir d'un ratio rapporté à la surface horizontale.

Récapitulatif

Les surcoûts sont cumulables. Les combinaisons n'ont cependant pas toutes la même fréquence : par exemple un grand nombre de maisons individuelles sont construites en zone de sismicité 0 (surcoût parasismique nul) et en zone climatique H1 alors que les maisons en zone climatique H3 peuvent être situées en zone de sismicité II.

Ces surcoûts sont rapportés, à titre indicatif, aux prix des variantes idoines des maisons. Il faut toutefois remarquer, en toute rigueur, que ces variantes ont parfois des caractéristiques très proches des solutions sans être identiques à ces dernières. Lorsque aucune indication spécifique n'est donnée, les surcoûts ont été rapportés aux prix des maisons en option gaz, et, pour les maisons à étages, avec la solution plancher lourd.

Nom du document	Analyse de l'évolution comparée des prix et des coûts dans le bâtiment. Préconisations en matière de simplifications réglementaires.
Producteur et année de parution	FFB, juillet 2013. Groupe de travail FPI – USH – UMF.
Réglementations concernées	Toutes
Types de logements étudiés	Habitat collectif neuf Maison individuelle (en annexe)
Méthode employée	<ul style="list-style-type: none"> • Habitat collectif : Étude faisant référence à une opération type de 40 logements de 55m² en moyenne, en zone urbaine avec peu de VRD, parkings compris (FPI – USH – UMF). Estimation sur la base de 320 dossiers issus de la manifestation « construire durable moins cher » de l'UCI – FFB. • Maison individuelle (UCI – FFB) : Comparaison à 10 ans d'écart (mars 2002 – mars 2013) du prix de vente et de sa décomposition par poste d'une maison individuelle en province, en zone non tendue (B2 ou C), d'un modèle identique (à la réglementation près). Maison de plain-pied de 96m² (incidence minimale de la norme sismique). Les coûts retenus sont des coûts réels, la maison étant réalisée par les mêmes entreprises de bâtiment, selon un même mode constructif, avec de mêmes matériaux (sauf ceux variant pour des raisons d'évolution normative), à prestations de confort identiques : salon/séjour, cuisine, 3 chambres, 1 salle de bains, un WC + un garage de 35,5 m².
Résultats	<p>FPI – USH – UMF</p> <p>Estimation des fourchettes de prix suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 950 à 1200 € HT/m² habitable en 2000 ; • 1200 à 1400 € HT / m² habitable en 2005 ; • 1600 à 1800 € HT / m² habitable en 2011. <p>Surcoût réglementaire et normatif sur la période estimé entre 23 et 38 %, sept postes expliquant à eux seuls 22 % d'augmentation, tout en rappelant que ces différents postes ne se cumulent pas de façon systématique.</p> <ul style="list-style-type: none"> – Les RT ≈ 6 % + Les labels énergétiques ≈ 2 % – Accessibilité ≈ 4 % – Acoustique (2012, NDLR : attestation ?) ≈ 3 % – Pollution des sols, mise en décharge ≈ 3 % – Loi sur l'eau (2005) ≈ 1,5 % – Sismique ≈ 1,3 % – Véhicules électriques / locaux vélos (R.111-14-2 à R.111-14-5 du CCH) ≈ 1,2 % <p>FFB</p> <ul style="list-style-type: none"> – Accessibilité : 5 % ; – Loi Grenelle 1 : performance thermique : entre 7 et 10 % ; – Décret du 30 mai 2011 relatif à l'isolation acoustique : 2 % ; – Réglementation sismique : entre 2 et 4 % ; – Norme NF C 15-100 (nombre élevé de prises électriques) : entre 0,34 et 0,4 % ; – Nouvelle taxe d'aménagement : 1,8 %. <p>Concernant plus particulièrement la RT 2012 :</p> <ul style="list-style-type: none"> – Pénalisation de l'élec pour le chauffage au profit du gaz : +7243 €/lgt ; – Traitement des ponts thermiques par mis en œuvre de rupteurs thermiques : +1376 €/logement ; – Essais systématiques de perméabilité à l'air : 85 €/logement (répartition de la valeur sur l'opération) ;

- Différentes attestations à obtenir avant travaux et/ou après travaux : 325 €/logement ;
- Augmentation de l'épaisseur des isolants : 840 €/logement.

Dire d'expert :

Tableau 4. Impact des nombreuses réglementations en cours d'application pour une opération de 60 logements

Objet	Date	Coût associé (perte de recette, en euros)
Local à vélos	juillet 2012	80.000
Fibre optique	janvier 2010	43.000
Etude de faisabilité à réaliser avant le dépôt de permis de construire (yc attestation)	2011	9.500
Accessibilité aux personnes handicapées		62.500
Passage à la RT 2012		12.500
Essais acoustiques en fin de chantier	janvier 2013	9.000
Ensemble		216.500

Pour la maison individuelle :

	mars-02	mars-13
Lot		
Foncier	39 988,60 €	122 890,08 €
Terrain	35 500,00 €	112 500,00 €
Frais de notaire et enregistrements	2 698,00 €	8 325,00 €
Aduction d'Eau Potable	38,60 €	40,40 €
Branchement électrique (raccordement électrique et pose du disjoncteur)	252,00 €	394,68 €
Branchement Gaz Naturel	pmj	pmj
TRE (raccordement égouts)	1 500,00 €	1 630,00 €
Taxes du Permis de Construire	1 343,84 €	3 051,00 €
	1 343,84 €	3 051,00 €
Maison en € H.T.	81 091,20 €	123 243,20 €
Chantier et construction en € H.T.	55 908,00 €	84 063,00 €
Etudes et certificats en € H.T.	135,00 €	2 340,00 €
Etude de sol		1 150,00 €
Etude structure		450,00 €
Etude thermique	135,00 €	280,00 €
D.P.E.		350,00 €
Test de perméabilité à l'air		110,00 €
Coûts Juridique et assurance toutes taxes comprises	2 685,00 €	3 215,00 €
Assurance Dommages ouvrage	2 100,00 €	2 350,00 €
Garantie de livraison	280,00 €	420,00 €
Garantie de restitution d'acompte	25,00 €	25,00 €
Garantie de paiement des sous-traitants	280,00 €	420,00 €
Marge constructeur en € H.T.	22 363,20 €	33 625,20 €
Marge du constructeur de maisons individuelles	22 363,20 €	33 625,20 €
TOTAL BUDGET T.T.C. client	137 791,25 €	272 709,81 €

**Estimation de l'impact des normes et réglementations sur les coûts de construction depuis
2000**

Sources	Consensus USH, FPI, UMF, FFB, CAPEB	FFB	UCI-FFB	<i>RETENU</i>
Réglementation thermique	10,0%	8,0%	8,5%	10,0%
Accessibilité du bâti	5,0%	4,0%	5,0%	5,0%
Dépollution des sols	9,3%	3,0%	10,1%	9,3%
Conduit de fumée en individuel	1,5%			1,5%
Risques sismiques	2,8%	1,3%	3,0%	2,8%
Loi sur l'eau	1,4%	1,5%		1,4%
Véhicules électriques et vélos	1,2%	1,2%	1,4%	1,2%
Sécurité et protection de la santé des salariés	0,7%			0,7%
Acoustique	0,6%	3,0%	2,0%	0,6%
Déchets de démolition	0,4%		0,9%	0,4%
Fibre optique	0,5%		0,5%	0,5%
Etiquetage des produits de construction	0,3%			0,3%
Bâtiment biosourcé	0,3%			0,3%
Utilisation du bois	0,2%			0,2%
Réseaux enterrés	0,1%			0,1%
Archéologie préventive	?			-
Norme NF C 15-100			0,4%	0,4%
Nouvelle taxe d'aménagement			1,8%	1,8%
Lutte contre les recours abusifs			?	-
Electricité		?		-
Accessibilité balcons		?		-
Droits de voirie		2,5%		2,5%
Clauses d'insertion		0,8%		0,8%
Réglementation amiante et plomb		?		-
Bungalows base de vie		0,5%		0,5%
Obligations de l'employeur en matière d'hygiène		0,5%		0,5%
Densification		?		-
Terrains en dents creuses		?		-
Parkings enterrés		17,5%		17,5%
Sur-référentiel parkings		7,1%		7,1%
Bassin de rétention		0,7%		0,7%
Télésurveillance		0,5%		0,5%
Gardiennage		5,1%		5,1%
Effet de la pression inflationniste des élus locaux sur les bailleurs		13,0%		13,0%
Mauvaise gestion des plannings d'opération (aménagement urbains réalisés avant construction)		0,7%		0,7%
Obligation de dalles pleines		?		-
Déchets de chantier		?		-
Coût des assurances des constructeurs				-
Retards de chantier liés aux concessionnaires		?		-
Ensemble				85,1%

On a retenu, lorsque cela était possible, les chiffres établis par le consensus. À défaut, on a pris en compte uniquement la moyenne des estimations fournies par la FFB et l'UCI-FFB.

