



**HAL**  
open science

## Évaluation des effets prix de l'offre foncière en PACA: Augmenter l'offre foncière ne fait pas baisser les prix!

Ghislain Geniaux, Claude Napoleone, Bertrand Leroux

### ► To cite this version:

Ghislain Geniaux, Claude Napoleone, Bertrand Leroux. Évaluation des effets prix de l'offre foncière en PACA: Augmenter l'offre foncière ne fait pas baisser les prix!. La lettre de l'ORF, 2016, janvier (21), 3 p. hal-02630454

**HAL Id: hal-02630454**

**<https://hal.inrae.fr/hal-02630454v1>**

Submitted on 27 May 2020

**HAL** is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.



Distributed under a Creative Commons Attribution - ShareAlike 4.0 International License

*Paru dans la lettre de l'ORF n°21 [http://www.orf.asso.fr/wp-content/uploads/2017/04/orf\\_la\\_lettre21.pdf](http://www.orf.asso.fr/wp-content/uploads/2017/04/orf_la_lettre21.pdf)*

## **Évaluation des effets prix de l'offre foncière en PACA**

### **Augmenter l'offre foncière ne fait pas baisser les prix !**

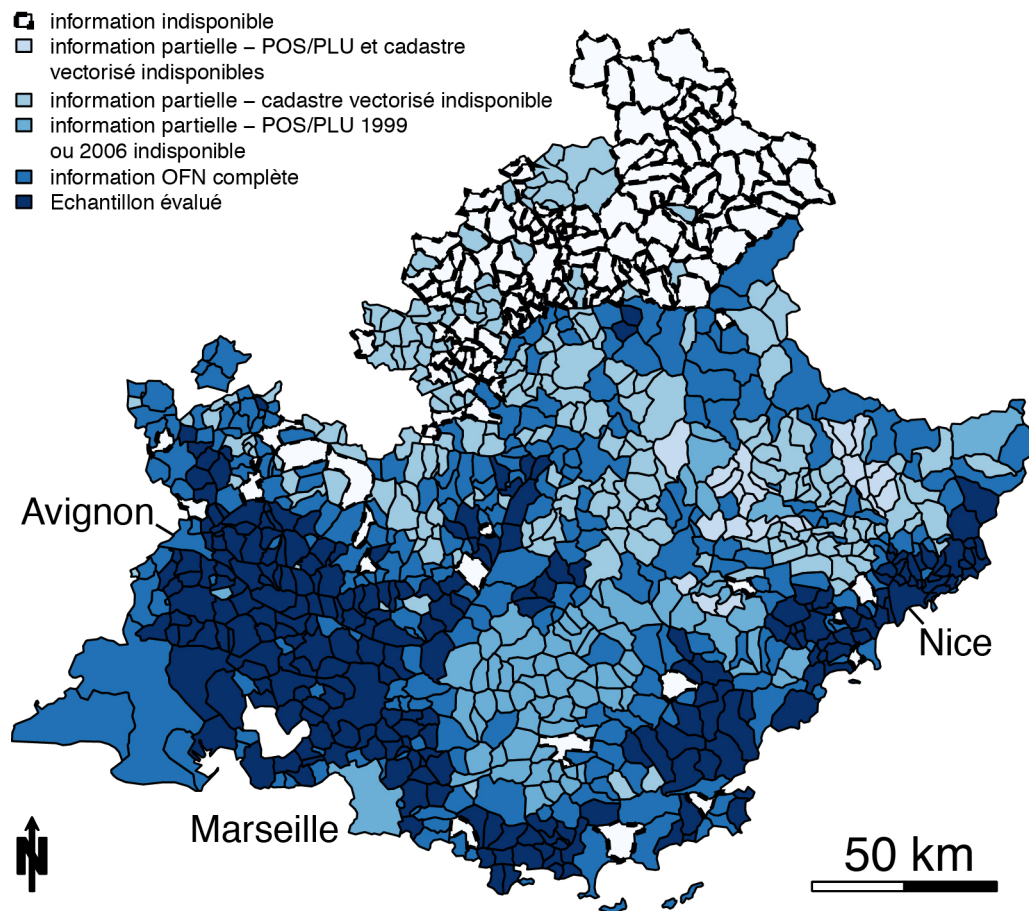
La politique d'urbanisme fait-elle croître les prix fonciers par raréfaction de l'offre de terrains constructibles ? La réponse la plus souvent apportée sur l'opportunité d'une intervention publique, découle d'une transposition, que nous qualifierons de rapide, des relations théoriques entre offre et demande : la croissance observée des prix émanerait d'un déséquilibre offre/demande et les interventions souhaitables devraient se limiter à libérer l'offre. Or, le présupposé commun d'effets haussiers mécaniques de la régulation publique contraignant l'offre foncière (documents d'urbanisme) ignore que les conditions théoriques des fonctionnements de marché sont rarement réunies dans les échanges réels. Ce présupposé est d'autant plus frappant qu'il fait aujourd'hui l'unanimité tant dans la sphère académique que politique et qu'il est au cœur des analyses portant sur les causes de la crise du logement<sup>(1)</sup>. Il tient pour partie aux difficultés de mobilisation des données nécessaires à l'estimation de l'offre effectivement mobilisable et, faute d'objectivation de l'offre, il est entretenu par des groupes d'intérêts liés à la construction. Or, à une période où l'Etat cherche à renouveler les cadres réglementaires permettant de favoriser la construction sans obérer la protection des espaces naturels ou agricoles, il est important de montrer par les faits que les communes qui ont le mieux contrôlé leur production d'offre foncière sont celles où les prix ont été contenus. Il est ainsi plus vraisemblable que dans une situation de fort déséquilibre où une demande nombreuse est insatisfaite, les communes qui ouvrent les plus grandes zones à l'urbanisation génèrent un signal de marché qui fait croître la demande au-delà du point d'équilibre intégrant l'offre nouvelle.

