

Cycle de 3 webconférences-recherche

# #1 Hausse des prix du foncier et de l'immobilier : pourquoi ? Une bulle ?

22 SEPTEMBRE 2021

14h30 – 16h00



[www.acteursdelhabitat.com](http://www.acteursdelhabitat.com)

Webconférence recherche animée par :

**Vincent Le Rouzic**, docteur en urbanisme, chercheur indépendant  
**Dominique Belargent**, responsable des partenariats institutionnels  
et de la recherche, L'Union sociale pour l'habitat

Le Réseau des acteurs de l'habitat est financé par

## Consignes à respecter pendant le webinaire

- **Votre micro : fermé pendant toute la durée du webinaire** 
- **Conversation = commentaires écrits = icône dans la barre de tâches** 

Le Réseau des acteurs de l'habitat est financé par



BANQUE des  
TERRITOIRES



## Guilhem Boulay

Maître de conférences en géographie, Avignon Université, cofondateur du Réseau des Jeunes Chercheurs sur le Foncier (RJCF)

## Xavier Timbeau

Economiste, directeur principal de l'OFCE, professeur à l'Ecole urbaine de Sciences Po.

Le Réseau des acteurs de l'habitat est financé par



BANQUE des  
TERRITOIRES



APVF  
Association des  
Professionnels  
de la Vente  
de France

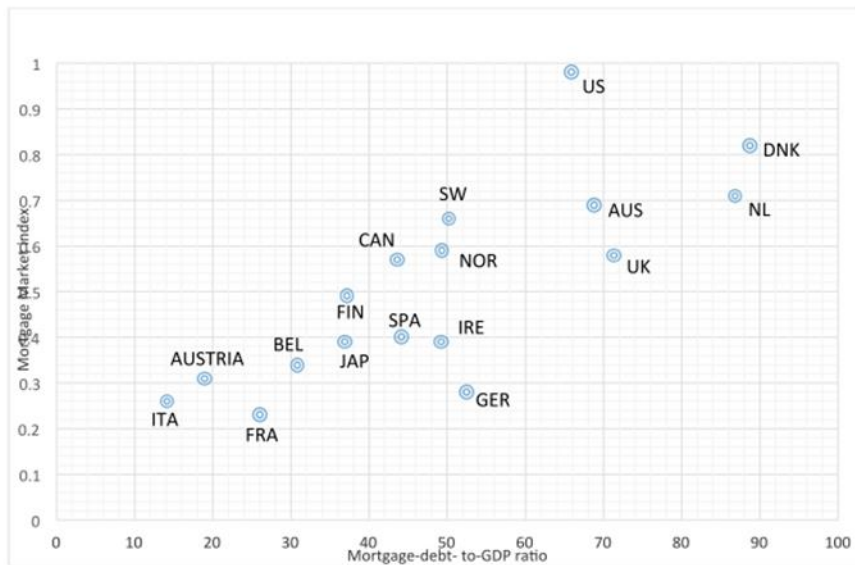


fnar  
Fédération nationale  
des associations  
de notaires  
de France



## Hausse des prix du foncier et de l'immobilier : pourquoi ? Une bulle ?

Figure 1. Mortgage market liberalization and mortgage debt



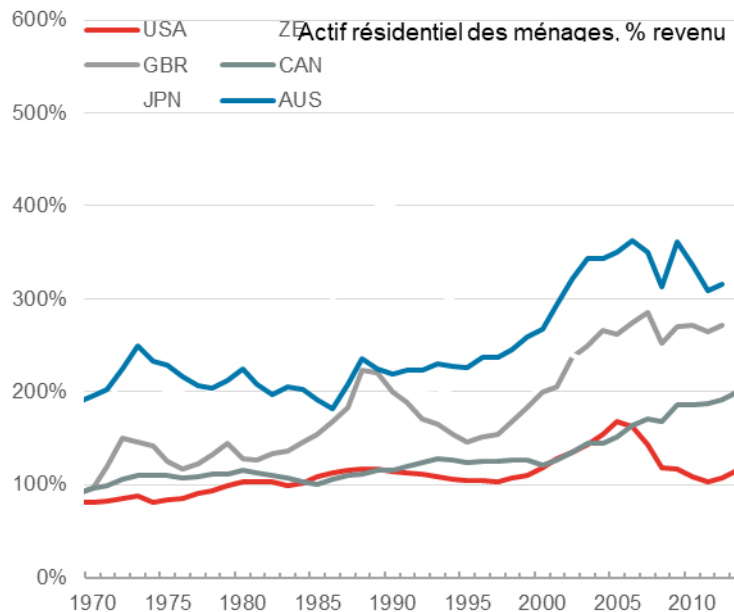
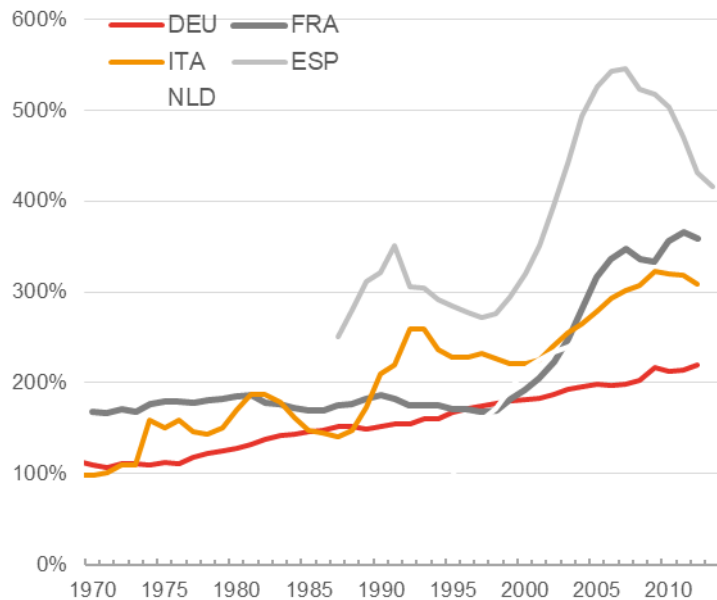
Correlation=0,8

Source: Based on IMF (2008)

Source : Rodrigo Fernandez, Manuel B Aalbers (2016), *Financialization and housing: Between globalization and Varieties of Capitalism*.

