

L'élasticité du prix des logements par rapport à leur nombre

J. Friggit
CGEDD¹
29 mars 2015²

Résumé

Sur la base d'estimations figurant dans la littérature, l'élasticité du prix des logements par rapport à leur nombre semble être de l'ordre de -1 à -2. Dès lors, s'il y avait en France 350 000 logements supplémentaires (soit 1% du parc, qui comprend 35 millions de logements), toutes choses égales par ailleurs, le prix des logements n'en serait plus faible que de 1% à 2%.

* * *

L'élasticité du prix des logements par rapport à leur nombre est la variation du prix des logements entraînée par une augmentation de 1% du nombre de logements, toutes choses égales par ailleurs. Elle constitue un paramètre important pour la compréhension de l'évolution du prix des logements. Elle permet notamment d'estimer dans quelle mesure la construction de logements contribue à réduire la croissance du prix des logements.

1. Revue de la littérature

(Girouard, Kennedy et al., 2006) fournit une revue de littérature qui illustre la grande dispersion des résultats (tableau 1)³.

Tableau 1 : élasticité du prix des logements par rapport à l'offre de logements dans divers pays: estimations citées dans (Girouard, Kennedy et al., 2006)

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

Source : tableau 3 de (Girouard, Kennedy et al., 2006).

Les travaux de l'universitaire John Muellbauer, en association avec plusieurs coauteurs, fournissent par ailleurs, une estimation de l'élasticité du prix des logements par rapport à l'offre (tableau 2) dans les cas des Etats-Unis, du Royaume-Uni, de la France et de l'Allemagne.

Tableau 2 : élasticité du prix des logements par rapport à l'offre de logements aux Etats-Unis, au Royaume-Uni, en France et en Allemagne: résultats dérivés de travaux de J. Muellbauer et de ses coauteurs

Référence	Pays	Elasticité du prix des logements par rapport à leur nombre ⁴	Période
(Geiger, Muellbauer & Rupprecht, 2014)	Allemagne	-1,4	1981-2013
(Chauvin & Muellbauer, 2013)	France	-1,5	1981-2011
(Cameron, Muellbauer & Murphy, 2006) (*)	Royaume-Uni	-1,6	1972-2003
(Duca, Muellbauer & Murphy, 2012)	Etats-Unis	-2	1983-2009

(*) Le rapport Barker sur l'offre de logements (Barker, 2004), réalisé pour le gouvernement britannique, a repris la valeur de -2 obtenue dans une version antérieure de ce travail.

¹ Les analyses et points de vue sont ceux de leur auteur. Cet article peut être téléchargé sur la page <http://www.cgedd.developpement-durable.gouv.fr/prix-immobilier-evolution-1200-2015-a1048.html>.

² Actualisation à 2014 d'une note de même titre publiée en août 2011. Par rapport à la version publiée le 18 mars 2015, la seule modification est la mise à jour de la référence (Vermont, 2015), publiée le 24 mars 2015.

³ (Vermeulen & Rouwendal, 2007) fournit également quelques références.

⁴ Valeurs fournies par J. Muellbauer dans un échange de courriels et calculées comme les inverses des élasticité de la demande au prix fournies par les modèles décrits dans ces articles.

Considérés isolément, ces résultats⁵⁶ présentent certaines fragilités qui réduisent la confiance que l'on peut leur accorder: les hypothèses des modèles sont parfois contestables ; la sensibilité à la période considérée est rarement évaluée; pour un pays donné, le résultat peut varier considérablement d'une source à l'autre (d'un facteur 8 dans le cas des Etats-Unis) ce qui peut résulter du choix de la période considérée mais aussi d'autres facteurs.

Néanmoins, le nuage que forment ces résultats suggère, pour la France comme pour les pays européens, un ordre de grandeur de -1 à -2.

Cet ordre de grandeur est cohérent avec celui obtenu à partir de la simple comparaison de l'évolution du prix des logements dans les différents départements français de 1994 à 2010 (Friggit, 2011)⁷ ou dans les différentes agglomérations françaises de 2000 à 2012 (Vermont, 2015)⁸.

Il s'agit bien d'un simple ordre de grandeur.