Nom du document	Un habitat plus compact et moins énergivore : pour quels coûts de la construction ?																																																																																																																																																										
Producteur et année de parution	CGDD, décembre 2015																																																																																																																																																										
Réglementations concernées	Réglementation thermique 2012 et label BBC																																																																																																																																																										
Types de logements étudiés	Habitat individuel et collectif neuf																																																																																																																																																										
Méthode employée	Modélisation hédonique des prix à partir des données de l'enquête PRLN réalisée pour calculer l'indice du coût de la construction.																																																																																																																																																										
Résultats	<p>RT 2012- BBC Le surcoût est estimé à 13 % dans l'individuel et à 9 % dans le collectif.</p> <p>Tableau A.6 : Le coût des labels, résultats des régressions hédoniques par type de logement (PRLN)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Variable expliquée : coût au m² (en log)</th> <th>Individuel</th> <th>Collectif</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Constante</td> <td>6.59 (0.04)***</td> <td>7.02 (0.06)***</td> </tr> <tr> <td>Surface totale de l'opération (en log)</td> <td>-0.08 (0.01)***</td> <td>-0.11 (0.01)***</td> </tr> <tr> <td>Surface du terrain de l'opération (en log)</td> <td>0.03 (0.00)***</td> <td>0.01 (0.00)</td> </tr> <tr> <td>Années (réf 2010)</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>2011</td> <td>0.00 (0.01)</td> <td>0.03 (0.01)*</td> </tr> <tr> <td>2012\diamond</td> <td>0.02 (0.01)*</td> <td>0.02 (0.01)</td> </tr> <tr> <td>2013</td> <td>0.02 (0.02)</td> <td>0.03 (0.02)</td> </tr> <tr> <td>2014</td> <td>0.06 (0.02)***</td> <td>0.05 (0.02)**</td> </tr> <tr> <td>Zones climatiques (réf H2b)</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>H1a</td> <td>0.05 (0.01)***</td> <td>0.15 (0.02)***</td> </tr> <tr> <td>H1b</td> <td>0.04 (0.01)**</td> <td>-0.05 (0.02)*</td> </tr> <tr> <td>H1c</td> <td>0.02 (0.01)*</td> <td>-0.00 (0.02)</td> </tr> <tr> <td>H2a</td> <td>0.01 (0.01)</td> <td>-0.07 (0.02)***</td> </tr> <tr> <td>H2c</td> <td>0.01 (0.01)</td> <td>-0.04 (0.02)*</td> </tr> <tr> <td>H2d</td> <td>0.00 (0.02)</td> <td>0.01 (0.03)</td> </tr> <tr> <td>H3</td> <td>0.01 (0.01)</td> <td>0.06 (0.02)***</td> </tr> <tr> <td>Littoral</td> <td>0.08 (0.01)***</td> <td>0.04 (0.01)**</td> </tr> <tr> <td>Montagne</td> <td>0.12 (0.01)***</td> <td>0.13 (0.02)***</td> </tr> <tr> <td>Densité communale (en log)</td> <td>0.02 (0.00)***</td> <td>0.03 (0.00)**</td> </tr> <tr> <td>Prestations incluses</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Démolitions</td> <td></td> <td>0.02 (0.01)</td> </tr> <tr> <td>Fondations spéciales</td> <td></td> <td>0.04 (0.01)***</td> </tr> <tr> <td>Ascenseur</td> <td></td> <td>0.09 (0.01)***</td> </tr> <tr> <td>Viabilisation</td> <td>0.07 (0.01)***</td> <td>0.08 (0.01)***</td> </tr> <tr> <td>Garage/parking</td> <td>0.05 (0.01)***</td> <td>0.06 (0.01)**</td> </tr> <tr> <td>Forme de la construction (réf rectangle)</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Forme L ou V</td> <td>0.06 (0.01)***</td> <td>0.01 (0.01)</td> </tr> <tr> <td>Autres Formes</td> <td>0.10 (0.01)***</td> <td>0.05 (0.02)**</td> </tr> <tr> <td>2 niveaux ou plus</td> <td>0.05 (0.01)***</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Nb de niveaux habitables (en log)</td> <td></td> <td>0.06 (0.02)**</td> </tr> <tr> <td>Prestations annexes incluses</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Nb de bâtiments (en log)</td> <td></td> <td>0.05 (0.01)***</td> </tr> <tr> <td>Climatisation</td> <td>0.08 (0.02)***</td> <td>0.06 (0.02)**</td> </tr> <tr> <td>Revêtement de sol</td> <td>0.04 (0.01)***</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Peinture/papiers peints</td> <td>0.14 (0.01)***</td> <td>0.14 (0.02)***</td> </tr> <tr> <td>Sanitaires</td> <td>0.03 (0.01)*</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Honoraires d'architectes</td> <td>0.02 (0.01)***</td> <td>-0.01 (0.01)</td> </tr> <tr> <td>Cuisines équipées</td> <td>0.02 (0.01)</td> <td>0.01 (0.01)</td> </tr> <tr> <td>Labels énergétiques (réf RT2005)</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>HPE2005</td> <td>0.00 (0.02)</td> <td>-0.02 (0.02)</td> </tr> <tr> <td>THPE2005</td> <td>0.08 (0.02)***</td> <td>0.03 (0.01)*</td> </tr> <tr> <td>RT2012-BBC</td> <td>0.13 (0.01)***</td> <td>0.09 (0.01)***</td> </tr> <tr> <td>> RT2012</td> <td>0.16 (0.02)***</td> <td>0.10 (0.02)***</td> </tr> <tr> <td>Autres labels</td> <td>0.07 (0.02)***</td> <td>0.06 (0.02)**</td> </tr> <tr> <td>Pas de label</td> <td>0.05 (0.02)*</td> <td>-0.03 (0.05)</td> </tr> <tr> <td>R²</td> <td>0.27</td> <td>0.36</td> </tr> <tr> <td>Adj. R²</td> <td>0.27</td> <td>0.35</td> </tr> <tr> <td>Nombre d'observations</td> <td>4 518</td> <td>2 194</td> </tr> <tr> <td colspan="3">*** p < 0.001, ** p < 0.01, * p < 0.05</td> </tr> <tr> <td colspan="3">Champ : Coûts de construction au m² des marchés de construction des bâtiments neufs à usage principal d'habitation en France métropolitaine. Euros constants 2010. Source : Enquête PRLN (2010T1 : 2014T1) \diamond Passage en 2012 de la surface hors œuvre nette à la surface plancher</td> </tr> </tbody> </table>		Variable expliquée : coût au m ² (en log)	Individuel	Collectif	Constante	6.59 (0.04)***	7.02 (0.06)***	Surface totale de l'opération (en log)	-0.08 (0.01)***	-0.11 (0.01)***	Surface du terrain de l'opération (en log)	0.03 (0.00)***	0.01 (0.00)	Années (réf 2010)			2011	0.00 (0.01)	0.03 (0.01)*	2012 \diamond	0.02 (0.01)*	0.02 (0.01)	2013	0.02 (0.02)	0.03 (0.02)	2014	0.06 (0.02)***	0.05 (0.02)**	Zones climatiques (réf H2b)			H1a	0.05 (0.01)***	0.15 (0.02)***	H1b	0.04 (0.01)**	-0.05 (0.02)*	H1c	0.02 (0.01)*	-0.00 (0.02)	H2a	0.01 (0.01)	-0.07 (0.02)***	H2c	0.01 (0.01)	-0.04 (0.02)*	H2d	0.00 (0.02)	0.01 (0.03)	H3	0.01 (0.01)	0.06 (0.02)***	Littoral	0.08 (0.01)***	0.04 (0.01)**	Montagne	0.12 (0.01)***	0.13 (0.02)***	Densité communale (en log)	0.02 (0.00)***	0.03 (0.00)**	Prestations incluses			Démolitions		0.02 (0.01)	Fondations spéciales		0.04 (0.01)***	Ascenseur		0.09 (0.01)***	Viabilisation	0.07 (0.01)***	0.08 (0.01)***	Garage/parking	0.05 (0.01)***	0.06 (0.01)**	Forme de la construction (réf rectangle)			Forme L ou V	0.06 (0.01)***	0.01 (0.01)	Autres Formes	0.10 (0.01)***	0.05 (0.02)**	2 niveaux ou plus	0.05 (0.01)***		Nb de niveaux habitables (en log)		0.06 (0.02)**	Prestations annexes incluses			Nb de bâtiments (en log)		0.05 (0.01)***	Climatisation	0.08 (0.02)***	0.06 (0.02)**	Revêtement de sol	0.04 (0.01)***		Peinture/papiers peints	0.14 (0.01)***	0.14 (0.02)***	Sanitaires	0.03 (0.01)*		Honoraires d'architectes	0.02 (0.01)***	-0.01 (0.01)	Cuisines équipées	0.02 (0.01)	0.01 (0.01)	Labels énergétiques (réf RT2005)			HPE2005	0.00 (0.02)	-0.02 (0.02)	THPE2005	0.08 (0.02)***	0.03 (0.01)*	RT2012-BBC	0.13 (0.01)***	0.09 (0.01)***	> RT2012	0.16 (0.02)***	0.10 (0.02)***	Autres labels	0.07 (0.02)***	0.06 (0.02)**	Pas de label	0.05 (0.02)*	-0.03 (0.05)	R ²	0.27	0.36	Adj. R ²	0.27	0.35	Nombre d'observations	4 518	2 194	*** p < 0.001, ** p < 0.01, * p < 0.05			Champ : Coûts de construction au m ² des marchés de construction des bâtiments neufs à usage principal d'habitation en France métropolitaine. Euros constants 2010. Source : Enquête PRLN (2010T1 : 2014T1) \diamond Passage en 2012 de la surface hors œuvre nette à la surface plancher		
Variable expliquée : coût au m ² (en log)	Individuel	Collectif																																																																																																																																																									
Constante	6.59 (0.04)***	7.02 (0.06)***																																																																																																																																																									
Surface totale de l'opération (en log)	-0.08 (0.01)***	-0.11 (0.01)***																																																																																																																																																									
Surface du terrain de l'opération (en log)	0.03 (0.00)***	0.01 (0.00)																																																																																																																																																									
Années (réf 2010)																																																																																																																																																											
2011	0.00 (0.01)	0.03 (0.01)*																																																																																																																																																									
2012 \diamond	0.02 (0.01)*	0.02 (0.01)																																																																																																																																																									
2013	0.02 (0.02)	0.03 (0.02)																																																																																																																																																									
2014	0.06 (0.02)***	0.05 (0.02)**																																																																																																																																																									
Zones climatiques (réf H2b)																																																																																																																																																											
H1a	0.05 (0.01)***	0.15 (0.02)***																																																																																																																																																									
H1b	0.04 (0.01)**	-0.05 (0.02)*																																																																																																																																																									
H1c	0.02 (0.01)*	-0.00 (0.02)																																																																																																																																																									
H2a	0.01 (0.01)	-0.07 (0.02)***																																																																																																																																																									
H2c	0.01 (0.01)	-0.04 (0.02)*																																																																																																																																																									
H2d	0.00 (0.02)	0.01 (0.03)																																																																																																																																																									
H3	0.01 (0.01)	0.06 (0.02)***																																																																																																																																																									
Littoral	0.08 (0.01)***	0.04 (0.01)**																																																																																																																																																									
Montagne	0.12 (0.01)***	0.13 (0.02)***																																																																																																																																																									
Densité communale (en log)	0.02 (0.00)***	0.03 (0.00)**																																																																																																																																																									
Prestations incluses																																																																																																																																																											
Démolitions		0.02 (0.01)																																																																																																																																																									
Fondations spéciales		0.04 (0.01)***																																																																																																																																																									
Ascenseur		0.09 (0.01)***																																																																																																																																																									
Viabilisation	0.07 (0.01)***	0.08 (0.01)***																																																																																																																																																									
Garage/parking	0.05 (0.01)***	0.06 (0.01)**																																																																																																																																																									
Forme de la construction (réf rectangle)																																																																																																																																																											
Forme L ou V	0.06 (0.01)***	0.01 (0.01)																																																																																																																																																									
Autres Formes	0.10 (0.01)***	0.05 (0.02)**																																																																																																																																																									
2 niveaux ou plus	0.05 (0.01)***																																																																																																																																																										
Nb de niveaux habitables (en log)		0.06 (0.02)**																																																																																																																																																									
Prestations annexes incluses																																																																																																																																																											
Nb de bâtiments (en log)		0.05 (0.01)***																																																																																																																																																									
Climatisation	0.08 (0.02)***	0.06 (0.02)**																																																																																																																																																									
Revêtement de sol	0.04 (0.01)***																																																																																																																																																										
Peinture/papiers peints	0.14 (0.01)***	0.14 (0.02)***																																																																																																																																																									
Sanitaires	0.03 (0.01)*																																																																																																																																																										
Honoraires d'architectes	0.02 (0.01)***	-0.01 (0.01)																																																																																																																																																									
Cuisines équipées	0.02 (0.01)	0.01 (0.01)																																																																																																																																																									
Labels énergétiques (réf RT2005)																																																																																																																																																											
HPE2005	0.00 (0.02)	-0.02 (0.02)																																																																																																																																																									
THPE2005	0.08 (0.02)***	0.03 (0.01)*																																																																																																																																																									
RT2012-BBC	0.13 (0.01)***	0.09 (0.01)***																																																																																																																																																									
> RT2012	0.16 (0.02)***	0.10 (0.02)***																																																																																																																																																									
Autres labels	0.07 (0.02)***	0.06 (0.02)**																																																																																																																																																									
Pas de label	0.05 (0.02)*	-0.03 (0.05)																																																																																																																																																									
R ²	0.27	0.36																																																																																																																																																									
Adj. R ²	0.27	0.35																																																																																																																																																									
Nombre d'observations	4 518	2 194																																																																																																																																																									
*** p < 0.001, ** p < 0.01, * p < 0.05																																																																																																																																																											
Champ : Coûts de construction au m ² des marchés de construction des bâtiments neufs à usage principal d'habitation en France métropolitaine. Euros constants 2010. Source : Enquête PRLN (2010T1 : 2014T1) \diamond Passage en 2012 de la surface hors œuvre nette à la surface plancher																																																																																																																																																											

