

Les évolutions chaotiques des prix de l'immobilier

Dans la variation des prix immobiliers, les facteurs économiques et financiers sont bien sûr déterminants. Ils sont bien connus des lecteurs de la revue. Les plus souvent mentionnés, sont l'augmentation des revenus disponibles des ménages, la baisse des taux d'intérêt et l'allongement des durées de crédit. Selon certains travaux récents¹, ces trois facteurs n'expliquent pourtant que la moitié de la variation connue des prix au cours des années 2000. Et encore ces travaux analysent-ils des prix moyens à l'échelle nationale. Or, comme on va le voir, les évolutions locales sont loin d'être homogènes. Et il ne s'agit pas de simples nuances entre une ville et une autre, mais de forts contrastes. Ici, les prix flambent, quand quelques dizaines de kilomètres plus loin, ils s'effondrent. D'un endroit à un autre, les prix évoluent sous l'effet d'impacts différents.

Pour comprendre ces divergences, il faut présenter différentes évolutions sociales et territoriales qui peuvent influencer sur les prix immobiliers. À ce stade, il ne s'agit pas de quantifier l'impact de ces évolutions. Certaines ont des effets bien mesurés mais à notre connaissance, rien ne permet à l'heure

actuelle d'évaluer le poids respectif des différents facteurs ici recensés.

Par ailleurs, les chiffres qui figurent dans ce texte doivent être considérés comme indicatifs. Ils sont tirés du site Internet de Meilleursagents², un site d'information immobilière dont la vocation est de mettre en relation des acheteurs potentiels avec des agents immobiliers. Ce site est malheureusement le seul qui met à disposition du public à des échelles relativement fines des séries de données sur l'évolution des prix immobiliers. Les sources affichées par ce site sont l'Insee, les agents immobiliers et les notaires, et accéder directement à ces sources est malheureusement coûteux (ce que l'on doit regretter). D'autres données existent, notamment celles collectées par la Direction générale des finances publiques, mais elles restent difficiles d'accès (ce que l'on doit également regretter)³.

Le cadre national

Comme cela est de règle lorsque l'on s'intéresse à une question qui a une forte dimension territoriale, il faut raisonner en tenant compte des échelles. Cela est malheureusement trop souvent oublié.

À l'échelle nationale, un premier facteur d'explication de l'augmentation générale des prix est l'élévation des attentes en termes de confort. Ce dernier se mesure en effet en partie en nombre de mètres carrés

habitables⁴. En 2006, la surface habitable moyenne par personne était de 40 m² contre 31 m² en 1984. L'importance actuelle de cette demande de confort ne doit cependant pas être surestimée. Cette pression sur le marché du logement s'est en tout cas atténuée dans la période récente. Entre 2006 et 2013 (date de la dernière enquête Logement de l'Insee disponible), la surface moyenne par personne est restée quasiment stable.

Un autre phénomène important est la croissance démographique. En France, cette dernière est soutenue. D'un peu moins de 64 millions de personnes en 2008, la population de la France métropolitaine est passée à plus de 67 millions (cette croissance est due à plus de 70 % au solde naturel). Cela pèse évidemment sur la demande de logements. L'augmentation de la demande est par ailleurs accentuée par le fait qu'à population équivalente, le nombre de ménages augmente. Selon les derniers chiffres de l'Insee, il a augmenté de 4,2 millions entre 1999 et 2013, soit une hausse de 17 %, presque deux fois plus rapide que la hausse de la population, qui s'est pour sa part élevée à 9%⁵. On met souvent en cause la décohésion, les divorces etc., mais un moteur très important de la diminution de la taille des ménages est le vieillissement. Ainsi, en Île-de-France, seul le vieillissement de la population contribue à la baisse de la taille moyenne des ménages⁶. Ce vieillissement a un impact particulier sur le marché du logement. Les ménages plus âgés tendent à →

¹ Voir notamment : M. Ben Jelloul, C. Colombet et P.-Y. Cusset, « L'évolution des prix immobiliers en France. Quelles interprétations ? », *Études foncières*, n° 165, 2013, p. 39-40.

² www.meilleursagents.com, site consulté en janvier 2018.

³ Pour une présentation comparée des principales bases existantes pour analyser les évolutions des prix voir : L. Casanova, G. Boulay, Y. Gérard et L. Yahy, « Deux bases de données, aucune référence de prix. Comment observer les prix immobiliers en France avec Dvf et Perval ? », *Revue d'économie régionale & urbaine (RERU)*, octobre 2017, n° 4, p. 711-732.

