

LES PRIX IMMOBILIERS DANS LES MÉTROPOLIS FRANÇAISES UN RÉVÉLATEUR DE LA PÉNURIE DE LOGEMENTS ?

François Cusin

IRISSO, CNRS-Université Paris-Dauphine, Chaire « Ville et Immobilier »

Les flambées immobilières se nourrissent généralement de comportements spéculatifs. Mais la France n'est pas les États-Unis ou l'Espagne. La situation actuelle ne doit pas masquer une crise structurelle du logement qui est bien réelle. Cette crise est celle d'une offre insuffisante pour les ménages modestes, les familles et les actifs qui travaillent ou cherchent un emploi dans les principaux pôles urbains. Certes, les conditions financières favorables à l'endettement ont permis à de nombreux ménages d'accéder à la propriété de leur logement, mais au prix d'une forte inflation des prix immobiliers. Si le retournement de conjoncture en 2008 a provoqué une diminution de la construction neuve, les baisses de prix dans l'ancien sont restées limitées. La pression qui s'exerce sur les marchés de l'accession est d'autant plus forte que la demande globale de logements est portée par des évolutions socio-démographiques de fond alors que l'offre reste insuffisante, particulièrement dans les zones les plus tendues. Une politique du logement plus efficace, menée à la fois à l'échelle nationale et au niveau local, est nécessaire pour répondre aux besoins des ménages et pour fluidifier les marchés de l'accession, comme ceux du locatif social et privé. La prise en compte du caractère territorialisé et du profil socio-économique de cette demande s'avère indispensable. Et ceci d'autant plus qu'à travers la question du logement se jouent les équilibres sociaux, économiques et urbains de la ville de demain.

Mots clés : Marchés immobiliers, Flambée des prix, Bulle, Crise du logement, Attractivité urbaine, Étalement urbain.

Dans un contexte de crise économique et financière mondiale, l'immobilier résidentiel est aujourd'hui en France au cœur de toutes les inquiétudes. Après plus d'une décennie de flambée des prix, va-t-on assister à l'éclatement d'une bulle immo-

bilie ? Dans le cas contraire, d'ici combien de temps les prix retrouveront-ils un niveau permettant une détente des marchés immobiliers, une remontée du volume des transactions dans l'ancien et une relance de la construction neuve ? Ces questions sont primordiales pour les détenteurs de biens immobiliers, pour les acteurs de la construction et de la promotion et pour les ménages qui cherchent à acquérir un logement. Elles se posent aussi pour les collectivités locales dont les finances (*via* les droits de mutations) sont aujourd'hui directement affectées par la chute des transactions immobilières.

À l'échelle internationale, la formation de bulles immobilières et leur éclatement après 2007 a eu des effets particulièrement retentissants, d'abord aux États-Unis avec la crise des *subprime*, puis en Espagne et en Irlande. En France, l'hypothèse d'une bulle spéculative est beaucoup plus sujette à caution. Si la spéculation a joué un rôle dans la hausse des prix immobiliers, la « crise du logement cher » a également des causes structurelles (Levasseur, 2011). Dans un contexte de forte aspiration des Français à devenir propriétaires, l'évolution des conditions de financement, durant les années 2000, a été globalement favorable à la solvabilité des ménages malgré la hausse des prix immobiliers et l'instabilité des revenus. Mais à la différence des pays ayant connu l'éclatement d'une bulle immobilière, le système de crédit immobilier en France ne repose pas sur le principe du prêt hypothécaire. La cherté du logement provient plus d'une insuffisance structurelle de l'offre globale que d'une spirale spéculative. Or, la demande globale de logements est portée par des facteurs socio-démographiques puissants. Elle a des difficultés à être satisfaite, tant sur le plan qualitatif que quantitatif, principalement en région parisienne et dans les villes les plus attractives sur le plan économique et résidentiel (Batsch *et al.*, 2006 ; Driant, 2010 et 2011).

Les conséquences de ce désajustement sont à la fois urbaines, sociales, économiques et environnementales. Urbaines parce que, dans les métropoles françaises les plus attractives sur le plan économique et résidentiel, l'insuffisance de l'offre nourrit un fort renchérissement des quartiers centraux et péri-centraux, ce qui, par voie de conséquence, renforce l'étalement urbain. Sociales, car l'accès à la propriété, et plus largement au logement, est devenu problématique pour une part croissante de la population. Les

classes moyennes ne sont plus épargnées. Le déclassement professionnel d'une partie d'entre elles se double de trajectoires résidentielles descendantes¹ (Debrand et Taffin, 2006 ; Cusin et Juillard, 2010 ; Cusin, 2012). Économiques, car au-delà de la menace que fait peser le risque d'un effondrement de l'immobilier sur l'ensemble de l'économie nationale, la croissance urbaine de plus en plus diffuse, l'augmentation des déplacements quotidiens, les freins à la mobilité géographique ou encore les taux d'effort élevés consentis par les ménages pour se loger, représentent des coûts à la fois individuels et collectifs. La hausse des prix immobiliers, et à travers elle ceux du foncier, s'avère défavorable à la compétitivité de l'économie française². Environnementales, enfin, car la croissance urbaine non maîtrisée – ou plus précisément non planifiée – fait obstacle aux objectifs de développement durable inscrits dans le Grenelle de l'environnement et régulièrement réaffirmés par les pouvoirs publics.

Dans un premier temps, nous verrons que si le cycle immobilier des années 2000 est hors normes, de par sa généralisation à l'ensemble du territoire français, son ampleur et sa durée, il ne peut simplement s'expliquer par le comportement spéculatif des investisseurs. Nous nous arrêterons sur les facteurs financiers et socio-démographiques qui ont contribué à soutenir la demande de biens immobiliers malgré la flambée des prix. Nous verrons ensuite que derrière la généralité du phénomène, les hausses de prix n'ont pas affecté de manière homogène l'ensemble des villes françaises. L'évolution des prix immobiliers est en fait corrélée à l'attractivité résidentielle des différentes aires urbaines (Juillard et Alexandre, 2012). Deux composantes de l'attractivité sont à prendre en compte : la propension à dégager des soldes positifs à travers les flux migratoires et le profil socio-démographique des entrants et des sortants. Enfin, nous montrerons que si le renforcement de la contrainte de prix touche l'ensemble de la population, les ménages modestes subissent aujourd'hui une forte éviction sur les marchés immobiliers. En effet, l'étude que nous avons menée sur les marchés immobiliers de douze métropoles françaises révèle que ce

1. Ces trajectoires résidentielles descendantes se caractérisent par la perte du statut de propriétaire et/ou la dégradation des conditions de logement lors du dernier déménagement.

2. Le Projet de loi de finance 2013 souligne que le haut niveau des prix immobiliers et des prix du foncier génère des surcoûts pour les entreprises nationales, notamment par rapport à leurs concurrentes allemandes qui n'ont pas été confrontées à la flambée des prix immobiliers.

sont les segments les moins chers qui ont enregistré, entre 1998 et 2007, les plus fortes hausses de prix.

1. La flambée des prix : bulle immobilière ou causes structurelles ?

Le cycle immobilier qui a débuté en France à la fin des années 2000 se démarque à plusieurs titres des précédents cycles. D'abord, la hausse des prix frappe par son ampleur. Entre 2000 et 2010, les prix immobiliers ont augmenté de 70 % de plus que le revenu disponible des ménages (Friggit, 2011). Il s'agit là d'une rupture avec les évolutions historiques des prix. Entre 1965 et 1998, le ratio *prix immobiliers/revenu disponible* avait évolué de manière cyclique autour de sa tendance centrale, à l'intérieur de ce que Friggit a appelé un « tunnel », qui correspond à une hausse tendancielle des prix immobiliers fortement corrélée à celle du revenu des ménages (avec des variations de plus et moins 10 %)³. Au contraire, le cycle immobilier qui a débuté en 1998 s'est très rapidement traduit (dès 2000) par une sortie du « tunnel »⁴. Durant la période, l'augmentation générale des loyers, certes soutenue entre 2002 et 2005, est restée à l'intérieur du même « tunnel ».

Ce cycle a également pour particularité son caractère national. Tandis que la forte hausse des prix de 1985-1991 avait essentiellement touché Paris et sa banlieue⁵, celle des années 2000 a gagné l'ensemble du territoire français. Le retournement de conjoncture de 2008 s'est traduit par une chute du nombre de transactions et des baisses de prix un peu partout en France (à l'exception de Paris) durant l'année qui a suivi. En 2010 et 2011, les prix sont repartis à la hausse avant de connaître à nouveau un léger recul en 2012.

Jusqu'à présent, il n'y a donc pas eu de retour significatif en direction du « tunnel ». La France peut-elle connaître un scénario comparable à celui qu'ont connu les États-Unis, l'Espagne ou

3. Voir aussi, dans cette revue, l'article de Timbeau (2013a) pour une approche alternative à celle de Friggit. Son analyse est fondée sur l'évolution du ratio *loyers/revenus* plutôt que sur le ratio *prix immobiliers/revenus*.

4. Le prix des logements a plus que doublé entre 2000 et 2010 alors que les loyers ont augmenté de 29 %, soit à un rythme proche de celui du revenu disponible des ménages, mais supérieur à celui des prix à la consommation (Gallot, Leprévost et Rougerie, 2011).

5. En 1985-1991, la hausse des prix a été de 67 % en Île-de-France en termes réels, contre seulement 15 % en province (Granelle, 2009).

l'Irlande, avec l'éclatement de la bulle immobilière ? Dans un rapport récent, le Centre d'analyse stratégique (2011) n'écarte pas cette hypothèse. Dans un contexte économique très dégradé, tous les indicateurs immobiliers sont actuellement au rouge⁶. Pourtant, il est difficile d'expliquer la flambée des prix en France par la seule spéculation immobilière (Le Bayon et Péléraux, 2006 ; Friggitt, 2011). L'existence de bulles spéculatives reste difficile à prouver, même si l'on observe sur les marchés des comportements spéculatifs obéissant à des logiques de mimétisme (Renard, 2008 ; Granelle, 2009). Le constat est généralement établi après coup, comme ce fut le cas en 2007 avec le retournement brutal des marchés immobiliers aux États-Unis (débouchant sur la crise des *subprime*), en Espagne et en Irlande. Surtout, le cas français ne se caractérise pas par une situation de surproduction de logements ou d'excès d'offre de prêts immobiliers. En France, la demande potentielle de logements est d'autant plus forte qu'elle est portée par des facteurs socio-démographiques puissants. Les conditions de prêts favorables ont néanmoins joué un rôle dans la formation de ce que Timbeau (2013a) appelle une « bulle robuste » en permettant à une partie de la demande de s'exprimer sur les marchés de l'accession.

