

Wealth Inequalities and the Dynamics of Housing Market. Interpreting real-estate market-based regime of spatial inequalities (WIsDHoM) ProgrammePRCCE412018. Compte-rendu de fin de projet

Renaud Le Goix, Laure Casanova Enault, Loïc Bonneval

▶ **To cite this version:**

Renaud Le Goix, Laure Casanova Enault, Loïc Bonneval. Wealth Inequalities and the Dynamics of Housing Market. Interpreting real-estate market-based regime of spatial inequalities (WIsDHoM) ProgrammePRCCE412018. Compte-rendu de fin de projet. ANR (Agence Nationale de la Recherche - France). 2022. hal-03861990

HAL Id: hal-03861990
https://hal.science/hal-03861990

Submitted on 20 Nov 2022

HAL is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.



Distributed under a Creative Commons Attribution 4.0 International License

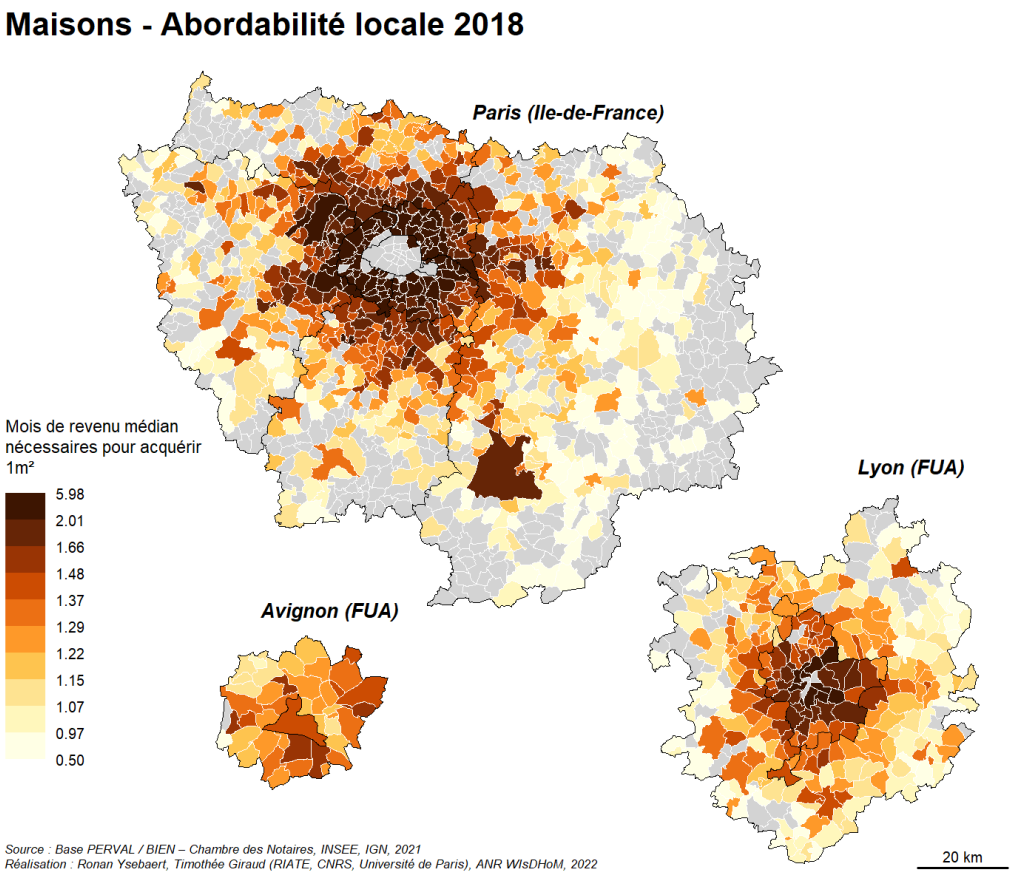
AGENCE NATIONALE DE LA RECHERCHE ANR	**Compte-rendu de fin de projet**	

Projet ANR-18-CE41-0004

Wealth Inequalities and the Dynamics of Housing Market.

Interpreting real-estate market-based regime of spatial inequalities (WIsDHoM)

Programme PRC CE41 2018



A IDENTIFICATION 3
B RESUME CONSOLIDE PUBLIC 3
B.2 Résumé consolidé public en français 3
B.3 Résumé consolidé public en anglais 5
C MEMOIRE SCIENTIFIQUE 8
C.1 Résumé du mémoire 8
C.2 Enjeux et problématique, état de l'art 8
C.3 Approche scientifique et technique 9
C.4 Résultats obtenus 9
C.5 Exploitation des résultats 12
C.6 Discussion 12
C.7 Conclusions 12
C.8 Références 13
D LISTE DES LIVRABLES 15
E IMPACT DU PROJET 16
E.1 Indicateurs d'impact 16
E.2 Liste des publications et communications 17
E.3 Liste des éléments de valorisation 18
E.4 Bilan et suivi des personnels recrutés en CDD (hors stagiaires) 20

Ce document est à remplir par le coordinateur en collaboration avec les partenaires du projet. L'ensemble des partenaires doit avoir une copie de la version transmise à l'ANR.

Ce modèle doit être utilisé uniquement pour le compte-rendu de fin de projet.

A IDENTIFICATION

Acronyme du projet	**WIsDHoM**
Titre du projet	**Wealth Inequalities and the Dynamics of Housing Market. Interpreting real-estate market-based regime of spatial inequalities**
Coordinateur du projet (société/organisme)	CNRS UMR Géographie-cités 8504
Période du projet (date de début – date de fin)	15/03/2019 - 30/09/2022
Site web du projet, le cas échéant	https://wisdhom.hypotheses.org/

Rédacteur de ce rapport	
Civilité, prénom, nom	Renaud Le Goix, PR
Téléphone	0675858223
Adresse électronique	renaud.legoix@u-paris.fr
Date de rédaction	22/09/2022

Si différent du rédacteur, indiquer un contact pour le projet	
Civilité, prénom, nom	
Téléphone	
Adresse électronique	

Liste des partenaires présents à la fin du projet (société/organisme et responsable scientifique)	• UMR Géographie-cités 8504, CNRS DR Ile-de-France Meudon. RST: Renaud Le Goix • UMR ESPACE 7300, Avignon Université, RST Laure Casanova-Enault • UMR Centre Max Weber 5283 RST : Loïc Bonneval

B RESUME CONSOLIDE PUBLIC

B.1 RESUME CONSOLIDE PUBLIC EN FRANÇAIS

Inégalités patrimoniales et dynamiques des marchés de la propriété résidentielle

Comment l'inflation et la volatilité du marché jouent sur la géographie des inégalités sur les marchés immobiliers? Depuis les années 1990, les prix ont augmenté plus vite que les revenus, devenant un facteur de polarisation et de vulnérabilité. Cette question est d'autant plus importante que les réformes de l'État providence encouragent un régime assurantiel reposant sur la capitalisation des actifs des ménages, en particulier dans le secteur immobilier. Ce projet permet de mieux comprendre comment les dispositifs et régimes de financement du logement jouent « sur le terrain », en reliant la dynamique financière des marchés résidentiels à la production d'inégalités socio-spatiales au niveau local

Une étude empirique des facteurs de renforcement des inégalités, conceptualisée comme rétroaction entre des prix, des types de marchés et les régimes de financement du logement.
Dans quelle mesure la division sociale de l'espace et les inégalité sociale contemporaine sont façonnées par les rapports financiers que l'on entretient avec les marchés du logement et leur stratification spatiale ? Nous faisons l'hypothèse que le flux d'investissements immobiliers des ménages et la production de logements sont fondés sur l'intensification de la stratification financière des inégalités urbaines au niveau des quartiers. Les dispositifs de marché ou systèmes d'incitations nationales et locales à l'accès au crédit sont articulés sur la variabilité spatiale des revenus et des prix du logement. En utilisant des données désagrégées sur les transactions immobilières, des

enquêtes auprès des ménages et des informations sur la mobilité résidentielle des propriétaires, nous analysons les trajectoires économiques, spatiales et financières des ménages par rapport à la dynamique des prix du logement dans trois villes françaises (Paris, Lyon, Avignon). Ce projet permet de mieux comprendre comment les dispositifs et régimes de financement du logement jouent «sur le terrain », en reliant la dynamique financière des marchés résidentiels à la production d'inégalités socio-spatiales au niveau local.

Interpréter les inégalités fondées sur le logement à partir de trois niveaux géographiques
- Notre analyse comparative s'appuie sur des études de cas à Paris, Lyon et Avignon afin de caractériser les prix, les revenus et d'autres variables d'intérêt parmi les zones urbaines fonctionnelles.
- Un inventaire a été réalisé afin d'identifier les principales infrastructures de marché qui permettent les stratégies d'accumulation de biens immobiliers à différentes échelles (prêts à taux zéro, subventions à l'investissement locatif et incitations fiscales, législation locale en matière de construction. Les entretiens avec les principales parties prenantes visent à approfondir notre compréhension des politiques locales du logement et de leur mise en œuvre.
- Pour analyser la structure spatiale locale de l'accessibilité financière, nous intégrons différents jeux de données, qui ont jusqu'à présent été étudiés séparément. Les données relatives aux transactions sont collectées par la Chambre des notaires et stockées dans les bases de données BIEN et PERVAL, ainsi que par le ministère français des finances publiques qui fournit des données cadastrales et fiscales (ensemble de données DVF) en source libre. Nous procédons à l'analyse la stratification spatiale à une échelle d'analyse plus fine, à partir d'une analyse spatiale du marché (grille de 200 m, grille de 1k et municipalités), en assurant la robustesse des techniques d'agrégation
- Pour analyser les diverses formes d'accumulation d'actifs, nous classons les profils des propriétaires selon des indicateurs de constitution d'actifs, en utilisant des données individuelles liées à la taxe foncière et des données désagrégées de la Caisse d'allocations familiales (accès aux données individuelles pour 2,3 millions de ménages). Des études plus détaillées sont ensuite menées dans des quartiers ciblés, à l'aide d'une enquête auprès des ménages.

