

Y a-t-il une bulle immobilière en France ?

Croissance urbaine et prix fonciers

Florence Goffette-Nagot
Chargée de recherche CNRS



Dicton des agents immobiliers aux Etats-Unis :

*"There are three things that matter in property:
Location, location, location !"*

(la localisation, la localisation, la localisation !)

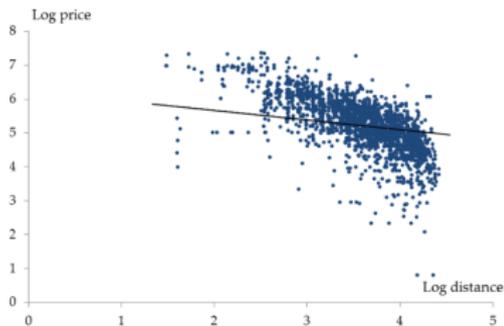


La localisation : un des déterminants fondamentaux des prix du logement

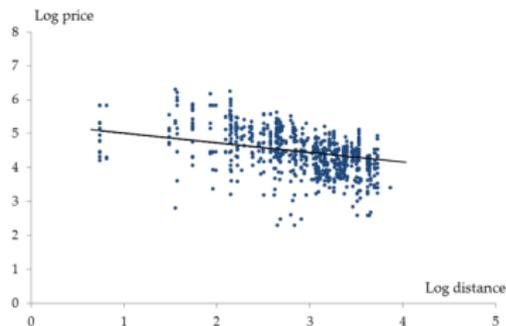
- ▶ Rôle de la **localisation** dans les **différentiels de prix**
 - ▶ A l'intérieur d'une ville : selon la distance au centre
 - ▶ Entre villes : selon la population
- ▶ Comment ce facteur affecte-t-il l'**évolution temporelle des prix** ?

La croissance urbaine contribue-t-elle à l'augmentation des prix du logement ?

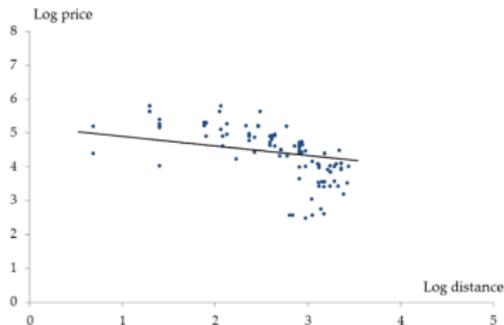
Forte corrélation entre prix fonciers et distance au centre-ville



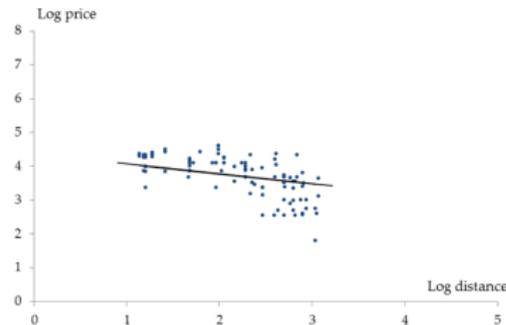
Panel (a): Paris



Panel (b): Bordeaux

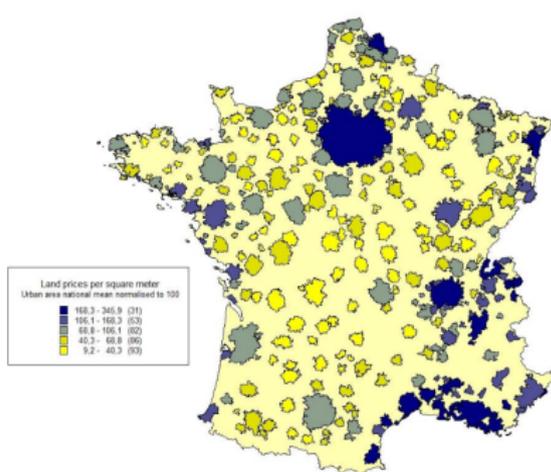


Panel (c): Dijon



Panel (d): Chalon-sur-Saône

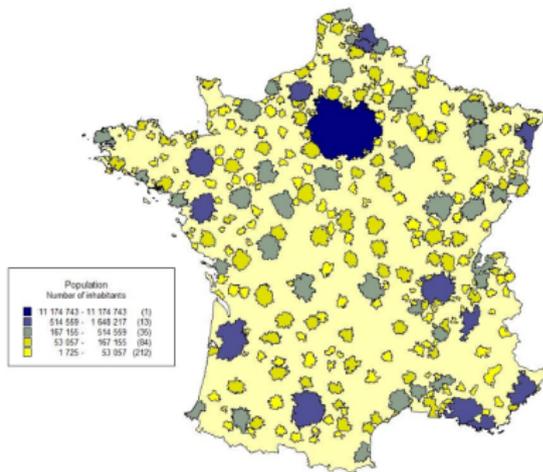
Forte corrélation entre prix fonciers et taille des villes



