



Mobilisation de la notion de coût résidentiel dans les études locales

Etude éalisée par Nicolas Bonne, étudiant à l'Institut d'aménagement et d'urbanisme de Lille, dans le cadre d'un stage au Cerema Territoires et ville encadré par Marion Cauhopé.

Si l'on connaît aujourd'hui l'intérêt de la notion de coût résidentiel pour éclairer les décisions des ménages au prisme des coûts induits par le choix d'une localisation résidentielle ; qu'en est-il de l'intérêt de la notion pour les collectivités ? C'est ce à quoi nous allons tenter de répondre, en décryptant l'usage de la notion et des notions qui lui sont connexes (précarité, vulnérabilité) qui est fait à travers différentes études commandées et/ou réalisées par des acteurs publics (services déconcentrés de l'État, syndicats mixtes, observatoires de l'habitat, agence départementale pour l'information sur le logement...).

Ce travail d'analyse nous a permis de constater que la notion de coût résidentiel ainsi que les notions connexes sont encore peu mobilisées par les acteurs publics. On a aussi pu relever des difficultés méthodologiques quant à l'utilisation de ces différentes notions. En effet, nous avons constaté des confusions entre certaines notions, et des divergences selon les études dans la façon de les calculer (selon les données disponibles et les paramètres utilisés).

Cette note est divisée en 4 parties. Dans la première, nous rappelons les définitions des différents termes utilisés. Dans une seconde partie, nous présentons les différents contextes et stratégies qui peuvent amener à mobiliser les notions de coût résidentiel et de vulnérabilité. Dans un troisième temps, nous présentons les différentes études analysées plus en détails. Enfin, nous adoptons une lecture critique de ces différentes approches, dans une dernière partie qui a pour vocation de mettre en lumière les difficultés rencontrées dans la mobilisation des notions, et d'en montrer le potentiel pour l'orientation des politiques publiques.

Table des matières

A. Définitions.....	5
1. Précarité énergétique.....	5
2. Vulnérabilité énergétique.....	6
3. Intérêt des approches énergétiques.....	9
a. Intérêt de l'approche précarité énergétique.....	9
b. Intérêt de l'approche vulnérabilité énergétique.....	9
4. Les approches par les coûts globaux.....	10
a. Intérêt de l'approche par les coûts globaux.....	10
b. Coût global déplacement et vulnérabilité globale déplacements.....	10
c. Coût global logement.....	12
5. Coût résidentiel.....	13
B. Pourquoi les notions de coût résidentiel et de vulnérabilité sont-elles mobilisées par les acteurs publics ?.....	15
1. Favoriser l'accès à la propriété des ménages modestes dans les agglomérations.....	15
a. Études analysées.....	15
b. Notions utilisées.....	16
c. Contexte et enjeux.....	16
d. But des études.....	16
2. Lutter contre la précarité et la vulnérabilité énergétique.....	16
a. Études analysées.....	16
b. Notions utilisées.....	17
c. Contexte et enjeux.....	17
d. But des études.....	17
3. Réduire la consommation d'énergie et les émissions de Gaz à effet de serre.....	18
a. Études analysées.....	18
b. Notions utilisées.....	18
c. Contexte et enjeux.....	18
d. But de l'étude.....	18
4. Maîtriser le développement urbain.....	18
a. Étude analysée.....	18
b. Notions utilisées.....	19
c. Contexte et enjeux.....	19
d. But de l'étude.....	19
C. Comment les notions de coût résidentiel et de vulnérabilité sont-elles mobilisées par les acteurs publics ? Pour quels résultats ?.....	20
1. Favoriser l'accès à la propriété des ménages modestes dans les agglomérations.....	20
a- méthode.....	20
b. Résultats.....	22
2. Lutter contre la précarité et la vulnérabilité énergétique.....	24
a. niveau de lecture social.....	25
b. niveau de lecture spatial.....	26
3) Réduire la consommation d'énergie et les émissions de Gaz à effet de serre.....	27
a. méthode.....	27
b. résultats.....	28
4. Maîtriser le développement urbain.....	29
a. méthode.....	29
b. résultats.....	30

D. Analyse critique.....	32
1. Points de convergences entre les différentes études.....	32
a. Dans le périurbain les coûts de déplacements peuvent dépasser ceux de logement.....	32
b. Les coûts résidentiels augmentent avec l'éloignement des pôles urbains.....	33
c. 6 profils de ménages sont identifiés comme plus vulnérables.....	34
d. Les ménages accédants à la propriété supportent les coûts résidentiels les plus élevés.....	34
2. Des méthodes très diverses.....	35
a. un manque de données.....	35
b. des paramètres pris en compte de façon variable.....	37
c. vers la définition d'une méthodologie standard ?.....	39
3. Les pistes d'actions identifiées restent classiques.....	39
4. Une notion prometteuse tout de même.....	40
a. pour définir les prix des logements abordables.....	40
b. pour adapter l'action publique aux différents contextes.....	41
c. pour conseiller les ménages.....	42
d. pour mobiliser le levier financier comme moyen d'orienter les choix des ménages.....	43
Conclusion.....	45

A. Définitions

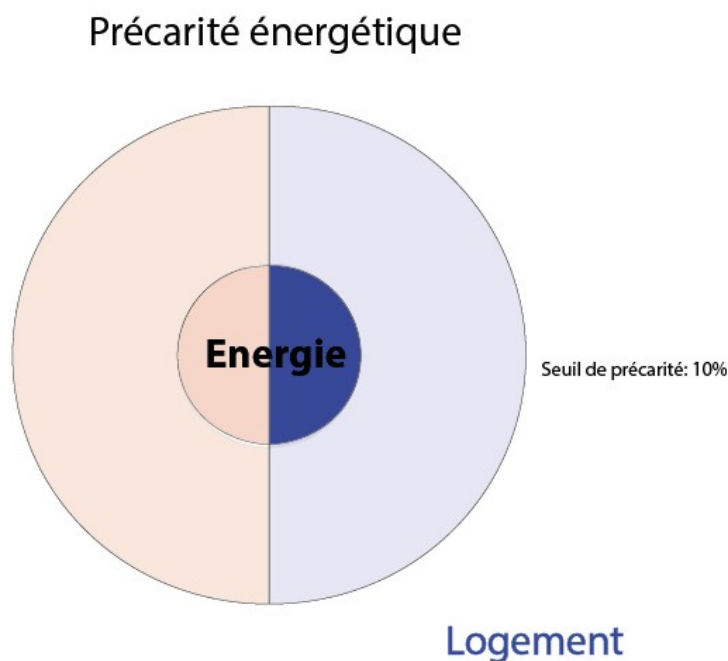
Les différentes notions utilisées dans les études analysées sont sources de confusions. Il nous semble donc nécessaire de définir dans un premier temps les différentes notions que sont : la précarité énergétique, la vulnérabilité énergétique logement, la vulnérabilité énergétique déplacement, la double vulnérabilité énergétique, le coût global déplacement, le coût global logement, et le coût résidentiel. Ces différentes notions recouvrent deux postes de dépenses des ménages (logement et déplacements) qui se partagent entre des dépenses énergétiques et des dépenses fixes (ex : entretien, taxes).

1. Précarité énergétique

Selon l'Observatoire National de la Précarité Energétique (ONPE), le phénomène de précarité énergétique touche près de 5 millions de ménages en France (soit environ 1/5^{ème} des ménages).

La notion de précarité énergétique a été définie par la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (dite loi Grenelle II) :

« est en situation de précarité énergétique une personne qui éprouve dans son logement des difficultés particulières à disposer de la fourniture d'énergie nécessaire à la satisfaction de ses besoins élémentaires en raison de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'habitat »



Les ménages considérés en situation de précarité énergétique, sont ceux qui consacrent **plus de 10 % de leurs revenus aux dépenses d'énergie dans le logement**. On peut compléter cette approche statistique par l'ajout des ménages qui déclarent avoir souffert du froid pendant l'hiver.

Un ménage en situation de précarité énergétique cumule de **faibles revenus, un logement de mauvaise qualité thermique et des difficultés à payer ses factures énergétiques**. Il doit donc faire des arbitrages : se chauffer au risque d'impayés ou ne plus se chauffer et subir les conséquences du froid sur sa santé, son logement, sa vie sociale.

Cette notion concerne les dépenses énergétiques liées au logement. Elle ne traite pas de celles liées au transport. Elle permet en revanche de faire le lien entre les ressources et les conditions d'habitat.

2. Vulnérabilité énergétique

La vulnérabilité énergétique renvoie aux **difficultés d'un ménage à s'adapter face à une hausse durable du prix de l'énergie (électricité, gaz, fioul, carburant ...), et à maîtriser le poids de ces dépenses sur son budget**, en raison des effets d'une localisation résidentielle mal maîtrisée¹. Cette notion intègre les classes moyennes, là où l'analyse de la précarité ne les prend pas en compte²

La notion de vulnérabilité englobe celle de précarité ; elle concerne **les personnes en difficulté, et celles qui pourraient l'être dans un avenir proche**.

Ces difficultés amènent les ménages à arbitrer entre les différents postes de dépenses (alimentation, loisirs, habillement, chauffage, déplacements), et à faire des sacrifices. Ces cas de figure sont fréquents dès lors que la part des dépenses énergétiques contraintes est trop importante compte de tenu du niveau de revenu. Cette part est appelée **taux d'effort énergétique**.

Un ménage est (d'un point de vue statistique) en situation de vulnérabilité énergétique quand il atteint ou dépasse le **seuil de vulnérabilité énergétique**. Ce seuil correspond au niveau de taux d'effort énergétique à partir duquel la situation peut être jugée potentiellement risquée pour les ménages en cas de hausse des coûts de l'énergie³.

La définition du seuil de vulnérabilité énergétique a été proposée par le CGDD (Commissariat Général au Développement Durable) ; il est égal au double de l'effort médian réalisé par les Français⁴.

On distingue 3 différents seuils de vulnérabilité énergétique :

1 Les cahiers de l'Observatoire Régional de l'Habitat et du Logement, n°17, décembre 2010

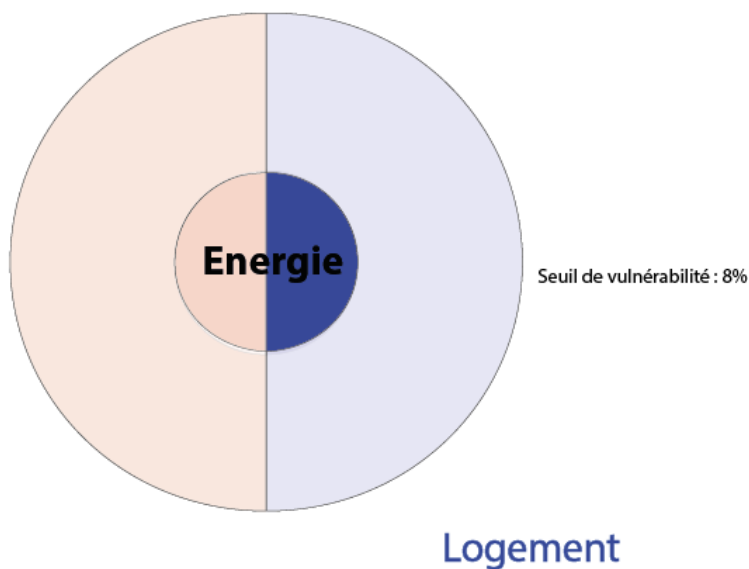
2 Vulnérabilité énergétique globale, un défi pour l'action publique, atelier de l'ONPE, Silvia Rosales Montano, 22 mars 2013

3 Mobilité quotidienne et vulnérabilité des ménages, J-P.Nicolas, D.Verry, F.Vanco, 2012

4 Vulnérabilité énergétique Loin des pôles urbains, chauffage et carburant pèsent fortement dans le budget des ménages, Commissariat général au développement durable, 2015

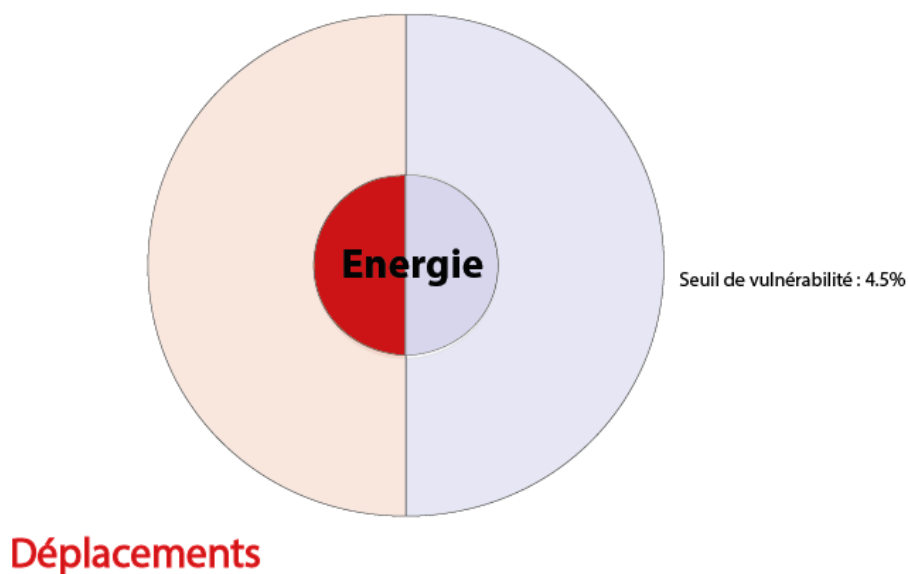
- Le **seuil de vulnérabilité énergétique logement** : fixé à **8 %** du revenu disponible d'un ménage consacré aux dépenses d'énergie liées au logement (chauffage, climatisation, eau chaude sanitaire, électricité pour l'éclairage et les appareils domestiques)
→ 14,6 % des ménages français dépassent ce seuil

Vulnérabilité énergétique logement



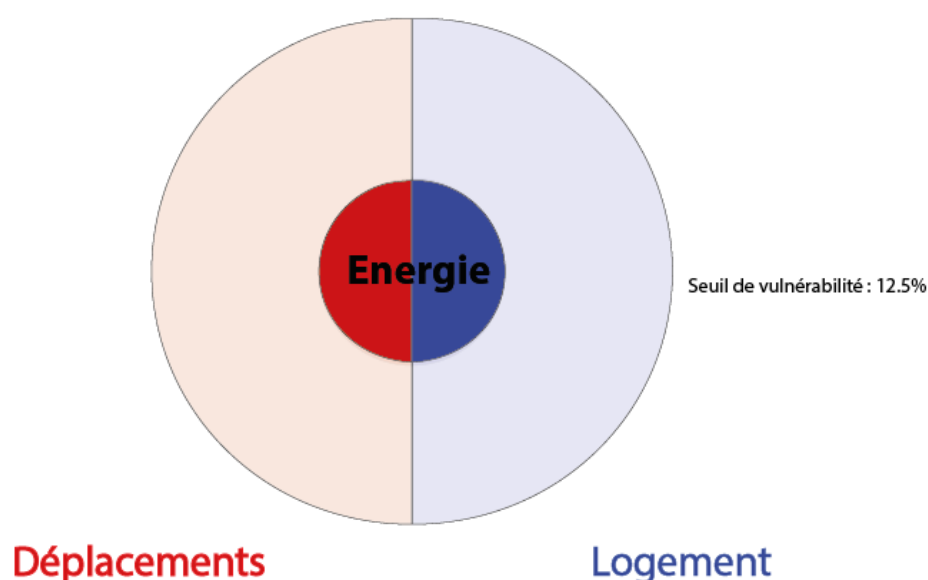
- Le **seuil de vulnérabilité énergétique transport** : fixé à **4,5 %** du revenu disponible d'un ménage consacré aux dépenses de carburant.
→ 10,2 % des ménages français dépassent ce seuil

Vulnérabilité énergétique déplacement



- Le **seuil de vulnérabilité énergétique logement-transport** : fixé à **12,5 %** du revenu disponible d'un ménage consacré aux dépenses énergétiques (chauffage, électricité, carburant).