Table des illustrations

Table des figures

Figure 1 La crise du logement et les solutions proposées par le gouvernement illustrées. Source : Ministère en charge du logement. 2015.....	8
Figure 2 Images extraites du spot publicitaire de l'enseigne « Tout faire matériaux » illustrant la méconnaissance des normes de construction par le citoyen.	13
Figure 3 Des composantes du prix à l'accessibilité économique des logements neufs. Source : Elaboration personnelle.....	14
Figure 4 Décomposition du prix des logements neufs dans les grandes villes de province et en première couronne d'Ile-de-France. Source : Adéquation (2011) d'après Fédération des Promoteurs Immobiliers.	27
Figure 5 Décomposition et évolution des coûts de production des opérations de construction des logements sociaux en 2005 et 2013 (en €/m ² habitable). Source : Caisse des dépôts et de consignation, Eclairages n°4, Coûts de production du logement social - tendances nationales et spécificités de l'Ile-de-France, juin 2014.	39
Figure 6 La hiérarchie des normes. Elaboration personnelle.....	77
Figure 7 Processus d'élaboration des normes juridiques. Source : Rapport du groupe de travail n°1 de la démarche « Objectif 500 000 », février 2014.	79
Figure 8 Processus d'élaboration de la norme technique. Source : Rapport du groupe de travail n°1 de la démarche « Objectif 500 000 », février 2014.	81
Figure 9 Les exigences de la réglementation acoustique.....	83
Figure 10 Article 1792 du Code Civil de 1804 instaurant la responsabilité décennale.	87
Figure 11 Exemples de modèles de logements agréés par le ministère de la construction. Source : Croizé JC (2009)	93
Figure 12 La réglementation parasismique à appliquer. Source : l'Agence Qualité Construction (2011), Prendre en compte le risque sismique pour les bâtiments neufs.....	97
Figure 13 Sondage réalisé auprès des professionnels de la construction. Source : Le Moniteur n°5735, p.14, 25/10/2013.....	108
Figure 14 Répartition moyenne des postes de dépenses sur une trentaine d'opérations. Source : Lille Métropole Habitat, 2015.	119
Figure 15 Représentation des résultats de la modélisation hédonique concernant le prix du label BBC. Elaboration de l'auteur.	131
Figure 16 Evolution du zonage parasismique de la France. Source : www.planseisme.fr.....	135
Figure 17 Représentation des résultats de la modélisation concernant le zonage sismique en France métropolitaine. Elaboration de l'auteur.	135
Figure 18 Géolocalisation des villes de Courrières et Bully-les-Mines. Source : Google Maps.	139
Figure 19 Géolocalisation des villes de Courrières, Bully-les-Mines, Oignies, Harnes et Fouquières-les-Lens. Source : Google Maps.....	141
Figure 20 Géolocalisation des quatre opérations de Partenord. De haut en bas : Farbus, Thélus, Sainte-Catherine, Arras et Beaumetz-lès-Loges. Source : Google Maps.	145
Figure 21 Géolocalisation des quatre opérations de Partenord. De haut en bas : Bambecque, Beuvrages, Mastaing et Cambrai. Source : Google Maps.....	147
Figure 22 Les tendances en termes de modes constructifs. Source : Extrait d'une présentation de l'Observatoire RT 2012-FPI du 12 mai 2016.....	152

Figure 23 Les tendances en termes d'isolation des logements. Source : Extrait d'une présentation de l'Observatoire RT 2012-FPI du 12 mai 2016.....	152
Figure 24 Evolution du rôle social du parc de logements individuels en propriété occupante par EPCI dans l'aire urbaine d'Amiens. Source : SOeS, Filocom 2003 et 2013. Carte réalisée par Catherine Cousaert, Cerema Nord-Picardie.	203
Figure 25 Evolution du rôle social du parc de logements en propriété occupante par EPCI dans l'aire urbaine de Montpellier. Source : SOeS, Filocom 2003 et 2013. Carte réalisée par Catherine Cousaert, Cerema Nord-Picardie.	205
Figure 26 Evolution du rôle social du parc de logements en propriété occupante par EPCI dans l'aire urbaine de Rennes. Source : SOeS, Filocom 2003 et 2013. Carte réalisée par Catherine Cousaert, Cerema Nord-Picardie.....	207
Figure 27 Evolution du rôle social du parc de logements individuels en propriété occupante par EPCI dans l'aire urbaine de Toulouse. Source : SOeS, Filocom 2003 et 2013. Carte réalisée par Catherine Cousaert, Cerema Nord-Picardie.	209

Table des tableaux

Tableau 1 Plafonds de loyer du dispositif Pinel pour les baux souscrits en 2016. Source : Ministère en charge du logement (2016), Les aides financières au logement.....	32
Tableau 2 Comparaison en 2015 des loyers plafonds du dispositif Pinel et des loyers de marché en euros par m ² . Source pour les loyers de marché : Observatoire des marchés locatifs privés Clameur. Elaboration de l'auteur.....	33
Tableau 3 Loyers maximums de zone en fonction du financement. Source : Ministère en charge du logement (2016) Les aides financières au logement.....	34
Tableau 4 Nombre de ménages enquêtés dans les parcs de logements locatifs neufs en France métropolitaine. Source : ENL 1996, 2002, 2006 et 2013.....	50
Tableau 5 Evolution des prix de l'immobilier résidentiel à la fin 2012. Source : FFB, Analyse de l'évolution comparée des prix et des coûts dans le bâtiment, juillet 2013.....	53
Tableau 6 Table de correspondance entre les financements initiaux et les financements actuels PLAI / PLUS / PLS.....	69
Tableau 7 Reconstitution d'un prix moyen pour un kWh _{EP} . Elaboration de l'auteur.....	72
Tableau 8 Reconstitution de la fourchette basse de consommation en fonction de la période de construction. Elaboration de l'auteur.....	72
Tableau 9 Résultats des modélisations hédoniques à partir de l'ECLN – Etude de la réglementation accessibilité. Champ : Logements neufs vendus par les promoteurs en France métropolitaine. Source : ECLN, SOeS.....	128
Tableau 10 Résultats des modélisations hédoniques à partir de l'ECLN – Etude de la réglementation parasismique. Champ : Logements neufs vendus par les promoteurs en France métropolitaine. Source : ECLN, SOeS.....	128
Tableau 11 Résultats des modélisations hédoniques à partir de l'ECLN – Etude de la réglementation thermique. Champ : Logements neufs vendus par les promoteurs en France métropolitaine. Source : ECLN, SOeS.....	129
Tableau 12 Résultats des modélisations hédoniques cherchant à déterminer l'impact du label BBC. Champ : Logements neufs financés par un PTZ en France métropolitaine. Source : SGFGAS, base PTZ.....	132
Tableau 13 Résultats des modélisations hédoniques cherchant à déterminer l'impact du zonage parasismique. Champ : Logements neufs financés par un PTZ en France métropolitaine. Source : SGFGAS, base PTZ.....	134
Tableau 14 Données fournies par Pas-de-Calais Habitat dans le cadre de l'étude de l'impact de la réglementation accessibilité sur le prix de revient des opérations.....	137
Tableau 15 Données fournies par Pas-de-Calais Habitat dans le cadre de l'étude de l'impact de la réglementation accessibilité sur le prix de revient des opérations ramenées au nombre de logements.....	137
Tableau 16 Données fournies par Pas-de-Calais Habitat dans le cadre de l'étude de l'impact de la réglementation thermique et de ses labels sur le prix de revient des opérations.....	140
Tableau 17 Données fournies par Pas-de-Calais Habitat dans le cadre de l'étude de l'impact de la réglementation thermique et de ses labels sur le prix de revient des opérations ramenées au nombre de logements.....	142
Tableau 18 Données fournies par la Communauté Urbaine d'Arras dans le cadre de l'étude de l'impact de la réglementation thermique et de ses labels sur le prix de revient des opérations.....	144
Tableau 19 Données fournies par la Communauté Urbaine d'Arras dans le cadre de l'étude de l'impact de la réglementation thermique et de ses labels sur le prix de revient des opérations ramenées au nombre de logements.....	144

