



Économie publique/Public economics

20 | 2007/1
Varia

La loi SRU incite-t-elle les maires à construire du logement social ? Les enseignements d'une analyse principal-agent

Arnaud Bilek, Nicolas Costes et Fanny Monmousseau



Édition électronique

URL : <http://journals.openedition.org/economiepublique/6442>
ISSN : 1778-7440

Éditeur

IDEP - Institut d'économie publique

Édition imprimée

Date de publication : 1 février 2008
ISBN : 45-31-94-N
ISSN : 1373-8496

Référence électronique

Arnaud Bilek, Nicolas Costes et Fanny Monmousseau, « La loi SRU incite-t-elle les maires à construire du logement social ? Les enseignements d'une analyse principal-agent », *Économie publique/Public economics* [En ligne], 20 | 2007/1, mis en ligne le 12 mars 2008, consulté le 03 mai 2019. URL : <http://journals.openedition.org/economiepublique/6442>

économie publique public economics

Revue de l'**Institut d'Économie Publique**

Deux numéros par an

n° 20 – 2007/1



~~économie~~publique sur internet : www.economiepublique.fr

© Institut d'économie publique – IDEP

Centre de la Vieille-Charité

2, rue de la Charité – F-13002 Marseille

Tous droits réservés pour tous pays.

Il est interdit, sauf accord préalable et écrit de l'éditeur, de reproduire (notamment par photocopie) partiellement ou totalement le présent ouvrage, de le stocker dans une banque de données ou de le communiquer au public, sous quelque forme et de quelque manière que ce soit.

Imprimé en France.

La revue ~~économie~~publique bénéficie du soutien du Conseil régional Provence-Alpes-Côte d'Azur

ISSN 1373-8496

Dépôt légal février 2008 – n° imprimeur 453194N

La loi SRU incite-t-elle les maires
à construire du logement social ?
Les enseignements d'une analyse principal-agent

Arnaud Bilek *

Nicolas Costes **

Fanny Monmousseau ***

Résumé

Cet article analyse les propriétés incitatives de la loi SRU, promulguée en France en décembre 2000, dont l'une des finalités est d'accroître l'offre de logements sociaux dans les communes qui en sont relativement dépourvues. Il apporte notamment des éclairages sur les raisons pour lesquelles les communes se sont très inégalement conformées aux objectifs de la loi. Grâce à un modèle principal-agent, nous montrons que l'effort réalisé par les élus locaux dépend des arbitrages économiques et politiques qu'ils opèrent. Le modèle théorique a également une portée normative puisqu'il permet de formuler plusieurs améliorations susceptibles d'accroître l'effet incitatif du dispositif.

*. CATT (Université de Pau et des Pays de l'Adour), Centre d'économie de la Sorbonne (CES) et ESSEC.

** . CES-Matisse et ESSEC.

***. CES-Matisse.

Nous tenons à remercier les participants du séminaire d'économie publique Laep-Matisse et du colloque « Rencontres du logement » organisé en octobre 2006 par l'Idep pour leurs remarques constructives concernant une version antérieure de ce texte. Les auteurs restent seuls responsables des éventuelles erreurs ou omissions qu'il pourrait contenir. Contacts : arnaud.bilek@univ-pau.fr, costes_nicolas@yahoo.fr, Fanny.Monmousseau@univ-paris1.fr.

Summary

In 2000, an innovative regulatory mechanism called “SRU law” (“solidarity and urban renewal”) compels municipalities to offer at least 20% of social housing. Municipalities that do not comply with this quota are sanctioned by financial penalties. This paper studies the incentive properties of this rule using a principal-agent framework. Results indicate that the willingness of mayors to comply with the new rule depends on local economic and political trade-offs. The model has also a normative outcome since it proposes several improvements which may increase the incentive effect of this law.

Mots clés : Économie politique, logement social, modèle principal-agent.

Keywords: Political Economics, Social Housing, Principal-Agent Model.

J.E.L. : H43, C24, D78.

1. Introduction

L'analyse spatiale des disparités de revenus au sein d'une population met en évidence une polarisation sociale de l'espace. Cette projection au sol des disparités de revenus résulte, d'une part, du libre choix résidentiel des ménages, effectué en fonction de leur niveau de revenus et de leurs préférences en matière de localisation et de voisinage ; d'autre part, les politiques urbaines et les imperfections du marché du logement et du crédit immobilier contraignent les choix de localisation des populations, notamment des ménages aux revenus modestes ou d'origine étrangère (Selod, 2004). Les politiques d'offre de logements sociaux menées depuis l'après-guerre ont constitué à cet égard une source de segmentation sociale de l'espace puisque le parc locatif social est très inégalement réparti au sein de l'espace urbain.

Compte tenu des répercussions négatives de la segmentation sociale de l'espace (Fitoussi, Laurent et Maurice, 2005), le logement est devenu progressivement un enjeu majeur de la politique de la ville. L'évolution récente des prix de l'immobilier conforte cette priorité. L'objectif poursuivi consiste alors à resserrer les déséquilibres

socioterritoriaux grâce à une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements. À l'image de la plupart des pays développés, différents types d'instruments ont été mobilisés à cette fin, avec des résultats plutôt décevants (Meen et Andrew, 2004).

Dans cette optique, un nouveau dispositif a été mis en œuvre en France pour favoriser un développement équilibré de l'offre de logements locatifs accessibles aux foyers à faibles revenus : la loi Solidarité et renouvellement urbains du 13 décembre 2000¹ (SRU). Elle repose sur un dispositif de sanction à l'encontre des communes ne détenant pas 20 % de logements sociaux et sur l'élaboration d'un plan de rattrapage précisant les objectifs triennaux que les communes sont tenues d'atteindre. Dans les faits, sa mise en œuvre n'a cependant pas rencontré le succès attendu par ses promoteurs. D'une part, il apparaît qu'un nombre important de communes échappe à la loi en raison des exemptions qu'elle prévoit. D'autre part, parmi celles qui sont censées s'y conformer, beaucoup semblent ne pas œuvrer dans le sens des objectifs fixés en termes de réalisation de logements sociaux.

Les premiers résultats ont ainsi suscité de toutes parts des interrogations sur la pertinence du dispositif coercitif de cette loi et, plus particulièrement, sur son caractère incitatif. Le comportement manifestement non coopératif d'un certain nombre de villes s'explique-t-il par le niveau trop faible des sanctions infligées ? Cette loi intègre-t-elle de manière satisfaisante le contexte local (prix du foncier, capacité financière de la commune, etc.) ? D'autres paramètres viennent-ils influencer les choix opérés par les maires en matière de promotion du logement social (contexte sociopolitique) ? Dans ce débat, le point de vue des économistes nous semble étrangement discret alors même que la logique du dispositif employé renvoie clairement à des mécanismes décisionnels d'arbitrages économique et politique bien maîtrisés et largement appliqués, notamment en économie publique.

L'objet de notre contribution vise à y remédier à partir d'une modélisation du comportement du maire lorsqu'il est confronté à l'obligation de respecter la loi SRU. Le modèle nous conduit, notamment, à discuter les conditions d'efficacité d'une éventuelle réévaluation du montant du prélèvement et la pertinence d'un renforcement des sanctions à l'encontre des communes réticentes.

L'article est composé de cinq parties. Dans un premier temps, nous proposons une description des fondements et de la logique qui sous-tend la mise en place de la loi SRU au début des années 2000. Les premiers effets de la mesure sont ensuite analysés afin de déterminer les facteurs susceptibles d'expliquer la variété des comportements adoptés par les maires face à ce nouveau dispositif. Dans ces deux premières parties, nous nous appuyons sur les données concernant la région Île-de-France qui concentre 25 % des villes françaises soumises à la loi SRU.

1. Loi n° 2000-1208.

Un modèle théorique est développé dans les trois dernières parties. Il nous permet, d'une part, de rendre compte des stratégies et des comportements des différents acteurs concernés par la mise en œuvre de cette loi et, d'autre part, de définir certaines dispositions susceptibles d'en améliorer l'effet incitatif.

2. Fondements et mise en œuvre de la loi SRU

Les évolutions récentes de la géographie socio-urbaine dans la région Île-de-France offrent un cas particulièrement éclairant des raisons pour lesquelles la loi SRU a été conçue. Par ailleurs, nous décrivons en détail le mode de fonctionnement de ce dispositif législatif.

2.1. Les raisons de la mise en place de la loi SRU

La région Île-de-France est l'une des régions européennes les plus créatrices de richesses. En contribuant à 28,6 % du PIB national et à 5 % du PIB européen en 2005, elle affiche le PIB par habitant le plus élevé d'Europe (37500 € en 2006). Les contrastes socio-économiques y sont également particulièrement marqués et fortement enracinés dans l'espace. En 2000, le revenu moyen par foyer fiscal d'Île-de-France² s'élevait à 17700 € par an. À Paris, le département le plus riche, son niveau s'établissait à plus de 19100 € (+7,8 % par rapport à la moyenne régionale) contre 13000 € en Seine-Saint-Denis (-36,1 %), département le plus pauvre. Les communes les plus défavorisées se sont globalement paupérisées depuis le milieu des années 1980. Le revenu moyen par foyer fiscal y a en moyenne fléchi de 3,5 % alors qu'il a augmenté de près de 7 % dans les autres communes de la région. Ces données soulignent un mouvement croissant de polarisation sociale à l'échelle régionale. Ce constat est renforcé par les caractéristiques de l'habitat à caractère social qui dépendent de l'évolution de l'offre dans le temps, de sa répartition géographique et du profil de ses occupants.

