

## Délivrer des permis de construire pour diminuer le coût du foncier ? Une estimation par la demande en terre constructible en France\*

Jean-Sauveur Ay, Jean Cavailhès, Mohamed Hilal et Julie Le Gallo

### Question clé

En France, la valeur des terrains bâtis est passée de 45 % à près de 260 % du produit intérieur brut entre 1998 et 2006 pour se stabiliser à des niveaux légèrement inférieurs après la crise (222 % en 2016). Cette inflation du foncier s'est répercutée sur l'immobilier qui a également connu une forte inflation. Dans quelle mesure la délivrance de permis de construire permet-elle de desserrer cette contrainte sur le foncier disponible et ainsi de diminuer son prix ? L'analyse de ce mécanisme est essentielle pour évaluer l'efficacité des politiques visant à favoriser la construction pour limiter la croissance des taux d'effort des ménages pour le logement.

### Méthodologie

À partir d'un modèle théorique cherchant la meilleure adéquation entre des ménages hétérogènes (en termes de préférences) et des terrains à bâtir hétérogènes (en termes de localisation), une fonction de demande inverse de terrains à bâtir (prix) est estimée en instrumentant la construction (quantité) par des variables instrumentales relatives à la nature des terrains, à leur topographie, au coût d'opportunité agricole ainsi qu'à la présence de friches industrielles. Les données sont tirées principalement de l'enquête sur le prix des terrains à bâtir (EPTB, Ministère de la transition écologique et solidaire) 2006-2014 et du système d'information sur les permis de construire *Sit@del2*.

### Principaux résultats

- Une hausse de 1 % des superficies construites entraîne en moyenne une variation du prix des terrains à bâtir de l'ordre de - 0.3 % (+/- 0.1 point de pourcentage).
- L'effet est supérieur en valeur absolue pour des constructions localisées près des centres urbains, dont la proximité est valorisée positivement par les ménages. Dans les communes les plus denses (de plus de 387 hab./km<sup>2</sup>), l'élasticité du prix du terrain dépasse ainsi de plus de 0.1 point de pourcentage, en valeur absolue, celle estimée dans les communes les moins denses (de moins de 26 hab./km<sup>2</sup>).
- Les prix répondent de manière plus importante à une augmentation de la surface de plancher des logements (qu'à des augmentations du nombre de logements ou de la surface des terrains autorisés à la construction), signifiant que celle-ci est une qualité valorisée par les ménages.

**Variation du prix des terrains à bâtir (en %) pour une hausse de 1 % du nombre de logements construits, des surfaces de plancher construites, des superficies artificialisées et des superficies de terrain, selon la densité de population communale**

	D1	Q1	Médiane	Q3	D9
Densité de population communale en 1990 (hab./km <sup>2</sup> )	26.5	44.3	85.2	178.2	387.1
Nombre de logements autorisés	- 0.24 [- 0.28 ; - 0.20]	- 0.26 [- 0.31 ; - 0.22]	- 0.29 [- 0.33 ; - 0.25]	- 0.32 [- 0.37 ; - 0.28]	- 0.36 [- 0.40 ; - 0.31]
Surfaces de plancher	- 0.50 [- 0.55 ; - 0.46]	- 0.52 [- 0.57 ; - 0.48]	- 0.55 [- 0.60 ; - 0.51]	- 0.58 [- 0.63 ; - 0.54]	- 0.628 [- 0.67 ; - 0.57]
Superficies artificialisées	- 0.15 [- 0.23 ; - 0.08]	- 0.17 [- 0.25 ; - 0.10]	- 0.20 [- 0.28 ; - 0.13]	- 0.24 [- 0.31 ; - 0.16]	- 0.27 [- 0.35 ; - 0.20]
Superficies de terrain	- 0.24 [- 0.28 ; - 0.19]	- 0.26 [- 0.30 ; - 0.22]	- 0.29 [- 0.33 ; - 0.24]	- 0.32 [- 0.36 ; - 0.28]	- 0.35 [- 0.4 ; - 0.31]

Note : D1 et D9 représentent les seuils des premier et dernier déciles de densité de population communale en 1990, Q1 et Q3 les seuils des premier et dernier quartiles. Lecture : une hausse de 10 % du nombre de logements diminue le prix des terrains de 2.4 % dans une commune du décile inférieur de densité de population et de 3.6 % dans une commune du décile supérieur. Champ : France métropolitaine. Source : EPTB (SDES), *Sit@del2* (SDES), Insee, BD ALTI (IGN), INRA, Cerema, *Basias* (BRGM), SSP ; estimations des auteurs.

### Principal message

Cette étude met en lumière l'impact significatif, quoique modeste, des politiques visant à faire baisser le prix du foncier en augmentant la construction de nouveaux logements. Pour une meilleure efficacité de ces politiques, les résultats plaident en faveur d'un ciblage de la construction dans les zones relativement plus denses et plus proches des centres urbains et des emplois. Ils soulignent aussi l'intérêt d'une augmentation des surfaces de plancher disponibles, qualité de la construction particulièrement appréciée par les ménages.