



Coût résidentiel : comment intégrer le prix de la mobilité dans le choix du logement ?

Mobilithèse

30 Mai 2022

Le choix résidentiel a été maintes fois étudié. Mais moins le rôle qu'y jouent les professionnels privés de l'immobilier, interlocuteurs privilégiés des ménages en recherche immobilière. Et encore moins leur considération du coût résidentiel, c'est-à-dire des dépenses de logement et de mobilité quotidienne portées par les ménages une fois qu'ils vivront dans leur nouveau lieu de vie. Maria Besselièvre s'y est attelée en rencontrant des ménages et des professionnels du Grésivaudan, vallée attractive reliant Grenoble et Chambéry. Ce travail a reçu le prix Mobilithèse 2021 du Forum Vies Mobiles.

Acteurs de la recherche

MARIA BESSELIÈVRE

Prix Mobilithèse 2021

Titre du mémoire : Prise en compte du coût résidentiel par les professionnels privés impliqués dans les recherches immobilières des ménages. Exemple d'une vallée attractive : le Grésivaudan (38)

Pays : France

Université : École Nationale des Travaux Publics de l'État

Date de soutenance : 2019

Directeur de recherche : Jean-Pierre Nicolas

1. Quel est votre thème de recherche ? Quelle thèse défendez-vous et en quoi se démarque-t-elle ?

thèse de l'endettement et en quoi se démarque-t-elle ?

Maria Besselièvre – Ce travail de mémoire s'intéresse au coût résidentiel des ménages. Pour expliquer cette notion, repartons du contexte. Depuis le début du siècle, la hausse des prix de l'énergie et du logement, ainsi que la multiplication des situations de précarité énergétique interrogent les modes de vie marqués par l'allongement des déplacements pendulaires. D'après Anne Dujin et Bruno Maresca, ces situations seraient le symptôme d'inégalités sociales et territoriales croissantes qui se traduisent dans la situation résidentielle des ménages. La résidence, spatialement située, conditionne plusieurs dépenses quotidiennes du ménage : habiter un certain logement implique de s'acquitter d'un loyer ou d'un prêt, de charges énergétiques et de taxes, mais également de dépenses quotidiennes de mobilité pour aller travailler, faire ses courses ou accéder à des services. Or, d'une commune à l'autre, l'offre de logements et de transports publics, la fiscalité, les aides, etc. diffèrent. Pour traiter de ces inégalités, ces chercheurs introduisent une notion originale et transversale : le coût résidentiel. On peut la définir comme l'ensemble des dépenses supportées en raison d'un choix résidentiel. Plus concrètement, elle consiste à « cumuler le coût du logement, charges comprises, et le coût de la mobilité en fonction du type de commune de résidence » (Maresca et Dujin 2013:1). L'idée essentielle de cette notion est que ce n'est pas un unique poste de dépense qui met les ménages en difficultés, mais bien le cumul de plusieurs dépenses contraintes ou peu compressibles. Traiter les postes de dépenses séparément entraîne donc un risque d'invisibilisation de nombreux ménages vulnérables, voire déjà en situation de précarité.

