

Concours B/L 2023

Économie

Épreuve commune sur dossier : oral

Jury : Nina Guyon et Mathilde Viennot

**Sujet :**

**Le logement, un bien essentiel**

**Dossier documentaire**

**Document 1** : Extrait d'une note de l'INSEE, p.2

**Document 2** : Tableau extrait d'un rapport de la Fondation Abbé Pierre, p.4

**Document 3** : Graphiques extraits d'un article d'Economie et Statistiques, p.5-7

**Document 4** : Extrait d'un article du Monde de 2023, p.8-9

**Document 5** : Extrait d'une note de France Stratégie, p.10

## **Document 1 : Difficultés de logement et surpeuplement**

Insee, « Une personne sur dix connaît des difficultés de logement durables », Insee Première n° 1743, mars 2019

### Définition : Les difficultés de logement

Un individu est considéré comme étant confronté à des difficultés de logement si le ménage auquel il appartient connaît au moins deux difficultés parmi les neuf suivantes :

- absence d'eau chaude courante ;
- absence de salle de bain ;
- absence de toilettes ;
- pas de chauffage central ou électrique ;
- fuites dans la toiture, murs, sols, fondations humides, moisissures dans les cadres de fenêtres ou le sol ;
- logement trop bruyant ;
- logement difficile ou trop coûteux à bien chauffer ;
- logement considéré trop petit par ses occupants ;
- logement trop petit par rapport au nombre de personnes dans le ménage.

Cette définition est harmonisée au niveau européen.

Lorsque les personnes sont exposées à ces difficultés en 2014 et en 2017, ces difficultés sont qualifiées de durables. Les personnes concernées par ces difficultés ces deux années y ont été confrontées au moins trois années sur quatre dans la très grande majorité des cas (94 % pour les difficultés de logement dans leur ensemble et 98 % pour le surpeuplement).

### Définition : « Surpeuplement »

L'indicateur de peuplement caractérise le degré d'occupation du logement par comparaison entre le nombre de pièces qu'il comporte et le nombre de pièces nécessaires au ménage. L'occupation « normale » d'un logement est définie ainsi :

- une pièce de séjour pour le ménage ;
- une pièce pour chaque personne de référence d'une famille ;
- une pièce pour les autres personnes mariées ou remariées mais ne vivant pas en couple, veuves ou divorcées, ainsi que pour les célibataires de 19 ans ou plus ; pour les célibataires de moins de 19 ans, une pièce pour deux enfants s'ils sont de même sexe ou s'ils ont moins de sept ans, sinon, une pièce par enfant.

Un logement est surpeuplé s'il manque une ou plusieurs pièces par rapport à la norme d'occupation. [...]

Tableau : Part des personnes concernées par les difficultés de logement et le surpeuplement  
(en %)

	Difficultés de logement		Surpeuplement	
	Au moins une année en 2014 ou en 2017	En 2014 et en 2017 (durables)	Au moins une année en 2014 ou en 2017	En 2014 et en 2017 (durable)
<b>Type de ménage</b>				
Personne seule	26	8	6	2
Couple sans enfant	18	5	2	1
Couple avec enfant(s)	29	10	14	8
Famille monoparentale	50	24	30	16
<b>Âge de la personne de référence</b>				
Moins de 40 ans	36	12	18	9
De 40 à 49 ans	32	14	16	9
50 ans ou plus	21	7	5	2
<b>Niveau de vie du ménage</b>				
1 <sup>er</sup> quartile (ménage modeste)	45	20	26	16
2 <sup>e</sup> quartile	32	11	11	5
3 <sup>e</sup> quartile	20	6	7	3
Dernier quartile (ménage aisé)	16	6	4	ns
<b>Statut d'occupation du ménage</b>				
Propriétaire	19	7	5	2
Locataire du secteur social	49	19	30	18
Locataire du secteur libre	43	14	18	9
<b>Type d'unité urbaine</b>				
Commune rurale	22	7	5	ns
Unité urbaine de moins de 100 000 habitants	29	9	11	5
Unité urbaine de 100 000 habitants ou plus	28	10	11	6
Unité urbaine de Paris	34	14	24	12
<b>Changement de composition du ménage entre 2014 et 2017</b>				
Pas de changement	26	10	9	6
Changement	35	11	19	5
<b>Mobilité du ménage</b>				
Pas de mobilité	26	11	10	6
Mobilité	38	6	19	5
<b>Ensemble</b>	<b>28</b>	<b>10</b>	<b>12</b>	<b>6</b>

ns : non significatif

Note : les caractéristiques sont celles du ménage d'appartenance en 2014.

