



**HAL**  
open science

## La dimension spatiale des conjonctures immobilières

Christian Tutin

► **To cite this version:**

Christian Tutin. La dimension spatiale des conjonctures immobilières : D'un "boom" à l'autre. 1ères Rencontres du logement, IDEP - Grecom, Oct 2006, Marseille, France. hal-01424764

**HAL Id: hal-01424764**

**<https://hal.science/hal-01424764>**

Submitted on 6 Jan 2017

**HAL** is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

# PREMIERES RENCONTRES DU LOGEMENT

## IDEP

Marseille 19 et 20 octobre 2006

### *La dimension spatiale des fluctuations immobilières : d'un ōboomō à l'āautre<sup>1</sup>*

Christian TUTIN

Université de Paris 12 Créteil et GIS Réseau socio-économie de l'habitat (CNRS)  
christian.tutin@univ-paris12.fr

#### RESUME

L'explication des fluctuations de prix immobiliers sur un marché particulier relève rarement d'une logique purement macroéconomique, mais doit dans la plupart des cas faire appel aux changements intervenus dans la structure urbaine. Une telle analyse « spatiale » appelle une représentation géographiquement désagrégée des marchés, liée à leur segmentation.

Ces idées générales sont illustrées par une comparaison, centrée sur le cas de la région parisienne, du boom actuel de l'immobilier avec celui qui l'a précédé dans la seconde moitié des années 80. Contrairement à ce qui s'était passé alors, la hausse actuelle concerne la presque totalité des villes françaises, quel que soit leur rang hiérarchique. Une explication macroéconomique, renvoyant à une forme quelconque de désajustement global des marchés du logement, semble ainsi beaucoup plus vraisemblable que dans les années 80.

Le même constat prévaut dans l'agglomération parisienne : le mouvement haussier est beaucoup moins inégal dans l'espace qu'il ne l'a été il y a vingt ans. On peut même parler d'un véritable « renversement » de la dynamique spatiale des marchés, l'éventail des prix entre zones de marché s'étant nettement resserré depuis 1997, alors qu'il s'était écarté fortement entre 1984 et 1991.

Ce renversement est mis en lumière à partir d'un découpage de l'agglomération en « secteurs immobiliers ».

#### SUMMARY

The explanation of cyclical price movements on real-estate markets can hardly be purely macro, but must in most cases appeal to changes occurred in the local urban structure. Such a « spatial » approach requires a geographically disaggregated representation of markets, vinculated with their segmentation.

This general idea will be illustrated by an analysis of the current boom of housing prices in France, compared with the preceding boom of the late 80's.

We shall examine if the spatial dimension, clearly observable in the 80s, is still active in the present boom which, in sharp contrast with the former, concerns the whole range of French towns. Thus, a macro-explanation, relating to some kind of global misadjustment, seems much more adequate than it was for the 80s.

But in the larger metropolis, a spatial content of house price dynamics can all the same be identified.

Within the Paris area, the ongoing process is less unequal than it was in the 80s, but it does involve a spatial content, corresponding to a new enlargement and reinforcement of « second rank » residential spaces.

In those regional metropolis experimenting the highest rises in prices – such as Lille – the process can be analysed as a spatial disconnection between ordinary and superior residential spaces, rather similar to what happened in Paris 15 years ago.

In smaller towns, the spatial dimension is much less apparent.

---

<sup>1</sup> Version provisoire. Ne pas citer sans autorisation.

## PREMIERES RENCONTRES DU LOGEMENT

IDEP - Marseille 19 et 20 octobre 2006

### *La dimension spatiale des fluctuations immobilières : d'un boom à l'autre<sup>2</sup>*

Christian TUTIN

Université de Paris 12 Créteil et GIS Réseau socioéconomie de l'habitat (CNRS)

christian.tutin@univ-paris12.fr

#### INTRODUCTION

L'explication des fluctuations conjoncturelles de prix immobiliers sur un marché particulier relève rarement de facteurs purement macroéconomiques, mais doit dans la plupart des cas faire appel à une représentation des marchés spatialement désagrégée, qui retrace leur segmentation. Qu'il soit orienté à la hausse ou à la baisse, le mouvement des prix du logement n'est jamais uniforme dans l'espace, et l'observation de ses différenciations d'une ville à l'autre, et au sein de chaque aire urbaine, fournit toujours de précieuses indications pour expliquer le sens et la force de ce mouvement. Autrement dit, comme l'écrivent Himmelberg et alii [2006], « *la dynamique des prix du logement est toujours un phénomène local* ». Nous illustrerons cette idée générale par une comparaison du boom immobilier en cours depuis 1997 avec celui de la fin des années 80, en nous attachant plus particulièrement au cas parisien.