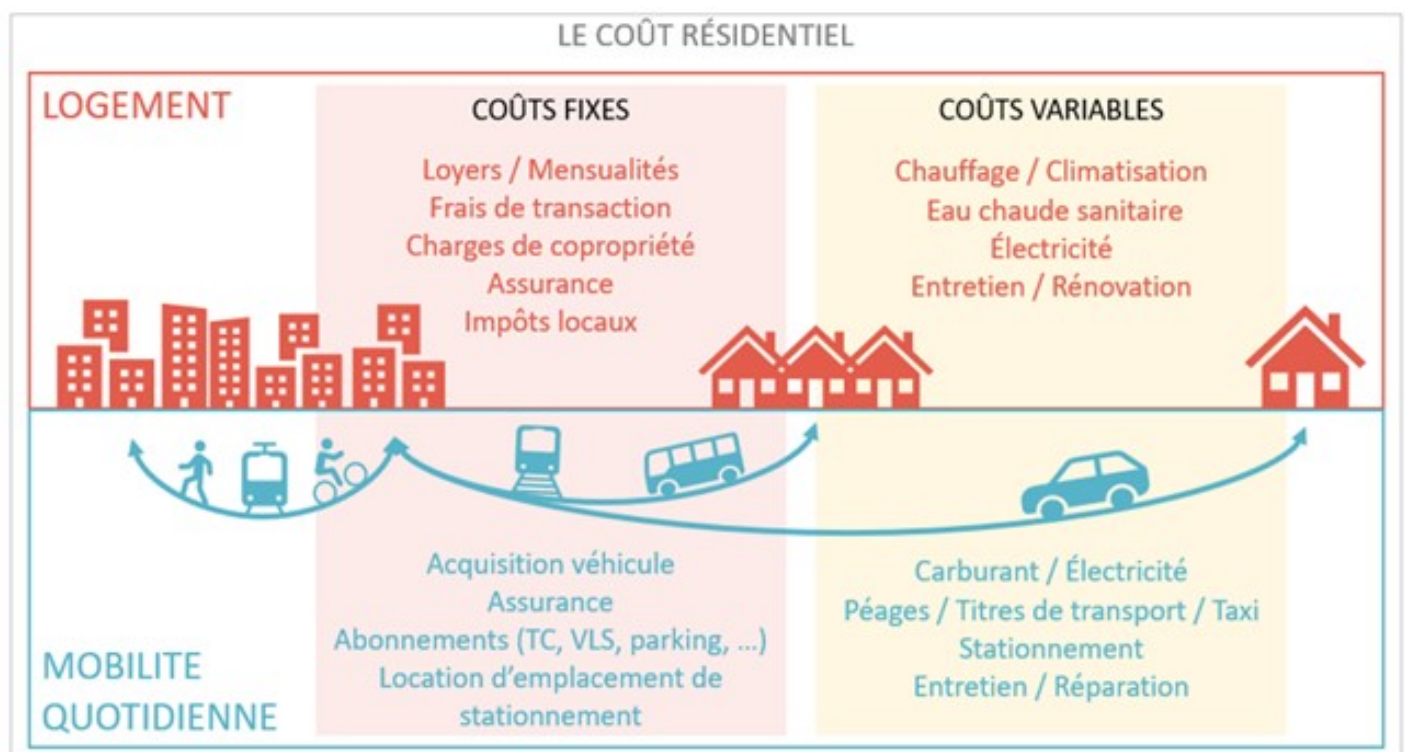


Figure 1 : Représentation schématique du coût résidentiel. Production de Maria Besselièvre.

Dans mon travail, je me suis intéressée au choix résidentiel. On peut le définir comme le positionnement d'un ménage sur une des offres disponibles sur le marché du logement, traduisant un arbitrage entre une qualité de vie espérée, des ressources accessibles et un contexte territorial. Le choix résidentiel apparaît comme un moment clef de détermination de différents facteurs du coût résidentiel des ménages et de redéfinition de routines (Meissonnier 2015; Vincent 2010), au sein duquel certaines études ont souligné que les coûts de la mobilité sont souvent sous-estimés (Maresca et Mercurio 2014). Le choix résidentiel peut être vu comme un processus de construction d'un projet où interviennent des tiers, dont des professionnels privés. La place de ces derniers dans ce processus a été peu étudiée, alors même qu'ils sont à la fois conseillers des ménages, partenaires privilégiés des acteurs publics et acteurs économiques en quête de bénéficiaires (Bonneval 2014). Ils peuvent jouer aussi bien le rôle de ressource que de filtre et sont à l'avant-garde des outils de calculs du coût résidentiel (Cauhapé et Grangeon 2018). Une question a émergé de ces réflexions : dans quelle mesure ces professionnels privés sont amenés à évaluer complètement ou partiellement le coût résidentiel d'un ménage en recherche immobilière ?