Pour le montrer, nous avons évalué les relations entre l'offre foncière et les prix fonciers sur 306 communes d'une région française (PACA)<sup>(2)</sup>. Dans cette perspective, nous proposons une méthode géomatique de mesure de l'Offre Foncière Nette développée dans le cadre du projet URBANSIMUL qui s'appuie sur la nouvelle génération de données spatiales issues du cadastre, de la propriété foncière et des zonages d'urbanisme permettant de délivrer une information très précise et exhaustive sur les capacités constructives physiques et légales des parcelles, ainsi que sur leurs propriétaires. La grande majorité des contraintes physiques et légales existantes (routes, équipements, bâtis, zonages réglementaires sur la protection de l'environnement, des paysages ou de gestion des risques) sont intégrées et traitées selon une série de règles statistiques et géomatiques. Une fois cette offre foncière nette reconstituée à l'échelle de l'unité foncière, nous estimons les effets prix de l'offre foncière et de son évolution, en recourant à deux méthodes d'évaluation économétrique : une approche hédonique spatiale et une approche causale à partir d'expériences quasi-naturelles. Dans les deux cas, la relation s'avère positive. C'est-à-dire que ce sont les communes avec les offres foncières les plus importantes (sur leur territoire ou à proximité), ou ayant le plus cru, qui voient les prix fonciers augmenter

<sup>(1)</sup> MEDDTL (2012) Etude d'impact du projet de loi relatif à la majoration des droits à construire. 30 p. Rapport du MEDDTL.

<sup>(2)</sup> G. Geniaux, C. Napoleone, and B. Leroux. Les effets prix de l'offre foncière. Revue d'Économie Régionale et Urbaine, (1-2), 2015.

## Informations disponibles sur l'offre foncière nette (OFN) par commune utilisée dans l'étude (région PACA)



Nos résultats attestent d'un déséquilibre offre/ demande en matière de foncier qui ne permet pas pour une commune d'utiliser le levier de la croissance de l'offre pour minorer le prix de son foncier. Ils montrent également que l'échelle de coordination des politiques foncières doit être supérieure à la limite communale (l'offre des communes contiguës a un effet direct important sur les prix). Ils montrent, enfin, l'importance des signaux de marchés sur les prix fonciers : la forme de l'action communale (crédibilité de l'action publique, production de foncier aménagé) et son horizon temporel (stabilité des règles, phasage de l'urbanisation) restent dans le contexte législatif actuel la meilleure piste de contrôle des prix.

- Ghislain Geniaux • INRA SAD UR 767 Ecodéveloppement
- Claude Napoleone • INRA SAD UR 767 Ecodéveloppement
- Bertrand Leroux • CEREMA/DTerMed/DAT/PUL

### À retenir

*A partir d'une objectivation de l'offre foncière réellement disponible en région PACA s'appuyant sur la nouvelle génération de données spatiales issues du cadastre, de la propriété foncière et des zonages d'urbanisme, nous montrons, à partir de deux méthodes d'évaluation économétrique alternatives, que ce sont les communes avec les offres foncières les plus*

Comment citer ce document :

Geniaux, G., Napoleone, C., Leroux, B. (2016). Évaluation des effets prix de l'offre foncière en PACA: Augmenter l'offre foncière ne fait pas baisser les prix !. La Lettre de l'Observatoire régional du foncier, janvier (21), 3 p.

*importantes, ou ayant le plus cru, qui voient les prix fonciers augmenter. Ces résultats montrent que le déséquilibre offre/demande en matière de foncier est tel en région PACA que des politiques municipales visant à accroître simplement les offres foncières par l'ouverture de zonage constructible de façon non coordonnée conduit à l'inverse de l'objectif affiché de réduction des tensions foncières et de baisse des prix.*

### **Pouvez en Savoir Plus :**

- G. Geniaux, C. Napoleone, and B. Leroux. Les effets prix de l'offre foncière. Revue d'Economie Régionale et Urbaine, (1-2), 2015.
- G. Geniaux and C. Napoléone. Evaluation des effets des zonages environnementaux sur la croissance urbaine et l'activité agricole. Economie et Statistique, (444-445):181-199, 2011.
- <http://www.sad.inra.fr/Toutes-les-actualites/URBANSIMUL-un-outil-d-analyse-et-de-prospective-sur-le-foncier>

Comment citer ce document :

Geniaux, G., Napoleone, C., Leroux, B. (2016). Évaluation des effets prix de l'offre foncière en PACA: Augmenter l'offre foncière ne fait pas baisser les prix !. La Lettre de l'Observatoire régional du foncier , janvier (21), 3 p.