⁴ « Les conditions de logement en France », Insee références, édition 2017.

⁵ F. Daguet, « Des ménages toujours plus nombreux, toujours plus petits », Insee Première, n° 1663, 2017.

⁶ « La taille moyenne des ménages en Île-de-France », Insee, dossier Île-de-France, 2016.

→ occuper des logements acquis lorsqu'ils avaient des enfants (lorsqu'ils en ont eu bien sûr), ce qui réduit l'offre de logements familiaux disponibles pour les jeunes ménages. Dit autrement, cela accentue l'écart entre l'offre et la demande en termes de mètres carrés disponibles (et non plus seulement en termes de logements).

Face à cette pression, à l'échelle nationale, l'évolution politique des dernières décennies a plutôt été défavorable à la production de logements. Les vieilles coalitions de croissance⁷ entre élus et entrepreneurs ont fait leur temps. Aujourd'hui, l'adage qui parle le plus aux élus serait plutôt « maire bâtisseur, maire battu » : ils sont moins appréciés pour leurs grands projets, que pour leur capacité à protéger, à préserver le cadre de vie⁸. On observe toutefois sur ce plan un retour de balancier, assez net depuis le début des années 2010, dont témoigne entre autres, la loi sur le Grand Paris. Jusque récemment, les règlements d'urbanisme étaient en effet structurés par un objectif simple : contenir l'appétit des promoteurs et, derrière eux, des propriétaires fonciers, avec des COS, des hauteurs maximales, des coefficients d'emprise, etc. Un net infléchissement de cette orientation s'est manifesté avec les derniers textes législatifs et réglementaires, qui vont plutôt vers l'obligation de faire, les densités minimales, etc. Et, même si aucune étude ne permet pour l'instant d'évaluer la contribution de ces évolutions, elles semblent bien avoir favorisé le regain de la construction dans la région Île-de-France.

En parallèle, des mesures ont été prises pour limiter (sans toutefois les empêcher complètement loin s'en faut) les errements des décennies passées avec des programmes d'immobiliers de placement vendus à des ménages avant tout soucieux de défiscalisation et oublieux de la règle d'or des professionnels de l'immobilier : l'emplacement, l'emplacement, l'emplacement. Autrement dit, avec les incitations fiscales à l'investissement locatif, on a beaucoup produit de logements là où la demande était faible. Aujourd'hui, les pouvoirs publics s'efforcent (avec difficulté) de recentrer la production là où il y a de la demande. Ce qui nous amène au point suivant.

7 H.-L. Molotch et J.-R. Logan, *Urban fortunes. The political economy of place*, Berkeley, University of California Press, 2007 (1^{ère} édition en 1987).

8 É. Charmes, « Le malthusianisme foncier », *Études foncières*, 2007, n° 125, p. 12-16.

La métropolisation

Raisonner sur la valeur de l'immobilier à l'échelle nationale, a un intérêt limité. Les prix varient grandement d'une ville à l'autre et à l'intérieur d'une ville, d'un quartier à l'autre. Cela est parfaitement connu et documenté. Un phénomène qui semble s'être développé depuis la crise de 2008, est en revanche moins étudié : ce ne sont plus seulement les prix, mais les évolutions des prix qui diffèrent d'un territoire à l'autre.

On avait beaucoup remarqué que la « bulle » du tournant des années 1990 avait surtout touché Paris et la Côte d'Azur. Par la suite, les observateurs ont souligné que, de la fin des années 1990 à la crise de 2007-2008, l'augmentation des prix a concerné l'ensemble de la France métropolitaine. Depuis cette crise, nouveau changement : les prix ont à nouveau des évolutions divergentes d'un type de localisation à un autre. Dans certaines villes, les prix ont baissé, parfois fortement comme à Saint-Étienne (avec une contraction de l'ordre de 30 % sur la dernière décennie), alors qu'à une soixantaine de kilomètres de là, à Lyon, les prix, après avoir amorcé une baisse, sont repartis à la hausse et ont augmenté de plus de 30 % au cours des dix dernières années.