2. Si votre mémoire implique des recherches de nature empirique, en quoi consistent-elles ?

Maria Besselièvre – Mon étude s'est circonscrite à la vallée du Grésivaudan (département de l'Isère), zone périurbaine montagnaise sous forte pression foncière, et sous influence à la fois de la métropole grenobloise et de l'agglomération de Chambéry. J'ai eu une approche qualitative, par entretiens semi-directifs (à la limite du libre) avec :

- 6 personnes en mobilité résidentielle pour comprendre comment ils ont mené leur recherche immobilière et comment se traduit la question du coût résidentiel dans leur quotidien. Ces entretiens m'ont aussi permis d'identifier les professionnels privés qui sont intervenus dans leur choix résidentiel ;
- 10 professionnels pour traiter du cœur de ma problématique : 4 agents immobiliers, 3 banquiers, 1 courtier, 2 promoteurs.
- De plus, 4 échanges entre des particuliers et des professionnels ont pu être observés lors des Rencontres de l'Immobilier du Grésivaudan (du 5 au 7 avril 2019).

3. Quels sont les principaux résultats ?

Maria Besselièvre – Une revue de la littérature a montré les limites des approches sectorielles pour répondre à trois enjeux contemporains en lien avec le choix résidentiel : l'étalement urbain, la précarité énergétique, et le changement climatique. Ces limites invitent à plus de transversalités notamment dans les indicateurs d'abordabilité, utilisés pour décrire la capacité d'un ménage à accéder à un logement au regard de sa disponibilité, de son coût (direct et/ou induit), et de son adéquation audit ménage. (Lipman 2006; Mattingly et Morrissey 2014). Le coût résidentiel apparaît pertinent pour couvrir différentes temporalités et dimensions en interactions – objectives et subjectives, individuelles et structurelles –, condition indispensable pour mettre en regard le choix résidentiel et le mode de vie qu'il engendre (Thomas 2014). Le caractère transversal et multidimensionnel du coût résidentiel ainsi défini demande dans sa traduction opérationnelle la coordination d'acteurs aussi bien publics que privés, spécialisés dans des secteurs différents (logement, foncier, mobilité, énergie, banque, action sociale, etc.) et réfléchissant à partir d'échelles spatiales (échelle de la commune, de l'intercommunalité, du département, etc.) et temporelles (court-terme, échelle du mandat, long-terme, etc.) distinctes.

En cherchant pourquoi les habitants veulent résider dans le Grésivaudan, on découvre que leur arbitrage se fait à la croisée d'une macrostructure constituée de dynamiques sociales, économiques et historiques, et d'une microstructure qui différencie chaque ménage par sa représentation du territoire et son mode de vie idéal. Cette structure complexe doit se décliner dans un contexte territorial qui n'offre pas de solution où à la fois le logement et la mobilité induits seraient adaptés, abordables, sains et durables. Le choix résidentiel apparaît comme ne reposant pas sur un calcul coûts/bénéfices, mais sur des compromis faisant appel à des variables d'ajustement (s'éloigner, rénover, construire ou auto-construire, voire renoncer à la mobilité résidentielle). Cela entraîne des situations difficiles pour les ménages qui n'ont pas anticipé certains coûts concomitants à l'emménagement dans un logement, et pouvant être alourdis à la suite d'une mobilité professionnelle par exemple.

Encadré : Anna, un exemple parmi d'autres

Après avoir vécu à la Réunion, Anna est mutée à Pontcharra. Son mari, qui travaille dans le bâtiment, trouve un emploi à Grenoble. Ils veulent s'installer avec leurs trois enfants à mi-chemin. Au vu des prix élevés des loyers dans le Grésivaudan, ils décident d'acheter afin de se constituer un capital. Cependant, les biens à l'achat sont chers et surtout, son mari voit

tout de suite que de lourds travaux de rénovation sont à chaque fois nécessaires...