2.2. La diminution de l'offre locative sociale nouvelle

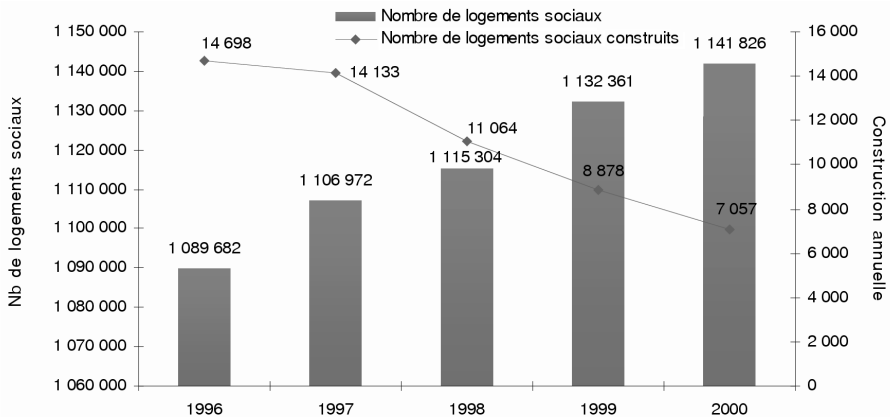
L'offre locative dite sociale correspond aux logements pour lesquels des règles d'accès en faveur des ménages à revenu modeste ont été définies. Ces logements sociaux peuvent relever d'initiatives publiques ou privées. Ils sont dits publics

2. IRCOM 2000, DGI

lorsqu'ils sont construits et gérés par des offices publics d'Habitation à loyer modéré (HLM) et quand leur création, amélioration ou réhabilitation a bénéficié de financements de l'État. Les logements locatifs du secteur privé peuvent également être désignés comme des logements sociaux dès lors que le propriétaire bailleur souscrit un prêt conventionné locatif ou qu'il bénéficie d'une subvention de l'Agence Nationale à l'Amélioration de l'Habitat lui permettant de mettre aux normes d'habitabilité son patrimoine (Ségaud, Brun et Driant, 2002). Ces logements sont alors conventionnés par l'État dans des conditions comparables à ceux des organismes HLM.

Cette catégorie de logements constitue une variable d'action importante pour les pouvoirs publics. Elle leur permet de modifier la structure de l'offre locative en vue d'améliorer l'accessibilité des ménages modestes au marché de la location. Pourtant, la période récente fait apparaître un sous-investissement chronique alors même que l'augmentation du niveau des prix a limité l'accessibilité au logement pour un nombre croissant de ménages. Entre 1996 et 2000, l'offre globale de logements n'a augmenté que de 1,17 % en moyenne annuelle en Île-de-France alors que le nombre de logements sociaux construits chaque année a été divisé par deux (Figure 1).

Figure 1 : Évolution du parc de logements sociaux en Île-de-France.



Source : données DREIF (2002)

Note : La différence entre le stock à l'année t et le flux de construction durant l'année $t-1$ tient compte des requalifications de logements en logements sociaux.

Ce ralentissement de l'offre de nouveaux logements sociaux s'inscrit dans un contexte de recul général de la construction neuve depuis 1990 (DREIF, 2002). Néanmoins, alors que la construction de logements sociaux représentait 22,2 % de la construction globale de logements en 1990 et jusqu'à 36,5 % en 1995, elle n'en

représente plus que 16 % en 2000. Ce niveau est nettement inférieur à la moyenne observée sur la période 1990-2000 (24,3 %).

Le recul de l'offre nouvelle de logements à caractère social a été plus marqué que celui de l'offre privée non conventionnée, accentuant de fait les tensions sur le marché. Le volume annuel de la demande de logements sociaux en Île-de-France (374000) en 2006 était plus de quatre fois supérieur à celui des emménagements dans le parc social en 2005 (90000). Le taux de rotation³ des logements sociaux en Île-de-France ne cesse de se dégrader (6,8 % en 2006 contre 8,2 % en 2003) et reste par ailleurs nettement inférieur à la moyenne nationale (9,6 % en 2006 contre 10,8 % en 2003).

2.3. Une distribution hétérogène de l'offre nouvelle de logements sociaux

La répartition des constructions de logements sociaux en Île-de-France révèle d'importantes disparités géographiques, tant départementales que communales. Le tableau 1 souligne l'hétérogénéité des situations concernant les stocks départementaux de logements sociaux en 1990 et leurs évolutions.

Tableau 1 : Poids du parc social par département (en %).

	Logements sociaux / construction Globale de logements (1990-1998)	Logements sociaux / Résidences Principales (1990)
Paris	46	15
Seine-et-Marne	17	20
Yvelines	21	20
Essonne	17	21
Hauts-de-Seine	30	25
Seine-Saint-Denis	37	35
Val-de-Marne	35	26
Val-d'Oise	20	26
Île-de-France	27	23

Source : données Observatoire du Logement Social d'Île-de-France (2003)

Dans les départements de Seine-et-Marne, de l'Essonne et du Val-d'Oise, l'offre sociale dans le total des constructions a été inférieure au poids initial du parc social,

3. Rapport de la valeur moyenne de la demande à la valeur moyenne du stock par unité de temps.

favorisant ainsi une diminution de leur taux de logement social. Les Yvelines, les Hauts-de-Seine, la Seine-Saint-Denis et le Val-de-Marne ont connu une évolution inverse qui traduit une augmentation de la part de leur offre locative sociale. Paris présente l'évolution la plus marquée. Le logement social a représenté 46 % de l'offre nouvelle de logements sur la période 1990-1998 alors qu'il ne représentait que 15 % du parc total en 1990. Ce rattrapage à l'échelle du département doit cependant être nuancé compte tenu du fait que la construction de logements sociaux s'est majoritairement concentrée sur l'est parisien (54,2 %). L'évolution du parc de logements sociaux et sa distribution à l'échelle régionale ont ainsi favorisé une intensification des disparités interdépartementales malgré le rattrapage opéré par Paris.

Ces disparités à l'échelle départementale ne doivent cependant pas éluder l'existence de forts déséquilibres intercommunaux au sein d'un même département. Parmi les communes de plus de 10000 habitants, le parc social de Stains (Seine-Saint-Denis) représentait 72,35 % du parc de logements de la ville alors que celui de Livry-Gargan, également en Seine-Saint-Denis, ne représentait que 12,72 % en 2000 (DREIF, 2002). Ce constat d'une hétérogénéité dans la distribution du parc social est valable pour l'ensemble des départements. Dans les Hauts-de-Seine, le parc social de Bagneux représentait 70,41 % de son parc total de logements alors que celui de Saint-Cloud ne s'élevait qu'à 9,52 %.

En 2000, parmi les 1 281 communes d'Île-de-France, treize concentraient à elles seules près de 15 % du parc francilien de logements sociaux. La forte segmentation urbaine que ces données traduisent est renforcée par l'orientation sociospatiale très marquée de l'offre locative sociale. Elle tend à être relativement plus présente dans les espaces les moins aisés. Ainsi, 62 % du parc de logements des Zones urbaines sensibles (ZUS)⁴ sont des logements sociaux. Or, le revenu moyen des foyers fiscaux des communes accueillant une ZUS sur leur territoire était inférieur de 25 % à celui de l'ensemble des foyers fiscaux d'Île-de-France en 2001, contre 11,6 % en 1984 et 21,3 % en 1996. Ces évolutions soulignent le fait que la segmentation spatiale s'accompagne d'un mouvement croissant de segmentation sociale (IAURIF, 2005).

2.4. Le profil socio-économique des occupants des logements sociaux

Au-delà de l'évolution contrastée de l'offre locative dans l'espace, la polarisation socio-spatiale se manifeste également par le profil des demandeurs de logements

4. Les Zones Urbaines Sensibles sont des territoires infra-urbains définis par les pouvoirs publics pour être la cible prioritaire de la politique de la ville et identifiés en fonction de considérations locales liées aux difficultés que connaissent les habitants de ces territoires.

sociaux qui n'a cessé de se détériorer depuis près de trente ans. Le revenu moyen par unité de consommation de ces derniers est, en 2006, inférieur de 52 % à celui de l'ensemble des ménages franciliens contre 23 % en 1978 et 33 % en 1992 (enquêtes Logement INSEE, IAURIF, 2007). Au regard de ces évolutions, la région Île-de-France semble de plus en plus marquée par des formes de division sociale et spatiale donnant tout son sens au concept de ségrégation urbaine.

Parallèlement, le concept de mixité sociale s'est progressivement affirmé comme l'un des principes référents de la politique de la ville. Il repose sur le postulat selon lequel la concentration spatiale des ménages défavorisés nuit à leur intégration économique et sociale alors que la mixité résidentielle favorise la cohésion sociale⁵ (Sarkissian, 1976 ; Deschamps, 2001 ; Dansereau *et al.*, 2002 ; Fitoussi, Laurent et Maurice, 2004 ; IAURIF, 2005).

Les enjeux socio-économiques suscités par ces disparités et leurs évolutions ont ainsi participé à l'élaboration de cadres légaux successifs dont l'objectif est de favoriser la mixité sociospatiale grâce à un développement équilibré de l'offre de logements sociaux. C'est dans ce contexte que s'inscrit la mise en œuvre de la loi SRU au début des années 2000.

2.5. La loi SRU : principes et mise en œuvre

Le volet Habitat de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains a pour ambition de promouvoir des programmes d'urbanisation compatibles avec un objectif de mixité sociale. Ce dispositif présente un caractère original et novateur au vu de la panoplie des instruments généralement utilisés en matière de politique du logement sociale et de correction des déséquilibres socio-territoriaux (Subra, 2006). En particulier, la loi SRU s'appuie sur une gestion décentralisée de l'offre locative sociale par rapport aux programmes de planification urbaine rencontrés dans de nombreux pays. Ainsi, les communes sont directement concernées par la loi et le dispositif de sanctions qu'elle prévoit à l'article 55.

2.6. Les objectifs de la loi SRU

La loi repose sur un principe de solidarité entre les communes dans la construction de logements sociaux. Elle se traduit par l'obligation qui leur est faite de réaliser des logements sociaux à hauteur de 20 % de leur parc de résidences principales d'ici à 2020. Cet objectif final doit être atteint par périodes successives de trois années. Un objectif triennal de réalisation de logements sociaux qui ne

5. Les vertus de la mixité sociale ne sont toutefois pas unanimement reconnues dans la littérature (Chamboredon et Lemaire, 1970 ; Maurin, 2004).

peut être inférieur à 15 % du nombre de logements manquants pour atteindre l'objectif final de 20 % est ainsi défini par la commune ou l'Établissement public de coopération intercommunale (EPCI) ⁶.

