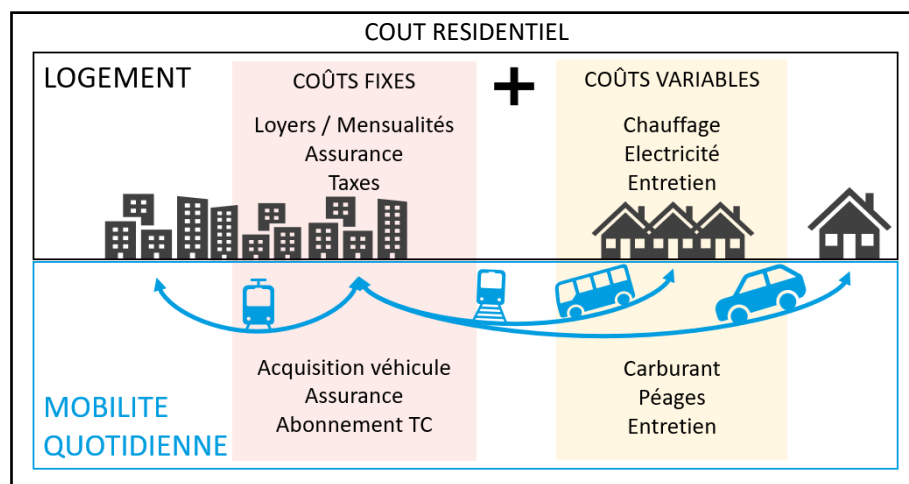


Prise en compte du coût résidentiel par les professionnels privés impliqués dans les recherches immobilières des ménages

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

Travail de fin d'études de l'ENTPE, en Aménagement et Politiques Urbaines
Par Maria Besselièvre, encadré par Jean-Pierre Nicolas

Suite au constat que les ménages répondent difficilement à leurs dépenses quotidiennes, dont le logement et la mobilité en sont les principales, la notion de coût résidentiel est née. Elle regroupe l'ensemble des dépenses supportées en raison d'un choix résidentiel. Dans ce rapport nous nous concentrons sur le coût privé direct, c'est-à-dire sur les dépenses fixes et variables de logement et de mobilité, et relevant des dépenses quotidiennes. Il se décline en aspects financiers, environnementaux, temporels, etc.



La notion de coût résidentiel. Production personnelle.

Le coût résidentiel est en partie déterminé lors des mobilités résidentielles. Elles se concluent par une transaction, dit autrement par le choix d'un domicile parmi l'offre disponible du marché immobilier. Des professionnels privés interviennent lors de ces transactions. Ils ont un triple rôle : conseiller des ménages, partenaire des acteurs publics, et acteur économique en quête de bénéfices. Dans cette étude, nous nous sommes demandé dans quelle mesure les professionnels privés sont amenés à évaluer complètement ou partiellement le coût résidentiel d'un ménage en recherche immobilière.