Tableau 20 Données fournies par la Partenord dans le cadre de l'étude de l'impact de la réglementation thermique et de ses labels sur le prix de revient des opérations.	146
Tableau 21 Taux d'effort médian des ménages selon le niveau de vie, Champ : France métropolitaine, hors ménages dont la personne de référence est étudiante, logée gratuitement, usufruitière (pour 1996-2006 ; 2008-2010), fermier, métayer (pour 1996-2006). Sources : Insee, enquêtes nationales sur le logement 1996 et 2006 et enquêtes SRCV 2008 et 2010, calculs Insee et SOeS.	155
Tableau 22 Age moyen à l'accouchement, par rang de naissance de l'enfant (en années). Champ : France métropolitaine. Source : Insee, statistiques d'état civil et estimations de population.	168
Tableau 23 Seuil du troisième décile de revenus nets par unité de consommation dans Filocom. Champ : France métropolitaine. Source : SOeS, Filocom 2003, 2005, 2007, 2009, 2011 et 2013.	173
Tableau 24 Seuil du troisième décile de niveau de vie calculé par l'Insee, en euros constants de 2010 jusqu'en 2010 puis en euros constants de 2013. Champ : France. Source : Insee.	173
Tableau 25 Seuil du troisième décile de niveau de vie des ménages d'après l'ENL. Source : ENL 1996, 2002, 2006 et 2013.	174
Tableau 26. Table de concordance typologie - ménage - plafond de loyer APL.	190
Tableau 27 Calcul de l'APL en 2002 et en 2015. Calculs de l'auteur.	195

Table des graphiques

Graphique 1 Nombre de logements commencés et autorisés, cumulés sur 12 mois. Source : SOeS, Sit@del2. Champ : France Métropolitaine.....	25
Graphique 2 Nombre de logements mis en vente et réservés par année. Source : SOeS, estimations Sit@del2. Champ : France Métropolitaine.....	25
Graphique 3 Décomposition en trois postes du prix de revient provisoire moyen en €/m ² de surface utile des logements locatifs sociaux financés en 2015 en France métropolitaine, hors VEFA. Source : Sisal. Champ : France métropolitaine.	29
Graphique 4 Décomposition en trois postes du prix de revient provisoire moyen en €/m ² de surface utile des logements locatifs sociaux financés en 2015 en France métropolitaine, VEFA. Source : Sisal. Champ : France métropolitaine	29
Graphique 5 Indice des prix des logements neufs et indice des prix des logements anciens - Base 100 en moyenne annuelle 2010. Source : Insee.....	35
Graphique 6 Comparaison de l'évolution du BT01 et de l'ICC. Base 100 au T1 2006. Source : Insee. Elaboration de l'auteur.	39
Graphique 7 Indice des prix des logements anciens - France métropolitaine - Ensemble - Base 100 au 1er trimestre 2010 - Série brute. Source : Insee.....	39
Graphique 8 Prix de revient moyen en euros courants par m ² de surface utile des logements locatifs sociaux en France métropolitaine. Source : SISAL. Champ : France métropolitaine.....	42
Graphique 9 Prix de revient moyen en euros constants de 2015 par m ² de surface utile des logements locatifs sociaux en France métropolitaine. Source : SISAL, prix actualisés à partir de l'inflation. Champ : France métropolitaine.	42
Graphique 10 Répartition en trois postes du prix de revient moyen des logements locatifs sociaux. Source : Sisal. Champ : France métropolitaine	42
Graphique 11 Evolution des prix de vente TTC moyens en €2014 des logements neufs – base 100 en 2000. Source : Perval. Champ : France métropolitaine hors Ile-de-France. Elaboration de l'auteur.....	44
Graphique 12 Evolution des prix dans le Nord-Pas-de-Calais entre 2000 et 2012 évaluée par une méthode hédonique. Source : Cerema Nord Picardie, Etude des prix immobiliers. Phase 1, décembre 2015.....	44
Graphique 13 Evolution des prix moyens des logements neufs en promotion immobilière en fonction de la date de mise en vente. Base 100 en 2000. Source : Enquête sur la Commercialisation des Logements Neufs. Champs : France métropolitaine, logements ordinaires. Elaboration de l'auteur.....	44
Graphique 14 Evolution du prix moyen en euros constants 2013 d'un logement neuf financé par un PTZ. Source : SGFGAS, base PTZ. Champ : France métropolitaine. Elaboration de l'auteur.....	47
Graphique 15 Evolution du prix moyen en euros constants 2013 d'un logement financé par un PTZ - base 100 en 1995. Source : SGFGAS, base PTZ. Champ : France métropolitaine. Elaboration de l'auteur. ...	47
Graphique 16 Evolution du plafond de loyer d'un logement locatif social financé par un PLUS en zone II. Base 100 au 1/07/2000. Elaboration de l'auteur.	49
Graphique 17 Evolution des loyers de plafond des dispositifs d'investissement locatif en zone B1. Base 100 en 2000. Source : Ministère en charge du logement, Les aides financières au logement, de décembre 1999 à septembre 2015. Elaboration de l'auteur.....	49
Graphique 18 Evolution des loyers de plafond en euros constants de 2000 des dispositifs d'investissement locatif en zone B1. Base 100 en 2000. Source : Ministère en charge du logement, Les aides financières au logement, de décembre 1999 à septembre 2015. Elaboration de l'auteur.	49
Graphique 19 Evolution du loyer moyen des ménages locataires d'un logement neuf en euros courants rapportés à une base 100 en 1996. Source : ENL 1996, 2002, 2006 et 2013. Champ : ménages de France métropolitaine, hors étudiants. Elaboration de l'auteur.	51

Graphique 20 Evolution du loyer moyen des ménages locataires d'un logement neuf. Source : ENL 1996, 2002, 2006 et 2013. Champ : Ménages de France métropolitaine, hors étudiants. Elaboration de l'auteur.	51
Graphique 21 Evolution comparée de l'indice du prix des logements neufs en moyenne annuelle, du troisième décile et de la médiane du niveau de vie. Source : Insee.	53
Graphique 22 Indice du prix des logements anciens rapporté au revenu par ménage. Base 100 : 1965. Source : Jacques Friggit d'après Insee, bases de données notariales et indices Notaires-Insee désaisonnalisés.	55
Graphique 23 Evolution du prix moyen des logements neufs exprimé en années de revenu des ménages (VTTO/RANN). Source : SGFGAS - base PTZ. Champ : Logements neufs en primo-accession financés à l'aide d'un PTZ à réglementation constante en France métropolitaine. Elaboration de l'auteur.	57
Graphique 24 Evolution en euros constants du montant de la première mensualité payée par les ménages primo-accédant dans le neuf. Base 100 en 1996. Source : SGFGAS - base PTZ. Champ : Logements neufs en primo-accession financés à l'aide d'un PTZ à réglementation constante en France métropolitaine. Elaboration de l'auteur.	57
Graphique 25 Evolution des plafonds de loyer réglementaires et du niveau de vie médian des ménages – base 100 en 2001. Source : Insee. Champ : France métropolitaine. Elaboration de l'auteur.	59
Graphique 26 Evolution du taux d'effort moyen des ménages résidant dans le neuf. Source : Enquêtes Nationales sur le Logement 1996, 2002, 2006 et 2013. Elaboration de l'auteur.	61
Graphique 27 Evolution du prix moyen en euros constants de 2013 des logements neufs par segment de parc. Source : Enquêtes Nationales sur le Logement 1996, 2002, 2006 et 2013. Elaboration de l'auteur.	61
Graphique 28 Evolution des revenus moyens des ménages résidant dans le neuf en euros constants de 2013. Source : Enquêtes Nationales sur le Logement 1996, 2002, 2006 et 2013. Elaboration de l'auteur.	61
Graphique 29 Evolution comparée de l'indice des logements neufs et de l'indice des logements neufs et ancien. Base 100 en moyenne annuelle 2006. Source : Insee.	63
Graphique 30 Rapport entre la moyenne de prix TTC des logements neufs et des logements anciens en fonction de l'année de la transaction. Source : Perval. Champ : France métropolitaine hors Ile-de-France. Elaboration de l'auteur.	65
Graphique 31 Evolution de la surface habitable des logements en fonction de l'année de la transaction. Base 100 en 2000. Source : Perval. Champ : France métropolitaine hors Ile-de-France. Elaboration de l'auteur.	65
Graphique 32 Différence de prix des loyers moyens observés entre les logements construits après 2005 et les autres périodes de construction dans quelques agglomérations de province. Source : Réseau des Observatoires locaux des loyers. Elaboration de l'auteur.	67
Graphique 33 Différence de prix par typologie des loyers moyens observés entre les logements construits après 2005 et les autres périodes de construction dans quelques agglomérations de province. Source : Réseau des Observatoires locaux des loyers. Elaboration de l'auteur.	67
Graphique 34 Différence de prix des loyers médians observés entre les logements construits après 2005 et les autres périodes de construction dans quelques agglomérations de province. Source : Réseau des Observatoires locaux des loyers. Elaboration de l'auteur.	67
Graphique 35 Loyer moyen des logements récents rapporté au loyer moyen des logements anciens. Source : OLAP. Champ : Paris et ses couronnes périphériques. Elaboration de l'auteur.	68
Graphique 36 Evolution des valeurs réglementaires de base des loyers PLUS, PLAI et de l'IRL. Base 100 au 1/07/2000. Elaboration de l'auteur.	68

