

La flambée immobilière dans les villes françaises, une question d'attractivité ?

Cette étude propose une lecture originale de la flambée des prix des années 2000 en France. Alors que l'on n'en finit pas d'attendre le retournement de la conjoncture immobilière, elle met en lumière les facteurs d'inégalité structurelle des villes françaises en matière de prix. Surtout, elle tire un premier bilan d'une décennie de hausses inédites.

D'abord, l'étude remet en cause l'idée de "rattrapage" et souligne au contraire combien les inégalités de prix entre les villes françaises se sont fortement creusées pendant la période.

Ensuite, elle révèle que l'attractivité est un facteur supplémentaire de flambée. En particulier, elle laisse apparaître combien l'arrivée de cadres et de retraités en fortes proportions renforce la tension qui pèse sur des marchés locaux déjà hyperspécialisés.

Enfin, l'étude souligne que, si un faible prix n'attire ni ne retient des habitants, la cherté n'est ni un frein suffisant à l'arrivée de nouveaux habitants, ni vraiment une cause de départ, c'est précisément un signe d'attractivité. Entre les villes chères et les villes bon marché, la différence tient donc ici à la place occupée dans les principaux circuits de mobilité résidentielle. Ces circuits sont déterminés par deux principaux mouvements : premièrement, la métropolisation, c'est-à-dire la concentration de plus en plus sélective des ressources, notamment humaines, dans un nombre limité de territoires dans un contexte de forte concurrence urbaine ; deuxièmement, l'essor de l'économie résidentielle, c'est-à-dire le développement d'activités en faveur de la production locale de services et de biens visant la satisfaction des besoins des populations en présence.

Champ de l'étude :

& Les 100 principales aires urbaines françaises, avec focus sur Paris, Lyon, Marseille-Aix, Lille, Toulouse, Bordeaux, Nice, Nantes, Strasbourg, Rennes, Grenoble et Montpellier qui, du fait qu'elles concentrent la plupart des activités à fort potentiel de développement économique, sont regroupées dans la catégorie des « aires métropolitaines ».

Période d'observation :

& La flambée immobilière, sur la période 1999-2006 qui correspond à la dernière période intercensitaire ici exploitée

Unité d'observation :

& L'aire urbaine, soit l'ensemble que constitue une ville-centre, sa banlieue et sa couronne périurbaine (déf. Insee)

& Pour le collectif : le prix médian au m² / pour l'individuel : le prix unitaire médian

1. En France, une carte immobilière de plus en plus inégalitaire

Le prix de la flambée : des prix plancher en 2006 comparables aux prix plafond de 1999

%

%

€

€

La flambée, un facteur d'inégalités croissantes

(
)
(%
)

& (%) (%) (%) (%)

Trois principaux facteurs de cherté

()

L'effet « aire métropolitaine »

L'effet « économie résidentielle »

()
& ()
) () & ()
() & ()
)

L'effet « satellite »

() () & & ()

2. Derrière la carte immobilière, la géographie de l'attractivité résidentielle

La cherté, un signe d'attractivité résidentielle

& &

L'attractivité résidentielle, un facteur supplémentaire de flambée

&

%

&

&

&
&

L'exception parisienne

%

& % % % %

(& & %) *intra-muros*

%)

()

3. Les prix sous la pression de la demande des nouveaux habitants

()

La demande d'accession des nouveaux habitants exerce une pression sur les prix

()

(% %)
(% %)
& &

(%) (%) (%) (%)
(%)

) & (

Dans les villes étudiantes, la pression sur les prix est limitée

&

&

La « demande locale » allège la pression sur les prix immobiliers

& & & &

&

() *Les marchés immobiliers des métropoles françaises*

&

()