Vulnérabilité énergétique logement-déplacement



En France 22 % des ménages sont concernés par l'une ou l'autre des vulnérabilités énergétique, soit 5,9 Millions de ménages⁵. De plus, 700 000 ménages, soit 3 % sont concernés par les deux vulnérabilités, on dit alors qu'ils sont en situation de **double vulnérabilité**.

Précision et limites de ces indicateurs :

- En raison de leur haut niveau de revenu les ménages les plus aisés ne sont pas considérés comme vulnérables.
- Le choix du taux d'effort et d'un seuil de vulnérabilité conduit à ne pas considérer la partie de la population qui n'a pas accès à l'automobile. Par nature, ces ménages[...] sont moins sensibles à l'augmentation du prix de l'énergie.⁶
- Le choix du taux d'effort et d'un seuil de vulnérabilité conduit à ne pas considérer la partie de la population qui ne se chauffe pas par absence de besoin ou restriction.

⁵ Vulnérabilité énergétique Loin des pôles urbains, chauffage et carburant pèsent fortement dans le budget des ménages, Commissariat général au développement durable, 2015

⁶ Mobilité quotidienne et vulnérabilité des ménages, J-P.Nicolas, D.Verry, F.Vanco, 2012

3. Intérêt des approches énergétiques

a. Intérêt de l'approche précarité énergétique

L'entrée par la dimension énergétique que nous venons de décrire en deux temps avec la précarité énergétique, puis la vulnérabilité énergétique. Elle permet d'**identifier les territoires et les ménages les plus fragiles afin de mener des actions qui concernent le volet énergétique**. Néanmoins, **elle ne permet pas de traiter l'ensemble des causes qui conduisent à cette situation de vulnérabilité** (les mécanismes qui entrent en jeu lors du choix résidentiel).

En matière de précarité énergétique les acteurs privés comme publics sont compétents et ont appris à mener des actions partenariales efficaces (ex : dispositifs ANAH pour la rénovation thermique des logements) pour pallier aux difficultés des ménages concernés.

Cependant, comme l'explique Jean-Pierre Nicolas, « la précarité énergétique est traitée dans l'urgence, négligeant les enjeux de vulnérabilité des ménages »⁷. De plus, **la mobilité demeure un angle mort** de ces approches, même si des prises de conscience s'opèrent.

b. Intérêt de l'approche vulnérabilité énergétique

L'approche centrée sur la vulnérabilité énergétique, ne diffère pas de celle de précarité en ce qui concerne les actions mises en œuvre. Son réel apport est la **prise en compte d'un plus grand nombre de ménages** (des ménages de la classe moyenne) **par l'élargissement des dispositifs de lutte contre la précarité énergétique** à un plus grand nombre de ménage (ex : ménages aux ressources supérieurs aux plafonds de ressources habituels).

La mobilité est mieux intégrée dans les études de vulnérabilité énergétique que dans les études de précarité. Cependant, il faut bien avoir à l'esprit que **le seul développement de ligne de transport en commun n'est pas suffisant**. Tout d'abord, les ménages en situation de vulnérabilité énergétique déplacements sont majoritairement situés en zone peu dense (rurale ou péri-urbaine), dans lesquelles les transports en communs sont peu présents et coûteux à déployer. De plus les travaux menés sur l'aire métropolitaine de Lyon-St Étienne montrent que seul 18 % des ménages vulnérables peuvent se reporter sur les transports en commun, mais seul 1,4 % (3000 ménages) peuvent sortir de la vulnérabilité énergétique grâce à ce report.⁸. Cependant d'autres leviers existent : le covoiturage, l'autopartage, le transport à la demande, le management de la mobilité (PDE)... Il n'y a pas une, mais des actions à mettre en place, un "cocktail de mobilité" à déployer.

Ces actions aussi efficaces soient-elles sont davantage **curatives**, que **préventives**. Elles permettent de traiter les problèmes concrets qui se posent aux ménages précaires au jour le jour, mais **ne permettent pas de s'attaquer à la source du problème** (comme la nécessité de se déplacer) et d'ainsi limiter le nombre de nouveaux ménages qui basculent dans la précarité ou la vulnérabilité.

⁷La transversalité des politiques publiques : étude exploratoire à partir de trois territoires face à la précarité énergétique, projet Cocoon, M-C Meillerand, J-P.Nicolas, à paraître en 2018

⁸ Vulnérabilité des ménages au sein de l'aire métropolitaine Lyon-St Étienne, Séminaire du 04/06/15

4. Les approches par les coûts globaux

a. Intérêt de l'approche par les coûts globaux

L'approche centrée sur les **coûts globaux** liés aux choix résidentiels est complémentaire de la première approche (centrée sur la question énergétique), dans la mesure où elle permet des **actions préventives** qui relèvent du domaine du conseil auprès des ménages (ex : ADIL), de la politique du logement et de la planification. Elle s'attache à **prendre les comptes les facteurs qui mènent à un choix résidentiel qui peut potentiellement faire basculer les ménage en situation de vulnérabilité.**

De la même manière qu'au sein des stratégies Territoire Zéro Déchets Zéro Gaspillage (TZDZG) les actions en amont (réduction des déchets) et en aval (valorisation des déchets, recyclage) se complètent pour une plus grande efficacité. De plus **les actions amont (dans notre cas planification et conseil auprès des ménages) permettent de limiter le recours aux actions aval** et ainsi de concentrer ces dernières sur les zones et les ménages les plus durement touchés.

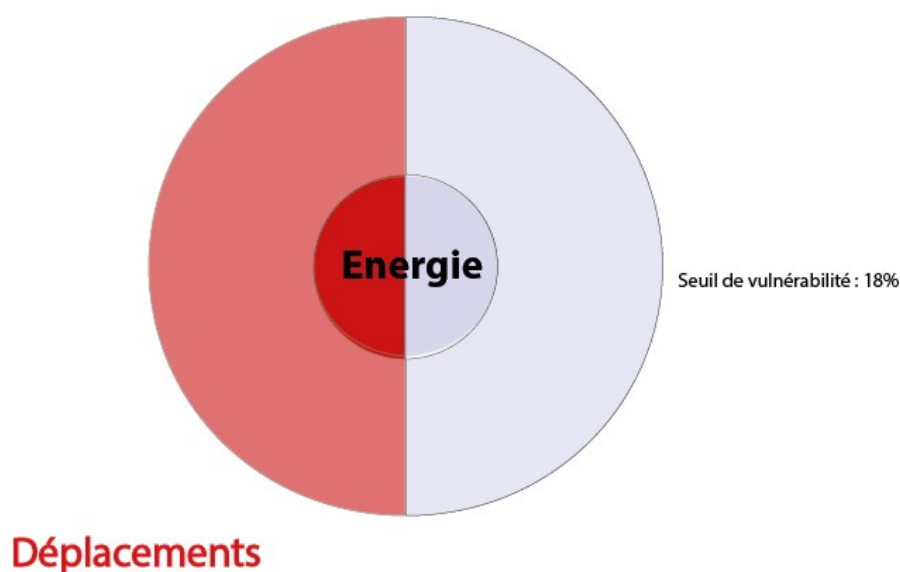
En intégrant l'ensemble des coûts qui interviennent et qui découlent d'un choix résidentiel, l'approche sous l'angle des coûts résidentiels permet de mieux accompagner les stratégies résidentielles des ménages et les différentes possibilités qui se présentent à eux (choix de localisation, report modal). Ce qui permet de les **conseiller dans leurs projets résidentiels, afin de faire correspondre au mieux leurs aspirations, et les coûts induits par le projet avec leurs ressources.**

b. Coût global déplacement et vulnérabilité globale déplacements

Les dépenses prises en compte pour les déplacements :

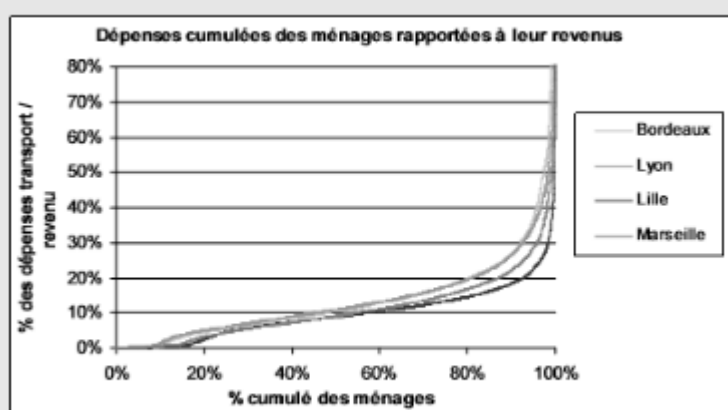
- amortissement du/des véhicule(s)
- entretien/réparation du/des véhicule(s)
- assurance et carte grise, coût du stationnement
- abonnement aux transport en commun et autres services de mobilité (ex : vélo en libre-service)
- autres dépenses ponctuelles (péage, taxi ...)
- carburant

Vulnérabilité globale déplacement



Un ménage est considéré comme vulnérable, selon J-P.Nicolas, D.Verry et F.Vanco⁹, au-delà du seuil de **18 %** de dépenses déplacement. Ce seuil correspond au double du taux d'effort médian que les Français consacrent à leurs dépenses de mobilité (soit 9 % de leur revenu disponible¹⁰). Au-delà de ce seuil, les dépenses estimées commencent à croître très rapidement (voir graphique ci-dessous).

Figure 2 – Dépenses cumulées des ménages rapportées à leurs revenus



J-P.Nicolas, D.Verry et F.Vanco : *Mobilité quotidienne et vulnérabilité des ménages*, 2012.

Ce seuil ne fait pas l'objet d'une définition juridique ou institutionnelle, mais force est de constater que la définition d'un seuil de vulnérabilité globale transport (18 %) a entraîné des réactions de la part de responsables politiques. Ce seuil a le mérite de quantifier la vulnérabilité et de permettre de

⁹ J-P.Nicolas, D.Verry et F.Vanco, *Mobilité quotidienne et vulnérabilité des ménages*, 2012.

¹⁰ Pour les agglomérations étudiées : Bordeaux, Lyon, Lille, et Marseille

représenter sous forme de cartes le pourcentage de ménages vulnérables par commune. La quantification du phénomène et sa représentation cartographique ont amené les élus à mieux prendre en considération la vulnérabilité globale transport, notamment par comparaison entre territoires. La ville de Lyon, qui travaillait pourtant déjà sur le phénomène et ses déterminants, avait demandé à J-P.Nicolas, D.Verry et F.Vanco de venir leur présenter leur étude.

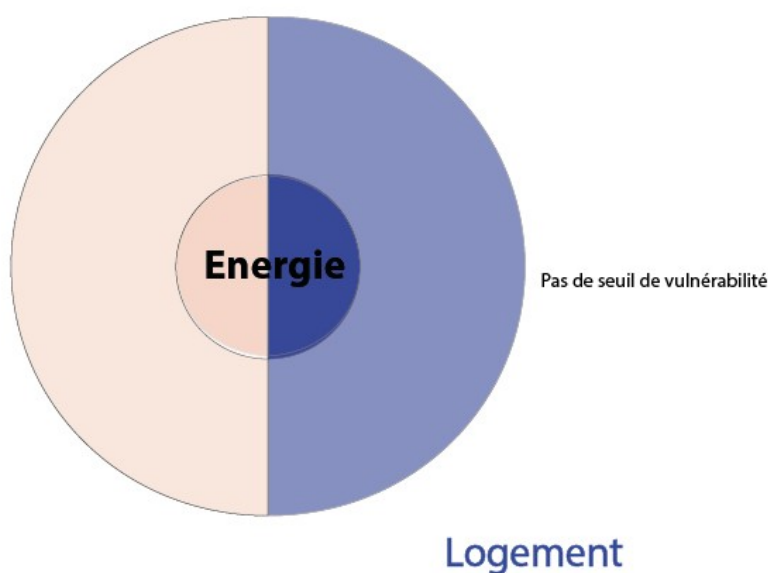
c. Coût global logement

Les dépenses prises en compte pour le logement :

- loyer ou mensualité (remboursement d'emprunt)
- charges de copropriété
- assurance habitation
- impôts locaux (taxe d'habitation, taxe foncière, taxe d'aménagement)
- frais de transaction (notaire, agence immobilière)
- travaux (entretien et rénovation)
- énergie (chauffage, électricité...)

Pour le logement aucune étude n'a défini de seuil de vulnérabilité (que ce soit juridiquement ou scientifiquement).

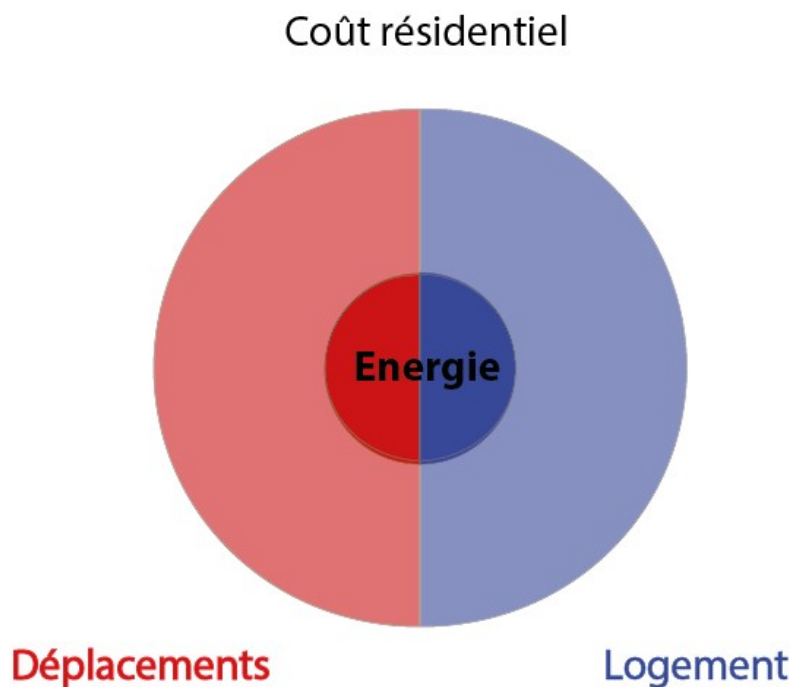
Coût global logement



On sait que les banques accordent des prêts immobiliers calculés à partir d'une mensualité qui représente 33 % du revenu. Il en va de même pour la location, puisque les propriétaires demandent un revenu trois fois supérieur au montant du loyer. Si l'on y ajoute les dépenses énergétiques (seuil de 8 %), on obtient un seuil de vulnérabilité globale logement à la hauteur de 41 % du revenu disponible.

