

Hausse des prix du foncier et de l'immobilier : caractéristiques, causes et effets d'un phénomène complexe et relativement récent

Synthèse de la webconférence du Réseau des acteurs de l'habitat du 22 septembre 2021
« Hausse des prix du foncier et de l'immobilier : pourquoi ? Une bulle ? »

Premier chapitre d'un cycle de trois webconférences-recherche

Par *Hélène Morel*
Doctorante Cifre laboratoire LISST,
Université Toulouse Jean Jaurès

SYNTHÈSE

Les webconférences proposées par le Réseau des acteurs de l'habitat permettent de débattre de sujets d'actualité et de partager avec le plus grand nombre les analyses d'experts et d'acteurs.

Le foncier se trouve au centre des préoccupations de l'ensemble des acteurs de l'habitat. C'est pourquoi, le Réseau des acteurs de l'habitat a décidé de lancer en 2022 un programme de recherche qui aura pour titre « les défis économiques d'un foncier et d'un logement abordables ». Il doit contribuer à approfondir la connaissance scientifique dans le domaine de l'économie du foncier et du logement, où les travaux manquent, ainsi qu'à susciter l'intérêt de jeunes chercheurs en économie pour ce secteur. Ce programme mobilisera un large panorama d'acteurs entre 2022 et 2025. L'USH travaille déjà avec la Banque des Territoires, le PUCA, l'ADCF et le REHAL. Des contacts sont très avancés avec d'autres partenaires notamment le LIFTI, l'association nationale des EPFL ou l'IDHEAL.

La prochaine journée du Réseau des acteurs de l'habitat et du REHAL, le 1er décembre 2021, constituera un point fort de la préparation de ce programme et permettra d'en finaliser le contenu à partir des questionnements des acteurs et à la lumière des travaux professionnels et scientifiques déjà réalisés. Un appel à proposition de recherche en direction du monde scientifique sera lancé début 2022, ainsi qu'un appel à manifestation d'intérêt à destination des acteurs des territoires qui souhaiteraient s'y engager.

Afin de préparer la journée du 1^{er} décembre, **Dominique Belargent** et **Vincent Le Rouzic** ont mis au point un cycle de trois webconférences-recherche. Il est inauguré aujourd'hui.

Ce premier chapitre, qui réunit plus de 300 internautes, porte sur la hausse des prix du foncier et de l'immobilier.

Les deux prochains événements se tiendront :

- le 14 octobre 2021 « Produire du foncier abordable : quels rôles de la fiscalité foncière et immobilière ? » avec Dominique Hoorens (USH) et Alain Trannoy (EHESS)
- le 26 novembre 2021 : « La question foncière dans une perspective internationale » avec Olivier Crevoisier (Université de Neuchâtel) et Claire Simonneau (Université Gustave Eiffel).

Introduction

Vincent Le Rouzic rappelle que depuis la fin des années 1990, la grande majorité des pays de l'OCDE connaissent un cycle haussier des prix de l'immobilier et du foncier inédit par son ampleur, sa concomitance et sa durée. La France n'est pas épargnée par le phénomène, même s'il existe de nombreuses disparités entre les territoires. Cette explosion des prix a de graves conséquences sociales en matière de difficultés d'accès au logement, de ségrégation spatiale et d'inégalités patrimoniales.

Cette web-conférence vise à mieux comprendre les causes et les effets de ce phénomène, à différentes échelles. **Xavier Timbeau**, économiste, directeur principal de l'OFCE, observatoire français des conjonctures économiques, et professeur à l'école urbaine de Science Po, et **Guilhem Boulay**, géographe, maître de conférences à Avignon Université, et membre fondateur du Réseau des Jeunes Chercheurs sur le Foncier (RJCF) croisent leurs regards pour éclairer ce phénomène complexe.

La première partie de cette web-conférence permet de partager des constats sur le cycle haussier et la seconde partie d'appréhender le rôle des pouvoirs publics.

Quelques constats sur le cycle haussier des prix fonciers et immobiliers

La France connaît depuis une vingtaine d'années une hausse extrêmement prononcée du prix de l'immobilier qui entraîne une hausse des prix du foncier.

Jacques Friggit a montré que le « prix réel » de l'immobilier, mesuré comme le rapport entre le revenu des ménages et les prix immobiliers, a faiblement varié pendant une quarantaine d'année, des années 1960 à la fin des années 1990. Ce phénomène est illustré par la célèbre figure du « tunnel de Friggit ». Or depuis l'année 2000, la variation est sortie de ce modèle pour atteindre des niveaux de prix qui n'avaient jamais été constatés depuis que l'on dispose de statistiques solides. A partir de 1997, une augmentation des prix très nette se produit avec un quasi doublement de la valeur de l'immobilier en 10 ans. **Guilhem Boulay** souligne que peu de paramètres, affectant autant les collectivités que les ménages, ont connu de telles hausses en 20 ans.

