

---

**2014-2020 : Quelles coopérations entre les acteurs de l'habitat et les chercheurs?**  
**10 juillet 2014**

**Atelier 1 « Les aides publiques au logement : quelle efficacité? Le logement social : quelle création de valeur pour les territoires ? »**

Etat de la question :

**Guillaume CHAPELLE**, Doctorant en économie, LIEPP, Sciences Po-Paris

**Charlotte LIMOUSIN**, Chargée de mission, Association Delphis

Animateur : **Dominique HOORENS** : Directeur des études économiques et financières, L'Union sociale pour l'habitat

Rédacteur (article publié après la journée) : **Matthieu GIMAT**, doctorant au CRIA (UMR Géographie-Cités), Université Paris 1

Préparation : **Dominique HOORENS**, **Dominique BELARGENT** avec l'appui de **Guillaume CHAPELLE** et de **Charlotte LIMOUSIN**

---

**Pour mémoire : La journée du 18 juin 2013 était centrée sur la découverte d'un large panorama des recherches et sur un état de l'art dans des champs très généraux (économique, social et sociétal, politiques locales de l'habitat). Elle a permis également de réfléchir aux modalités de coopération entre acteurs et chercheurs.**

Cette seconde journée doit permettre d'entrer dans le contenu des recherches en cours ou récentes sur des champs plus précis et des problématiques bien identifiées, tout en s'appuyant sur les travaux réalisés en coopération entre acteurs de l'habitat et chercheurs. Ces problématiques doivent pouvoir intéresser les équipes municipales et intercommunales qui engagent un nouveau mandat.

L'atelier n°1 est consacré à l'efficacité des aides publiques au logement et à la création de valeur sur les territoires.

La question de l'efficacité des aides publiques au logement est importante au niveau national (pacte de responsabilité, prochaine loi de finances...) mais aussi local (nouvelles équipes municipales et intercommunales, pression sur les finances locales...). Elle est également fortement liée aux objectifs nationaux et l'évolution de l'article 55 de la loi SRU (25%). Quelle est la réalité de l'effort public selon les différents secteurs du logement (locatif privé, locatif social, propriété...)? Quels sont les effets des aides quant à la capacité des différents parcs à loger les ménages? Sont-elles inflationnistes? Où en est-on de l'identification des contributions (directes et indirectes) du logement social à la « valeur globale » locale?

SEQUENCE DU MATIN (10H30 – 12H00)

| Les aides publiques au logement : quelle efficacité ? |  |
|---|--|
| 5'  | Introduction <b>Dominique HOORENS</b> , L'Union sociale pour l'habitat<br><b>LE PANORAMA DES AIDES AU LOGEMENT – LES ELEMENTS A ECLAIRER</b>   |
| 15'   | Exposé introductif<br><b>« UNE INTRODUCTION A L'ANALYSE ECONOMIQUE DES POLITIQUES DU LOGEMENT? »</b><br><b>Guillaume CHAPELLE</b> , Doctorant en économie, LIEPP, Sciences Po-Paris<br><br><i>La politique du logement constitue l'une des interventions publiques majeures en France. Ainsi de nombreux économistes se sont penchés sur cette question au cours des dernières années amenant à la publication de nombreux rapports (OFCE, OCDE, CAE etc.. ). Dans cette présentation, nous proposerons une brève revue de la littérature économique portant sur les politiques du logement en France. Nous articulerons notre présentation autour des trois thèmes suivants : Quel impact connu des politiques visant le parc locatif privé ? Quel est le rôle du logement social ? Quel lien entre logement et emploi ?</i>  |
| 20'   | Réactions et échanges avec la salle  |
| 10'   | <b>L'IMPACT DES AIDES AU LOGEMENT SUR LE SECTEUR LOCATIF PRIVE EN FRANCE</b><br><br><b>Corentin TREVIEN</b> , Economiste, Division Marchés et entreprises, INSEE<br><br><i>Les allocations pour le logement représentent un des outils majeurs de la politique du logement en France. Ces allocations ont pour objectif de limiter le taux d'effort, c'est-à-dire la part des ressources consacrée aux dépenses de logement, des ménages locataires bénéficiaires ou de leur permettre d'accéder à des logements de meilleure qualité, à taux d'effort donné. Malgré l'augmentation constante du budget alloué aux aides pour le logement depuis la fin des années 1970, le taux d'effort des ménages modestes n'a cessé d'augmenter pour les ménages modestes, et particulièrement dans le secteur locatif privé. Cette étude mesure l'impact des aides au logement sur le prix, la qualité et la quantité des logements dans le secteur locatif privé. Pour ce faire, nous utilisons une méthode de variables instrumentales basée sur une discontinuité spatiale dans le calcul des aides. Cette étude montre que les aides au logement ont un effet inflationniste dans les années 1990, qui semble diminuer dans les années 2000. Par ailleurs, des aides plus importantes semblent n'avoir quasiment aucun effet sur la qualité des logements et n'avoir aucun impact sur le nombre de logements locatifs offerts.</i>   |
| 10'   | <b>QUEL EST L'IMPACT DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX SUR LES PRIX DANS LE SECTEUR PRIVE ? LE CAS DE PARIS</b><br><br><b>Antoine GOUJARD</b> , Economiste, OCDE<br><br><i>L'impact de logements sociaux sur le parc privé est un facteur important de la politique du logement et demeure méconnu. L'étude analyse l'évolution des prix des appartements voisins d'opérations de logement social à Paris au cours du temps. Pour cela, un ensemble unique de données comprenant les ventes immobilières du parc privé et les projets de logement social au niveau des immeubles parisiens est construit. Pour tenir compte de placement endogène des projets de logements sociaux, la stratégie économétrique contrôle pour de fines différences géographiques et de possibles différences de tendance entre quartiers. La spécification privilégiée contrôle pour des effets fixes par immeuble et fait apparaître une configuration spatiale particulière. En moyenne, dix ans après l'entrée des premiers locataires, une augmentation de 10 points de pourcentage de la part du logement social implique une augmentation de 1,2% de la valeur des logements privés situés dans un rayon de 50 mètres. Toutefois, les propriétés privées situées plus loin des projets sociaux au sein d'une bande de 350 à 500 mètres enregistrent une baisse des prix de l'ordre de 5,5%. Les effets positifs semblent plus importants pour les petits logements et les propriétés situées dans les quartiers défavorisés</i> |

