

Le niveau de la construction influe peu sur le prix des logements

Jacques Friggit, chargé de mission au Conseil général de l'environnement et du développement durable¹

Article paru dans la revue *Etudes Foncières* (septembre - octobre 2013)

Le présent article reprend la note « L'élasticité du prix des logements par rapport à leur nombre »² (août 2011) téléchargeable sur le site du CGEDD³.

L'influence du niveau de la construction sur le prix des logements peut être mesurée approximativement par l'élasticité du prix des logements par rapport au nombre total de logements, c'est-à-dire la variation du prix des logements engendrée par une augmentation de 1% du nombre total de logements, « toutes choses par ailleurs ».

Qu'est-ce que « l'élasticité » ?

Le concept d'« élasticité » permet d'exprimer d'une manière approchée mais simple l'influence d'une variable sur une autre, toutes choses égales par ailleurs. L'élasticité d'une variable B par rapport à une variable A est la variation en pourcentage de B lorsque A augmente de 1%, toutes les autres variables susceptibles d'influer sur B étant supposées constantes.

Par exemple, si, lorsque A augmente de 1%, B augmente de 3%, l'élasticité est égale à 3.

Si, lorsque A augmente, B diminue, l'élasticité est négative. C'est le cas de l'élasticité du prix des logements par rapport à leur nombre, puisque, lorsque le nombre de logements augmente, le prix des logements diminue, toutes choses égales par ailleurs.

Littérature

Les résultats fournis par la littérature sont fragiles et dispersés mais suggèrent, pour les pays européens, une élasticité de l'ordre de -1 ou -2.

Elasticité du prix des logements dans divers pays par rapport à l'offre de logements : diverses estimations

Référence	Pays, période	Elasticité du prix des logements par rapport à leur nombre
(OECD, 2006)	Irlande, 1977-2004	-0,007 (ancien), -2,0 (neuf)
(McQuinn, 2004)	Irlande, 1980-2002	-0,5
(OECD, 2004)	Pays-Bas, 1970-2002	-0,5
(Duca, Muellbauer & Murphy, 2009)	Etats-Unis, 1979-2007	-1
(Verbruggen et al., 2006)	Pays-Bas, 1980-2003	-1,4
(Jacobsen & Naug, 2005)	Norvège, 1990-2004	-1,7
(Meen, 2002)	Royaume-Uni, 1969-1996	-1,9
(Cameron, Muellbauer & Murphy, 2006)	Royaume-Uni, 1972-2003	-2
(Barker, 2004)	Idem	Idem
(Wagner, 2005)	Danemark, 1984-2005	-2,9
(McCarthy & Peach, 2004)	Etats-Unis, 1981-2003	-3,2
(Bessone, Heitz & Boissinot, 2005)	Paris, 1986-2004	-3,6
(Abelson et al., 2005)	Australie, 1975-2003	-3,6
(OECD, 2005)	Espagne, 1989-2003	-6,9 à -8,1
(Meen, 2002)	Etats-Unis, 1981-1998	-7,9

Sources : cf. la note du CGEDD citée en tête de cet article.

Comparaison entre les différents départements français de 1994 à 2010

La comparaison de la variation du prix des logements dans les différents départements français de 1994 à 2010, une fois expurgé l'effet d'autres facteurs comme la variation de la population ou du revenu par ménage, fournit des estimations de l'élasticité de l'ordre également de -1 ou -2⁴.

A titre d'exemple, le **Erreur ! Source du renvoi introuvable.** illustre le lien entre d'une part le prix des logements rapporté au revenu par ménage et d'autre part le flux de construction net de la croissance démographique sur la période 2000-2010. Comme on pouvait l'attendre, les départements (situés en haut à gauche du graphique) où le prix des logements a le plus augmenté en proportion du revenu par ménage sont globalement ceux où le flux de construction, net de la croissance démographique, a été le plus faible. La pente de la droite de régression (-1,61) fournit une estimation de l'élasticité de la première variable par rapport à la seconde.

Les résultats dépendent de la période étudiée. Par exemple, sur la période 1994-2010, le coefficient de détermination R² et la pente de la droite de régression seraient beaucoup plus faibles. Néanmoins, l'ensemble des

¹ Les analyses et points de vue sont ceux de leur auteur et, en particulier, n'engagent pas l'Administration.