Un phénomène d'ampleur internationale

Cette hausse très prononcée dès la fin des années 1990 se vérifie à l'échelle internationale. **Xavier Timbeau** énonce trois facteurs communs qui s'observent dans les pays qui ont connu ce développement :

- La libéralisation ou fluidification financière,
- Le ralentissement de l'inflation, la baisse des taux d'intérêt,
- Des politiques publiques visant à faciliter l'accès à la propriété.

L'Espagne connaît sur la période 1997-2007 une augmentation tout à fait spectaculaire, capitalisant près de 250 points de revenus supplémentaires. La hausse aux États-Unis est relativement modérée en comparaison, mais représente tout de même une demi année de revenus. Ces deux pays connaissent un retournement brutal autour de 2007, caractéristique de la fin d'une bulle. Aux États-Unis, cette phase de hausse se termine par la crise des subprimes et les prix retrouvent leurs valeurs de départ.

Xavier Timbeau souligne cependant que l'exposition des bulles à cette période est plutôt une exception, puisque dans une majorité de pays la résorption n'a pas lieu : France, Italie, Grande-Bretagne, Australie ou encore, dans une certaine mesure, le Canada.

Guilhem Boulay invite à relativiser le niveau de prix en France en comparaison avec l'international. Beaucoup d'auteurs internationaux qualifient les prix foncier et immobilier en France « d'extrêmement bas » au regard de ce qu'ils atteignent dans de nombreux autres pays. Cette situation s'expliquerait par le fait que les ménages français ne sont pas au maximum de ce qui peut être exigé dans d'autres pays pour accéder à l'immobilier. Ailleurs, on s'endette sur des montants bien supérieurs ou même sur plusieurs générations.

Une augmentation considérable de la valeur du patrimoine immobilier

Cette augmentation des prix correspond également à une augmentation de la valeur totale des actifs résidentiels. Comparant des courbes¹ représentant les actifs résidentiels en pourcentage des revenus des ménages pour différents pays, **Xavier Timbeau** distingue 3 périodes :

- Depuis les années 1970 jusqu'en 1997, on observe une quasi stabilité de la valeur totale de l'actif des ménages autour d'environ 2 années de revenus.
- À partir de la fin des années 1990, les prix augmentent à des rythmes très rapides pendant une dizaine d'années, ce qui conduit à un doublement de la valeur des patrimoines immobiliers.
- Depuis 2007, on assiste plutôt une stabilisation avec des fluctuations selon des événements conjoncturels.

¹ Graphiques issus de X.Timbeau (2014) « Immobilier et cycle économique : Ce que nous apprend la Grande Récession », Revue d'économie financière, 2014/3

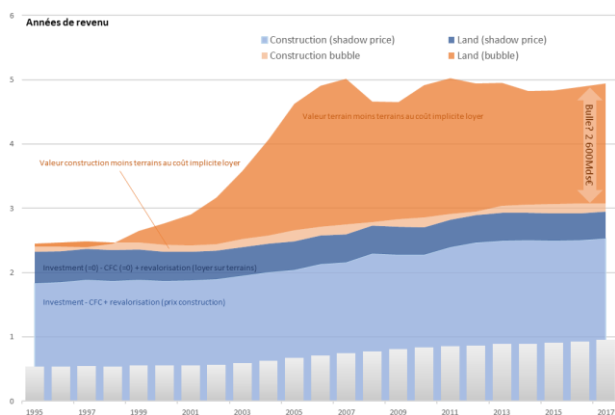
Xavier Timbeau souligne que ces phases de hausse des prix ont conduit à des augmentations de patrimoine dans des proportions considérables.

Pour autant ces données ne disent rien sur la répartition de ce patrimoine. Tous les ménages ne bénéficient pas de cette hausse de la même façon, notamment du fait que les moins riches n'ont pas accès au crédit et sont donc contraints à la location. Ainsi, ils ne profitent pas des plus-values qui se sont formées au cours de la décennie 1997-2007 et qui se sont maintenues jusqu'à la période récente. Les inégalités sont moins générationnelles que sociales, entre ceux qui peuvent s'endetter et ceux qui ne le peuvent pas.