|     |  |
|-----|--|
|     | <p>tandis que les impacts négatifs dominent dans les quartiers plus aisés et pour les logements familiaux. D'autres estimations exploitent l'arrivée de Bertrand Delanoë comme maire de Paris qui a été suivie par une forte augmentation des unités de logement social, particulièrement sous la forme d'« acquisitions sans travaux » qui ne sont pas accompagnés de réhabilitation du parc de logements. Cette expérience naturelle permet d'identifier l'impact de l'afflux dans certains quartiers de locataires à faible revenu, indépendamment des effets de logements sociaux sur la qualité des logements existants. Ces projets ne paraissent pas avoir d'impact positif sur les prix des logements du parc privé.</p>   |
| 10' | <p align="center"><b>« ÉVALUATION DU COUT ECONOMIQUE ET SOCIAL DU MAL LOGEMENT »</b></p> <p align="center"><b>Pierre MADEC</b>, OFCE, Centre de recherches économiques de Sciences Po</p> <p>À la demande de l'Observatoire national de la pauvreté et de l'exclusion sociale (ONPES) et du PUCA (Plan, urbanisme, construction et architecture), l'OFCE s'est vu confi er la mise en place d'une méthodologie visant à mesurer le coût économique et social du mal-logement. Sur la base d'expériences internationales et des données disponibles à l'échelle nationale, sera proposé, courant 2015, une méthodologie évaluative des coûts directs, indirects et induits du mal-logement. Dans la mesure du possible, il sera ensuite donné une estimation de ces coûts qui seront alors comparés à celui résultant de la prise en charge durable des ménages en situation de mal-logement.</p> |
| 20' | Réactions et échanges avec la salle  |
| 10' | <p align="center"><b>Dominique HOORENS</b></p> <p align="center">Conclusion des débats du matin</p>  |

#### SEQUENCE DE L'APRES-MIDI (13H30 -15H00)

| <b>Le logement social : quelle création de valeurs sur les territoires ?</b> |   |
|--|---|
| 5'   | <p align="center">Dominique HOORENS<br/>Aperçu des débats du matin</p>  |
| 20'  | <p align="center"><b>« MESURER ET RENDRE COMPTE DE LA CREATION DE VALEUR PAR UN ORGANISME DE LOGEMENT SOCIAL POUR UN TERRITOIRE »</b></p> <p align="center"><b>Charlotte LIMOUSIN</b>, Chargée de mission, Association Delphis<br/>et <b>Dominique DURET</b>, Directeur général de Méduane Habitat Laval</p> <p>Dans un contexte de décentralisation des politiques de l'habitat et de rationalisation des dépenses des collectivités locales, l'étude répond au besoin d'évaluation de l'apport des bailleurs sociaux aux territoires et à leurs acteurs (collectivités, habitants, entreprises...).</p> <p>Menée avec 13 organismes Hlm, selon un processus de construction partagée d'un cadre de référence et de modes de valorisation socio-économique, elle a permis :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- d'identifier les contributions (directes et indirectes) des bailleurs à la « valeur globale » locale, selon une triple dimension économique, sociale et environnementale ;</li> <li>- de construire 13 indicateurs de mesure « monétarisée » (en €), dont la faisabilité opérationnelle a été testée sur 9 territoires ;</li> <li>- de dresser des perspectives de travaux pour approfondir et étendre le champ de mesure.</li> </ul> <p>Cette valorisation globale de l'impact local des organismes HLM ne pourra se faire sans une collaboration étroite entre recherche et acteurs locaux, dont les collectivités.</p> |
| 20'  | Réactions et échanges avec la salle   |