Panel (a): Mean land prices

Prix fonciers moyen

par aire urbaine



Panel (b): Population

Population

Combes, Duranton, Gobillon, 2012

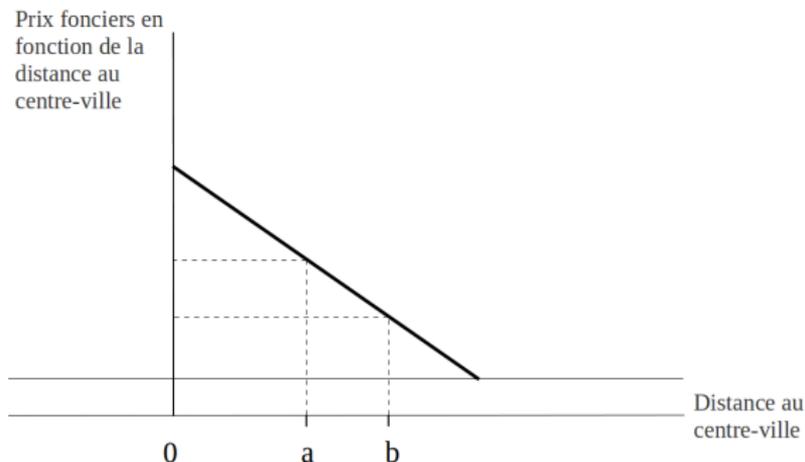
Eclairage théorique

Coûts des déplacements et prix fonciers :

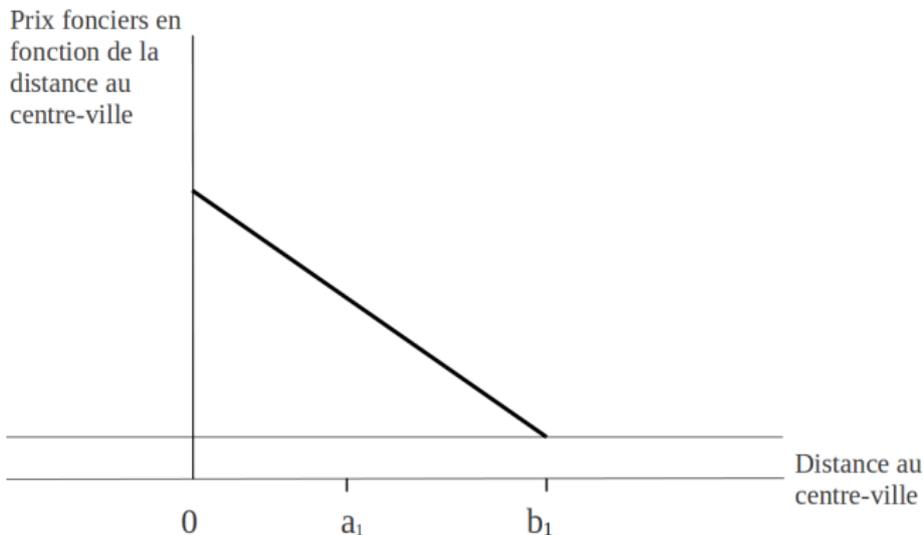
- ▶ Modèle de base de l'économie urbaine
- ▶ Théorie ancienne (1960's), Alonso, Mills, Muth
- ▶ Hypothèses :
 - ▶ Ville où rien ne différencie les localisations, en dehors de la distance au centre-ville
 - ▶ Actifs travaillent au centre et supportent le coût des déplacements domicile-travail

Implications du modèle

- ▶ Les prix du logement compensent les écarts de coût des déplacements domicile-travail (concurrence sur le marché foncier)
- ▶ Prix du logement décroissants avec la distance au centre

