

**LE MÉCANISME D'EXCLUSION DES NORMES DANS LE LOGEMENT.****L'ACCROISSEMENT NORMATIF A-T-IL CONDUIT À EXCLURE LES PLUS MODESTES  
DES LOGEMENTS LES PLUS RÉCENTS ?****Docteure :****Lucile Bavay**

Lab'Urba, Université de Paris-Est Créteil

Cerema, direction territoriale Nord-Picardie

**Thèse dirigée par :**

Jean-Claude Driant

**Résumé**

Alors qu'il semble acquis pour la plupart des acteurs de la construction que l'évolution de la réglementation joue un rôle non négligeable dans la hausse des prix des logements, ce travail de thèse s'attache à déterminer dans quelle mesure le surcoût induit par la norme, s'il existe, pourrait participer à exclure les ménages les plus modestes des logements les plus récents.

Le travail de thèse s'articule autour de trois axes nous menant du prix des logements neufs à leur accessibilité économique, en passant par le coût de la réglementation et son incidence sur les prix.

Ainsi, la première partie s'intéresse au mécanisme de formation des prix et des loyers des logements neufs et à leur évolution en lien avec les ressources des ménages.

Nous questionnons par la suite le rôle du renforcement réglementaire dans la hausse des prix des logements neufs au travers de travaux statistiques et monographiques. Quel surcoût pour quelle réglementation ? Quel impact sur le prix de revient, le prix de vente et les loyers ?

Enfin, la troisième partie de cette thèse s'attache à décrire le peuplement du parc de logements neufs et son évolution afin de déterminer si les ménages modestes en sont exclus, si la situation a changé au cours des dernières années, et de définir les liens pouvant exister entre accroissement des prix et évolution du peuplement des logements neufs.

Plus que la preuve de liens de causalité directs, les différentes perspectives de recherche adoptées permettront de construire un faisceau d'indices tendant à confirmer ou infirmer le rôle qui est prêté à l'accroissement normatif dans l'évolution des prix et l'accessibilité économique des logements.

Disciplines: **X Aménagement** **X Urbanisme**Thèmes: **X Normes** **X Coûts de production** **X Analyse économique** **X Logement abordable****ÉTAT D'AVANCEMENT**

Thèse soutenue le 20 mars 2017.

**FINANCEMENT**

Thèse financée par le Meem/MLHD dans le cadre d'une mise à disposition d'un doctorant ingénieur des travaux publics de l'État (fonctionnaire) dans une structure d'accueil du ministère (Cerema Nord-Picardie).

Date de mise à jour : **juillet 2017****PUBLICATION**

• « Le logement neuf, un bien inaccessible pour les catégories populaires en France ? », *Lien social et Politiques*, n° 74, 2015, pp. 149-167.

**CONTACT**

• [lucile.bavay@cerema.fr](mailto:lucile.bavay@cerema.fr)  
03 20 49 62 80