Graphique 37 Loyer moyen des logements locatifs sociaux PLUS et assimilés au 1/01/2015 en fonction de leur année de construction. Source : SOeS, RPLS 2015. Champ : Logements sociaux conventionnés de France métropolitaine. Elaboration de l'auteur.....	70
Graphique 38 Evolution de la superficie moyenne des logements. Base 100 en 2014. Source : SOeS, RPLS 2015. Champ : Logements sociaux conventionnés de France métropolitaine. Elaboration de l'auteur.....	70
Graphique 39 Comparaison de la différence de prix au 1er janvier 2015 entre un logement construit en 2014 et un logement construit les années antérieures, avec et sans charges de chauffage estimées. Exemple des logements de 3 et 5 pièces. Source : SOeS, RPLS 2015, Enquête Phébus et prix de l'énergie. Champ : Logements sociaux conventionnés de France métropolitaine. Elaboration de l'auteur.....	73
Graphique 40 Rapport entre le coût mensuel du logement neuf et celui du logement ancien récemment occupé. Source : ENL 1996, 2002, 2006 et 2013. Champ : France métropolitaine. Elaboration de l'auteur.	73
Graphique 41 Comparaison de l'évolution du BT01 et de l'indice du prix de production de la construction neuve à usage d'habitation. Base 100 au T1 2005. Source : Insee. Elaboration de l'auteur.	120
Graphique 42 Prix de revient moyen par m ² de surface utile (€ 2015) des logements locatifs sociaux en France métropolitaine. Source : SISAL, prix actualisés à partir de l'inflation. Champ : France métropolitaine. Elaboration de l'auteur.	123
Graphique 43 Répartition en trois postes du prix de revient moyen des logements locatifs sociaux. Source : Sisal. Champ : France métropolitaine. Elaboration de l'auteur.....	123
Graphique 44 Différence de prix moyens entre les logements commercialisés en 2009 mais dont le permis a été déposé en 2007 et 2008 par rapport aux logements commercialisés la même année mais dont le permis a été déposé en 2006. Source : ECLN, SOeS. Champ : Logements ordinaires, France métropolitaine. Elaboration de l'auteur.	125
Graphique 45 Différence de prix moyens entre les logements commercialisés en 2012 mais dont le permis a été déposé en 2010 et 2011 par rapport aux logements commercialisés la même année mais dont le permis a été déposé en 2009. Source : ECLN, SOeS. Champ : Logements ordinaires, France métropolitaine. Elaboration de l'auteur.	125
Graphique 46 Différence de prix moyens entre les logements commercialisés en 2015 mais dont le permis a été déposé en 2013 et 2014 par rapport aux logements commercialisés la même année mais dont le permis a été déposé en 2012. Source : ECLN, SOeS. Champ : Logements ordinaires, France métropolitaine. Elaboration de l'auteur.	125
Graphique 47 Répartition des postes de dépenses de deux opérations de Pas-de-Calais Habitat. Etude de l'impact de la réglementation accessibilité. Source : Pas-de-Calais Habitat.	139
Graphique 48 Comparaison des dépenses par poste entre deux opérations de Pas-de-Calais Habitat. Etude de la réglementation accessibilité. Source : Pas-de-Calais Habitat.....	139
Graphique 49 Répartition des postes de dépenses de cinq opérations de Pas-de-Calais Habitat. Etude de l'impact de la réglementation thermique et du label BBC. Source : Pas-de-Calais Habitat.....	141
Graphique 50 Comparaison des dépenses par poste entre cinq opérations de Pas-de-Calais Habitat. Etude de la réglementation thermique et ses labels. Source : Pas-de-Calais Habitat.....	143
Graphique 51 Subvention moyenne par logement sur les opérations étudiées de Pas-de-Calais Habitat en fonction du niveau de performance thermique. Source : Pas-de-Calais Habitat.	143
Graphique 52 Répartition des postes de dépenses de cinq béguinages de la Communauté Urbaine d'Arras. Etude de l'impact de la réglementation thermique et du label BBC. Source : Communauté Urbaine d'Arras.....	145
Graphique 53 Coût moyen par logement (€2014) de cinq béguinages de la Communauté Urbaine d'Arras. Etude de l'impact de la réglementation thermique et du label BBC. Source : Communauté Urbaine d'Arras.....	145

Graphique 54 Coût moyen par logement (€2014) de 4 opérations similaires réalisées par Partenord en fonction de la réglementation et de la date d'appel d'offre. Source : données fournies par Partenord Habitat.	147
Graphique 55 Bâtiment, évolution du prix des devis des devis par rapport au mois précédent corrigée des variations saisonnières. Source : Webstat, Banque de France.	150
Graphique 56 Comparaison des loyers et des loyers-plafonds des aides selon la date de première mise en location. Source : Données RPLS, Haut Comité pour le Logement des Personnes Défavorisées, "Loyers HLM, droit au logement et mixité sociale", avril 2012.	156
Graphique 57 Répartition par tranches d'âge de la personne de référence des ménages résidant dans un logement neuf ou ayant récemment emménagé dans un logement ancien au 1er janvier 2013. Source : Filocom 2013, SOeS. Elaboration de l'auteur.	159
Graphique 58 Répartition par composition familiale des ménages résidant dans un logement neuf ou ancien récemment occupé au 1er janvier 2013. Source : Filocom 2013, SOeS. Elaboration de l'auteur.	161
Graphique 59 Diagramme en boîtes des niveaux de vie au 1 ^{er} janvier 2013 des ménages ayant récemment emménagé dans le neuf et dans l'ancien. Source : Filocom 2013, SOeS. Champ : France métropolitaine. Elaboration de l'auteur.	163
Graphique 60 Répartition par PCS de la personne de référence des ménages ayant acquis un logement ancien ou un logement neuf issu de la promotion immobilière. Source : Perval 2014. Champ : France métropolitaine hors Ile-de-France. Elaboration de l'auteur.	165
Graphique 61 Répartition par tranches d'âge de la personne de référence des ménages résidant dans un logement neuf au 1 ^{er} janvier 2003 et au 1 ^{er} janvier 2013. Source : Filocom 2003 et 2013, SOeS. Elaboration de l'auteur.	167
Graphique 62 Répartition par composition familiale des ménages résidant dans un logement neuf au 1er janvier 2003 et au 1 ^{er} janvier 2013. Source : Filocom 2003 et 2013, SOeS. Elaboration de l'auteur.	167
Graphique 63 Diagrammes en boîte des niveaux de vie au 1 ^{er} janvier 2003 et au 1 ^{er} janvier 2013 des ménages résidant dans un logement neuf en fonction du statut d'occupation en euros constants de 2013. Source : Filocom 2003 et 2013, SOeS. Elaboration de l'auteur.	167
Graphique 64 Diagramme en boîtes du niveau de vie des ménages ayant contracté un PTZ en euros constants de 2013 pour un achat dans le neuf à plafond de ressources et zonage constant. Source : SGFGAS, base PTZ. Champ : France métropolitaine. Elaboration de l'auteur.	169
Graphique 65 Evolution du niveau de vie moyen en euros constants de 2013 des ménages souscrivant un PTZ pour l'achat d'un logement neuf. Source : SGFGAS, base PTZ. Champ : France métropolitaine. Elaboration de l'auteur.	169
Graphique 66 Répartition par PCS de la personne de référence des ménages ayant acquis un logement neuf. Comparaison à la répartition nationale des PCS. Source : Perval 2002 et 2014 et Insee. Champ : France métropolitaine hors Ile-de-France. *Les données n'étant disponibles qu'à partir de 2003, la répartition France entière est celle de 2003. Elaboration de l'auteur.	171
Graphique 67 Répartition des ménages par tranche d'âge. Source : Insee, Enquête Logement 2013. Elaboration de l'auteur.	175
Graphique 68 Répartition des ménages par composition familiale. Source : Insee, Enquête Logement 2013. Elaboration de l'auteur.	175
Graphique 69 Répartition des ménages par catégorie socio-professionnelle. Source : Insee, Enquête Logement 2013. Elaboration de l'auteur.	175
Graphique 70 Répartition des ménages par statut d'occupation. Source : Insee, Enquête Logement 2013. Elaboration de l'auteur.	175