2.7. Le champ d'application de la loi

Seules les communes satisfaisant cumulativement à trois exigences sont concernées par l'article 55 de la loi SRU. Les villes de plus de 1500 habitants en Île-de-France – 3500 en province – qui appartiennent à une agglomération de plus de 50000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15000 habitants sont soumises aux objectifs fixés par la loi si leur nombre de logements sociaux est inférieur à 20 % du nombre total de résidences principales au 1^{er} janvier de l'année précédente ⁷. Ainsi, parmi les 373 communes d'Île-de-France respectant les critères démographiques cités plus haut, seules 185 étaient assujetties en 2001 au respect de la loi SRU.

2.8. La définition des logements sociaux retenus par la loi SRU

L'application de l'article 55 s'appuie sur une définition étroite des logements sociaux qui ne correspond pas exactement à celle qui est généralement adoptée dans les recensements du logement social. En moyenne, sur les départements d'Île-de-France pour lesquels des données comparables sont disponibles, la définition du logement social au sens de la loi SRU recouvre environ 90 % du parc social au sens large. Le parc immobilier retenu par la loi SRU correspond principalement aux « logements locatifs appartenant aux organismes HLM, à l'exception, en métropole, de ceux construits, ou acquis et améliorés à compter du 5 Janvier 1977 et ne faisant pas l'objet d'une convention » ainsi qu'aux « autres logements conventionnés (...) dont l'accès est soumis à des conditions de ressources » ⁸.

2.9. Le dispositif incitatif prévu par la loi

Les communes soumises à la loi SRU qui n'ont pas atteint l'objectif de 20 % font l'objet d'une pénalité financière annuelle, prélevée sur leurs recettes fiscales ⁹.

6. À la condition que l'EPCI soit compétent en matière de Programme Local de l'Habitat.

7. Sont toutefois exemptées les communes qui appartiennent à une agglomération dont la population a décliné entre les deux derniers recensements ou dont la moitié du territoire urbanisé est jugé inconstructible [Art. L. 302-5 du Code de la construction et de l'habitation (CCH)].

8. La nature des autres logements retenus est précisée aux articles L.302-5, L. 411-5 et L. 443-15-7 du CCH.

9. Dans les faits, le prélèvement prend la forme d'une déduction effectuée sur la Dotation Globale de Fonctionnement versée par l'État aux communes.

Le montant total de cette pénalité est égal à 20 % du potentiel fiscal de la commune multiplié par le nombre de logements sociaux manquants¹⁰. Des dispositions légales viennent toutefois limiter le montant du prélèvement, voire en exempter certaines communes¹¹. Les sommes prélevées sont reversées, dans le cas des communes d'Île-de-France, à un EPCI doté d'un Programme Local de l'Habitat. Ces fonds financeront des acquisitions foncières et immobilières destinées à réaliser des logements sociaux.

Notons que la nature des sanctions prévues par la loi SRU diffère de la Loi d'orientation pour la ville (LOV, 1991), cadre législatif antérieur, dans la mesure où le prélèvement ne dispense plus la commune de la réalisation de l'objectif de 20 %. Alors que dans le cadre de la LOV, le paiement d'une contribution financière constituait un véritable droit d'exemption à la construction de logements sociaux, les communes concernées par le dispositif SRU seront sanctionnées jusqu'à ce que leur taux de logement social atteigne le seuil de 20 %. La loi SRU met donc en place un système plus coercitif que celui qui était en vigueur précédemment (Fribourg, 2004 ; Madoré, 2004).

Ce dispositif coercitif et plus généralement les objectifs poursuivis inscrivent l'application de l'article 55 dans la durée. Le respect de l'objectif des 20 % par les municipalités va, en effet, dépendre directement de l'évolution de deux variables : le nombre de résidences principales et le nombre de logements sociaux. Cette relation implique de fait une indexation de la construction de logements sociaux sur celle des logements non sociaux. L'objectif législatif des 20 % contraint ainsi les maires à maintenir un effort permanent dans la réalisation de logements sociaux et à anticiper l'évolution de leur parc de logements qu'il soit social ou non. Cela concerne tant les communes dont le taux de logement social est inférieur à 20 % que celles dans lesquelles il est légèrement supérieur.

La loi SRU prévoit également un dispositif de contrôle à l'issue de chaque période triennale, ce qui renforce encore son caractère contraignant. Au terme de cette période, si la commune n'a pas respecté son engagement, le préfet peut engager une procédure de constat de carence. En l'absence de justification du retard (projet en cours de réalisation, difficultés éventuellement rencontrées...), le préfet peut prononcer la carence de la commune¹² et décider l'application

10. Il s'agit du nouveau mode de calcul issu de l'amendement de juillet 2006 [loi portant Engagement national pour le logement (ENL)]. Auparavant, le prélèvement moyen par logement manquant était égal à 152,45 euros si le potentiel fiscal était inférieur à un montant prédéfini et était égal à 20 % du potentiel fiscal, sinon.

11. Le prélèvement ne peut pas dépasser 5 % des dépenses réelles de fonctionnement de la commune et est annulé s'il s'élève à moins de 3811,23 euros. Les communes bénéficiant de la Dotation de Solidarité Urbaine en sont exonérées si leur taux de logements sociaux est supérieur à 15 %. Enfin, les sommes investies par les communes en vue de la réalisation de logements sociaux sont déductibles du prélèvement.

12. Par arrêté préfectoral et après avis du conseil départemental de l'habitat.

d'une majoration au prélèvement annuel pendant une durée maximale de trois ans. Le taux de majoration sera, au maximum, égal au rapport entre le nombre de logements sociaux manquants et l'objectif triennal fixé. De plus, si la carence d'une commune est constatée, le préfet a la faculté de s'y substituer et de conclure une convention avec un organisme HLM en vue de la réalisation des objectifs fixés, soit par des constructions neuves, soit par voie d'acquisition-amélioration. La commune concernée est alors tenue de participer financièrement à la réalisation de l'opération.

3. Des résultats mitigés

À l'issue de la première période triennale, il apparaît que les communes de la région Île-de-France se sont très inégalement conformées à la loi SRU. Plusieurs facteurs semblent être à l'œuvre pour expliquer les différentes stratégies qu'elles ont suivies. Le niveau d'effort des communes pour se conformer à leur objectif triennal est en effet étroitement lié à la situation du marché de l'immobilier, aux ressources de la commune ou encore au contexte politique local. Les relations nombreuses qu'entretiennent ces différentes sources de variabilité de la stratégie des communes rendent néanmoins difficile une évaluation empirique globale, susceptible de prendre en compte simultanément l'ensemble de ces variables. Les estimations existantes ne retiennent finalement qu'un nombre restreint de variables et restent fragiles (Bilek, Costes et Monmousseau, 2006). Toutefois, elles soulignent le rôle prépondérant de l'exécutif local soumis à des contraintes contradictoires qu'un modèle théorique semble le plus à même d'éclairer.

3.1. Un taux de réalisation globalement satisfaisant. . .

Les objectifs triennaux fixés en 2001 aux 185 communes d'Île-de-France¹³ soumises à l'article 55 prévoient la construction cumulée de près de 13000 logements sociaux. Fin 2004, seuls 7 176 logements sociaux supplémentaires ont été recensés. En outre, la faiblesse du taux global de réalisation (55,6 %) se combine à une situation très hétérogène à l'échelle des communes. Au total, seules 34 communes ont au moins atteint leur objectif légal¹⁴, parmi lesquelles 18 présentent un coefficient de réalisation correspondant à plus du double de

13. L'absence de données détaillées nous contraint à exclure les vingt arrondissements parisiens de notre analyse.

14. 11 en Seine-et-Marne sur 26 communes concernées, 5 sur 48 dans les Yvelines, 7 sur 44 en Essonne, 5 sur 15 dans les Hauts-de-Seine, 2 sur 8 en Seine-Saint-Denis, 1 sur 16 dans le Val-de-Marne, 3 sur 28 dans le Val-d'Oise.

l'objectif initial. À l'opposé, 151 communes n'ont pas atteint l'objectif qui leur était fixé, parmi lesquelles 55 communes présentent un coefficient de réalisation de leur objectif triennal nul alors même que la loi leur assignait un objectif triennal cumulé d'un peu plus de 2100 constructions. En 2005, ce sont ainsi plus de 7,5 millions d'euros qui ont été collectés au titre du non-respect des objectifs fixés en Île-de-France (36,2 millions à l'échelle nationale)¹⁵.

Une circulaire ministérielle¹⁶ de février 2005 apporte des précisions concernant les modalités de calculs du bilan de la première période triennale. Pour chaque commune, le respect de l'engagement triennal est apprécié au regard de deux éléments : l'objectif triennal des communes et l'évolution de leur parc locatif social sur la première période. Ce dernier chiffre « se calcule par différence entre l'inventaire retraçant la situation au 1^{er} janvier 2004 et celui au 1^{er} janvier 2001, nombre auquel il faut ajouter l'ensemble des logements locatifs sociaux financés depuis le 1^{er} janvier 2002 et non encore mis en service et en conséquence non recensés dans l'inventaire au 1^{er} janvier 2004 ». Cette précision *ex-post* par rapport à la première période de mise en œuvre de la loi s'est traduite par le calcul de nouveaux coefficients de réalisation que nous qualifions par la suite de « coefficients de réalisation élargis ». Selon ce nouveau mode de calcul, il apparaît que 89 communes ont au moins respecté l'objectif qui leur était assigné. De plus, la prise en compte des 9 577 logements financés en attente de livraison porte le taux de réalisation globale à 129,8 % au niveau régional. On constate également une importante dispersion relative puisque le coefficient de variation est proche de 0,5.

Si cette dernière mesure semble être de nature à porter un jugement plutôt favorable sur l'impact de la loi SRU, deux éléments en limitent la portée. D'une part, cette circulaire de 2005 définit un mode de calcul plus favorable aux communes en vue de tenir compte des délais de construction et de livraison. D'autre part, d'importantes disparités communales subsistent. Plusieurs causes peuvent être à l'origine de ces disparités.

3.2. ... qui masque des disparités communales...