Le Réseau des acteurs de l'habitat est financé par

## Hausse des prix du foncier et de l'immobilier : pourquoi ? Une bulle ?

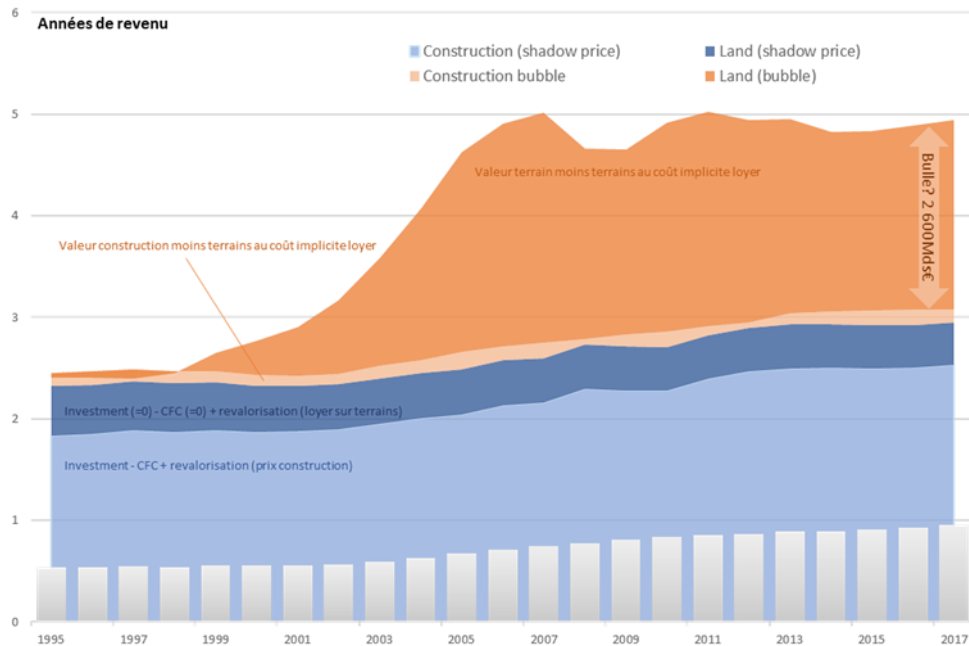


Timbeau (2014) « Immobilier et cycle économique : Ce que nous apprend la Grande Récession », Revue d'économie financière, 2014/3

Le Réseau des acteurs de l'habitat est financé par



## Hausse des prix du foncier et de l'immobilier : pourquoi ? Une bulle ?



Comme dans bcp de pays en 1997, une hausse forte de la valeur de l'immobilier (terrains) liée à

- Des taux plus bas (euro) une inflation plus basse, un boom économique,
- Une fluidification de l'accès au crédit immobilier (jeunes diplômés, plus longue durée, prise en compte du LTV)
- Faible participation des acteurs institutionnels (résidentiel)
- Début d'une anticipation positive durable des prix

Des caractéristiques spécifiques à la France

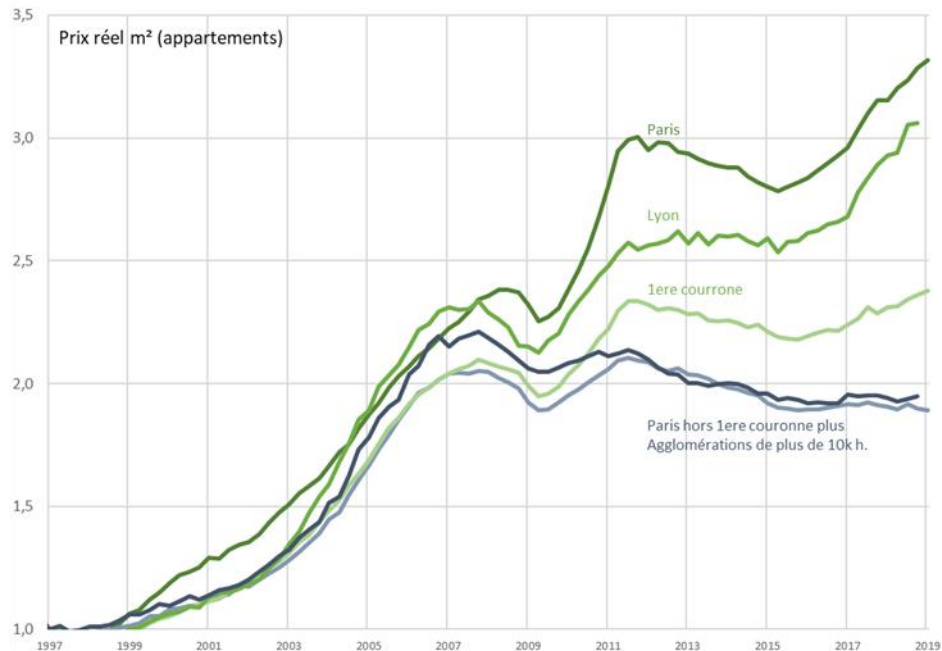
- Les moins riches sont exclus du crédit
- Madec Timbeau 2018, INSEE référence
- Principalement des prêts de long terme, protégeant le prêteur et l'emprunteur
  - Très faible de défaut
  - Inégal, mais solide