1.1. Un environnement bancaire et financier favorable aux achats immobiliers

Du côté des ménages, plusieurs facteurs ont contribué à maintenir leur pouvoir d'achat malgré la hausse des prix, permettant ainsi à la demande de s'exprimer. Durant l'ensemble de la période, l'offre de prêts aux particuliers par les banques a été d'autant plus stimulée que celles-ci, en forte concurrence les unes avec les autres pour attirer de nouveaux clients, utilisent le crédit immobilier comme un élément-clé de leurs stratégies de captation des clients (Cusin, 2004 ; Le Bayon et Péléraux, 2006). Cependant, contrairement aux pays dont le marché des prêts immobiliers repose sur le système hypothécaire (octroi de prêt en fonction de la valeur du bien immobilier), le système français s'avère moins risqué pour

6. Le nombre de transactions dans l'ancien en 2012 est en forte baisse (730 000 contre 800 000 en moyenne). Selon les Notaires de France (2013), la perspective d'une poursuite de cette baisse en 2013 est très probable. En outre, durant l'année écoulée, le volume des ventes dans le neuf par les promoteurs immobiliers a chuté de 25 %, celui des maisons individuelles de 17 %, celui des mises en chantier de nouveaux logements de 19 %.

l'acquéreur et le prêteur (octroi du prêt en fonction de la capacité de remboursement du demandeur de prêt). Ceci limite le risque d'une crise du type de celle qui est survenue aux États-Unis dans la mesure où les banques ne financent que la demande *a priori* solvable (la hausse des prix a d'ailleurs augmenté la sélectivité des prêts octroyés). L'absence de mécanismes de titrisation des prêts immobiliers renforce la stabilité du système. Au contraire, dans le cas américain, les organismes prêteurs ont été d'autant plus incités à se tourner vers des ménages de moins en moins solvables que la titrisation des créances leur permettait de transférer les risques à d'autres. La crise des *subprime* a révélé les effets pervers de ce système qui, à l'ère de la mondialisation du capitalisme financier, met en péril l'ensemble des économies mondiales (Harvey, 2011).

La baisse des taux d'intérêt réels, qui a commencé en 1993 et s'est accélérée après 2001, ainsi que l'allongement de la durée des prêts ont permis de solvabiliser les ménages. L'effet sur la demande a particulièrement joué autour de 2002, alors que s'opérait un ralentissement économique dans un contexte de poursuite de l'augmentation des prix immobiliers. Après 2003, la solvabilité des ménages s'est néanmoins dégradée, les conditions financières ne compensant plus la progression des prix. La demande des accédants à la propriété a alors été soutenue par les aides publiques et fiscales (PTZ, prêts d'accession sociale, prêts conventionnés). Mais en raison de la faible élasticité-prix de l'offre de nouveaux logements, notamment du fait de l'insuffisance de création foncière, ces mesures d'aide ont eu des effets inflationnistes (Gobillon et Le Blanc, 2005). Du côté de l'investissement locatif, les dispositifs de défiscalisation pour l'achat dans le neuf (Périsol, Besson, Robien, Borloo, Scellier) ont également contribué à soutenir la demande. Ils n'ont cependant pas permis d'apaiser les tensions du marché. La construction de logements neufs associés aux mesures de défiscalisation s'est en effet concentrée dans les marchés moins tendus, créant localement des situations d'excès d'offre.

La solvabilisation des ménages par l'évolution des conditions de prêts explique-t-elle à elle seule l'ampleur de la hausse des prix ? Friggitt (2011) souligne l'existence d'un autre facteur agissant de manière concomitante, à savoir le rôle des investisseurs qui, selon lui, a été plus déterminant encore. L'attrait des investisseurs pour les placements immobiliers résidentiels s'expliquerait par leur

« myopie ». Certes, durant la période, les placements immobiliers ont eu un rendement un peu supérieur à celui d'une obligation du Trésor⁷, mais, sur le long terme, ils n'offrent en revanche pas de rendements meilleurs que la Bourse. Selon Friggit, le rapport des investisseurs à la Bourse et à l'immobilier serait d'autant plus biaisé que ceux-ci ne gardent en mémoire que les baisses récentes des placements boursiers et, qu'inversement, ils sous-estiment les risques des placements immobiliers. Cela expliquerait le rebond immobilier de 2009-2010 après la crise de liquidité de 2008. Le krach boursier aurait ainsi achevé de détourner les investisseurs d'un marché des actions qui leur apparaît beaucoup trop risqué. Ceci tend à relativiser l'idée de bulle spéculative dans la mesure où les arbitrages en question dépendent avant tout de comparaisons des rendements immobiliers avec ceux des actifs boursiers⁸.

L'explication proposée par Timbeau (2003a) constitue une alternative à celle de Friggit. Elle met l'accent sur la formation d'une « bulle robuste » de nature différente de celle qui a pu être observée aux États-Unis ou en Espagne. Sa résistance au retournement de conjoncture témoigne de sa « robustesse ». Surtout, sa formation doit beaucoup à l'effet de levier positif dû aux conditions d'emprunt qui a rendu l'achat plus intéressant que la location entre le milieu des années 1990 et celui des années 2000. L'anticipation de plus-values par les acquéreurs-occupants, et pas seulement par les investisseurs, a soutenu la tendance haussière après 2005, et ceci d'autant plus que le niveau de la construction de logements est structurellement insuffisante au regard des évolutions démographiques. En suivant cette analyse, on peut considérer que la poursuite de la flambée des prix immobiliers dans un contexte conjoncturel particulièrement difficile ne résulte pas tant des arbitrages financiers des investisseurs que des arbitrages des ménages qui achètent un logement pour l'habiter, alors que dans le même temps les communes recherchées tendent majoritairement à limiter la création foncière.

7. À Paris, malgré son ampleur, la hausse des prix n'a pas été suffisante pour dégrader la profitabilité relative de l'investissement immobilier comme ce fut au contraire le cas à la fin des années 1980 (Lebayon et Péléraux, 2006).

8. L'effet haussier a d'ailleurs été plus prononcé pour l'investissement locatif que pour l'achat à finalité d'occupation, ce qui explique que les prix aient davantage rebondi après 2008 dans les grandes agglomérations où le statut locatif est plus fréquent (Friggit, 2011).

1.2. Une demande portée par les évolutions socio-démographiques

Au-delà des facteurs financiers qui ont soutenu la demande immobilière, il est nécessaire de prendre en compte les facteurs socio-démographiques qui sous-tendent l'accroissement de la demande de logements en France. Dans un contexte où l'aspiration des Français à posséder leur logement ne se dément pas, cette demande a largement renforcé la pression s'exerçant sur les prix immobiliers. C'est pourquoi, contrairement au boom immobilier de la fin des années 1980, les ménages qui se sont endettés pour acheter un logement (pour y habiter ou le louer) ont joué un rôle déterminant dans la demande (Granelle, 2009). Ils n'ont pas tant acheté pour réaliser une plus-value à court terme que pour profiter de la valeur d'usage du logement (qu'ils considèrent comme supérieure à celle d'un logement loué), pour devenir propriétaire pendant qu'il était encore temps (dans la mesure où ils anticipaient une poursuite de la hausse des prix) ou, encore, dans le cas des ménages investisseurs, pour bénéficier de flux de revenus sur le long terme.

Structurellement, l'augmentation de la population, sous l'effet d'un solde naturel supérieur à la moyenne européenne, auquel s'ajoutent les excédents migratoires, constitue un facteur de soutien durable de la demande. Mais le facteur le plus décisif est l'augmentation du nombre de ménages (plus rapide que celle de la population). Cette évolution peut être interprétée en termes de desserrement des ménages. Alors qu'en 1975, un ménage était en moyenne constitué de 2,9 personnes, ce chiffre est tombé à 2,3 en 2009. La baisse tendancielle de la taille des ménages, à l'œuvre depuis plus d'un siècle, s'est accélérée durant la dernière décennie. Ce desserrement repose sur de multiples facteurs. Au plan démographique, il résulte du vieillissement de la population qui, notamment du fait de la différence d'espérance de vie entre les hommes et les femmes, augmente le nombre de ménages d'une personne. Cette augmentation s'explique également par la mise en couple plus tardive et par le caractère plus fragile des couples. L'accroissement du nombre de familles monoparentales et de familles recomposées contribue également à multiplier les besoins en logements (Batsch, Burckel, Cusin et Juillard, 2006 ; Le Bayon et Péléraux, 2006). Ces évolutions renforcent la pression exercée sur des marchés déjà tendus alors que l'offre peine à suivre. À partir de

la fin des années 1990, cette pression s'est d'autant plus répercutée sur les marchés immobiliers que l'augmentation des revenus des ménages et le rythme de créations d'emplois ont soutenu leur pouvoir d'achat. Ensuite, comme nous l'avons vu, l'amélioration des conditions de financement a pris le relais lorsque le niveau de vie des ménages s'est dégradé.

Certes, l'impact des facteurs démographiques et sociologiques sur l'augmentation de la demande de logements, et plus encore sur les prix immobiliers, reste difficile à évaluer précisément. Certains, à l'image de Friggit (2011), sont enclins à relativiser cet impact. Néanmoins, ces facteurs pèsent d'autant plus que la situation du logement en France se caractérise par un déséquilibre chronique entre l'offre et la demande. L'ampleur de ce déséquilibre est parfois évaluée en termes quantitatifs globaux, et certains évoquent un déficit compris entre 800 000 et 1 million de logements en France. Le déficit de logements renvoie avant tout à l'insuffisance de logements abordables pour les ménages modestes (Driant, 2011)⁹. Au-delà, il fait sentir ses effets sur l'ensemble de la « chaîne du logement », pénalisant la mobilité résidentielle des ménages, y compris celle des classes moyennes (Cusin et Juillard, 2010 ; Cusin, 2013). D'où des répercussions en cascade sur les autres maillons de la « chaîne ». En outre, si le déficit est d'abord quantitatif, le décalage entre l'offre et la demande doit également être appréhendé sous l'angle de l'inadéquation de l'offre à la solvabilité et à la taille des ménages. Enfin, les besoins en logements doivent être appréhendés de manière localisée plutôt qu'au niveau national. Il ne s'agit pas seulement de construire plus de logements, mais de construire des logements offrant un meilleur accès aux centres urbains et aux bassins d'emplois, en premier lieu dans les zones les plus tendues (Driant, 2011).