Plusieurs caractéristiques du contexte local permettent de rendre compte du niveau d'effort de la commune dans la construction de logements sociaux. Il est, en effet, possible d'établir l'existence de certaines régularités empiriques à partir d'une régression Tobit sur les données disponibles pour 133 communes d'Île-de-France soumises à la loi SRU (Bilek, Costes et Monmousseau, 2006). Premièrement, les variables socio-économiques telles que la densité de la population, le nombre de

15. Source : Direction Générale de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Construction.

16. n° 2005-13

foyers imposables et, plus généralement, les indicateurs de richesse fiscale comme le revenu moyen par foyer imposable, le potentiel fiscal de la commune ou le niveau de ses ressources propres sont autant de variables qui renseignent sur les capacités financières de la commune et le niveau de vie de ses habitants. L'influence de ce type de variables se révèle incertain. D'une part, les communes les plus riches ont, par définition, une contrainte financière plus faible, ce qui peut constituer un atout pour se conformer aux exigences de la loi. Mais d'autre part, elles ont aussi une plus grande aptitude à payer les amendes en cas de non-respect de l'objectif final. Le raisonnement vaut pour les communes les plus pauvres qui, confrontées à une contrainte financière forte, peuvent ne pas être en mesure d'investir dans la construction de logements sociaux alors même que le prélèvement constitue une incitation d'autant plus forte qu'elles disposent de ressources limitées.

Deuxièmement, les caractéristiques du marché de l'immobilier expliquent la capacité d'action plus ou moins importante du maire. Certains indicateurs comme le prix du foncier, le nombre de logements sociaux déjà construits, l'évolution du nombre de résidences principales ainsi que l'évolution des prix des logements traduisent les tensions sur le marché immobilier de la commune. Le niveau des prix sur le marché de l'immobilier équivaut au coût d'opportunité que représente le financement de nouveaux logements sociaux. Certaines communes se défendent ainsi de ne pouvoir construire des logements sociaux en invoquant le niveau élevé des prix du foncier. Toutefois, s'il est vrai que le prix de l'immobilier peut constituer l'une des principales raisons pour lesquelles une commune peut être dans l'incapacité financière d'acquérir les surfaces indispensables au respect de ses engagements, la valeur des biens en question n'est pas neutre dans le montant des ressources de la commune puisqu'elle sert de base au calcul des impôts locaux. Statistiquement, le prix de l'immobilier a, en effet, un impact ambigu sur la capacité financière des communes à se conformer à la loi SRU.

Troisièmement, le contexte politique est susceptible d'avoir un effet sur le niveau de réalisation des logements sociaux. Le taux de réalisation des communes semble dépendre de l'appartenance politique des élus ou plus généralement de l'orientation idéologique de la population locale. Toutefois, ce résultat est particulièrement fragile. D'une part, l'orientation politique d'une commune ne peut pas être dissociée de son contexte économique et social. Il est, par conséquent, difficile d'estimer un modèle tenant compte de l'ensemble de ces variables. D'autre part, les résultats obtenus diffèrent selon la taille de l'échantillon. En revanche, les tests concernant la concurrence électorale sont plus robustes. Une baisse de l'écart de voix (ou de sièges au Conseil municipal) entre la majorité et l'opposition favorise significativement le taux de réalisation de logements sociaux des communes. Ce résultat suggère qu'il est politiquement d'autant plus coûteux de ne pas respecter ses obligations en matière de logement social que l'opposition municipale est relativement puissante. Il conforte l'hypothèse selon laquelle les élus locaux ont

moins de marge de manœuvre électorale et qu'il est donc potentiellement plus difficile de justifier auprès des électeurs le non-respect des objectifs final et triennal d'une part et la perte de ressources que cette stratégie entraînerait pour les finances de la commune d'autre part (prélèvement).

3.3. . . . ce qui justifie le recours à un modèle théorique

Bien que le taux de réalisation de l'objectif triennal au sens large soit globalement satisfaisant, des disparités communales subsistent à l'échelle de l'Île-de-France, suggérant la diversité des stratégies adoptées par les communes. Pour autant, la portée de l'analyse de ce type de données et des caractéristiques économiques, sociales et politiques des communes se révèle plutôt limitée. Les relations nombreuses et ambiguës qui existent entre les variables susceptibles de participer à l'élaboration des stratégies locales expliquent ce manque de résultats empiriques. Toutefois, il apparaît que la définition des stratégies locales associe étroitement le maire à ses électeurs. Une modélisation du comportement des acteurs peut alors être envisagée pour mieux comprendre les effets différenciés de la loi SRU.

4. Cadre général du modèle théorique

Nous proposons d'adopter un cadre théorique de type *principal-agent* pour identifier les conditions d'efficacité du dispositif coercitif de la loi SRU. Une fois justifié le recours à ce type de modélisation, nous décrivons les hypothèses retenues concernant les préférences des acteurs. Nous précisons enfin le déroulement du jeu.

4.1. Le recours à un modèle principal-agent

Le recours à la théorie normative de l'agence se fonde sur la nature de la relation qui lie le maire à ses administrés. Compte tenu de la délégation de pouvoir que représente implicitement le vote, l'électeur est en effet capable de sanctionner (positivement ou négativement) l' élu en fonction de la situation économique ou des actions entreprises¹⁷. En ce sens, la relation entre l'électeur et le maire est assimilable à une relation principal-agent où le principal délègue une tâche à l'agent en contrepartie d'une rémunération. Ainsi, en échange du pouvoir politique et des rentes qui lui sont associées (rémunération, statut social, prestige, etc.), le maire (l'agent) doit faire en sorte que la quantité offerte de logements sociaux

17. Nous nous situons dans le cadre de la théorie du vote rétrospectif dont la pertinence a été prouvée dans le cas des élections locales en France (Jérôme-Speziari et Jérôme, 2002).

soit conforme aux attentes de la population. Au moment des élections, chaque électeur sanctionne négativement le gouvernement local si tel n'est pas le cas et le reconduit, sinon. Le comportement de l'agent est donc le fruit d'un arbitrage qui dépend des termes du contrat reliant sa rémunération (en termes de revenus complets) à son niveau d'effort.

Or, le dispositif de la loi SRU est de nature à modifier les termes du contrat implicite entre les électeurs et le maire. Le prélèvement opéré sur les recettes fiscales constitue en théorie une incitation financière à la réalisation de logements sociaux supplémentaires. Toutefois, l'impact incitatif du prélèvement peut être limité pour deux raisons. D'une part, l'élu local fera un effort plus ou moins élevé selon que les électeurs sont favorables ou hostiles à la présence de nouveaux logements sociaux dans la commune¹⁸. Ainsi, *l'impact incitatif du prélèvement sur le comportement du maire peut être conforté ou, au contraire, contrebalancé par la menace d'une sanction électorale* guidée par les préférences idéologiques de la population. D'autre part, la réalisation de logements sociaux supplémentaires est d'autant plus coûteuse que le contexte local est peu propice (cherté de l'immobilier, rareté du foncier, etc.). Dans ce cas, l'économie de prélèvement réalisée peut être annihilée par les dépenses engagées, ce qui limitera le niveau d'effort exigé par les électeurs.

Le modèle proposé se situe dans un contexte d'information asymétrique. Cette hypothèse signifie que seul le nombre de logements sociaux nouvellement construits peut être directement observé par les habitants ; les causes qui ont rendu possible la construction des logements sociaux et surtout le degré de responsabilité des autorités locales dans la réalisation de cet événement ne sont en revanche connus que de manière aléatoire. Deux raisons motivent le choix de ce cadre informationnel. La première est qu'il nous semble le plus pertinent pour rendre compte de la réalité. La seconde est que, d'un point de vue formel, le risque de défaite électorale ne constitue une incitation à respecter le contrat que dans un cadre d'information *asymétrique* (Perrot, 2003).

Le modèle permet alors de déterminer dans quelle mesure la sanction électorale et le montant du prélèvement influencent le comportement du maire en matière de réalisation de nouveaux logements sociaux dans un contexte local plus ou moins propice.

18. Dans l'hypothèse d'un comportement électoral de type rétrospectif dans lequel les élus sont sanctionnés à l'aune de leur bilan, le maire utilise les instruments de politique économique dont il dispose afin d'accroître ses chances de réélection. Ce raisonnement est au cœur de la théorie des cycles politico-économiques de type opportuniste, dont la pertinence est avérée dans le cas français (Foucault et François, 2005).

4.2. Le comportement des acteurs

Nous considérons les communes dont le taux de logement social est inférieur à 20 % des résidences principales et qui sont tenues au respect d'un objectif de construction de logements sociaux au titre de la loi SRU. Dans chacune d'elles, les électeurs délèguent au maire la tâche de construire un certain nombre de nouveaux logements sociaux (qui peut être nul) en échange du pouvoir politique et des rentes qui lui sont associées¹⁹. Afin de déterminer les termes du contrat optimal unissant les deux parties, il est nécessaire de définir leurs fonctions d'utilité.

4.2.1. Le maire de la commune

L'article 55 de la loi SRU contraint le maire à réaliser de nouveaux logements sociaux en vue d'atteindre les 20 % requis. Le nombre de logements sociaux supplémentaires $L(e)$ dépend de l'effort e réalisé par le maire selon une technologie à rendements marginaux décroissants²⁰ tel que $L(0) = 0$, $L'(e) \geq 0$ et $L''(e) < 0$ avec $e \geq 0$ ²¹. Nous supposons que tout effort positif du maire permet d'accroître son parc locatif social ($L(e) \geq 0$ pour tout $e \geq 0$). On exclut donc la possibilité que le maire œuvre activement dans le but de réduire le nombre de logements sociaux présents sur sa commune²².

Le maire supporte un coût $C(e)$ qui dépend de son niveau d'effort tel que $C(e) = \theta e$ avec $\theta > 0$ qui correspond à la fois au coût moyen et au coût marginal de l'effort. $C(e)$ est une mesure de la capacité du maire à réaliser des logements sociaux supplémentaires. Il comprend l'ensemble des coûts administratifs que suppose l'effort réalisé par le maire (négociations, procédures administratives...) et tient compte de ses préférences partisans supposées exogènes. Ainsi, les coûts de nature bureaucratique peuvent être, soit diminués par la satisfaction que retire un maire de l'accroissement de l'offre locative sociale s'il y est idéologiquement

19. Il s'agit ici d'une rente en termes de revenus complets. Cela comprend non seulement les indemnités et rémunérations diverses perçues par l'élu mais aussi l'ensemble des attributs liés à la fonction qui sont susceptibles d'améliorer son niveau de satisfaction.