Tout se passe comme si la crise de 2007-2008 avait servi de révélateur à la métropolisation et aux nouvelles inégalités territoriales qui l'accompagnent⁹. On observe en tout cas une concentration dans quelques pôles des ménages de cadres, de professions intellectuelles supérieures et d'autres représentants des classes dites « créatives ». Cette concentration s'observe précisément là où les prix augmentent le plus vite, à Paris, Nantes, Lyon, Bordeaux, Toulouse et dans quelques autres métropoles. En dehors de ces grandes métropoles, l'évolution des prix est variable, mais très généralement, elle est moins nettement orientée à la hausse. Voire orientée à la baisse.

Dans certains villages ou petites villes éloignées des métropoles, les taux de vacances sont élevés et beaucoup de logements sont quasiment invendables. Certains ne valent pas le prix de leur remise en état. Le maire d'un village du parc naturel régional du Livradois-Forez, près de Thiers, nous montrait récemment une jolie maison, située sur la voie principale du village, par ailleurs très calme, le trafic de transit passant légèrement à l'écart. Cette maison ne trouvait pas

9 L. Davezies, *La crise qui vient : la nouvelle fracture territoriale*, Seuil, 2012.

neur, même à l'euro symbolique : elle n'avait pas de jardin attenant et sa rénovation aurait coûté aussi cher que la construction d'un pavillon neuf dans un lotissement voisin.

Tous les territoires éloignés des métropoles ne connaissent pas le même sort. Le tourisme joue un rôle majeur dans les différences d'évolution des prix. Ce tourisme bénéficie certes en large part aux grandes métropoles (Paris, Lyon et Toulouse en tête), mais pas seulement. Les évolutions comparées des prix dans le département de la Charente (avec une baisse 9 % depuis 10 ans) et à La Rochelle (avec une hausse de 15 %), le montrent bien.

Des recherches lancées récemment indiquent qu'Airbnb joue un rôle important dans la valorisation immobilière des espaces touristiques¹⁰. Avec la possibilité offerte aux investisseurs de louer un logement à des touristes de passage, Airbnb accentue le transfert d'une partie de la rente touristique vers l'immobilier. Les évolutions réglementaires en cours pourraient freiner le phénomène, mais pour l'instant les restrictions touchent surtout les plus grandes métropoles (Paris en tête là encore).

Périurbanisation et gentrification

À l'échelle des villes et des métropoles, les évolutions des prix diffèrent également d'un quartier à l'autre. Ces différences sont elles-mêmes variables d'une ville à l'autre. Autrement dit, les dynamiques de différenciation des prix entre quartiers, entre centres et périphéries notamment, ne sont pas partout les mêmes. Ainsi, on parle beaucoup de la gentrification et de la relégation des ménages pauvres en banlieue, et des classes moyennes dans le périurbain¹¹. Il ne faut cependant pas exagérer ces phénomènes qui concernent surtout la région parisienne et une poignée de grandes métropoles. Dans les villes moins importantes, on observe généralement des tendances très différentes, voire opposées, avec la concentration des ménages les plus modestes au centre. On peut ainsi mentionner le cas de Mulhouse où le revenu fiscal médian est, dans la ville centre, comparable à celui de banlieues populaires de Paris ou de Lyon. Cela se ressent sur les prix immobiliers, qui ont

10 Voir notamment les travaux en cours de T. Aguilera, F. Artioli et C. Colomb (présentés en 2017 lors de la conférence annuelle du RC21 à Leeds).

11 Voir S. Vermeersch, L. Launay, É. Charmes et M.H. Bacqué, *Habiter Paris, les classes moyennes entre périphéries et centres*, Créaphis, 2018 (à paraître).



Du quartier crado répulsif, au quartier bobo attractif, les limites sont parfois incertaines.

© La revue foncière

récemment évolué beaucoup plus favorablement dans le département du Haut-Rhin (avec 4 % d'augmentation au cours de deux dernières années) que dans la ville centre (avec une baisse de plus de 8 % sur la même période). Dans le secteur, les prix sont tirés vers le haut par les communes de la périphérie de Mulhouse (notamment par celles qui bénéficient de la proximité de la Suisse et de l'Allemagne).