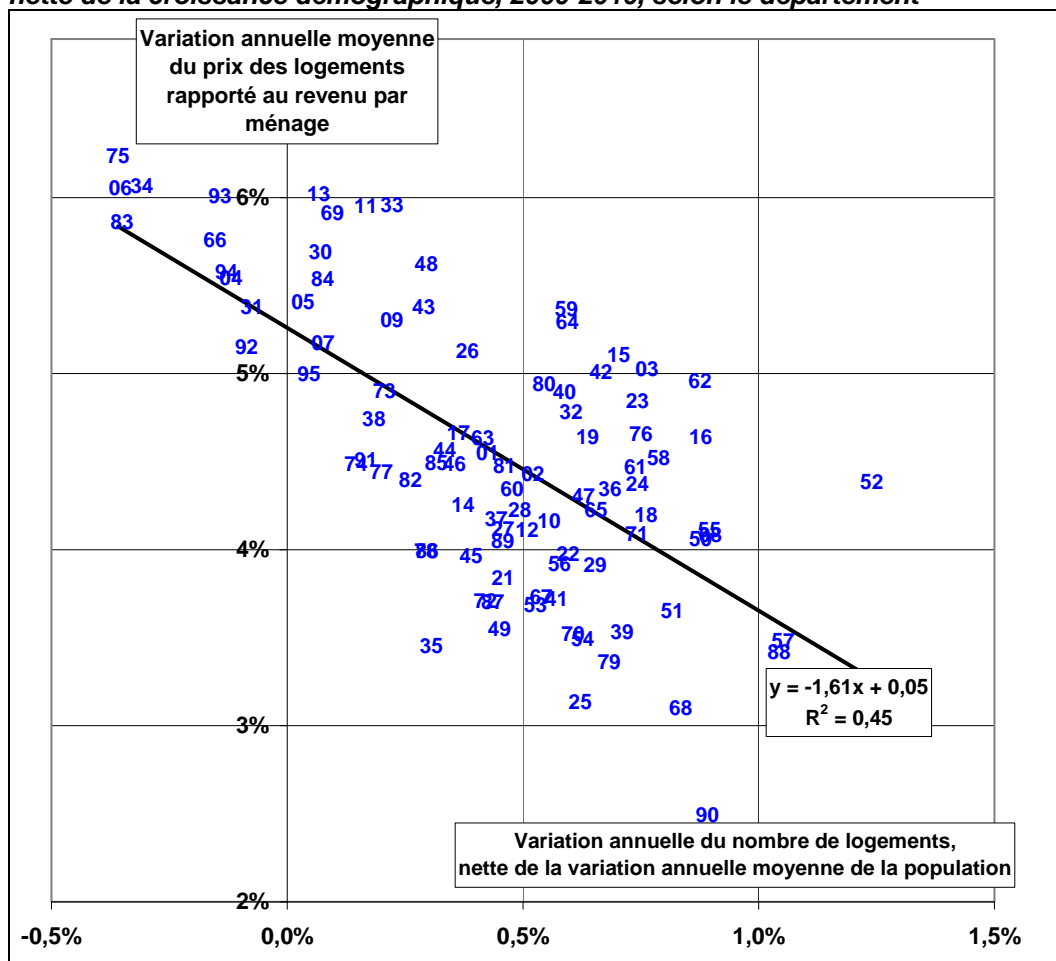
² http://www.cgedd.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/elasticite-prix-immobilier-nombre_cle093f5d.pdf.

³ <http://www.cgedd.developpement-durable.gouv.fr/prix-immobilier-evolution-1200-a1048.html>.

⁴ Cf. « Différenciation de la variation du prix des logements selon le département de 1994 à 2010 » (CGEDD, août 2011), http://www.cgedd.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/difference-variation-prix-immobilier-par-departement_cle76a2da.pdf.

élasticités obtenues en faisant varier les périodes étudiées et choisissant de différentes manières les variables supposées constantes forme un nuage centré sur un ordre de grandeur de -1 ou -2.

Variation annuelle moyenne de l'indice du prix des logements en fonction de celle du nombre de logements nette de la croissance démographique, 2000-2010, selon le département



Source : CGEDD d'après indices Notaires-INSEE, Perval, Filocom, SOeS (Sitadel), INSEE. Les variations considérées sont les variations logarithmiques, c'est-à-dire les variations du logarithme des grandeurs.

Comparaison avec le Royaume-Uni

En 1967, dans le but principalement de protéger du « mitage » les zones peu urbanisées, le Royaume-Uni a mis en œuvre un droit de l'urbanisme très restrictif, limitant la construction pour l'essentiel à des zones déjà urbanisées. Il en est résulté un flux de construction beaucoup plus faible qu'en France toutes choses égales par ailleurs. La comparaison de la croissance du prix des logements avec celle du parc, de la population, du revenu par ménage et des taux d'intérêt dans les deux pays suggère à une élasticité négative de l'ordre de quelques unités cohérente avec la littérature mentionnée ci-dessus⁵.

Conséquences

Sur la base d'une élasticité de -1 ou -2, si 350 000 logements supplémentaires sont construits (soit environ 1% des 35 millions de logements du parc) "toutes choses égales par ailleurs" le prix des logements en est diminué de 1 ou 2%. Ce simple ordre de grandeur suffit à montrer qu'une « insuffisance de construction » ne peut avoir contribué que marginalement à la hausse de 70% du prix des logements par rapport au revenu par ménage de 2000 à 2008. Il suffit également à montrer que des mesures visant à augmenter le flux de construction ne peuvent diminuer que marginalement le prix des logements.

Cette conclusion devrait bien sûr être révisée si quelqu'un démontrait que l'élasticité du prix des logements par rapport à leur nombre est nettement plus prononcée que -1 ou -2. Il aurait cependant fort à faire, car il lui faudrait expliquer pourquoi une quinzaine d'auteurs travaillant pour la plupart indépendamment les uns des autres se seraient collectivement trompés.

⁵ Cf. c) de l'annexe 1 de « Long Term (1800-2005) Investment in Gold, Bonds, Stocks and Housing in France – with Insights into the USA and the UK: a Few Regularities » (CGEDD, janvier 2007), http://www.cgedd.developpement-durable.gouv.fr/IMG/doc/house-price-France-UK-USA_cle2286ff.doc.