La pression exercée sur les marchés de l'acquisition est d'autant plus forte que le souhait des Français d'accéder à la propriété reste à un niveau élevé, relativement stable depuis l'après-guerre (autour de 80 % chez les non propriétaires). Le souhait de posséder sa résidence principale répond traditionnellement à un désir d'autonomie (se sentir « chez soi », pouvoir personnaliser son logement), à l'acqui-

9. La situation du mal logement (au sens large du terme) concerne 3,6 millions de personnes, selon les derniers chiffres de la Fondation Abbé Pierre (2013).

tion d'un statut symbolique et à une logique d'accumulation patrimoniale. Mais, au-delà du modèle d'un parcours résidentiel ascendant dont la propriété du logement constituerait l'étape ultime, l'habitat est de plus en plus investi d'une fonction de sécurisation, à la fois psychologique, sociale et patrimoniale. La recherche de la sécurisation par la propriété du logement doit être interprétée à l'aune de la montée des incertitudes professionnelles et des inquiétudes sur l'avenir des retraites (Driant, 2010). Pour nombre de ménages, elle s'accompagne de choix de localisation visant à s'éloigner de quartiers jugés trop denses et perçus comme socialement difficiles. Ceci renforce la recherche d'entre-soi et nourrit la ségrégation socio-spatiale. Globalement, l'incertitude concernant l'avenir conduit au développement de formes d'investissements compensatoires dans l'habitat (Jaillet, 2004), et au renforcement du désir d'ancrage. Cette logique s'est d'autant plus répandue que, depuis la réforme de 1977 (diminuant les aides à la pierre au profit des aides à la personne), les politiques publiques ont encouragé l'accession à la propriété, quand elles ne l'ont pas érigée, comme durant la période 2007-2012, en objectif central d'une politique du logement visant à promouvoir « une France de propriétaires ».

Cependant, si l'accession à la propriété du logement n'est pas toujours le choix économiquement le plus avantageux pour les ménages (Coloos, 2010), elle n'est pas non plus un gage absolu de sécurité, notamment en raison des incertitudes pesant sur l'emploi et sur la stabilité des couples. Dans les faits, durant la période récente, une part significative de ménages ont fait l'expérience de mobilités résidentielles descendantes. Ainsi, 23 % des ménages des couches populaires et même 28 % de la frange modeste des classes moyennes ont perdu le statut de propriétaires à l'occasion de leur dernier déménagement (Cusin, 2012). Mais compte tenu de l'aspiration forte à la propriété et de l'insuffisance d'alternative attractive du côté de la location, tous les ménages qui pourront accéder à la propriété continueront de le faire, au prix de taux d'effort grevant leur budget, d'une capacité plus limitée à la mobilité résidentielle (donc d'une adaptabilité moindre aux évolutions de l'emploi), et d'un risque accru de surendettement¹⁰.

La hausse des prix immobiliers a eu des effets limités sur les loyers, principalement en raison des mesures encadrant leur progression¹¹. Durant la période 1998-2012, l'évolution de l'indice

des loyers rapporté au revenu disponible des ménages a connu deux phases très contrastées. Entre 1998 et 2002, cet indice a baissé significativement. Depuis, il augmente lentement et retrouve son niveau de 1998. Cependant, comme le montre Timbeau (2013a) en comparant la capacité d'accumulation patrimoniale des propriétaires et des locataires, les évolutions conjoncturelles sont devenues, depuis 2005, plus favorables aux locataires qu'aux nouveaux propriétaires. Mais, le report des ménages vers la location est contraint par l'insuffisance de logements abordables dans les zones où les prix immobiliers sont les plus élevés. En effet, le malthusianisme foncier et les oppositions des riverains à la densification de leur quartier freinent la construction neuve, surtout lorsqu'il s'agit de programme de logements sociaux dans des communes qui en sont peu dotées.

Si, dans l'ensemble, les ménages ont vu leur taux d'effort augmenter durant la période¹², cette hausse a été maximale pour les locataires situés dans le premier quartile de revenu. Elle n'épargne pas non plus les ménages des classes moyennes, situés entre le 2^e décile et le 7^e décile de niveau de vie, qui sont confrontés à une forte hausse des dépenses contraintes, au premier rang desquelles figure le logement (Bigot, 2009). Une partie des classes moyennes (la frange la plus modeste) partage aujourd'hui le sort des classes populaires en matière de logement. Ne pouvant pas accéder à la propriété et moins présente dans le logement social que les classes populaires, cette frange modeste des classes moyennes se trouve sur-représentée dans le parc locatif, à la fois cher et souvent de moins bonne qualité (Cusin, 2012). Les jeunes en particulier sont pénalisés. Plus dépendants des lieux d'études et des emplois situés dans les pôles urbains, ils ont connu une hausse plus rapide de leur taux d'effort que les autres classes d'âge (Bugeja et Accardo, 2009). Pour eux, l'ajustement ne peut se faire par

10. Outre le risque individuel de défaillance des propriétaires en raison de charges de remboursement trop lourdes, le contexte général d'instabilité des revenus accroît le risque de multiplication des copropriétés en difficulté, lorsque les propriétaires n'ont plus collectivement les moyens d'assurer la maintenance de leur immeuble (Driant, 2011).

11. Aux mesures d'encadrement des loyers au cours du bail et lors de son renouvellement s'est ajouté, depuis le 1^{er} août 2012, le contrôle des loyers en cas de relocation dans les 38 agglomérations où les marchés sont les plus tendus.

12. Sur l'évolution des taux d'effort selon le statut d'occupation et le profil des ménages, voir : Plateau (2006), Fack (2009), Coloos (2010), Levasseur (2011), Pirus (2011) et Bugeja (2011).

l'accès à un logement social compte tenu de leur caractère moins prioritaire par rapport aux familles. Ces constats relatifs aux locataires conduisent à souligner deux aspects importants de la crise actuelle du logement. Si la cherté du logement à l'achat constitue une barrière infranchissable pour bon nombre de ménages souhaitant accéder aux quartiers situés dans les zones denses (particulièrement en région parisienne), cette situation n'est pas compensée par une offre locative sociale et intermédiaire suffisante dans ces mêmes zones. Ceci encourage la périurbanisation, freine les parcours résidentiels et limite la mobilité géographique pour raison professionnelle.

Au-delà de la tendance générale, de fortes disparités dans l'évolution des prix

À l'échelle nationale, les prix immobiliers dans l'ancien ont plus que doublé entre 1998 et 2007. Mais cette flambée générale des prix masque de fortes disparités territoriales. Une analyse des évolutions de prix à l'échelle des 100 principales aires urbaines montre que les villes où les marchés immobiliers se sont le plus tendus sont celles qui ont été les plus attractives sur le plan résidentiel. La pression exercée sur les prix immobiliers est à la fois une question de flux migratoires et de profil socio-démographique des migrants. L'approche par les marchés locaux confirme que l'évolution des prix immobiliers possède une composante forte liée à l'augmentation de la demande effective de logements reposant sur des mobilités résidentielles longues. Or l'offre de logements neufs ne s'adapte qu'avec retard à la pression exercée par la demande, qu'elle soit d'origine externe ou interne aux aires urbaines. L'aire urbaine parisienne suit un modèle particulier. Déficitaire sur le plan migratoire, son attractivité s'exerce de manière très sélective. Paris souffre d'une insuffisance de construction neuve, particulièrement dans les zones déjà denses, alors même que sa dynamique de métropolisation en fait une ville attractive pour des populations très qualifiées qui recherchent des localisations centrales ou péri-centrales.

L'étude des marchés locaux permet également de mettre en évidence une évolution qui est rarement soulignée : durant la période de flambée des prix immobiliers, ce sont les segments les moins chers qui ont le plus augmenté. Par conséquent, le parc

immobilier abordable pour les ménages modestes s'est considérablement réduit. Les baisses de prix enregistrées depuis 2008 n'ont pas été suffisamment fortes pour modifier significativement cette situation. D'où la sélectivité accrue des marchés immobiliers, devenus inabordables pour une grande majorité de candidats à la primo-accession. Ceci conduit à un accroissement de la pression s'exerçant sur les marchés locatifs sociaux et privés.

1.3. Disparités géographiques et attractivité résidentielle des villes

Si l'on définit l'attractivité résidentielle comme la capacité à attirer de nouveaux habitants et à conserver ceux déjà présents, les soldes migratoires en fournissent une mesure objective (Alexandre, Cusin et Juillard, 2010). Durant la période 1999-2006, les aires urbaines les plus attractives se situent dans le Sud-Est, le Sud-Ouest et l'Ouest de la France, ainsi que dans le nord des Alpes. À l'opposé, les aires urbaines situées dans les régions du Nord et de l'Est sont en très grande majorité déficitaires. Il s'agit pour la plupart de villes confrontées à la désindustrialisation et aux difficultés de la reconversion économique. À l'exception de Paris, les aires urbaines les plus chères se trouvent toutes dans les régions françaises les plus attractives (Alexandre et Juillard, 2012). Le clivage entre une France du Sud et de l'Ouest et une France du Nord est plus marqué pour les appartements que pour les maisons individuelles (Cartes 1 et 2). Il s'est par ailleurs renforcé durant la période de flambée des prix (Carte 3).

Une analyse des flux entrants et sortants et du profil socio-démographique des personnes mobiles durant la période 1999-2006 permet de distinguer plusieurs modèles d'attractivité (Collet, Cusin et Juillard, 2011 ; Cusin, 2013). Se différencient ainsi les aires urbaines présentant une forte spécialisation dans l'accueil de cadres, de retraités ou bien d'étudiants. Paris se distingue à la fois par son attractivité particulièrement sélective (avec une part très élevée de cadres et professions intellectuelles supérieures parmi les entrants) et sa forte propension à refouler hors de l'aire urbaine des familles avec enfants et des retraités. La région capitale incarne ainsi le modèle d'une forte métropolisation économique qui s'accompagne de soldes migratoires structurellement déficitaires depuis 1968. À une autre échelle, Toulouse, Nantes ou Rennes représentent des modèles de métropolisation plus équilibrés,

alliant forte attractivité économique et résidentielle. D'autres aires urbaines comme Nice ou Toulon se caractérisent quant à elles par leur capacité à attirer en nombre des retraités. Les villes à forte spécialisation étudiante se démarquent au contraire par une attractivité globale plus faible, et nombre d'entre elles enregistrent des déficits migratoires. C'est le cas de Nancy, Reims, Amiens ou encore Dijon.