Décomposer la valeur de l'immobilier pour comprendre le phénomène de hausse

La définition de la valeur terrain et de la valeur construction dans la comptabilité nationale est déterminée par l'évaluation des constructions au prix de reconstruction. En indexant implicitement le bâti sur le prix de la construction on reconstitue une valeur fondamentale qui correspond à celle de l'INSEE, déterminée par la valeur de marché actualisée des loyers, les prix « implicites ». La différence avec la valeur observée est appelée une « valeur de bulle » ou « sur-valeur ».

Xavier Timbeau a essayé de sous-décomposer ces prix « implicites » et « survaleurs » au niveau des terrains et constructions. Il montre que la valeur de bulle de la part construction est quasiment nulle. En revanche, une très forte et rapide augmentation touche les valeurs de terrains entre 1997 et 2007, bien au-delà des valeurs fondamentales. Ce phénomène est suivi d'une stabilisation. Il ne s'agit pas ici des prix d'achat des terrains libres, puisque la plupart des fonciers sont construits, mais d'une tentative de décomposition de la valeur du foncier même s'il est indissociable de ce qui est construit dessus.



Source : X. Timbeau

Pour analyser le lien entre ces augmentations de valeur et l'endettement des ménages, **Xavier Timbeau** a fait figurer dans son graphique, l'évolution de la dette agrégée des ménages, à la même échelle. Il constate que

l'augmentation de la valeur du patrimoine des ménages est bien supérieure à l'augmentation de la dette. La hausse de la dette a probablement alimenté ce mouvement de valorisation mais quelque chose dans la valeur de patrimoine va bien au-delà. L'augmentation n'est pas seulement due à l'injection d'argent dans le marché.

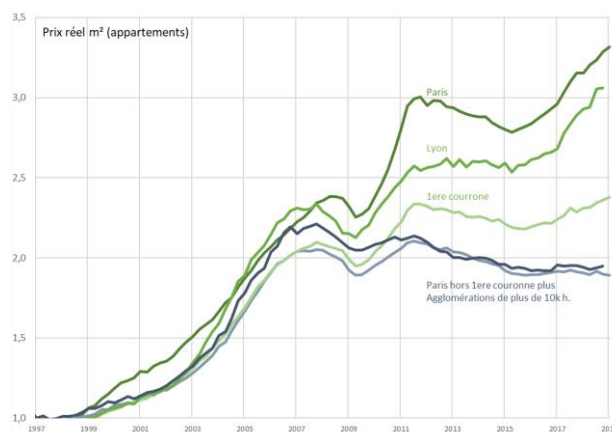
Des évolutions divergentes après 2007

Au cours des années 2000, la hausse des prix de l'immobilier dans tout le territoire est assez homogène, mais **Guilhem Boulay** explique que n'est plus le cas après la crise des subprimes.

Divergences entre les territoires

Xavier Timbeau analyse un graphique comparant les prix réels des appartements dans le marché de l'ancien, entre Paris, sa première couronne, Lyon et les agglomérations de plus de 10 000 habitants à partir des indices de l'INSEE. L'économiste précise que l'on retrouve à peu près les mêmes éléments lorsqu'on observe les autres marchés tels que les maisons et le neuf.

De 1997 à 2007, les augmentations sont homogènes sur l'ensemble du pays mais autour de 2007 l'évolution des prix réels connaît un changement. Après un épisode de légère baisse, la hausse des prix va reprendre à Paris ou à Lyon. Ce n'est pas le cas pour la région parisienne hors de Paris et de la 1^{ère} couronne et pour les agglomérations de plus de 10 000 habitants où les prix réels des appartements connaissent une stagnation à partir de 2007.



Source : X. Timbeau à partir des données de l'INSEE

Après 2010, **Xavier Timbeau** note une divergence de l'évolution des valeurs immobilières entre les territoires.

Pour les territoires connaissant une baisse, cette dynamique a deux conséquences. D'un côté ceux qui y ont du patrimoine ont perdu de l'argent, mais de l'autre il est beaucoup plus facile d'accéder à la propriété d'autant que dans le même temps les taux d'intérêt ont plutôt baissé.

Divergences entre quartiers, des cartes en « peau de léopard »

A une échelle beaucoup plus fine, **Guilhem Boulay** observe la même d'évolution divergente entre quartiers à partir de 2007.

Un graphique tiré d'une étude des prix sur Marseille de 1996 à 2006², soit dans la période de forte augmentation, compare les évolutions à l'échelle de tout petits quartiers, de 1500 m2 de côté.

