

D'une aire urbaine à l'autre, une forte disparité dans les prix des logements et qui s'accroît entre 2000 et 2012

Le prix des logements anciens a fortement augmenté en France métropolitaine au cours des dernières années, +60 % entre 2000 et 2012 en euros constants. Une analyse isolant l'effet de la localisation sur les prix, à l'échelle de l'aire urbaine, montre le poids de ce facteur à la fois sur les disparités locales et sur les évolutions. De fortes disparités existent entre aires urbaines. Les prix sont plus élevés dans les plus grandes et dans celles présentant une forte attractivité touristique. Sur la période 2000-2012, les écarts de prix entre aires urbaines s'accroissent. Les aires urbaines en forte croissance démographique ont connu une hausse des prix plus marquée. Cette hausse a été plus modérée dans les aires qui ont eu une croissance plus importante de l'offre en logements.

Entre 2000 et 2012, les prix des logements anciens ont augmenté de 60 % hors inflation en métropole [◇]. Après une période de hausse marquée et généralisée à l'ensemble du territoire entre 2000 et 2006, les prix se sont relativement stabilisés au cours des dernières années (*voir graphique*). Ces évolutions ont été différenciées selon les localisations, avec un renforcement des disparités entre aires urbaines (*voir définition*).

L'analyse menée s'attache à étudier les disparités à une échelle fine, celle de l'aire urbaine, alors que ce type d'analyse est en général réalisé de façon agrégée à l'échelle nationale ou régionale. L'aire urbaine est une échelle pertinente pour l'analyse des prix des logements car elle regroupe un pôle (une agglomération) et les communes périphériques qui lui sont liées du point de vue professionnel pour les ménages qui y résident. Les choix de localisation entre aires urbaines (et les prix qui en résultent) dépendent du dynamisme et de l'attractivité de ces ensembles.

De fortes disparités de prix d'une aire urbaine à l'autre

En 2010, la distribution des prix entre les aires urbaines révèle de fortes disparités. Le prix d'un logement de référence est ainsi dans un rapport de 1 à 9 entre l'aire urbaine la moins chère (Guise)

et la plus chère (Saint-Tropez) (*voir carte*). Parmi les 100 aires urbaines les plus peuplées, Paris présente les prix les plus élevés, deux fois supérieurs à la moyenne. Son influence dépasse les limites de sa propre aire et s'étend aux aires urbaines de sa périphérie, qui présentent également des prix relativement élevés.

Les aires urbaines dont les prix sont parmi les plus élevés sont ainsi parmi les plus peuplées (Paris et sa périphérie, Lyon, Marseille, Toulouse, Bordeaux...) et proches du littoral (Nice, Toulon, Montpellier, Bayonne) (*voir carte*). Les aires urbaines les moins chères sont quant à elles situées principalement le long de la diagonale nord - est / sud - ouest (Nevers, Limoges, Châteauroux, ...).

Des prix fortement corrélés aux revenus moyens

Les niveaux de prix sont fortement corrélés avec le revenu moyen à l'échelle de l'aire urbaine, qui contribue à plus de 30 % de la variabilité des prix. À revenu moyen donné de l'aire urbaine, il subsiste néanmoins une variabilité importante dans les prix. Cela suggère que les écarts de prix entre aires urbaines sont également liés à d'autres caractéristiques des aires urbaines telles que leur attractivité et/ou leur démographie.

Des prix élevés liés à la densité et au dynamisme démographiques...

Sur l'échantillon d'aires urbaines considérées, le prix d'un logement de référence (*voir l'encadré*) est en moyenne 30 % plus élevé dans les aires urbaines de plus de 500 000 habitants par rapport à celles de 50 à 200 000 habitants. Incidemment, les aires urbaines les plus densément peuplées présentent également des prix sensiblement plus élevés. À titre d'exemple, sur les 100 plus grandes aires urbaines, les niveaux de prix sont 15 % plus élevés dans une aire urbaine dont la densité est de 500 habitants au km² par rapport à une aire urbaine dont la densité est de 250 habitants au km², soit proche de la moyenne.

Les autres caractéristiques démographiques des aires urbaines influencent également les prix. Les aires urbaines en forte croissance démographique sur la période 1999-2010 (Montpellier, Toulouse, Annecy par exemple) sont en général plus chères que celles ayant connu une croissance modérée. De ce fait, les aires urbaines ayant une part importante de ménages récemment installés présentent des prix plus élevés. Enfin, la structure par classes d'âge a un lien significatif avec les prix, les aires urbaines dont la part de 15-29 ans et/ou de retraités sont importantes étant significativement moins chères.