La section 1 présente le découpage de l'agglomération parisienne en 23 secteurs immobiliers (obtenus par agrégation de communes, ou d'arrondissements dans Paris intra-muros) utilisé dans les sections suivantes. Ce découpage en 23 secteurs immobiliers, qui repose sur la combinaison de méthodes traditionnelles d'analyse de données et d'une méthode neuronale (l'algorithme de Kohonen) avait été élaboré au milieu des années 90 pour étudier la différenciation des trajectoires immobilières au cours du boom des années 80 et de la crise des années 90. Nous avons repris tel quel pour étudier l'évolution de la carte des prix entre 1997 et 2005.

La section 2 analyse les déformations de la hiérarchie spatiale des prix en fonction de l'évolution de la conjoncture. On y oppose le boom actuel, dans lequel la hausse des prix est relativement uniforme dans les différentes fractions de l'espace résidentiel, à celui des années quatre-vingt, marqué par une dissociation très nette entre zones centrales et périphéries, et au sein de ces dernières entre espaces « intermédiaires et espaces « ordinaires ». L'éventail des prix s'est plutôt resserré depuis 1997, alors que vingt ans auparavant il s'était au contraire spectaculairement ouvert à la faveur du mouvement haussier. Ce changement de la dynamique spatiale des prix renvoie d'une part au rôle différent du marché des bureaux dans les deux booms, d'autre part aux recompositions de l'espace résidentiel.

La section 3 tire de cette analyse quelques questions analytiques relatives à la représentation des marchés locaux du logement, et avance quelques hypothèses interprétatives quant à la nécessaire articulation à réaliser entre déformation des structures socio-spatiales et fonctionnement de marchés segmentés en déséquilibre.

---

<sup>2</sup> Version provisoire. Ne pas citer sans autorisation.

## Section 1. Une maquette géographique de l'agglomération parisienne

Pour analyser le contenu spatial et la signification économique des fluctuations de prix des logements, nous avons besoin d'une carte simplifiée de l'agglomération, interprétable à la fois en termes de segmentation des marchés et de ségrégation des espaces résidentiels.

### 1.1 Découper pour quoi faire : logique de la segmentation

Les caractéristiques particulières du bien logement, et deux d'entre elles plus spécialement, à savoir sa fixité spatiale et son hétérogénéité, conduisent nécessairement à s'interroger sur le degré d'unicité du marché. Comme l'ont relevé un certain nombre d'auteurs, notamment Rothenberg, Galster, Butler and Pitkin dans leur livre de 1991 (*The Maze of Urban Housing Markets*, 1991), ces caractéristiques se traduisent par un degré élevé de segmentation du marché. Cette segmentation structurelle modifie la représentation qu'on peut se faire du processus d'équilibre sur le marché. Celui-ci ne se joue plus sur un « lieu » unique, à travers une confrontation globale entre une offre et une demande agrégée. On a affaire à un processus d'appariement entre des groupes de populations et des groupes qui se jouent au niveau de « quartiers » ou de « zones » caractérisés par des types dominants d'habitants et de logements. L'équilibre des marchés correspond alors à une situation de parfaite correspondance entre structure de l'offre et structure de la demande. Sauf à considérer qu'à tout moment la structure du parc s'adapte instantanément aux modifications de la demande, une telle situation est hautement improbable. On doit plutôt considérer que le déséquilibre représente l'état normal des marchés du logement, avec des défauts d'appariement plus ou moins importants et plus ou moins généralisés.

Rothenberg et alii envisageaient le déséquilibre comme la situation normale dans le temps court du marché. Elle résulte alors de défauts d'information et de la présence de coûts de transaction élevés, qui font que les ménages ne se présentent pas au marché chaque fois qu'un changement dans leur situation rend leurs conditions de logement sous-optimales. Mais ils maintenaient une notion de valeur d'équilibre pour le moyen terme, et une représentation standard des comportements d'offre et de demande.