Lecture : 50 %des individus appartenant à une famille monoparentale ont fait face à des difficultés de logement au moins une année en 2014 ou en 2017 ; 24%des individus appartenant à une famille monoparentale ont rencontré des difficultés de logement de façon plus durable, c'est-à-dire en 2014 et en 2017.

Champ : France métropolitaine, personnes présentes en 2014 et 2017.

Source : Insee, enquête Statistiques sur les ressources et conditions de vie (SRCV).

## Document 2 : Episodes sans domicile et capacités d'accueil en hébergement et logement temporaires

Tableau 1.1 : Les personnes ayant connu un épisode sans domicile

Personnes ayant eu recours à un...	Total
... logement ou chambre d'hôtel payés par une association ou un autre organisme d'aide	216 000
... centre d'hébergement pour demandeurs d'asile ou réfugiés (CADA, accueil d'urgence...)	228 000
... autre centre d'hébergement (centre d'urgence, de stabilisation, d'insertion, centre maternel...)	392 000
... lieu non prévu pour l'habitation (rue, véhicule, hall d'immeuble, abri de fortune)	340 000
<b>TOTAL (sans double compte)</b>	<b>1 107 000</b>

Source : Insee, ENL 2013. Exploitation Fondation Abbé Pierre, 28e rapport sur l'état du mal-logement en France, 2023. NB : une personne peut avoir connu plusieurs situations.

Tableau : Capacités d'accueil en hébergement et logement temporaires (nombres de places au 31/12/2021)