5. Coût résidentiel

Le coût résidentiel est l'addition des coûts globaux logement et déplacements. Il représente **l'ensemble des coûts auxquels un ménage va faire face en raison de son choix résidentiel.**



Résumé des dépenses prises en compte dans le coût résidentiel :

Logement : chauffage, électricité, loyer/mensualité de remboursement, entretien, rénovation, charges de copropriété, assurance habitation, taxes (d'aménagement, foncière, d'habitation, d'enlèvement des ordures ménagères), frais de transaction (notaire et agence)

Déplacements : carburant, acquisition et amortissement du véhicule, entretien et réparation, assurance du véhicule, carte grise, abonnements aux services de mobilité (transport en commun, autopartage, vélo en libre service...), péage, stationnement, autres dépenses ponctuelles (taxi, covoiturage)

Comme le rappelle Jérôme Crozy¹¹, « ces coûts peuvent être fixes (loyer ou remboursement d'emprunt par exemple) ou variables (consommation d'énergie) » et le coût résidentiel « peut également évoluer en fonction des facteurs extérieurs intervenants dans les cycles de vie : changement ou perte d'emploi, changement de localisation de l'employeur, évolution de la structure familiale, fluctuation des prix de l'énergie, choix des modes de déplacement, ect. »

Cette notion présente l'avantage d'englober l'ensemble des dépenses qui interviennent suite à choix résidentiel, notamment remboursement de l'emprunt, qui est une charge non négligeable qui pèse sur le ménage.

L'intérêt de la notion de coût résidentiel réside dans sa capacité à identifier les choix résidentiels qui peuvent mettre un ménage dans une situation de vulnérabilité, au regard de son niveau de revenu.

On pourrait d'ailleurs résumer la notion de coût résidentiel à une **évaluation de l'adéquation entre les choix résidentiels et modaux des ménages et leur niveau de ressource disponible**.

Il n'y a pas ici d'approche en termes de seuil de vulnérabilité. Certains défendent plutôt une approche par le reste à vivre (volume).

11 *Le coût résidentiel : de quoi parle-t-on ?*, Collection l'essentiel, Cerema Territoires et ville, J.Crozy, 2016

B. Pourquoi les notions de coût résidentiel et de vulnérabilité sont-elles mobilisées par les acteurs publics ?

Les notions de coût résidentiel et de vulnérabilité sont complexes et recouvrent différentes thématiques de l'action publique. Nous avons pu regrouper les approches en 4 blocs différents :

- favoriser l'accèsion à la propriété des ménages modestes dans les agglomérations
- lutter contre la précarité et la vulnérabilité énergétique des ménages
- réduire la consommation énergétique et les émissions de gaz à effet de serre
- maîtriser le développement urbain

Ces différences d'approches s'expliquent par des contextes territoriaux, des acteurs, et des stratégies différentes.

1. Favoriser l'accèsion à la propriété des ménages modestes dans les agglomérations

a. Études analysées

Trois études traitent de cette thématique :

- une étude réalisée par **le syndicat mixte Métropole Savoie en 2014 dans le cadre de la révision du SCOT**. Elle avait pour objectif de « mesurer l'adéquation entre les ressources des ménages et la réalité des marchés immobiliers (vente/location) et des coûts connexes au logement (exemples : énergie, transport ...) »¹².
- une étude réalisée par **la Direction Départementale des Territoires de Saône-et-Loire (DDT 71) en 2013, en amont de l'élaboration du le SCOT Chalonnais**. Elle avait pour objectif de sensibiliser les acteurs locaux aux risques liés à la vulnérabilité énergétique en montrant « les effets des coûts énergétiques sur le budget de ces ménages et [en proposant] des pistes d'action ».
- une étude réalisée par **la Direction Départementale des Territoires de l'Ain (DDT 01)** pour mesurer « l'impact de la vulnérabilité énergétique sur le quotidien des ménages » en mesurant les conséquences de 3 stratégies résidentielles.

En complément nous avons consulté une étude du **Centre d'Études Techniques de l'Équipement Nord Picardie** réalisée en 2013 pour apporter à la **Direction Départementale des Territoires de Maine-et-Loire (DDT 49)** des éléments chiffrés quant aux coûts et impacts carbone respectifs d'une construction neuve et une réhabilitation en centre-bourg.

12 Citation tirée de l'étude

b. Notions utilisées

Les notions utilisées sont celles du **coût résidentiel**, de la **vulnérabilité énergétique déplacements**, de la **vulnérabilité énergétique logement**, et de la **vulnérabilité énergétique logement-déplacements**.

Les approches adoptées traitent à la fois des questions énergétiques et de celles des coûts globaux. L'accent est mis sur la question de l'accession à la propriété, et des coûts que cela induit.

c. Contexte et enjeux

Ces 3 études ont pour origine une problématique commune : les jeunes ménages n'accèdent plus à la propriété dans les agglomérations mais s'installent en zone périurbaine ou rurale.

Si les causes de cette dynamique sont différentes, les résultats sont les mêmes. Les villes-centres que sont Chalon-sur-Saône et Bourg-en-Bresse (études DDT 71 et DDT 01) font face à une perte d'attractivité, pendant que les agglomérations du Scot Métropole Savoie (Chambéry et Aix-les-bains) conservent leur attractivité mais sont trop onéreuses pour que les jeunes ménages puissent accéder à la propriété. Ces tendances mettent en péril l'équilibre des territoires et le maintien des services publics (ex : fermeture de 70 classes à Chalon entre 2000 et 2013 ; vieillissement de la population à Aix-les-Bains).

Ces études sont ciblées sur les accédants à la propriété.

Les notions de coût résidentiel et de vulnérabilité sont mobilisées pour **répondre à des enjeux à la fois territoriaux** (équilibre, mixité, services publics...) **et sociaux** (lutte contre la vulnérabilité des jeunes ménages, accession à la propriété).

d. But des études

Ces études se sont attachées à connaître la **capacité d'acquisition** des ménages souhaitant accéder à la propriété et les **conséquences de leurs choix potentiels en termes de vulnérabilité**. La capacité d'acquisition renvoie à la possibilité d'un ménage à s'installer sur le territoire (dans quelles zones, quel type de bien, quel accès aux services/commerces/emplois/transport en commun).

2. Lutter contre la précarité et la vulnérabilité énergétique

a. Études analysées

Trois études adoptent cette approche :

- deux études réalisées par **l'Agence Régionale de l'Énergie et du Climat Nouvelle-Aquitaine (AREC)** pour le compte du **Syndicat mixte pour l'Aménagement du Seuil de Poitou (SMASP)** dans le cadre du diagnostic énergie gaz à effet de serre de son SCOT. La

première étude de 2013 portait sur la précarité des ménages liée au logement, la seconde, en 2015 portait sur la vulnérabilité des ménages liée aux déplacements.

- une étude réalisée elle aussi par l'**AREC** pour le **Syndicat Mixte Angoumois (SMA)** dans le cadre du diagnostic énergie gaz à effet de serre de son SCOT. Elle a été réalisée en 2013 et portait sur la précarité des ménages liée au logement.
- une étude réalisée par l'**Agence Départementale pour l'Information sur le Logement de la Drôme (ADIL 26)** et l'**Observatoire de l'habitat en Drôme** pour le diagnostic du **SCOT Grand Rovaltain**.

b. Notions utilisées

Ces études n'abordent pas la notion de coût résidentiel. Elles traitent de la question énergétique avant tout, à travers la **précarité** et la **vulnérabilité énergétique logement** et la **vulnérabilité énergétique déplacements**.

c. Contexte et enjeux

Ces études répondent à un besoin d'une meilleure connaissance du territoire et d'identification des ménages vulnérables et des poches de vulnérabilités. Les trois SCOT correspondant aux études présentées se fixent pour objectif de réduire la vulnérabilité des ménages et les inégalités territoriales. Ils veulent articuler leur démarche de lutte contre la précarité et la vulnérabilité autour de deux blocs : un bloc information et un bloc action.

Les enjeux autour de la mobilisation des notions de vulnérabilité et de précarité sont principalement **sociaux** et **énergétiques** (lutte contre la vulnérabilité des ménages) et concernent dans une moindre mesure l'organisation du territoire.

d. But des études

Ces études permettent de **caractériser les types de ménages et les types de territoires les plus sujets à la vulnérabilité et à la précarité énergétique**.

Le but de ces études et notamment de « faire prendre conscience aux citoyens du coût réel d'un éloignement des pôles de service ? »¹³, ainsi que de mettre en œuvre des actions pour réduire le risque de vulnérabilité énergétique des espaces périurbains et ruraux (encadrement de la qualité thermique des bâtiments, organisation de l'habitat, des activités et des équipements en lien avec les modes de transport collectif...).

13 Pré-diagnostic du Scot Seuil de Poitou

3. Réduire la consommation d'énergie et les émissions de Gaz à effet de serre

a. Études analysées

Une étude prend l'angle de la réduction de la consommation d'énergie et des gaz à effet de serre. Il s'agit d'une étude menée en 2014 dans le cadre du diagnostic du **Scot cœur d'Herault**, par le **bureau d'étude Burgeap**. L'intervention de ce bureau d'étude spécialisé en environnement se fait dans le cadre de l'**appel à projet de l'Ademe** (Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Énergie) sur la performance énergétique et environnementale et qualité d'usage de l'aménagement et des formes urbaine.

b. Notions utilisées

Les notions utilisées sont celles de **vulnérabilité énergétique logement** et de **vulnérabilité énergétique déplacements**. L'étude analyse aussi les **émissions de CO2** liées à ces deux secteurs (logement et déplacement).

c. Contexte et enjeux

Le territoire du SCOT pays cœur d'Herault fait face à une forte croissance démographique, un fort étalement urbain et une tension foncière grandissante. Les élus souhaitent préserver les sols agricoles et naturels et mettre en place une stratégie d'adaptation au changement climatique. Cette volonté se traduit par l'élaboration d'un "SCOT facteur 4" (dans le cadre des engagements Grenelle de l'environnement 2007). L'ambition portée par le syndicat mixte est de devenir un territoire pilote de la résilience énergétique et climatique.

Comme les 3 études précédentes (lutte contre la précarité et la vulnérabilité énergétique), on parle ici de vulnérabilité énergétique et pas de coût résidentiel. Cette approche se différencie des trois précédentes études parce qu'**elle s'intéresse plus au territoire qu'aux ménages. Les enjeux sont ici davantage énergétiques, territoriaux et environnementaux** que sociaux.

d. But de l'étude

Le but de l'étude est d'établir des **scénarios** qui prennent en compte peuplement, développement économique, maîtrise des mobilités quotidienne et report modaux ; et d'en faire une simulation pour en détailler les **enjeux énergétiques et climatiques associés**. Les scénarios doivent permettre de définir les capacités d'accueil des différents territoires afin de fixer les ouvertures de droits à construire (et leurs conditions), les typologies de logement et programmes souhaités, la multifonctionnalité des quartiers, les conditions de développement des énergies renouvelables...

4. Maîtriser le développement urbain

a. Étude analysée

Une étude prend l'angle de la maîtrise du développement urbain. Il s'agit d'une étude menée en 2010 par le **bureau d'étude Aménis** pour le compte de la **Direction Départementale de l'Équipement et de l'Agriculture de la Haute-Garonne** (DDEA 31) afin d'argumenter la position de l'Etat, en faveur d'une meilleure maîtrise du développement urbain et du phénomène de périurbanisation ; dans le cadre de la **charte Inter-SCOT**.

L'étude analyse les dépenses de logement et de transport des ménages sur les aires urbaines de Toulouse et d'Albi.

b. Notions utilisées

Les notions utilisées par l'étude sont celles de **coût global déplacement**, de **coût global logement**¹⁴, et la part de ces dépenses dans le revenu disponible des ménages.

L'étude se sert aussi de la notion d'**empreinte écologique** pour mesurer l'impact environnemental de l'étalement urbain.

c. Contexte et enjeux

Les aires urbaines de Toulouse et d'Albi connaissent un phénomène de métropolisation (plutôt pour Toulouse), et de croissance périurbaine très forte. La **hausse du prix du pétrole** remet **en cause le mode de vie** périurbain basé sur l'utilisation de la voiture individuelle.

La DDEA cherchait à travers cette étude à construire un discours sur le développement urbain et la consommation foncière, afin de formuler son avis sur la charte Inter-SCOT, en tant que personne publique associée. Cette étude avait pour but de lui apporter des éléments de compréhension de l'étalement urbain et de ses conséquences pour qu'elle puisse adopter une position claire sur les objectifs consommation foncière à atteindre, afin d'infléchir les décisions du Groupement d'Intérêt Public Inter-SCOT.

Les enjeux sont ici **environnementaux** et **fonciers** (maîtrise de l'étalement urbain).

d. But de l'étude

L'étude se fixe pour objectif d'**appréhender l'impact des choix résidentiels des ménages** sur :

- leur budget et leur budget temps
- les budgets des collectivités locales et de l'État
- le développement durable (conséquences sociales, environnementales et économiques)

14 Étonnement le terme de coût résidentiel n'est pas mentionné, alors que c'est ce qui est calculé

C. Comment les notions de coût résidentiel et de vulnérabilité sont-elles mobilisées par les acteurs publics ? Pour quels résultats ?

1. Favoriser l'accès à la propriété des ménages modestes dans les agglomérations

Rappel des 3 études :

- une étude réalisée par **le syndicat mixte Métropole Savoie en 2014 dans le cadre de la révision du SCOT**. Elle avait pour objectif de « mesurer l'adéquation entre les ressources des ménages et la réalité des marchés immobiliers (vente/location) et des coûts connexes au logement (exemples : énergie, transport ...) »¹⁵.
- une étude réalisée par **la Direction Départementale des Territoires de Saône-et-Loire (DDT 71) en 2013, en amont de l'élaboration du le SCOT Chalonnais**. Elle avait pour objectif de sensibiliser les acteurs locaux aux risques liés à la vulnérabilité énergétique en montrant « les effets des coûts énergétiques sur le budget de ces ménages et [en proposant] des pistes d'action ».
- une étude réalisée par **la Direction Départementale des Territoires de l'Ain (DDT 01)** pour mesurer « l'impact de la vulnérabilité énergétique sur le quotidien des ménages » en mesurant les conséquences de 3 stratégies résidentielles.

a- méthode

Ces études sont ciblées sur les accédants à la propriété. Pour connaître la capacité d'acquisition des ménages accédants sur son territoire, chaque étude définit **un ou des ménages types**.