20. Comme Granelle (1998), nous appliquons la loi des rendements marginaux décroissants dans la définition de la fonction d'offre de logements : dans le cadre de notre modèle, nous raisonnons en courte période si bien qu'à facteur composite donné, comprenant les facteurs capital et terre, le supplément de production diminue à mesure que l'effort augmente.

21. Le choix de raisonner en flux plutôt qu'en stock se justifie par les modalités d'application de la loi SRU qui prévoient un objectif triennal de construction correspondant à 15 % de l'écart entre le stock de logement sociaux et la norme des 20 %. La question du stock n'est donc pas éludée puisqu'elle intervient à travers l'objectif défini en termes de flux. Si le stock de logements sociaux diminue, l'écart par rapport à la norme des 20 % s'accroît, ce qui alourdit le montant potentiel des pénalités et donc le coût d'opportunité de la stratégie non-coopérative retenue.

22. Autrement dit, on omet le cas où le maire réduirait le stock de logements locatifs sociaux en faisant en sorte que le taux d'entrée dans le parc locatif sociale soit inférieur au taux de sortie.

favorable, soit renforcés si le maire est réticent au développement du logement social sur son territoire. Pour simplifier la résolution du modèle, nous supposons que les élus locaux peuvent être répartis en deux groupes distincts selon leur niveau d'aptitude tel que $\theta \in \Theta = \{\theta_1, \theta_2\}$ tel que $\theta_1 < \theta_2$ ²³. Quand la capacité du maire est élevée (il est dit « performant »), le coût marginal de l'effort est faible (θ_1) et réciproquement. En conséquence, *pour un même niveau d'effort*, le coût total de l'effort du maire de type 1 est moins élevé que celui du maire de type 2.

Par ailleurs, nous considérons que le maire retire des avantages de sa position d'élu. Ces avantages peuvent être de nature pécuniaire ou non (Brennan et Buchanan, 1980). Dans ce dernier cas, l'accès au pouvoir, à la prise de décision, la popularité, le soutien politique en sa faveur ou encore le statut social sont valorisés par l'élu. L'ensemble de ces bénéfices que nous généraliserons sous le terme de *rente* comprend une partie fixe, indépendante des actions entreprises et une partie contingente du niveau d'effort réalisé. Nous faisons l'hypothèse que cette seconde fraction de la rente est assimilable à une prime à l'effort dans la mesure où l'élu bénéficiera d'un soutien politique et d'actions militantes en échange de l'effort consenti en matière de logement social. En ce sens, la partie variable de la rente, notée s , est source d'utilité pour le maire. Sur une période, la fonction d'utilité du maire s'écrit alors :

$$U_m = s - \theta e$$

4.3. L'électorat de la commune

Pour que la sanction électorale puisse influencer le comportement de l'élu local, les électeurs de la commune doivent être rétrospectifs (condition nécessaire mais non suffisante, voir Perrot, 2003). Cela signifie que leur choix électoral repose sur l'observation des actions de la majorité municipale pendant son mandat et non sur les programmes des listes candidates aux élections municipales. Il s'agit donc d'un vote-sanction plutôt que d'un vote d'adhésion à un projet²⁴. Dans le cadre de notre analyse, le nombre de logements sociaux supplémentaires réalisés est la variable sur laquelle les électeurs jugent les élus de la majorité sortante. S'ils considèrent que ce nombre est conforme à leurs préférences alors la majorité municipale est reconduite. Considérer cet unique critère de vote repose sur le fait que, ces dernières années, la question de l'accès au logement a pris une place particulièrement importante dans l'agenda politique. L'évolution des baromètres d'opinions montrent en effet que le logement est désormais perçu par les Français comme « la source d'inégalité la moins acceptable (...) avant les inégalités de

23. Considérer une multitude de types ne modifie pas les enseignements du modèle.

24. Ce choix semble conforme aux observations factuelles réalisées par Jérôme-Speziari et Jérôme (2002) sur le scrutin municipal de Mars 2001.

santé et de revenu » (DREES, 2006). En outre, le thème du logement est le plus cité après celui du chômage lorsque l'on interroge les habitants sur leurs principales attentes. Il est alors possible de considérer les autres problématiques de la politique publique locale comme secondaires au regard de la question du logement.

Bien que relativement rares, les travaux concernant l'attitude des populations vis-à-vis du logement social permettent d'utiliser la théorie spatiale du vote comme modèle d'agrégation des préférences individuelles, relativement commun dans la littérature économique des choix collectifs depuis Bowen (1943) et Black (1948, 1951). D'une part, les préférences des habitants concernant la réalisation de nouveaux logements sociaux semblent *unimodales* en ce sens qu'il existe un niveau de réalisation qui emporte la préférence des habitants (appelé « *bliss point* ») selon leur perception des conséquences que pourrait avoir la construction de logements sociaux (Cézanne-Bert et Cesare, 2005). D'autre part, comme la règle de vote des électeurs ne porte que sur l'observation du nombre de logements sociaux nouvellement construits, la question du logement social est un problème *unidimensionnel*, supposé indépendant de toute considération de localisation. Les conditions d'existence d'un équilibre de vote sont alors réunies et le théorème de l'électeur médian peut être appliqué.

Notons enfin que la validité empirique du concept de l'électeur médian pour expliquer les dépenses publiques locales a été apportée en France par diverses études portant sur des données municipales (Baudry, Leprince et Moreau, 2002 ; Josselin, Rocaboy et Tavéra, 2005 ; ou encore Bilek, 2005, sur les dépenses scolaires).

Par application du théorème de l'électeur médian (Black, 1948), le maire en place ne peut être réélu qu'à la condition de satisfaire les préférences de l'électeur médian dont le niveau de production de logements sociaux préféré est tel que la moitié des votants demande moins de nouveaux logements sociaux que lui, alors que l'autre moitié en souhaite davantage. En outre, en raison de sa position décisive, l'électeur médian est l'unique principal dans le modèle proposé ci-après (situation de monopole). En conséquence, nous considérons uniquement la fonction d'utilité de l'électeur médian dont nous proposons la forme suivante :

$$U_E = \delta [L(e) - b] + \mu L(e) - \lambda e - s$$

avec

$$\delta \in \mathbb{R}, b > 0, \mu > 0, \lambda > 0, s \geq 0$$

Lorsque des logements sociaux supplémentaires $L(e)$ sont réalisés, l'utilité de l'électeur médian varie, d'une part, en fonction de ses préférences en matière d'offre locative sociale ($\delta [L(e) - b]$) et, d'autre part, en fonction du montant du prélèvement prévu par la loi SRU et du coût financier de l'effort du maire $[\mu L(e) - \lambda e]$.

Le degré de préférence de l'électeur médian pour les logements sociaux est donné par le paramètre exogène δ qui est un nombre réel prenant une valeur

négative, positive ou nulle selon que l'électeur est respectivement hostile, favorable ou indifférent à l'augmentation du nombre de logements sociaux sur la commune. L'intensité de sa préférence est d'autant plus importante que δ est élevé en valeur absolue.

En outre, pour chaque électeur médian, il existe un niveau significatif de construction de nouveaux logements sociaux noté b . Si ce niveau n'est pas atteint ($L(e) < b$), l'électeur qui ne souhaite pas la présence de nouveaux logements sociaux voit son niveau de satisfaction s'accroître alors que l'électeur favorable subit une baisse de son niveau de bien-être. La réciproque s'applique lorsque le niveau de construction des nouveaux logements sociaux est jugé suffisant ($L(e) \geq b$).

Les communes sont également soumises à un prélèvement. Plus le nombre de logements sociaux supplémentaires est important, moins le prélèvement total sera élevé. L'économie de prélèvement ainsi réalisée représente alors un *gain d'opportunité fiscale* puisque le capital ainsi économisé pourra être alloué à un autre usage. De plus, dans le cas où le prélèvement est financé par l'impôt, la somme épargnée grâce au supplément de logements sociaux constitue une économie d'impôt. C'est pourquoi la somme économisée procure à l'électeur un gain d'utilité noté $\mu L(e)$ où μ représente le montant du prélèvement moyen²⁵. Toutefois, si les dépenses engagées par le maire pour réaliser son niveau d'effort, notées λe , sont supérieures à l'économie de prélèvement, l'électeur médian subit une perte nette d'utilité (et inversement). λe représente alors le *coût financier total* de l'effort du maire subi par l'électeur médian (avec $\lambda > 0$). La valeur du coût marginal financier λ dépend du caractère plus ou moins favorable du contexte local. Précisément, à niveau d'effort donné, le coût financier de l'effort du maire sera plus ou moins élevé selon l'ampleur du soutien financier des autres collectivités territoriales (département, région...) et selon que l'environnement local est plus ou moins propice à la réalisation de logements sociaux supplémentaires (prix de l'immobilier plus ou moins élevés, rareté du foncier plus ou moins prononcée, taux de progression des résidences principales plus ou moins soutenu...). Pour simplifier, les communes sont réparties en deux catégories selon les caractéristiques de leur environnement local, tel que $\lambda \in \Lambda = \{\lambda_1, \lambda_2\}$ avec $\lambda_1 < \lambda_2$. En conséquence, pour un même niveau d'effort et donc une même quantité de logements sociaux supplémentaires, le coût financier total de l'effort du maire d'une commune de type 1 est plus faible que celui du maire d'une commune de type 2.

Par ailleurs, la prime à l'effort accordée à l'élu local est source de désutilité pour l'électorat dans la mesure où cette rente variable prend la forme d'un soutien politique et d'actions militantes en faveur de ce décideur public. Ainsi, l'électorat participera à l'action militante pour élargir la famille politique réunie autour de

25. Ainsi, μ est soit égal à 152,45 euros, soit à 20 % du potentiel fiscal comme le prévoit le texte de loi (Cf. paragraphe 2.9).

l'élu, pour échanger, débattre et progresser sur le plan des idées et des mesures de politique publique, etc. Mais, bien que source de « rétributions et de gratifications » (Lecomte, 2005), l'ensemble de ces actions militantes provoque une perte d'utilité pour l'électorat-militant dans la mesure où « l'engagement peut être coûteux (en temps, énergie, disponibilité, pénibilité, style de vie, renoncements, risques endurés) » (Gaxie, 2005, p. 164).