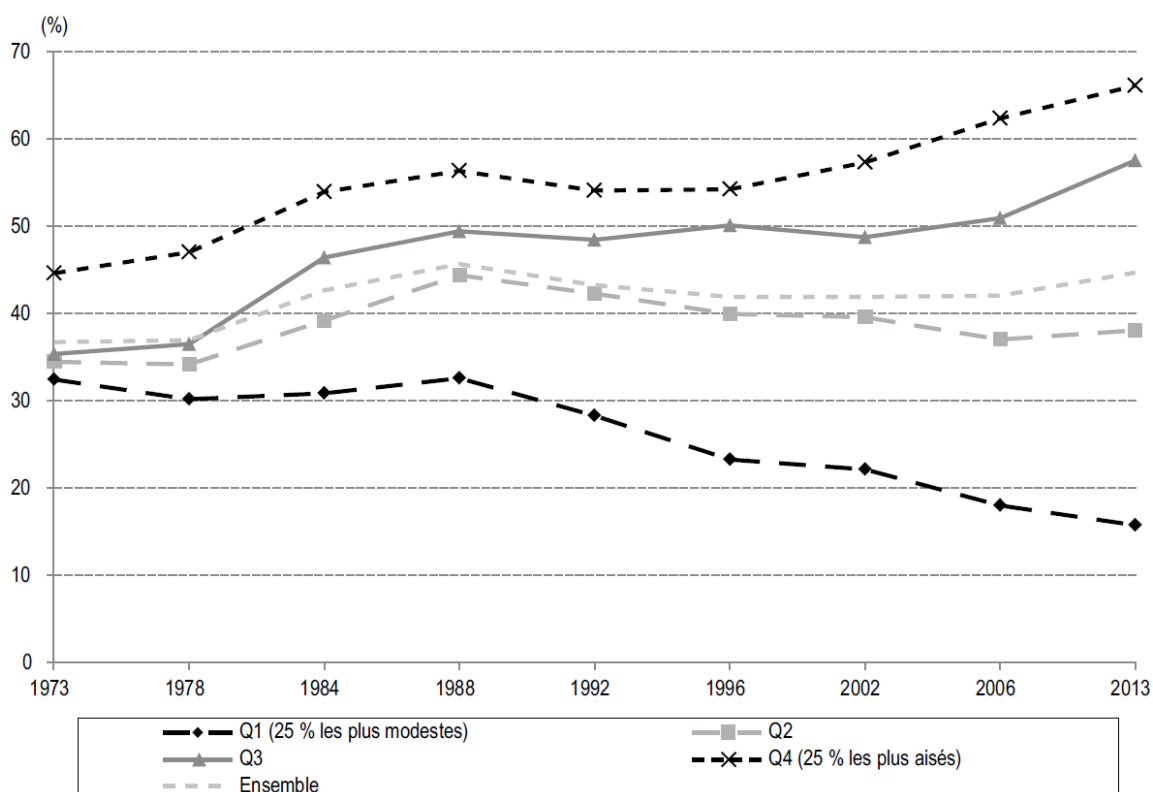
<b>Hébergement d'urgence</b>	<b>166 331</b>
Places en centres d'hébergement d'urgence (CHU), stabilisation ou insertion (hors CHRS) (1)	81 413
Hôtels (2)	69 433
Places d'accueil d'urgence dans les CHRS (1)	9 714
Lits halte soin santé (LHSS) (1)	2 151*
Résidences hôtelières à vocation sociale (RHVS) à la disposition de l'État (1)	3 620
<b>Hébergement d'insertion et de stabilisation</b>	<b>42 743</b>
CHRS (hors urgence) (1)	36 543
Centres maternels (4)	6 200*
<b>Dispositif national d'accueil pour demandeurs d'asile (DNA) (3)</b>	<b>110 006</b>
CADA	45 473
HUDA	46 629
CAES	3 697
PRADHA	5 290
CPH	8 917
<b>Logement accompagné et d'insertion</b>	<b>264 602</b>
Places financées par l'ALT hors structures d'hébergement (1)	19 396
Intermédiation locative (1)	66 345
Résidences sociales « classiques » (hors pensions de famille et résidences accueil) (1)	139 743
Foyers (FJT, FTM) voués à être transformés en résidences sociales (1)	39 118
<b>Total général</b>	<b>583 682</b>

Note : Données 2020, Sources : (1) DGCS, enquête AHI ; (2) reporting mensuel hébergement – Dihal ; (3) OFII, rapport d'activité 2021 ; (4) DREES, enquête Établissements sociaux, 2016. Ne sont pas comptabilisées ici les 21 121 places en pensions de famille et maisons-relais disponibles au 31.12.2021 (DGCS) qui correspondent à des formules de logement durable.

### Document 3 : Inégalités d'accès à la propriété

Carole Bonnet, Bertrand Garbinti et Sébastien Grobon, « Hausse des inégalités d'accès à la propriété entre jeunes ménages en France, 1973-2013 », dans Economie et Statistiques, « Logement et marchés du logement », 2018

Figure I : Part de propriétaires parmi les jeunes ménages selon le quartile de niveau de vie, 1973-2013