Dans les quartiers initialement peu chers, la hausse est extrêmement importante, tandis que dans les quartiers déjà relativement chers les prix augmentent également mais moins fortement. Ainsi, la première phase de hausse des prix immobiliers homogène en France, s'accompagne à une échelle plus fine d'un phénomène de convergence des prix entre quartiers. **Guilhem Boulay** souligne que si le phénomène ne remet pas en cause les hiérarchies spatiales, l'écart de prix entre quartiers s'est réduit.

Ce phénomène de convergence des prix jusqu'à la crise des subprimes a été renseigné dans d'autres territoires français comme à Paris, notamment dans l'étude de Marianne Guérois et Renaud Le Goix³, et à l'international à Madrid ou Londres.

À partir de 2007, en France, les prix vont connaître une évolution générale relativement atone, qui cache pourtant des phénomènes complètement divergents selon les espaces. Une carte tirée d'un article publié dans le cadre d'une ANR dirigée par Renaud Le Goix⁴ sur l'abordabilité du logement, compare 3 contextes spatiaux (Paris, Lyon et Avignon) depuis l'immédiat post subprime jusqu'au milieu des années 2010. Comme l'a montré, **Xavier Timbeau**, les trajectoires de ces territoires s'avèrent différentes :

- À Avignon, située en secteur détendu, les prix connaissent une tendance baissière.
- À Paris et Lyon les prix sont plutôt à la hausse.

Pour prolonger l'analyse à une échelle plus fine, **Guilhem Boulay** détaille l'évolution des prix par quartier à l'intérieur de ces agglomérations. Il y observe que pour chacun des 3 territoires, coexistent des espaces où les prix montent et d'autres où ils baissent. **Guilhem Boulay** qualifie ces cartes de « peau de léopard ».

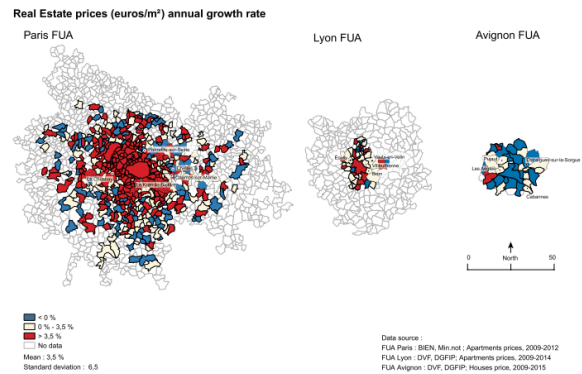


Figure 3. Home price annual growth rates (in of price/ sq.m).

Après 2007, l'évolution des prix devient très peu prévisible selon les endroits, aussi bien à l'échelle des agglomérations qu'à celle des quartiers. Cette divergence d'évolution entraîne des inégalités entre les propriétaires selon leur lieu d'habitation.

Xavier Timbeau en conclue que l'anticipation selon laquelle l'immobilier constitue un actif sûr, qui protège ceux qui y investissent, formée notamment sur l'observation de l'évolution entre 1997 et 2007, est invalidée depuis 2007.

Bulle ? ou nouveau régime de prix des actifs ?

Vincent Le Rouzic interroge les deux chercheurs sur la définition qu'ils donneraient du phénomène actuel. S'agit-il d'une bulle ou d'un nouveau régime de prix des actifs ?

Les risques normatifs d'un diagnostic complexe

Xavier Timbeau explique qu'il est difficile de diagnostiquer définitivement une bulle a priori, le signe le plus clair étant son éclatement. Certains pays ont connu récemment des retournements très brutaux : les prix sont montés de manière très élevée avant de redescendre, laissant sous-entendre qu'ils ne pouvaient pas être soutenus. Ce retour à un niveau stable exprimerait une forme de « vérité » ou « d'équilibre », au-delà des perturbations conjoncturelles et des variations historiques.

Si les prix en France ont presque doublé entre 1997 et 2007, on assiste depuis à une phase de stagnation. Cette situation constitue selon **Guilhem Boulay** un nouveau régime des prix immobilier plutôt stable mais à un niveau bien plus élevé qu'avant.

Pour décrire la situation actuelle, **Xavier Timbeau** utilise le terme de « bulle robuste ». Si les prix sont probablement

² Boulay, "Real estate market and urban transformations: spatio-temporal analysis of house price increase in the centre of Marseille (1996-2010)", *Journal of Urban Research*, Nov. 2012

³ <https://journals.openedition.org/cybergeo/22644>

⁴ Le Goix, Casanova Enault, Bonneval, Boulay, Aveline-Dubach, & Al. (2021), Housing (In)Equity and the Spatial Dynamics of Homeownership in France: A Research Agenda. *Tijdschrift voor economische en sociale geografie*, Wiley, 2021, 112 (1), pp.62-80.

anormalement élevés, sortant du tunnel de Friggit, il n'en reste pas moins que cette bulle résiste à beaucoup de crises : celle de 2008, où la valeur a baissé puis est remontée, celle des dettes souveraines en 2012 et jusqu'à présent à la crise sanitaire. Ces chocs ne perturbent pas les évolutions de prix.