Résultats
- Nous caractérisons l'accessibilité financière des ménages médians comme un point d'entrée pour évaluer l'inégalité socio-économique dans la boucle de rétroaction, en commençant par la mesure du ratio prix/revenu.
- Nous analysons le contexte dans lequel l'accessibilité financière contraint les trajectoires résidentielles des ménages par l'inflation des prix des logements et la volatilité du marché.
- Nous utilisons la part des revenus de l'investissement en capital dans le revenu d'un ménage comme une approximation pour observer les conditions locales d'accumulation de la richesse.

Les modèles spatiaux de vulnérabilité que nous avons identifiés dans les études de cas montrent que si la boucle inflation - accumulation patrimoniale fonctionne globalement, selon la position des ménages dans le cycle d'acquisition et d'endettement. Mais les ménages propriétaires sont affectés par le risque de baisse des prix ou par une inflation des prix inférieure à la moyenne : il n'y a pas d'accumulation patrimoniale des ménages propriétaires modestes. Les études de cas montrent que la vulnérabilité est un processus à multiples facettes, qui est façonné par une combinaison de ratios dette/valeur élevés, de risque de baisse de la valeur des propriétés, de discrimination sociale ou raciale des ménages conduisant à une évaluation des risques élevés (coût élevé des assurances et des prêts immobiliers), ainsi que par une précarité accrue de la situation professionnelle d'un ménage.

Le projet WIsDHoM est un projet de recherche fondamentale coordonné par Renaud Le Goix, professeur à l'Université Paris Cité, laboratoire UMR Géographie-cités. Il associe aussi le laboratoire UMR Espace, coordinatrice Laure Casanova-Enault, MCF à Avignon Université, et le laboratoire UMR Centre Max Weber, coordinateur Loïc Bonneval, MCF à l'Université Lumière Lyon 2. Le projet a commencé en mars 2019 et a duré 42 mois. Il a bénéficié d'une aide ANR de 383 571 € pour un coût global de l'ordre de 1 004 294 € en comptant les coûts salariaux des personnels permanents des établissements partenaires employeurs.

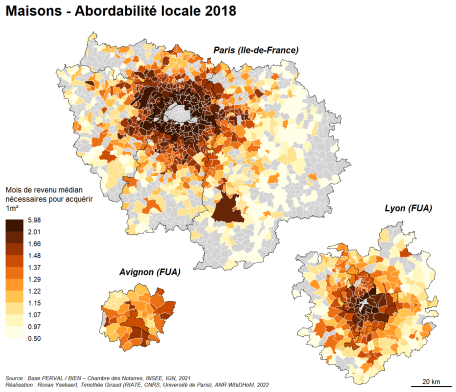


Figure 1. L'abordabilité locale : acheter une maison, mois de revenus médian pour acheter 1 m².
Local affordability : housing purchase power, months of median income to buy 1 sq.m.

B.2 RESUME CONSOLIDE PUBLIC EN ANGLAIS

Wealth Inequalities and the Dynamics of Housing Market

The project investigates how asset-based welfare policies, residential market volatility, stratified accumulation and vulnerability impinge upon the geography of inequality in property markets. Since the 1990s, housing prices have increased faster than the income of buyers, becoming a driver of social polarization and household vulnerability. We investigate the links between socio-spatial inequality, asset capitaliation, instability and vulnerability in residential housing markets.

An empirical study of the reinforcing factors of inequalities, conceptualized as feedback between prices, types of markets, and housing finance regimes.
We investigate to what extent contemporary social inequality is shaped by one's relationship to spatially stratified housing markets. We hypothesize that the flow of real estate investments and residential housing production are predicated upon the intensifying financial stratification of urban inequalities at the neighborhood level. This complex socio-spatial layering is what we refer to as a housing finance regime (HFR), or a system of national and local incentives for accessing credit associated with the spatial variability of income and housing prices. Using disaggregated datasets on property transactions, household surveys, and homeowner insights on residential mobility, we analyzed the spatial, behavioral and financial trajectories of households in relation to housing price dynamics among three French cities (Paris, Lyon, Avignon). This project provides an understanding of how housing finance regimes (HFR) play out 'on the ground' both by linking the financial dynamics of residential markets to the production of socio-spatial inequalities at different scales.

Interpreting housing-based inequalities from three interrelated scales of action
- Our comparative analysis draws upon case studies from Paris, Lyon, and Avignon in order to characterize prices, income, and other variables of interest play out among the functional urban areas.
- An inventory was conducted in Paris, Lyon and Avignon to identify key market infrastructures that both interconnect and influence real estate accumulation strategies at different levels (municipal zero-interest loans, affordable housing instruments, rental investment subsidies and tax incentives, and local building legislation). Interviews with key stakeholders sought to deepen our understanding of housing policies and their local effects.
- To inform our analysis of the local spatial structure of affordability, we integrated different spatial datasets and surveys which so far have only been studied separately: transaction data held by the Chamber of Notaries, and stored on the BIEN and PERVAL databases, as well as by the French Department of Public Finance which provides open-source cadastral and property tax data (DVF dataset).
- To interpret the variegated forms of asset accumulation, we classified the profiles of homeowners according to asset-building proxies, using individual and disaggregated property tax-related data from the French family benefits agency (Caisse d'allocations familiales, with access to 2.3 million households). We then associated these data aggregates with qualitative information on the households actually involved in market transactions (e.g. recent buyers identified by new addresses declared at the family benefits agencies and at the postal services). Finally detailed studies were conducted in targeted neighborhoods by means of a household survey (n=1427) and further follow-up interviews with a selection of these respondents (n=85).

Results

- We characterize affordability for median households as an entry point to assess socio-economic inequality in the feedback loop, starting with price-to-income ratio (PIR) metric.
- We analyze the context in which affordability constrains the residential trajectories of households through home price inflation and market volatility.
- We use the share of revenues from capital investment in a household's income as a proxy to observe the local conditions of wealth accumulation.
- The spatial patterns of vulnerability we identified in our case studies show how homeowner households are affected by the risk of price decline or below average price inflation. This contradicts the asset-based welfare hypothesis for poorer households. The case studies support the view that vulnerability is a multifaceted process, one that is shaped by a combination of high debt-to-value ratios, risk to declining property values, social or racial discrimination of households leading to high-risk assessment (high cost of insurance and subprime mortgages), as well as increased precarity of a household's employment status.

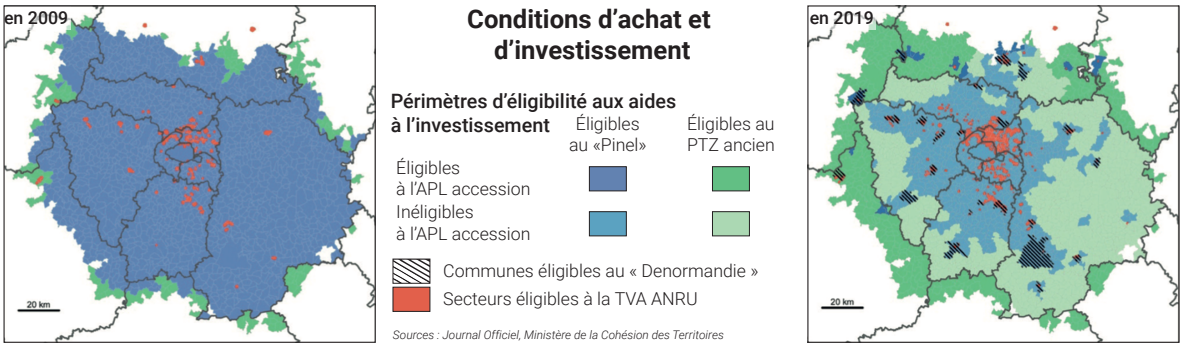
Our research focused on three main areas of activity: (1) an analysis of the modalities by which household access and inclusion in the property market was constituted (e.g. price-to-income metrics), as well as the lasting, compound effects that this enrollment has had on the accumulation/vulnerability trajectories of these actors; (2) an analysis of the context in which such affordability is constrained wider economic factors (e.g. housing price inflation and market volatility) that influence local conditions for wealth accumulation/vulnerability to take place; (3) an analysis of the geography of socio-spatial polarization as a function of the uncertainties and vulnerabilities that impinge upon a household's asset-based welfare trajectory. Based on the three cities analysed, we find that developments in real estate markets and demand solvency mechanisms have contributed, to reinforcing social inequalities among households. The case studies support the view that vulnerability is a multifaceted process, one that is shaped by a combination of high debt-to-value ratios, risk to declining property values, social or racial discrimination of households leading to high-risk assessment (high cost of insurance and subprime mortgages), as well as increased precarity of a household's employment status - all contribute to reshaping the geography of inequality in France today. We can infer from this the durability of class relations based on property and intergenerational wealth. The trajectories of households are thus largely anchored in the places of residence, whether it is a question of intergenerational wealth trajectories (strengthening, weakening, uncertain) which depend on one's position in the acquisition process for single-owners (loan in progress, loan repaid); the investment strategy of the buyer (first-time buyer, modest multi-owner, large multi-owner); the perceived potential of property to grow in value over time (volatility of local markets). The role capital mobility, which we have begun to analyze, which underscores the importance of knowledge about donor-recipient markets, their proximity, as a way to qualify perceptions shaping investment arbitrage across owner and rental housing markets.