4.4. Le déroulement du jeu

En théorie, le caractère infini de l'horizon temporel des élus constitue une deuxième condition nécessaire mais non suffisante pour que la sanction électorale soit incitative (Perrot, 2003). Nous adaptons toutefois cette hypothèse au cadre de la loi SRU. Puisque le seuil des 20 % de logements sociaux doit être atteint en vingt ans, la commune dispose de quatre mandats électoraux de six ans pour se mettre en conformité avec la loi. Au-delà de ces quatre mandats constituant notre cadre temporel, la contrainte électorale portera sur d'autres éléments du bilan.

Pour chaque mandat ou période, les séquences du jeu sont les suivantes. Le mandat t s'ouvre avec l'élection d'un maire de type « performant » ou « non performant ». Pendant son mandat, le maire réalise l'effort e , ce qui implique une offre supplémentaire de logements sociaux $L(e)$. À la fin du mandat, l'électeur médian observe $L(e)$ et décide de reconduire ou non le mandat de la majorité municipale sortante si $L(e)$ est conforme au nombre de logements sociaux supplémentaires désiré $L(\hat{e})$ ²⁶.

5. Contrat optimal en présence d'asymétries d'information

Le cadre du modèle théorique étant posé, nous présentons le contrat en information asymétrique. Le programme d'optimisation de l'électeur médian détermine les termes du contrat (\hat{s}, \hat{e}) pour chaque période de jeu. C'est de la valeur optimale \hat{e} que l'électeur médian déduira sa valeur-seuil $L(\hat{e})$.

26. Une règle de décision moins stricte reviendrait à supposer une marge de tolérance telle que le gouvernement local est réélu si $L(\hat{e}) - \alpha \leq L(e) \leq L(\hat{e}) + \alpha$.

5.1. Définition du cadre informationnel

L'hypothèse d'information asymétrique implique que le type et le niveau d'effort du maire ne sont ni observables ni vérifiables ainsi que le type de la commune. L'électeur médian est donc confronté à un problème de sélection adverse et d'aléa moral. D'une part, l'électeur médian ne sait pas si le gouvernement local est « performant » ou non pour accroître le parc locatif social (sélection adverse). Autrement dit, le coût marginal θ est une information privée détenue uniquement par le maire. Bien qu'il ne puisse pas identifier le type du maire, l'électeur médian sait que cet élu a une probabilité p d'être « performant » et $1-p$ d'être « non performant ». La valeur de p , comprise entre 0 et 1, est connue. Le coût marginal financier de l'effort du maire λ n'est également connu que de manière imparfaite par l'électeur médian. Seule la probabilité q que la commune soit de type 1 est connue (avec $0 \leq q \leq 1$).

D'autre part, ces informations étant supposées non vérifiables, la tierce autorité, présente dans un cadre d'information symétrique, n'est plus en mesure de sanctionner un maire qui ne respecterait pas le contrat (aléa moral)²⁷. L'électeur médian doit donc définir une nouvelle contrainte d'incitation au respect du contrat. Nous montrons que la solution réside dans l'introduction de la *sanction électorale* au sein du programme d'optimisation de l'électeur médian, en remplacement de la sanction de la tierce autorité présente en information symétrique.

5.2. La sanction électorale comme contrainte d'incitation

L'électeur médian construit sa contrainte d'incitation en appliquant le raisonnement suivant. Pour que le maire soit incité à respecter les préférences de l'électeur médian, son utilité associée au respect du contrat et donc au fait d'être réélu doit être supérieure à l'utilité obtenue en cas de non-respect du contrat et, donc, de défaite électorale. Autrement dit, même si initialement le maire ne souhaite pas être réélu, il choisira de respecter les termes du contrat car c'est cette stratégie qui lui procure la plus grande satisfaction. La menace de perdre les élections ou la perspective d'améliorer sa satisfaction grâce à la réélection conduit donc le maire à construire le nombre de logements sociaux désiré, même si, initialement, il ne souhaitait pas être réélu. En cela, la sanction électorale constitue une « *retention*

27. Sous l'hypothèse d'information *symétrique*, l'incitation ne repose que sur l'action d'une tierce autorité, chargée du contrôle externe du comportement du maire. La pénalité qu'elle inflige au maire en cas de non-respect du contrat suffit à l'inciter à fournir l'effort désiré par l'électeur car, qu'il désire ou non être réélu, le maire choisira de respecter le contrat puisque c'est cette stratégie qui maximise son utilité. En information *asymétrique*, il est aisé de montrer que la disparition de la pénalité de la tierce autorité implique le non-respect du contrat de premier rang (Perrot, 2003).

rule » au même titre que la menace de licenciement exercée sur un salarié pour l'inciter à l'effort (Banks et Sundaram, 1993 et 1998)²⁸.

Dans ces conditions, le programme d'optimisation de l'électeur médian porte sur deux périodes de jeu telles que $t = \{0, 1\}$ et consiste à maximiser son utilité intertemporelle sous la contrainte d'incitation du maire. À chaque élection, l'électeur médian renouvelle la procédure et définit un nouveau contrat²⁹.

Pour exprimer la contrainte d'incitation au respect du contrat (donc d'incitation à la réélection), nous distinguons l'expression de l'utilité du maire en cas de respect du contrat et celle en cas de non-respect. Dans le cas du *respect du contrat de second rang*, le niveau d'utilité intertemporelle du maire correspond à la somme de l'utilité obtenue pendant le premier mandat et de l'utilité espérée et actualisée pendant le mandat suivant. Bien que la structure soit la même, l'expression de l'utilité intertemporelle varie selon que le coût de l'effort du maire est plus ou moins élevé. Sur ce point, nous supposons que le type du maire sur une période est indépendant de son type à la période précédente. Par exemple, un maire de type 1 pendant son premier mandat ne le sera pas nécessairement pendant le mandat suivant ; il aura seulement la probabilité p d'être à nouveau de type 1. Cela s'explique par le caractère non immuable au cours du temps des coûts bureaucratiques et des préférences partisans du maire vis-à-vis du développement du parc locatif social.

Si le maire est de type 1, la valeur actualisée de l'utilité de la réélection et, donc, du respect du contrat s'écrit $VAU_1^R = \hat{s} - \theta_1 \hat{e} + \eta [\hat{s} - (p \cdot \theta_1 + (1 - p) \theta_2) \hat{e}]$ avec η le facteur d'escompte du mandat ou de la période de jeu suivante. η est compris entre 0 et 1 et prend la même valeur pour tous les acteurs et à toutes les périodes électorales.

Si le maire est de type 2, la valeur actualisée de l'utilité de sa réélection s'écrit $VAU_2^R = \hat{s} - \theta_2 \hat{e} + \eta [\hat{s} - (p \cdot \theta_1 + (1 - p) \theta_2) \hat{e}]$.

Dans le cas où le maire *ne respecte pas le contrat de second rang*, il subira une défaite électorale. Quel que soit son type, son utilité intertemporelle est uniquement calculée sur la première période³⁰ et s'écrit $VAU_1^D = VAU_2^D = \hat{s}$.

28. Banks et Sundaram (1998) montrent en quoi la menace de licenciement est une solution différente du traditionnel contrat de compensation « aussi bien pour inciter les agents à prendre des décisions appropriées que pour séparer les « meilleurs » des « pires » agents » (p.294). Cette « *retention rule* » est applicable à la relation électeur-élu dans un cadre d'élections répétées. Ainsi, en référence à ces travaux et à ceux de Barro (1973) et Ferejohn (1986), Besley et Case (1995) rappellent comment la perspective de réélection affecte les choix de politique publique opérés par les gouvernements sortants.

29. Puisque la construction de nouveaux logements sociaux provoque la modification des caractéristiques moyennes de la population, la position de l'électeur médian change. Les préférences de l'électeur médian au début d'une période seront donc différentes de celles de l'électeur médian identifié à la période précédente. Pour cette raison, les termes du contrat doivent être définis à chaque élection.

30. S'il ne respecte pas le contrat, il a intérêt à ne faire aucun effort plutôt qu'un effort positif mais

Dans l'élaboration du contrat, l'électeur médian doit s'assurer que (\hat{s}, \hat{e}) est tel que la valeur actualisée de l'utilité en cas de respect du contrat et, donc, de réélection est supérieure ou égale à la valeur actualisée de l'utilité en cas de défaite électorale quel que soit le type du maire. On supposera qu'en cas d'égalité des deux expressions, le maire préfère être réélu. Si le maire est de type 1, cette contrainte d'incitation s'écrit :

$$\begin{aligned} VAU_1^R &\geq VAU_1^D \\ \Leftrightarrow \hat{s} - \theta_1 \hat{e} + \eta [\hat{s} - (p \cdot \theta_1 + (1-p)\theta_2) \hat{e}] &\geq \hat{s} \\ \Leftrightarrow \eta [\hat{s} - (p \cdot \theta_1 + (1-p)\theta_2) \hat{e}] &\geq \theta_1 \hat{e} \end{aligned}$$

Si le maire est de type 2, elle s'écrit :

$$\begin{aligned} VAU_2^R &\geq VAU_2^D \\ \Leftrightarrow \hat{s} - \theta_2 \hat{e} + \eta [\hat{s} - (p \cdot \theta_1 + (1-p)\theta_2) \hat{e}] &\geq \hat{s} \\ \Leftrightarrow \eta [\hat{s} - (p \cdot \theta_1 + (1-p)\theta_2) \hat{e}] &\geq \theta_2 \hat{e} \end{aligned}$$

Quel que soit le type du maire, la sanction électorale sera incitative si le gain intertemporel de la réélection est au moins égal à la désutilité de l'effort fourni pendant la première période. Comme θ_1 est inférieur à θ_2 , $\theta_1 \hat{e}$ est inférieur à $\theta_2 \hat{e}$. Le terme de gauche de l'inégalité est identique quelle que soit la capacité du maire à réaliser de nouveaux logements sociaux. Par conséquent, si l'inégalité est vérifiée pour le maire de type 2, elle l'est aussi pour le maire de type 1 :

$$\begin{aligned} \eta [\hat{s} - (p \cdot \theta_1 + (1-p)\theta_2) \hat{e}] &\geq \theta_2 \hat{e} \geq \theta_1 \hat{e} \\ \Leftrightarrow \eta [\hat{s} - E(\theta) \hat{e}] &\geq \theta_2 \hat{e} \geq \theta_1 \hat{e} \end{aligned}$$

avec $E(\theta)$, l'espérance du coût marginal de l'effort supporté par le maire.