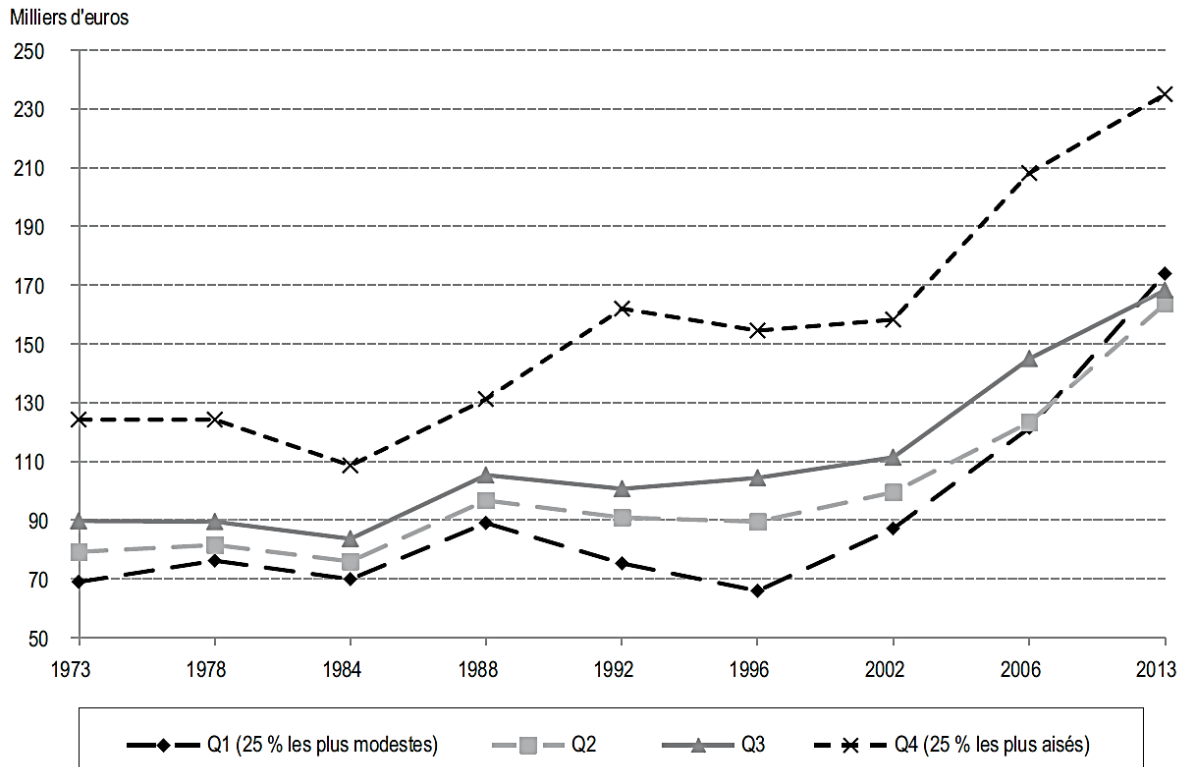


Lecture : parmi les 25-44 ans, 32 % des ménages du premier quartile de niveau de vie (Q1, les 25 % les plus modestes) étaient propriétaires de leur logement en 1973, contre 16 % en 2013. Parmi les plus aisés (Q4, les 25 % les plus aisés), la part de propriétaires est quant à elle passée de 43 % en 1973 à 66 % en 2013.

Champ : ménages dont la personne de référence est âgée de 25 à 44 ans, hors étudiants, résidant en France métropolitaine.

Source : Insee, enquêtes Logement 1973-2013.

Figure II : Évolution des prix moyens (en euros 2013) des premiers logements achetés récemment, par quartile de niveau de vie