The project findings that have been published and disseminated at international conferences and accessible on the HAL open access repository as well as on the project website (https://wisdhom.hypotheses.org) under a Creative Commons license. Project metadata, including R code produced to harmonize the patchwork of real estate and transaction data employed in the study has been published on the usual open access platforms (CRAN or Github), under a General Public License (GPL), in order to allow for better visibility and insertion of the project results at international levels.

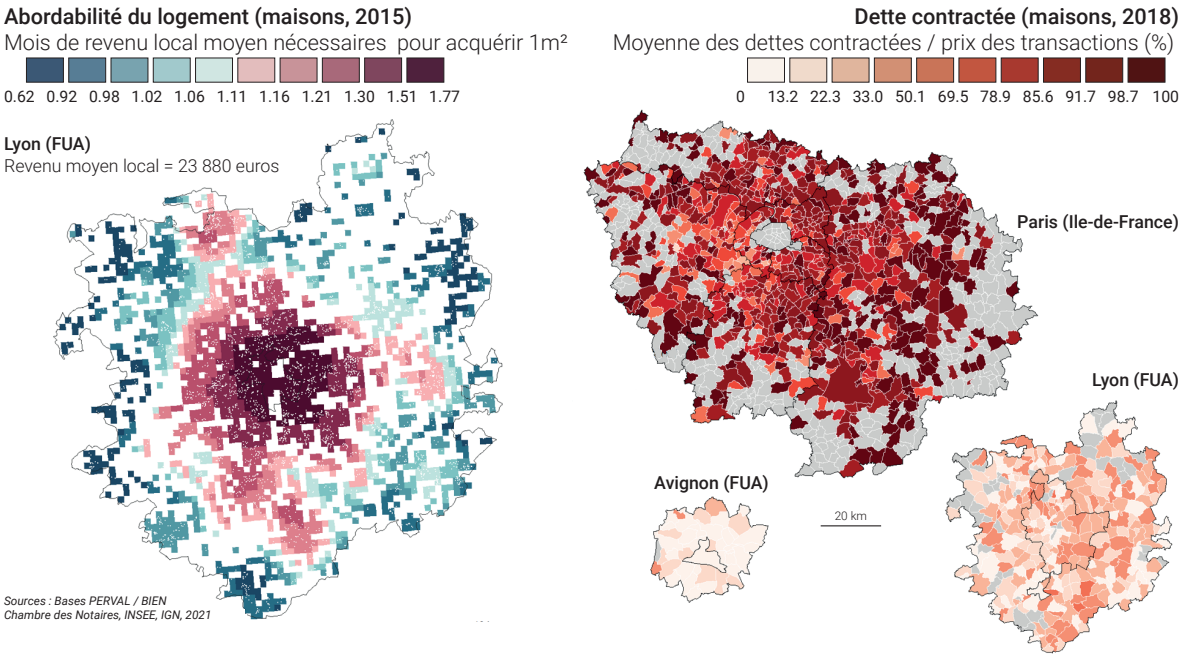
The WIsDHoM project is a fundamental research project coordinated by Renaud Le Goix, professor at the Université Paris Cité, UMR Géographie-cités laboratory. It also associates the UMR Espace laboratory, coordinator Laure Casanova-Enault, MCF at Avignon Université, and the UMR Centre Max Weber laboratory, coordinator Loïc Bonneval, MCF at the University Lumière Lyon 2. The project started in March 2019 and lasted 42 months. It received ANR funding of €383,571, for a total cost of around €1,004,294 including the salary costs of the permanent staff of the employing partner institutions.

ANR WIsDHoM

Inégalités patrimoniales et dynamiques du marché du logement



Géographie de l'accumulation et de la vulnérabilité



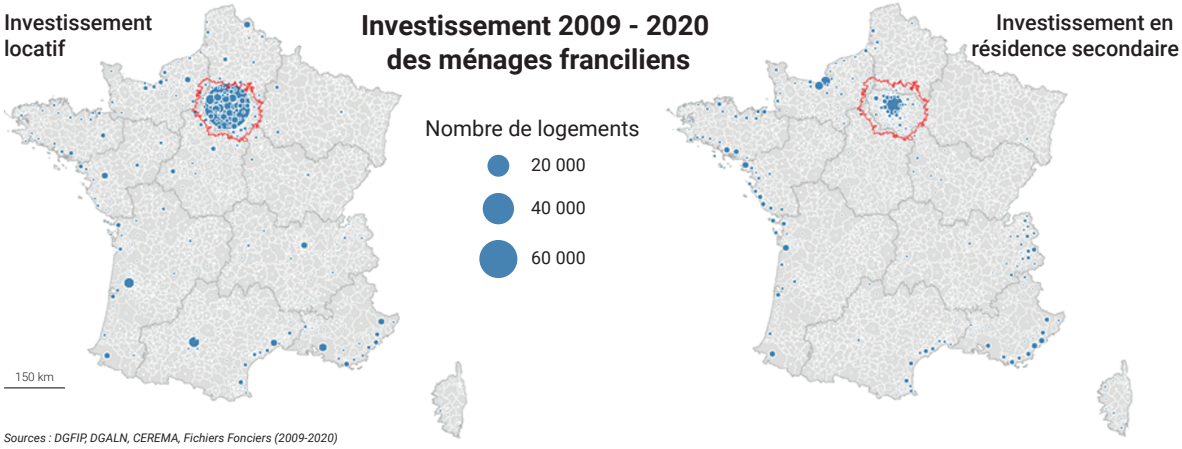


Figure 2. Le projet WIsDHoM : géographie de l'investissement immobilier résidentiel.
The WIsDHoM project : a geography of real estate residential investment.

C MEMOIRE SCIENTIFIQUE

Mémoire scientifique confidentiel : non

C.1 RESUME DU MEMOIRE

Depuis les années 1990, les prix ont augmenté plus vite que les revenus, devenant un facteur de polarisation et de vulnérabilité. Dans quelle mesure l'inflation immobilière et la volatilité du marché influent sur la géographie des inégalités sur les marchés immobiliers? Dans un contexte où le régime inflationniste depuis les années 1990 s'est articulé en partie sur les évolutions de l'Etat providence (transition vers des incitations à la capitalisation des actifs des ménages, *asset-based welfare*), on analyse le lien entre inégalité socio-spatiale et capitalisation, instabilité et vulnérabilité des marchés.
Dans quelle mesure la division sociale de l'espace et les inégalité sociale contemporaine sont façonnées par les rapports financiers que l'on entretient avec les marchés du logement et leur stratification spatiale ? En particulier, nous faisons l'hypothèse que le flux d'investissements immobiliers des ménages et la production de logements sont fondés sur l'intensification de la stratification financière des inégalités urbaines au niveau des quartiers. Les dispositifs de marché ou systèmes d'incitations nationales et locales au crédit immobilier sont articulés sur la variabilité spatiale de tension des marchés, de revenus et des prix du logement. En utilisant des données désagrégées sur les transactions immobilières, des enquêtes auprès des ménages et des informations sur la mobilité résidentielle des propriétaires, nous analysons les trajectoires économiques, spatiales et financières des ménages par rapport à la dynamique des prix du logement dans trois villes françaises (Paris, Lyon, Avignon). Ce projet permet de mieux comprendre comment les dispositifs et régimes de financement du logement jouent «sur le terrain », en reliant la dynamique financière des marchés résidentiels à la production d'inégalités socio-spatiales au niveau local.

C.2 ENJEUX ET PROBLEMATIQUE, ETAT DE L'ART

La valeur patrimoniale du logement joue un rôle essentiel dans la reproduction des inégalités sociales (Piketty, 2013), alors qu'il existe peu d'éléments empiriques sur les effets spatiaux de la dynamique du marché du logement, et en particulier ceux reliant les dynamiques d'accession à la propriété, l'accumulation patrimoniale et les inégalités (Hochstenbach & Arundel, 2020), à l'exception d'analyses construites plutôt au niveau macro-économique dans les pays de l'OCDE (Kohl, 2018). On fait l'hypothèse selon laquelle l'immobilier résidentiel est de plus en plus considéré comme un actif (Doling & Ronald, 2010; Schwartz, 2012), dans une restructuration de l'Etat-providence qui valorise de plus en plus la capitalisation des ménages par l'immobilier (*asset-based welfare*). En France, l'inflation continue des prix du logement après la crise financière globale constitue un paradoxe : alors qu'un écart croissant entre les prix de l'immobilier et les revenus des ménages (Friggit, 2017) devrait dissuader les acheteurs et les investisseurs dans les zones métropolitaines, les marchés du logement sont restés très actifs et les tendances croissantes des prix ne se sont pas inversées (Tutin, 2013) - ce que Timbeau (2013) a appelé une « bulle robuste ».