Graphique 71 Répartition au 1er janvier 2013 des ménages modestes et de l'ensemble des ménages ayant récemment emménagé. Source : SOeS, Filocom 2013. Elaboration de l'auteur.	177
Graphique 72 Part des ménages modestes dans les différents segments de parc de logements occupés depuis deux ans ou moins au 1 ^{er} janvier 2013. Source : Filocom 2013, SOeS. Champ : France métropolitaine. Elaboration de l'auteur.	177
Graphique 73 Répartition des PTZ octroyés en 2013 en fonction du décile de niveau de vie des ménages. Source : SGFGAS, base PTZ. Champ : ménages primo-accédants de France métropolitaine. Elaboration de l'auteur.	177
Graphique 74 Rôle social des parcs logements anciens récemment occupés et de logements neufs. Source : Filocom 2013, SOeS. Champ : France métropolitaine. Elaboration de l'auteur.	179
Graphique 75 Répartition au 1er janvier 2003 des ménages modestes et de l'ensemble des ménages ayant récemment emménagé. Source : SOeS, Filocom 2003. Champ : France métropolitaine. Elaboration de l'auteur.	181
Graphique 76 Part des ménages modestes dans les différents segments de parc aux 1ers janvier 2003 et 2013. Source : Filocom 2003 et 2013, SOeS. Champ : France métropolitaine. Elaboration de l'auteur.	181
Graphique 77 Nombre et part de PTZ octroyés pour l'achat d'un logement neuf par les ménages modestes à plafond de ressources et zonage constants. Source : SGFGAS, base PTZ. Champ : France métropolitaine. Elaboration de l'auteur.	181
Graphique 78 Evolution du rôle social en fonction du statut d'occupation et de l'ancienneté du logement. Source : Filocom 2003 à 2013, SOeS. Champ : France métropolitaine. Elaboration de l'auteur.	183
Graphique 79 Evolution de l'équivalent subvention moyen du prêt à taux zéro en €2013 en fonction du type d'achat neuf. Source : SGFGAS, base PTZ. Champ : France métropolitaine. Elaboration de l'auteur.	187
Graphique 80 Nombre de logements sociaux répertoriés dans RPLS 2015 par année de construction et type de financement. Source : SOeS, RPLS 2015. Champ : France métropolitaine. Elaboration de l'auteur.	189
Graphique 81 Répartition par nombre de pièces et par époque de construction des logements PLUS en fonction du rapport entre loyer pratiqué au 1 ^{er} janvier 2015 et loyer plafond pris en compte pour le calcul de l'aide au logement en 2015. Source : SOeS, RPLS 2015. Champ : France métropolitaine. Elaboration de l'auteur.	191
Graphique 82 Evolution de la part des ménages bénéficiant d'aides à la personne en France. Source : Comptes du logement 2014.	193
Graphique 83 Montant mensuel (€2014) moyen de l'aide à la personne par ménage bénéficiaire en France. Source : CGDD (2016), « Compte du logement 2014 ». Elaboration de l'auteur.	193
Graphique 84 Taux moyen et durée moyenne en mois des prêts immobiliers hors prêts relais. Source : Banque de France. Champ : France métropolitaine.	196
Graphique 85 Evolution de la mensualité pour un logement coûtant 200 000 € en 2010, en fonction des taux et durées moyens. Source : Banque de France et Insee. Champ : France métropolitaine. Elaboration de l'auteur.	196
Graphique 86 Evolution de la moyenne de la première mensualité payée par les ménages ayant souscrit un PTZ pour l'achat d'un logement neuf (à réglementation et zonage constants) en fonction de l'année d'acceptation du prêt. Base 100 en 1996. Source : SGFGAS, base PTZ. Champ : France métropolitaine. Elaboration de l'auteur.	196
Graphique 87 Evolution de la surface moyenne des logements individuels neufs, base 100 2003. Source : Filocom 2003, 2005, 2007, 2009, 2011 et 2013. Champ : France métropolitaine. Elaboration de l'auteur.	199

Graphique 88 Evolution de la surface moyenne des logements collectifs neufs, base 100 2003. Source : Filocom 2003, 2005, 2007, 2009, 2011 et 2013. Champ : France métropolitaine. Elaboration de l'auteur.	199
Graphique 89 Distance moyenne des ménages de l'aire urbaine d'Amiens au centre-ville d'Amiens. Logements individuels. Source : SOeS, Filocom 2003 et 2013. Champ : Aire urbaine d'Amiens. Elaboration de l'auteur.	201
Graphique 90 Distance moyenne des ménages de l'aire urbaine d'Amiens au centre-ville d'Amiens. Logements collectifs. Source : SOeS, Filocom 2003 et 2013. Champ : Aire urbaine d'Amiens. Elaboration de l'auteur.	201
Graphique 91 Distance moyenne des ménages de l'aire urbaine de Montpellier au centre-ville de Montpellier. Logements individuels. Source : SOeS, Filocom 2003 et 2013. Champ : Aire urbaine de Montpellier. Elaboration de l'auteur.	205
Graphique 92 Distance moyenne des ménages de l'aire urbaine de Montpellier au centre-ville de Montpellier. Logements collectifs. Source : SOeS, Filocom 2003 et 2013. Champ : Aire urbaine de Montpellier. Elaboration de l'auteur.	205
Graphique 93 Distance moyenne des ménages de l'aire urbaine de Rennes au centre-ville de Rennes. Logements individuels. Source : SOeS, Filocom 2003 et 2013. Champ : Aire urbaine de Rennes. Elaboration de l'auteur.	207
Graphique 94 Distance moyenne des ménages de l'aire urbaine de Rennes au centre-ville de Rennes. Logements collectifs. Source : SOeS, Filocom 2003 et 2013. Champ : Aire urbaine de Rennes. Elaboration de l'auteur.	207
Graphique 95 Distance moyenne des ménages de l'aire urbaine de Toulouse au centre-ville de Toulouse. Logements individuels. Source : SOeS, Filocom 2003 et 2013. Champ : Aire urbaine de Toulouse. Elaboration de l'auteur.	209
Graphique 96 Distance moyenne des ménages de l'aire urbaine de Toulouse au centre-ville de Toulouse. Logements collectifs. Source : SOeS, Filocom 2003 et 2013. Champ : Aire urbaine de Toulouse. Elaboration de l'auteur.	209
Graphique 97 Evolution du taux d'effort moyen des ménages dans le neuf. Source : Enquêtes Nationales Logement 1996, 2002, 2006 et 2013. Champ : Ménages de France métropolitaine non-étudiants. Elaboration de l'auteur.	211
Graphique 98 Evolution du taux d'effort moyen des ménages modestes. Source : Enquêtes Nationales Logement 1996, 2002, 2006 et 2013. Champ : Ménages de France métropolitaine non-étudiants. Elaboration de l'auteur.	211
Graphique 99 Evolution du reste à vivre moyen des ménages dans le neuf en €2013. Source : Enquêtes Nationales Logement 1996, 2002, 2006 et 2013. Champ : Ménages de France métropolitaine non-étudiants. Elaboration de l'auteur.	212
Graphique 100 Evolution du reste à vivre moyen des ménages modestes en €2013. Source : Enquêtes Nationales Logement 1996, 2002, 2006 et 2013. Champ : Ménages de France métropolitaine non-étudiants. Elaboration de l'auteur.	212

Index des sigles

Ad'AP : Agenda d'Accessibilité Programmée

ADEME : Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie

AFNOR : Association Française de Normalisation

ALF : Allocation Logement à caractère Familial

ALS : Allocation Logement à caractère Social

ALUR : Accès au Logement et un Urbanisme Rénové

ANAH : Agence Nationale de l'Habitat

ANIL : Agence Nationale pour l'Information sur le Logement

ANRU : Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine

APF : Association des Paralysés de France

APL : Aide Personnalisée au Logement

AQC : Agence Qualité Construction

AVAP : Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine

BBC : Bâtiment Basse Consommation

Bbio : Besoin bioclimatique

BEPOS : Bâtiment à Energie Positive

BIEN : Base d'Informations Economiques Notariales

BTP : Bâtiment et Travaux Publics

CAE : Conseil d'Analyse Economique

CAF : Caisse d'Allocations Familiales

CAPEB : Confédération de l'Artisanat et des Petites Entreprises du Bâtiment

CAS : Centre d'Analyse Stratégique

CCH : Code de la Construction et de l'Habitation

CDC : Caisse des Dépôts et de Consignation

Cecim : Centre d'études de la conjoncture immobilière

CEN : Comité Européen de Normalisation

Cep : Consommation d'énergie primaire

Cerema : Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement

CETE : Centre d'Etudes Techniques de l'Equipeement

Hausse des prix immobiliers et accessibilité économique des logements neufs – Thèse de doctorat – Lucile BAVAY – 2017

CFPSAA : Confédération Française Pour la Promotion Sociale des Aveugles et des Amblyopes

CGDD : Commissariat Général au Développement Durable

CGEDD : Conseil Général de l'Environnement et du Développement Durable

CGEfi : Contrôle Général Economique et Financier

Clameur : Connaître les loyers et analyser les marchés sur les espaces urbains et ruraux

Cler : Comité de liaison énergies renouvelables

CNAF : Caisse Nationale des Allocations Familiales

COFRAC : Comité Français d'Accréditation

CP-MI : Construction Parasismique des Maisons Individuelles

CPTFM : Cahier des Prescriptions Techniques et Fonctionnelles Minimales

CPTFMU : Cahier des Prescriptions Techniques et Fonctionnelles Minimales Unifiées

CPTG : Cahier des Prescriptions Techniques Générales

CRC : Contrôle du Respect des règles de Construction

CRE : Commission de Régulation de l'Energie

Crédoc : Centre de recherche pour l'étude et l'observation des conditions de vie

CSA : Consumer Science and Analytics

CSTB : Centre Scientifique et Technique du Bâtiment

DAAF : Détecteur Autonome Avertisseur de Fumée

DGALN : Direction Générale de l'Aménagement, du Logement et de la Nature

DGUHC : Direction Générale de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Construction

DHUP : Direction de l'Habitat, de l'Urbanisme et des Paysages

DREAL : Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement

DTU : Document Technique Unifié

ECLN : Enquête sur la Commercialisation des Logements Neufs

ENA : Ecole Nationale d'Administration

ENL : Enquête Nationale sur le Logement

EnR : Energies Renouvelables

ENTPE : Ecole Nationale des Travaux Publics de l'Etat

EPCI : Etablissement Public de Coopération Intercommunale

EPTB : Enquête sur le Prix des Terrains à Bâtir

ERP : Etablissement Recevant du Public

Hausse des prix immobiliers et accessibilité économique des logements neufs – Thèse de doctorat –
Lucile BAVAY – 2017

ESH : Entreprise Sociale pour l'Habitat
FFB : Fédération Française du Bâtiment
FFIE : Fédération Française des Installateurs Electriciens
Filocom : Fichier du logement à la commune
FPI : Fédération Française des Promoteurs Immobiliers
HBM : Habitation Bon Marché
HCLPD : Haut Comité pour le Logement des Personnes Défavorisées
HLM : Habitation à Loyer Modéré
HLM/O : Habitation à Loyer Modéré Ordinaire
HP/HC : Heures Pleines/Heures Creuses
HPE : Haute Performance Energétiques
HQE : Haute Qualité Environnementale
ICC : Indice du Coût de la Construction
ICEB : Institut pour Conception Ecoresponsable du Bâti
IGAS : Inspection Générale des Affaires Sociales
IL : Investissement Locatif
ILM : Immeuble à Loyer Moyen
ILN : Immeuble à Loyer Normal
INA : Institut National de l'Audiovisuel
Insee : Institut national de la statistique et des études économiques
IPEA : Indice des Prix de l'Entretien-Amélioration des logements
IRL : Indice de Référence des Loyers
ISO : Organisation Internationale de Normalisation
ITE : Isolation par l'extérieur
ITI : Isolation par l'intérieur
LEN : Logement Economique Normalisé
LEPN : Logement Economique de Première Nécessité
LOGECO : Logement économique et familial
LOPOFA : Logement Populaire et Familial
MEDDE : Ministère de l'Ecologie, du Développement Durable et de l'Energie
MEL : Métropole Européenne de Lille