Ainsi, il ne s'agit pas d'une bulle dans la perspective d'une dynamique cyclique. **Guilhem Boulay** conseille d'éviter une interprétation normative de la bulle. Robert Shiller, qui a reçu le prix dit Nobel d'économie et qui a travaillé sur les actifs financiers et l'immobilier, considère que la crise des subprimes est due à une bulle elle-même causée par une erreur d'appréciation du prix d'achat des logements par les ménages. Ayant acheté trop cher, lorsque le bien perd de la valeur, les ménages perdent de l'argent.

Selon **Guilhem Boulay**, cette lecture se base uniquement sur des paramètres fondamentaux comme le niveau des salaires, le coût de la construction ou le subventionnement du marché. Elle oublie parmi les facteurs de détermination des prix, l'encastrement socio-économique du marché.⁵ Cette expression signifie que les valeurs données à l'immobilier expriment en partie le rôle que le secteur est supposé jouer d'un point de vue politique ou social. **Guilhem Boulay** observe une tendance chez les ménages à vouloir se garantir contre les risques de la vie (dépendance, chômage, maladie, ...) en disposant de capital, ce que l'on nomme en anglais « *asset based welfare* ». L'achat immobilier devient une réaction au sentiment, réel ou non, d'une fragilisation des systèmes de solidarité.

Xavier Timbeau considère que le diagnostic de bulle est normatif. Il est souvent ancré dans des analyses qui, anticipant les dégâts considérables de l'éclatement, entraînent des politiques macro-prudentielle. Après l'éclatement de la bulle en Espagne, le pays a connu une crise très profonde qui loin de se limiter au secteur de l'immobilier et des ménages s'est rependue dans toute l'économie, ce qui a contribué au déclenchement de la crise des dettes souveraines en zone euro.

Selon **Xavier Timbeau**, il faut donc se méfier du diagnostic de bulle, au vu des réactions qu'il pourrait provoquer, et apaiser le débat sur la situation en France. Le marché n'est pas tout à fait normal. On s'éloigne des prix fondamentaux au sens où l'actualisation des loyers ne permet pas d'expliquer l'évolution des prix, ce qui pourrait faire penser à une bulle. Cependant s'il s'agissait d'une bulle, elle serait très solide, d'où le terme de « bulle robuste ».

Conditions de formation et de tenue de cette « bulle robuste »

Xavier Timbeau reprend le terme d'« encastrement » énoncé par **Guilhem Boulay**. La « bulle robuste » se reposerait sur une convergence d'intérêts, de personnes en capacité d'agir pour préserver au maximum la valeur de

ces patrimoines. Derrière cette notion, il y a des conditions nécessaires :

- D'une part, des acteurs qui puissent plus ou moins manipuler le marché, en particulier la rareté foncière,
- D'autre part, des inégalités qui puissent se fabriquer pour contrôler, en quelque sorte, qui entre ou non dans le marché.

Pour fonctionner une bulle robuste doit rester « raisonnable ». Les prix n'augmentent pas trop fortement pour permettre à certains acteurs d'entrer dans le marché, et en même temps, ils ne baissent pas pour préserver les intérêts patrimoniaux très forts de ceux qui sont déjà propriétaires.

Xavier Timbeau illustre l'importance de ces intérêts par une anecdote révélatrice. En 2016, des habitants du 16ème arrondissement de Paris avait fortement réagi à l'implantation d'un centre d'hébergement dans leur voisinage. Une dame âgée interrogée sur les raisons de son opposition évoquait sa peur de voir la valeur de sa propriété baisser. Cette réaction dissimulait peut-être d'autres causes, mais elle illustre la force du raisonnement patrimonial.

Xavier Timbeau identifie trois formes de contrôle de la rareté du foncier qui peuvent expliquer l'origine des bulles robustes, en France et dans d'autres pays où la situation est relativement comparable comme l'Angleterre :

- Les propriétaires, par leur vote, pèsent sur les politiques qui influent sur leur patrimoine.
- Les banques n'accordent pas de crédit aux ménages pauvres.
- Les pôles urbains attractifs se trouvent en situation de monopole.

La concurrence entre les pôles urbains aux États-Unis pourrait expliquer que ce phénomène de bulle robuste s'observe moins. Lorsque les prix deviennent trop élevés, les gens se déplacent vers un autre territoire.