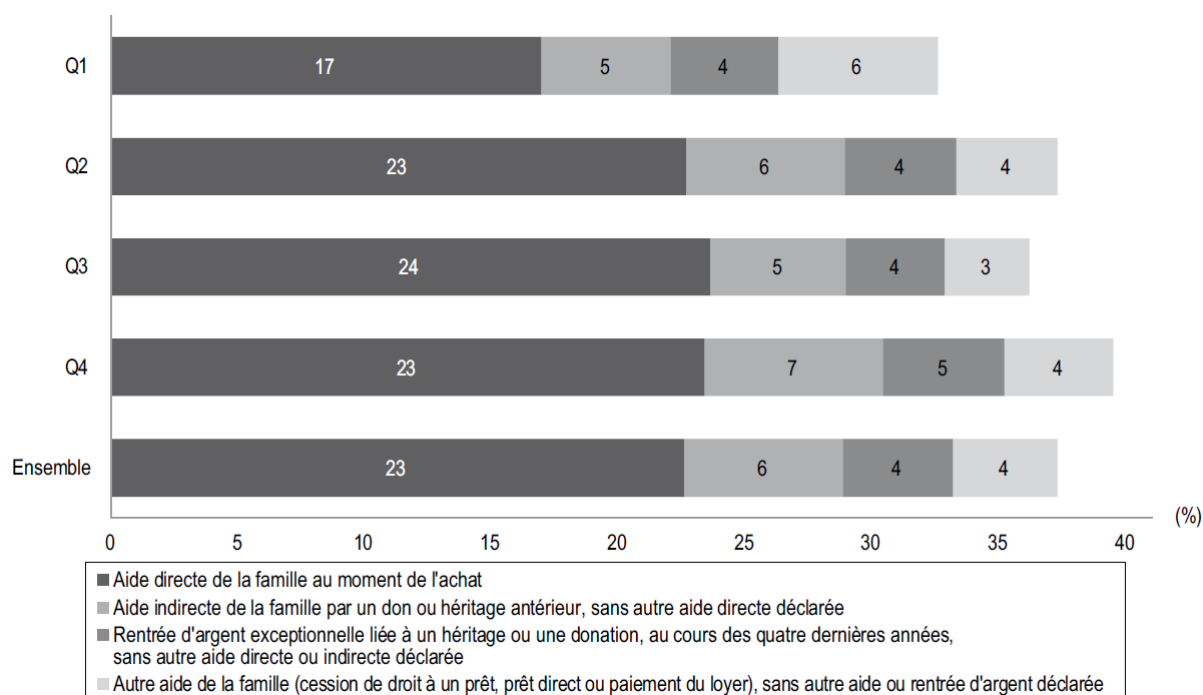


Note : les premiers propriétaires récents sont les ménages devenus propriétaires de leur résidence principale pour la première fois dans les quatre années précédant l'enquête (cf. encadré).

Champ : ménages dont la personne de référence est âgée de 25 à 44 ans, hors étudiants, premiers propriétaires récents, résidant en France métropolitaine.

Source : Insee, enquêtes Logement 1973-2013.

Figure VI : Formes d'aide de la famille reçues par les jeunes ménages premiers propriétaires récents selon le quartile de niveau de vie



Lecture : 16 % des ménages propriétaires récents âgés de 25 à 44 ans et appartenant au premier quartile de niveau de vie ont été aidés directement par leur famille au moment de leur achat sous la forme d'un don, contre 24 % des plus aisés.

Champ : ménages dont la personne de référence est âgée de 25 à 44 ans, hors étudiants, premiers propriétaires récents, résidant en France métropolitaine.

Source : Insee, enquêtes Logement 2002-2013.

#### **Document 4 : Réponses du gouvernement à la crise du logement**

Véronique Chocron et Claire Ané, « Crise du logement : ce que prévoit le gouvernement pour faciliter l'accès à la propriété et à la location », Article publié dans le journal Le Monde en juin 2023

Le gouvernement, « conscient qu'il n'y a pas assez de logements et que les prix sont élevés », a prévu un mélange : prendre d'emblée un ensemble de mesures concrètes et ouvrir des travaux de longue haleine, quitte à décevoir. « Ce n'est pas en une fois qu'on résout la crise du logement », indique-t-on à Matignon, dimanche 4 juin.

Premier chantier : Matignon veut favoriser l'accès à la propriété. L'un des freins actuels réside dans la hausse très rapide des taux d'intérêt du crédit immobilier (passés de 1,06 % en décembre 2021 à 3,28 % en mai 2023). Le taux d'usure, au-delà duquel on ne peut plus emprunter, étant dépassé fréquemment, il devenait un élément de blocage. La Banque de France avait accepté en début d'année une révision mensuelle, et non plus trimestrielle, des taux d'usure « pour une durée limitée ». Cette mensualisation sera prolongée jusqu'à la fin de l'année. Le gouvernement souhaite également assouplir les règles afin de faciliter l'obtention d'un crédit immobilier pour les primo-accédants et pour les investissements locatifs, une décision en ce sens devant être prise le 13 juin par le Haut Conseil de stabilité financière.