5.3. Le programme du principal

Sur deux périodes, l'électeur médian maximise son utilité intertemporelle sous la contrainte d'incitation électorale du maire « non performant ».

$$\begin{aligned} \max_{e, \hat{s}} VAU_E &= (1 + \eta) [\delta (L(\hat{e}) - b) + \mu L(\hat{e}) - E(\lambda) \hat{e} - \hat{s}] \\ sc : \eta [\hat{s} - E(\theta) \cdot \hat{e}] &= \theta_2 \hat{e} \end{aligned}$$

avec $E(\lambda)$, l'espérance du coût financier marginal de l'effort supporté par l'électeur médian. En outre, nous supposons que le type de la commune est indépendant de son type à la période précédente si bien que la valeur de la probabilité q est susceptible de changer au début de chaque période.

inférieur à celui qui est demandé car cela constitue sa stratégie dominante.

5.4. Le contrat optimal de second rang (\hat{s}, \hat{e})

Quel que soit son type, le maire réalise l'effort \hat{e} et reçoit la rente \hat{s} . Le niveau d'effort optimal de second rang \hat{e} est tel que $(\delta + \mu)L'(\hat{e}) - E(\lambda) = E(\theta) + \theta_2 \cdot \frac{1}{\eta}$. Si l'électeur médian est favorable à la réalisation de logements sociaux supplémentaires ($\delta > 0$), le niveau d'effort optimal \hat{e} sera tel que l'effort marginal devra coûter au maire exactement ce qu'il rapporte en termes d'utilité à l'électeur. Pour cela, on doit observer $(\delta + \mu)L'(\hat{e}) > E(\lambda)$. Dans le cas contraire, un effort positif génère à la fois une perte nette d'utilité pour l'électeur médian et un coût pour le maire. Dans ces conditions, $\hat{e} = 0$.

Si l'électeur est hostile au logement social ($\delta < 0$), deux autres cas sont à distinguer. Si le gain marginal d'opportunité fiscale, $\mu L'(\hat{e})$, est insuffisant pour compenser la perte marginale d'utilité, $\delta L'(\hat{e})$, alors un effort positif fait subir une perte, tant à l'électeur médian qu'au maire. En conséquence, à l'équilibre $\hat{e} = 0$. Dans le cas contraire où $(\delta + \mu)L'(\hat{e}) > 0$, $\hat{e} > 0$ si $(\delta + \mu)L'(\hat{e}) > E(\lambda) > 0$.

La rente optimale de second rang \hat{s} est telle que $\hat{s} = \hat{e}[E(\theta) + \theta_2/\eta]$. Elle doit compenser la désutilité actualisée totale de l'effort fourni par le maire « non performant ». Au maire « performant » est accordée la même rente politique \hat{s} .

6. Les enseignements du modèle théorique en information asymétrique

Nous procédons dans cette section à l'exploitation des résultats obtenus en information asymétrique. Dans un premier temps, nous discutons le caractère incitatif du prélèvement. Dans un deuxième temps, nous présentons les propositions auxquelles aboutit le modèle théorique.

6.1. Le prélèvement est-il toujours incitatif en information asymétrique ?

Si la loi SRU n'était pas assortie d'un dispositif de sanction, le contrat de second rang pourrait être noté $(\hat{s}_{SP}, \hat{e}_{SP})$. En l'absence de prélèvement, l'effort optimal de second rang \hat{e}_{SP} serait tel que $\delta L'(\hat{e}_{SP}) - E(\lambda) = E(\theta) + \theta_2 \cdot \frac{1}{\eta}$ alors que l'effort \hat{e} , en présence de la pénalité, est tel que $(\delta + \mu)L'(\hat{e}) - E(\lambda) = E(\theta) + \theta_2 \cdot \frac{1}{\eta}$. Si l'électeur médian est favorable à la réalisation de logements sociaux supplémentaires et si $\delta L'(\hat{e}_{SP}) > E(\lambda)$ alors, l'effort qu'il exigera du maire sera plus élevé en présence du

prélèvement. Comme $\mu > 0$, $\delta > 0$ et $L''(e) < 0$, on obtient $\hat{e}_{SP} < \hat{e}^{31}$. En revanche, lorsque l'électeur médian est hostile au développement du logement social sur sa commune ($\delta < 0$), l'effort exigé deviendra positif en présence du prélèvement (nul en son absence) si deux conditions sont vérifiées : $|\delta| < \mu$ et $(\delta + \mu)L'(\hat{e}_{SP}) > E(\lambda)$. Autrement dit, pour que le montant du prélèvement soit véritablement incitatif, le coût marginal subjectif de l'électeur médian doit être inférieur au gain marginal d'opportunité fiscal. Dans le cas contraire, le montant du prélèvement est trop faible pour contrebalancer l'effet négatif des préférences sur l'effort exigé à l'optimum. La deuxième condition signifie que l'électeur doit retirer un gain marginal total positif de la construction de logements sociaux supplémentaires.

6.2. Les propositions du modèle théorique

Le cadre d'information asymétrique nous semble le plus pertinent dans la mesure où les électeurs détiennent une information imparfaite concernant, d'une part, la capacité du maire à développer l'offre locative sociale sur son territoire et, d'autre part, le caractère plus ou moins propice du contexte local. L'analyse de l'expression de la condition de premier ordre $(\delta + \mu)L'(\hat{e}) - E(\lambda) = E(\theta) + \theta_2 \frac{1}{\eta}$ permet d'énoncer les propositions suivantes.

Proposition 1 : l'effort exigé par l'électeur médian à l'équilibre est d'autant plus faible que le coût de l'effort du maire de type 2 est élevé. Autrement dit, le fait qu'il existe un maire idéologiquement hostile à la construction de nouveaux logements sociaux et/ou qui supporte des coûts bureaucratiques élevés, contribue à abaisser le niveau d'effort exigé par l'électeur médian.

Proposition 2 : dans le cas où le planificateur central relèverait le montant du prélèvement moyen, l'effort exigé par l'électeur médian serait plus élevé. Toutefois, dans les communes où l'effort optimal est initialement nul, le montant du prélèvement devra être suffisamment augmenté pour compenser l'espérance du coût marginal financier de l'effort et l'éventuel coût marginal subjectif des habitants. Autrement dit, le prélèvement devrait être largement augmenté pour qu'il devienne réellement incitatif dans les communes où l'électorat est particulièrement réticent à la réalisation de logements sociaux supplémentaires et/ou là où les caractéristiques locales sont défavorables.

Corollaire des propositions 1 et 2 : puisque l'électeur médian demande un effort plus faible aux maires « moins performants », le retard accumulé en matière de logements sociaux sera résorbé moins rapidement. En réaction, le planificateur

31. Si initialement $\delta L'(\hat{e}_{SP}) < E(\lambda)$, l'apparition de la pénalité a deux effets possibles : elle implique le passage d'un effort nul à un effort positif si μ est tel que $(\delta + \mu)L'(\hat{e}) > E(\lambda)$ est vérifié ; l'effort optimal est au contraire maintenu à zéro dans le cas où $(\delta + \mu)L'(\hat{e}) < E(\lambda)$.

central pourrait relever le montant du prélèvement moyen afin de rendre l'électeur médian plus exigeant. Concrètement, il s'agirait d'adapter le barème de prélèvement de manière à sanctionner plus lourdement les municipalités dans lesquelles le coût de l'effort supporté par le maire est élevé³².

Proposition 3 : une hausse de l'espérance du coût marginal de l'effort supporté par le maire implique la diminution du niveau d'effort exigé par l'électeur médian à l'équilibre. L'analyse des raisons de la hausse de $E(\theta)$ aboutit aux sous-propositions suivantes.

Proposition 3a : si $\theta_2 - \theta_1$, l'écart positif de compétences entre les deux types de maire, augmente de telle façon que $d\theta_2 - d\theta_1 < d\theta_2/p$ alors, l'effort exigé par l'électeur médian à l'optimum baisse par l'intermédiaire de la hausse de $E(\theta)$. Autrement dit, à coûts bureaucratiques constants, si une plus grande divergence idéologique des maires augmente l'espérance du coût marginal de l'effort, l'électeur médian exigera un niveau d'effort plus faible.

Proposition 3b : plus la probabilité que le maire soit de type 1 est faible, plus le niveau d'effort exigé par l'électeur médian est faible du fait de la hausse de l'espérance du coût marginal de l'effort supporté par le maire. Ainsi, à coûts bureaucratiques identiques, l'électeur médian exigera un effort d'autant moins soutenu qu'il est probable que le maire soit réticent à la croissance du parc locatif social.

Proposition 4 : une augmentation de l'espérance du coût marginal financier supporté par l'électeur a pour effet de diminuer le niveau d'effort qu'il exige à l'optimum. L'analyse des raisons de la hausse de $E(\lambda)$ conduit à l'énonciation des sous-propositions 4a et 4b.

Proposition 4a : si $\lambda_2 - \lambda_1$, l'écart positif de profil entre les deux types de communes augmente de telle façon que $d\lambda_2 - d\lambda_1 < d\lambda_2/p$ alors l'effort exigé par l'électeur médian à l'optimum baisse par l'intermédiaire de la hausse de $E(\lambda)$. Autrement dit, si une différence accrue concernant le caractère propice de l'environnement local implique l'augmentation de l'espérance du coût marginal financier de l'effort alors l'électeur médian reverra à la baisse ses exigences.

Proposition 4b : plus est faible la probabilité que la commune soit de type 1, plus le niveau d'effort demandé par l'électeur médian sera faible en raison de

32. L'amendement de juillet 2006 prévoit, en cas de non-respect de l'engagement triennal, la constitution de commissions chargées d'examiner les raisons objectives de cette non-conformité avec la loi. S'il s'avère que les spécificités locales n'ont pas constituées de réelles entraves à la construction de logements sociaux supplémentaires alors la commission définit des solutions pour rattraper le retard, propose un échéancier et double éventuellement la majoration de prélèvement fixée par le constat de carence. Cette disposition est donc proche de l'idée énoncée dans le corollaire : à l'issue de la période triennale, le planificateur central sanctionne davantage les communes dont les maires sont « peu performants » pour des raisons non imputables aux spécificités locales.

la hausse de l'espérance du coût marginal financier de l'effort. Autrement dit, l'électeur médian sera d'autant moins exigeant qu'il est probable que la commune présente des spécificités locales difficilement compatibles avec la réalisation de logements sociaux supplémentaires.