Étape 1 : définition de ménages types

Les ménages types sont définis selon deux critères : leur taille et leurs revenus. En ce qui concerne la taille, les études de la DDE 01 et de la DDE 71 optent pour un couple avec deux enfants, et celle de Métropole Savoie opte pour un couple avec un enfant. Ces ménages de 3 et 4 personnes correspondent au profil sociologique le plus représenté dans la population (des territoires étudiés) qui accède à la propriété (un jeune couple avec enfants).

Métropole Savoie opte pour un seul ménage type qui dispose du revenu médian du territoire. La DDE 71 opte pour 3 ménages types (revenu médian, 3^e décile et 2^e décile). La DDE 01 opte elle aussi pour 3 ménages (3500 €/mois ; 2300 €/mois ; 1600 €/mois¹⁶).

15 Citation tirée de l'étude

16 Pas d'information sur la manière dont ces niveaux de revenu sont définis

	Métropole Savoie	DDE 01	DDE 71
Taille du/des ménage(s)	2 adultes 1 enfant	2 adultes 2 enfants	2 adultes 2 enfants
Ménage moyen	Revenu médian (2962 €/mois)	3500 €/mois	Revenu médian (3070 €/mois)
Ménage Modeste	∅	2300 €/mois	3 ^e décile (2460 €/mois)
Ménage Très Modeste	∅	1600 €/mois	2 ^e décile (2150 €/mois)

Étape 2 : définition de la capacité d'investissement des ménages types

La capacité d'investissement est définie en fonction du revenu associé au ménage type. Les études de la DDE 01 et de la DDE 71 prennent en compte le seul montant de l'emprunt immobilier ; là où l'étude de Métropole Savoie ajoute l'apport du ménage dans la définition de la capacité d'investissement :

- 10 000 € d'apport qui correspond à l'apport moyen d'un ménage primo-accédant
- 50 000 € d'apport qui correspond à l'apport moyen d'un ménage secundo-accédant

Dans les 3 études, le prêt immobilier se fait sur une durée de 20 ans (durée classique d'un prêt en France) et le montant de la mensualité ne peut pas excéder 33 % du revenu.

	Métropole Savoie	DDE 01	DDE 71
Ménage moyen	170k € (apport de 10k €) 210k € (apport de 50k €)	200 k €	162 k €
Ménage Modeste	∅	130 k €	124 k €
Ménage Très Modeste	∅	100 k €	101 k€

Étape 3 : définition des biens immobiliers que les ménages types peuvent acquérir

Les 3 études considèrent que les ménages types sont à la recherche d'une maison (en agglomération ou dans le périurbain) ou d'un appartement (en agglomération uniquement).

- *Méthode 1 (DDE 01 et DDE 71)*

Des biens sont sélectionnés à partir d'annonces immobilières (seloger.com). Pour chaque logement retenu, les dépenses énergétiques logement et déplacements sont calculées ce qui permet de définir quels choix font basculer le ménage en situation de vulnérabilité

C'est une méthode pragmatique, mais on compare des prix, des surfaces et des classes énergétiques très inégales ; de plus il y a souvent des écarts entre les prix de vente affichés en ligne et les prix de vente réels.

- *Méthode 2 (Métropole Savoie) :*

Contrairement à la méthode précédente, aucun bien immobilier n'est sélectionné. L'étude se sert des données Perval (base de donnée des notaires) pour définir si un ménage peut acquérir une maison de 100 m² ou un appartement de 70 m² dans les différentes intercommunalités du territoire d'étude.

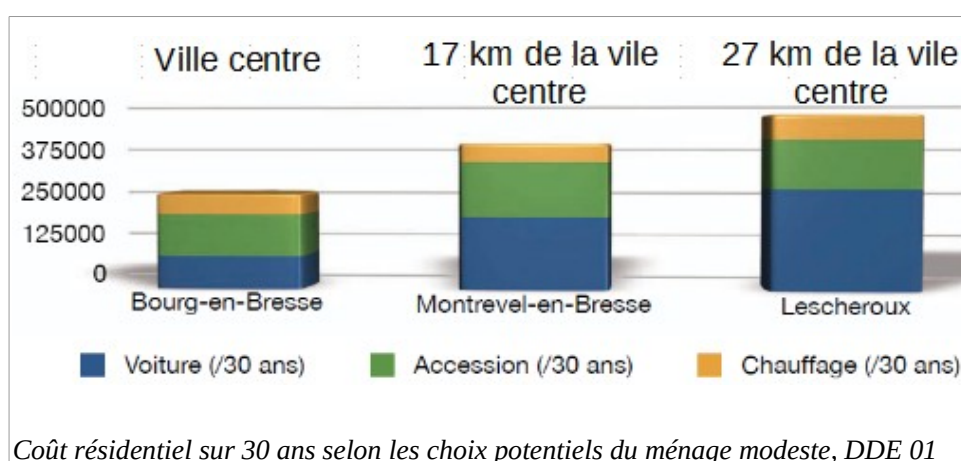
Cette méthode se base sur des données plus solides (transaction) mais, faute de données en quantité suffisante pour respecter le secret statistique, les résultats sont agrégés par EPCI.

b. Résultats

L'étude de la DDE 01 présente ses résultats sous la forme du coût résidentiel calculé sur 30 ans.

Elle conclut que **le choix d'une maison en périurbain conduit à la vulnérabilité énergétique des ménages modestes et très modestes** (revenu respectivement de 2300 et de 1600 €/mois). Ces ménages ont tout intérêt à acquérir un appartement dans la ville-centre (Bourg-en-Bresse) pour éviter la situation de vulnérabilité énergétique, et pour supporter des coûts résidentiels moins élevés que dans le péri-urbain.

Quant au ménage moyen, son niveau de revenu plus confortable (3500 €/mois) lui permet de ne pas être en situation de vulnérabilité, quel que soit son choix. Néanmoins il a intérêt à devenir propriétaire à Bourg-en-Bresse où les coûts résidentiels sur 30 ans représentent plus de 160 000 € d'économie, « ce qui leur permettrait d'acheter la maison de Lescheroux ou de Montrevel-en-Bresse comme résidence secondaire ».



L'étude de la DDE 71 ne calcule pas le coût résidentiel (alors que l'ensemble des éléments sont disponibles), et présente les taux d'effort énergétiques liés à chaque choix résidentiel.

Les conclusions de cette étude montrent que pour ne pas se retrouver en situation de vulnérabilité énergétique, les trois ménages types ménages doivent s'installer à Chalon-sur-Saône. **Choisir une commune périurbaine les place immédiatement en situation de vulnérabilité énergétique.** Si le ménage moyen peut acquérir une maison à Chalon-sur-Saône, les ménages modestes et très modestes devraient se contenter d'un appartement.

	Chalon sur Saône appartement	Chalon sur Saône maison	Sennecey le Grand maison	Gergy maison	Navilly maison
Ménage moyen		10	16	22	18
Ménage modeste	10	18	20	45	23
Ménage très modeste	8	18	21	21	24

Vulnérabilité énergétique globale (en %), en jaune les situations viables source : réalisation personnelle d'après l'étude de la DDT 71

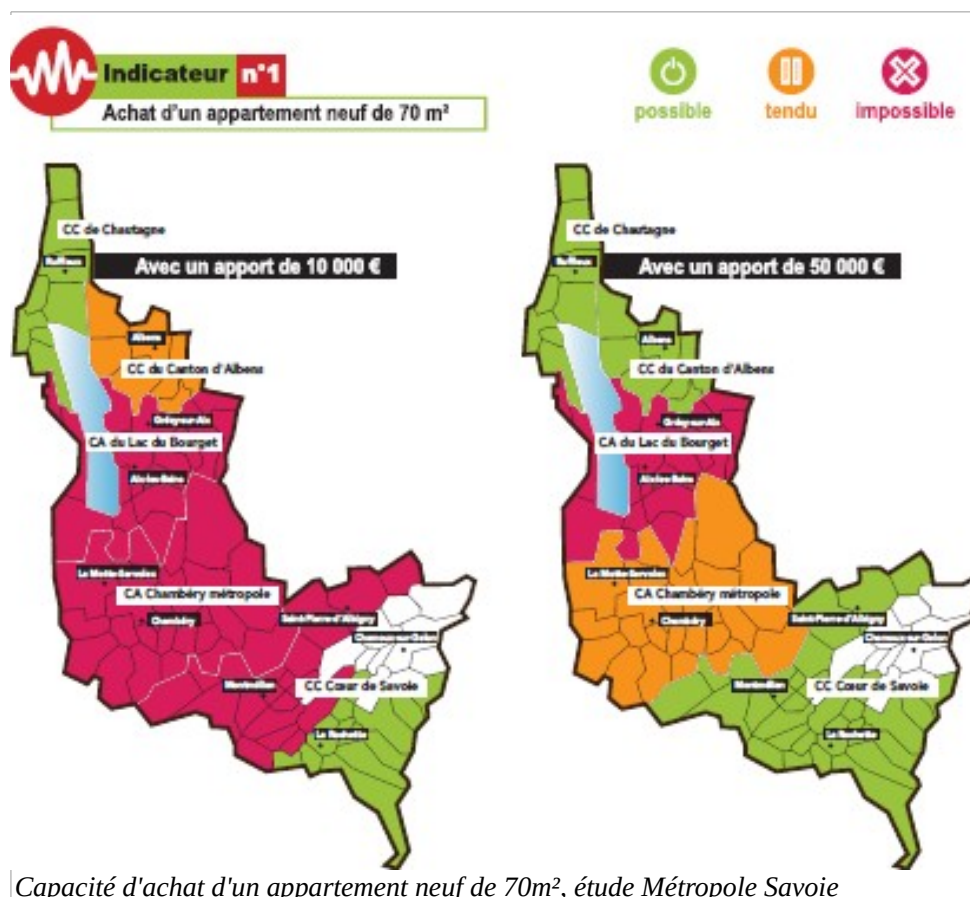
Sur ces deux territoires il a été observé que les ménages modestes font le choix du périurbain plutôt que celui de l'agglomération, lors de leur accession à la propriété. **On peut supposer que ce constat provient de l'attrait qu'exerce la maison individuelle sur les ménages et de l'état du marché** (il est détendu ce qui leur permet d'acquérir une maison individuelle). L'accès au parc de maisons individuelles (anciennes et énergivores) satisfait les ménages modestes sur le plan social mais les conduit à la vulnérabilité énergétique.

L'étude du syndicat mixte Métropole Savoie ne calcule pas non plus le coût résidentiel (alors que l'ensemble des éléments sont disponibles), mais définit les zones où le ménage type peut acheter une maison ou un appartement et celles où il ne peut pas le faire.

Une série de 8 cartes est réalisée :

- 2 cartes concernent l'achat d'une maison neuve de 100 m² (avec apport de 10k€ et 50k€)
- 2 cartes concernent l'achat d'une maison ancienne de 100 m² (avec apport de 10k€ et 50k€)
- 2 cartes concernent l'achat d'un appartement neuf de 70 m² (avec apport de 10k€ et 50k€)
- 2 cartes concernent l'achat d'un appartement ancien de 70 m² (avec apport de 10k€ et 50k€)

Nous avons choisi de présenter les deux cartes qui représentent la possibilité d'acquérir ou non un appartement ancien de 70 m². Le ménage type qui dispose du revenu médian du territoire soit 2962 €/mois ne peut pas devenir propriétaire d'un appartement ancien de 70 m² dans l'une des deux agglomérations (Chambéry et Aix-les-Bains ; au centre de la carte) s'il dispose d'un apport de 10 000 € (apport moyen des primo-accédants). Avec un apport de 50 000 € il peut potentiellement devenir propriétaire sur l'agglomération de Chambéry.



Les 2 études réalisées par les services déconcentrés de l'État (DDE 71 et DDE 01) tendent vers un même constat : les choix résidentiels périurbains sont plus coûteux que les choix résidentiels en agglomération, et ils conduisent les ménages modestes à la vulnérabilité énergétique.

Si l'étude de Métropole Savoie ne croise pas les résultats de dépenses énergétiques avec la capacité d'achat, elle montre tout de même qu'il est plus onéreux et plus difficile de se loger en agglomération, mais que les dépenses énergétiques sont moins importantes en agglomération que dans les zones rurales et périurbaines.

2. Lutter contre la précarité et la vulnérabilité énergétique

Rappel des 3 études :

- deux études réalisées par l'Agence Régionale de l'Énergie et du Climat Nouvelle-Aquitaine (AREC) pour le compte du Syndicat mixte pour l'Aménagement du Seuil de Poitou (SMASP) dans le cadre du diagnostic énergie gaz à effet de serre de son SCOT. La première étude de 2013 portait sur la précarité des ménages liée au logement, la seconde, en 2015 portait sur la vulnérabilité des ménages liée aux déplacements.

- une étude réalisée elle aussi par l'**AREC** pour le **Syndicat Mixte Angoumois (SMA)** dans le cadre du diagnostic énergie gaz à effet de serre de son SCOT. Elle a été réalisée en 2013 et portait sur la précarité des ménages liée au logement.
- une étude réalisée par l'**Agence Départementale pour l'Information sur le Logement de la Drôme (ADIL 26)** et l'**Observatoire de l'habitat en Drôme** pour le diagnostic du **SCOT Grand Rovaltain**.

Ces études s'intéressent uniquement aux questions énergétiques et sociales. La notion de coût résidentiel n'est pas mobilisée dans ces études ; ce sont celles de vulnérabilité énergétique logement et de vulnérabilité énergétique déplacement qui sont les plus utilisées.

Ces études se servent de données nationales sur le logement et les déplacements (Enquête Nationale Logement, Recensement Général de la Population, Enquête Nationale Transport et Déplacement), puisqu'elles ne disposent pas de données locales. Elles permettent d'identifier les profils des ménages vulnérables ainsi que les territoires les plus vulnérables. Il y a donc **un double niveau de lecture : social et territorial**.

a. niveau de lecture social

Pour ce qui est de l'identification des ménages vulnérables (question sociale), nous allons détailler les résultats des études réalisées par l'AREC Nouvelle-Aquitaine.

Les calculs réalisés portent sur les taux d'effort énergétique :

- $\text{taux d'effort énergétique logement} = \text{facture énergétique logement} / \text{revenus}$

La facture énergétique logement est obtenue en multipliant la consommation énergétique du logement (surface du logement¹⁷ * consommation théorique de sa classe DPE) par le prix de l'énergie

- $\text{taux d'effort énergétique déplacement} = \text{facture énergétique déplacement} / \text{revenus}$

La facture énergétique déplacement est obtenue en multipliant les distances parcourues pour les motifs de travail, santé, achat et démarche administrative¹⁸ par le prix du carburant et la consommation moyenne d'un véhicule.