Quelques facteurs de formation des prix

La diversité géographique de l'évolution des prix, décrite par **Guilhem Boulay**, interdit les explications simples sur les causes d'augmentation. Si le phénomène n'était lié qu'à des facteurs financiers, macro-économiques, ils s'appliqueraient globalement. Or ce n'est pas le cas.

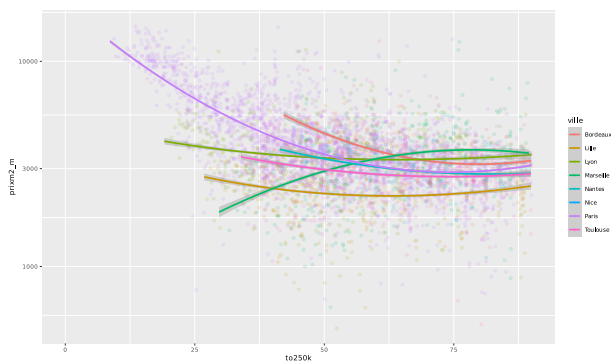
L'accessibilités aux aménités

Pour tenter d'éclairer le phénomène, **Xavier Timbeau** utilise le concept d'accessibilité. Il s'agit de mesurer la centralité d'un lieu dans une ville, selon divers critères. Dans son étude, il s'intéresse à l'accessibilité à l'emploi.

mais secondaire car les relations sociales de l'homme englobent son économie.

⁵ Pour Karl Polanyi, l'économie est encastée dans le système social. Elle est un des principes de fonctionnement de la société,

Des systèmes de routers, lui permettent de calculer la distance entre des points déterminés dans l'espace urbain, additionnant ensuite tous les emplois accessibles depuis un point donné, dans un temps donné. Accéder à 100.000 emplois en moins de 20 minutes, témoignerait d'un haut de degrés de centralité, 40 minutes serait un peu moins central, tandis qu'accéder à ces 100.000 emplois en 90 minutes ne serait plus du tout central.



Source : X. Timbeau

Xavier Timbeau présente une étude de l'accessibilité à l'emploi, réalisée sur un échantillon de 8 villes françaises (Bordeaux, Lille, Lyon, Marseille, Nantes, Nice, Paris et Toulouse). Pour chacune, il met en relation le temps pour atteindre 250.000 emplois en transports en commun (entre 0 et 90 min), avec le prix des appartements.

Dans beaucoup de villes, il observe une relation négative entre le temps d'accès à l'emploi et le prix : plus la zone d'emploi est proche, plus l'appartement coûte cher. Seules Nice et Marseille échappent à ce schéma, ce qui peut s'expliquer par leur situation littorale qui complexifie les transports en commun et ajoute le facteur de la « vue sur mer » dans l'influence sur le prix.

En positionnant toutes les courbes sur le même graphique, **Xavier Timbeau** observe que, lorsque le temps d'accès à 250.000 emplois est relativement élevé, les villes françaises se distinguent assez peu. Loin des zones d'emploi, les prix des appartements à Paris ou à Bordeaux se ressemblent beaucoup.

Il note également que les niveaux de prix très élevés, se situent dans des zones d'accessibilité exceptionnelle. Paris comprend beaucoup d'endroits où en moins de 30 min on accède à 250.000 emplois. Peu de ville possèdent de telles aménités. Elles n'existent pas à Bordeaux, très peu à Lille, ce qui expliquerait que les prix n'atteignent pas les mêmes niveaux.

Cependant, **Xavier Timbeau** n'épuise pas ainsi toutes les explications de formation des prix car d'autres aménités ont une influence, comme l'accessibilité aux commerces, écoles, espaces verts, ou encore le voisinage ou la qualité du bâti. La qualité d'un foncier doit être entendue comme ce à quoi il permet d'accéder.

Xavier Timbeau invite à considérer la question foncière conditionnellement à l'accès à un certain nombre

d'aménité. Pour le chercheur, ces mêmes aménités doivent être l'objet d'attention et d'action des politiques publiques.

Concurrence entre différentes activités pour l'usage du foncier

Si l'on comprend que certains usages du sol soient plus rémunérateurs que d'autres, **Guilhem Boulay** porte son attention sur la capacité de certains secteurs à en exclure d'autres.

Le premier facteur d'ordonnement spatial des prix fonciers et immobilier est la productivité. Dans les zones pourvues de beaucoup d'emplois très productifs, le foncier est très cher. Le second facteur est lié à des usages très rémunérateurs, comme les secteurs résidentiel et touristiques, qui fixent des standards de prix très élevés pour la transaction foncière banale. Les autres secteurs ne sont pas capables de faire face à ces coûts et se trouvent de fait exclus de l'usage du sol.