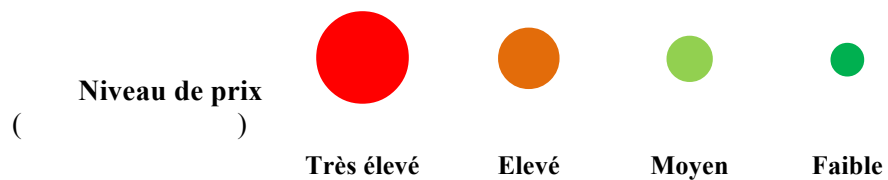
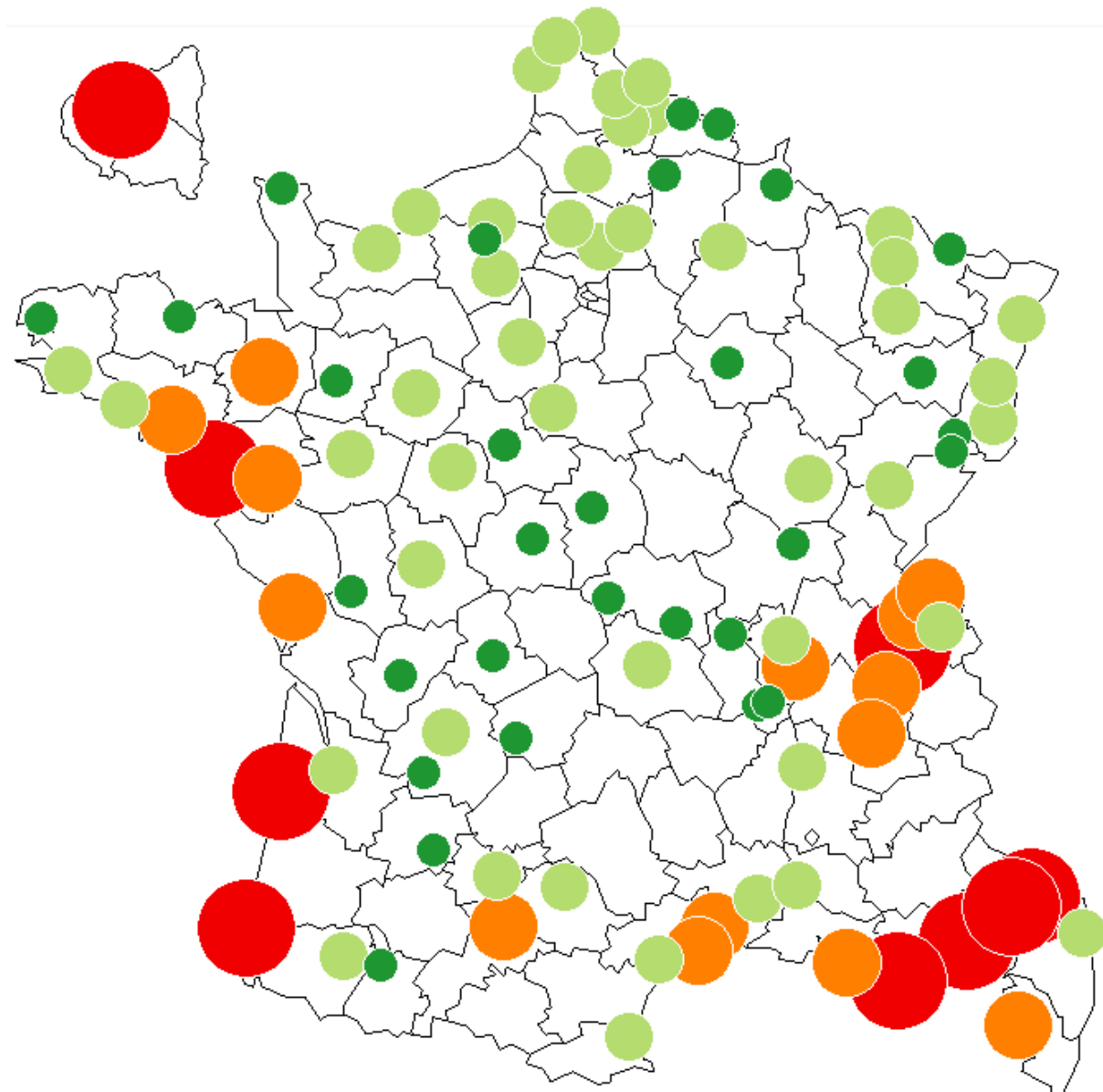
L'Observateur de l'immobilier

()

L'Observateur de l'immobilier

La carte immobilière de la France

Prix des appartements dans les 100 principales aires urbaines françaises en 2006



Source : Données BIEN et PERVAL / traitements Paris-Dauphine. Carte conçue par Paris-Dauphine avec le logiciel Philcarto