« Je n'aime pas trop les agences, j'ai du mal à expliquer. À chaque fois qu'on est passé par elles, ça s'est mal passé. On a visité des trucs, et vu le prix que c'est, il y a trop de travaux. [...] Comme mon mari est du métier, on voit tous les défauts. Il y a des choses... les gens se feraient avoir ! Souvent ce sont les gens qui font leurs propres travaux, qui ne savent pas bosser, et on nous dit : "[...] Vous pouvez juste poser vos valises !" [...] L'achat, plus les frais de notaire qui dans l'ancien sont bien plus chers, et après il y a encore à rajouter pour tout rénover. Donc en fait, pour nous, ça nous revenait bien moins cher de le faire nous-même. »

Après avoir trouvé un terrain à Villard-Bonnot, ils décident de construire. Cependant, faire faire coûte là encore trop cher. Alors, ils auto-construisent. Bien qu'ils auraient préféré pouvoir le faire, ils ne mettent pas de matériaux sains et écologiques, trop chers. Au début, son mari allait à son travail à Grenoble en train, mais on lui a demandé de faire ses déplacements avec un camion de l'entreprise. « Ça lui faisait des horaires de fou ! » Alors, il se met à son compte et doit investir dans une camionnette. Gérer une entreprise, une famille nombreuse et une auto-construction n'a pas été tenable très longtemps. « C'est bon, on arrête ». Le mari d'Anna décide de se consacrer entièrement à la construction de leur maison. Néanmoins, à un salaire, le budget est serré.

« Au mois d'août, il faut qu'on soit dedans. Donc on s'active. Parce qu'il y a le loyer, plus le crédit qui va attaquer plein pot. Donc il faut qu'on y rentre, on n'a pas le choix. »

Voici la situation d'Anna, mais j'aurais pu vous parler de Sophie, aide-soignante à l'hôpital qui est partie de Pontcharra pour acheter à Drumettaz après la mutation de son mari dans une banque d'Annecy. Il dépensait 20 €/jour de péage et d'essence, ce n'était plus possible ! Pas du tout bricoleurs, ils ont tout de même trouvé une maison en bon état. « Le coup de bol ! » Mais maintenant, elle ne peut plus aller à son travail en train. Bien que son mari ait moins de kilomètres à parcourir, ils sont maintenant obligés de prendre tous les deux la voiture.

Il y a aussi Malika qui accompagne sa voisine au Secours Populaire. Même si elle a une voiture, sa voisine n'a pas les moyens de mettre de l'essence dedans. Elle aimerait déménager, fatiguée d'enchaîner les moyens de transport pour aller travailler à près de 40 km de chez elle. Mais déménager, ça coûte cher.

Sans oublier François et sa femme, tous deux médecins, qui ont acheté une maison « à peu près saine » plus loin que prévu. Après coup, ils se sont rendu compte de la distance qui pèse lors de leurs astreintes, et de l'ampleur des travaux. Trop cher de faire faire, ils s'y sont attelés et regrettent en finissant de ne pas avoir fait une isolation globale.

Nous aurions pu parler également de Léon et de Marion, et de toutes les autres personnes que nous n'avons pas rencontrées.

L'aide d'experts pour accompagner les ménages dans leur choix résidentiel et dans l'évaluation de leur coût résidentiel semble donc judicieuse. Cependant, aucun acteur intervenant lors du choix résidentiel ne le prend réellement en compte, même ceux prenant a priori un risque économique tel que le banquier. Si les agents immobiliers peuvent sembler être des acteurs pertinents sur le sujet, malgré leurs intérêts économiques, il apparaît surtout qu'ils tiennent une posture paradoxale entre conseiller et commercial, et doivent se plier au processus normé de la transaction immobilière. Les facteurs pris en compte dépendent avant tout des réglementations qui régissent les ventes immobilières. La mobilité semble être souvent la partie la plus négligée, alors qu'au contraire, le coût énergétique lié au logement est de plus en plus pris en compte depuis la mise en place des DPE (Diagnostics de performance énergétique).

