

Communiqué de presse

La carte des prix immobiliers en France : des disparités croissantes, une question d'attractivité

D'après la dernière étude de la Chaire Ville et immobilier de Dauphine*, la carte des prix immobiliers en France est de plus en plus inégalitaire et révèle combien l'attractivité des villes est un facteur clé de sensibilité à la conjoncture.

Paris, le 23 janvier 2013 – Une étude réalisée par Claire Juillard, co-directrice de la Chaire Ville et Immobilier de Dauphine et par Hervé Alexandre, Professeur et membre du centre de recherche DRM (Dauphine Recherche en Management), en partenariat avec le Crédit Foncier, **révèle combien le lien est étroit entre l'attractivité des villes et les prix immobiliers quelle que soit la conjoncture.** Ce lien a été renforcé par la flambée des années 2000, période sur laquelle porte l'étude. Alors que la plus grande incertitude pèse sur la conjoncture, il explique pourquoi les villes sont aujourd'hui si inégales face à la crise.

Les prix immobiliers en France : une carte de plus en plus inégalitaire

La flambée des années 2000 a accentué les disparités des niveaux de prix entre les villes françaises. Contrairement aux idées reçues, le creusement des inégalités est donc la règle. Les phénomènes de « rattrapage » font exception. Ils concernent cependant nos plus grandes métropoles : au moyen d'augmentations record, Marseille-Aix (+161% pendant la flambée), Bordeaux (+147%), Montpellier (+147%) et Toulouse (+145%), par exemple, ont rejoint le haut de la hiérarchie par les prix alors qu'elles apparaissaient bon marché à la fin des années 1990, au bas du cycle haussier. En cause : le renforcement de la métropolisation et de la pression qu'exerce l'accroissement des flux migratoires à l'entrée des principales capitales régionales.

L'attractivité résidentielle, un facteur supplémentaire de flambée

Les aires urbaines les plus attractives de France se rangent parmi celles qui ont le plus flambé. Leur renchérissement est lié à au moins l'un des trois effets suivants :

- l'effet « métropolisation » qui, sur fond de concurrence urbaine accrue, renvoie à la concentration de plus en plus sélective des ressources économiques et humaines dans un nombre limité de métropoles, comme Marseille-Aix et Toulouse de nouveau ;
- l'effet « économie résidentielle », qui renforce l'attractivité de nombre de villes balnéaires des côtes méditerranéenne (Menton-Monaco, Fréjus, etc.) et atlantique (Arcachon, Bayonne, etc.) en s'appuyant sur le développement de la production locale de services et de biens à destination des populations en présence ;
- l'effet « satellite » qui, particulièrement manifeste dans les villes françaises situées dans l'orbite de Genève (Annecy, Annemasse, Thonon-les-Bains), rappelle combien l'attractivité résidentielle concurrence la compétitivité économique dans les arbitrages des ménages.

Au final, la cherté est un signe d'attractivité résidentielle. Elle n'est ni un frein suffisant à l'arrivée de nouveaux habitants ni vraiment une cause de départ mais plutôt le signe d'une place privilégiée dans les principaux circuits de mobilité. A l'opposé, un faible prix n'attire ni ne retient les ménages. Comme à Saint-Quentin, Saint-Chamond et Roanne, villes parmi les

* La flambée immobilière dans les villes françaises, une question d'attractivité ? Par Hervé Alexandre et Claire Juillard – *L'Observateur de l'immobilier*, la revue du Crédit Foncier (ODI) N° 84 – janvier 2013.

moins chères et les moins attractives de France, il peut même apparaître comme le révélateur d'une position en retrait de ces circuits.

Pour découvrir la carte immobilière de la France et les conclusions de cette étude, cliquez sur le dossier de presse ci-joint et sur l'article de l'ODI

Contact presse : Cécile Fondeur
Université Paris-Dauphine
Tel : 01 44 05 41 03
Cecile.fondeur@dauphine.fr

A propos de l'Université Paris-Dauphine

L'Université Paris-Dauphine est un grand établissement d'enseignement supérieur exerçant des activités de formation (initiale et continue) et de recherche dans le champ des sciences des organisations et de la décision (gestion, économie, mathématiques, informatique, droit, sociologie et science politique). Avec 386 professeurs permanents, 9500 étudiants dont 4566 en Master, et plus de 159 formations de niveau Licence, Master et Doctorat. Ré-accréditée Equis en 2012, l'Université Paris-Dauphine est l'une des universités leaders en Europe dans son domaine et est membre fondateur de PSL (Paris Sciences et Lettres), qui fait partie des initiatives d'excellence retenues par un jury international dans le cadre du Grand Emprunt. www.dauphine.fr

A propos de la Fondation Partenariale Paris-Dauphine

La Fondation Partenariale Paris-Dauphine a été créée en octobre 2008 grâce au soutien de six entreprises fondatrices : Bouygues, Bolloré, Exane, Crédit Foncier, Lagardère et GDF-SUEZ et deux grands partenaires : BNP Paribas et la CDC.

Source de financement de projets innovants, la Fondation soutient six grands axes de développement de Dauphine : le rayonnement de la recherche, le développement de l'international, l'entrepreneuriat, l'égalité des chances, l'accès à la culture et la rénovation du campus.

Elle abrite actuellement huit chaires d'enseignement et de recherche, l'incubateur de Dauphine et le programme Egalité des chances.

www.fondation.dauphine.fr