En France, la proportion de propriétaires de leur logement est passée de 35% en 1954 à 58% en 2018 (Bonvalet & Bringé, 2013 ; Insee, 2019); mais le secteur immobilier a atteint des records historiques d'inabordabilité, depuis 2000 : le coût de l'immobilier corrigé de l'inflation a augmenté de +70%, un record historique (Friggit, 2021). En bref, les ménages ont bénéficié de taux d'intérêt plus bas et de durées de crédit plus longues pour compenser l'inflation des prix et maintenir leur pouvoir d'achat.
Les conditions de construction de la valorisation des logements, et de la transition du système de valorisation vers l'accumulation patrimoniale, s'inscrivent dans une phase d'inflation immobilière. En Ile-de-France par exemple, depuis 2000, l'indice des prix rapportés aux revenus en Ile-de-France a été multiplié par 2, et 2,7 à Paris (Friggit, 2021), un écart croissant qui devrait dissuader les acheteurs et les investisseurs. Or, globalement, les marchés de la propriété sont restés très actifs et les tendances croissantes des prix ne se sont pas inversées (Trouillard & Tillet, 2021). Les raisons sont à chercher dans les modalités de financement. D'une part, le rôle de plus en plus important du patrimoine des ménages (recyclage du patrimoine immobilier lors des cycles d'achat / revente / nouvel achat), éminemment générationnel (Simon, 2016). Plus généralement, c'est une mutation du système de valeur du logement pour les ménages qui s'est opéré : on fait l'hypothèse des effets d'une financiarisation à bas bruit des marchés résidentiels. Les ménages ont bénéficié de taux d'intérêt plus bas, de durées de crédit plus longues pour compenser l'inflation des prix et maintenir leur pouvoir d'achat (Kohl, 2018 ; Le Goix, Casanova Enault*, et al.*, 2021), de taux de rotation du parc plus élevés (Friggit, 2021). Ces effets dérivent des incitations de la puissance publique à acheter (défiscalisation pour l'investissement locatif, ou dans les années 2008 et suivantes défiscalisation massive des intérêts d'emprunt pour l'achat d'une résidence principale, prêts à taux zéro, etc.), et ces évolutions contribuent aux inégalités socio-spatiales stratifiées dans

l'espace en fonction des évolutions locales des marchés du logement, en France, mais aussi en Espagne, en Pologne ou en Suisse (Le Goix, Ysebaert*, et al.*, 2021). A l'échelle métropolitaine en Ile-de-France, les travaux récents montrent que des ménages des classes moyennes et supérieures ont bénéficié de l'inflation immobilière, des ménages à faibles revenus sont devenus de plus en plus vulnérables aux fluctuations des prix, avec une charge financière croissante et des difficultés correspondantes pour revendre leur bien. Ces effets sont spatialement très inégaux, définissant des espaces de l'accumulation, et des espaces plus marqués par une dévalorisation relative du patrimoine (Le Corre, 2019).

C.3 APPROCHE SCIENTIFIQUE ET TECHNIQUE

Notre analyse comparative s'appuie sur des études de cas à Paris, Lyon et Avignon afin de caractériser les prix, les revenus et d'autres variables d'intérêt parmi les zones urbaines fonctionnelles. Un plan de gestion de données a été réalisé (Livrable 2.1).
- Un inventaire a été réalisé afin d'identifier les principaux dispositifs de marché qui permettent les stratégies d'accumulation de biens immobiliers à différentes échelles (prêts à taux zéro, subventions à l'investissement locatif et incitations fiscales, législation locale en matière de construction (Livrable 1.2). Les entretiens avec les principales parties prenantes visent à approfondir notre compréhension des politiques locales du logement et de leur mise en œuvre (Le Brun, 2022b).
- Nous intégrons différents jeux de données pour analyser la structure spatiale locale de l'accessibilité financière (données de transactions des bases de données BIEN et PERVAL, données cadastrales et fiscales (DV3F). Nous procédons à l'analyse spatiale locale du marché (grilles de 200 m et 1km et municipalités), en assurant la robustesse des techniques d'agrégation et de tirer des conclusions sur la stratification spatiale à une échelle d'analyse plus fine. La méthodologie, reproductible, et les résultats, sont diffusés sous la forme d'un ensemble de données agrégées (Le Corre, 2021), et d'une collection de cartes, données harmonisées et code reproductible sur l'évolution des marchés immobiliers à échelle fine (Livrable 2.3).
- Pour analyser les diverses formes d'accumulation d'actifs, nous avons travaillé sur une base de données inédite sur les multipropriétaires, grâce à une collaboration avec la DGALN et le CEREMA sur les appariements des fichiers fonciers: cette base recense de manière désagrégées et géolocalisée les achats immobiliers des propriétaires. C'est une base complexe (origine fiscale de la donnée) et de l'important volume de données traité.
- Des études plus détaillées sont ensuite menées dans des communes ciblées, à l'aide d'une enquête auprès des ménages (Livrable 3.2a). Enfin, nous avons aussi analysé les mobilités des ménages allocataires de la CAF, avec une focale particulière sur la mobilité des ménages accédants à la propriété (Livrable 3.3)
- Cette enquête auprès de ménages propriétaires de leur logement a été menée en 2020 à partir de la base d'adresses du groupe La Poste « nouveaux voisins », pour laquelle 1427 réponses sont exploitables, dans une sélection de communes de 3 FUA (Paris, Lyon, Avignon). Les principales thématiques portaient sur les caractéristiques du logement actuellement occupé, la recherche du logement actuel, l'acquisition du logement, les travaux, les usages du logement (location, Airbnb), l'auto-évaluation de la valeur du logement, l'analyse de la trajectoire du quartier (autres constructions, travaux), et les autres biens immobiliers. Nous avons choisi les terrains en fonction des régimes de marché de logement en fonction de l'évolution des prix, des ratio prix-revenus, de l'investissement des ménages dans l'immobilier, et du taux de pauvreté des propriétaires. La typologie des terrains relève de 4 grands types de contextes : Urbain valorisé, Urbain diversifié, Périurbain dynamique, Périurbain incertain. Le choix de communes de l'enquête a été arbitré afin de construire une comparaison d'une FUA à l'autre en termes de dynamiques de marché et de présence/absence des dispositifs publics d'incitation à l'investissement. Les effectifs sont variables selon les contextes et les communes. Une seconde phase de l'enquête est constituée de 90 entretiens approfondis sur les trajectoires patrimoniales auprès de ménages volontaires ayant répondu à l'enquête postale : ces entretiens ont été conduits en contexte pandémique (COVID19), essentiellement par visioconférence ou par téléphone, certains, rares, ayant fait l'objet d'un déplacement.

C.4 RESULTATS OBTENUS[1]

Principaux résultats
- Une analyse des modalités de l'enrôlement des ménages dans le marché immobilier de la propriété;
- Une analyse des conditions locales d'entrée sur le marché, conditionnées par les prix, les revenus, la dette ;
- Une géographie de la polarisation socio-spatiale des marchés, en fonction des incertitudes et vulnérabilités dans les conditions de l'accumulation patrimoniale.

[1] Publication du projet en caractères gras.

- **Les conditions de l'enrôlement des ménages dans le marché immobilier, dans le cadre d'une analyse menée en phase inflationniste et de crédits pas cher.**

L'évolution des conditions macro-économiques couplées aux évolutions locales des dispositifs d'aides à l'accession et à l'achat sont déterminants pour les conditions d'achat des ménages et leur parcours. La mi-2022, marque la fin d'une période qui couplait de faibles taux d'intérêts, des conditions favorables (et peu sélectives) à l'endettement des ménages, et une inflation forte qui soutenait l'accumulation patrimoniale des ménages. Les trajectoires des ménages que nous avons analysées ont pour l'essentiel été portées par ce contexte favorable, avant le retournement récent de la conjoncture du crédit immobilier.

Les premières analyses ont porté sur la production d'un état de la question interrogeant les évolutions de la redistribution (régimes d'Etat providence évoluant vers des formes *d'Asset-based welfare* - ABW) - dans la manière dont ils restructurent le rapport de ménages au logement, les politiques de promotion de la propriété occupante, et la réforme des systèmes sociaux (Doling & Ronald, 2010; Kemeny, 2001; Van Gent, 2010), selon quatre dimensions principales. Il s'agissait de :

1. Caractériser l'ABW en France, qui est régulièrement caractérisée comme un cas intermédiaire dans les régimes de logement, notamment en comparaison au cas anglais. Depuis les années 1990, un régime émerge, basé sur des politiques de soutien à l'accession, la diminution du régime de protection sociale avec des réformes du système des retraites. Il favorise la progression de la financiarisation ordinaire des ménages français, avec une augmentation constante du ratio d'endettement par rapport au revenu disponible. Les politiques du logement et les dispositifs publics encourageant l'achat d'un logement pour sécuriser les trajectoires de vie des ménages. Cependant, cette évolution a été partiellement incomplète car de nombreux ménages ne peuvent transformer leur patrimoine en actif, notamment les propriétaires pauvres (**Benites, 2022**, forthcoming *Housing Studies*).
2. Analyser le couplage entre ABW, inégalités et ségrégation (**Le Goix, 2021**);
3. Conceptualiser des approches couplant les régimes de production des logements, la dette, et le patrimoine des ménages **(Le Goix, 2022**);
4. Aborder les logiques de valorisation rentière par une critique de la notion de *rent-gap* (**Boulay, 2021**), ainsi qu'une approche critique de l'arbitrage spatial (*capital switching*) des ménages-investisseurs développées dans les recherches anglophones (**Le Goix, Casanova Enault*, et al.*, 2021**) qui permet de justifier une approche par l'accumulation locale de valeur.

L'analyse des dispositifs, dans ce contexte, est essentielle. Celle-ci a porté sur d'une part sur l'évolution des aides, en analysant par exemple comment le recentrage sur les aides à la personne construit des logiques de solvabilisation des ménages. Cette orientation des politiques publiques canalise le patrimoine et la capacité d'endettement des ménages vers le soutien à la promotion immobilière. A Lyon, par exemple, le plan 3A a permis à plus de 2 000 ménages d'acquérir un logement 20 % moins cher que les prix du marché. Mais ces aides sont aussi un soutien à la production immobilière neuve, via la solvabilisation des ménages acquéreurs, privant la collectivité de sa capacité à agir sur les prix fonciers / immobiliers et la segmentation socio-résidentielle des marchés **(Berté, Boulay, Benites-Gambirazio, & Bonneval, 2022**). Un second volet porte sur la construction des discours par des acteurs relais, des sociétés intermédiaires de conseil en investissement pour les particuliers qui font la promotion des outils d'incitation fiscale à l'investissement locatif. Dans un secteur qui représente dans la métropole de Lyon un cinquième du parc et un quart de la construction neuve, l'analyse porte sur la manière dont les objectifs de l'État sont reformulés et explicités aux acquéreurs investisseurs de manière normative, sous la forme de conseils d'optimisation fiscale. L'argumentaire consiste à profiter dans un premier temps des avantages du dispositif de défiscalisation, pour ensuite louer sur le marché libre pour obtenir une plus grande rentabilité (**Benites-Gambirazio & Bonneval, 2021**).