2. Conclusion

Le parc de logements français comporte environ 35 millions de logements. S'il en comportait 350 000 de plus (soit 1% de 35 millions), sur la base d'une élasticité d'au plus -2 le prix des logements serait donc plus faible d'au plus 2% (puisque $-2 * 1\% = -2\%$), toutes choses égales par ailleurs. L'effet modérateur sur le prix des logements d'une augmentation du nombre de logements construits⁹ doit donc être fortement relativisé.

En particulier, un « déficit de construction » de quelques centaines de milliers de logements, à supposer qu'il soit avéré, ne peut expliquer au mieux qu'une fraction marginale de l'envolée du prix des logements (de 70% par rapport au revenu par ménage) dans les années 2000.

Cette élasticité du prix des logements par rapport à leur nombre s'applique également aux loyers¹⁰.

Elle ne peut être utilisée, pour évaluer l'effet d'une variation du flux de construction sur le prix des logements, qu'en tenant compte des contraintes sous lesquelles elle est obtenue et en particulier des contraintes de population et revenu constants.

La contrainte de population constante revient à supposer que les logements construits supplémentaires sont occupés par des personnes qui auparavant résidaient dans la zone géographique considérée et qui décohabitent (ou, dans quelques cas, qui quittent un logement détruit ou désaffecté). Si les logements construits supplémentaires sont occupés par des personnes qui immigreront dans la zone géographique (ou qui renoncent à en émigrer) alors qu'elles ne l'auraient pas fait si ces logements n'avaient pas été construits, ces nouveaux logements n'influencent pas sur le prix des logements, sauf éventuellement, par un effet revenu, si le revenu des ménages immigrants est différent du revenu moyen dans la zone géographique.

Par ailleurs, ces élasticités supposent que les logements nouvellement construits seront occupés par des ménages qui participent au marché du logement via leur revenu. Si par exemple la collectivité construit un nouveau logement puis le met à disposition d'une personne qui précédemment était sans domicile fixe parce que sans revenu, ce nouveau logement ne diminue pas le prix des logements ; il pourrait même l'augmenter car les fonds qu'y consacre la collectivité créent une demande solvable supplémentaire.

⁵ Nous n'avons pas repris dans cet inventaire bibliographique l'élasticité de -3,5 trouvé par (Bessone, Heitz & Boissinot, 2005), dont les auteurs eux-mêmes soulignent la fragilité des hypothèses (« de nombreuses incertitudes entourent [les] résultats, tant sur le plan des données utilisées que des points de vue théorique et économétrique »). Une importante source de fragilité de ce résultat est que la série de prix des logements utilisée est relative à Paris, qui n'est pas nécessairement représentatif de l'ensemble du territoire, alors que les autres variables sont relatives à l'ensemble de la France: l'article fournit donc au mieux une estimation de la sensibilité du prix des logements à Paris par rapport au nombre de logements construits dans l'ensemble de la France, ce qui n'est pas ce que l'on cherche, à supposer que le modèle permette effectivement de l'estimer.

De même, nous n'avons pas mentionné les valeurs de -5 à -8 mentionnées par (Antipa & Lecat, 2013), car elles sont associées à des élasticité du prix des logements par rapport à la population ou au nombre de ménages qui sont anormalement élevées et qui de ce fait fragilisent l'ensemble des résultats. Comme l'écrivent (Chauvin & Muellbauer, 2013) "the implausible size of some of the estimated parameters and the evidence for parameter instability does not give confidence in these models".

⁶ Une marque de la fragilité de certaines de ces études macroéconomiques, publiées peu avant les chocs immobiliers de 2008, est qu'elles n'avaient pas anticipé ces derniers : (Girouard, Kennedy et al., 2006) en excluait la possibilité dans le cas des Etats-Unis, de même que (McQuinn, 2004) dans le cas de l'Irlande.

⁷ Cette analyse fournit une élasticité du prix des logements par rapport à leur nombre, à population et revenu constants, de l'ordre de -1 à -2.

⁸ (Veront, 2015) fournit en page 48 une élasticité du prix des logements par rapport à leur nombre de -0,4 sur l'ensemble des aires urbaines et de -1,8 sur les 100 plus grandes aires urbaines.

⁹ Qu'elle résulte d'un octroi plus libéral de permis de construire, de subventions accrues, de changements dans les anticipations des acteurs, etc.

¹⁰ Qui sont sur le long terme liés aux prix par le rendement locatif, lequel doit être cohérent avec le niveau des taux d'intérêt nets d'inflation.