L'étude des évolutions des professions sur la prise en compte du coût résidentiel est mitigée. Certains acteurs, notamment facultatifs (par exemple les agents immobiliers), des transactions multiplient leurs domaines de compétence tandis que d'autres, souvent incontournables (par exemple les banquiers), se spécialisent. De ce fait, les acteurs facultatifs semblent plus à même d'avoir une vision systémique de la transaction immobilière. Il leur serait plus facile d'intégrer rapidement la notion de coût résidentiel dans leurs approches, notamment via des formations continues. Ensuite, la place croissante de l'informatique a pour effet d'éloigner physiquement les professionnels de leurs clients tout en intensifiant le flux d'informations. L'information est plus accessible, mais n'est pas nécessairement adaptée au cas particulier du ménage, ni interrogée. Les biens sont plus visibles, mais également triés avec des critères particuliers, mettant en avant principalement les caractéristiques du logement (nombre de pièces, surface habitable, etc.) plus que son implantation dans un environnement. Internet peut être un support d'outils d'aide à la localisation ou de calculs de coût résidentiel, mais cela ne garantit pas que ces outils soient connus, perçus comme utiles et utilisés. Enfin, l'étude des évolutions des relations entre les acteurs a montré qu'au-delà du développement de dispositifs favorisant une meilleure compréhension et interconnaissance entre l'intermédiaire et son client, il paraît possible et pertinent de nouer des liens entre le monde de l'immobilier et de la mobilité.

La réflexion qui s'est engagée sur l'élaboration d'outils de calcul du coût résidentiel est une piste à poursuivre (Cauhopé et Grangeon 2018). Une relation renforcée et transparente entre

les pouvoirs publics et les professionnels privés pourrait aussi être fructueuse par la construction d'une compréhension commune des enjeux autour de données partagées, par une entente sur la réglementation et par la coordination de leurs actions.

4. Quelle est votre contribution aux débats politiques et théoriques ?

Maria Besselièvre – Bien que la notion de coût résidentiel ne soit pas nouvelle (Maresca et Mercurio 2014; ONPE 2014), et que les réflexions qui y sont liées le soient encore moins, peu de travaux s'en saisissent en ces termes. Or, dans un contexte de précarisation des ménages modestes, d'allongement des distances domicile-travail, de transition énergétique et d'urgence climatique, l'appréhension du coût résidentiel renvoie à des problématiques sociales, territoriales et environnementales éminemment actuelles. Depuis la réalisation de cette étude, des crises successives réactualisent ce sujet en le complexifiant. Ce travail a été mené lors de la crise des Gilets Jaunes. Ce mouvement semble être l'expression du désarroi de « petits-moyens », au mode de vie automobiliste dont l'insoutenabilité serait renforcée par la mise en place de politiques environnementales répressives (Cartier et al. 2008; Fourquet 2020). Leur lutte a été interrompue en 2020 par la pandémie de Covid-19 et ses confinements qui ont accentué les inégalités sociales entre les ménages fragiles dépendants à la mobilité et dont le logement est inadapté, et les ménages aisés au choix résidentiel facilité par leur capacité à réaliser des téléactivités (Albouy et Legleye 2020; Forum Vies Mobiles 2020). Et maintenant, alors que la Covid-19 est toujours active, une guerre russo-ukrainienne fait rage, induisant une flambée des prix des énergies et d'autres produits du quotidien.

Loin d'épuiser ce sujet vaste, ce mémoire invite à le penser au-delà de la simple production d'outils de sensibilisation des ménages, comme il est préconisé dans la Stratégie de Développement de la Mobilité Propre (MEEM 2016). À travers ce mémoire, le choix résidentiel y apparaît comme une décision complexe qui n'est pas entièrement libre. C'est un processus lors duquel les acteurs publics interviennent finalement peu au profit de professionnels privés aux intérêts propres et peu armés pour discuter avec les ménages de leur coût résidentiel. Discuter des leviers d'action permettant de mieux intégrer l'évaluation du coût résidentiel dans la construction du projet résidentiel des ménages amène à considérer ce processus clef comme pouvant faire l'objet de politiques publiques.

