

Dossier de presse

Les marchés immobiliers des métropoles françaises.

François Cusin et Claire Juillard.

Publi.not / Éditions du notariat. 260 pages.

La flambée des années 2000 comme la crise de 2008 ont laissé croire que les marchés immobiliers des métropoles françaises suivaient désormais les mêmes tendances conjoncturelles. Derrière les évolutions globales persistent pourtant des différences notables. Ces différences s'observent d'abord dans les prix, leur niveau et leur évolution. Elles révèlent, au-delà de la conjoncture, l'impact des dynamiques territoriales sur les dynamiques immobilières locales.

L'immobilier se conjugue donc au pluriel. Il relève aussi de tendances structurelles. Pour le démontrer, François Cusin et Claire Juillard ont passé à la loupe les marchés immobiliers de douze métropoles : Paris, Lyon, Marseille-Aix, Lille, Toulouse, Bordeaux, Nice, Nantes, Strasbourg, Rennes, Montpellier et Orléans. En partenariat avec le Conseil supérieur du notariat et la Chambre interdépartementale des notaires de Paris, leur étude repose sur la première exploitation des données notariales réalisée à l'échelle de l'aire urbaine (c'est-à-dire de l'ensemble constitué par une ville-centre, sa banlieue et son périurbain). Elle dépasse les analyses courantes et renouvelle comme suit le point de vue sur l'immobilier :

Les analyses courantes :	L'étude Paris-Dauphine :
Se focalisent sur les marchés immobiliers les plus centraux	Compare les métropoles entre elles à l'échelle de l'aire urbaine et saisit les dynamiques spécifiques des trois zones qui les composent : la ville-centre, la banlieue et le périurbain (déf Insee)
Se limitent au logement collectif	Considère conjointement le collectif et l'individuel et révèle le fonctionnement spécifique de chacun de ces marchés
S'en tiennent à la conjoncture	Relie les évolutions conjoncturelles à la structure socio-spatiale des métropoles
Ne prennent en compte que les prix médians (ou moyens)	Prend aussi en compte les prix des biens les plus abordables et des biens les plus chers

Le point de vue fait ressortir une mosaïque de marchés immobiliers. Il permet de répondre à au moins 6 questions essentielles pour mieux comprendre les dynamiques immobilières de nos métropoles :

- La Province rattrape-t-elle vraiment Paris en termes de prix immobilier ?
- En Province, le classement des métropoles par le prix immobilier est-il stable ?
- Les villes-centres les plus chères font-elles toujours les périphéries les plus chères ?
- Les biens immobiliers sont-ils toujours plus chers en ville-centre ?
- Les villes-centres ont-elles plus flambé que les périphéries urbaines ?
- Pourquoi la flambée des prix a-t-elle doublement pénalisé les ménages modestes ?

La Province rattrape-t-elle vraiment Paris en termes de prix immobilier ?

Dans le collectif, non

La Province est toujours bien en-deçà de l'aire urbaine de Paris. Les très fortes augmentations de prix qui ont touché les métropoles de province pendant les années 2000 n'y ont rien fait : Paris reste très largement en tête de classement. Contrairement à l'idée répandue, la flambée des prix n'a donc pas autorisé la Province à « rattraper » Paris. Il aurait fallu pour cela que les prix quadruplent dans les aires qui, comme Strasbourg et Rennes, affichaient les prix les plus élevés en 1998 ! Et 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.

Dans l'individuel, oui

Paris n'est plus que la 3^e aire urbaine la plus chère. En douze ans, elle a été rattrapée par Montpellier et dépassée par Marseille-Aix. Nice la précède largement et se situe au plus haut niveau, avec des prix en très forte progression (+170%) et déconnectés des autres marchés métropolitains (+150 000 euros au minimum). Pendant la période de flambée, elle a même creusé l'écart avec toutes les métropoles, Paris comprise.

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

Non, il a évolué, surtout dans le collectif (tableau 1).