Le type d'attractivité influe sur les évolutions immobilières. Le haut niveau des prix d'une bonne partie de l'aire urbaine de Paris, et plus encore de son centre, résulte de la très forte sélectivité de son attractivité. L'aire urbaine parisienne polarise les cadres, les professions intellectuelles supérieures, les jeunes diplômés et les étudiants. Elle est la seule aire urbaine à combiner déficit migratoire et forte pression sur les marchés immobiliers. Elle présente en outre une spécificité en termes de structure des prix immobiliers. La taille de son territoire explique de fortes décotes des prix immobiliers à mesure que l'on s'éloigne du centre. La structure des prix parisiens correspond donc au modèle « centre-périphérie » particulièrement prononcé (Cusin et Juillard, 2012)¹³. En 2010, le prix médian à Paris *intra-muros* était de 7 180 €/m², contre 4 200 €/m² en banlieue proche, 3 050 €/m² en banlieue plus lointaine et 2 770 €/m² dans la couronne périurbaine. La sélectivité socio-économique est maximale dans Paris *intra-muros*. La décote de la banlieue par rapport au centre est plus importante encore pour les maisons en raison de leur rareté dans Paris *intra-muros*. Durant la période de flambée des prix, cette structure de type « centre-périphérie » s'est renforcée avec un fort renchérissement des biens immobiliers au centre et dans le quadrant sud-ouest de la banlieue. La ville-centre a vu se renforcer sa spécialisation dans l'accueil des cadres et des professions intellectuelles supérieures. Ceux-ci représentaient 44 % des acquéreurs en 2007 (contre 25 % en banlieue et 14 % dans le périurbain). La structure des prix immobiliers pari-

13. Le modèle « centre-périphérie » correspond à une structure classique des prix immobiliers, avec un niveau maximal au centre et des gradients de prix qui décroissent avec l'éloignement au centre. On retrouve un modèle analogue, mais moins prononcé, à Lyon, Toulouse, Bordeaux ou Nantes. À l'opposé, à Marseille-Aix, à Montpellier (pour les appartements) et à Lille (pour les maisons), les prix augmentent avec l'éloignement au centre. Nice fait partie de la catégorie des aires à « banlieue valorisée » (zone la plus chère de l'aire). Ceci montre que les tensions s'exerçant sur les marchés immobiliers se localisent de manière différenciée selon les aires urbaines, en fonction de leur taille, de leur géographie, de leur économie et de leur histoire locale.

sien, comme son évolution, s'explique très largement par sa dynamique de métropolisation à une échelle internationale et par la forte attractivité de son centre.

Si, avec 175 % de hausse pour les appartements entre 1999 et 2007, Paris *intra-muros* n'affiche pas le rythme de croissance le plus élevé, la capitale a néanmoins creusé l'écart avec les autres villes-centres en termes de différences de prix avec celles-ci. En outre, depuis, 2007, les prix immobiliers ont continué leur progression pour atteindre près de 8 500 euros le m² fin 2012, soit 2,6 fois le prix médian à Lyon et 3,4 fois celui de Toulouse (Notaires de France, 2013). Concentrant les fonctions métropolitaines supérieures et l'attractivité touristique sur un très petit périmètre géographique, Paris est devenue inaccessible pour la plupart des familles des classes moyennes. Son marché immobilier est, à l'image d'autres « villes globales », comme Londres ou New York. Les communes limitrophes, pour l'essentiel situées à l'Ouest et au Sud-Ouest, sont devenues des marchés de report pour les cadres supérieurs, qui se prolongent dans l'ensemble des Hauts-de-Seine et, plus loin, dans les Yvelines (Berger, 2011).

Une étude économétrique menée à l'échelle des 100 principales aires urbaines françaises permet de mieux cerner les relations entre l'attractivité résidentielle et l'évolution des prix immobiliers (Alexandre et Juillard, 2012)¹⁴. Cette étude montre que, durant la période 1999-2006, la flambée immobilière a accentué les disparités de prix entre les villes. Contrairement aux idées reçues, le creusement des écarts de prix est la règle et les phénomènes de rattrapage, l'exception. L'accroissement des disparités de prix entre les aires s'est opéré de façon plus marquée dans le collectif, alors que les disparités y apparaissaient initialement moins fortes que dans l'individuel. La différence tient à ce que le collectif se concentre dans les zones qui ont subi les plus fortes pressions immobilières : les villes-centres et leur banlieue proche. Dans le collectif, les aires urbaines les plus chères en 1999 sont celles qui ont le plus augmenté pendant les années 2000 et les moins chères, celles qui ont le moins augmenté.

14. Ces travaux, portant sur la période 1999-2006 reposent sur l'exploitation conjointe de la base Migcom de l'INSEE et des bases notariales BIEN et PERVAL.

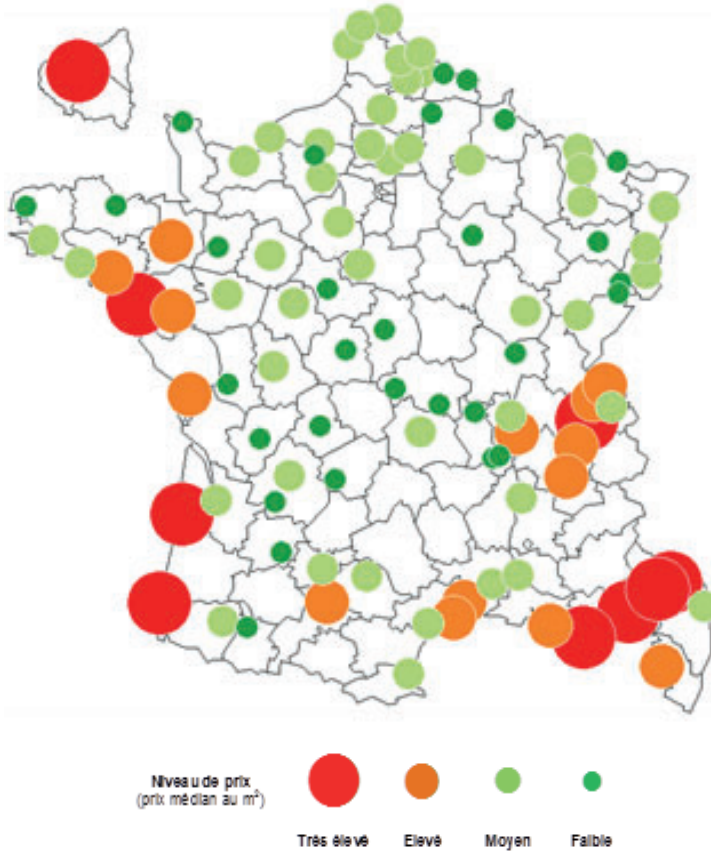
Les villes pour lesquelles la dynamique de métropolisation est forte sont celles qui ont connu parmi les plus fortes hausses de prix. Les douze villes ayant le rang d'« aires métropolitaines », au sens de l'INSEE¹⁵, ont en moyenne plus augmenté que les autres aires urbaines. En outre, les métropoles qui ont le plus progressé dans la hiérarchie sont celles qui ont été les plus attractives au plan résidentiel durant les années 2000 : Toulouse, puis Montpellier, Bordeaux et Marseille-Aix. Lyon se maintient, tandis que Strasbourg, Orléans et Lille, beaucoup moins attractives, ont reculé dans cette hiérarchie des prix immobiliers. Parmi les autres aires urbaines, celles situées dans les régions les plus attractives ont également enregistré des hausses de prix très supérieures à la moyenne (Cartes 1 et 2). C'est notamment le cas de Fréjus, Menton-Monaco, Sète, Perpignan, Béziers, Toulon, Nîmes et Ajaccio sur la façade méditerranéenne, de Bayonne et Arcachon dans le Sud-Ouest, de Saint-Nazaire, Lorient et Angers dans l'Ouest, et d'Annemasse, Thonon-les-Bains, Annecy et Cluses dans les Alpes du Nord.

Au-delà de la dimension « quantitative » de l'attractivité, le profil des nouveaux habitants a un impact direct sur les prix immobiliers (Alexandre et Juillard, 2012). L'analyse économétrique montre que, toutes choses égales par ailleurs, les prix augmentent d'autant plus que la part des ménages déjà propriétaires est forte parmi les entrants. On observe le même type de corrélation en ce qui concerne les retraités, dont l'arrivée en nombre est un facteur à part entière de tension immobilière. À l'inverse, plus la part des étudiants entrants est élevée, moins les prix ont augmenté entre 1999 et 2006. La forte présence d'étudiants détend le marché de l'achat-vente en concentrant la demande de logements dans le parc locatif. Un autre résultat est à souligner : plus la part des entrants en provenance de la même région que celle de l'aire urbaine est élevée, moins les prix ont augmenté entre 1999 et 2006. De fait, la corrélation s'observe dans de nombreuses aires urbaines du nord et du nord-est de la France. Ces territoires se situent en retrait des principaux circuits de mobilité résidentielle. D'une part, ils attirent peu de nouveaux habitants venant du reste de la France. D'autre part, les ménages quittant les villes les plus touchées par le

15. Ce sont les aires urbaines qui concentrent le plus de cadres des fonctions métropolitaines supérieures.

déclin industriel se dirigent principalement vers des villes plus dynamiques situées dans la même région ou dans une région proche, plutôt que vers les villes françaises dont le dynamisme de l'emploi est le plus fort (Davezies, 2012 ; Cusin, 2013).