Un troisième volet a porté la caractérisation géographique des aides à l'investissement et de leur régulation par zonages, dans lesquelles s'inscrivent les stratégies des ménages. L'analyse des périmètres géographiques d'éligibilité à cinq aides à l'investissement immobilier des ménages[2] entre 2003 et 2019 dans les FUA de Paris, Lyon et Avignon montre l'importance croissante du fléchage géographique des aides d'État à l'accumulation patrimoniale immobilière (**Le Brun, 2022b**). La relégation à la fois financière et géographique des aides à l'accession sociale et dans l'ancien constitue le reflet inversé de la concentration des aides à l'investissement locatif dans les zones tendues. Les aides fiscales à l'investissement locatif des ménages ne sont notamment disponibles que sur une part de plus en plus restreinte du territoire national. Ce fléchage géographique des aides semble répondre à une volonté des décideurs publics de protéger la rentabilité des investissements locatifs des ménages en les canalisant vers les zones dites tendues où la demande locative est plus forte (**Le Brun, 2022a**). Ces dispositifs sont couplés à des discours et des représentations sur la valorisation des actifs : on a noté dans les campagnes d'entretiens approfondis la mutation socio-culturelle qui s'opère au sein de ménages vers une grande maîtrise des questions financières relatives à leur trajectoire patrimoniale (*financial literacy*).

[2] Aides fiscales à l'investissement locatif et à la rénovation, PTZ dans l'ancien, APL accession, TVA réduite pour l'accession en zone ANRU.

- **L'évolution des conditions du marché**

L'abordabilité est définie comme l'effort financier qu'un ménage consent pour acquérir un bien immobilier, par rapport à ses revenus. La trajectoire patrimoniale d'un ménage s'inscrit dans un contexte de prix, d'abordabilité, de dynamique des marchés (plus ou moins favorable à l'accumulation), de vulnérabilité d'un ménage (dette immobilière rapportée à la valeur du patrimoine). Ces conditions évoluent dans le temps, en fonction des types de marchés : les données produites couvrent la période 1996-2018 (**Le Goix, Casanova Enault*, et al.*, 2021**) & Livrable 2.3.

Nous avons caractérisé de manière harmonisée et à différentes échelles de représentation plusieurs variables dont l'analyse permet une lecture des régimes de fonctionnement financier des marchés du logement (Figures 1 et 2). Le nombre de mois de revenu médian nécessaires pour acquérir un m² rend compte de l'abordabilité locale, c'est-à-dire de l'effort financier théorique moyen d'un résident. Les conditions de l'accession, qui permettent d'évaluer la part du patrimoine et la part du recours à l'endettement dans les profils locaux de l'achat, sont caractérisés par le ratio entre la dette contractée et le prix. On analyse enfin l'inclusion ou l'exclusion dans l'évolution des marchés, en suivant à la fois l'évolution des prix par CSP à la vente et à l'achat, mais aussi l'évolution des sous- et sur-représentation de chaque catégorie socio-professionnelle sur les marchés locaux.

- **Géographies des trajectoires locales de l'immobilier et (in)certitude patrimoniale des ménages**

Ce troisième axe analyse l'effet des conditions de marché observées depuis les années 2000, et notamment le renchérissement historique des actifs immobiliers. Ce dynamique a permis l'enrichissement de certains ménages, alors même que l'accession recule. L'INSEE (2017) a en effet mesuré une hausse significative de la part des ménages non accédants entre 1996 et 2016 qui est passée de 32,1% à 37,8%.

L'enquête ménages et la campagne d'entretiens approfondis ont permis d'identifier des stratégies d'accumulation des biens immobiliers en fonction des ressources mobilisées (transferts intergénérationnels, héritage, patrimoine personnel, crédit bancaire ou autres prêts, subventions publiques et incitations fiscales, etc.) et des facteurs de sécurité financière du ménage. Cela se manifeste dans trois grands domaines des entretiens réalisés (livrable 3.2b) : (1) dans la façon dont les individus gagnent et perdent dans le marché immobilier ; (2) dans les différentes perceptions et motivations générationnelles, socio-économiques et genrées qui entrent en jeu dans l'acquisition du logement, et ; (3) dans la manière dont l'abordabilité et la valorisation patrimoniale s'articulent avec le contexte local (géographie des prix) et macro-économique (passage à l'Euro en 1999, effets de la crise financière de 2008). On a ainsi mis en évidence plusieurs trajectoires des ménages interrogés : *assurentielle*, *vulnérabilisante* ou *incertaine* (publications en cours).

Le regard s'est également porté sur le rôle de la mutation des marchés des logements (*Airbnb*, mutation des régimes de marché en Ile-de-France), et de leurs effets sur les mobilités résidentielles, vectrices importantes des inégalités. L'analyse de la mobilité résidentielle des Franciliens couverts par des prestations des caisses d'allocations familiales atteste de l'effet prépondérant des événements familiaux ou professionnels sur le fait de déménager. S'il s'agit, en majorité, de déménagements de proximité, ce sont les foyers pauvres qui s'éloignent le plus de leur ancien logement. Ces déplacements reflètent et renforcent la partition sociale du territoire francilien. Des mécanismes de « périphérisation » de la pauvreté sont par ailleurs à l'œuvre au départ de la capitale (**Guibard, 2021**).

Nous avons aussi analysé la diffusion du phénomène d'accumulation patrimoniale des ménages à Avignon, Lyon et Paris, en géolocalisant les ménages multipropriétaires et leurs comportements sur les marchés (en termes de localisation des patrimoines, de stratégies de vente etc.). L'analyse des achats des logements destinés à la location montre que la croissance des ménages multipropriétaires depuis 2010 a principalement concerné les ménages détenant un patrimoine de taille intermédiaire, compris entre 2 et 5 logements. Ce résultat complète les observations de André, Arnold, and Meslin (2021) ainsi que par Trannoy and Wasmer (2022), qui démontrent respectivement le lien entre la taille du patrimoine immobilier et le niveau de vie des ménages, et l'effet richesse généré par les marchés sur les 60% des ménages les plus riches détenant un patrimoine immobilier (**Peris, 2022**).

Deuxièmement, l'analyse de la géographie des investissements locatifs a montré que le choix de localisation des biens acquis par les ménages était surdéterminé par la proximité géographique à leur lieu de résidence : près de deux-tiers des investissements locatifs des ménages multipropriétaires de la sont réalisés à l'intérieur des métropoles. Le rôle de la proximité des investissements est particulièrement fort dans la FUA de Lyon (**Peris, 2022**). Ces résultats nous permettent de nuancer la thèse d'une dé-territorialisation des pratiques d'investissement (Ho, 2020).

Un dernier axe d'investigation a concerné les modes de gestion-cession des biens détenus par les multipropriétaires. Les résultats obtenus à ce stade (modèles Logit) ont mis en évidence des probabilités de mise en vente d'un logement différenciées. D'une part, les caractéristiques physiques et de localisation du bien comptent (zones centrales, propriétaires âgés, logements récents augmentent la probabilité de mise en vente). D'autre part des pratiques actives de gestion des bien de diffusent chez les multipropriétaires de plus de 5 logements, qui ont tendance à vendre plus rapidement leurs bien (**Casanova Enault, 2022**).

C.5 EXPLOITATION DES RESULTATS

Les résultats ont été publiés ou sont en cours de publication dans des revues, et participation à des congrès mentionnés dans la liste des publications déposées sur HAL. La diffusion des résultats scientifiques a été dirigée vers la communauté scientifique, et nous continuerons à le faire dans les mois à venir. Nous publierons les résultats, ainsi que les méthodes et les données utilisées sur des dépôts ouverts, les restrictions s'appliquant aux données propriétaires.
Nous nous sommes appuyés sur une combinaison de publications dans des revues scientifiques, un site web, un blog, avec une cartographie/SIG en ligne des données et des résultats et un dépôt. Une attention particulière a été accordée à la diffusion des résultats par la participation des parties prenantes et des fournisseurs de données. La combinaison entre data papers, cartes et géovisualisation reproductibles, attachés au site web du (https://wisdhom.hypotheses.org) permettent une diffusion de l'ensemble des résultats et données en open-access. Nous combinons un blog, des publications de documents de travail et une série de jeux de données en libre accès (sous une licence Creative Commons) produits comme résultats de notre recherche. Le code R produit est destiné à être génériques, et a été publié sur les plateformes habituelles d'accès libre (CRAN ou Github), sous licence publique générale GNU. Le groupe de recherche a mobilisé les réseaux existants pour organiser à panels et des ateliers lors des réunions de l'AAG (American Association of Geographers), de l'IGU (International Geography Union). Les membres du projet sont impliqués dans des panels réguliers (sur le changement de quartier, la production urbaine, la financiarisation), et de telles participations sont cruciales dans une stratégie de dissémination internationale, car elles permettent une meilleure visibilité et insertion des résultats du projet dans les journaux et les livres édités.