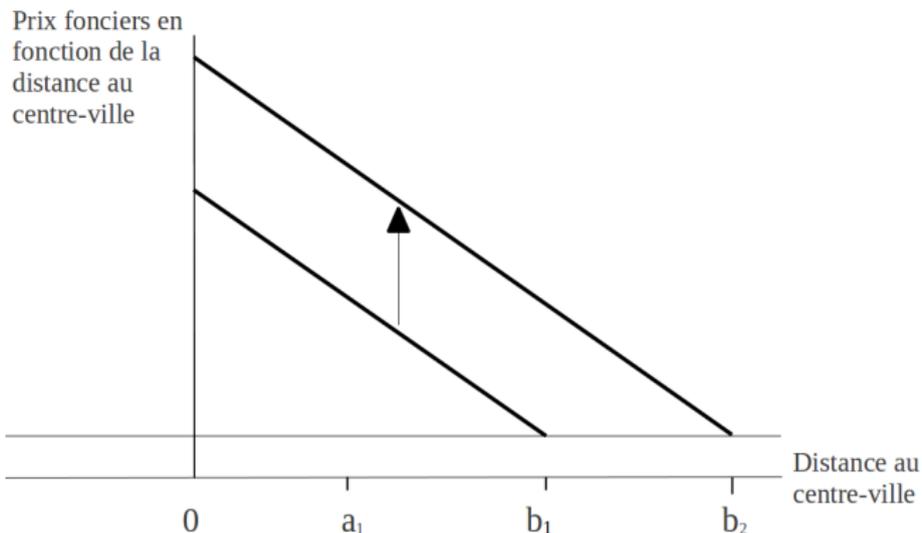


Implications du modèle : croissance urbaine



La localisation du consommateur "marginal" détermine le niveau des prix au centre et dans toute la ville

Implications du modèle : croissance urbaine



Contribue à expliquer les différentiels de prix Paris / grandes aires urbaines / petites aires urbaines

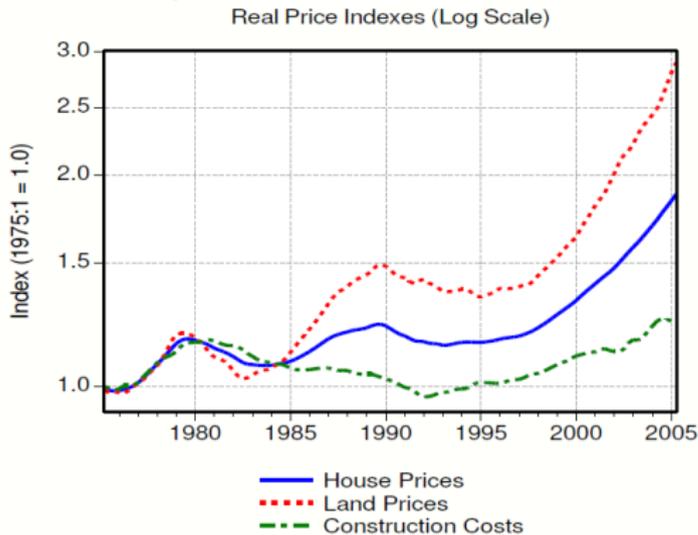
Implications

- ▶ Notion de **rareté du foncier** : les "bonnes" localisations (**au sens des distances**) dans une ville sont disponibles en quantité fixe.
 - ▶ Cette rareté peut être accentuée par les plafonds de densité, les zonages.
 - ▶ S'y ajoute la pression de demandes localement plus fortes (tourisme) ou de contraintes physiques limitant l'expansion de la ville
- ▶ La **croissance des grandes métropoles françaises**, qui se poursuit, s'accompagne d'une **hausse des prix**
 - ▶ Au niveau agrégé, part croissante des logements qui sont dans des grandes grandes aires urbaines
 - ▶ Eloignement du centre des nouveaux logements, mais augmentation de la valeur des logements anciens

Valeur agrégée des terrains résidentiels aux Etats-Unis

A triplé entre 1982 et 2005

alors que le coût de construction augmentait de 11%



Valeur aujourd'hui supérieure au PIB et au coût de remplacement des structures bâties

(Davis, Heathcote,
J. of Monetary Economics,
2007)

Quelle contribution à l'augmentation des prix du logement ?

