

Communiqué de presse

Les marchés immobiliers des métropoles françaises : 12 villes passées au crible sur 12 années

Paris, le 15 mai 2012 – François Cusin et Claire Juillard, chercheurs et co-directeurs de la Chaire Ville et Immobilier de l'Université Paris-Dauphine viennent de réaliser **une étude de référence sur les marchés immobiliers des métropoles françaises** en partenariat avec le Conseil supérieur du notariat et la Chambre interdépartementale des notaires de Paris. Sur une période allant de 1998 à 2010, ils passent à la loupe douze métropoles : Paris, Lyon, Marseille-Aix, Lille, Toulouse, Bordeaux, Nice, Nantes, Strasbourg, Rennes, Montpellier et Orléans.

Cette étude permet de comprendre combien l'immobilier relève de tendances structurelles, au-delà des évolutions conjoncturelles. Elle permet de dépasser de nombreuses idées reçues et de répondre à des questions de fond :

La province rattrape-t-elle vraiment Paris ?

Non, dans le **collectif**, Paris conserve une nette avance sur la province en termes de niveau de prix. Même lorsque l'écart de prix s'est réduit, le rapport reste de plus de 1 à 1,5 entre les métropoles de Province les plus chères (Marseille-Aix, Lyon, Toulouse et Montpellier) et Paris.

Oui, dans l'**individuel** où Paris, déjà derrière Nice, a été rattrapée par Montpellier et même dépassée par Marseille-Aix.

Les biens se vendent-ils toujours plus cher en centre ville qu'en périphérie ?

Oui, dans une majorité des cas, les prix baissent avec l'éloignement au centre.

Non, dans deux types de cas :

- dans le modèle « **inversé** », les prix augmentent avec l'éloignement au centre et atteignent leur maximum dans le périurbain. A Marseille-Aix, par exemple, les appartements se vendent 55% plus cher dans le périurbain que dans la ville-centre.
- dans le cas « **intermédiaire** », la banlieue, qui est située entre la ville-centre et le périurbain, est la zone la plus chère. A Nice, par exemple, elle est jusqu'à 15% plus chère que la ville-centre et le périurbain est jusqu'à 40% moins cher que le centre ville.

Pourquoi la flambée des prix a-t-elle doublement pénalisé les ménages modestes ?

Parce que les prix ont atteint un niveau record sur tous les marchés immobiliers, mais surtout parce que ce sont les biens les moins chers qui ont le plus augmenté. Les métropoles les plus concernées sont Paris et Marseille-Aix puis Toulouse, Montpellier et Lille.

En province, le classement des métropoles par le prix immobilier est-il stable ?

Non, Strasbourg, Rennes et Orléans ont chuté dans le classement des métropoles des plus chères au moins chères, tandis que Lyon, Marseille-Aix et Toulouse ont fortement progressé.

Pour en savoir plus, voir le **dossier de presse** ci-joint.

***Les marchés immobiliers des métropoles françaises.* François Cusin et Claire Juillard. Publi.not / Éditions du notariat. 260 pages. 49 € + frais de port 5 €
01 40 82 00 36, nathalie.zajic@notaires.fr**

Contact presse :

Cécile Fondeur
Université Paris-Dauphine
Tel : 01 44 05 41 03
cecile.fondeur@dauphine.fr