Dans la comparaison entre les 8 territoires réalisée par **Xavier Timbeau**, Marseille et Nice ne se comportent pas comme les 6 autres agglomérations, du fait d'être en bord de mer. Pour **Guilhem Boulay** cela s'explique également par le fait qu'elles se situent à côté d'endroits très touristiques comme les petites villes côtières ou de l'arrière-pays varois. Certaines collectivités jouent la coalition de croissance, des prix hauts et de la valorisation du foncier, ce qui amène l'usage résidentiel à exclure tous les d'autres.

Le rôle des pouvoirs publics

Vincent Le Rouzic interroge les intervenants sur les rôles qu'ils prêtent respectivement à l'État et aux collectivités locales dans la régulation des marchés fonciers et immobiliers.

Échelle d'intervention

Selon **Guilhem Boulay**, les facteurs locaux et les effets des actions publiques locales ne jouent que de manière marginale sur la fixation des prix. Ils agissent pour des zones très localisées, des opérations ou des segments précis.

Pour le géographe, l'influence principale relève plutôt de facteurs financiers globaux, comme l'encastrement socio-politique des marchés, les disponibilités internationales de capitaux ou la rigidité de l'offre. Ainsi, les niveaux de prix sont composés en grande partie de facteurs sur lesquels les collectivités n'ont pas la main.

Les questions patrimoniales, électorales et financières, créent beaucoup de dépendance à cette situation de prix élevés. **Xavier Timbeau** attire l'attention sur toutes les résistances que les acteurs peuvent exercer. Les jeunes

s'endettent pour que les propriétaires sortants réalisent leur plus-value latente.

Les politiques publiques doivent tenir compte de cette complexité pour définir des stratégies : penser à moyen terme pour lisser l'évolution des prix, augmenter l'offre foncière, développer les transports en communs et délocaliser les activités. Pour **Xavier Timbeau** ces politiques doivent être conduites au plus près du terrain, au niveau des intercommunalités, échelle pertinente d'incitation, entre la commune et le national.

Pour autant, le cadre national veillera à ce que les communes ne poursuivent pas une politique de villes peu denses avec beaucoup d'espaces verts, qui ne permettrait pas de répondre à la croissance globale des besoins. Dans le contexte actuel, les zones urbaines denses ont encore beaucoup à apporter.

Fiscalité et engagement des pouvoirs publics

Claire Delpech, conseillère finances, fiscalité et habitat à l'ADCF, souligne la déconnexion grandissante entre les politiques publiques de développement et le retour fiscal local qui s'atténue de plus en plus, notamment avec la perte de la taxe d'habitation. Cette dynamique ne va pas dans le sens d'une appétence accrue des collectivités pour intervenir sur le foncier et joue en défaveur de l'immobilier résidentiel qui « rapporte » moins.

Xavier Timbeau considère que les politiques d'occupation des sols ou de transport, doivent être conduites au niveau local, échelle des externalités de l'espace urbain. Cela implique une forme de responsabilité budgétaire et donc des recettes fiscales. Dans ce modèle, des incitations doivent établir des correspondances entre les politiques, leurs résultats et les recettes fiscales associées. Évidemment, il est nécessaire de veiller aux concurrences fiscales entre les territoires et de s'assurer que la péréquation est suffisante.

Ce sujet n'est pourtant pas du tout à l'ordre du jour en France, constate **Xavier Timbeau**. Le mouvement de décentralisation se trouve en quelque sorte grippé. La suppression de la taxe d'habitation en est une illustration. La perte des circuits de financement locaux représente une déresponsabilisation fiscale.

La construction neuve, ou la reconstruction, ne génèrent pas ou très peu de droits de mutation mais beaucoup de TVA. Cette dernière n'est pas perçue au niveau des collectivités territoriales mais au niveau national. Au contraire, le statut quo génère des droits de mutation. Cette distribution des recettes associées aux politiques d'habitat incite peu les collectivités locales à agir.

De plus, la fiscalité et les droits de mutation sont un encouragement à l'augmentation des valeurs patrimoniale.

Si la fonction résidentielle est de moins en moins rémunératrice pour les territoires au sens des collectivités,

Guilhem Boulay souligne qu'elle est toujours très rémunératrice pour certains acteurs locaux. Par leur politique foncière, les collectivités disposent d'un moyen de distribuer de la richesse à certaines catégories de la population, d'orienter des circuits économiques locaux vers telle ou telle activité, de garantir des débouchés minimaux à la filière immobilière, ...