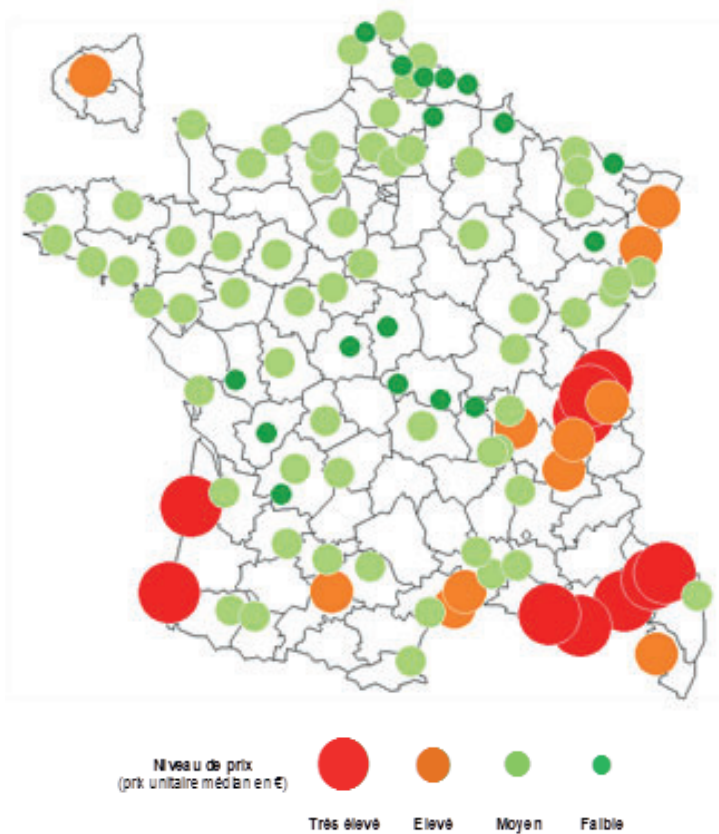
Carte 1. Hiérarchie des 100 principales aires urbaines selon le prix des appartements en 2006



Note : Carte conçue avec le logiciel Philcarto (Alexandre et Juillard, 2012).

Source : Données BIEN et PERVAL - traitements Paris-Dauphine.

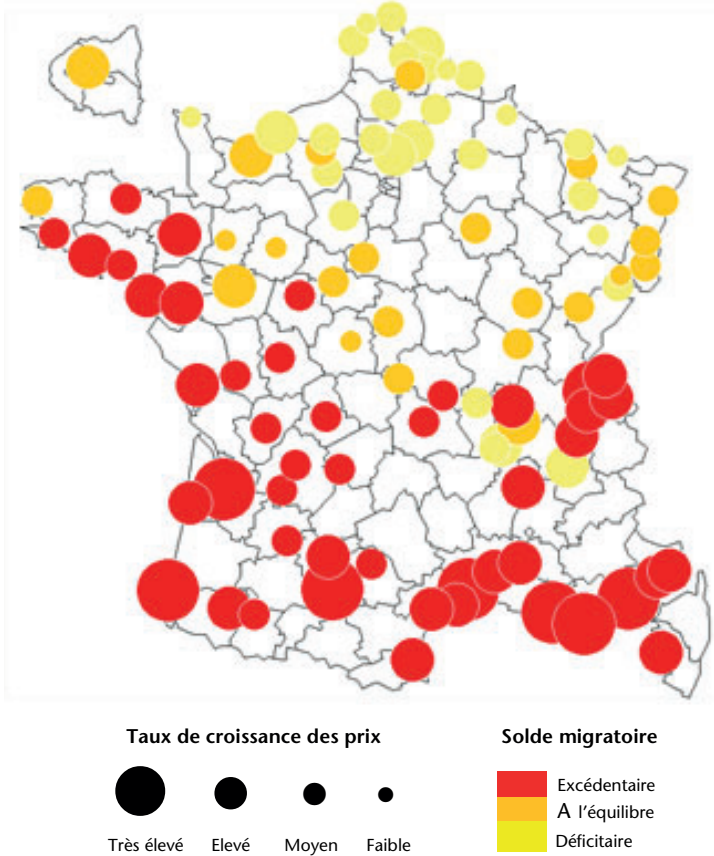
Carte 2. Hiérarchie des 100 principales aires urbaines françaises selon le prix des maisons en 2006



Note : Carte conçue avec le logiciel Philcarto (Alexandre et Juillard, 2012).

Source : Données BIEN et PERVAL - traitements Paris-Dauphine.

Carte 3. Solde migratoire et taux de croissance des prix dans les 100 principales aires urbaines françaises (1999-2006)



Note : Carte conçue par Paris-Dauphine avec le logiciel Philcarto.

Source : Insee, Base Migcom 2006/Données BIEN et PERVAL – Traitements Paris-Dauphine.

1.4. Un fort renchérissement des marchés « abordables » très défavorable aux ménages modestes

L'évolution des marchés immobiliers pénalise particulièrement les ménages modestes dans les zones tendues, et ceci d'autant plus que partout ce sont les biens les plus abordables qui ont connu la plus forte croissance de leur prix. À la flambée des prix s'ajoute donc un effet de déformation de la structure des prix que les baisses enregistrées depuis 2008 n'ont pas fondamentalement remises en cause. Aujourd'hui, les candidats à la primo-accession ayant des

revenus modestes se trouvent largement évincés des marchés des centres-urbains. À l'échelle nationale, les accédants à la propriété appartenant au premier quartile de niveau de vie étaient 10 % en 2006, contre 13 % dix ans plus tôt (Arnault et Crusson, 2012)¹⁶.

La mesure des évolutions par décile de prix dans douze aires urbaines¹⁷ permet de mesurer la déformation de la structure des prix immobiliers due à une progression plus rapide des prix des biens les moins chers¹⁸. Si l'on classe les biens immobiliers par décile de prix dans chacune des trois zones (ville-centre, banlieue, couronne périurbaine), on constate que la hausse des prix entre 1998 et 2007 a eu pour effet une réduction des disparités de prix calculées à l'aide du rapport interdécile (D9/D1) (Cusin et Juillard, 2012)¹⁹. Or, cette réduction des disparités est imputable à une valorisation plus forte des marchés les moins chers (biens compris entre le 1^{er} et le 5^e décile) que des marchés haut de gamme (biens supérieurs au 9^e décile). Après le retournement de 2008, les baisses de prix des biens les moins chers n'ont pas été suffisantes pour compenser l'éviction par les prix des ménages modestes, à l'œuvre depuis 1998 (voir tableaux 1 à 6).

Prenons le cas de Marseille-Aix pour illustrer cette analyse. L'aire urbaine fait partie de celles qui ont connu la plus forte croissance des prix immobiliers pendant la période de flambée. Elle a en outre enregistré une augmentation record des prix des segments les moins chers entre 1998 et 2007. Dans la ville-centre de Marseille, le 1^{er} décile des appartements est passé de 420 €/m² à 1 720 €/m², soit une augmentation de 310 % en 9 ans. C'est la plus forte enregistrée parmi les douze aires urbaines étudiées. Dans le même temps, le 9^e décile n'augmentait « que » de 179 %, passant de 1 280 à 3 570 €/m². Le 1^{er} décile des maisons a quant à lui augmenté de 238 % (troisième hausse derrière Paris et Lille), passant de 50 300 € en 1998 à 170 000 € en 2007. La hausse du 9^e décile n'a été que de 116 % durant la même période. L'ensemble de l'aire urbaine

16. Durant la période, le taux de propriétaire a progressé, sauf pour les plus modestes. Ce taux était de 36,6 % pour 1^{er} quartile en 2006 contre 38,2 % en 2002 (Briant et Rougerie, 2008).

17. Il s'agit de Paris, Marseille-Aix, Lyon, Lille, Nice, Toulouse, Bordeaux, Strasbourg, Nantes, Rennes, Montpellier et Orléans.

18. Cette étude a été réalisée dans le cadre d'un partenariat entre l'Université Paris-Dauphine, le Conseil Supérieur du Notariat et la Chambre des notaires de Paris-Île-de-France.

19. Seule Nice fait exception à cette tendance.

marseillaise a suivi la même tendance : le 1^{er} décile des maisons en banlieue (+244 %) et dans le périurbain (+334 %), ainsi que celui des appartements en périurbain (+257 %) font partie des plus fortes hausses enregistrées.

Le cas marseillais illustre particulièrement bien l'effet de réduction des disparités de prix reposant sur la très forte valorisation des marchés bas de gamme. D'où une réduction du parc mutable accessible aux acquéreurs à plus faible pouvoir d'achat immobilier. Le retournement de conjoncture des années 2008-2009 a inversé la tendance, mais de manière limitée. Selon les zones considérées, les 1^{ers} déciles de prix n'ont diminué que dans une fourchette comprise entre 1 et 8 %. Dans le périurbain marseillais, le 1^{er} décile des maisons a même augmenté de 10 % entre 2007 et 2010.

D'autres villes ont connu de très fortes augmentations du prix des marchés les moins chers, bien supérieures à celles de leurs marchés haut de gamme. C'est tout particulièrement le cas à Toulouse pour les appartements en ville-centre et les maisons dans le périurbain, à Paris pour les maisons en ville-centre, à Montpellier pour les appartements en banlieue, à Lille, pour les appartements en banlieue ou encore à Rennes pour les appartements dans le périurbain.

Parmi les douze aires urbaines de l'étude, celles qui ont connu une plus faible valorisation des marchés bas de gamme sont : Strasbourg (appartements et maisons en ville-centre, appartements en banlieue et en périurbain), Orléans (maisons en banlieue), Paris (maisons en périurbain). Ces marchés font partie des moins tendus au sein de l'ensemble des aires de l'étude. Plus globalement, à l'exception de Nice²⁰, la progression du 1^{er} décile a été partout plus forte que celle du 9^e décile entre 1998 et 2007.

Durant la période, la baisse des taux, de l'allongement de la durée des prêts et le dispositif du Prêt à Taux Zéro (PTZ) ont permis à des ménages modestes d'accéder à la propriété. Mais l'amélioration des conditions de financement a nourri l'envolée des prix des biens immobiliers les plus abordables. Dans un contexte général de flambée des prix, ce phénomène a pu localement être renforcé par

20. L'aire urbaine de Nice se distingue des autres marchés en raison de la forte valorisation de son segment haut de gamme qui correspond à des biens immobiliers de prestige très recherchés.

le report des ménages des classes moyennes vers les quartiers populaires centraux ou péricentraux en cours de gentrification ou vers des zones moins valorisées de la banlieue ou du périurbain.

En 2007, après neuf ans de hausse ininterrompue, la sélectivité des marchés immobiliers est devenue maximale. Par exemple, au sein des douze métropoles de l'étude, alors que le premier décile des prix des appartements était compris, en ville-centre, entre 420 €/m² (à Marseille) et 880 €/m² (à Paris), ils étaient en 2007 compris entre 1 450 €/m² (à Orléans) et 4 500 €/m² (à Paris) (tableau 1). Durant les trois années qui ont suivi, des baisses de ces premiers déciles ont été enregistrées, mais elles n'ont pas excédé 11 % dans les villes-centres (à comparer aux hausses comprises entre 105 % et 310 % durant la période précédente).