MLETR : Ministère du Logement, de l'Égalité des Territoires et de la Ruralité

MLHD : Ministère du Logement et de l'Habitat Durable

MOA : Maîtrise d'Ouvrage

MRU : Ministère de la Reconstruction et de l'Urbanisme

NRA : Nouvelle Réglementation Acoustique

OCDE : Organisation de Coopération et de Développement Economique

OLAP : Observatoire des Loyers de l'Agglomération Parisienne

OLL : Observatoire Local des Loyers

ONPES : Observatoire National de la Pauvreté et de l'Exclusion Sociale

ONU : Organisation des Nations Unies

OPH : Office Publique de l'Habitat

PALULOS : Prêt à l'Amélioration des Logements à Utilisation Locatif et à Occupation Sociale

PAP : Prêt d'Accession à la Propriété

PAS : Prêt d'Accession Sociale

PC : Prêt Conventionné

PCS : Professions et Catégories Socioprofessionnelles

Phébus : Performance de l'habitat, équipements, besoins et usages

PLA : Prêt Locatif Aidé

PLA CFF : Prêt Locatif Aidé dont l'établissement prêteur est le Crédit Foncier de France

PLAI : Prêt Locatif Aidé d'Intégration

PLH : Programme Local de l'Habitat

PLR/PSR : Programme à Loyer Réduit/Programme Social de Relogement

PLS : Prêt Locatif Social

PLU : Plan local d'urbanisme

PLUS : Prêt Locatif à Usage Social

PLUS-CD : Prêt Locatif à Usage Social – Construction/Démolition

PRLN : Prix de Revient des Logements Neufs

PS-MI : Parasismique – Maisons Individuelles

PSLA : Prêt Social de Location-Accession

PTZ : Prêt à Taux Zéro

PUCA : Plan Urbanisme Construction Architecture

QPV : Quartier prioritaire de la Politique de la Ville

RAC-F : Réseau Action Climat-France

RPLS : Répertoire sur le Parc Locatif Social

RSD : Règlement Sanitaire Départemental

RT : Réglementation Thermique

SCoT : Schéma de Cohérence Territoriale

SGFGAS : Société de Gestion des Financements et de la Garantie de l'Accession Sociale à la propriété

SH : Surface Habitable

SHON : Surface Hors Œuvre Nette

Sisal : Système d'information pour le suivi des aides au logement

Smic : Salaire minimum de croissance

SOeS : Service de l'Observation et des Statistiques

SRCV : Enquête Statistique sur les Ressources et Conditions de Vie

SRU : Solidarité et Renouvellement Urbain

SU : Surface Utile

TFPB : Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties

THPE : Très Haute Performance Energétique

Tic : Température intérieure conventionnelle

TLE : Taxe Locale d'Équipement

TVA : Taxe sur la Valeur Ajoutée

UC : Unité de Consommation

UCI : Union des Constructeurs Immobiliers

UCM : Unité de Consommation des Ménages

UMF : Union des Maisons Françaises

UNAPEI : Union nationale des associations de parents, de personnes handicapées mentales et de leurs amis

UNISDA : Union Nationale pour l'Insertion Sociale du Déficiant Auditif

USH : Union Sociale pour l'Habitat

VEFA : Vente en Etat Futur d'Achèvement

VMC : Ventilation Mécanique Contrôlée

VRD : Voirie et Réseaux Divers

WWF : Organisation mondiale de protection de la nature

ZE : Zone d'emploi

ZS : Zone de sismicité

Table des matières

Sommaire.....	1
Remerciements.....	3
Introduction.....	5
Avant-propos.....	5
Contextualisation.....	9
1. Vers la démarche « Objectif 500 000 ».....	9
1.1. Le plan d’investissement pour le logement.....	9
1.2. La consultation des acteurs de la construction sur la simplification normative.....	9
1.3. Le lancement officiel de la démarche « Objectif 500 000 ».....	10
2. La norme au centre des attentions.....	10
2.1. Une norme fondée sur l’objectif de parvenir à des logements de meilleure qualité.....	10
2.2. Accroissement normatif et coûts induits vivement critiqués.....	11
2.2.1. Des professions vindicatives envers le coût induit par la norme.....	11
2.2.2. Un phénomène d’ « inflation normative ».....	12
Problématique et plan de la thèse.....	15
1. Problématique et hypothèses.....	15
2. Posture de recherche.....	15
2.1. Les entretiens d’acteurs.....	16
2.2. Le travail monographique.....	17
2.3. Le travail statistique.....	17
3. Structure de la thèse.....	20
Première partie.....	23
Le logement neuf, un bien de plus en plus cher ? Etude de l’évolution des prix du logement neuf.	23
1. Un contexte de baisse de la production de logement et d’accroissement des prix.....	23
2. Comment sont déterminés les prix des logements neufs ?.....	24
2.1. Décomposition théorique des prix.....	24
2.1.1. Décomposition des prix de revient et prix de vente.....	24
a. Les logements de la promotion immobilière.....	27
b. Les logements locatifs sociaux.....	28
2.1.2. Détermination des loyers des logements neufs.....	31
a. Le parc privé.....	31
b. Le parc social.....	34
2.2. Le prix du logement neuf, un prix de marché ?.....	35

3.	Comment ont évolué les prix des logements neufs ?	38
3.1.	Evolution des prix de revient, des prix de vente et des loyers	38
3.1.1.	Le coût de production des logements.....	38
a.	Le point de vue des acteurs	38
b.	L'étude des bases de données	41
3.1.2.	Le prix de vente des logements neufs.....	43
a.	Le prix des logements commercialisés par les promoteurs	43
b.	Le prix des logements financés à l'aide d'un Prêt à Taux Zéro.....	46
3.1.3.	Evolution des loyers des logements neufs	48
a.	Les plafonds de loyer du parc locatif social.....	48
b.	Les plafonds de loyer des logements acquis en investissement locatif défiscalisé	48
c.	L'évolution des loyers à partir de l'Enquête Nationale sur le Logement.....	50
3.2.	Evolution des prix des logements neufs en lien avec les revenus des ménages	52
3.2.1.	Prix des logements neufs et niveau de vie par les indices	52
3.2.2.	Nombre d'années de revenu nécessaires à l'achat d'un logement neuf	54
3.2.3.	Le budget mensuel consacré au logement comme facteur déterminant du prix de vente des logements.....	56
3.2.4.	Loyer et niveau de vie des ménages	58
3.2.5.	Taux d'effort des ménages résidant dans le neuf	60
4.	Des logements neufs plus chers que les logements anciens ?.....	62
4.1.	Cas de l'accession à la propriété	62
4.1.1.	Etude à partir des indices Insee	62
4.1.2.	Etude à partir de la base Perval	64
4.2.	Cas de la location	64
4.2.1.	Les logements locatifs privés	64
4.2.2.	Le parc social.....	66
a.	Evolution comparée des plafonds de loyer et de l'indice de référence des loyers (IRL)	66
b.	Loyers des logements locatifs sociaux en fonction de leur année de construction ...	69
4.3.	L'importance du montant des charges	71
a.	Les charges de chauffage dans les logements locatifs sociaux	71
b.	L'impact des charges et des aides sur le coût du logement étudié à partir de l'ENL .	74
5.	Conclusion	75
Deuxième partie		77
La norme de construction comme facteur d'augmentation des prix ?.....		77
1.	Normes, de quoi parle-t-on ?.....	77

1.1.	Définitions générales	77
1.1.1.	La norme juridique.....	77
1.1.2.	La norme technique.....	78
1.1.3.	Le label.....	80
1.2.	Typologie de la norme dans le logement.....	80
1.2.1.	Respect du développement durable.....	82
1.2.2.	Adaptation au handicap.....	82
1.2.3.	Hygiène, salubrité et décence du logement	82
1.2.4.	Confort de l'usager	83
1.2.5.	Sécurité, stabilité et durabilité du bâti.....	84
1.2.6.	Environnement de la construction : les inventaires et la planification	84
2.	Une réglementation (trop) renforcée ?	85
2.1.	Une approche historique de la norme	85
2.1.1.	Jusqu'au XIXème siècle, une norme structurelle	86
a.	La coutume et les règles de l'art.....	86
b.	Contrôle des règles et règlements.....	86
2.1.2.	Des méthodes constructives aux préoccupations sur la salubrité des logements .	87
a.	Le règlement sanitaire	87
b.	L'implication progressive de l'État dans le domaine de la salubrité et des caractéristiques des logements financés à l'aide de fonds publics.....	88
2.1.3.	Après-guerre, une réglementation renforcée et plus précise.....	88
a.	Les logements sociaux, premiers concernés par le renforcement de la réglementation	88
b.	Reculer, réaliser ses erreurs et évoluer	89
2.1.4.	A partir des années 70, le développement d'une réglementation universelle, spécialisée, de plus en plus précise et exigeante.....	94
a.	Réglementations particulières : origine et évolutions	94
b.	Le développement des attestations de respect de la réglementation : signe d'un contrôle renforcé.....	99
c.	La labellisation, autre voie de contrôle de la qualité des constructions par un tiers	101
2.1.5.	Conclusion.....	103
2.2.	Un débat autour du coût et des contraintes induits par le renforcement normatif....	104
2.2.1.	La position des professionnels de la construction	104
a.	La réglementation accessibilité.....	105
b.	La réglementation parasismique.....	106
c.	La réglementation thermique	107
2.2.2.	Des coûts recensés, peu de preuves scientifiques avancées	109