| <b>« LA MESURE DES IMPACTS TERRITORIAUX DES FONDS D'ÉPARGNE »</b> |   |
|---|---|
| 10'   | <p style="text-align: center;"><b>Ludovic HALBERT</b>, chercheur au CNRS, rattaché au Laboratoire Techniques, Territoires, Sociétés de l'Université Paris-Est</p> <p><i>Ce projet vise à comprendre l'impact sur le territoire français du circuit des fonds d'épargne (Livret A et prêts à destination du logement social et de l'action publique locale). Il mobilise pour cela des outils statistiques et cartographiques, et croise les bases de données publiques avec celles des prêts de la Caisse des dépôts et consignations (CDC).</i></p> <p><i>Le projet s'articule autour de quatre axes :</i></p> <p><i>1/ identifier comment l'épargne du Livret A « circule » sur le territoire français, c'est-à-dire dans quels territoires elle est récoltée puis prêtée ;</i></p> <p><i>2/ étudier la destination géographique des prêts en tentant d'en tirer les facteurs explicatifs ;</i></p> <p><i>3/ en se concentrant sur l'échelle intra-métropolitaine, étudier les financements au niveau des communes d'Île-de-France ;</i></p> <p><i>4/ enfin, analyser les plans de financement du logement social et le rôle des différents contributeurs selon les territoires.</i></p> <p><i>D'autres pistes pourront éventuellement être creusées : refinancement des établissements de crédit par la CDC pour les PLS ; analyse d'autres emplois que le logement social ordinaire (habitat spécifique).</i></p> |
| 25'   | Réactions et échanges avec la salle   |
| 10'   | <p><b>Dominique HOORENS,</b><br/>CONCLUSION (Pistes pouvant être suivies, idées fortes, perspectives de travail)</p>  |

NB : dans les deux séquences d'échanges avec la salle, l'animateur peut mobiliser pour **un bref aperçu** des travaux repérés à l'occasion de la réalisation du panorama :

- Pierre Madec, OFCE, Centre de recherche en économie de Sciences Po « *Evaluation du coût économique et social du mal logement* », mais aussi : « *Prêt à taux zéro* » : *ne prête-t-on qu'aux riches ?* », « *Augmenter les aides au logement : une fausse bonne idée ?* » (Pierre Madec intervient dans l'atelier)
- « *Habiter en Hlm : quel avantage monétaire et quel impact sur les conditions de logement ?* » Corentin Trévien, Insee-Crest et SciencesPo (Corentin Trévien intervient dans l'atelier)
- « *L'impact des aides au logement sur le secteur locatif privé en France* », Corentin Trévien, Insee-Crest et SciencesPo, avec Céline Grislain-Létrémy, Insee-Crest et Université Paris-Dauphine (Corentin Trévien intervient dans l'atelier)
- « *FIDELE, Financement Durable et Livret d'Épargne* », Ludovic Halbert, LATTs et Bérénice Bouculat, Julien Garnier, Caisse des Dépôts (Ludovic Halbert intervient dans l'atelier)
- « *Le contrôle des loyers, genèse et effets des politiques de régulation des marchés locatifs* », Loïc Bonneval, Centre Max Weber, équipe MEPS, Université Lyon 2
- « *Comment financer le parcours résidentiel ?* » Thèse en cours de Lionel Pancrazio, LAREFI, Université Montesquieu Bordeaux 4
- « *Le 1% logement : la participation d'une institution paritaire à la production de l'action publique. Genèse, perte de légitimité et reprise en main par l'État* », Thèse soutenue de Jules-Mathieu Meunier, Lab'Urba, Université Paris-Est Créteil
- « *L'adaptation territoriale des règles dans le domaine de l'habitat et du logement. L'exemple de la région Rhône-Alpes* », Jean-Philippe Brouant, SERDEAUT, Ecole de Droit de la Sorbonne, Université Paris 1 et Aïcha Mouhaddab, ARRA Hlm
- « *Paris 2030. Reviendront-ils ? Enquête sur le retour au centre des classes moyennes ?* » Stéphanie Vermeersch, Mosaïques-LAVUE, Université Paris Ouest Nanterre La Défense (ne sera pas présente)
- « *The externalities from social housing. Evidence from housing prices* », Antoine Goujard (Antoine Goujard interviendra dans l'atelier)