Bibliographie

* (Abelson et al., 2005)

Abelson, P., R. Joyeux, G. Milunovich and D. Chung, "Explaining house prices in Australia: 1970-2003", *Economic Record*, Vol. 81, 2005.

* (Barker, 2004)

Barker, K., Review of Housing Supply, rapport au gouvernement britannique, mars 2004.

* (Bessone, Heitz & Boissinot, 2005)

Bessone, A.-J., Heitz, B. & Boissinot, J., « Marché immobilier : voit-on une bulle », INSEE, note de conjoncture, 2005, http://www.insee.fr/fr/indicateurs/analys_conj/archives/mars2005_d3.pdf.

* (Cameron, Muellbauer & Murphy, 2006)

Cameron, G., Muellbauer, J. & Murphy, A. (University of Oxford), « Was there a British House Price Bubble? Evidence from a Regional Panel », CEPR discussion paper n° 519, April 2006, <http://www.economics.ox.ac.uk/Research/wp/pdf/paper276.pdf>.

* (Chauvin & Muellbauer, 2013)

Chauvin, V. (Banque de France) and Muellbauer, J. (University of Oxford) "Consumption, household portfolios and the housing market: a flow of funds approach for France", 2013.

* (Duca, Muellbauer & Murphy, 2012)

Duca, J. (Federal Reserve Bank of Dallas), Muellbauer, J. (University of Oxford), Murphy, A. (Southern Methodist University) « Shifting Credit Standards and the Boom and Bust in U.S. House Prices: Time Series Evidence from the Past Three Decades », August 2012

* (Friggit, 2011)

Friggit, J., « [Différenciation de la variation du prix des logements selon le département de 1994 à 2010](#) », note de travail, CGEDD, août 2011.

* (Geiger, Muellbauer & Rupprecht, 2014)

Geiger, F. (Deutsche Bundesbank), Muellbauer, J. (University of Oxford) & Rupprecht, M. (Deutsche Bundesbank), « The Housing Market, Household Portfolios and the German Consumer ».

* (Girouard, Kennedy et al., 2006)

Girouard, N., Kennedy, M., van den Nord, P., Andre, C., "Recent house price developments". OECD Economics Department working papers, no. 475, 2006.

* (Jacobsen & Naug, 2005)

Jacobsen, D. and Naug B., "What drives house prices?", *Norges Bank Economic Bulletin*, No. 05, Q1 2005.

* (McCarthy & Peach, 2004)

McCarthy, J. and R. Peach, "Are home prices the next bubble?", *Federal Reserve Bank of New York Economic Policy Review*, Federal Reserve Bank of New York, December 2004.

* (McQuinn, 2004)

McQuinn, K., "A model of the Irish housing sector", *Central Bank of Ireland Technical paper*, 1/RT/04, 2004.

* (Meen, 2002)

Meen, G., "The time-series behaviour of house prices: A transatlantic divide", *Journal of Housing Economics*, No. 11, 2005.

* (OECD, 2004)

OECD, *Economic Survey of the Netherlands*, Paris, 2004.

* (OECD, 2005)

OECD, *Economic Survey of Spain*, Paris, 2005.

* (OECD, 2006)

OECD, *Economic Survey of Ireland*, Paris, 2006.

* (Verbruggen et al., 2005)

Verbruggen, J., H. Kranendonk, M. van Leuvensteijn and M. Toet, "Welke factoren bepalen de ontwikkeling van de huizenprijs in Nederland?", *CPB Document*, No. 81, April 2005.

* (Vermeulen & Rouwendal, 2007)

Vermeulen, W. and J. Rouwendal, "Housing Supply and Land Use Regulation in the Netherlands", *Tinbergen Institute Discussion Papers 07-058/3*, Tinbergen Institute, 2007

* (Vermont, 2015)

Vermont, B., « Prix des logements en France : quels facteurs expliquent leur disparité au sein et entre les aires urbaines », *MEDDE/CGDD/SEEIDD/MA3, « Etudes et documents »*, mars 2015, CGDD, mis en ligne le 24 mars 2015.

* (Wagner, 2005)

Wagner, R., "En model for de danske ejerboligpriser", *Okonomi –og Erhvervsministeriets arbejdspapir*, No. 1, 2005.