Exemple de l'aire urbaine de Lyon

- ▶ Population : +10% sur 1999-2009 à périmètre constant
+28,5% si on tient compte de l'extension urbaine
- ▶ Combes et al. estiment que
+1% de pop. \Rightarrow +0,8% de prix des terrains,
soit pour des terrains représentant 25% du prix des appartements au centre-ville (Otif, 2001), une croissance du prix des appartements de 0,2%
- ▶ Soit $28,5 * 0,2 = 6$ **points de croissance des prix des appartements** qui seraient expliqués par une croissance urbaine de 28,5%
- ▶ Prix des appartements anciens : **+224%** sur 2001-2009
(source : OTIF, Grand Lyon)

Conclusion

- ▶ Pas le même ordre de grandeur, mais ... une **tendance de fond** qui sera difficilement remise en cause
 - ▶ Entre 1999 et 2008, les grands pôles urbains ont connu une croissance d'emplois de 21,5%
- ▶ Déterminant dont le poids peut s'accroître avec la **hausse des prix de l'énergie**, donc des transports
- ▶ La rançon des **économies d'agglomération** ?
- ▶ Rôle des **politiques d'aménagement du territoire** :
 - ▶ Emplois : Formation de pôles urbains secondaires (Gaigné, Riou, Thisse, 2012)
 - ▶ Logements : politiques de zonage, de densification

La taille des parcelles s'ajuste dans l'espace et dans le temps, mais la charge foncière s'accroît

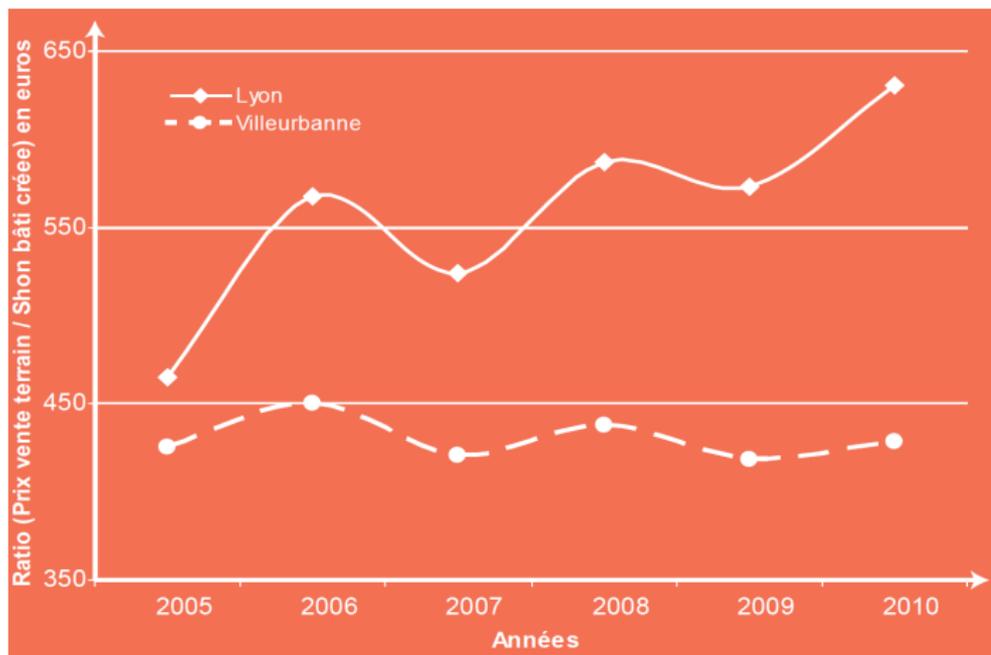
Terrains à bâtir, maisons individuelles

	2006			2011		
	Prix €/m ²	Surf. en m ²	Terrain / tot.(%)	Prix €/m ²	Surf. en m ²	Terrain / tot.(%)
Rural	43	1 482	28	44	1 265	30
Unités urbaines						
< 10 000 hab.	72	1 249	30	74	949	34
10 - 50 000 hab.	77	1 176	31	75	936	34
50 - 100 000 hab.	77	1 218	32	76	1 032	36
100 - 200 000 hab.	96	1 078	34	100	870	38
200 000 h. ou +	133	1 157	41	121	927	42
Agglo. parisienne	346	651	50	264	676	50
Total	67	1 440	30	63	1 095	34

Champ : France entière. Source SoES, EPTB.

Évolution des ratios prix du terrain / Shon créée

à Lyon et Villeurbanne



(OTIF Grand Lyon, 2011)