Il nous semble qu'il faut aller plus loin, et considérer que les modifications du stock ne garantissent pas non plus l'atteinte d'un équilibre « à long terme », ne serait-ce qu'en raison de la viscosité de l'espace. En tout état de cause, la faible élasticité et les délais de réaction de l'offre font que dans l'intervalle ont lieu des transactions en déséquilibre ; or, les décisions d'acquisition et de construction sont irréversibles. Il s'ensuit à la fois des effets de trajectoire, et des phénomènes de sur-réaction qui expliquent en partie la volatilité des prix. La vision du long terme comme une échelle temporelle à laquelle un équilibre « complet » pourrait être réalisé doit être abandonnée au profit d'une vision séquentielle de courtes périodes successives, enchaînées les unes aux autres, et sans qu'on puisse affirmer que la qualité des ajustements de marché soit supérieure d'une période à l'autre.

Notre objectif est de rendre compte de la dimension géographique de cette segmentation en donnant un contenu spatial aux segments du marché. Un segment désigne un ensemble de fractions de parc qui peuvent être considérées par les ménages comme « équivalentes » (c'est-à-dire substituables entre elles), parce qu'elles présentent des paniers de caractéristiques proches (y compris spatiales).

## 1.2 Une segmentation des marchés du logement

A cette fin, nous avons repris une classification réalisée au milieu des années 90 (Gaubert, Ibbou, Tutin [1994] et [1996]) de 287 communes de l'Île-de-France (ou arrondissements de Paris), à partir d'une base de données<sup>3</sup> portant sur l'activité immobilière (prix et volumes échangés de terrains, logements et bureaux), les caractéristiques du parc de logements et la composition sociale des communes<sup>4</sup>. Nous avons défini trois grands segments du marché des logements, identifiés respectivement comme « supérieur » (LS: 58 communes), « intermédiaire » (LM: 116 communes) et « ordinaire » (LO: 102 communes), à leur tour divisés en 5 sous-secteurs et 23 « secteurs immobiliers », notés de A à U<sup>5</sup>. Ce dernier classement est celui que nous utiliserons ici. Il avait été obtenu en croisant la tripartition initiale du marché des logements avec trois autres découpages :

- du marché des bureaux, entre zone de bureaux « supérieurs » (BS), « banals » (BB) et « sans bureaux » (NB) ;
- selon le type d'habitat dominant (collectif, individuel et mixte) ;
- enfin, un classement particulier en 7 secteurs (fondé sur une méthode neuronale, et corrigé par une analyse de variance) avait été effectué pour la ville de Paris, où la nature du parc et les critères de différenciation des quartiers sont très spécifiques<sup>6</sup>.

Enfin, un secteur supplémentaire avait été ajouté correspondant au périurbain lointain (U).

La nomenclature finale des 23 « secteurs immobiliers » est présentée dans le tableau 1<sup>7</sup> (certaines intersections sont vides, comme LMNBC (logement intermédiaire et habitat collectif sans marché des bureaux), LOBS (logement ordinaire et bureaux supérieurs) ou LSBBC (logement supérieur, habitat collectif et bureaux banals), où chaque secteur est désigné à la fois par l'acronyme qui résume ses caractéristiques, et la lettre par laquelle il sera désigné dans la suite. Le tableau 2 précise la répartition des 276 communes classées<sup>8</sup> entre les différents secteurs, par départements et couronnes de l'Île-de-France.

L'analyse est menée à un niveau relativement macroscopique, puisqu'elle repose sur des moyennes communales. Mais en contrepartie, elle embrasse la quasi-totalité de la zone agglomérée (environ 11 millions d'habitants en 1999<sup>9</sup>), et une période de trente années : 1975-2005. Établie pour 1990<sup>10</sup>, la maquette n'a été que très légèrement modifiée pour 2004-2005<sup>11</sup>.

---

<sup>3</sup> Voir en annexe 1 la liste des variables.

<sup>4</sup> Cette partition est un enrichissement d'une classification antérieure (établie pour la période 1975-1994), présentée dans Gaubert, Ibbou, Tutin [1996], et légèrement amendée pour prendre en compte les changements de prix et de peuplement intervenus entre 1994 et 2004.

<sup>5</sup> La partition de départ en 3 grands segments a été obtenue par une méthode « neuronale », l'algorithme d'auto-organisation de Kohonen (voir dans Gaubert, Ibbou, Tutin [1996] la présentation de la méthodologie ; et aussi Ibbou). Les autres classifications ont été obtenues par des méthodes traditionnelles d'analyse de données (classifications ascendantes hiérarchiques sur résultats d'ACP).

<sup>6</sup> Pour de plus amples détails, voir Tutin [1998-c]. Plus on s'approche du cœur d'agglomération, et plus le maillage territorial se doit d'être fin.