Aujourd'hui, la barrière de prix que les primo-accédants modestes doivent franchir est très élevée. Le clivage entre propriétaires et non-propriétaires s'est donc considérablement accru depuis la fin des années 1990, en premier lieu dans les villes les plus attractives. Dans celles-ci, le pouvoir d'achat immobilier des jeunes, des couples avec enfant et des familles monoparentales s'est particulièrement dégradé (Beaubrun-Diant, 2010). Globalement, la part des jeunes (moins de 30 ans) parmi les accédants à la propriété n'a cessé de diminuer avec la hausse des prix immobiliers. Les familles modestes se reportent quant à elles vers les zones les plus éloignées des centres urbains pour accéder à la propriété et disposer d'un logement adapté à leur besoin d'espace. En 2007, point haut du cycle immobilier, la sous-représentation à l'achat des employés et surtout les ouvriers est maximale en ville-centre et minimale dans le périurbain (tableaux 7, 8 et 9). Ce mouvement d'éloignement croissant des classes populaires est particulièrement fort dans les aires urbaines dont la structure de prix est de type « centre-périphérie », comme Paris, Lyon ou Nantes. À l'effet tâche d'huile des prix immobiliers, s'ajoute celui des aides à l'accession à la propriété (Driant, 2009 ; Merlin, 2009)²¹.

21. Les aides publiques destinées à l'acquisition d'un logement neuf (PAP puis PTZ) sont assorties de plafond de prix, ce qui a conduit les ménages au budget limité à privilégier les zones les plus périphériques, là où le foncier est le moins cher.

Tableau 1. Évolution des 1^{er} et 9^e déciles de prix des appartements en ville-centre

En €/m²

	1 ^{er} décile de prix en ville-centre					9 ^e décile de prix en ville-centre				
	1998	2007	2010	Évolution 1998-2007 En %	Évolution 2008-2010 En %	1998	2007	2010	Évolution 1998-2007 En %	Évolution 2008-2010 En %
Marseille-Aix	420	1 720	1 590	310	-7,6	1 280	3 570	3 560	179	-0,3
Toulouse	490	1 710	1 670	249	-2,3	1 360	3 390	3 300	149	-2,7
Paris	1 400	4 500	5 080	221	12,9	3 530	8 340	9 550	136	14,5
Lyon	610	2 090	2 050	243	-1,9	1 380	3 560	3 800	158	6,7
Bordeaux	540	1 850	1 760	243	-4,9	1 230	3 200	3 410	160	6,6
Nice	700	2 320	2 390	231	3,0	1 920	5 020	5 100	161	1,6
Montpellier	520	1 650	1 640	217	-0,6	1 300	3 260	3 400	151	4,3
Nantes	620	1 850	1 750	198	-5,4	1 300	3 090	3 190	138	3,2
Lille	670	1 840	1 900	175	3,3	1 410	3 340	3 920	137	17,4
Orléans	650	1 450	1 420	123	-2,1	1 310	2 570	2 590	96	0,8
Rennes	740	1 670	1 490	126	-10,8	1 480	3 170	2 990	114	-5,7
Strasbourg	760	1 560	1 550	105	-0,6	1 520	3 140	3 160	107	0,6

Source : BIEN et PERVAL – Traitements Paris-Dauphine.

Tableau 2. Évolution des 1^{er} et 9^e déciles de prix des appartements en banlieueEn €/m² et en %

	1 ^{er} décile de prix en banlieue					9 ^e décile de prix en banlieue				
	1998	2007	2010	Évolution 1998-2007 En %	Évolution 2008-2010 En %	1998	2007	2010	Évolution 1998-2007 En %	Évolution 2008-2010 En %
Montpellier	470	1 910	1 760	306	-7,9	1 150	3 090	3 290	169	6,5
Toulouse	490	1 730	1 580	253	-8,7	1 170	2 870	2 720	145	-5,2
Lyon	520	1 670	1 640	221	-1,8	1 180	2 980	3 040	153	2,0
Orléans	540	1 430	1 310	165	-8,4	1 100	2 260	2 310	105	2,2
Nice	840	2 650	2 630	215	-0,8	2 460	6 310	6 370	157	1,0
Marseille-Aix	600	1 940	1 960	223	1,0	1 630	4 360	4 620	167	6,0
Paris	880	2 290	2 310	160	0,9	2 580	5 380	5 900	109	9,7
Bordeaux	480	1 470	1 450	206	-1,4	1 070	2 780	2 860	160	2,9
Lille	530	1 420	1 320	168	-7,0	1 220	2 740	2 810	125	2,6
Rennes	790	1 810	1 580	129	-12,7	1 370	2 800	2 600	104	-7,1
Strasbourg	780	1 650	1 500	112	-9,1	1 330	2 690	2 600	102	-3,3
Nantes	570	1 560	1 520	174	-2,6	980	2 610	2 640	166	1,1

Source : BIEN et PERVAL – Traitements Paris-Dauphine.

Tableau 3. Évolution des 1^{er} et 9^e déciles de prix des appartements en périurbain

En €/m²

	1 ^{er} décile de prix en périurbain					9 ^e décile de prix en périurbain				
	1998	2007	2010	Évolution 1998-2007 En %	Évolution 2008-2010 En %	1998	2007	2010	Évolution 1998-2007 En %	Évolution 2008-2010 En %
Rennes	510	1 710	1 600	235	-6,4	1 320	2 530	2 500	92	-1,2
Marseille-Aix	560	2 000	2 060	257	3,0	2 450	6 900	6 480	182	-6,1
Lyon	410	1 270	1 310	210	3,1	1 120	2 740	2 720	145	-0,7
Paris	720	1 910	1 870	165	-2,1	1 910	3 940	4 020	106	2,0
Montpellier	700	2 000	2 060	186	3,0	1 810	4 520	4 270	150	-5,5
Nice	380	1 120	1 250	195	11,6	1 310	3 940	3 500	201	-11,2
Strasbourg	750	1 490	1 360	99	-8,7	1 280	2 760	2 630	116	-4,7
Nantes	nd	1 296	nd	nd	nd	nd	3 330	nd	nd	nd
Orléans	nd	1 000	1 090	nd	9,0	nd	2 030	2 130	nd	4,9
Toulouse	nd	1 000	1 140	nd	14,0	nd	2 410	2 350	nd	-2,5
Bordeaux	nd	nd	893	nd	nd	nd	nd	2 840	nd	nd
Lille	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd

Source : BIEN et PERVAL – Traitements Paris-Dauphine.

Tableau 4. Évolution des 1^{er} et 9^e déciles de prix des maisons en ville-centre

En €

	1 ^{er} décile de prix en ville-centre					9 ^e décile de prix en ville-centre				
	1998	2007	2010	Évolution 1998-2007 En %	Évolution 2008-2010 En %	1998	2007	2010	Évolution 1998-2007 En %	Évolution 2008-2010 En %
Paris	98 900	430 000	540 000	335	25,6	1 176 800	3 438 000	3 950 000	192	14,9
Lille	23 600	95 000	105 000	303	10,5	114 000	313 000	340 000	175	8,6
Marseille-Aix	50 300	170 000	155 700	238	-8,4	256 100	553 600	535 000	116	-3,4
Lyon	64 800	205 000	197 000	216	-3,9	274 400	601 400	618 000	119	2,8
Bordeaux	42 700	137 700	150 000	222	8,9	198 200	472 500	480 000	138	1,6
Montpellier	62 500	180 000	162 000	188	-10,0	190 600	445 000	460 000	133	3,4
Toulouse	57 200	175 500	160 000	207	-8,8	192 100	500 000	454 300	160	-9,1
Nantes	57 900	160 000	162 000	176	1,3	199 700	467 000	450 000	134	-3,6
Rennes	76 200	185 000	162 000	143	-12,4	219 100	446 200	430 000	104	-3,6
Strasbourg	91 000	180 000	170 300	98	-5,4	274 400	490 000	498 000	79	1,6
Orléans	67 800	140 000	122 400	106	-12,6	195 100	380 000	404 000	95	6,3
Nice	71 700	200 000	265 000	179	32,5	362 800	1 200 000	1 025 000	231	-14,6

Source : BIEN et PERVAL – Traitements Paris-Dauphine.

Tableau 5. Évolution des 1^{er} et 9^e déciles de prix des maisons en banlieue

En €

	1 ^{er} décile de prix en banlieue					9 ^e décile de prix en banlieue				
	1998	2007	2010	Évolution 1998-2007 En %	Évolution 2008-2010 En %	1998	2007	2010	Évolution 1998-2007 En %	Évolution 2008-2010 En %
Marseille-Aix	57 200	197 000	193 000	244	-2,0	217 200	489 100	535 000	125	9,4
Lille	30 500	102 000	100 000	234	-2,0	133 400	315 000	336 700	136	6,9
Lyon	65 600	181 000	186 400	176	3,0	213 400	470 000	488 900	120	4,0
Toulouse	66 800	181 900	175 000	172	-3,8	182 900	403 800	380 600	121	-5,7
Bordeaux	51 800	145 000	140 000	180	-3,4	152 400	348 200	350 000	128	0,5
Rennes	68 600	170 500	162 500	149	-4,7	213 400	435 000	383 000	104	-12,0
Strasbourg	84 200	200 000	180 000	138	-10,0	214 600	420 000	394 500	96	-6,1
Orléans	65 200	150 000	143 900	130	-4,1	170 000	325 000	315 500	91	-2,9
Montpellier	74 700	200 000	209 500	168	4,8	213 400	490 600	509 400	130	3,8
Nantes	53 400	142 000	141 000	166	-0,7	154 100	360 000	345 000	134	-4,2
Paris	81 900	205 000	200 000	150	-2,4	263 700	580 000	584 000	120	0,7
Nice	88 400	250 000	255 000	183	2,0	442 100	1 300 000	1 160 000	194	-10,8

Source : BIEN et PERVAL – Traitements Paris-Dauphine.