Autre levier à activer : le développement du bail réel solidaire, un dispositif d'accession sociale à la propriété, qui sera rendu abordable à davantage de Français. Le gouvernement veut également faciliter la vente de logements HLM. Quant au prêt à taux zéro (PTZ), qui devait s'arrêter en fin d'année, il sera finalement prolongé jusqu'en 2027, mais recentré : il ne sera ouvert que pour l'achat d'un logement neuf en collectif et en zone tendue ou d'un logement ancien en zone « détendue » si sont réalisés des travaux de rénovation. Le deuxième axe de travail concerne un meilleur accès à la location pour les Français. Pour les dossiers des locataires jugés trop justes par les propriétaires, la caution publique des loyers sera élargie. Cette garantie dénommée « Visale » devrait toucher deux fois plus de bénéficiaires, soit deux millions de personnes.

Solution déjà évoquée par Emmanuel Macron, le gouvernement compte développer le logement locatif intermédiaire, détenu par des bailleurs institutionnels, et destiné aux classes moyennes. Les loyers et les ressources des bénéficiaires sont plafonnés dans ce parc qui s'adresse aux ménages trop aisés pour accéder aux HLM, mais ne disposent pas de ressources suffisantes pour prétendre au marché privé. L'usage du logement intermédiaire demeure aujourd'hui très contraint : il n'est autorisé qu'en zone tendue, dans les communes non carencées en logements sociaux, et ne couvre donc qu'une part minoritaire de la production. Le gouvernement voudrait le déployer dans une centaine de communes supplémentaires. L'objectif est de faciliter les mobilités géographiques et d'éviter les pénuries de main-d'œuvre dues aux difficultés de se loger dans les zones très attractives. La niche fiscale Pinel, qui visait le même public en bénéficiant à des particuliers réalisant un investissement locatif privé dans l'immobilier neuf, va, elle, s'arrêter.

En revanche, la remise à plat de la fiscalité des locations pour favoriser celles de longue durée, sujet brûlant alors que les meublés de tourisme de type Airbnb profitent d'une niche fiscale



remise en cause par des élus locaux et des députés de tout bord, a été renvoyée à plus tard. « Il faut ouvrir ce chantier », dit-on à Matignon. « Ce chantier est déjà ouvert, le sujet est mûr depuis longtemps, on s'attendait au contraire à ce que le gouvernement le referme en agissant », déplore Manuel Domergue, directeur des études de la Fondation Abbé Pierre.

Sur le logement social, dont la production est bien inférieure aux objectifs que s'était fixés le gouvernement, il s'agit de « donner des outils afin que les bailleurs sociaux puissent s'endetter dans de meilleures conditions », et de les aider à financer la rénovation énergétique de leur parc sans peser sur la construction, en signant avec eux, « à l'été », le pacte de confiance promis il y a presque un an.

Mais le gouvernement ne compte pas agir sur les deux principaux leviers demandés par le monde des HLM : supprimer la réduction de loyer de solidarité et la baisse des aides personnalisées au logement (APL) correspondante, et revenir à un taux de TVA à 5,5 % sur toute la production de logement social (seulement un tiers est concerné actuellement). « Il y a 2,4 millions de demandes de logements sociaux, il faut des aides pour en produire ! », exhorte Emmanuelle Cosse, présidente de l'Union sociale pour l'habitat, qui fédère les organismes HLM. « J'espère que ces annonces ne constituent qu'un point de départ. »

La politique du Logement d'abord, qui permet à des personnes à la rue ou en hébergement d'urgence d'accéder à un logement pérenne, doit être renforcée, avec, dans un deuxième plan très attendu, un budget augmenté de 160 millions d'euros sur le quinquennat.

Un autre axe consiste à soutenir la production de logements. Pour aider les promoteurs et professionnels du bâtiment, confrontés à une baisse de la demande, le gouvernement annonce qu'Action logement va leur racheter 30 000 logements initialement destinés à la vente aux particuliers, qui s'ajoutent aux 17 000 rachats par CDC Habitat, la filiale immobilière de la Caisse des dépôts, déjà annoncés par Elisabeth Borne.