Un impact de la crise de 2008, 2012, un peu de la crise sanitaire

- Chute des transactions, relative solidité des prix
- Mais divergence démarrée

Le Réseau des acteurs de l'habitat est financé par

## Hausse des prix du foncier et de l'immobilier : pourquoi ? Une bulle ?

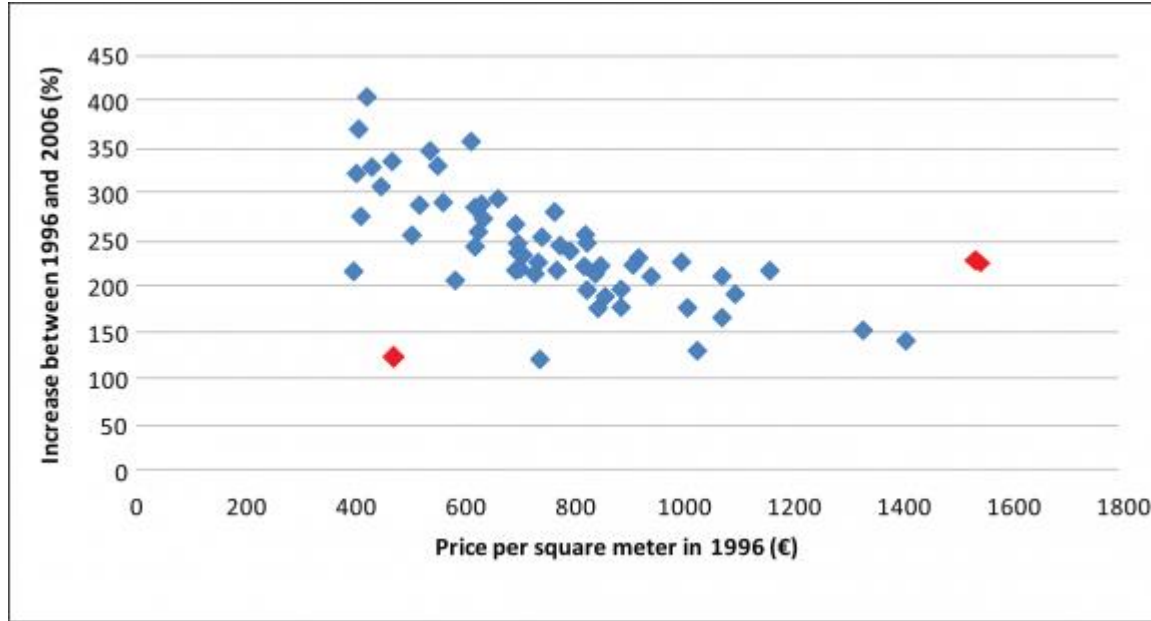


### Co-mouvement des prix pendant une longue période Divergence notable après 2010

- Les prix hors très grandes villes ont baissé en termes réels
- Contraire à l'anticipation qui s'est formée après 1997
- Anticipation renforcée dans les zones hyper tendues

Le Réseau des acteurs de l'habitat est financé par

## Hausse des prix du foncier et de l'immobilier : pourquoi ? Une bulle?



Source : **Guilhem Boulay**, "Real estate market and urban transformations: spatio-temporal analysis of house price increase in the centre of Marseille (1996-2010)", *Journal of Urban Research*, November 2012

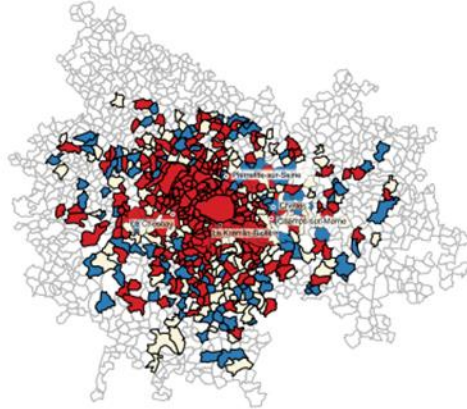
Le Réseau des acteurs de l'habitat est financé par



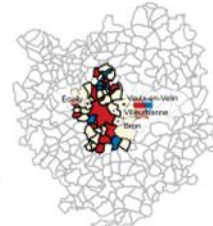
## Hausse des prix du foncier et de l'immobilier : pourquoi ? Une bulle ?