... et à l'attractivité touristique

À caractéristiques des aires urbaines données (population, densité, revenus), les aires urbaines

présentant une part importante de résidences secondaires ont des prix sensiblement plus élevés, une part élevée de résidences secondaires reflétant en général une forte attractivité touristique. L'aire urbaine de Perpignan présente par exemple des prix 30 % plus élevés que l'aire urbaine de Brest dont la densité de population et le revenu moyen sont similaires mais dont la part de résidences secondaires est trois fois moindre. Sur les 100 plus grandes aires urbaines, un taux de résidences secondaires plus élevé de 1 % est associé à des prix 2 % plus élevés, en 2010.

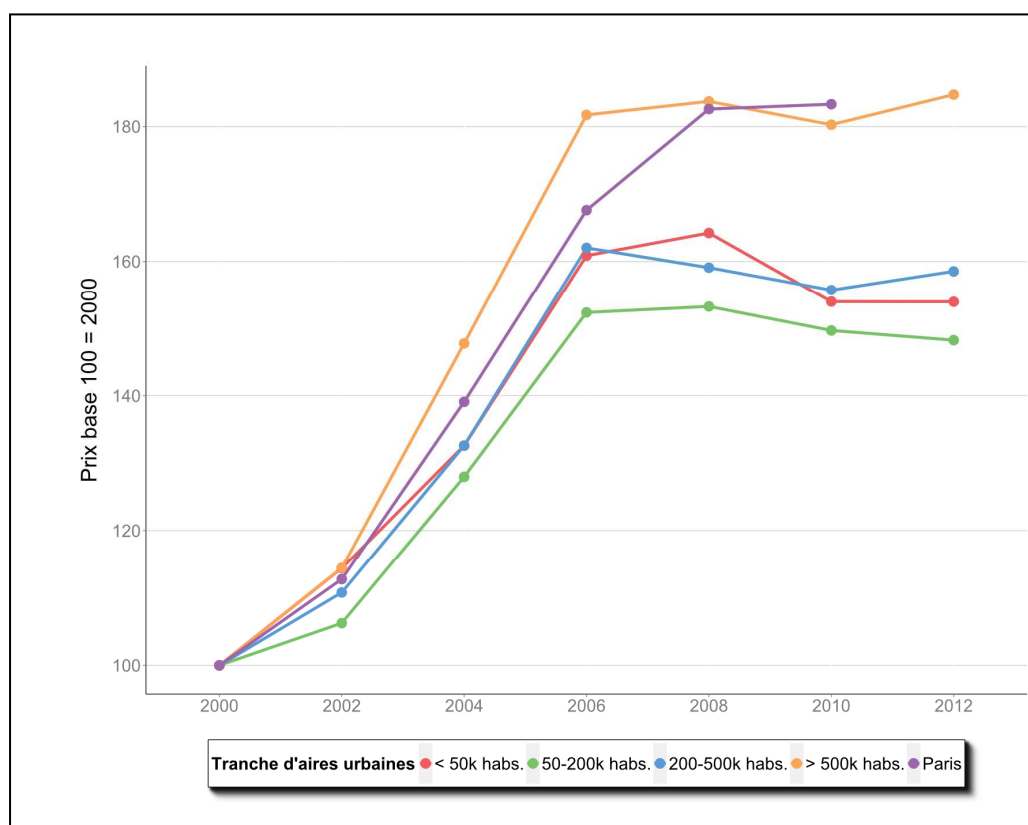
Des prix moins élevés se reflètent dans une moindre occupation du parc

La faible attractivité d'une aire urbaine et/ou le faible dynamisme du marché de l'immobilier dans certaines aires urbaines (difficultés pour vendre les logements) se reflètent dans le taux de vacance du parc de logements. En 2010, toutes choses égales par ailleurs, une aire urbaine ayant un taux de vacance de 1 % plus élevé présente des prix 3 % plus faibles.

L'évolution des prix a creusé les disparités entre aires urbaines

L'évolution temporelle des prix de 2000 à 2012 montre une forte progression, entre 50 et 80 % selon la taille des aires urbaines. Une grande partie des aires urbaines qui étaient caractérisées par des prix élevés en 2000 sont aussi celles qui ont connu une augmentation soutenue des prix. De ce fait, la dispersion des prix entre les aires urbaines s'accroît entre 2000 et 2012.