Ceci étant, la gentrification joue un rôle déterminant dans les plus grandes villes, notamment à Paris, mais aussi à Lyon, Bordeaux, Nantes ou Toulouse. Elle contribue par exemple à ce que les prix des logements des quartiers de l'Est parisien rattrapent progressivement ceux des quartiers traditionnellement les plus bourgeois. L'écart de l'évolution des prix entre le XX^e arrondissement (anciennement populaire et en pleine gentrification) et le XVI^e (archétype du quartier bourgeois) est frappant, surtout sur les cinq dernières années, avec une hausse de près de 11 % d'un côté contre une baisse de 4 % de l'autre.

La gentrification est aussi l'expression d'une évolution des préférences des ménages les plus aisés. Pour dire les choses de manière schématique : alors que les couples de cadres avec de jeunes enfants prospectaient de préférence dans les Yvelines dans les années 1980, ces mêmes couples privilégient aujourd'hui Paris pour leur premier achat, quitte à disposer d'un trois pièces de 60 m² au lieu d'une maison. Évidemment, tous les ménages de cadres ne veulent pas habiter Paris, mais les préférences évoluent en un sens favorable au centre de la métropole parisienne. La comparaison de l'évolution des prix entre les Yvelines et Paris est sur ce plan évocatrice, avec au cours de la dernière décennie une hausse des prix d'un peu moins de 6 % d'un côté contre une hausse supérieure à 36 % de l'autre.

De surcroît, les couples de cadres qui s'installaient dans la grande couronne parisienne ne comprenaient bien souvent qu'un seul cadre : monsieur. Aujourd'hui, non seulement les femmes travaillent, mais elles

pratiquent ce que les sociologues appellent élégamment l'homogamie. Celles qui sont cadres vivent avec ceux qui le sont aussi. Là où un ménage de cadres de 35 ans achetait avec un revenu mensuel de 5 000 € (en euros de 2018), il achète aujourd'hui souvent avec un revenu de 8 000 € par mois. L'effet est amplifié par les évolutions non seulement des conditions de financement des achats immobiliers (baisse des taux, allongement de la durée des crédits), mais aussi par l'augmentation plus rapide des rémunérations des catégories supérieures. Or aujourd'hui avec 8 000 € par mois on emprunte sans grande difficulté plus de 500 000 €. Des couples qui gagnent 15 000 € peuvent quant à eux emprunter près de un million (pour un endettement sur 20 ans).

Ces couples sont peu nombreux, mais ils peuvent faire la différence. C'est là un point important qui mérite une explication un peu détaillée. En privilégiant l'habitat individuel en banlieue ou dans le périurbain, les ménages aisés des années 1980 visaient des territoires où l'offre pouvait augmenter relativement facilement (d'autant qu'à l'époque, la lutte contre l'étalement urbain n'avait pas atteint son intensité actuelle et que →

→ les règlements d'urbanisme n'étaient pas encore devenus aussi restrictifs qu'aujourd'hui).

Pour les nouvelles générations, la situation est différente. En privilégiant l'acquisition d'un logement dans les centres anciens des plus grandes métropoles, elles visent des secteurs limités, où l'offre est quasiment inextensible. En outre, dans les secteurs où se concentre la demande la plus fortunée, non seulement l'offre ne peut augmenter qu'à la marge, mais le stock disponible à la vente à une date donnée est limité. C'est une spécificité bien connue du marché immobilier : dans les centres anciens, les prix sont fixés par quelques transactions. Il suffit donc qu'un nombre relativement limité de couples fortunés s'entichent d'un quartier pour que les prix y montent significativement. Ces couples fortunés pèsent d'autant plus qu'ils reçoivent le renfort d'étrangers souvent encore plus fortunés. Cela vaut notamment pour le centre de Paris¹².

Le retour des rentiers ?

Pour terminer, il faut revenir à l'échelle macro, sur des questions beaucoup discutées ces derniers temps, notamment depuis la publication de *Le Capital au XXI^e siècle* par Thomas Piketty¹³, ouvrage qui a attiré l'attention sur l'augmentation des inégalités patrimoniales et la part prépondérante de l'immobilier dans les patrimoines (à l'exception des plus importants d'entre eux). La manière dont ces changements pèsent sur l'évolution des prix reste à clarifier. Il est difficile notamment de déterminer si les inégalités contribuent à la montée des prix ou si, au contraire, la seconde contribue aux premières. Sans doute, les deux mécanismes sont-ils à l'œuvre et s'auto-entretiennent-ils. La montée des prix accentue les différences entre les propriétaires et les autres. Mais ces différences contribuent à la montée des prix au travers de l'héritage. Ce dernier augmente en effet la capacité d'achat de certains jeunes ménages. Et, compte-tenu de l'état actuel de la reproduction sociale en France, ces jeunes ménages sont souvent des cadres bien payés, qui, pour une part significative, cherchent à devenir propriétaires dans un

centre de grande ville. En tout cas, dans le centre de Paris, il devient de plus en plus difficile de devenir propriétaire sans être héritier. D'où l'importance qu'il convient de donner à cette question dans l'analyse des évolutions de prix.