Real Estate prices (euros/m<sup>2</sup>) annual growth rate

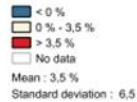
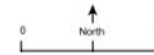
Paris FUA



Lyon FUA



Avignon FUA



Data source :  
 FUA Paris : BIEN, Min.not ; Apartments prices, 2009-2012  
 FUA Lyon : DVF, DGFIP; Apartments prices, 2009-2014  
 FUA Avignon : DVF, DGFIP; Houses price, 2009-2015

Figure 3. Home price annual growth rates (in of price/ sq.m).

Source : Le Goix, Casanova Enault, Bonneval, Boulay, Aveline-Dubach, & Al. (2021), Housing (In)Equity and the Spatial Dynamics of Homeownership in France: A Research Agenda. Tijdschrift voor economische en sociale geografie, Wiley, 2021, 112 (1), pp.62-80.

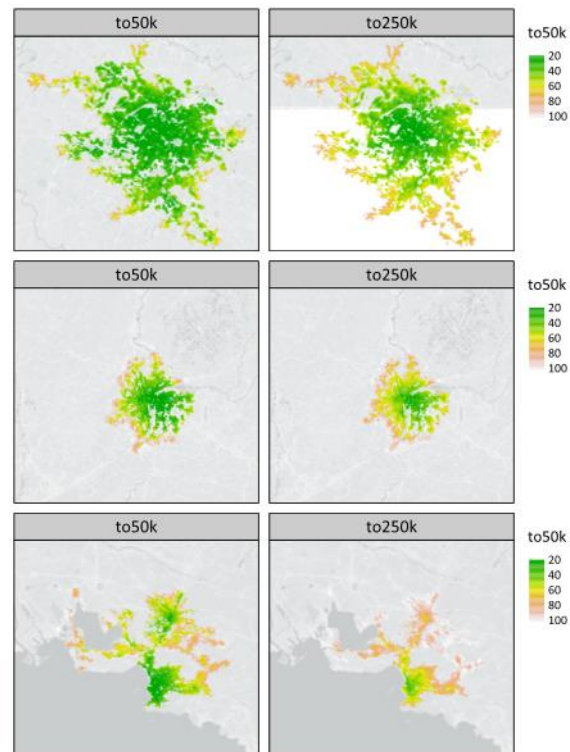
Le Réseau des acteurs de l'habitat est financé par

## Paris, Lyon, Marseille

On utilise l'accessibilité à l'emploi comme mesure de la distance

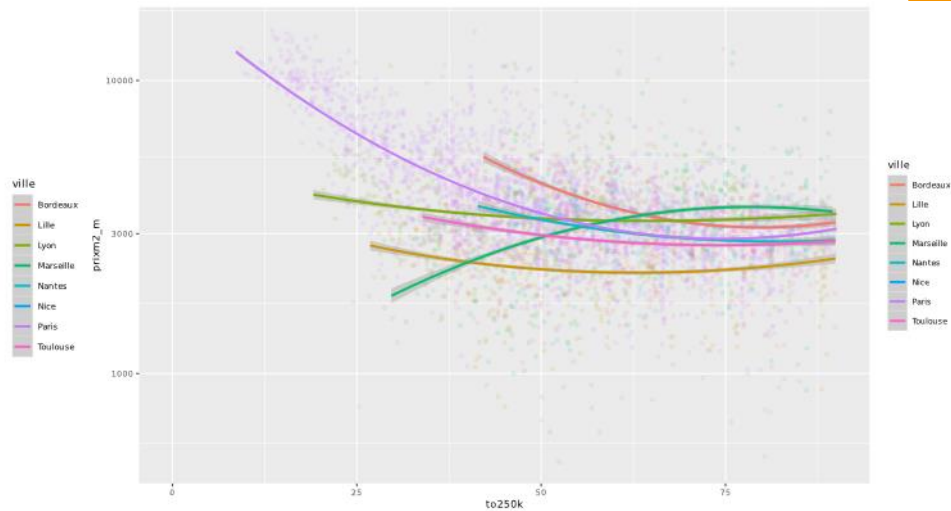
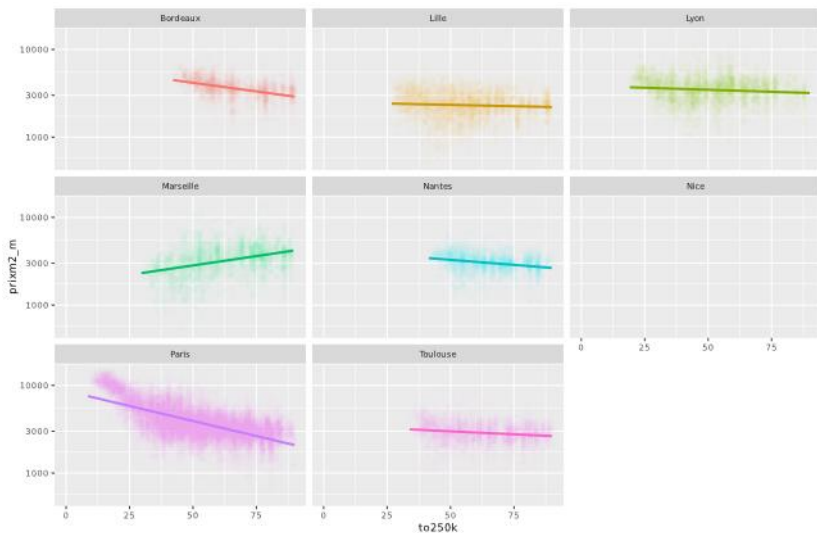
En chaque point (carreau 200m) on additionne tous les emplois (localisés au même carreau) situés à moins de x minutes en transport en commun (on pourrait en vélo ou en voiture)