Le calcul du taux d'effort permet d'identifier des profils de ménages en situation de vulnérabilité énergétique logement :

17 Contenu dans les données du Recensement Général de Population

18 Ces distances sont déterminées à partir des données du Recensement de la Population de 2008 (déplacements domicile-travail), et de l'Enquête Nationale des Transports et Déplacements 2008 (autres déplacements), qui sont traitées à l'aide du distancier Loxane et le modèle Copert 4

- **les « jeunes ménages » d'une seule personne** : ils ont moins de 35 ans, sont ouvriers, employés ou sans activité professionnelle¹⁹ et sont généralement locataires d'un logement de moins de 40 m²
- **les familles monoparentales** : elles sont généralement locataires d'un appartement de plus de 70 m² (souvent un logement social), et le chef de famille est ouvrier, employé ou sans activité professionnelle
- **les ménages âgés d'une ou deux personnes** : ils ont plus de 60 ans et sont généralement propriétaire d'une résidence principale de plus de 100 m² chauffée au fioul ou au gaz naturel

Le calcul du taux d'effort permet d'identifier des profils de ménages en situation de vulnérabilité énergétique déplacement :

- **les actifs périurbains** : ils sont en couple et ont un ou des enfants. Ils effectuent des déplacements relativement courts mais très fréquents. Ils représentent 37 % des vulnérables énergétiques déplacements de l'étude réalisée dans le cadre du SCOT Seuil de Poitou.
- **les actifs ruraux** : ils sont ouvriers ou agriculteurs, en couple avec enfant. Leurs déplacements sont peu fréquents (beaucoup travaillent près de chez eux) mais long (achats, démarches administratives...).

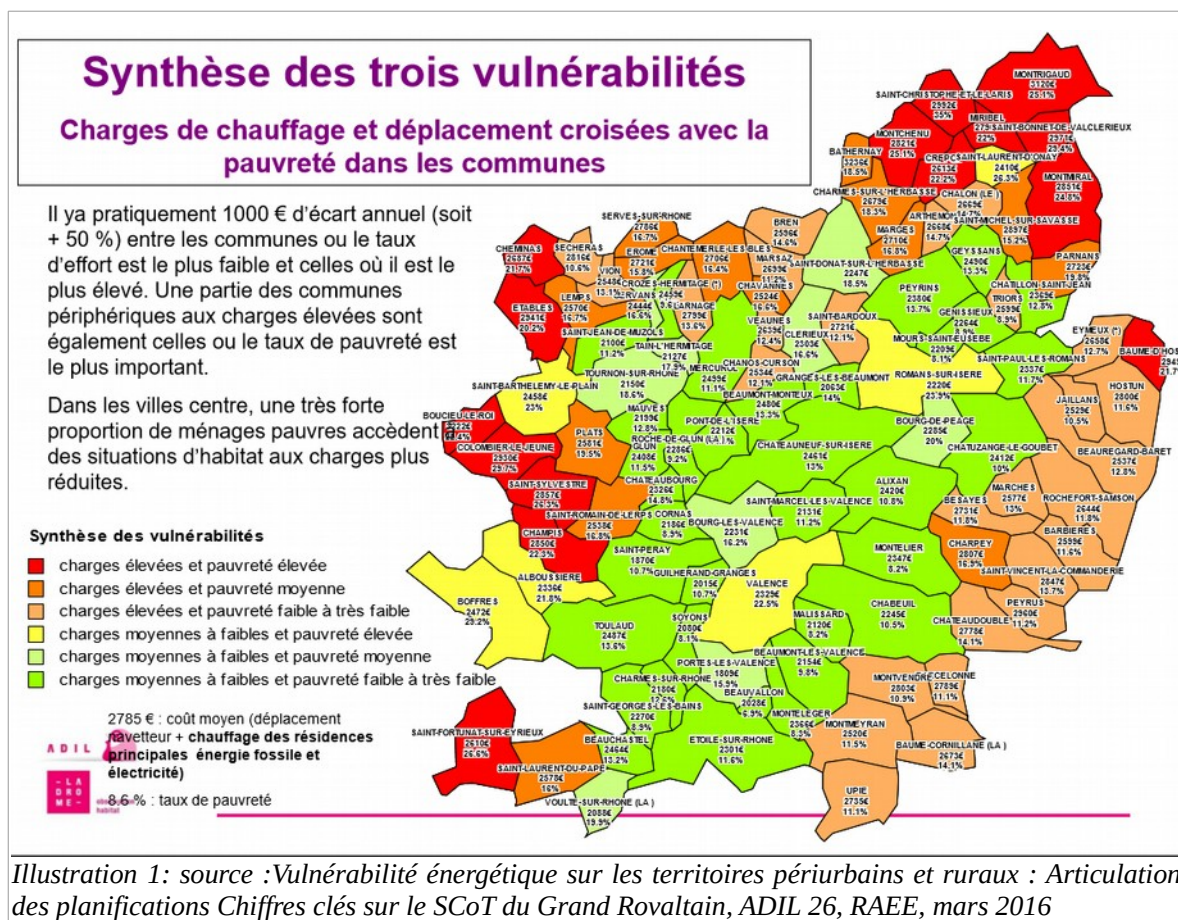
b. niveau de lecture spatial

Pour ce qui est de l'identification des territoires vulnérables (lecture spatiale), nous allons détailler les résultats l'étude réalisée par l'ADIL 26 et l'Observatoire de l'habitat en Drôme. L'étude s'intéresse aux **coûts énergétiques moyens par commune pour identifier les communes qui induisent les plus grandes dépenses** pour leurs habitants en raison d'un parc de logement énergivore ou de problématiques de déplacements (long, fréquent, exclusivement automobiles...). Elle croise ces informations avec celle des niveaux de revenu à travers le calcul du **taux d'effort par commune**. L'approche croise habilement les dépenses énergétiques et les revenus des ménages pour introduire la notion de **triple vulnérabilité**²⁰ (chauffage, carburant, revenu modestes).

Les résultats de l'étude montrent que **l'éloignement des pôles urbains est source de vulnérabilité** (dépenses énergétiques plus élevées). Les secteurs les plus périphériques cumulent les 3 vulnérabilités et supportent un taux d'effort qui peut excéder 20 % du revenu (voir carte ci-dessous).

19 Les étudiants ne sont pas pris en compte par l'étude, en raison de la complexité d'évaluer leur revenu

20 La notion de triple vulnérabilité n'a pas de définition scientifique, elle est ici définie par l'étude



Cependant le niveau de revenu à un fort impact sur la vulnérabilité (comme nous l'expliquons dans la partie définitions, les ménages les plus aisés ne sont pas concernés par la vulnérabilité énergétique).

3) Réduire la consommation d'énergie et les émissions de Gaz à effet de serre

Rappel de l'étude :

- une étude menée en 2014 pour le diagnostic du **SCOT cœur d'Herault**, par le **bureau d'étude Burgeap** (bureau d'étude spécialisé en environnement), dans le cadre de l'**appel à projet de l'Ademe** (Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Énergie) sur la performance énergétique et environnementale et qualité d'usage de l'aménagement et des formes urbaine.

a. méthode

Le SCOT s'est fixé le double objectif de réduire les consommations d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre, et de continuer à accueillir des nouveaux habitants et de nouvelles activités.

Pour répondre à ce double objectif, le bureau d'étude Burgeap a décidé de baser son approche sur l'évaluation de la capacité d'accueil du territoire. Des scénarios de développement ont été effectués pour **traduire l'impact des différentes orientations potentielles du SCOT sur l'accueil de population et activités et sur les conséquences climatiques et énergétiques** induites.

Les scénarios doivent permettre de définir les capacités d'accueil des différents territoires afin de fixer les ouvertures de droits à construire (et leurs conditions), les typologies de logement et programmes souhaités, la multifonctionnalité des quartiers, les conditions de développement des ENR...

L'étude commence par établir une typologie des communes selon leur taille (<2000 habitants, >2000 habitants et >5000 habitants), le rythme de construction sur la dernière décennie, l'autonomie (emplois sur la commune, dépendance automobile, accès aux commerces et services publics), et la fragilité économique de la population.

4 types sont définis :

- pôles structurants
- pôles secondaires (autonomie, pression démographique)
- communes relais (autonomie, pas de pression démographique)
- ensemble villageois (peu d'autonomie)

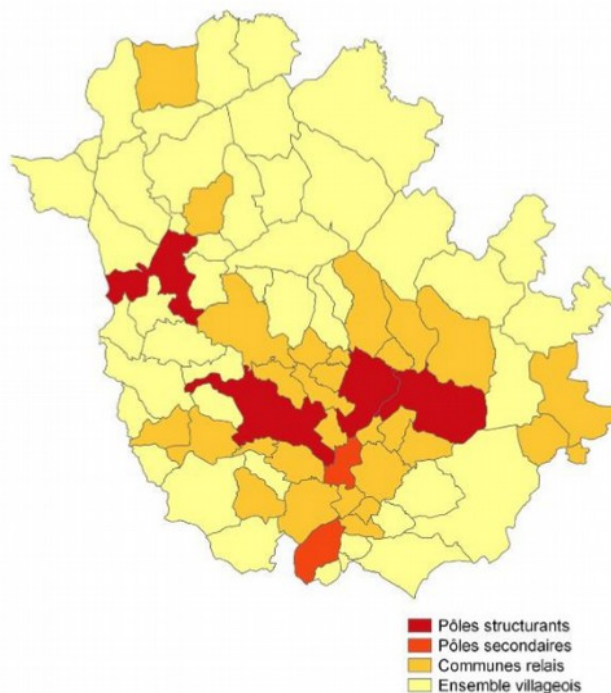


Figure 1 : Typologies d'espaces retenues pour l'analyse des enjeux énergétiques et climatiques du territoire dans le cadre du projet PROBITEE

b. résultats

À partir du logiciel équitée (développé par Burgeap), qui se sert de différentes bases de données (RGP, SITADEL, EIDER, ERFIS, ENTID...), est calculé l'impact en termes d'émissions de gaz à effet de serre de **l'accueil d'un nouvel habitant** :

- l'accueil d'un nouvel habitant au sein d'un **ensemble villageois génèrera 30 % d'émissions en plus qu'au sein d'un pôle structurant**
- l'accueil d'un nouvel habitant dans un **pôle secondaire ou une commune relais génèrera 20 % d'émissions en plus qu'au sein d'un pôle structurant**

Ces différences d'impacts sont directement liées à la répartition des équipements publics et commerciaux sur le territoire. L'étude propose donc que l'accueil de population dans les communes

de l'ensemble villageois soit conditionné à l'élaboration d'un schéma de développement commercial cohérent.

Les mêmes constats sont tirés sur la vulnérabilité énergétique : ce sont les communes relais et les ensembles villageois qui sont le plus sujet à la vulnérabilité énergétique logement déplacement. Dans certaines communes, 80 % de la population est en situation de vulnérabilité énergétique déplacements en raison de déplacements quotidiens compris entre 30 et 90 kilomètres.

Pour l'heure, le SCOT n'a pas été validé politiquement, nous n'avons par conséquent que peu d'éléments à analyser et aucune connaissance de la traduction de ces orientations dans le SCOT.

4. Maîtriser le développement urbain

Rappel :

- une étude menée en 2010 par le **bureau d'étude Aménis** pour le compte de la **Direction Départementale de l'Équipement et de l'Agriculture de la Haute-Garonne** (DDEA 31) afin d'argumenter la position de l'état, en faveur d'une meilleure maîtrise du développement urbain et du phénomène de périurbanisation ; dans le cadre de la **charte Inter-SCOT**.

a. méthode

L'étude qui porte sur l'aire urbaine de Toulouse est se base essentiellement sur l'Enquête Ménage Déplacement de 2004. Le découpage du terrain d'étude en différentes zones se fait sur la base du découpage des secteurs de l'EMD de 2004.

Les dépenses de déplacements sont calculées à partir des données de l'EMD 2004, de données fournis par les collectivités (coût du stationnement, prix moyen d'un déplacement en transport en commun urbain et interurbain, coût kilométrique d'une course de taxi), de l'Enquête Budget des Familles. L'ensemble des facteurs sont pris en compte dans le calcul des dépenses de déplacements (carburant, acquisition et entretien du véhicule, assurance, abonnement transport collectif, stationnement...).

Les dépenses de logement sont calculées selon le statut du ménage : propriétaire, accédant à la propriété ou locataire :

- pour les locataires prise en compte du loyer, des charges, de l'assurance du logement et de l'énergie (eau, électricité et combustible)
- pour les propriétaires (accédants et non accédants) prise en compte du remboursement du prêt (en cas d'accession), des charges, de l'assurance du logement, de l'énergie (eau,

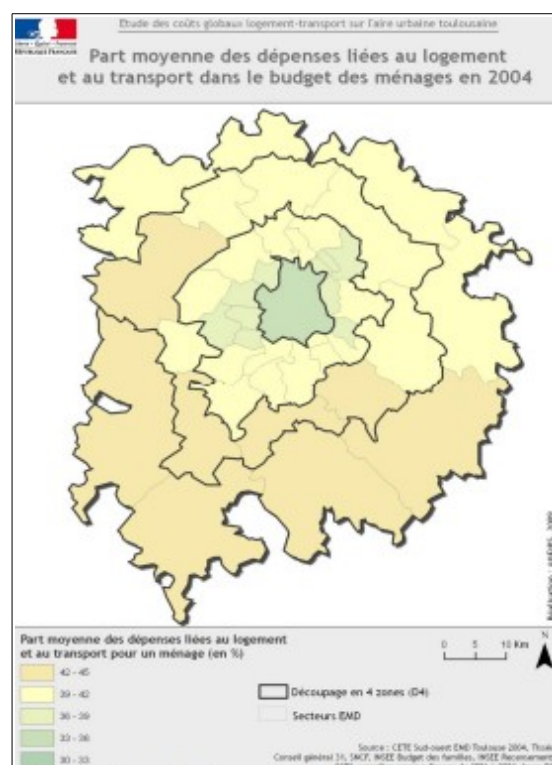
électricité et combustible), des travaux de rénovation/entretien, des coûts d'installation des réseaux²¹ (assainissement, eau potable, électricité)

b. résultats

L'étude montre que les coûts de logement (9100 €/an) sont en moyenne trois fois supérieurs aux coûts de déplacements (3400 €/an). Le taux d'effort moyen des ménages est de 29,3 % pour le logement et 11,2 % pour les déplacements, soit un **taux d'effort logement-déplacement de 40,5 %**.

Découpage EMD	Dépenses Transport	Dépenses Logement
Toulouse	2 331 €	8 560 €
Première couronne	3 311 €	9 436 €
Deuxième couronne	4 054 €	9 531 €
Troisième couronne	3 917 €	8 848 €

Découpage EMD	Part des dépenses logement dans le budget des ménages (en %)	Part des dépenses transport dans le budget des ménages (en %)
Toulouse	28,3	7,7
Première couronne	29,4	10,3
Deuxième couronne	29,6	12,6
Troisième couronne	29,2	13,0



Ce qu'il faut retenir :

- **Les dépenses de transport augmentent avec l'éloignement de Toulouse :** déplacements plus longs, taux de motorisation élevé, possession de véhicules puissants (qui gonflent le coût transport global)
- **Les dépenses de logement aussi,** en raison de plus grandes surfaces, d'une part de logements individuels et d'accédants à la propriété plus élevée dans le périurbain.
- **Le coût résidentiel est en moyenne moins élevé à Toulouse qu'en périphérie** (voir carte) cela dit, les logements y sont globalement plus petits, et la part de locataires est plus élevée que dans les zones péri-urbaines.