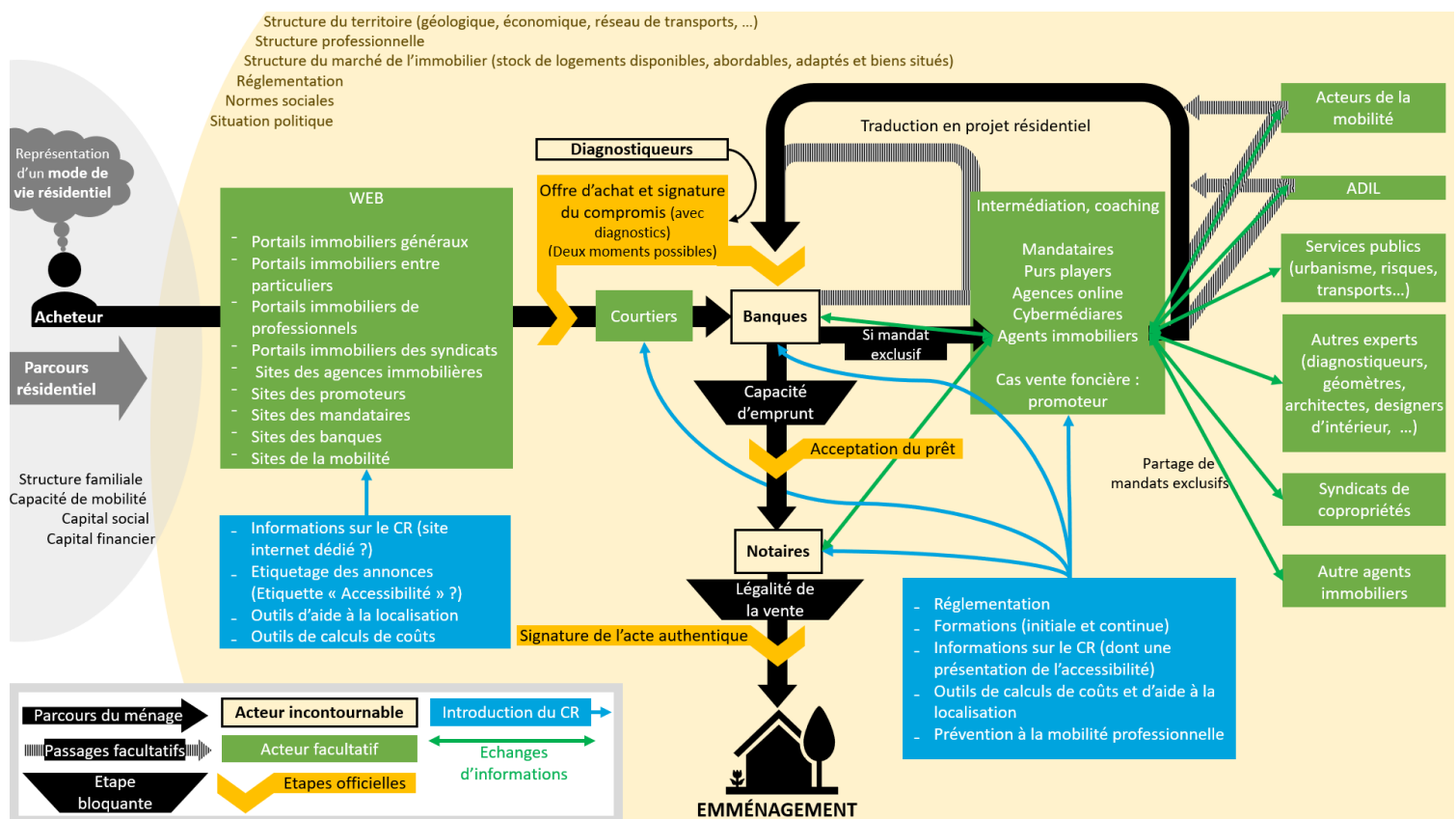
Le terrain d'étude est un territoire qui allie pression foncière et forte utilisation de la voiture individuelle : le Grésivaudan (38). Une approche qualitative a permis d'aborder les aspects subjectifs de la recherche immobilière. Ce travail repose sur une étude de la littérature, sur de l'observation lors d'un salon de l'immobilier, et sur des entretiens peu directifs avec 6 ménages et 8 professionnels (un banquier, un courtier, quatre agents immobiliers, deux promoteurs).

Il s'est avéré que certains ménages étaient en situations difficiles dues à des composantes élevées du coût résidentiel. Cette problématique touche même les ménages aisés, mais s'aggrave pour les plus modestes. La mobilité professionnelle semble être un facteur particulièrement à risque. Ainsi, le coût résidentiel n'est pas déterminé uniquement lors du choix résidentiel ; il doit s'apprécier sur le long terme.

Il semble que les évaluations du coût résidentiel sont rares. Les coûts de la mobilité, très variables d'un ménage à l'autre, sont particulièrement mal anticipés. Une explication est que le choix résidentiel se base sur la représentation d'un mode de vie résidentiel plus que sur un calcul coûts/bénéfices. Bien que les modes de vie résidentiels nouvellement désirés tendent à réduire certains composants du coût résidentiel, les ménages font face à des injonctions liées à leur capacité de mobilité, leur capital social, leur structure familiale et professionnelle, la structure du marché de l'immobilier et celle du territoire.

Le ménage peut a priori être aidé par les professionnels de l'immobilier pour évaluer le coût résidentiel en amont de la transaction. L'intervention du banquier et du notaire est d'ailleurs obligatoire. Cependant ces acteurs semblent peu influencer l'élaboration du choix résidentiel. Leur intervention est trop précoce ou trop tardive dans la réflexion du ménage. Les professionnels facultatifs ont davantage un positionnement central. Ils exploitent cet intervalle pour expliciter le projet résidentiel. Ce rôle combiné à leur transdisciplinarité et à leurs relations sociales en fait des acteurs opportuns pour évaluer le coût résidentiel. Cependant, ils demeurent, comme les autres professionnels, des acteurs avec des intérêts financiers et économiques traversés de jugements stéréotypés. Il y a donc des limites importantes à leur implication sur la problématique du coût résidentiel.

L'impact des évolutions des professions est mitigé. Certains acteurs multiplient leurs compétences, d'autres se spécialisent. Le développement de l'informatique est un moyen et n'atteste pas d'un impact positif ou négatif sur l'évaluation du coût résidentiel. Il en est de même pour les relations d'acteurs. Néanmoins des leviers d'actions existent.



Leviers d'actions pour mieux intégrer l'évaluation du coût résidentiel (CR) lors d'une transaction immobilière.
Production personnelle.