Tableau 6. Évolution des 1^{er} et 9^e déciles de prix des maisons en périurbain

En €

	1 ^{er} décile de prix en périurbain					9 ^e décile de prix en périurbain				
	1998	2007	2010	Évolution 1998-2007 En %	Évolution 2008-2010 En %	1998	2007	2010	Évolution 1998-2007 En %	Évolution 2008-2010 En %
Toulouse	27 400	120 000	115 000	338	-4,2	144 800	355 500	323 900	146	-8,9
Nantes	25 900	100 000	100 000	286	0,0	133 400	290 000	290 000	117	0,0
Bordeaux	22 900	90 000	100 000	293	11,1	120 400	294 300	275 000	144	-6,6
Marseille-Aix	41 900	182 000	200 000	334	9,9	198 200	595 000	585 200	200	-1,6
Montpellier	39 600	145 000	157 000	266	8,3	167 700	427 000	425 600	155	-0,3
Rennes	32 000	102 800	98 000	221	-4,7	141 800	299 100	282 000	111	-5,7
Lille	38 100	126 200	112 000	231	-11,3	152 400	340 000	325 000	123	-4,4
Strasbourg	53 400	144 800	130 000	171	-10,2	190 600	360 000	345 000	89	-4,2
Lyon	45 400	145 000	135 000	219	-6,9	147 900	351 500	330 000	138	-6,1
Orléans	42 700	120 000	110 000	181	-8,3	127 300	270 000	253 000	112	-6,3
Nice	31 300	100 000	115 000	219	15,0	198 200	540 000	530 000	172	-1,9
Paris	59 500	150 000	150 000	152	0,0	198 200	422 500	390 000	113	-7,7

Source : BIEN et PERVAL – Traitements Paris-Dauphine.

Tableau 7. Achats en ville-centre selon la PCS de l'acquéreur en 2007

En %

	Artisans	Cadres	Prof. intermédiaires	Employés	Ouvriers	Retraités	Autres	Total
Paris	4	44	31	9	2	7	3	100
Lyon	6	36	34	11	4	6	2	100
Nantes	6	29	36	13	5	9	2	100
Marseille-Aix	7	24	31	19	7	8	3	100
Lille	5	26	35	13	12	5	3	100
Toulouse	6	39	30	12	5	6	3	100
Bordeaux	6	36	33	12	3	7	4	100
Montpellier	6	29	33	15	6	9	3	100
Strasbourg	5	28	33	15	11	5	3	100
Nice	10	23	25	19	8	12	3	100
Rennes	6	29	35	14	5	9	2	100
Orléans	6	24	36	16	6	10	2	100

Notes : 1/ PCS : Professions et Catégories Socioprofessionnelles selon la nomenclature de l'INSE ; 2/ le total en ligne peut être légèrement inférieur à 100 car les chiffres concernant les agriculteurs ne figurent pas dans le tableau.

Source : BIEN et PERVAL – Traitements Paris-Dauphine.

Tableau 8. Achats en banlieue selon la PCS de l'acquéreur en 2007

En %

	Artisans	Cadres	Prof. inter- médiaires	Employés	Ouvriers	Retraités	Autres	Total
Paris	3	26	35	19	9	6	1	100
Lyon	7	22	35	15	12	7	1	100
Nantes	5	24	36	15	9	10	1	100
Marseille-Aix	7	17	32	19	14	9	2	100
Lille	6	23	35	15	12	7	1	100
Toulouse	5	34	32	13	7	7	2	100
Bordeaux	7	25	33	17	8	8	2	100
Montpellier	8	32	29	14	5	10	2	100
Strasbourg	6	21	33	17	15	6	2	100
Nice	12	24	23	15	7	16	3	100
Rennes	6	28	33	15	8	9	1	100
Orléans	5	20	35	19	11	8	1	100

Source : BIEN et PERVAL – Traitements Paris-Dauphine.

Tableau 9. Achats en périurbain selon la PCS de l'acquéreur en 2007

En %

	Artisans	Cadres	Prof. intermédiaires	Employés	Ouvriers	Retraités	Autres	Total
Paris	3	19	36	21	13	6	1	100
Lyon	6	22	32	17	15	6	1	100
Nantes	7	15	36	14	17	8	1	100
Marseille	8	26	29	15	9	11	2	100
Lille	7	20	41	15	10	6	1	100
Toulouse	7	30	34	14	8	5	2	100
Bordeaux	9	20	32	19	12	6	2	100
Montpellier	8	26	26	17	8	12	2	100
Strasbourg	6	19	36	18	14	5	1	100
Nice	12	15	26	21	13	10	3	100
Rennes	7	21	33	18	13	7	0	100
Orléans	7	17	34	20	14	6	1	100

Source : BIEN et PERVAL – Traitements Paris-Dauphine.

Mais les ménages qui choisissent ces localisations sont confrontés à l'insuffisance des infrastructures urbaines et à des surcoûts individuels qu'ils ont tendance à sous-estimer au moment de l'achat (bi-motorisation, trajets plus longs, entretien de la maison). En raison de leur éloignement des principaux bassins d'emplois et de leur moindre capacité à la mobilité résidentielle (du fait de leur statut de propriétaire), ces périurbains ou néo-ruraux se retrouvent donc en situation de plus grande fragilité du point de vue professionnel (Jaillet, 2004). L'accès à la propriété dans des zones de plus en plus éloignées des centres urbains favorise ainsi la formation de nouvelles formes d'inégalités socio-spatiales.

Plus globalement, ces mouvements centrifuges nourrissent un étalement urbain qui s'opère de manière de plus en plus diffuse, souvent au-delà des limites des aires urbaines telles qu'elles avaient été définies en 1999 par l'INSEE. L'actualisation récente du zonage par aire urbaine révèle l'ampleur du mouvement. Entre 1999 et 2008, l'espace des grandes aires urbaines s'est étendu de 39 %. Il représente aujourd'hui près de la moitié du territoire, contre un tiers dix ans auparavant, et englobe plus de 80 % de la population (Floch et Levy, 2011). Ce modèle de croissance urbaine est un modèle par défaut. Il résulte de l'absence de planification urbaine à l'échelle des territoires métropolitains, d'un certain malthusianisme des élus et des habitants lorsqu'il s'agit de construire dans des zones denses et d'une politique d'aide au logement qui encourage la réalisation d'un désir fort des ménages : l'accession à la propriété.

2. Conclusion

En France, l'accession à la propriété apparaît donc comme une composante sociologique forte de la demande *potentielle* de logement. Durant la décennie passée, les conditions de financement bancaire ont permis à de nombreux ménages de réaliser ce projet. Aujourd'hui, 58 % d'entre eux sont propriétaires de leur logement. Contrairement au cas américain, le système bancaire n'a pas été à l'origine d'un excès d'offre des prêts à des ménages non solvables. La production de logements neufs n'a pas non plus créé les conditions d'un excès d'offre comme en Espagne. Les situations de surproduction restent essentiellement circonscrites à certaines villes moyennes situées en zone « détendues » et où la construction

neuve a été soutenue par les dispositifs de défiscalisation des investissements locatifs qui se sont succédé depuis les années 1990. Néanmoins, la crise bancaire et financière mondiale qui a débuté en 2007, puis celle de la dette souveraine et la récession qui s'en est suivie ont produit leur effet. La chute de la construction neuve et celle des transactions dans l'ancien ont aggravé une situation qui se caractérise par une pénurie de logements abordables et par de sérieux freins aux parcours résidentiels, principalement en région parisienne et dans les villes à forte attractivité résidentielle et économique. L'analyse conjointe des évolutions de prix et des mobilités longues (en augmentation depuis la fin des années 1990) montre que le désajustement entre l'offre et la demande est localisé. Dans ce contexte, ce n'est pas tant d'une baisse des prix immobiliers qu'il faut attendre une fluidification des parcours résidentiels et une amélioration de la situation du logement des Français, mais d'un accroissement de l'offre là où la demande est forte.

L'offre de logements accessibles aux ménages modestes est très largement déficitaire dans les principaux pôles urbains dans lesquels ces mêmes ménages travaillent ou recherchent un emploi. Les familles des classes populaires et d'une partie croissante des classes moyennes y ont de plus en plus de mal à se loger. En cause, l'insuffisance de logements sociaux et de logements intermédiaires (notamment de grande taille), mais aussi le fort renchérissement des biens immobiliers initialement bon marché. Cette situation a notamment pour conséquence le report de nombreux ménages vers le périurbain et le rural sous influence urbaine (Laganier et Vienne, 2009). L'accent mis sur le soutien à l'accession à la propriété depuis la fin des années 1970 a renforcé ce mouvement centrifuge. La fragmentation politique des métropoles n'améliore rien (Lefèvre, 2009). Le pouvoir des communes est fort en matière de politique du logement, ce qui encourage le malthusianisme foncier et/ou la spécialisation socio-résidentielle (Estèbe, 2008 ; Charmes, 2011).

Pour faire face à la crise du logement, l'objectif n'est pas seulement de produire plus, mais aussi de produire mieux. Pour cela, il est nécessaire de mettre l'accent sur la construction dans les zones les plus tendues, là où la demande est la plus forte et la plus insatisfaite. Outre la région parisienne qui connaît actuellement un rythme de construction beaucoup trop faible, les métropoles qui se

distinguent par leur forte attractivité résidentielle et économique doivent être prioritaires. Et ceci d'autant plus que l'augmentation du nombre de cadres, de professions intellectuelles supérieures et, pour certaines villes du Sud et de l'Ouest, du nombre de retraités, va de pair avec l'accroissement de l'emploi dans le domaine des services peu qualifiés aux entreprises et à la personne, ce qui augmente la demande de logements abordables à proximité des centres urbains. Le rééquilibrage entre la production de logements par les promoteurs privés et la production de logements sociaux doit être ciblé pour éviter que les communes qui en possèdent déjà beaucoup ne soient celles qui en construisent le plus, ce qui renforcerait les phénomènes de ségrégation socio-spatiale.

Plus globalement, l'un des principaux enjeux de la politique du logement est d'inciter les communes à rompre avec leur stratégie malthusienne en matière de création de foncier. Dans cette optique, Timbeau (2013b) envisage un dispositif de « droits à construire » visant à encourager localement la densification de l'habitat et à limiter le phénomène du NIMBY (*not in my backyard*). Ce mécanisme de partage de la valeur créée par la densification aurait le grand mérite d'être le plus incitatif sur le plan financier (permettant ainsi de financer des équipements locaux) là où les prix sont les plus élevés, en particulier dans les zones centrales et péri-centrales des grandes agglomérations.