21 Dans le cas de la construction d'une maison individuelle

Concernant le logement :

- **Le logement individuel fait supporter une dépense globale** (coûts énergétiques et coûts fixes) **supérieure d'environ 55 % par rapport au logement collectif**
- Les ménages accédants sont ceux qui supportent les dépenses les plus élevées (en raison du remboursement de l'emprunt). Les accédants à un logement individuel ont un taux d'effort logement-transport d'environ 55-60 %, ce qui n'est pas soutenable pour les ménages modestes.
- **L'acquisition d'un appartement en centre-ville coûte aussi cher que l'acquisition d'une maison en périphérie** (d'une surface plus grande sans doute)
- Les coûts de location sont assez similaires pour toutes les communes (mais l'étude ne fournis pas d'information sur la taille des logements ...)

Concernant les déplacements :

- L'utilisation de transports en commun réduit les coûts de déplacements, **un ménage qui se déplace en transport en commun peut dépenser jusqu'à 8 fois moins qu'un ménage qui se déplace en voiture** (ne posséder qu'un véhicule au lieu de deux fait faire des économies conséquentes, de l'ordre de 4000 €/an).
- **L'acquisition d'un nouveau véhicule peut multiplier par 7 les dépenses transport** (augmentation liée à l'achat du véhicule, à son entretien et aux taxes)
- Les temps de parcours sont plus longs pour les ménages résidant en périphérie, que pour ceux résidant dans les communes centrales (même si l'utilisation des transports en commun tends à les augmenter).

L'étude tente d'analyser l'impact de l'étalement urbain sur le budget des collectivités : **aucune corrélation n'est observée entre évolution des budgets communaux et le boom résidentiel périurbain**. Cependant l'étude précise qu'il est difficile à mesurer en raison du manque de données, de la diversité des méthodes comptables des communes (ex : l'achat d'un bus peut être mis en fonctionnement ou investissement selon commune), de la répartition des compétences et des subventions de l'État.

En termes d'émission de gaz à effet de serre, **à Toulouse et en 1^{ère} couronne les émissions de CO₂ liées au transport sont équivalentes à celles liées au logement**, alors qu'**en deuxième et troisième couronnes, les émissions liées au transport sont quatre fois supérieures à celles liées au logement**.

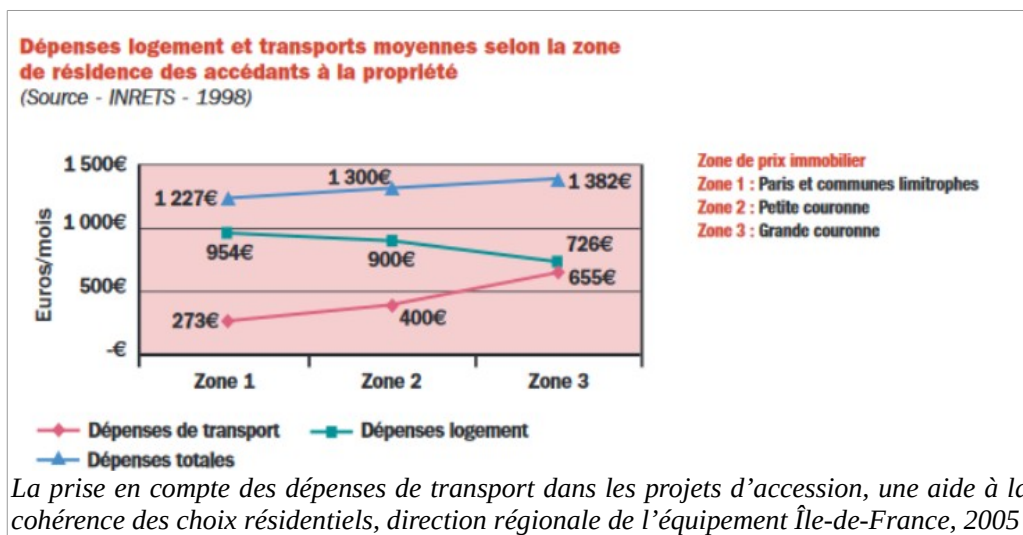
D. Analyse critique

1. Points de convergences entre les différentes études

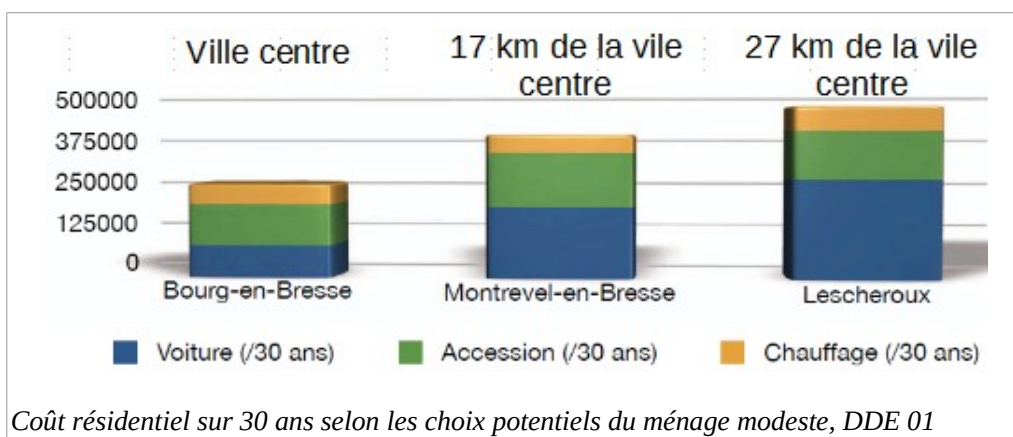
Malgré les divergences d’approches et de méthodes entre les études, nous avons pu relever des similitudes.

a. Dans le périurbain les coûts de déplacements peuvent dépasser ceux de logement

En situation générale le coût du logement est supérieur à celui du déplacement, mais dans certains cas périurbains, les coûts de déplacements égalent voire dépassent ceux du logement.



Ce constat est partagé par l’étude de la DDE 01 : les coûts liés à la voiture (en bleu) dépasse ceux liés au logement (accession et chauffage).



b. Les coûts résidentiels augmentent avec l'éloignement des pôles urbains

Les études concluent que **les coûts énergétiques et résidentiels moyens augmentent avec l'éloignement des pôles urbains** (la vulnérabilité aussi par la même occasion).

Cela vient confirmer les résultats des études nationales qui montrent que la vulnérabilité énergétique est faible au sein des pôles urbains (14 % pour les grands pôles, 24 % pour les pôles moyens ; voir tableau), mais elle augmente quand on s'éloigne des pôles urbains (30 % environ dans les zones péri-urbaines, 41 % dans les communes multipolarisées et près de 50 % dans les zones hors aire urbaine). Le climat est le premier facteur de disparité pour la vulnérabilité liée au logement, alors que c'est l'éloignement des pôles urbains pour les dépenses liées aux déplacements²².

Figure 1 - Proportion de ménages en situation de « vulnérabilité énergétique »
en %

	Pour le logement	Pour les déplacements	Pour au moins une approche	Pour les deux approches
Type de territoire				
Grands pôles	10,7	4,3	13,8	1,2
Couronnes des grands pôles	16,9	18,8	31,8	3,9
Pôles moyens et petits	18,5	6,9	24,0	1,4
Couronnes des pôles moyens et petits	23,8	16,2	35,7	4,3
Multipolarisé	23,9	23,0	40,9	6,0
Hors aire urbaine	28,6	30,6	49,6	9,5

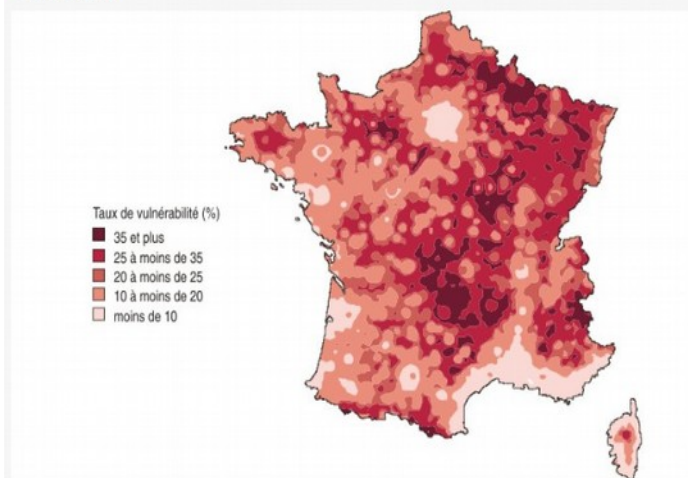
source : *Vulnérabilité énergétique Loin des pôles urbains, chauffage et carburant pèsent fortement dans le budget des ménages, Commissariat général au développement durable, 2015*

La carte de gauche (approche logement) montre que la vulnérabilité énergétique logement est faible dans les zones chaudes et les zones denses, et qu'elle est élevée dans les zones les moins denses et aux climats plus froids.

La carte de droite (approche déplacement) fait clairement apparaître les pôles urbains (en clair) comme des zones peu vulnérables, et leurs périphéries (en foncé) comme des zones vulnérables.

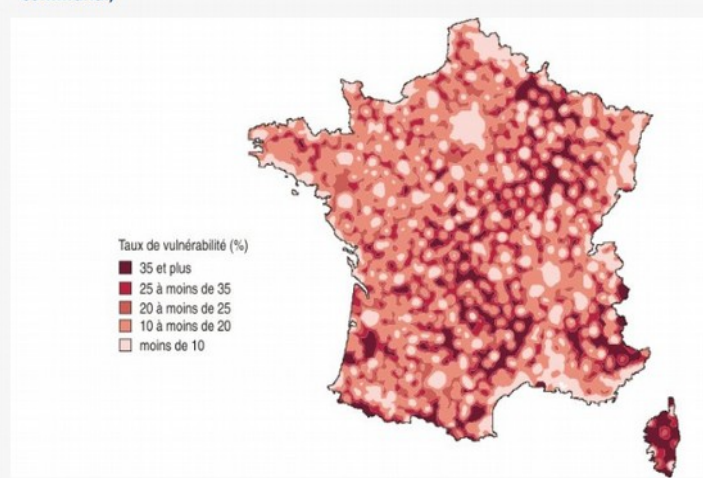
²² Vulnérabilité énergétique Loin des pôles urbains, chauffage et carburant pèsent fortement dans le budget des ménages, Commissariat général au développement durable, 2015

Figure 2 – Part des ménages vulnérables pour l'approche logement (lissage communal)



Sources : Insee, RP, ERF5 et RDL de 2008 ; SOeS ; Anah.

Figure 4 – Part des ménages vulnérables pour l'approche déplacements (lissage communal)



Sources : Insee, RP, ERF5 et RDL de 2008 ; SOeS, ENT.D.

c. 6 profils de ménages sont identifiés comme plus vulnérables

Les études identifient différents profils de ménages plus sujet à la vulnérabilité :

- les **accédants à la propriété** (en raison des coûts liés à l'emprunt et une augmentation des dépenses de déplacement dans le cas d'un choix périurbain²³)
- les familles monoparentales modestes (souvent locataires d'un logement social) en raison de leurs faibles revenus
- les jeunes ménages d'une personne (ouvriers, employés, sans activité) en raison de leurs faibles revenus
- les personnes âgées (seule ou à deux) qui vivent dans de grandes maisons en zone rurale
- les actifs périurbains en raison de fortes dépenses liées à de nombreux déplacements (emplois, services)
- les actifs ruraux en raison de fortes dépenses liées à de longs déplacements ponctuels (services)

d. Les ménages accédants à la propriété supportent les coûts résidentiels les plus élevés

Les accédants à la propriété sont la catégorie pour laquelle les coûts résidentiels sont les plus élevés. Ils semblent être la population sur laquelle l'action publique peut avoir le plus de prise. L'achat d'un logement est une étape importante dans la vie d'un ménage (dans son parcours résidentiel) et

²³ Le schéma le plus récurrent et celui d'un couple qui passe de la location d'un appartement en ville à l'achat d'une maison en périphérie (suite à l'arrivée d'un enfant dans de nombreux cas)

joue un rôle structurant dans la mobilité dans la mesure où 80 % des déplacements ont pour origine ou destination le domicile²⁴. De plus **c'est au moment du choix résidentiel que l'on a le plus de chance d'influencer sur la localisation du ménage et sur son comportement** (modal entre autres). Des études²⁵ ont montré que c'est lors d'un déménagement qu'il y a une fenêtre d'opportunité pour faire évoluer les pratiques de mobilité. Une fois l'achat effectué, cela est plus compliqué (le ménage est lié à son emprunt immobilier).

2. Des méthodes très diverses

Nous avons observé que les différentes études analysées utilisent différentes notions selon les questions auxquelles elles souhaitent répondre. De plus pour une même question ou pour le calcul d'un même indicateur (ex : la vulnérabilité énergétique déplacement), les manières de faire varient. Les différents paramètres (ex : quels déplacements, combien de fois par semaine...) sont pris en compte de diverses manières.

Ces divergences de méthodes ne permettent pas une comparaison systématique des différentes études et de leurs conclusions. Cette situation résulte de la complexité de prendre en compte de manière homogène l'ensemble des paramètres en l'**absence d'une méthode standard** (fiable et établie) et de données appropriées (il faut souvent croiser différentes bases de données, ce qui donne lieu à une marge d'erreur plus grande).

Ces notions soulèvent un enjeu méthodologique important. Quels paramètres prendre en compte, de quelle manière, avec quelles données ? Sous quelle forme exprimer et communiquer les résultats ?

a. un manque de données

Dans un premier temps interrogeons-nous sur les données disponibles, puisqu'elles influencent grandement la méthode et les résultats :

- Les données relatives à la mobilité sont inégales selon les territoires. Certains (voir carte ci-dessous) disposent d'Enquête Ménage Déplacements (EMD), d'une Enquête Déplacement Grand Territoire (EDGT), ou d'une Enquête Déplacement Ville Moyenne (EDVM) qui permettent une estimation précise des déplacements tous motifs confondus dans un périmètre assez large. D'autres ne disposent que des données nationales que sont l'Enquête Nationale sur les Transports et les Déplacements (ENTD) et du Recensement Général de la Population (RGP) qui fournissent des données qui reflètent moins bien la situation locale (et ses spécificités).