Guilhem Boulay s'intéresse aux effets de dépendances économiques et de solidarité que créent ces très fortes valeurs foncières et immobilières à l'échelle non plus simplement des collectivités en tant que personnes morales, mais aussi des tissus économiques qui se trouvent dans ces collectivités. La rente foncière n'est pas seulement un prix de foncier, mais un revenu dont disposent les propriétaires fonciers.

Depuis les années 2010, de plus en plus de collectivités se penchent sur la question de « l'abordabilité » de l'immobilier. Cependant les actions publiques mises en œuvre heurtent certains intérêts, y compris ceux du public qui bénéficie de ces politiques. Par exemple, les collectivités se voient reprocher que les politiques d'accession abordable, assorties de clauses de non spéculation, privent les acquéreurs d'une valeur à laquelle les autres ont droit.

Pour **Guilhem Boulay**, cette situation de prix hauts redessine les cartes des contraintes et opportunités en termes d'aménagement pour l'État comme pour les collectivités.

Innovations fiscales face un phénomène inédit

Xavier Timbeau rappelle que la hausse considérable du patrimoine, depuis 1997, représente environ 2.600 milliards d'euros. Cela porte principalement sur des résidences principales détenues de façon longue par leurs propriétaires. Sous l'effet de plusieurs mécanismes fiscaux cet enrichissement n'est quasiment pas taxé :

- Diminution de la fiscalité sur les plus-values des résidences principales au fil du temps,
- Effacement des plus-values au moment de la transmission aux héritiers,

Xavier Timbeau imagine ce qu'aurait pu apporter la taxation des plus-values réelles il y a 20 ans. En tenant compte uniquement des plus-values réalisées, en défalquant l'inflation et en enlevant même les investissements nets qui auraient pu être faits, même avec une taxation relativement modérée, inférieure à celle des plus-values sur les actions, on aurait pu remplacer complètement la taxe foncière et les droits de mutation associés à l'immobilier au cours de la période. **Xavier Timbeau** ajoute que l'on aurait pu aussi taxer les plus-values latentes, même s'il est complexe de taxer ceux qui les détiennent mais ne les réalisent pas. Le paysage fiscal et la question des inégalités patrimoniales générées par ces situations auraient été complètement changés.

Affecter ces recettes aux collectivités locales aurait pu leur permettre de traiter les questions de transport, d'investir dans les quartiers délaissés, et bien d'autres actions ...

Très peu de pays taxent ces plus-values, notamment car elles constituent un phénomène nouveau. En matière de taxation, la France a toujours été un pays d'innovation, et **Xavier Timbeau** en conclut qu'il est encore possible par des propositions nouvelles de montrer la voie au reste du monde.

Pour **Guilhem Boulay**, cette valeur patrimoniale stockée dans le foncier et dans l'immobilier qui n'existait pas avant, change tout, à la fois en termes d'intérêt aux flux du marché immobilier et en termes de stock.

Ouverture :

Effet de la loi climat et résilience et du ZAN sur le maintien des prix hauts

La question du changement climatique est devant nous. Dans ce contexte, la densification et les villes semblent à **Xavier Timbeau** des réponses adaptées, car économes en transport et plutôt efficaces en énergie. La rénovation des bâtiments doit viser une haute rentabilité au mètre carré.

Pour autant cette politique de développement incontournable nécessite de prendre en compte les disparités entre territoires. Lutter contre les passoires thermiques dans le 16ème arrondissement de Paris, où le mètre carré vaut 15.000 €, est assez facile car les valeurs de rénovation sont très en dessous des valeurs de marchés. Au contraire, cela paraîtra impossible dans des zones où le mètre carré est à 800€ car les coûts de rénovation sont supérieurs à la valeur du marché. Dans ces espaces, les politiques risquent de ne pas être appliquées, ce qui génèrera des injustices et des frustrations. Finalement, les problématiques d'hétérogénéité des prix risquent de se renforcer.

Xavier Timbeau appelle à mettre en place une politique de la rénovation urbaine compatible avec les objectifs de neutralité carbone. Chacun devrait avoir droit à un logement non seulement abordable mais aussi peu émetteur en carbone et qui permette d'accéder à un nombre élevé de services et d'opportunités.

Pour **Guilhem Boulay**, ce problème d'échelle nationale doit amener à la réorientation des subsides publics. Le marché immobilier a toujours été subventionné, dans la perspective de détendre les prix en augmentant l'offre. Or les logements ainsi produits ne sont pas toujours de bonne qualité et pas nécessairement bien situés. Cet argent pourrait être réorienté dans une rénovation pertinente du parc.