

Impact du dispositif Scellier sur les prix des terrains à bâtir*

Pierre-Henri Bono et Alain Trannoy

Question clé

Le déficit chronique de construction de logements locatifs a poussé les pouvoirs publics à faire de l'augmentation du parc de logements un enjeu majeur. Depuis 1984, l'État a mis en place 8 dispositifs d'incitations fiscales pour favoriser la construction de logements locatifs privés. Or, il est connu que tout dispositif qui vise à subventionner la demande risque d'être capté en partie par les offreurs. Le but de cet article est de contribuer à quantifier l'impact causal du dispositif Scellier (2009-2012) sur les prix des terrains à bâtir.

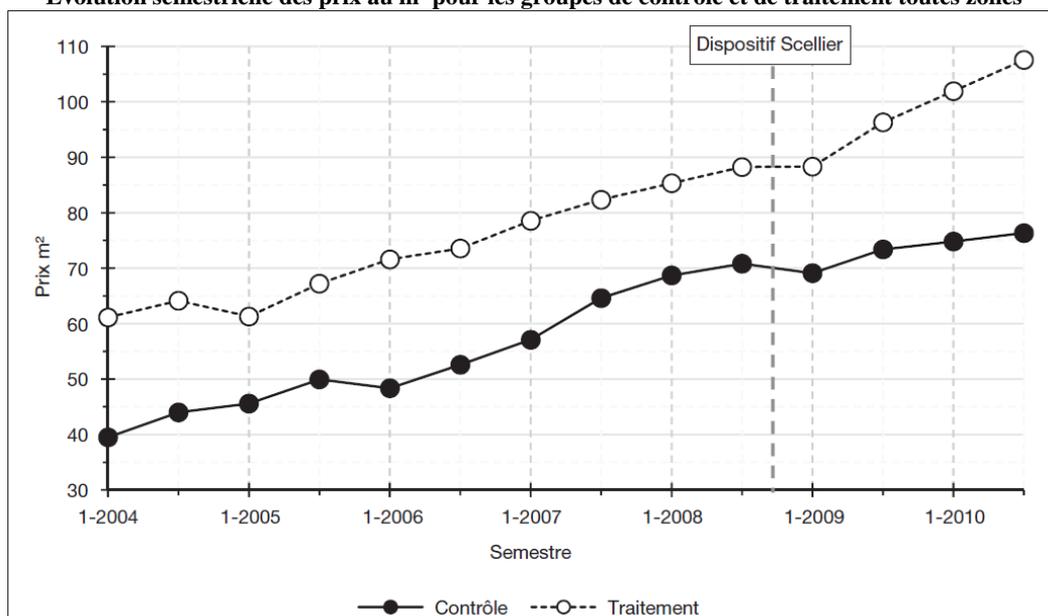
Méthodologie

Le dispositif Scellier prévoit un zonage qui exclut de son application une partie du territoire métropolitain. Ce découpage, en zone éligible ou non, nous permet de mettre en œuvre une estimation par double différence de l'impact du dispositif sur les prix fonciers issus de la Base Nationale des Données Patrimoniales.

Principaux résultats

- La mise en place de la loi Scellier a entraîné une hausse des prix du prix du mètre carré de l'ordre de 7 euros la première année et de 8 à 9 euros entre 2009 et 2010. Soit une augmentation entre 8 % et 10 % des prix par rapport aux prix initiaux.
- Ce sont les régions où le marché était le plus tendu qui ont vu leurs prix progresser le plus rapidement et, en particulier, la grande région Méditerranée avec une hausse de l'ordre de 25 % sur deux ans.
- Les résultats restent valables pour l'ensemble des tests de robustesse que nous avons mis en œuvre.

Évolution semestrielle des prix au m² pour les groupes de contrôle et de traitement toutes zones



Les courbes représentent l'évolution du prix au mètre carré moyen par semestre pour les groupes de contrôle et de traitement.
Source : Base BNDP/DGFiP ; calculs des auteurs.

Message

Il n'est pas très étonnant qu'un dispositif qui solvabilise la demande de terrains constructibles en vue d'augmenter la construction de logements locatifs aboutisse à court terme à une hausse du prix des terrains. Ces résultats peuvent être qualifiés d'impacts causaux. Néanmoins, la faiblesse bien connue de ce type d'approche est qu'elle n'autorise pas à extrapoler ces résultats en dehors des zones frontières étudiées. L'effet collatéral peu désirable de la politique est surtout prégnant dans les zones denses et en particulier dans le pourtour méditerranéen qui cumule les obstacles pour une politique foncière active. Notre conclusion principale est donc que la politique en matière de règlement d'urbanisme doit accompagner, voire précéder, tout dispositif incitatif à la construction de logements locatifs.