C.6 DISCUSSION

L'ensemble des corpus que nous avions prévu de construire (données, enquêtes, entretien) a été rassemblé, documenté (DMP), archivé. Nous n'identifions pas de verrou pour conduire sur le temps long l'analyse de cette riche matière premiere. Un ouvrage de synthèse sera proposé dans l'année 2023-24. Les prochaines étapes, qui donneront lieu à des publications postérieures à la fin du projet consisteront donc à :

- Analyser la sur- et sous-représentation des investissements locatifs dans les territoires en fonction des communes d'origine, à partir de modèles gravitaire (Peris, 2022).
- Construire une typologie complète des évolutions spatio-temporelles des dynamiques de marché à partir des bases de données harmonisées (1 article en cours)
- Analyser en détail les trajectoires des ménages en valorisant le contenu des entretiens (2 articles en cours)
- Analyser les stratégies des ménages en termes de valorisation du bien immobilier, en lien avec la fabrique de la métropole (valorisation du logement dans un contexte de rénovation urbaine (1 article en cours).

C.7 CONCLUSIONS

Les évolutions des marchés immobiliers et des dispositifs de solvabilisation de la demande ont contribué, dans les 3 métropoles analysées, contribué à renforcer les inégalités sociales entre les ménages. Les objectifs scientifiques initiaux du projet WIsDHoM sont globalement atteints, en analysant les évolutions des dispositifs de marché (facilités de crédit et un certain niveau de réforme de l'Etat providence, *asset-based welfare*), on démontre que la capitalisation immobilière comme actif des ménages, la volatilité du marché, l'inflation, influent sur la géographie des inégalités. On peut en déduire l'induration de rapports de classe fondés sur la propriété et le patrimoine. Ces rapports s'inscrivent dans la géographie des marchés, non seulement à partir des conditions locales de l'accession, mais aussi des dynamiques locales de prix et de vulnérabilité des ménages (dévalorisation des bien pour les ménages les plus endettés par exemple). Les trajectoires des ménages sont ainsi largement ancrées dans les lieux de résidence, qu'il s'agisse des trajectoires patrimoniales (assurantielle, vulnérabilisante, incertaine) qui dépendent de la position dans le parcours d'achat pour les mono-propriétaires (crédit en cours, crédit remboursé) ; de structure du patrimoine immobilier (accédant, multipropriétaire modeste, grand multipropriétaire) ; des potentiels locaux de valorisation des biens (volatilité des marchés locaux). La mobilité du capital, que nous avons commencé à analyser, met en évidence le rôle de la connaissance de proximité des marchés, même pour les gros multi-propriétaires, et permettent de nuancer les perception d'une déterritorialisation de l'investissement locatif.

C.8 REFERENCES

André, M., Arnold, C., & Meslin, O. (2021). 24 % des ménages détiennent 68 % des logements possédés par des particuliers. *INSEE, France, portrait social, édition 2021*. Retrieved from https://www.insee.fr/fr/statistiques/5432517?sommaire=5435421

Benites-Gambirazio, E., & Bonneval, L. (2021). Promouvoir un dispositif d'incitation fiscale à l'investissement locatif. Quand les professionnels de l'immobilier deviennent acteurs relais. *Gouvernement et action publique, VOL. 10*(4), 137-160. doi:10.3917/gap.214.0137

Berté, C., Boulay, G., Benites-Gambirazio, E., & Bonneval, L. (2022). « 20 % de plus, 20 % moins cher ». Le plan 3A de la Métropole de Lyon ou les ambiguïtés de l'accession abordable. *Géographie, Economie, Société, 24*(1), 103-123. doi:10.3166/ges.2022.0004

Bonvalet, C., & Bringé, A. (2013). Les effets de la politique du logement sur l'évolution du taux de propriétaires en France. *Revue européenne des sciences sociales, 51*(1), 153-177.

Boulay, G. (2021). Gentrification et marché immobilier : la théorie du rent gap victime de son succès ? In C. Cottineau & D. Pumain (Eds.), *Villes au cœur des inégalités* (pp. 36 p.). Paris: ISTE Editions (Encyclopédie des Sciences).

Casanova Enault, L. (2022). *The rise of multiple properties ownership in times of 'wealth-middle class' accumulation: new insights from micro data approaches*. Paper presented at the UGI - Urban Commission Annual Conference - Urban restructuring, property development and changes in cityscapes, Paris, France. https://hal.archives-ouvertes.fr/hal-03788601

Doling, J., & Ronald, R. (2010). Home ownership and asset-based welfare. *Journal of Housing and the Built Environment, 25*, 165-173.

Friggit, J. (2017). Prix immobilier - Evolution 1200 - 2017. Retrieved from http://www.cgedd.developpement-durable.gouv.fr/prix-immobilier-evolution-1200-a1048.html

Friggit, J. (2021). Prix immobilier - Evolution 1936-2021. Retrieved from http://www.cgedd.developpement-durable.gouv.fr/prix-immobilier-evolution-a-long-terme-a1048.html

Guibard, L. (2021). *Les mobilités résidentielles des allocataires des Caisses d'allocations familiales en Ile-de-France : un desserrement résidentiel marqué par des filtres sociodémographiques*. Retrieved from Paris:

Ho, H. K. (2020). Inside the world of middle-class Hong Kong transnational property investors: '5980 miles to my second home'. *International Journal of Housing Policy, 20*(1), 75-99. doi:10.1080/19491247.2019.1611364

Hochstenbach, C., & Arundel, R. (2020). Spatial housing market polarisation: National and urban dynamics of diverging house values. *Transactions of the Institute of British Geographers, 45*(2), 464-482. doi:10.1111/tran.12346

Insee. (2019) Propriétaires - Locataires. In. *Tableaux de l'économie française* (pp. 82-38). Paris: INSEE.

Kemeny, J. (2001). Comparative housing and welfare: Theorising the relationship. *Journal of Housing and the Built Environment, 16*(1), 53-70. doi:10.1023/A:1011526416064

Kohl, S. (2018). More Mortgages, More Homes? The Effect of Housing Financialization on Homeownership in Historical Perspective. *Politics and Society, 46*(2), 177-203. doi:10.1177/0032329218755750

Le Brun, P. (2022a). L'État dans la régulation locale : le cas des aides fiscales à l'investissement locatif des ménages en France. *Revue d'Économie Régionale & Urbaine, Prépublication*(0), 5zh-19. doi:10.3917/reru.pr1.0045

Le Brun, P. (2022b). Un soutien géographiquement inégal : la sélectivité spatiale des aides publiques à l'investissement immobilier résidentiel des ménages en France. *Géographie, Economie, Société, 24*(1), 43-68. doi:10.3166/ges.2022.0002

Le Corre, T. (2019). *Paris à tous prix. Analyse des inégalités par une géographie de l'investissement sur le marché immobilier résidentiel en Île-de-France.* (Doctorat). Université Paris 1 Panthéon-Sorbonne, Paris. Retrieved from https://tel.archives-ouvertes.fr/tel-02298354

Le Corre, T. (2021). Une base de données pour étudier vingt années de dynamiques du marché immobilier résidentiel en Île-de-France. *Cybergeo: European Journal of Geography, Data papers*(992). doi:https://doi.org/10.4000/cybergeo.37430

Le Goix, R. (2021). Ségrégation socio-spatiale dans les villes. In C. Cottineau & D. Pumain (Eds.), *Villes au cœur des inégalités* (pp. 36 p.). Paris: ISTE Editions (Encyclopédie des Sciences).

Le Goix, R. (2022). La propriété, le patrimoine, la dette, approches géographiques. In N. Aveline-Dubach (Ed.), *La production immobilière*. Paris: ISTE Editions (Encyclopédie des Sciences).

Le Goix, R., Casanova Enault, L., Bonneval, L., Le Corre, T., Benites, E., Boulay, G., . . . Ysebaert, R. (2021). Housing (In)equity and the Spatial Dynamics

of Homeownership in France: A Research Agenda. *Tijdschrift voor economische en sociale geografie, 112*(1), 62-80. doi:10.1111/tesg.12460
Le Goix, R., Ysebaert, R., Giraud, T., Lieury, M., Boulay, G., Coulon, M., . . . Bartosiewicz, B. (2021). Unequal housing affordability across European cities. The ESPON Housing Database, Insights on Affordability in Selected Cities in Europe *Cybergeo : European Journal of Geography, Data papers*(974). doi:10.4000/cybergeo.36478
Peris, A. (2022). *Understanding the scales of individual housing investments using microlevel data from tax registers*. Paper presented at the 2022 AAG annual meeting, New York, United States. https://halshs.archives-ouvertes.fr/halshs-03646940
Piketty, T. (2013). *Le capital au XXIe siècle*. Paris: Seuil.
Schwartz, H. (2012). Housing, the Welfare State, and the Global Financial Crisis: What is the Connection? *Politics and Society, 40*(1), 35-58. doi:10.1177/0032329211434689
Simon, A. (2016). Concurrence générationnelle et prix immobiliers. *Revue d'Economie Régionale et Urbaine*, 1-27.
Timbeau, X. (2013). Les bulles "robustes", pourquoi il faut construire des logements en Île-de-France. *Revue de l'OFCE, 128*. doi:sciencesconf.org:afse2016:114890
Trannoy, A., & Wasmer, E. (2022). *Le grand retour de la terre dans les patrimoines*. Paris: Odile Jacob.
Trouillard, E., & Tillet, M. (2021). *Acheter son logement en Île-de-France: aspiration partagée, engagement toujours plus lourd*. Retrieved from https://www.institutparisregion.fr/nos-travaux/publications/les-locations-saisonnieres-en-ile-de-france/
Tutin, C. (2013). Bulle spéculative ou changement structurel ? *Etudes Foncières*(165), 41-42.
Van Gent, W. P. C. (2010). Housing Policy as a Lever for Change? The Politics of Welfare, Assets and Tenure. *Housing Studies, 25*(5), 735-753. doi:10.1080/02673037.2010.483588