Marseille-Aix, Lyon, Bordeaux et Toulouse ont progressé...

Entre 1998 et 2010, le saut le plus spectaculaire est effectué dans le collectif par Marseille-Aix qui passe de la 10^e à la 3^e métropole la plus chère. Lyon passe de la 8^e position, après Orléans !, à la 5^e position, après Montpellier. Quant à Bordeaux et Toulouse, elles gagnent chacune 3 places et montent du bas au milieu du classement des métropoles par le prix immobilier.

... Strasbourg, Rennes et Orléans ont chuté dans le classement

Strasbourg et Rennes sont passées du statut de métropoles les plus chères de province en 1998 après Nice, au statut de métropoles les moins chères en 2010 avant Orléans. Quant à Orléans, alors qu'elle devance nos plus grandes métropoles régionales en 1998 (Lyon, Marseille-Aix et Toulouse), elle chute en bas du classement en 2010.

En cause, l'inégalité des marchés immobiliers face à la conjoncture

La modification du classement selon le prix tient essentiellement au fait que, si les métropoles françaises ont bien toutes flambé pendant les années 2000, elles n'ont pas suivi la tendance à l'unisson. Pour preuve, les taux de croissance de leurs prix immobiliers varient du simple au double. Dans le collectif en particulier (les augmentations y sont les plus fortes que dans l'individuel et les différences les plus nettes entre les métropoles), ils varient de +100% dans l'aire urbaine de Strasbourg à +200% à Marseille-Aix. Entre ces extrêmes, les aires urbaines de Toulouse, Bordeaux, Nice et Lyon (+180%) devancent celles Nantes et de Montpellier de 10 points dans la catégorie des métropoles qui enregistrent les plus fortes augmentations ; Orléans et Rennes ferment la marche, avec des taux de croissance inférieurs de 50 à 80 points (graphique 1).

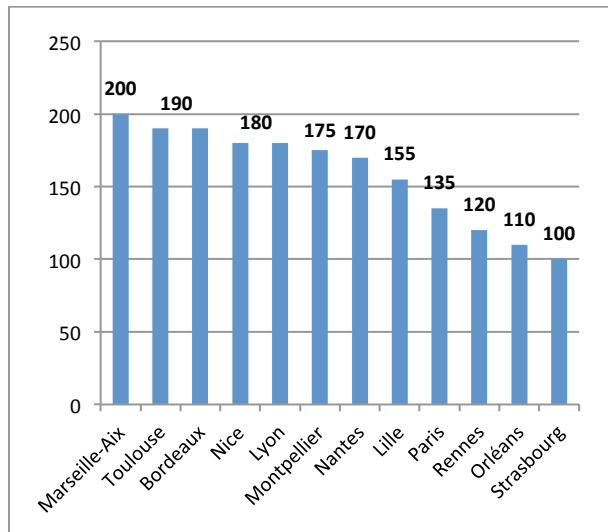
Tableau 1. Classement des aires urbaines selon le prix médian en 1998 et en 2010

Dans le collectif			Dans l'individuel		
	En 1998	En 2010		En 1998	En 2010
Paris	1	1	Paris	3	4
Nice	2	2	Nice	1	1
Marseille-Aix	10	3	Marseille-Aix	4	2
Montpellier	6	4	Montpellier	6	3
Lyon	8	5	Lyon	5	5
Lille	5	6	Lille	12	12
Bordeaux	12	7	Bordeaux	11	8
Toulouse	11	8	Toulouse	9	8
Nantes	9	9	Nantes	10	9
Strasbourg	3	10	Strasbourg	2	6
Rennes	4	11	Rennes	7	10
Strasbourg	7	12	Orléans	8	11

Nb : en vert, les métropoles qui sont montées dans le classement ; en rouge, celles qui sont descendues.