<sup>7</sup> Certaines intersections sont vides, comme LMNBC (logements intermédiaires et habitat collectif sans marché des bureaux), LOBS (logements ordinaires et bureaux supérieurs) ou LSBBC.

<sup>8</sup> 11 communes n'ont pas été classées, car elles comportaient trop de valeurs manquantes.

<sup>9</sup> 9,4 millions dans l'unité urbaine de Paris, 10,6 dans l'agglomération de Paris en 1999, et 10,9 dans son bassin d'emploi.

<sup>10</sup> En fait, pour la période 1975-1994.

<sup>11</sup> Nous étions à ce sujet confronté à un dilemme : soit étudier l'évolution des prix à structure spatiale constante, au risque d'ignorer des reclassements importants, soit redéfinir la structure spatiale, au risque de ne plus très bien savoir interpréter l'évolution de la hiérarchie des prix. 5 communes seulement ont donc été reclassées (voir annexe 2).

**Tableau 1 ó Nomenclature des secteurs immobiliers**

*Type d'habitat*

<i>Espaces résidentiels</i>	OFF.	COLLECTIF	MIXTE	INDIVIDUEL
SUPERIEURS	BS	LSBSC = F (15*)	LSBSM = G (7)	
	BB		LSBBM = H (5)	
	NB		LSNBM = I (14)	
INTERMÉDIAIRES	BS	LMBSC = J (8)	LMBSM = K (6)	
	BB	LMBBC = L (8)	LMBBM = M (24)	LMBBI = N (24)
	NB		LMNBM = O (31)	LMNBI = P (11)
ORDINAIRES	BB	LOBBC = Q (14)	LOBBM = R (35)	LOBBI = S (16)
	NB		LONB = T (20)	SUB = U (17)

\* Nombre de communes.

**Tableau 2 ó Répartition des communes entre secteurs immobiliers et départements**

Depart.	ESPACES RESIDENTIELS SUPERIEURS (LS)									ESPACES RESIDENTIELS INTERMÉDIAIRES (LM)							ESPACES RESIDENTIELS ORDINAIRES (LO)						
	Secteurs immobiliers									Supérie			Moyens		Inférieurs								
	Ax-z	B	C	D	F	G	H	I	Σ	E	J & K	L	M	N	O	P	Σ	Q	R	S	T	U	Σ
Paris (75)	7	4	3	3	0	0	0	0	17	3	0	0	0	0	0	0	3	0	0	0	0	0	0
PC*																							
92	0	0	0	0	9	4	1	4	18	0	13	0	1	0	0	0	14	4	0		0	0	4
93	0	0	0	0	0	0	0	1	1	2	0	2	1	0	2	0	7	4	6	1	8	0	19
94	0	0	0	0	5	2	1	0	8	0	2	6	8	2	4	0	22	1	5	2	0	0	8
ΣPC*	0	0	0	0	14	6	2	5	27	2	15	8	10	2	6	0	43	9	11	3	8	0	31
GC**																							
91	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6	9	7	2	24	4	6	2	2	0	14
95	0	0	0	0	0	0	2	2	4	0	0	0	2	4	6	5	17	0	9	5	1	6	21
77	0	0	0	0	0	0	1	0	1	0	0	0	1	8	0	0	9	1	5	6	0	6	18
78	0	0	0	0	1	1	0	7	9	0	0	0	5	1	12	4	22	0	4	0	9	5	18
ΣGC**	0	0	0	0	1	1	3	9	14	0	0	0	14	22	25	11	72	5	24	13	12	17	71
ΣIDF***	7	4	3	3	15	7	5	14	58	3	15	8	24	24	31	11	116	14	35	16	20	17	102

\* PC = Petite couronne (départements 92, 93 et 94, 123 communes). \*\* GC = Grande couronne (départements 91, 95, 77 et 78, 255 communes). \*\*\* IDF = région Ile-de-France.