D LISTE DES LIVRABLES

Date de livraison	N°	Titre	Nature (rapport, logiciel, prototype, données, …)	Partenaires (souligner le responsable)	Commentaires
12/2021	1.1	Housing Finance Regime literature review	Rapports	3. CMW 1. Géographie-cités ; 2. Espace	Valorisé dans les publications
6/2020	1.2	Base de données sur les dispositifs de soutien à l'investissement immobilier (BD historicisée et spatialisée 2003-2019), en ligne.	Logiciel	1. Géographie-cités 2. UAR RIATE	Plateforme en ligne + rapport + publication
10/2020	2.1	Data Management Plan	rapport	1. Géographie-cités	Plateforme OPIDOR
10/2020	2.2a	Metadata and data conceptual model BIEN, PERVAL & PTZ (en ligne).	Données	2. Espace 1. Géographie-cités	
04/2020	3.1a	Sample neighborhoods report (internal report + research agenda published 10.1111/tesg.12460)	Jalon	3. CMW ; 2. Espace ; 1. Geographie-cités	
08/2020	3.1b	Survey questionnaires	Jalon	3. CMW ; 2. Espace ; 1. Geographie-cités	
12/2020	3.2a	Household survey phases 1&2	Données	3. CMW ; 2. Espace ; 1. Geographie-cités	
02/2022	3.2b	Households interviews	Données	3. CMW ; 2. Espace ; 1. Geographie-cités	
12/2020	3.3	Family Benefits Agency Survey (Mobcaf)	Données	1. Géographie-cités	Enquête "Motifs et vécu de la mobilité résidentielle des allocataires franciliens"
9/2022	1.2	Local Markets Household Survey transcripts	Données	3. CMW ; 1. Géographie-cités	
3/2022	2.3	Harmonized data, data storage and opendata	Données	1. Géographie-cités ; 2. Espace. 3; UAR RIATE 2414	
12/19	0.1	Project management. Instance kanboard de suivi de projet	Jalon	1. Géographie-cités	Utilisation abandonnée pendant le COVID
12/19	0.2	Espace de travail collaboratif Huma-Num (sharedocs et r-tools)	Jalon	1. Géographie-cités	

(1) Livrable 1. La revue de littérature a été décomposée en plusieurs éléments, valorisés sous la forme d'articles publiés, et discutés à la rubrique C4 de ce rapport.

E IMPACT DU PROJET

Ce rapport rassemble des éléments nécessaires au bilan du projet et plus globalement permettant d'apprécier l'impact du programme à différents niveaux.

E.1 INDICATEURS D'IMPACT

Nombre de publications et de communications (à détailler en E.2)

Comptabiliser séparément les actions monopartenaires, impliquant un seul partenaire, et les actions multipartenaires résultant d'un travail en commun.
***Attention** : éviter une inflation artificielle des publications, mentionner uniquement celles qui résultent directement du projet (postérieures à son démarrage, et qui citent le soutien de l'ANR et la référence du projet).*

		Publications multipartenaires	Publications monopartenaires
International	**Revues à comité de lecture**	1	1
	Ouvrages ou chapitres d'ouvrage	1	3
	Communications (conférence)	2	4
France	**Revues à comité de lecture**	6	1
	Ouvrages ou chapitres d'ouvrage		
	Communications (conférence)		4
Actions de diffusion	**Articles vulgarisation**		
	Conférences vulgarisation		
	Autres		

Autres valorisations scientifiques (à détailler en E.3)

Ce tableau dénombre et liste les brevets nationaux et internationaux, licences, et autres éléments de propriété intellectuelle consécutifs au projet, du savoir faire, des retombées diverses en précisant les partenariats éventuels. Voir en particulier celles annoncées dans l'annexe technique).

	Nombre, années et commentaires (valorisations avérées ou probables)
Brevets internationaux obtenus	------
Brevet internationaux en cours d'obtention	------
Brevets nationaux obtenus	------
Brevet nationaux en cours d'obtention	------
Licences d'exploitation (obtention / cession)	------
Créations d'entreprises ou essaimage	------
Nouveaux projets collaboratifs	2 projets potentiels : IDEHAL (France), et Horizon Europe, consortium en cours de montage (cf. E3 pour détails)
Colloques scientifiques	

Autres (préciser)	2 bases de données open data et protocoles sciences ouvertes

E.2 LISTE DES PUBLICATIONS ET COMMUNICATIONS

ARTICLES DANS UNE REVUE INTERNATIONALE (2)

1. Renaud Le Goix, Laure Casanova Enault, Loïc Bonneval, Thibault Le Corre, Eliza Benites-Gambirazio, et al.. Housing (In)Equity and the Spatial Dynamics of Homeownership in France: A Research Agenda. *Tijdschrift voor economische en sociale geografie*, 2021, 112 (1), pp.62-80. ⟨10.1111/tesg.12460⟩. ⟨halshs-02916066⟩
2. Eliza Benites-Gambirazio et Loic Bonneval (forthcoming) *Housing as Asset-based Welfare. The Case of France*. Housing Studies, 2022.

ARTICLES DANS UNE REVUE FRANCE (7)

1. Eliza Benites-Gambirazio, Loïc Bonneval. Promouvoir un dispositif d'incitation fiscale à l'investissement locatif. *Gouvernement & action publique*, Presses de sciences po, 2022, VOL. 10 (4), pp.137-160. ⟨10.3917/gap.214.0137⟩. ⟨halshs-03787570⟩
2. Pierre Le Brun. Un soutien géographiquement inégal : la sélectivité spatiale des aides publiques à l'investissement immobilier résidentiel des ménages en France. *Géographie, Économie, Société*, Lavoisier, 2022, 24 (2022/1), pp.43-68. ⟨10.3166/ges.2022.0002⟩. ⟨hal-03719877⟩
3. Constance Berté, Guilhem Boulay, Eliza Benites-Gambirazio, Loïc Bonneval. 20 % de plus, 20 % moins cher ». Le plan 3A de la Métropole de Lyon ou les ambiguïtés de l'accession abordable. *Géographie, Économie, Société*, Lavoisier, 2022, 24 (1), p.103-123. ⟨10.3166/ges.2022.0004.⟩. ⟨halshs-03787571⟩
4. Pierre Le Brun. L'État dans la régulation locale : le cas des aides fiscales à l'investissement locatif des ménages en France. *Revue d'économie régionale et urbaine*, Armand Colin, A paraître, Prépublication, pp.5zh-19. ⟨10.3917/reru.pr1.0045⟩. ⟨hal-03774611⟩
5. Thibault Le Corre, Antonine Ribardière. Production de logements et accession à la propriété dans les communes populaires franciliennes. *Espaces et sociétés (Paris, France)*, Erès, A paraître. ⟨halshs-03783835⟩
6. Thibault Le Corre. Une base de données pour étudier vingt années de dynamiques du marché immobilier résidentiel en Île-de-France. *Cybergeo : Revue européenne de géographie / European journal of geography*, UMR 8504 Géographie-cités, 2021, ⟨10.4000/cybergeo.37430⟩. ⟨hal-03328524⟩
7. Renaud Le Goix. Entre étalement urbain et financiarisation ordinaire des ménages : regards croisés sur les recompositions des fronts d'urbanisation en France et aux États-Unis. *revue Urbanités*, 2020. ⟨halshs-03117764⟩

COMMUNICATIONS DANS UN CONGRÈS (10)

1. Guilhem Boulay, Renaud Le Goix, « Inégalités patrimoniales et les dynamiques du marché de la propriété (Paris, Lyon, Avignon - France) », *Assises nationales du foncier et des territoires – 6 & 7 octobre 2022*, Oct. 2022, Nancy, France (**conférence invité**)
2. Laure Casanova Enault. The rise of multiple properties ownership in times of 'wealth-middle class' accumulation: new insights from micro data approaches. *UGI - Urban Commission Annual Conference - Urban restructuring, property development and changes in cityscapes*, https://www.igu-urban.org/annual-conference-paris-2022/, Jul 2022, Paris, France. ⟨hal-03788601⟩ (**conférence invité**)
3. Renaud Le Goix, Ronan Ysebaert. Housing, Price, (un)Affordability. Using Transactions Data to Analyze Neighborhood-based Dynamics of Affordability (Paris, Lyon, Avignon, France). *Urban Affairs Association | 50th Annual Conference*, Apr 2022, Washington, DC, United States. ⟨halshs-03756624⟩
4. William Kutz. Infrastructure as tactic: "Soft geopower" on the Euro-Mediterranean frontier. *American Association of Geographers*, Mar 2022, s/o, United States. ⟨hal-03784258⟩
5. Antoine Peris. Understanding the scales of individual housing investments using microlevel data from tax registers. *2022 AAG annual meeting*, Feb 2022, New York, United States. ⟨halshs-03646940⟩

6. Laure Casanova Enault. Effect of property ownership structure on neighborhoods residential turnover : new insights from land registry microdata analysis. *Association of American geographers (AAG) annual meeting*, Feb 2022, online, United States. ⟨hal-03592385⟩
7. Antoine Peris. Les déterminants spatiaux de l'investissement immobilier : Comprendre la géographie de l'accumulation de patrimoine immobilier à l'aide de données fiscales désagrégées. *Rencontres de Théo Quant*, Feb 2022, Besançon, France. ⟨halshs-03573783⟩
8. Pierre Le Brun. Quand la loi fait la différence : l'évolution des périmètres de l'aide à l'investissement locatif des ménages en France. *57ème colloque de l'ASRDLF - Territoire(s) et numérique. Innovations, mutations et décision*, Association de Sciences Régionales de Langue Française, Sep 2021, Avignon, France. ⟨hal-03501500⟩
9. Renaud Le Goix, Laure Casanova Enault, Guilhem Boulay, Loïc Bonneval. Why Real Estate Matters in Spatially Analyzing Inequalities of Wealth and Assets ? Interpreting Inequalities Induced by Price Inflation in France. *49th Urban Affairs Association Conference. Featuring Special Sessions on Claiming Rights to the City: Community, Capital, and the State*, Apr 2019, Los Angeles, California, United States. ⟨halshs-03760049⟩

CHAPITRES D'OUVRAGE (4)

1. Guilhem Boulay. Gentrification et marché immobilier: la théorie du rent gap. *La ville au cœur des inégalités,* ISTE / Wiley, A paraître ⟨hal-03789916⟩
2. Renaud Le Goix. La propriété, le patrimoine, la dette, approches géographiques. *La production immobilière*, ISTE / Wiley, A paraître. ⟨hal-03790218⟩
3. Renaud Le Goix. Socio-spatial Segregation in Cities. *Cities at the Heart of Inequalities*, ISTE - WILEY, 2022, 978-1-78945-063-7. ⟨halshs-03712798⟩
4. Guibard, L.. Les mobilités résidentielles des allocataires des Caisses d'allocations familiales en Ile-de-France : un desserrement résidentiel marqué par des filtres sociodémographiques. In *Atlas des Franciliens*. 2021, Paris: Institut Paris Région.