Source : Données BIEN et PERVAL. Traitement Paris-Dauphine

Graphique 1. Evolution des prix médians dans le collectif pendant la flambée (1998-2007) (en %)



Source : Données BIEN et PERVAL. Traitement Paris-Dauphine

Les villes-centres les plus chères font-elles toujours les périphéries les plus chères ?

Non ! Paris en donne l'exemple le plus frappant : tandis que sa ville-centre est de loin la plus chère, sa périphérie affiche des prix médians inférieurs à ceux de Nice, Marseille-Aix et Montpellier. En particulier, le périurbain parisien coûte 20% moins cher que le périurbain marseillais, 1^{er} au classement dans le collectif comme dans l'individuel.

En province, Lyon et Lille enregistrent aussi des prix moins élevés en périphérie qu'en ville-centre relativement aux autres métropoles. A l'inverse, Montpellier a la 2^e couronne périurbaine la plus chère, mais la 5^e ville-centre la moins chère.

Les biens immobiliers sont-ils toujours plus chers en ville-centre qu'en périphérie ?

Oui, dans une majorité de cas, les prix baissent avec l'éloignement au centre (structure « centre-périphérie »)

C'est le cas, dans le collectif comme dans l'individuel, à Paris, Lyon, Toulouse, Bordeaux, Nantes et Orléans. L'aire urbaine de Paris constitue une version extrême de ce modèle, du fait du puissant effet de frontière qui sépare la ville *intra-muros* de sa banlieue. Sous cet effet d'ailleurs accentué par la flambée des années 2000, la

banlieue affiche une décote de 40% dans le collectif et de 70% dans l'individuel relativement aux prix enregistrés dans le centre (tableau 2). L'écart s'explique pour partie par la grande taille de la banlieue parisienne mais il apparaît déjà très significatif entre Paris *intra-muros* et ses communes limitrophes.

Non, dans deux types de cas :

1) Lorsque les prix augmentent avec l'éloignement au centre (structure « inversée »)

C'est le cas à Marseille-Aix dans le collectif comme dans l'individuel, ainsi qu'à Montpellier dans le collectif et à Lille dans l'individuel¹. Marseille-Aix présente la structure la plus marquée. En particulier, les appartements affichent quasiment +10% en banlieue par rapport au centre, et surtout près de +55% dans le périurbain. La structure des prix qui en ressort montre que l'étalement urbain ne peut pas s'interpréter partout comme un mécanisme de refoulement des populations les plus modestes vers la périphérie. Son existence rappelle au contraire celle de nombreuses villes américaines dont les centres sont moins valorisés que certaines communes résidentielles périphériques.

2) Lorsque, loin des stéréotypes, les banlieues sont très cotées (structure « intermédiaire »)

C'est le cas à Nice dans le collectif comme dans l'individuel, ainsi qu'à Rennes dans le collectif et à Montpellier et Strasbourg dans l'individuel. Nice apparaît comme la plus archétypique. La banlieue y est jusqu'à près de 15% plus chère que la ville-centre et le périurbain jusqu'à 40% moins cher. Il faut dire que Nice constitue plus une conurbation qu'une ville-centre entourée de communes de banlieue. En outre, parmi les villes qui font partie de cette conurbation, certaines, comme Cannes, ont une attractivité qui leur est propre, ce qui les valorise au plan immobilier.

Une explication par la sociologie des territoires

Les structures de prix identifiées parmi les métropoles étudiées reflètent des structures sociales différentes. Ainsi, le modèle « centre-périphérie » rappelle combien la plupart de nos villes-centres sont aujourd'hui spécialisées dans l'accueil des catégories supérieures. Il rappelle aussi combien le report des catégories populaires (employés et ouvriers) a tendance à se faire fait loin en périphérie. Comme au plan immobilier, Paris en constitue l'exemple le plus emblématique, et cela même si sa banlieue attire une part croissante de cadres sous l'effet de son renchérissement. En Province, Lyon et Bordeaux suivent également la tendance de façon particulièrement marquée.