24 Comparaison des coûts et impacts carbone entre une construction neuve et une réhabilitation en centre-bourg dans le pays de M..., Cété Nord Picardie, 2013

25 J.Meissonnier

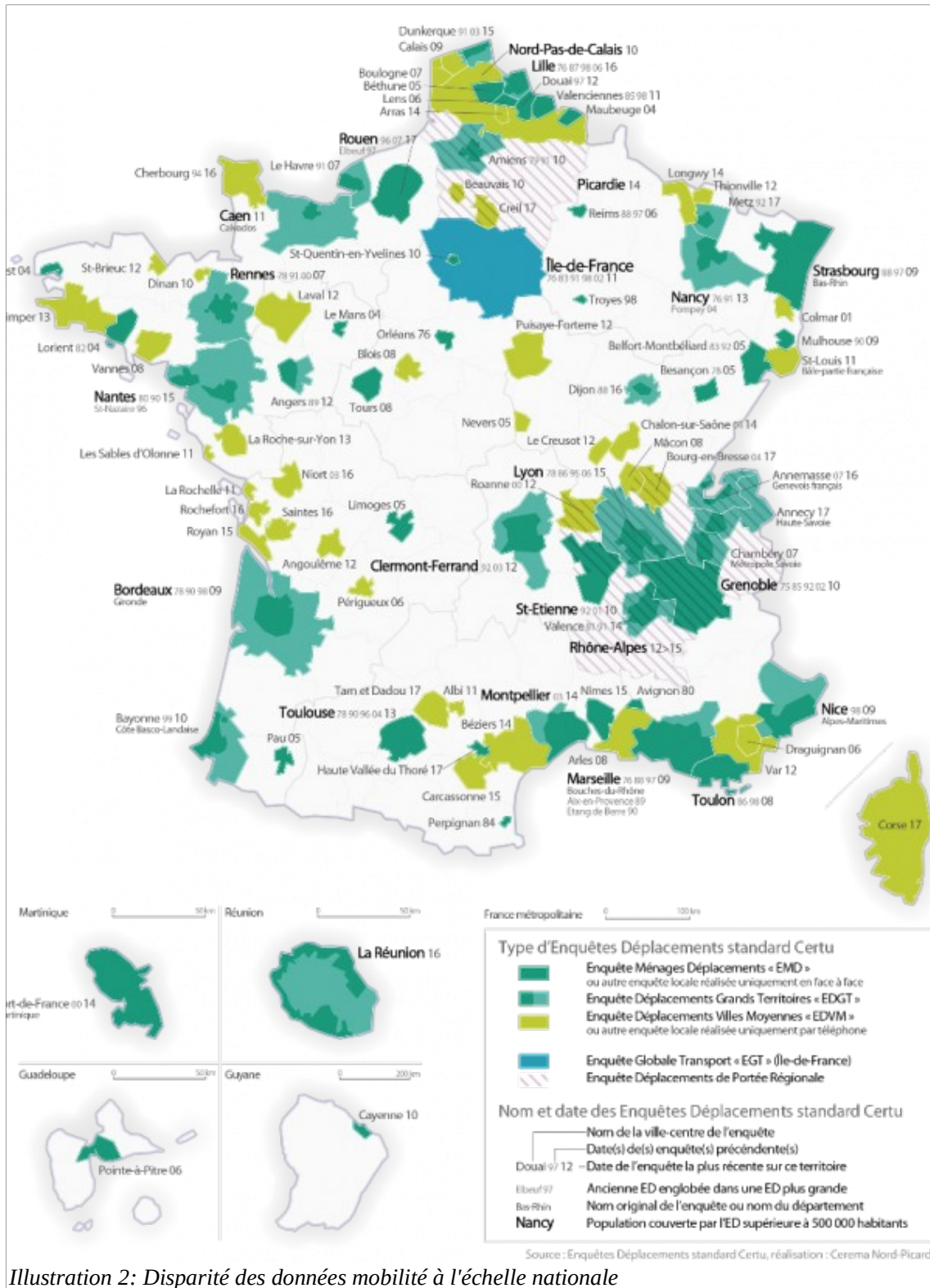


Illustration 2: Disparité des données mobilité à l'échelle nationale

- Les données relatives au logement sont disponibles à l'échelle nationale. On dispose de l'Enquête Nationale Logement (ENL), le Recensement Général de la Population (RGP) ainsi que l'Enquête Budget des Familles (EBF) qui comprend elles aussi des données relatives au logement (dépenses énergétiques, statut d'occupation, loyer, remboursement des emprunts

immobiliers...). Néanmoins on constate un manque de données sur la question des prix de ventes des biens immobiliers qu'ils soient neuf ou anciens ; et ce malgré les bases de données PERVAL²⁶ (données sur les transactions immobilières observées par les notaires).

Face à ce manque de données, certains acteurs (DDT 71 et DDT 01) ont utilisé les prix d'annonces immobilières. Si cette solution paraît pragmatique, elle comporte des limites : elle n'est pas représentative statistiquement, et les prix immobiliers affichés sur les annonces ne correspondent pas nécessairement au prix de vente final.

On peut par ailleurs s'interroger sur la précision de la méthode qui utilise les données Perval. En effet l'étude Métropole Savoie conclut que le ménage type ne peut pas trouver d'appartement ancien de 70 m² sur l'agglomération de Chambéry pour se loger à moins de 170 000 €. Or en consultant le site internet de la FNAIM (le 28/03/2018) nous avons pu trouver une quarantaine de biens répondant aux critères (environ 70 m² et moins de 170 000 €).

L'utilisation des bases de données DVF et surtout DV3F pourraient permettre de remédier à ce problème manque de données et de méthode.

Focus sur les bases de données DVF et DV3F :

La base de données DVF (Demande de Valeur Foncière) est produite par la DGFIP (Direction Générale des Finances Publiques). Elle fournit « sur le périmètre concerné et sur une période maximale de cinq ans, les ventes immobilières publiées par le service de la publicité foncière (anciennement conservation des hypothèques), complétées du descriptif des biens en provenance du cadastre »²⁷. Ces données sont mises à disposition des collectivités compétentes en matière d'urbanisme et d'aménagement.

Ces données sont compliquées à manipuler et doivent être retraitées pour permettre l'observation foncière.²⁸

La base DV3F est un enrichissement de la base DVF par les Fichiers fonciers. Ce travail est mené par le Cerema ; la base DV3F a été mise à disposition des services centraux et déconcentrés de l'État (pour étoffer les porter à connaissance des SCOT et PLUi par exemple) et peut être mise à disposition de collectivités pour certaines études.

Cette base de données intègre la géolocalisation des parcelles vendues, des informations (anonymisées) sur les acquéreurs et les vendeurs, et les caractéristiques des biens.

Son utilisation dans le cadre d'études portant sur le coût résidentiel et la capacité d'acquisition des ménages serait intéressante, car les données sont disponibles en plus grand nombre qu'avec la base Perval et que des informations sur les vendeurs sont disponibles.

Pour plus d'informations sur le site internet du groupe national DVF : <https://www.groupe-dvf.fr/>

26 Dans l'étude du syndicat mixte Métropole Savoie, l'échantillon est trop faible, ce qui oblige un traitement à l'échelle des intercommunalités en raison du secret statistique

27 Source : <https://www.groupe-dvf.fr/fiche-n1-quest-ce-que-dvf/>, consulté le 06/04/2018

28 Source : voir annexe DV3F croisement de DVF et Fichiers fonciers, présentation A.Herman et M.Journet

b. des paramètres pris en compte de façon variable

Ce manque de données s'accompagne de divergences dans le choix des paramètres pris en compte, et de nombreuses questions se posent pour définir les paramètres à prendre ou non en compte :

Sur la prise en compte du revenu :

- quel niveau choisir (revenu médian, déciles) ?
- quelle zone géographique choisir (commune, intercommunalité, zone étudiée, France) ?
- faut-il prendre en compte la taille du ménage en fonctionnant par unité de consommation ?

Sur la prise en compte des déplacements :

- faut-il considérer uniquement les déplacements domicile-travail (beaucoup de données disponibles, type de déplacement le plus structurant (en distance)
- faut-il également prendre en compte les autres déplacements (services, accompagnement, loisirs...) qui représentent une part non négligeable de l'ensemble des déplacements ?

Sur les coûts de la mobilité :

- faut-il utiliser les barèmes de l'Adetec ? Ou bien se servir des données de l'EBF ?
- comment différencier les coûts d'amortissement d'un véhicule à l'autre ?

Sur les factures énergétiques logement :

- faut-il multiplier la surface par la consommation moyenne de la classe DPE ?
- faut-il plutôt privilégier les données nationales (EBF, ENL, PHEBUS²⁹) ?

Sur la capacité d'acquisition immobilière :

- quelle durée d'emprunt prendre en compte ? (20 ans semble être la plus pertinente)
- quel apport ?
- comment intégrer les variations liées aux différentes zones de Prêt à Taux Zéro ?

29 Enquête Performance de l'Habitat, Équipements, Besoins et Usages de l'énergie

Sur la façon de présenter les résultats :

- pour un ou des ménages types ?
- par commune et décile de revenu ?
- selon le statut d'occupation ?
- selon la taille du ménage ?
- selon le type de logement (maison/appartement), la surface, les espaces extérieurs ?

En plus de ces questions il subsiste des interrogations majeures telles que :

- quels logements comparer ? C'est une étape délicate, elle fait entrer en jeu des facteurs autrement plus complexes que les seuls facteurs quantitatifs et budgétaires, et renvoie à la façon dont les ménages arbitrent entre différents logements selon leur localisation. Les comparaisons à surface égale entre péri-urbain et agglomération n'ont pas nécessairement beaucoup de sens, alors que comparer ?

Pour alimenter ce questionnement, l'utilisation *a posteriori* des données utilisateurs des outils de calculs de coût résidentiel pourrait s'avérer très utile.

- comment prendre en compte la constitution d'un capital, d'un patrimoine par le ménage accédant, ainsi que le risque de valorisation ou de dépréciation du logement acquis ?

c. vers la définition d'une méthodologie standard ?

Au vu de la complexité de combiner les différents paramètres et de la diversité des choix opérés par les acteurs, une méthodologie pourrait être proposée par un groupe de travail national réunissant les acteurs concernés par la thématique. Ce groupe de travail pourrait être composé de l'INSEE, du CREDOC, de l'ONPE, du Cerema ... Son but serait de stabiliser une méthode.

Ce travail s'annonce long et compliqué mais est incontournable pour faire entrer la notion de coût résidentiel dans le champ de l'action publique.

Il y aura sans doute besoin de définir non pas une, mais des méthodes (au moins deux) selon les bases de données disponibles par territoire (Enquête Déplacement locale ou non). Cette mission peut aussi servir à alimenter la réflexion sur le devenir des différentes enquêtes et de l'évolution des méthodes d'enquête.

3. Les pistes d'actions identifiées restent classiques

Les **pistes d'actions** qui ont pu être identifiées par ces études se révèlent **“standards” et peu contextualisées**. On peut citer la limitation de l'étalement urbain, le renforcement de la cohérence urbanisme-transport, la maîtrise foncière, la rénovation thermique, la mise en place de transport en commun et de système de covoiturage, le développement de logements abordables et/ou évolutifs... Ces pistes d'actions peuvent être identifiées sans avoir recours à une analyse de la vulnérabilité et des coûts résidentiels, on peut alors se demander l'intérêt de la notion.

La difficulté à identifier de nouvelles actions vient en partie du fait de la grande transversalité que demande l'approche du coût résidentiel. Elle concerne à la fois l'**action sociale** (lutte contre la précarité, accompagnement dans les choix résidentiels), l'**aménagement du territoire** (répartition des activités, développement urbain, équilibre du territoire, mixité), le **logement** (aide à l'accession, logement social, logement abordable) et la **mobilité** (alternatives à l'autosolisme, tarification solidaire, intermodalité). Il est difficile d'avoir une vision globale et de communiquer avec l'ensemble des acteurs concernés (diversité d'acteurs privés, éparpillement des compétences dans le domaine public).

La piste d'action qui apparaît la plus intéressante est soulevée par le syndicat mixte Métropole Savoie qui veut définir des prix de sortie des logements abordables en fonction de la capacité d'investissement des ménages cibles (couple primo-accédant avec 1 enfant, et disposant du revenu médian). Cette piste relève plus d'une approche centrée sur le logement abordable que de l'approche coût résidentiel. Mais la réflexion qu'elle engage mérite d'être poursuivie et d'être complétée par l'approche des coûts résidentiels, c'est ce que nous verrons dans la partie suivante.

4. Une notion prometteuse tout de même

a. pour définir les prix des logements abordables

L'étude de Métropole Savoie ouvre la réflexion sur la définition de prix de sortie de logements abordables. Si l'on poursuit la réflexion, **le coût résidentiel peut être mobilisé pour définir des coûts de sortie de logement abordables** qui permettent aux ménages ciblés de se loger sans basculer en situation de vulnérabilité. En d'autres termes, il s'agirait de **moduler les prix de sortie des logements abordables en fonction du coût résidentiel**. Ainsi pour un même territoire, un programme de logement abordable qui induit des coûts de mobilité élevés devrait tendre vers des coûts de sortie plus bas qu'un logement abordable situé dans un quartier mixte desservi en transport en commun qui induit des coûts de mobilité plus raisonnables.

Il est envisageable de définir des tailles de logement (par opération ou via le PLH) adaptés au type de ménage ciblé et des coûts de sortie adaptés à sa capacité d'investissement (qui dépend des revenus, de l'apport, du prêt immobilier et des dispositifs d'aides publiques tel que le PTZ). Cette proposition se veut **un outil pour aider les collectivités et les promoteurs à définir des coûts de sortie adaptés aux ménages modestes**. Cela peut présenter le double avantage d'éviter la

vulnérabilité des ménages et d'**accélérer le processus de commercialisation** pour les promoteurs (avec possibilité de VEFA, dans la mesure où les primo-accédants sont généralement locataires dans l'agglomération avant de devenir propriétaire dans ou hors de l'agglomération).

L'approche des coûts résidentiels mobilise différentes thématiques (énergie, mobilité, logement). Pour assurer la cohérence entre ces thématiques, les démarches de PLH peuvent définir les publics à accueillir en priorité dans les différentes zones du territoire et préciser les coûts résidentiels à atteindre ainsi que les moyens de les atteindre (démarches pour attirer le public cible, action de rénovation, prix de sortie de logement neuf, développement d'alternatives à la voiture individuelle, accès aux zones d'emplois...).

b. pour adapter l'action publique aux différents contextes

Une politique de logement abordable n'a pas le même niveau d'enjeu selon le territoire où l'on se trouve. En effet, les trois études sur l'accession à la propriété des ménages modestes dans les agglomérations (DDE 01, DDE 71, Métropole Savoie) font émerger deux contextes distincts. D'un côté on distingue les territoires que l'on qualifiera de "**peu tendus**", où les écarts de prix entre les agglomérations et leur périphérie sont minimes (ex : Chalon-sur-Saône, Bourg-en-Bresse) ; de l'autre on distingue les territoires que l'on qualifiera de "**tendus**" où les écarts de prix entre agglomération et espaces ruraux et périurbain sont plus importants voire rédhibitoires (impossibilité de devenir propriétaire). Pour généraliser les territoires "tendus" correspondent plutôt aux métropoles, aux agglomérations dynamiques de taille moyenne et aux zones spécifiques (littoraux, agglomération genevoise...), et les territoires "peu tendus" correspondent aux bassins de vie des petites et moyennes villes.