Graphique - Évolution des prix selon la taille des aires urbaines



Source : SEEIDD, données PERVAL et BIEN, 2000-2012

Une évolution des prix liée au dynamisme économique et démographique

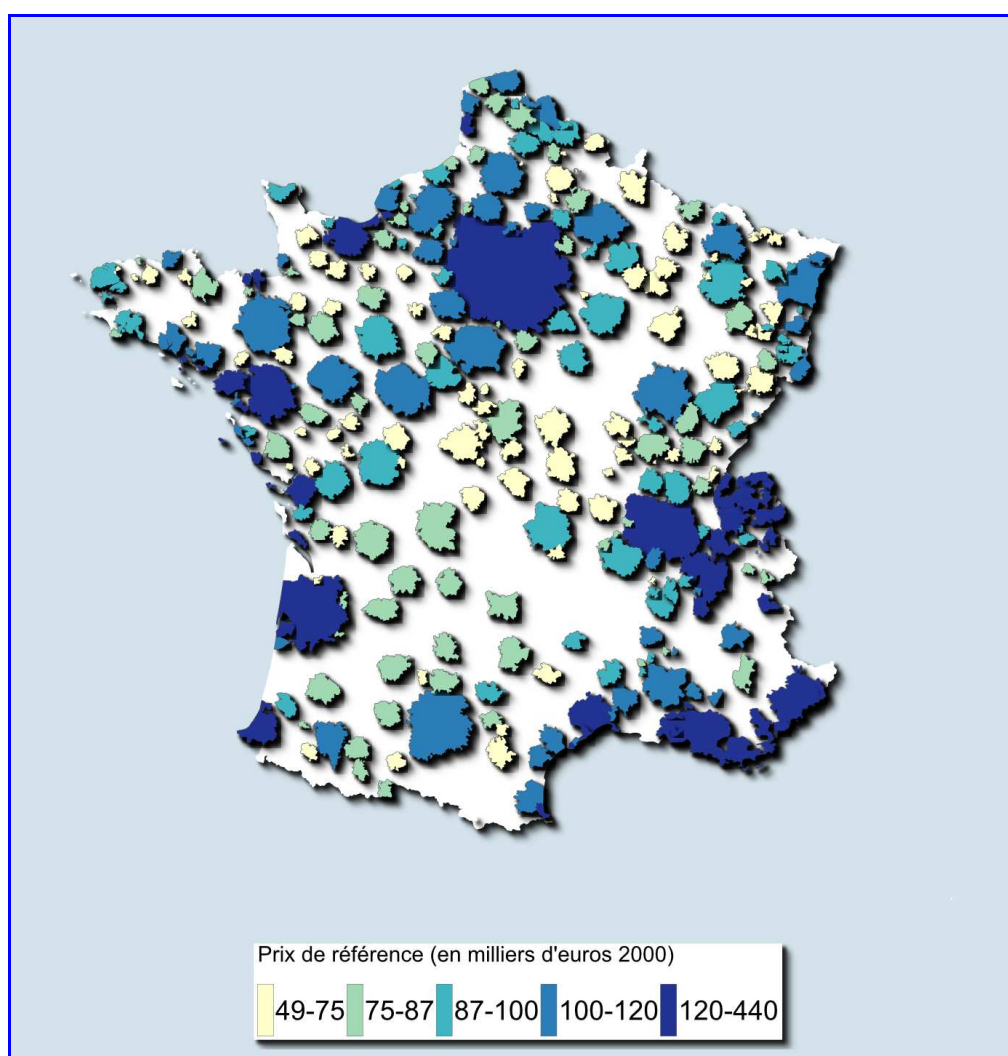
La plupart des aires urbaines qui ont connu une forte croissance des prix sont aussi celles dont la population a augmenté le plus, comme Toulouse ou Annemasse. Certaines aires urbaines comme Paris, Nice, Lille ou Valenciennes font cependant exception, avec une hausse modérée de leur population mais une augmentation forte des prix. À l'inverse, Rennes, Vannes et Montauban ont connu une hausse limitée des prix malgré une forte croissance de leur population. D'autres facteurs ont donc également influencé l'évolution des prix. La croissance du taux de chômage entre 2000 et 2010 a par exemple eu un impact négatif significatif sur l'évolution des prix. En moyenne, les aires urbaines qui ont connu une augmentation de leur taux de chômage 10 % plus importante que les autres

ont subi une évolution des prix de 2,4 % plus faible. La baisse de l'attractivité du parc de logements de certaines aires urbaines a également limité la hausse des prix comme en témoigne la corrélation négative entre la croissance des prix et l'augmentation du taux de vacance des logements.