¹ Ce constat rappelle les différences de comportements des marchés du collectif et de l'individuel. Notons qu'à Lille en particulier, les structures de prix sont même opposées selon le type de logement (« centre-périphérie » dans le collectif et « inversée dans l'individuel »).

De l'autre côté, le modèle « inversé » rappelle que le périurbain peut constituer l'espace privilégié des catégories supérieures. Comme précédemment, l'illustration la plus nette de ce phénomène est donnée par Marseille-Aix. Le contraste apparaît d'autant plus marqué ici que la ville-centre conserve une part significative de catégories populaires du fait du caractère récent du processus de valorisation dont elle fait finalement l'objet comme la plupart de nos métropoles.

Tableau 2. Ecart de prix constatés en banlieue et dans le périurbain par rapport à la ville-centre (en 2007, en %)

Dans le collectif				Dans l'individuel			
	Ville-centre	Banlieue	Périurbain		Ville-centre	Banlieue	Périurbain
Paris	Référence	-42	-51	Paris	Référence	-70	-75
Lyon	Réf	-17	-27	Lyon	Réf	-26	-38
Toulouse	Réf	-8	-31	Toulouse	Réf	-4	-18
Orléans	Réf	-9	-23	Orléans	Réf	-1	-12
Bordeaux	Réf	-18	-21	Bordeaux	Réf	-11	-27
Nantes	Réf	-18	-13	Nantes	Réf	-12	-26
Rennes	Réf	0,4	-6	Rennes	Réf	-2	-26
Lille	Réf	-18	-39	Lille	Réf	6	27
Nice	Réf	14	-31	Nice	Réf	9	-40
Strasbourg	Réf	-7	-6	Strasbourg	Réf	9	-8
Montpellier	Réf	4	38	Montpellier	Réf	15	5
Marseille-Aix	Réf	8	54	Marseille-Aix	Réf	-2	8

Source : Données BIEN et PERVAL. Traitement Paris-Dauphine

Les villes-centre ont-elles plus flambé que les périphéries urbaines ?

Pas toujours : en Province, si Marseille-Aix enregistre une augmentation maximale en ville-centre (+210%) pendant la flambée des années 2000, Montpellier et Nice se différencient en enregistrant leur plus forte hausse de prix en banlieue pour la première (+260%, un record !) et dans le périurbain pour la seconde (+230%). Dans ces trois métropoles à forte croissance, la flambée a suivi une logique de rattrapage renforcé dans les zones les moins valorisées en bas de cycle. A Paris au contraire, l'évolution suivie a accentué le caractère déconnecté des prix de la ville *intra-muros* au moyen d'une augmentation nettement plus forte qu'en périphérie (+175% contre +130% environ).

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

Les ménages les plus modestes sont effectivement sous le coup d'une double peine :

Parce que les prix ont atteint un niveau record évidemment !

Et cela dans tous les marchés immobiliers, des plus centraux aux plus périphériques, du collectif à l'individuel, etc.

Mais surtout, parce que les plus fortes augmentations de prix ont porté sur les biens les moins chers