Dans le cas des territoires "peu tendus", les ménages modestes ont la possibilité (financière) d'accéder à la propriété en agglomération, **le choix périurbain est alors "consenti"**. Cependant, il faut bien avoir conscience qu'une grande part des logements situés au sein des agglomérations, et accessibles aux ménages modestes ne répondent pas à leurs attentes et besoins. En effet les logements en question ne répondent pas aux critères de confort actuels (luminosité, espace extérieur, stationnement, intimité...). Cela peut être un des facteurs explicatifs du choix du périurbain par les ménages modestes. Dans cette situation les collectivités peuvent mettre en place une **politique de réhabilitation des logements** des centre-villes, une **politique de limitation de l'étalement urbain et de structuration du territoire**. Plus encore que dans les territoires "tendus", **la mission de sensibilisation et d'information sur les coûts résidentiels liés au périurbain est importante**. Les diverses études que nous avons pu consulter révèlent une sous-estimation des coûts de déplacements par les ménages.

Dans le cas des territoires "tendus", les ménages modestes peuvent difficilement accéder à la propriété en agglomération, **le choix périurbain peut alors être "contraint"**, même s'il faut nuancer ce constat puisque les ménages pourraient choisir d'être locataires en agglomération. Dans cette situation les collectivités peuvent mettre en place une **politique de logement abordable** et

mener un **travail d'information et de sensibilisation des ménages sur les conséquences de l'accession à la propriété en zone périurbaine et rurale.**

Focus : choix périurbain contraint et phénomène de double peine

On sait que dans le cadre des territoires “tendus” de nombreux ménages modestes ne peuvent pas avoir accès à la propriété dans le centre en raison de prix d'acquisition trop important pour leurs ressources. On sait aussi que le coût résidentiel peut être moins élevé en cœur d'agglomération qu'en zone périurbaine.

Un ménage modeste qui souhaite accéder à la propriété se voit contraint de s'installer dans le périurbain, s'il souhaite devenir propriétaire (et se constituer un patrimoine). Il subit alors ce que l'on peut qualifier une “**double peine**” : il n'a pas accès aux logements les mieux situés, de ce fait, subit un coût résidentiel (logement + déplacements) plus important.

c. pour conseiller les ménages

De nombreux ménages sont en situation de vulnérabilité en raison d'une localisation résidentielle mal maîtrisée qui résulte d'un choix résidentiel en inadéquation avec leurs ressources. Cela veut dire **que certaines situations de vulnérabilité peuvent être évitées si le ménage effectue un choix résidentiel cohérent**, c'est-à-dire en adéquation avec ses ressources.

Ces mauvais choix peuvent être effectués consciemment (ex : certains ménages se disent prêts à rogner sur certains budgets, à adopter des stratégies particulières dans leurs déplacements, à traquer les promotions au supermarché ; afin de pouvoir disposer du confort qu'offre une maison individuelle avec jardin³⁰) **ou inconsciemment** (sous-estimation des dépenses de déplacement).

Pour éviter le deuxième cas de figure (choix inconscient) un travail de sensibilisation aux questions de coûts résidentiels et de vulnérabilité peut être mené. **Ce travail de « porter à connaissance » doit permettre aux ménages de s'orienter vers des choix plus cohérents³¹** (qui minimisent leur coût résidentiel tout en satisfaisant leurs désirs et aspirations) **ou du moins faire qu'ils soient informés (et préparés) aux conséquences de leurs choix résidentiels et modaux.** La sensibilisation et l'information peut passer par différents supports : plaquette d'information comme celle réalisée par la FNCAUE et l'ADEME (voir annexes), outils d'aide à la localisation (ex : voir lifemap de seloger.com), outil de calcul de coût résidentiel (ex : e-mob).

Cette mission de sensibilisation et d'accompagnement des ménages, pose différentes questions comme celle des acteurs-relais vers le public-cible, la manière de rentrer en contact avec les ménages, la manière de les conseiller (par des outils ? via un conseiller formé ?)...

30 Les conséquences d'un choix résidentiel périurbain sur la mobilité : pratiques et représentations des ménages, G.Baudelle, G.Daris, J.Ollivro, J.Pihan, Cybergeog : Revue européenne de géographie

31 Aussi bien en termes de choix résidentiel qu'en termes de pratiques modales

Pour entrer en contact avec les ménages vulnérables ou ceux qui peuvent potentiellement le devenir, il faut identifier des acteurs qu'ils côtoient.

Les ménages les plus modestes sont en contact avec les **services sociaux**, les **bailleurs sociaux** et les **acteurs de la lutte contre la précarité énergétique** (dont les associations). Il est possible d'ouvrir dans le cadre de l'accompagnement de ces ménages par les acteurs sociaux un espace de réflexion et de conseil sur les questions de localisation, d'énergie et de déplacement.

L'autre grande catégorie qu'il est primordial d'aborder et celle des **ménages de la classe moyenne qui construisent un projet résidentiel** (projet d'achat). **Ils peuvent être conseillés par le réseau des ADIL** (Agence Départementale d'Information sur le Logement) et les espaces info énergie. Les ADIL sont tout à fait à même de remplir cette mission, cependant, elles ne peuvent toucher l'ensemble des ménages, mais seulement ceux qui viennent vers elle. Leurs actions pourraient être complétées par celle des banques. **Le potentiel de sensibilisation des ménages par les banques est important car chaque ménage a à faire à une banque dans la construction de son projet résidentiel**. C'est d'ailleurs les banques qui valident ou invalident les projets résidentiels des ménages en décidant de leur accorder un prêt immobilier. Les établissements bancaires peuvent être sensible à la question des coûts résidentiels dans l'optique d'évaluer plus finement les dépenses qui vont peser sur leurs clients.

Enfin, **il ne faut pas non plus sous-estimer le rôle d'acteurs privés comme les entreprises qui peuvent informer leurs nouveaux salariés sur les possibilités de logement dans le cadre de l'action logement**. Ces liens entre collectivités et entreprises peuvent d'ailleurs faire l'objet d'un renforcement. Une des pistes peut être le développement de PHE (Plan Habitat Entreprise) sur le modèle des PDE (Plans de Déplacement d'Entreprise). Le CETE Méditerranée (Centre d'Études Techniques de l'Équipement) et le CERTU (Centre d'Étude et de Recherche sur les Transports et l'Urbanisme) ont développé une méthodologie pour expérimenter et mettre en place ce type de dispositif³².

d. pour mobiliser le levier financier comme moyen d'orienter les choix des ménages

Si les choix résidentiels des ménages ne dépendent pas que des critères de prix, ils en sont partie intégrante et valident ou invalident les choix potentiels, les désirs des ménages. C'est pourquoi le levier financier est très important. Les aides publiques à la tête desquelles le PTZ (prêt à taux zéro) et les dispositifs d'investissement locatif peuvent orienter les choix résidentiels des ménages.

Nous avons identifié un autre levier financier qui peut permettre d'orienter les choix résidentiels des ménages, il s'agit du taux d'endettement qu'un établissement bancaire accorde à un ménage dans le cadre d'un emprunt immobilier. Si ce levier n'est pas mobilisable à court terme, il n'en demeure pas moins intéressant. **Les montants des aides publiques comme les montants des prêts bancaires**

32 Pour un Plan habitat en entreprise, CETE Méditerranée, Novembre 2008

pourraient être modulés en fonction du coût résidentiel, afin de favoriser des choix résidentiels plus pertinents (au regard des coûts induits pour les ménages).

Actuellement la politique de Prêt à Taux Zéro distingue différentes zones selon l'état du marché (peu tendus/tendu/très tendu). Le montant de l'aide accordée dépend de la zone dans laquelle le ménage veut réaliser son projet (achat neuf ou rénovation). Le découpage de ces zones ne prend en compte que les aspects liés à l'état du marché, et n'intègre pas de paramètres plus fins comme la mixité fonctionnelle et le niveau de desserte en transport public. De ce fait un ménage peut obtenir une aide du même montant qu'il choisisse de réaliser son projet dans une zone périurbaine dépendante de la voiture ou dans une zone desservie par un axe de transport en commun structurant. La prise en compte de ces aspects dans le découpage des zones permettrait de **mieux mobiliser le PTZ comme levier d'orientation des choix résidentiels des ménages**.

Certaines collectivités proposent d'ors et déjà des aides complémentaires (prime à l'achat ou prêt à taux zéro complémentaire) et elles pourraient les cibler sur les secteurs à « faible coût résidentiel ».

Dans la même optique que cette proposition, le montant des prêts (et le taux d'endettement) qu'accordent les banques pourraient dans un futur plus ou moins proche être modulés en fonction des dépenses déplacements induites. Cette piste semble intéressante mais l'adhésion des banques au projet est vitale et elle ne sera pas nécessairement aisée à obtenir.

Conclusion

La notion de coût résidentiel apparaît plus complète que les notions de précarité et de vulnérabilité. Si elle reste encore compliquée à mesurer et à mobiliser dans le cadre de l'action publique, pour des questions de données et de méthodes ; elle ne présente pas moins un potentiel intéressant. La libération de ce potentiel devra sans doute passer par une étape de **définition d'une ou plusieurs méthodologies standards**.

Le coût résidentiel appelle à mener des actions transversales qui mêlent logement, planification, énergie et mobilité. Il appelle aussi à repenser la question de l'accession à la propriété. En effet, les analyses du coût résidentiel questionnent la pertinence de devenir propriétaire pour les ménages disposant de faibles revenus, et interrogent sur l'égalité des ménages face à l'accession à la propriété et les coûts qu'elle induit (logement et déplacement). **L'éclairage apporté par les coûts résidentiels peut permettre de faire rentrer dans les débats portant sur les conditions d'attribution des aides publiques et des prêts immobiliers³³, la question de la prise en compte des coûts de la mobilité.**

Le secteur public (État, Collectivités et Intercommunalités) peut agir à travers l'aménagement du territoire et l'information/sensibilisation des ménages. Les actions d'aménagement du territoire sont à envisager et à mettre en place sur le long terme. Ces actions concernent la **planification** (lutte contre l'étalement urbain, planification énergétique, cohérence urbanisme-transport, développement de la mixité fonctionnelle...), le **logement** (production de logement abordables, réhabilitation de logement en agglomération, rénovation énergétique...) et le développement de **solution de mobilité alternatives à l'autosolisme** (covoiturage, autopartage, transport à la demande, autostop organisé...). Les dispositifs **d'information et de sensibilisation** peuvent être mis en place à plus court terme, via différents supports et à travers différents relais (collectivités, espace info énergie, agence départementales d'information sur le logement, banques...).

Dans le même temps, au niveau national, des réflexions sur les critères d'attribution des aides publiques et des crédits immobilier peuvent être menées.

Pour finir, replaçons cette étude dans le cadre plus large de l'émergence du coût résidentiel et de la vulnérabilité comme champ d'action publique. La hausse des prix de l'énergie dans les années 2000, a révélé la situation de vulnérabilité dans laquelle se trouvaient de nombreux ménages en raison de la mauvaise qualité thermique de leur logement et/ou de la dépendance à l'automobile. Les questions de coût résidentiel et de vulnérabilité sont alors devenues à la fois une préoccupation pour certains élus et acteurs des territoires (ex : acteur de lutte contre la précarité énergétique, bailleurs sociaux), en même temps qu'une thématique de recherche en sciences sociales. Si de nombreux travaux ont permis de définir et de quantifier la vulnérabilité (identification de types

33 Notamment dans le cadre des accords de Bâle qui réglemente le comportement des banques

ménages vulnérables, répartition sur le territoire...) ; peu d'actions publiques ont été menées à ce jour. En effet, traiter cette question demande une approche transversale qui implique des acteurs de divers secteurs (transport, planification, énergie, social, logement) ; ce qui représente une difficulté. L'enjeu des prochains travaux sur le coût résidentiel concerne la mise en place de stratégies territoriales et d'actions transversales qui articulent les différents acteurs. L'entrée de la problématique du coût résidentiel et de la vulnérabilité dans le champ de l'action publique semble devoir passer par la mise en place d'une gouvernance élargie.³⁴

34 Une étude qui explore cette question est en cours. Elle est menée par Marie-Clotilde Meillerand et Jean-Pierre Nicolas (Laboratoire Économie Aménagement Transport).
cf : http://asrdlf2017.com/asrdlf2017_com/inc/resumes/250.pdf

E. Annexes

Synthèse détaillée des études sur le thème favoriser l'accès à la propriété

Mobilité et habitat, la voiture un poids lourd dans nos budgets ? (flyer FNCAUE et Ademe)

DV3F croisement de DVF et Fichiers fonciers, présentation ppt A.Herman et M.Journet

Pour un Plan habitat en entreprise, CETE Méditerranée, Novembre 2008

F. Bibliographie

Les cahiers de l'Observatoire Régional de l'Habitat et du Logement, n°17, décembre 2010

La vulnérabilité énergétique de l'Ain étude de cas sur le bassin de vie de Bourg-en-Bresse, DDT 01

Vulnérabilité énergétique des primo-accédants, Étude sur le pays Chalonnais, DDT 71, 2013

La solvabilité des ménages de Métropole Savoie face aux coûts résidentiels, Syndicat Mixte Métropole Savoie, 2014

Vulnérabilité énergétique globale, un défi pour l'action publique, atelier de l'ONPE, Silvia Rosales Montano, 22 mars 2013

Présentation Vulnérabilité SCOT Rovaltain (diaporama)

Mobilité quotidienne et vulnérabilité des ménages, J-P.Nicolas, D.Verry, F.Vanco, 2012

Vulnérabilité énergétique Loin des pôles urbains, chauffage et carburant pèsent fortement dans le budget des ménages, Commissariat général au développement durable, 2015

La transversalité des politiques publiques : étude exploratoire à partir de trois territoires face à la précarité énergétique, projet Cocoon, M-C Meillerand, J-P.Nicolas, à paraître en 2018

Vulnérabilité des ménages au sein de l'aire métropolitaine Lyon-St Étienne, Séminaire du 04/06/15

Le coût résidentiel : de quoi parle-t-on ?, Collection l'essentiel, Cerema Territoires et ville, J.Crozy, 2016

Vulnérabilité énergétique des ménages liée au logement et aux déplacements sur le SCOT du Seuil du Poitou et la Communauté de Communes des Portes du Poitou, AREC Nouvelle Aquitaine, 2015

La précarité énergétique des ménages dans leur logement sur le SCOT de l'Angoumois, AREC Nouvelle Aquitaine, 2013

Étude des coûts globaux logement-transport dans deux aires urbaines de Midi-Pyrénées : l'aire urbaine de Toulouse, Amenis, 2010

Synthèse projet PROBITEE : Diagnostic foncier SCOT du Pays Cœur d'Hérault, Burgeap, 2016

Comparaison des coûts et impacts carbone entre une construction neuve et une réhabilitation en centre-bourg dans le pays de Mauges, Cété Nord Picardie, 2013

Les conséquences d'un choix résidentiel périurbain sur la mobilité : pratiques et représentations des ménages, G.Baudelle, G.Daris, J.Ollivro, J.Pihan, Cybergeog : Revue européenne de géographie

http://asrdlf2017.com/asrdlf2017_com/inc/resumes/250.pdf, (MC.Meillerand et JP.Nicolas)

Site internet du groupe national DVF : <https://www.groupe-dvf.fr/fiche-n1-quest-ce-que-dvf/>, consulté le 06/04/2018