PRÉ-PUBLICATIONS, DOCUMENTS DE TRAVAIL (1)

1. Pierre Le Brun. Cartographier les aides publiques à l'investissement immobilier résidentiel en France (2003-2019). 2021. ⟨hal-03157640⟩

E.3 LISTE DES ELEMENTS DE VALORISATION

Base de données et applications (protocoles sciences ouvertes, open source, open access, open data)

- CASSMIR. Jeu de données sur le marché immobilier du logement en Île-de-France, prêt à l'emploi, diffusable et réutilisable par la communauté scientifique. https://tlecorre.gitpages.huma-num.fr/cassmir/index.html (CC-BY-NC)
- Base de données sur les dispositifs de soutien à l'investissement immobilier (BD historicisée et spatialisée 2003-2019). https://analytics.huma-num.fr/Pierre.LeBrun/Investissement%20immobilier%20%28WIsDHoM%29/

Contrat

Le projet WIsDHoM a donné lieu à un certain nombre de perspectives de valorisations .
- Deux des post-doctorants ont été recrutés MCF en 2022, leur permettant de poursuivre l'activité de recherche démarrée dans le cadre du projet.
- Un partenariat avec l'IDHEAL (Institut des Hautes Études pour l'Action dans le Logement) va permettre de prolonger en 2022-23 l'analyse des effets de l'investissements immobilier sur les territoire.
- William Kutz a pu valoriser le sous la forme deux demandes de financement de la recherche, expertise mobilisée auprès d'acteurs académiques et opérationnels en Suède, Norvège et au Danemark dans le cadre du projet ESPON *Transnational Outreach* de la commission Européenne.
- L'équipe est sollicitée comme partenaire dans le cadre d'une réponse en 2023 à l'AAP Horizon Europe « TRANSFORMATIONS-01-10 : Addressing housing inequalities in a sustainable, inclusive and affordable way ».

Autres financements

Plusieurs financements complémentaires, en particulier des financements de thèse, ont été obtenus pendant la durée du projet. Ces thèses bénéficient des acquis méthodologiques du projet, en mobilisent les démarches géomatiques reproductibles et les données. Deux de ces financements relèvent de dispositifs CIFRE, montrant le potentitel de valorisation des acquis du projet avec les acteurs de l'urbanisme et des investisseurs bancaires et immobiliers.

- L. Guibard (inscription en 2017, soutenance mai 2023, dir. R. Le Goix, contrat doctoral, UPCité, UMR Géographie-cités) : *Les évincés: une étude des inégalités de mobilité résidentielle en Île-de-France.*
- P. Le Brun (inscription en 2020, dir. D. Josselin & G. Boulay, contrat doctoral, U. Avignon, UMR Espace) : *Des cartes pour guider les capitaux : critique méthodologique et analyse de l'influence des modèles de segmentation des marchés immobiliers sur la production de l'espace urbain.*
- E. Thouron (inscription en 2020, dir. Nathalie Gaussier & R. Le Goix, CIFRE a'Urba, U. Bordeaux,) : *Immobilier résidentiel et trajectoires des ménages. L'exemple de la métropole bordelaise.*
- J. Haine (inscription en 2021, dir. Lise Desvallées, Renaud Le Goix, contrat doctoral sur chaire, U. Pau-Pays-de-l'Adour, UMR TREE) *Géographie de la vulnérabilité énergétique : une approche par les trajectoires résidentielles et mobilitaires des ménages. L'exemple de la Nouvelle-Aquitaine.*
- K. Poisson (inscription en 2022, UPCité, CIFRE BNP-Parisbas Real Estate) : *Investissement immobllier des établissements bancaires et politiques d'urbanisme. L'exemple des marchés immobiliers périphériques*.
- H. Chauvel (inscripton en 2022, contrat doctoral, UPCité) : *Les marchés immobiliers des écoquartiers : labellisation environnementale et inégalités socio-spatiales (Paris, Bordeaux, Rennes)*

E.4 BILAN ET SUIVI DES PERSONNELS RECRUTES EN CDD (HORS STAGIAIRES)

Ce tableau dresse le bilan du projet en termes de recrutement de personnels non permanents sur CDD ou assimilé. Renseigner une ligne par personne embauchée sur le projet quand l'embauche a été financée partiellement ou en totalité par l'aide de l'ANR et quand la contribution au projet a été d'une durée au moins égale à 3 mois, tous contrats confondus, l'aide de l'ANR pouvant ne représenter qu'une partie de la rémunération de la personne sur la durée de sa participation au projet.
Les stagiaires bénéficiant d'une convention de stage avec un établissement d'enseignement ne doivent pas être mentionnés.

Les données recueillies pourront faire l'objet d'une demande de mise à jour par l'ANR jusqu'à 5 ans après la fin du projet.

Identification				Avant le recrutement sur le projet			Recrutement sur le projet				Après le projet				
Nom et prénom	Sexe H/F	Adresse email (1)	Date des dernières nouvelles	Dernier diplôme obtenu au moment du recrutement	Lieu d'études (France, UE, hors UE)	Expérience prof. Antérieure, y compris post-docs (ans)	Partenaire ayant embauché la personne	Poste dans le projet (2)	Durée missions (mois) (3)	Date de fin de mission sur le projet	Devenir professionnel (4)	Type d'employeur (5)	Type d'emploi (6)	Lien au projet ANR (7)	Valorisation expérience (8)
Eliza Benites-Gambirazio	F	benites.eliza@gmail.com	09/2022	Doctorat	France et hors UE (co-tutelle)	1 an	3. CMW	Post-doc	12 mois + 4 mois (avenant)	31/12/2020	Post-doctorat ERC (16 mois) Maîtresse de conférences (1/9/2022)	Public	MCF	Sans-objet	Recrutement MCF et publications
Thibault Le Corre	H	t.lecorre@parisgeo.cnrs.fr	09/2022	Doctorat	France	3 ans	1. Géographie-cités	Post-doc	12 mois	31/12/2020	Post doctorat (12 mois, CESAER, Dijon) Post doctorat (12 mois, ESO, Nantes)	Public	CDD	Sans-objet	Expérience analyse de données immobilières, recrutements CDD
Antoine Peris	H	antoine.peris@gmail.com	09/2022	Doctorat	UE (Pays-Bas)	0	2. ESPACE	Post-doc	12 mois + 6 mois(avenant)	31/07/2022	Maître de conférences (01/09/2022)	Public	MCF	Sans-objet	Recrutement MCF et publications
William Kutz	H	William Kutz <kutzwilliam@gmail.com>	09/2022	Doctorat	Etats-Unis	8 ans	1. Géographie-cités 2. UAR RIATE	Post-doc	1. 6 mois 6 mois	30/06/22	Chercheur affilié, Center for Öresund Region Studies, Lund University (12 mois) + congé de paternité 01/07/22-30/03/23	public	CDD	élargissement de l'étude sur le logement pour se concentrer sur les investissements transfrontaliers	Candidatures post-doc

Aide pour le remplissage

(1) Adresse email : indiquer une adresse email la plus pérenne possible
(2) Poste dans le projet : post-doc, doctorant, ingénieur ou niveau ingénieur, technicien, vacataire, autre (préciser)
(3) Durée missions : indiquer en mois la durée totale des missions (y compris celles non financées par l'ANR) effectuées sur le projet
(4) Devenir professionnel : CDI, CDD, chef d'entreprise, encore sur le projet, post-doc France, post-doc étranger, étudiant, recherche d'emploi, sans nouvelles
(5) Type d'employeur : enseignement et recherche publique, EPIC de recherche, grande entreprise, PME/TPE, création d'entreprise, autre public, autre privé, libéral, autre (préciser)
(6) Type d'emploi : ingénieur, chercheur, enseignant-chercheur, cadre, technicien, autre (préciser)
(7) Lien au projet ANR : préciser si l'employeur est ou non un partenaire du projet
(8) Valorisation expérience : préciser si le poste occupé valorise l'expérience acquise pendant le projet.

Les informations personnelles recueillies feront l'objet d'un traitement de données informatisées pour les seuls besoins de l'étude anonymisée sur le devenir professionnel des personnes recrutées sur les projets ANR. Elles ne feront l'objet d'aucune cession et seront conservées par l'ANR pendant une durée maximale de 5 ans après la fin du projet concerné. Conformément à la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 modifiée, relative à l'Informatique, aux Fichiers et aux Libertés, les personnes concernées disposent d'un droit d'accès, de rectification et de suppression des données personnelles les concernant. Les personnes concernées seront informées directement de ce droit lorsque leurs coordonnées sont renseignées. Elles peuvent exercer ce droit en s'adressant l'ANR (http://www.agence-nationale-recherche.fr/Contact).