Ainsi, au-delà de la production d'outils de sensibilisation à destination des ménages, nous pouvons envisager :

- L'identification de portails web de référence, dont le contenu serait vérifié et via lesquels pourraient être diffusés des infographies et des outils d'évaluation du coût

lesquels pourraient être annexés des infographies et des outils d'évaluation du coût résidentiel.

- La mise en place de formations initiales ou continues abordant la notion de coût résidentiel à visée des professionnels accompagnant les ménages lors de leur choix résidentiel.
- La création d'outils d'évaluation du coût résidentiel à destination de ces professionnels. Dans cette lignée, il est envisageable d'activer un levier réglementaire en rendant obligatoire la réalisation d'un diagnostic de coût résidentiel lors des transactions immobilières.
- La constitution d'instances de dialogues entre le monde de l'immobilier et celui de la mobilité, afin de donner une place plus grande aux acteurs de la mobilité lors de la construction des choix résidentiels des ménages.

L'idée de ces propositions est d'amener aussi bien les particuliers que les professionnels à monter en compétences sur la notion de coût résidentiel afin de s'acculturer de telles logiques. Enfin, si des pouvoirs publics veulent mettre en place des initiatives reposant sur la notion de coût résidentiel, il semble important d'inclure les professionnels privés de l'immobilier, riches de leurs expertises et des liens privilégiés qu'ils entretiennent avec leurs clients.