On calcule ensuite le temps minimum pour atteindre en chaque point (carreau 200m) un nombre donné d'emplois C'est une mesure (abstraite) de la centralité ou de la distance aux opportunités d'emploi



Le Réseau des acteurs de l'habitat est financé par

## Prix et accessibilité



Le Réseau des acteurs de l'habitat est financé par

## Hausse des prix du foncier et de l'immobilier : pourquoi ? Une bulle ?

**Tableau 4.8 : Appartement de référence et effets-qualité dans le Genevois français**  
(Source : MAURIN P., 2007a)

Variable (par influence décroissante)	Modalités	Quantification de l'effet (en %)
Année de la vente	2000	référence
	2001	+ 20
	2002	+ 22
	2003	+ 41
	2004	+ 65
Période de construction	avant 1981 ou inconnue	référence
	1981 et après	+ 14
Place(s) de stationnement	0 ou inconnu	référence
	1	+ 15
	2 et +	+ 21
Balcon / terrasse / loggia	présence	+ 9
	absence	référence
Secteur géographique	Gex	+ 12
	Saint-Julien-en-Genevois	- 2
	Annessas	référence
Nombre de pièces principales (hors cuisine, salle de bains et WC)	1 pièce «petit»	- 30
	1 pièce «moyen»	- 19
	1 pièce «grand»	- 7
	2 pièces	référence
	3 pièces	+ 4
Etat de l'appartement	4 pièces et +	+ 3
	bon	+ 5
	autres	référence
Nombre de salles de bain	0 - 1 ou inconnu	référence
	2 et +	+ 9

Lecture : Un appartement vendu en 2001 aurait un prix moyen au m<sup>2</sup> de 20 % plus élevé qu'un appartement vendu en 2000 qui présenterait exactement les mêmes caractéristiques

Source : données PÉRAL - calculs INSEE

Le Réseau des acteurs de l'habitat est financé par

## Prochaines webconférences-recherche

- **14 octobre de 14h30 à 16h00** : « Produire du foncier abordable : quels rôles de la fiscalité foncière et immobilière ?
  - Dominique Hoorens (USH)
  - Alain Trannoy (EHESS)
  
- **26 novembre 2021 de 14h30 à 16h00** : « La question foncière dans une perspective internationale
  - Olivier Crevoisier (Université de Neuchâtel)
  - Claire Simonneau (Ecole d'urbanisme de Paris)

Le Réseau des acteurs de l'habitat est financé par



BANQUE des  
TERRITOIRES