Ces observations suggèrent que le fameux « tunnel » de Friggit est sans doute obsolète¹⁴. Ce tunnel traduit visuellement l'hypothèse qu'il existe un rapport stable entre prix immobiliers et revenus et que toute déviation significative de ce rapport serait une anomalie, une bulle lorsque le rapport augmente, une crise lorsqu'il évolue en sens inverse. Un tel raisonnement était sans doute valide tant que les patrimoines transmis et accumulés au fil des générations restaient modestes. Mais, comme le soulignent les travaux de Thomas Piketty, on observe une forme de retour des rentiers et notamment des rentiers de l'immobilier¹⁵. Et il est bien probable que cela amène à un nouveau régime d'équilibre entre revenus et prix immobiliers, notamment dans les grandes villes¹⁶. Et certains graphiques mis en ligne par Jacques Friggit suggèrent effectivement que les rapports entre revenus et prix immobiliers se rapprochent de leurs niveaux du XIX^e siècle, c'est-à-dire d'une époque où la rente immobilière jouait un rôle social déterminant. Pour ramener Paris, Lyon ou Bordeaux dans le tunnel de Friggit, faudra-t-il une nouvelle euthanasie des rentiers ? Peut-être l'actuelle prise de conscience des problèmes posés par les inégalités y conduira-t-elle, un jour.

*
* *

Pour conclure ce bref panorama, rappelons l'essentiel : les évolutions des prix de l'immobilier sont chaotiques. Les moyennes ne doivent pas masquer l'existence d'évolutions profondément différentes, qui relèvent de logiques divergentes. Ainsi, la montée des prix immobiliers touche une part limitée du territoire national. Les ménages concernés par cette montée sont certes nom-

breux et les problèmes posés pour les plus modestes sont importants, particulièrement dans les grandes villes. Il faut également se préoccuper des inégalités patrimoniales qui se creusent entre ceux qui sont propriétaires dans une grande ville et ceux qui ne le sont pas. Pour autant, il ne faut pas oublier que, pour beaucoup de ménages propriétaires, parler d'immobilier, c'est parler de la fonte de leur patrimoine, de logements qui, même à des prix dérisoires, ne trouvent ni acquéreur ni locataire et qui, lorsqu'ils sont vacants, coûtent de l'argent (en assurances, taxes, etc.). Des ménages, modestes propriétaires, peuvent ainsi se trouver enfermés dans un territoire en difficulté. Pour trouver un emploi, une solution serait de déménager, mais comment faire lorsque l'on occupe une maison qui ne vaut pas grand-chose et dont personne ne veut ? Pour nécessaires qu'ils soient, les débats sur les rentiers de l'immobilier ou sur les inégalités patrimoniales liées à l'immobilier ne doivent pas ignorer cet aspect des choses. ■

¹² L. Tillemans, « Vancouver, la valorisation foncière comme modèle économique », *La revue foncière*, n° 8, 2015, p. 37-41.

¹³ M. Saujot, « La ville Monopoly. Une lecture de Piketty », *La revue foncière*, n° 9, 2016, p. 30-34 et J. Cavailhès, « Comment un choc d'offre peut-il faire baisser le prix des logements ? », *Politique du logement*, 2017, en ligne.

¹⁴ Les travaux de Jacques Friggit sont disponibles à l'adresse suivante : www.cgedd.developpement-durable.gouv.fr/prix-immobilier-evolution-1200-a1048.html. Pour son point de vue sur la question discutée ici voir : J. Friggit, « Retour sur les thèses de Thomas Piketty », *La revue foncière*, n° 10, 2016, p. 7-9.

¹⁵ Voir T. Piketty, « Les métamorphoses du capital », *Revue de l'OFCE*, 2015, n° 137, p. 9-29.

¹⁶ Voir C. Tutin, « Représenter les marchés immobiliers en déséquilibre », 2017, <halshs-01683900>.