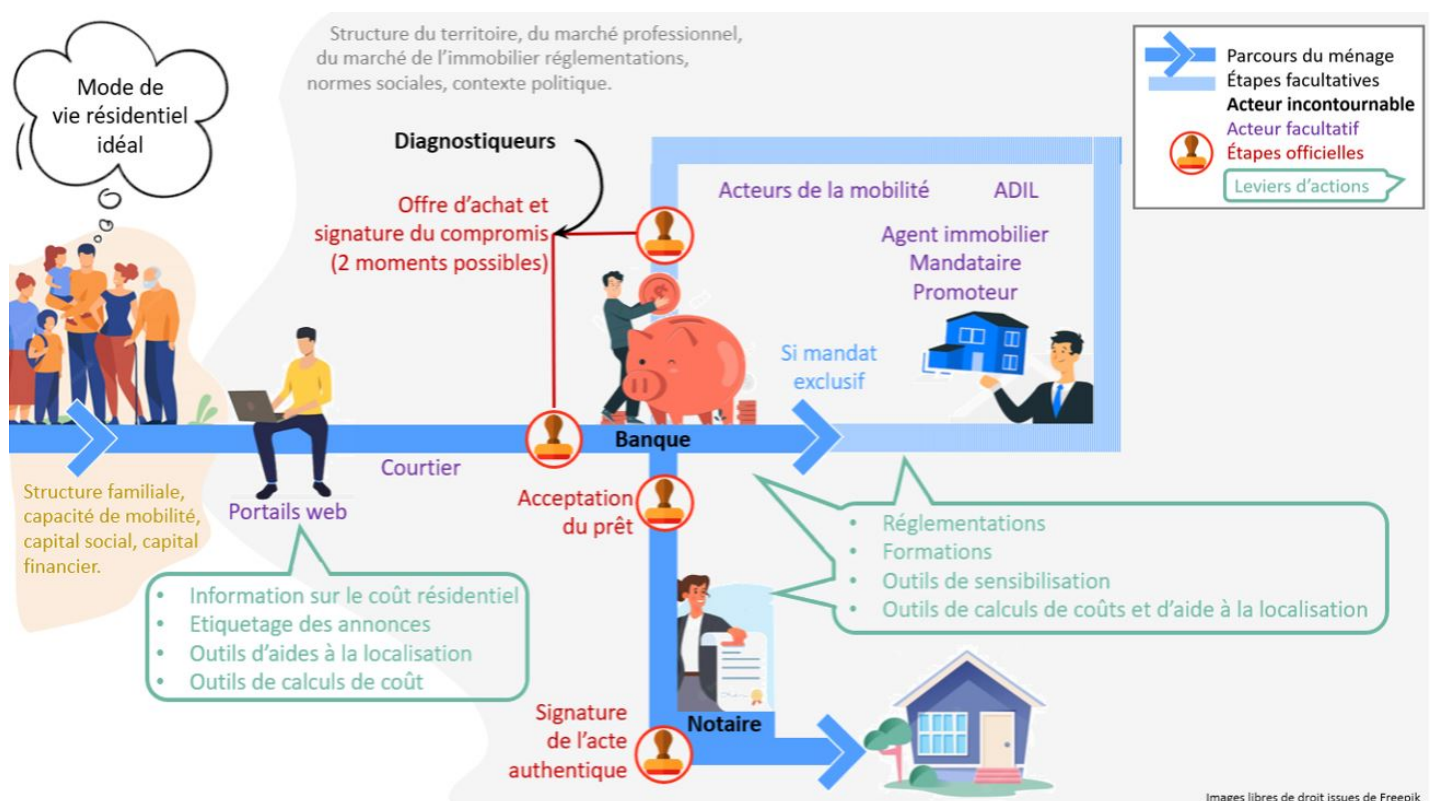


Figure 2 : Représentation schématique d'une accession au logement intégrant des leviers d'actions pour mieux intégrer l'évaluation du coût résidentiel. (D'autres acteurs pourraient s'ajouter le cas échéant : Action Logement, Bailleurs sociaux, etc.) Production de Maria

5. Sur quelles perspectives de recherche ouvrent vos conclusions ?

Maria Besselièvre – Ce mémoire a été réalisé sur une période courte avec un nombre restreint d'entretiens. Afin de solidifier les résultats, il serait intéressant d'approfondir cette approche, en s'appuyant sur d'autres contextes territoriaux. De plus, le choix a été fait d'enquêter seulement les professionnels rencontrés par les particuliers enquêtés au préalable. Afin de mettre en avant d'autres leviers d'action, la piste des professionnels invisibilisés par cette méthodologie pourrait être prise. Je pense par exemple à l'ADIL (Agence Départementale d'Information sur le Logement) ou aux Espaces Info Énergie.

Cette étude s'intéresse au processus du choix résidentiel des ménages. Néanmoins la notion de coût résidentiel pourrait s'intégrer à des réflexions d'ordre davantage structurel portées par des acteurs territoriaux : aménagement du territoire, production de logements abordables, développement des transports publics... Pour cela, il semblerait nécessaire d'approfondir la connaissance du coût résidentiel des ménages et de ses facteurs déterminants à l'échelle territoriale. Dans ce sens, le projet de recherche COUT-RES ¹ propose un travail méthodologique de quantification du coût résidentiel des ménages des grandes régions grenobloise et clermontoise via la mise en œuvre d'un module spécifique au sein de leurs enquêtes ménage-déplacement (EMC²) respectives. Dans ce cadre et suite à ce travail de fin d'études, je mène actuellement une thèse visant à interroger la capacité des EMC² en tant qu'instrument technique, mais également politique à porter la notion transversale de coût résidentiel.

Enfin, nous n'avons parlé jusqu'ici que du coût résidentiel privé, c'est-à-dire supporté par les ménages. Or, une meilleure connaissance du coût résidentiel public, c'est-à-dire supporté par les pouvoirs publics (coûts du déploiement des réseaux et des infrastructures par exemple) permettrait de mieux comprendre les avantages ou les réticences des pouvoirs publics à s'emparer de cette problématique.

Bibliographie

Albouy, Valérie, et Stéphane Legleye. 2020. Conditions de vie pendant le confinement : des écarts selon le niveau de vie et la catégorie socioprofessionnelle. 197. INSEE.