Face à l'envolée des prix des terrains, le fonds destiné à la réhabilitation d'anciennes friches va être pérennisé sur plusieurs années, et ses moyens augmentés. L'objectif est aussi de libérer plus de foncier public, à prix modéré. N'a, en revanche, pas été retenue, l'idée de plafonner les prix de ventes du foncier, « sur laquelle le Conseil national de la refondation avait permis d'obtenir un consensus », selon Christophe Robert, délégué général de la Fondation Abbé Pierre, qui a copiloté les travaux du CNR. [...] Enfin, le gouvernement veut amplifier la rénovation énergétique et thermique des logements du parc privé, et les aides financières qui iront avec. Il s'agit à la fois de poursuivre le développement de MaPrimRénov' et de mettre davantage l'accent sur les rénovations les plus efficaces, avec un objectif de 200 000 rénovations « performantes » en 2024.

Pour accompagner les Français, déboussolés par la complexité de ces chantiers de rénovation, les guichets de conseil France Rénov' vont passer de 450 à 1 300 sur les prochaines années et le nombre de professionnels de Mon accompagnateur Rénov', de 2 000 actuellement à 5 000 en 2025.

## Document 5 : Rentabilité des rénovations énergétiques des logements

France Stratégie, « Quelle rentabilité économique pour les rénovations énergétiques des logements ? », Note France Stratégie n°104, 2021

Afin de se conformer aux objectifs de la Stratégie nationale bas carbone (SNBC), il s'agirait, selon le Haut Conseil pour le climat, de passer d'environ 70 000 rénovations globales effectuées annuellement (en moyenne sur la période 2012-2018), à 370 000 par an après 2022 et 700 000 par an à partir de 2030. De nombreuses aides publiques, dont MaPrimeRénov', mise en place en 2020 et étendue par le plan de relance, visent à améliorer la rentabilité de la rénovation énergétique pour les ménages, afin de déclencher le passage à l'acte et se rapprocher ainsi des objectifs de la SNBC.

Cette note donne un ordre de grandeur quant au nombre de rénovations de logements du parc résidentiel privé pouvant être rentabilisées selon un mécanisme de tiers payant proposé par France Stratégie : les particuliers rétrocéderaient la majeure partie des économies réalisées sur la facture d'énergie à un opérateur ensemblier en échange d'une prise en charge intégrale du financement et du pilotage des travaux de rénovation. L'intérêt de ce système réside notamment dans l'absence de paiement direct et d'endettement pour le propriétaire du logement rénové, réduisant ainsi un obstacle clé à la rénovation. La rétrocession d'une part importante des économies d'énergie réduit également le risque d'e-et rebond.

En tenant compte des incertitudes au sujet des paramètres clés, les fourchettes de nombre de logements pour lesquels la rentabilité serait assurée pour l'opérateur ensemblier en vingt ans sont respectivement : entre 2,3 et 10,5 millions pour l'étiquette C ; entre 570 000 et 5,6 millions pour l'étiquette B et entre 69 000 et 2,2 millions pour l'étiquette A. Avec les valeurs privilégiées par les auteurs, le nombre de logements du parc privé dont la rénovation serait rentabilisée sous un horizon de vingt ans est de 7,9 millions (36 % des logements du parc privé) si l'objectif de performance est fixé à l'étiquette C du diagnostic de performance énergétique (DPE), 3,4 millions (15 %) s'il est fixé à B et 1 million (5 %) s'il est fixé à A.

Tableau : Part des logements avec une rénovation énergétique rentable — synthèse des résultats des simulations

Temps de retour sur investissement (en années)	Part des rénovations rentables aboutissant en A (parmi les logements du parc privé)			Part des rénovations rentables aboutissant en B (parmi les logements du parc privé)			Part des rénovations rentables aboutissant en C (parmi les logements du parc privé)		
	Min	Référence	Max	Min	Référence	Max	Min	Référence	Max
10	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	1 %	1 %
20	0 %	5 %	11 %	3 %	15 %	25 %	10 %	36 %	48 %
30	5 %	28 %	48 %	17 %	56 %	74 %	40 %	72 %	77 %

Note : pour 36 % des logements du parc privé, la rénovation énergétique aboutissant à l'étiquette C pourrait être rentabilisée en vingt ans par les économies sur la facture énergétique dans le cas du scénario de référence qui concerne la valeur des différents paramètres.

Source : Cired