a.	Etudes de bâtiments types, modélisés.....	109
b.	Extrapolations.....	113
c.	Résultats de bureaux d'études.....	113
d.	Les dires d'experts.....	114
e.	Peu d'études documentées.....	114
2.2.3.	Des revendications écoutées par les pouvoirs publics.....	114
3.	Un essai de démonstration d'existence de surcoûts liés au renforcement normatif. Construction d'un faisceau d'indices.....	117
3.1.	En quoi la réglementation agit-elle sur le prix ? Choix des réglementations étudiées.....	117
3.1.1.	Le gros œuvre au premier plan.....	117
3.1.2.	Décomposition du prix de revient des opérations de Lille Métropole Habitat	118
3.1.3.	Les réglementations étudiées.....	118
3.2.	Etude des indices statistiques.....	118
3.3.	Etude des bases de données.....	122
3.3.1.	Etude du prix de revient des logements sociaux à partir de Sisal.....	122
3.3.2.	Etude du prix de vente à partir d'ECLN.....	124
a.	Etude des prix à année de commercialisation identique.....	124
b.	Essai de modélisation hédonique des prix sur ECLN.....	126
3.3.3.	Etude de l'impact du label BBC et des zonages de la réglementation parasismique à partir de la base de données du Prêt à Taux Zéro.....	130
a.	Impact du label BBC sur le prix de revient et de vente des logements neufs en primo-accession à la propriété.....	130
b.	Impact du zonage parasismique sur les prix des logements neufs.....	133
3.4.	Etudes monographiques.....	136
3.4.1.	Etude des données concernant la réglementation accessibilité.....	137
3.4.2.	La réglementation thermique et ses labels.....	140
a.	Pas-de-Calais Habitat.....	140
b.	Les béguinages de la Communauté Urbaine d'Arras.....	142
c.	Partenord Habitat.....	146
4.	Conclusion.....	148
Troisième partie.....		155
Le logement neuf, un bien difficilement accessible pour les ménages modestes ?.....		155
1.	Etude du peuplement des logements neufs.....	157
1.1.	La notion de logement neuf.....	157
1.2.	Profil des ménages résidant dans le neuf. Un profil différent des ménages ayant récemment emménagé dans l'ancien ?.....	158
1.2.1.	Des ménages jeunes.....	160

1.2.2.	Des profils familiaux différenciés en fonction du statut d'occupation.....	160
1.2.3.	Un niveau de vie plus élevé dans le neuf que dans l'ancien	162
1.2.4.	Les catégories socio-professionnelles supérieures mieux représentées dans le neuf en accession à la propriété	164
1.2.5.	Deux profils différents en fonction du statut d'occupation	164
1.3.	Le profil des ménages résidant dans le neuf a-t-il évolué au cours des années 2000 ?	166
1.3.1.	La part des ménages locataires jeunes décroît dans le neuf.....	166
1.3.2.	De plus en plus de personnes seules	166
1.3.3.	Un niveau de vie en baisse dans le locatif, en hausse parmi les propriétaires occupants.....	166
1.3.4.	De plus en plus d'employés dans l'individuel neuf en accession à la propriété...	170
2.	Le cas particulier des ménages modestes.....	172
2.1.	Comment se caractérisent les ménages modestes ?.....	172
2.1.1.	Définition d'un ménage modeste	172
a.	Définitions de la littérature.....	172
b.	Définitions retenues	173
2.1.2.	Caractéristiques des ménages modestes.....	174
a.	Des ménages plus jeunes, plus isolés et aux professions moins valorisées	174
b.	Le statut d'occupation des ménages modestes : une inégalité de niveau de vie face à l'accession à la propriété	174
2.2.	La part des ménages modestes parmi les occupants de logements neufs	176
2.2.1.	Le locatif, parc d'accueil des ménages modestes dans le neuf.....	176
2.2.2.	Etude du rôle social du parc de logements neufs	178
a.	Un parc de logements neufs accessible pour les ménages modestes	178
b.	La confirmation, par la mesure du rôle social, d'une inégalité de niveau de vie face à l'accession à la propriété	178
c.	Un parc locatif à vocation sociale mais accueillant plus de ménages modestes dans l'ancien que dans le neuf	180
2.3.	Une situation évolutive ?.....	180
2.3.1.	Evolution de la part des ménages modestes dans les logements neufs	180
a.	De plus en plus de ménages modestes emménagent dans le neuf, notamment dans le parc locatif	180
b.	La part des ménages modestes se maintient dans le neuf en propriété occupante et progresse dans le parc locatif	180
c.	L'accession aidée de plus en plus sélective : un phénomène lié au dispositif ?.....	182
2.3.2.	Evolution du rôle social du parc entre 2003 et 2013	182
a.	Les ménages modestes de moins en moins propriétaires	182
b.	Un parcours résidentiel modifié	184

c. Le parc de logements locatifs de plus en plus social.....	184
3. Comment les ménages modestes parviennent-ils toujours à accéder au logement neuf malgré l'accroissement des prix ? Pistes d'explication.	185
3.1. La question de l'efficacité des aides publiques.....	185
3.1.1. Les aides à l'accèsion à la propriété	185
3.1.2. Des loyers maîtrisés	188
a. Des logements locatifs sociaux neufs autant accessibles que ceux construits au cours des années 1980 et 1990.....	188
b. Les conditions d'accès au logement locatif privé défiscalisé s'améliorent	192
3.1.3. Les aides à la personne	192
3.2. Des conditions de financement plus favorables pour les accédants ?.....	195
3.2.1. Des taux en baisse et des durées croissantes de prêt.....	195
3.2.2. Mais des banques de plus en plus frileuses	197
3.3. Des concessions faites par les ménages ?.....	197
3.3.1. La superficie.....	198
3.3.2. La localisation.....	198
a. L'aire urbaine d'Amiens	200
b. L'aire urbaine de Montpellier	204
c. L'aire urbaine de Rennes	206
d. L'aire urbaine de Toulouse.....	208
e. Résultats généraux.....	210
3.3.3. Le taux d'effort et le reste à vivre des ménages	210
3.3.4. Un effort plus élevé malgré des conditions financières plus favorables et des concessions sur la localisation malgré un éloignement contenu	213
4. Conclusion	214
Conclusion générale	217
Bibliographie.....	223
Annexes	229
Annexe 1 – Entretiens.....	229
Liste des entretiens.....	229
Grille d'entretien à destination des bailleurs sociaux	230
Grille d'entretien à destination des promoteurs et constructeurs	232
Grille d'entretien à destination des experts du CGEDD	234
Annexe 2 – Les chiffres de l'inflation depuis 1995.....	236
Annexe 3 – Méthode d'analyse de la base des Prêts à Taux Zéro à plafonds de ressources et zonage constants	237

Annexe 4 – Evolution des loyers plafonds des logements locatifs sociaux et des logements en investissement locatif défiscalisé.....	238
Loyers plafonds des logements locatifs sociaux.....	238
Loyers plafonds des dispositifs d’investissement locatif défiscalisé	239
Annexe 5 – Tableaux relatifs à l’évolution de la réglementation dans le logement.....	240
Evolution de la législation et de la réglementation concernant les caractéristiques des logements sociaux au début du XXème siècle	240
Caractéristiques des logements sociaux fixées par l'arrêté du 19 décembre 1947	241
Caractéristiques des logements sociaux fixées par l'arrêté du 4 mai 1951	241
Caractéristiques des LOGECO fixées par l'arrêté du 17 mars 1953.....	242
Caractéristiques des logements sociaux fixées par l'arrêté du 30 décembre 1953	243
Comparaison des mesures réglementaires de 1955 et de 1969.....	244
Annexe 6 – Méthodes recensées de chiffrage du coût de la norme.....	249
Table des illustrations	265
Table des figures	265
Table des tableaux	267
Table des graphiques	269
Index des sigles	275
Table des matières.....	281

Résumé

Alors qu'il semble acquis par la plupart des acteurs de la construction et du logement que l'évolution de la réglementation a joué un rôle non négligeable dans la hausse des prix des logements neufs au cours des années 2000 en France, cette thèse se propose d'interroger le lien entre accroissement des prix, renforcement normatif et accessibilité économique des logements neufs pour les ménages modestes. Autrement dit, ces logements à haute valeur réglementaire sont-ils devenus trop chers pour accueillir les plus modestes d'entre nous ? Dans une démarche plus empirique que théorique, notre recherche consiste en la construction d'un faisceau d'indices permettant d'éclairer cette question à partir d'exploitations statistiques, de monographies et d'entretiens avec les acteurs de la construction.

Nous nous attachons à étudier les mécanismes de fixation des prix des logements neufs à la vente et à la location, leur évolution brute et en lien avec les revenus des ménages, ainsi que la comparaison avec le prix des logements anciens. Après avoir retracé l'évolution de la réglementation dans le logement, un recensement des surcoûts évalués dans la littérature fait le jour sur la faiblesse des arguments appuyant la thèse d'une hausse des prix induite par le renforcement réglementaire au cours des années 2000. C'est pourquoi nous tentons de mesurer scientifiquement l'impact de la réglementation sur les prix de revient et les prix de vente des logements en faisant notamment appel à la modélisation hédonique et à des monographies. Bien que, finalement, la réglementation ne semble pas avoir été l'un des déterminants majeurs de l'accroissement des prix des logements neufs, la question de leur accessibilité économique continue à se poser. L'étude du peuplement des logements neufs, de son évolution et du cas particulier de la représentation des ménages modestes au sein de ce parc éclaire cette question.

Abstract

While it appears to be common knowledge that regulatory developments in the construction sector contributed to increase prices for new housing in the 2000s, this thesis questions the seemingly causal link between construction regulation and housing prices, and explores its impact for low-income households. Using a more empirical than theoretical methodology, our research consists of building a body of evidence to clarify this question on the basis of statistical evaluation, monographs and interviews with stakeholders in the construction sector.

In this perspective we intend to determine the pricing mechanism for new housing, whether for rent or for sale, and explore the price development against households incomes and compare their value with old housing. After setting out the successive evolutions of housing regulation, our literature review, which in particular highlights evaluated additional costs, proves that increase in housing prices is not directly related to regulation. Our research will scientifically measure the impact of these new regulations on prediction and purchase prices through the use of hedonic regressions. Although we argue regulation has not been one of the principal determinants of the price increases of new housing, factors affecting their affordability remains an open question. We propose to study the evolution of the new housing population, with particular attention to the low income households.