Ce dernier point est essentiel car en même temps que se pose la question d'accroître quantitativement l'offre de logements, se pose celle des modes de croissance urbaine et de leur caractère durable, tant sur le plan social et économique qu'écologique. À ce titre, les politiques volontaristes des années 1950 et 1960 ont permis de sortir la France d'une situation de forte pénurie de logements, héritée de l'entre-deux-guerres et des destructions de la guerre. Mais le logement ainsi construit n'a pas « fait ville », qu'il s'agisse des grands ensembles, des opérations de renouvellement urbain dans les centres ou des villes nouvelles, au succès très mitigé. Si l'objectif quantitatif a été atteint, on ne peut pas en dire autant *a posteriori* des effets qualitatifs. Ce constat a conduit à réintroduire l'idée de mixité des fonctions urbaines que l'urbanisme moderne avait séparées. Aujourd'hui, la mixité sociale constitue d'autant plus un défi que de nombreux travaux récents montrent que la tendance au séparatisme social progresse (Maurin, 2004 ; Estèbe,

2008 ; Guilluy, 2010 ; Charmes, 2011)²². Certes, la mixité sociale ne se décrète pas. Mais en tant qu'objectif, elle peut néanmoins orienter la production de logements, car construire des logements en nombre, ce n'est pas seulement produire des abris, des lieux de vie pour la famille et du patrimoine pour ceux qui le posséderont. C'est aussi produire des relations sociales, des appartenances, des identités locales, des mobilités, des services urbains, des emplois,... , donc de la ville. Les villes ont besoin de logements, non seulement pour loger leurs habitants, mais pour continuer à se construire en tant que ville. Si aujourd'hui les tendances sociologiques qui se manifestent entre autres à travers les choix résidentiels ne facilitent pas la cohésion sociale de la ville, il est important de ne pas non plus sous-estimer le rôle des mécanismes de prix immobiliers dans le renforcement des frontières qui structurent la ville tout en séparant ses habitants.

Références bibliographiques

- Alexandre H. et C. Juillard, 2012, « La flambée des prix immobiliers dans les villes françaises, une question d'attractivité résidentielle? », *L'observateur de l'immobilier*, 84 : 34-47.
- Alexandre H., F. Cusin et C. Juillard, 2010, « L'attractivité résidentielle des agglomérations françaises. Enjeux, Mesure et facteurs explicatifs », *L'Observateur de l'immobilier*, 76 : 3-65, juillet.
- Arnault S. et L. Crusson, 2012, « La part du logement dans le budget des ménages en 2010. Alourdissement pour les locataires du parc privé », *Insee Première*, 1395, mars.
- Batsch L., D. Burckel, F. Cusin, C. Juillard, 2006, « Demande de logement : la réalité du choc sociologique », *L'Observateur de l'immobilier*, hors-série, novembre.
- Beaubrun-Diant K., 2010, *La capacité d'achat immobilier en Île-de-France : Évaluation dynamique et disparités géographiques*, Chaire Ville & Immobilier, Université Paris-Dauphine.
- Berger M., 2011, « La mobilité des ménages accélère le changement social en Ile-de-France », *Insee Ile-de-France notes rapides*, 559.

22. Les travaux d'Edmond Préteceille (2006) consacrés à la métropole parisienne nuancent cependant ce constat en montrant que la ségrégation sociale a essentiellement augmenté aux deux extrémités de l'échelle socio-spatiale.

- Bigot R., 2009, *Fin de mois difficiles pour les classes moyennes*, Paris, Éditions de l'Aube-Crédoc.
- Briant P., 2010, « L'accession à la propriété dans les années 2000 », *Insee Première*, 1291, mai.
- Briant P. et C. Rougerie, 2008, « Les logements sont plus confortables qu'il y a vingt ans et pèsent davantage sur le revenu des ménages », in *France, portrait social - Édition 2008*, INSEE : 103-116.
- Bugeja F., 2011, « Les inégalités d'accès à la propriété et leurs déterminants institutionnels. Étude comparative entre la France et le Royaume-Uni (1980-2005) », *Revue française de sociologie*, (52) 1 : 37-69.
- Centre d'Analyse Stratégique, 2011, « L'évolution des prix du logement en France sur 25 ans », *Note d'analyse*, 221, avril.
- Charmes E., 2011, *La ville émietlée. Essai sur la clubbisation de la vie urbaine*, Paris, PUF.
- Collet A., F. Cusin et C. Juillard, 2011, « Dynamiques migratoires et capacité à attirer les cadres : le tableau des 100 principales aires urbaines françaises », *L'Observateur de l'immobilier*, 79 : 23-50, juillet.
- Coloos B., 2010, *Habitat et ville. Quinze questions et controverses*, La Tour d'Aigues, Éditions de l'Aube
- Cusin F., 2004, « Attirer, sélectionner, fidéliser : le double marché du crédit aux particuliers », in Franck Cochoy (dir.) (2004), *La captation des publics*, Toulouse, Presses Universitaires du Mirail : 153-180.
- Cusin F., 2012, « Le logement, facteur de sécurisation pour des classes moyennes fragilisées ? », *Espaces et sociétés*, 148-149 : 17-36.
- Cusin F., 2013, « Les dynamiques urbaines au prisme des mobilités résidentielles longues », in Sylvie Fol, Yoan Miot, Cécile Vignal (dir.), *Mobilités résidentielles, territoires et politiques publiques*, Villeneuve-d'Ascq, Presses Universitaires du Septentrion, à paraître.
- Cusin F. et C. Juillard, 2010, *Le logement, facteur d'éclatement des classes moyennes ?*, Paris, CFE-CGC.
- Cusin F. et C. Juillard, 2012, *Les marchés immobiliers des métropoles françaises*, Paris, Publi.not/Éditions du Notariat.
- Davezies L., 2012, *La crise qui vient : La nouvelle fracture territoriale*, Paris, Seuil.
- Debrand T. et C. Taffin, 2006, « Les Changements de résidence : entre contraintes familiales et professionnelles », *Données sociales. La Société française*, Paris, Insee, édition 2006.
- Driant J.-C., 2009, *Les politiques du logement en France*, Paris, La Documentation française.
- Driant J.-C., 2010, « Vertus et vices du développement de l'accession à la propriété », *Métropolitiques*, 25 novembre 2010. <http://www.metropolitiques.eu/Vertus-et-vices-du-developpement.html>

- Driant J.-C., 2011, « À quoi servent les logements neufs ? », *Métropolitiques*, 26 janvier. <http://www.metropolitiques.eu/A-quoi-servent-les-logements-neufs,63.html>
- Estèbe P., 2008, *Gouverner la ville mobile. Intercommunalité et démocratie locale*, Paris PUF.
- Fack G., 2009, « L'évolution des inégalités entre ménages face aux dépenses de logement (1988-2006) », *Informations sociales*, 5 : 70-79.
- Floch J.-M. et D. Levy, 2011, « Le nouveau zonage en aires urbaines de 2010. Poursuite de la périurbanisation et croissance des grandes aires urbaines », *Insee Première*, 1375.
- Fondation Abbé Pierre, 2013, « L'état du mal-logement en France », 18^e rapport annuel.
- Friggit J., 2011, « Quelles perspectives pour le prix des logements après son envolée ? », in *Regards croisés sur l'économie. Pour sortir de la crise du logement*, Paris, La Découverte : 14-32.
- Gallot P., E. Leprévost et C. Rougerie, 2011, « Prix des logements anciens et loyers entre 2000 et 2010 », *Insee Première*, 1350.
- Gobillon L. et D. Le Blanc, 2005, « Quelques effets économiques du prêt à taux zéro », *Économie et statistique*, 381-382 : 63-89.
- Granelle J.-J., 2009, *Économie et urbanisme. Du foncier à l'immobilier, 1950-2008*, Paris, L'Harmattan.
- Guilluy C., 2010, *Fractures françaises*, Paris, François Bourin Éditeur.
- Harvey D., 2011, *Le capitalisme contre le droit à la ville. Néolibéralisme, urbanisation, résistances*, Paris, Éditions Amsterdam.
- Jaillet M.-C., 2004, « L'espace périurbain : un univers pour les classes moyennes », *Esprit*, 303 : 40-62.
- Laganier J. et D. Vienne, 2009, « Recensement de la population de 2006. La croissance retrouvée des espaces ruraux et des grandes villes », *Insee Première*, 1218.
- Le Bayon S. et H. Péléraux, 2006, « L'exubérance rationnelle de l'immobilier », *Revue de l'OFCE*, 96 : 83-114.
- Lefèvre C., 2009, *Gouverner les métropoles*, Paris, LGDJ.
- Levasseur S., 2011, « La cherté du logement : le logement social est-il la bonne solution ? », *Note du blog de l'OFCE*, 4, 5 octobre.
- Maurin E., 2004, *Le ghetto français. Enquête sur le séparatisme social*, Paris, Seuil.
- Merlin P., 2009, *L'exode urbain. De la ville à la campagne*, Paris, La Documentation française.
- Notaires de France, 2013, « Note de conjoncture immobilière », 18, janvier.

- Pirus C., 2011, « Le taux d'effort des ménages en matière de logement : élevé pour les ménages modestes et les locataires du secteur privé », *Les revenus et le patrimoine des ménages – Édition 2011*, INSEE : 41-58.
- Plateau C., 2006, « Vingt ans de dépenses de logement », Insee : *Données sociales. La société française, édition 2006* : 474-484.
- Préteceille E., 2006, « La ségrégation sociale a-t-elle augmenté ? La métropole parisienne entre polarisation et mixité », *Sociétés contemporaines*, 62 : 69-93.
- Projet de loi de finance 2013, 2013, « Rapport économique, social et financier, Tome I : Perspectives économiques 2012-2013 et évolution des finances publiques ».
- Pujol J. et M. Tomasini, 2009, « Les inégalités de niveaux de vie entre 1996 et 2007 », *Insee Première*, 1266.
- Renard V., 2008, « La ville saisie par la finance », *Le Débat*, 148: 106-118, janvier-février.
- Timbeau X., 2013a, « Les bulles 'robustes'. Pourquoi il faut construire des logements en région parisienne », *Revue de l'OFCE/Débats et Politiques*, « Ville et logement », 128, avril.
- Timbeau X., 2013b, « Comment construire (au moins) 1 million de logements en région parisienne », *Revue de l'OFCE/Débats et Politiques*, « Ville et logement », 128, avril.