

Résumé de thèse de Mahamoudou ZORE

Résumé de la thèse en français :

Essais sur l'offre de logement et leur accessibilité économique

Les biens immobiliers et fonciers subissent des transformations qui affectent leurs caractéristiques et leur valeur : les logements deviennent vacants ou occupés, les parcelles sont subdivisées et les usages peuvent évoluer. Cette thèse s'inscrit dans cette dynamique et analyse plus spécifiquement le rôle de la vacance résidentielle et de la subdivision parcellaire dans l'évolution de l'accessibilité au logement en France au cours des dernières décennies. Mobilisant la littérature sur l'économie de l'offre immobilière, elle met en lumière la manière dont les caractéristiques du bâti et du foncier influencent l'ajustement entre l'offre de logements et les préférences des ménages. L'analyse repose sur trois études économétriques et une expérience de terrain.

Le premier chapitre, fondé sur une stratégie en variables instrumentales, montre que l'étalement urbain contribue à l'augmentation des taux de vacance résidentielle dans les communes françaises. En exploitant les variations transversales de la pente du terrain et de la stabilité des sols, il établit qu'un étalement médian de 27 m²/hab. entraîne en moyenne + 2,85 logements vacants supplémentaires par commune. L'effet est plus marqué pour les logements anciens et ceux situés dans les territoires les moins attractifs. La vacance y apparaît comme une externalité de l'étalement, susceptible de réduire l'efficacité des politiques foncières visant à améliorer l'accessibilité.

Le deuxième chapitre étudie les réactions des propriétaires face aux incitations fiscales destinées à réduire la vacance, dans un contexte français où plus de 3 millions de logements restent inoccupés malgré une forte demande. Une expérience à choix discrets à l'échelle nationale révèle que la taxe sur les logements vacants n'incite à une remise sur le marché que si les coûts de rénovation restent supportables. Les propriétaires sont 23,5 fois plus enclins à renoncer à de lourds travaux qu'à accepter une taxe élevée. Les réponses varient selon le profil : les propriétaires âgés et ceux ayant eu des expériences locatives négatives sont moins réactifs, tandis que les ménages aisés et les femmes se montrent plus sensibles. Ces résultats plaident pour un dispositif combinant fiscalité, aides à la rénovation et accompagnement individualisé.

Le troisième chapitre complète notre compréhension de la vacance résidentielle par une étude de cas opérationnelle de la Communauté de communes Côte Ouest Centre Manche, issue de mon expérience en tant qu'attaché territorial « chargé de la lutte contre la vacance ». En mobilisant les données de "Zéro Logement Vacant", la base LOVAC et des entretiens avec les propriétaires, il met en évidence la manière dont l'inertie locale, la gouvernance fragmentée et l'aversion au risque freinent l'efficacité des politiques.

Le dernier chapitre fournit une évaluation des effets dynamiques des subdivisions parcellaires sur les prix. En fusionnant les registres des opérations cadastrales et la base des notaires, une estimation par la méthode de « différence en différences en deux étapes » montre que la subdivision moyenne accroît les prix au m² de + 107 % pour le non bâti et + 88 % pour le bâti. L'ampleur de l'effet est plus fort sur les marchés tendus, pour les parcelles proches des communes centres et en zones rurales. Pour les non bâtis, la réduction de la taille des lots compense plus que largement la hausse du prix unitaire, abaissant ainsi le coût total et améliorant l'accessibilité.

Ces travaux proposent un cadre alliant efficience, comportements et dynamiques territoriales, et insistent sur l'intégration de l'hétérogénéité du parc et de son adéquation aux besoins des ménages pour concevoir des politiques d'offre plus efficaces et améliorer l'accès au logement.

Mots clés en français :

Politiques du logement, Marchés abordables, Logements vacants, Régulation foncière, Econométrie appliquée, Expériences à choix discrets.

Résumé de la thèse en anglais :

Essays in Housing Supply and Affordability

Real estate and land markets are dynamic systems, continuously reshaped by residential turnover, cadastral operations, and evolving land uses — with direct consequences for housing affordability. This dissertation examines those dynamics, focusing on how residential vacancy and land subdivision have influenced housing affordability in France over recent decades. Building on the housing-supply literature, it offers new insights into the mediating role that housings' characteristics have in line with households' residential preferences.

The first chapter leverages an instrumental variables approach to show that urban sprawl increases residential vacancy across French municipalities in the last decade. By exploiting cross-municipality variation in land slope and

soil stability, a median increase in sprawl of +27 m²/inhab is shown to raises vacancy rates by +2.85 dwellings per municipality. The effect is stronger for older housing in less attractive municipalities, which suggests that residential vacancy is a by-product of sprawl that may undermine sprawl-based affordability policies.

The second chapter investigates how homeowners react to fiscal incentives aimed at reducing residential vacancy, in a context where over three million dwellings remain empty at the national scale despite strong demand. A national discrete-choice experiment shows that vacancy taxes only spur market re-entry when renovation costs remain manageable. Owners are 23.5 times more likely to forgo major renovations than to incur a higher tax, indicating that renovation cost, complexity and uncertainty outweigh taxation's deterrent effect. Responses vary by owner profile: older owners and those with prior negative rental experiences are less responsive, while wealthier and female owners react more strongly. These findings call for a tailored policy mix combining taxation, renovation subsidies, and individual support.

The third chapter complements these evidences about residential vacancy with an operational case study of the Communauté de Communes Côte Ouest Centre Manche, drawn from my experience as a territorial officer charged with vacancy reduction. Using data from the Zero Logement Vacant platform, the LOVAC file, and owner interviews, the chapter highlights how local inertia, fragmented governance, and social risk aversion hamper policy effectiveness.

The fourth chapter provides parcel-level estimates of the dynamic effects of land subdivision on land price. By merging cadastral operation records with a national notarial database for the last decade, we apply a two-stage difference-in-differences estimator that accounts for staggered timing and heterogeneous effects of land subdivision. For undeveloped while buildable lands, an average subdivision raises unitary price by 107 %, while subdividing already developed parcels yields an 88 % increase. These price uplifts appear immediately and persist, especially in tight market, in parcels near to centres, and in rural areas. For undeveloped plots, the reduction of lot size more than offsets the unit-price increase, lowering total parcel price and enhancing affordability. On developed plots, the affordability impact is negligible.

Taken together, these works make a twofold general contribution. First, they advance an economic framework that reconnects allocation efficiency and territorial dynamics within housing markets, enriching the literature on land use, housing supply, and micro- economic behaviors. Second, it calls for an explicit accounting of the heterogeneity of housing and its adequacy to households demand, for more effective supply-oriented policies to make housing affordable.

Mots clés en anglais :

Housing Policies, Affordable Markets, Residential Vacancy, Land use regulation, Applied Econometrics, Discrete Choice Experiment.