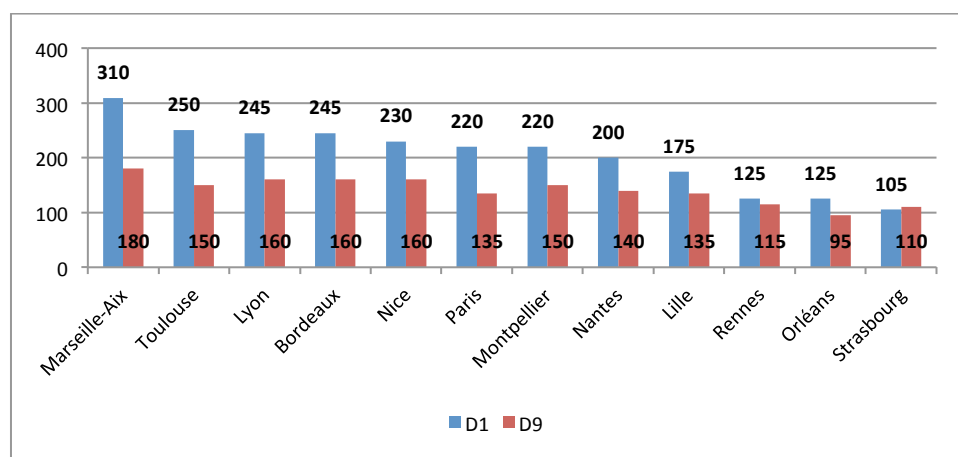
Le retournement de 2008 et les baisses de prix qu'il a momentanément provoquées n'y ont rien fait : les marchés immobiliers opèrent un tri social de plus en plus radical. Fait plus surprenant et mis en évidence par l'étude, l'accroissement de leur sélectivité est imputable au plus fort renchérissement des biens les moins chers relativement aux biens les plus chers. Depuis 1998 en d'autres termes, ce sont les prix des segments les moins valorisés qui ont le plus augmenté, laissant les ménages les plus modestes le plus durement confrontés à l'alourdissement de la contrainte de prix.

Un tri social renforcé dans le collectif et en ville-centre

Où l'entrée de gamme (1^{er} décile de prix²) a particulièrement augmenté relativement au haut de gamme (D9) comme à Marseille-Aix (+310% contre +180%), Toulouse (+250% contre +150%), Lyon (+245% contre +160%) et Bordeaux (*idem*) (graphique 2).

² Le 1^{er} décile de prix correspond à la limite supérieure de prix des biens appartenant au segment des 10% les moins chers

Graphique 2. Evolution de D1 et D9 dans le collectif en ville-centre entre 1998 et 2007 (en %)

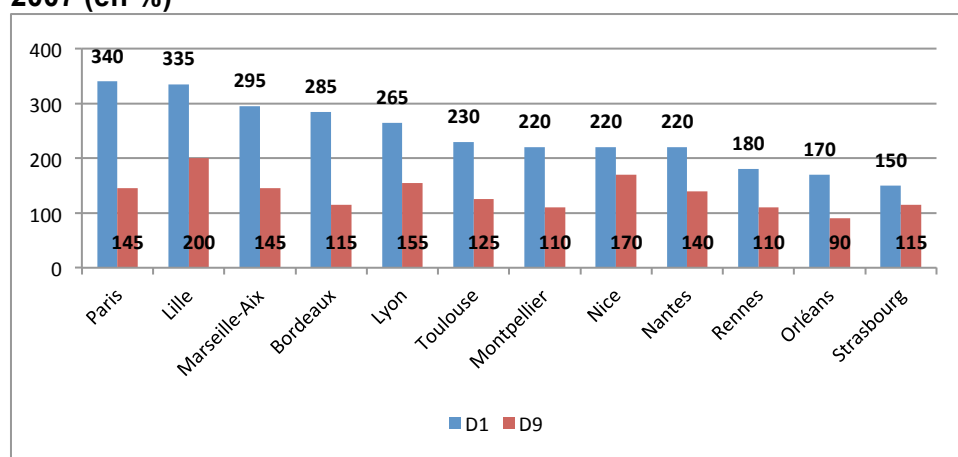


Source : Données BIEN et PERVAL. Traitement Paris-Dauphine

L'individuel n'est pas épargné non plus en périphérie

où, d'une part la sélectivité se renforce particulièrement dans les couronnes périurbaines de Marseille-Aix et de Montpellier au moyen d'augmentations respectives de +290% et +220% sur les biens les moins chers ; d'autre part, le processus de rattrapage s'enclenche dans les couronnes périurbaines de Paris et de Lille au moyen d'augmentations de plus de 300% (graphique 3).

Graphique 3. Evolution de D1 et D9 dans l'individuel dans le périurbain entre 1998 et 2007 (en %)



Source : Données BIEN et PERVAL. Traitement Paris-Dauphine