L'évolution de l'offre en logements limite la hausse des prix

À revenu fixé, la croissance du parc de logements (nombre de logements et nombre de logements par habitant) a eu un effet modérateur sur la hausse des prix des logements anciens. Sur les 100 plus grandes aires urbaines, une aire urbaine dont la croissance du nombre de logements a été supérieure de 1 % a ainsi connu une hausse des prix plus faible de 1,8 %.

Carte - Distribution des prix de référence par aire urbaine en 2010



Source : SEEIDD, données PERVAL et BIEN, 2010

Encadré : Sources et méthodes

Les données mobilisées dans cette étude sont constituées des bases notariales (PERVAL pour la province et BIEN pour l'Île-de-France) qui rassemblent des informations sur les transactions de maisons et d'appartements enregistrées par les notaires, principalement dans l'ancien. Pour chaque transaction, le prix du bien, sa date de mutation, sa localisation, les caractéristiques de la mutation, les caractéristiques du bien, ainsi que des éléments sur les caractéristiques de l'acheteur et du vendeur sont renseignés. Les données utilisées ici couvrent les années paires de la période 2000-2012.

Le bien de référence

À partir des données brutes, le prix d'un bien de référence est calculé à l'aide de modèles hédoniques qui contrôlent l'effet des caractéristiques des biens échangés et celui de la localisation du bien au sein de l'aire urbaine. Cette méthodologie permet de comparer les prix entre aires urbaines en s'affranchissant des effets liés à la qualité des logements. Le prix de ce bien de référence est calculé pour chaque année de l'échantillon et pour chaque aire urbaine. Le bien de référence est ici un appartement non neuf, construit après 1992, de 65 m², avec une salle de bain, sans parking et situé au centre.

Un ensemble de données complémentaires issues de l'INSEE et des infocentres SIDAUH et GéoKit3 du CGDD/SOeS a été rassemblé à l'échelle communale. Ces données ont été agrégées à partir des données communales de manière à constituer une base de données sur les caractéristiques des aires urbaines (démographie, économie, parc de logements,...). Ces caractéristiques sont introduites comme variables explicatives dans des régressions où la variable à expliquer est le logarithme du prix du bien de référence par aire urbaine en 2010 (*voir tableau*), puis dans des régressions où la variable à expliquer est le rapport de prix entre 2000 et 2010. *La méthodologie est décrite en détail dans l'Études et documents n° 120.*

Variable expliquée : logarithme du prix du bien de référence par aire urbaine en 2010	Coefficients
Constante	6.81***
log(population de l'AU en 2010)	0.09***
log(Revenu fiscal par UC moyen de l'AU en 2010)	0.43***
Part de résidences secondaires	1.89***
Part de logements vacants	-3.33***
Part de 15-29 ans	-9.44**
Part de 30-44 ans	18.50***
Part de retraités	-2.81***
Part de ménages ayant emménagé depuis plus de 30 ans	-0.97*
R ² (part de la variabilité expliquée)	0.84
Nombre d'observations	100
Significativité des coefficients ***p < 0.001, **p < 0.01, *p < 0.05	
Champ : prix de référence d'un appartement ancien en 2010, en euros constants 2000	
Source : Données PERVAL et BIEN	

Définition

Aire urbaine : Une aire urbaine ou « grande aire urbaine » est un ensemble de communes, d'un seul tenant et sans enclave, constitué par un pôle urbain (unité urbaine) de plus de 10 000 emplois, et par des communes rurales ou unités urbaines (couronne périurbaine) dont au moins 40 % de la population résidente ayant un emploi travaille dans le pôle ou dans des communes attirées par celui-ci.

Pour en savoir plus

Cette étude a été réalisée par Bruno Vermont, Tél. : 01 40 81 13 19.

Elle est publiée dans son intégralité dans la collection Études et documents du CGDD, n°120, mars 2015,

Prix des logements en France : quels facteurs expliquent leur disparité au sein et entre les aires urbaines ?

[◇] Indices Notaires-Insee des prix des logements anciens.

le
point sur

**Commissariat général
au développement
durable**

**Service de l'économie,
de l'évaluation et de
l'intégration du
développement durable**
Tour Séquoia
92055 La Défense cedex
Tel. : 01.40.81.21.22

**Directeur de la
publication**
Xavier Bonnet

Rédactrice en chef
Laurence Demeulenaere

ISSN : 2100-1634

Dépôt légal
juillet 2015

Conception graphique
CGDD/SEEIDD/IDAE1