Bonneval, Loïc. 2014. « Les tiers dans le choix du logement : comment les agents immobiliers contribuent à l'élaboration des projets résidentiels ». *Espaces et sociétés* n° 156-157(1), p. 145-159.

Cartier, Marie, Isabelle Coutant, Olivier Masclot, et Yasmine Siblot. 2008. *La France des « petits-moyens »*. Enquêtes sur la banlieue pavillonnaire. Paris : La Découverte.

Cauhapé, Marion, et Damien Grangeon. 2018. *Outils de sensibilisation à l'impact des choix résidentiels : état des lieux et perspectives*. Note de synthèse. CEREMA.

Forum Vies Mobiles. 2020. *Enquête sur les impacts du confinement sur la mobilité et les modes de vie des Français*. L'Obosco pour Forum Vies Mobiles.

Fourquet, Jérôme. 2020. « La crise des Gilets jaunes : Somewhere contre Anywhere ». *Constructif* 1(55), p. 11-14.

Lipman, Barbara. 2006. *A Heavy Load: The Combined Housing and Transportation Burdens of Working Families*. Washington DC: Center for Housing Policy.

Maresca, Bruno, et Anne Dujin. 2013. « La précarité énergétique pose la question du coût du logement en France ». *Consommation et modes de vie* (258):4.

Maresca, Bruno, et Gabriela Mercurio. 2014. *Le coût résidentiel. Coût privé, coût public de l'étalement urbain*. 321. CREDOC. Mattingly, K., et J. Morrissey. 2014. « Housing and Transport Expenditure: Socio-Spatial Indicators of Affordability in Auckland ». *Cities* 38, p. 69-83.

MEEM. 2016. *Stratégie développement mobilité propre*. Annexe de la programmation pluriannuelle de l'énergie. Ministère de l'Environnement, de l'Énergie et de la Mer.

Meissonnier, Joël. 2015. « L'accession à la propriété vient-elle rompre l'inertie des routines de mobilité quotidienne et permettre de s'engager sur la voie d'une mobilité durable ? Décryptage d'un paradoxe. » in Helga Jane Scarwell, Divya Leducq, Annette Groux (dir.), *Transition énergétique, quelle dynamique de changement*. Paris : L'Harmattan, p. 123-132.

ONPE. 2014. *Premier rapport de l'ONPE*. Observatoire National de la Précarité Énergétique.

Thomas, Marie-Paule. 2014. « Les choix résidentiels : une approche par les modes de vie », in *Mobilités résidentielles, territoires et politiques publiques, Le regard sociologique*. Villeneuve d'Ascq : Presses universitaires du Septentrion.

Vincent, Stéphanie. 2010. « Être ou ne pas être altermobile ? L'appropriation individuelle de pratiques alternatives à la voiture ». in *L'action publique face à la mobilité, Logiques sociales*. Paris : L'Harmattan.

Télécharger le mémoire de Master complet



Mémoire de 2^{ème} année

Mention de master *Ville et Environnements urbains*

Parcours « Villes en tension(s) : formes, flux, risques »

École Nationale des Travaux Publics de l'État (ENTPE)

**Prise en compte du coût résidentiel par les professionnels privés
impliqués dans les recherches immobilières des ménages**

Exemple d'une vallée attractive : le Grésivaudan (38)

Maria Besselièvre

13 septembre 2019

Directeur de mémoire :
Jean-Pierre Nicolas
Membres de jury :
Jean-Pierre Nicolas
Stéphanie Vincent-Geslin
Damien Verry



Notes

① Pour plus d'informations, voir : <https://www.cara.eu/fr/le-projet-cout-res/>.

¹ <https://fr.forumviesmobiles.org/mobilithese/2020/08/31/seconde-edition-prix-mobilithese-13415>

² <https://forumviesmobiles.org/recherches/13285/enquete-sur-les-impacts-du-confinement-sur-la-mobilite-et-les-modes-de-vie-des-francais>