7. Conclusion

Après avoir constaté le recul de la construction de logements sociaux à la fin des années 1990 et après avoir reconnu les conséquences économiques et sociales négatives de la concentration de logements sociaux dans certaines zones, l'État a souhaité encadrer la production locative sociale. Dans cette optique et conformément à la loi SRU (2000), certaines communes urbanisées doivent désormais détenir un minimum de 20 % de logements sociaux en proportion de leurs résidences principales et veiller à une répartition équilibrée de ces logements au sein de l'espace urbain, sous peine d'une pénalité financière.

L'analyse des premiers résultats de la loi SRU dans la région Île-de-France montre une forte hétérogénéité dans le taux de réalisation de l'objectif triennal des communes. L'objectif de notre contribution était, dès lors, d'expliquer pourquoi la quantité de logements sociaux supplémentaires effectivement réalisée dans une commune est plus ou moins éloignée de son objectif triennal légal. L'analyse empirique ne parvenant pas à répondre de manière tranchée à cette interrogation, nous avons proposé un modèle théorique éclairant les différents mécanismes à l'œuvre. Précisément, en raison de la conjonction d'un vote rétrospectif et d'un cadre institutionnel particulier, le maire, à la fois décideur public local et représentant élu, procède à des arbitrages économiques et politiques qui conditionnent l'effort qu'il réalise pour respecter la loi SRU. À partir d'un modèle de type principal-agent, nous montrons comment le niveau d'effort qui est demandé au maire par l'électeur médian dépend des préférences de cet électeur, du montant du prélèvement, des caractéristiques de l'environnement local et des préférences idéologiques du maire. L'hétérogénéité observée dans le niveau d'effort des communes pour respecter leur engagement triennal s'explique ainsi par le fait que l'effet incitatif du prélèvement peut être conforté ou au contraire contrebalancé par les autres éléments influençant son comportement.

À la suite des propositions auxquelles il aboutit, ce modèle théorique a deux implications. D'une part, il ouvre la voie à une analyse empirique susceptible de mieux tenir compte du problème de multicolinéarité affectant les variables. Elle fera l'objet d'un prochain article. L'objectif sera de préciser les variables qui sont les plus pertinentes pour rendre compte du degré de respect de l'engagement triennal des communes. Les variables testées concerneront notamment le niveau de

prélèvement, la couleur politique du maire, le potentiel fiscal, les caractéristiques des électeurs, les prix de l'immobilier, la disponibilité foncière, etc.

D'autre part, le modèle théorique a une portée normative puisque ses propositions conduisent à la formulation de suggestions d'amélioration du dispositif incitatif. Premièrement, si le planificateur central augmentait le montant du prélèvement, les électeurs exigeraient de leurs communes qu'elles combler plus vite leur déficit de logements sociaux à la condition qu'ils soient suffisamment favorables à cette politique de développement de l'habitat social et que les caractéristiques communales soient suffisamment propices. Deuxièmement, le planificateur central devrait sanctionner plus lourdement les communes dont l'inaptitude à construire des logements sociaux supplémentaires est indépendante des spécificités locales. L'amendement de juillet 2006 va dans ce sens puisque les commissions mises en place peuvent décider la majoration du prélèvement en l'absence de « raisons objectives » justifiant le non-respect des engagements triennaux.

Références

- Banks, J. et R.J. Sundaram. 1993. "Moral Hazard and Adverse Selection in a Model of Repeated Elections", in Barnett et al., eds. *Political Economy : Institutions, Information, Competition and Representation*. Cambridge University Press.
- Banks, J. et R.J. Sundaram. 1998. "Optimal Retention in Agency Problems", *Journal of Economic Theory*, vol. 82, 293-323.
- Barro, R.J. 1973. "The control of politicians : an economic model", *Public Choice*, vol. 14, 19-42.
- Baudry M., Leprince, M. et C. Moreau. 2002. « Préférences révélées, bien public local et électeur médian : tests sur données françaises », *Économie et Prévision*, 125-146.
- Besley, T. et A. Case. 1995. "Does electoral accountability affect economic policy choice ? Evidence from Gubernatorial term limits", *The Quarterly Journal of Economics*, vol. 110, n° 3, 769-798.
- Bilek, A. 2005. "Local public choice of school spending : Some original results from the French data", *Annual Meeting of the European Public Choice Society (EPCS)*, University of Durham.
- Bilek A., Costes, N. et F. Monmousseau. 2006. « Évaluation économique des dispositions coercitives de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) en

Île-de-France », *Premières rencontres du logement*, Marseille, 19-20 octobre 2006, mimeo.

Black, D. 1948. "On the Rationale of Group Decision-making", *Journal of Political Economy* vol. 56, 23-34.

Black, D. 1951. *The Theory of Committees and Elections*, Cambridge University Press, Cambridge.

Bowen, H. 1943. "The Interpretation of Voting in the Allocation of Economic Resources", *Quarterly Journal of Economics*, 58, 27-48.

Brennan, G. et J. Buchanan. 1980. *The Power to Tax : Analytical Foundations of a Fiscal Constitution*, Cambridge University Press, Cambridge.

Chamboredon, J.C. et M. Lemaire. 1970. « Proximité sociale et distance spatiale. Les grands ensembles et leur peuplement », *Revue Française de Sociologie*, vol XI, 1.

Cézanne-Bert, P et M. Cesare. 2005. *Perception du discours social et action publique de l'habitat*, Colloque « Le logement et l'Habitat comme objet de recherche », Université de Paris I et Université de Paris XII, Paris.

Code de la Construction et de l'Habitation. 2007. *Dispositions particulières à certaines agglomérations*, Partie législative, articles L.302-5 à L.302-9-2.

Dansereau, F. et alii. 2002. *La mixité sociale en habitation*, Rapport de recherche, Service de l'habitation de la ville de Montréal, Urbanisation Culture et Société.

Deschamps, E. 2001. « La politique urbaine du logement : l'objectif de mixité sociale », *Revue française des affaires sociales*, n° 3, 81-97.

Direction Régionale de l'Équipement d'Île-de-France (2002), Bilan des enquêtes du parc locatif social 1996-2000 – Île-de-France.

DRESS. 2006. « L'évolution des opinions des français par rapport aux enjeux sociaux et à la protection sociale entre 2000 et 2006 », *Études et Résultats*, Direction de la Recherche, des Etudes, de l'évaluation et des statistiques, Paris.

Ferejohn, J. 1986. "Incumbent Performance and Electoral Control", *Public Choice*, vol. 50, 5-25.

Fitoussi, J.P., Laurent, E. et J. Maurice. 2004. *Ségrégation urbaine et intégration sociale*, Rapport du CAE, La documentation Française.

Foucault, M. et A. François. (2005), « La politique influence-t-elle les décisions publiques locales ? Une analyse empirique des budgets des communes françaises de 1977 à 2001 », *Revue Politiques et Management Public*, Vol. 23, n° 3, 79-100.

Fribourg, A.M. 2004. « Les politiques de mixité et la localisation des logements sociaux », in Buffet, Davezies, Demouveau *et al.*, Les mécanismes fonciers de la ségrégation, ADEF, Paris, 280 p.

Gaxie, D. 2005. « Rétributions du militantisme et paradoxes de l'action collective », *Swiss Political Science Review*, vol. 11, n° 1, 157-188.

Granelle, J.J. 1998. *Économie immobilière. Analyses et applications*, Paris : Economica.

Institut National de la Statistiques et des Études Economiques, Enquête Logement, années 1978, 1984, 1988, 1992, 1996.

Institut d'Aménagement et d'Urbanisme de la Région Île-de-France. 2005. Ségrégation urbaine et politiques publiques : étude comparative.

Institut d'Aménagement et d'Urbanisme de la Région Île-de-France. 2007. La demande de logements locatifs sociaux en Île-de-France en 2006.

Jérôme-Speziani V. et B. Jérôme. 2002. « Les municipales de Mars 2001 : vote récompense ou vote sanction ? », *Revue Française de Science Politique*, vol. 52, n° 2-3, Avril-Juin, 251-272.

Josselin, J.M., Y. Rocaboy et C. Tavéra. 2005. « Local Public Expenditure Behaviour : the Influence of Municipality Size on the Relevance of Demand or Supply Models », *Université de Rennes et CNRS*, miméo

Lecomte, J.P. 2005. *Sociologie politique*, Gualino Editeurs.

Madoré F. 2004. *Ségrégation sociale et habitat*, Rennes : Presses universitaires de Rennes.

Maurin, E. 2004. *Le ghetto français. Enquête sur le séparatisme social*, éditions du Seuil, coll. la République des idées, Paris.

Meen, G., et M., Andrew. 2004. "On the Use of Policy to Reduce Housing Market Segmentation", *Regional Science and Urban Economics*, vol. 34, 727-751.

Observatoire du Logement Social en Île-de-France. 2003. La place des logements locatifs sociaux dans la production globale, 1990-2000, en Île-de-France.

Perrot, D. 2003. *Asymétries d'Information et Structures Multigouvernementales*, Thèse de 3ème cycle, Université Paris1 Panthéon-Sorbonne, Paris, France.

Sarkissian, W. 1976. « The Idea of Social Mix in Town Planning : an Historical Review », *Urban Studies*, vol. 13.

Ségaud M., Brun J. et J.C. Driant. 2002. *Dictionnaire de l'habitat et du logement*, Paris : Armand Colin, 451 p.

Selod H. 2004. *La mixité économique et sociale*, in Maurel F., Puig J.F. et J.F. Thisse (ed.), *Villes et économie*, Institut des villes, Paris.

Subra, P. 2006. « Heurs et malheurs d'une loi antiségrégation : les enjeux géopolitiques de la loi Solidarité et renouvellement urbains (SRU) », *Herodote*, n° 122, 138-171.