**Départements de l'Ile-de-France**

92 Hauts de Seine	91 Essonne	78 Yvelines	
93 Seine St Denis	95 Val de l'Oise	94 Val de Marne	77 Seine et Marne

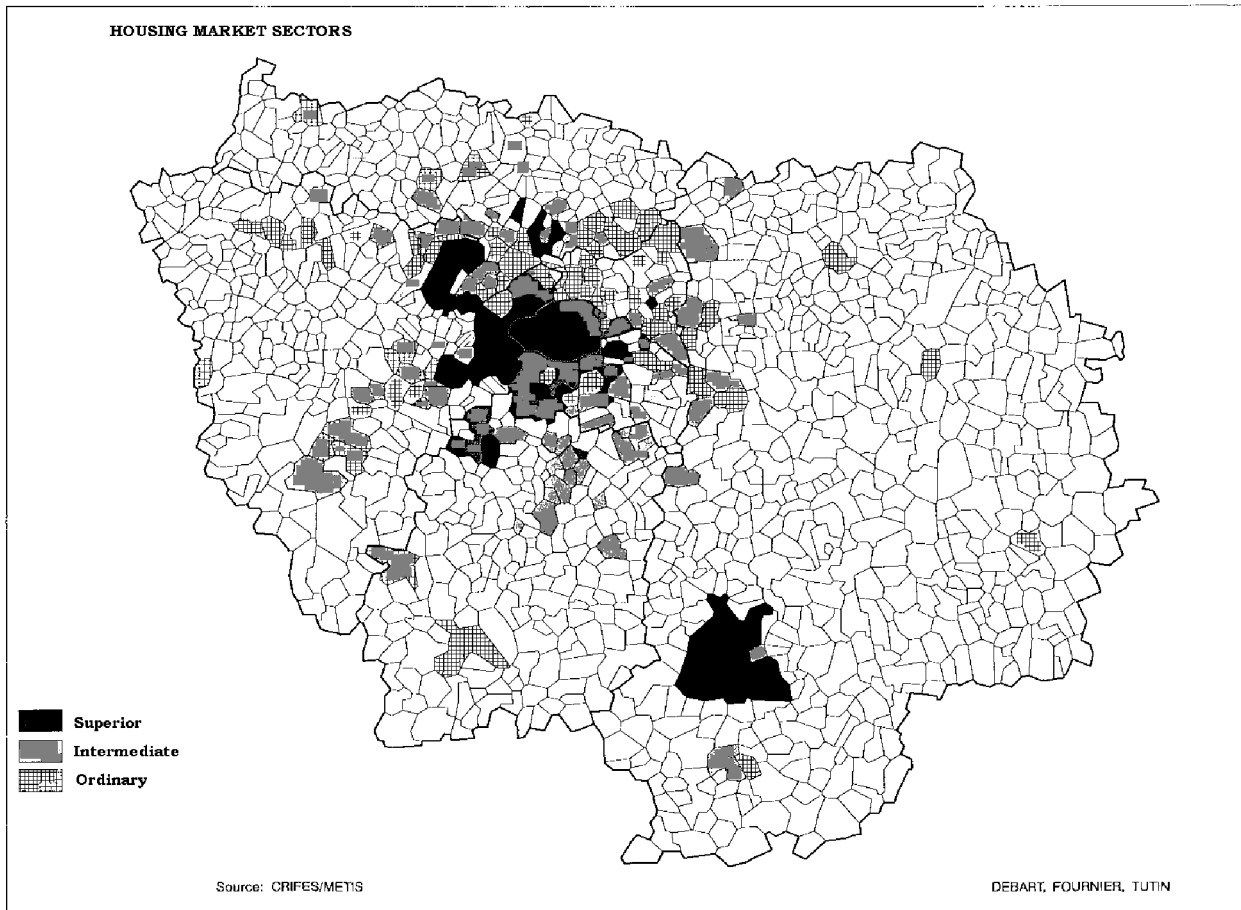
On observe sur les cartes 1 et 2 ci-dessous, représentatives des deux premiers niveaux de classification en 3 et 5 « segments » respectivement, la forte concentration du segment supérieur LS au centre et à l'ouest de l'agglomération, et dans quelques « poches » isolées au sud et à l'est. Ce segment supérieur est celui qui manifeste la plus grande contiguïté territoriale. C'est le plus proche d'une zone de prix que délimiterait un gradient autour de 3500 € le m<sup>2</sup> en 2005<sup>12</sup>. Le segment dit ordinaire LO est très concentré sur le nord et l'est (départements du Val de l'Oise et de Seine St Denis). Le sud et le sud-est (départements des Yvelines et de l'Essonne) sont les zones les plus mixtes (le segment intermédiaire LM y est dominant), dans lesquelles la mosaïque des banlieues se révèle la plus complexe. Comme on

<sup>12</sup> Mais les secteurs H et I sont situés nettement en-dessous, bien qu'ils relèvent incontestablement du segment supérieur du point de vue de leurs autres caractéristiques (voir plus bas).

pouvait s'attendre, les zones ouest (Hauts-de-Seine) et nord (Seine-St-Denis) sont les plus homogènes.

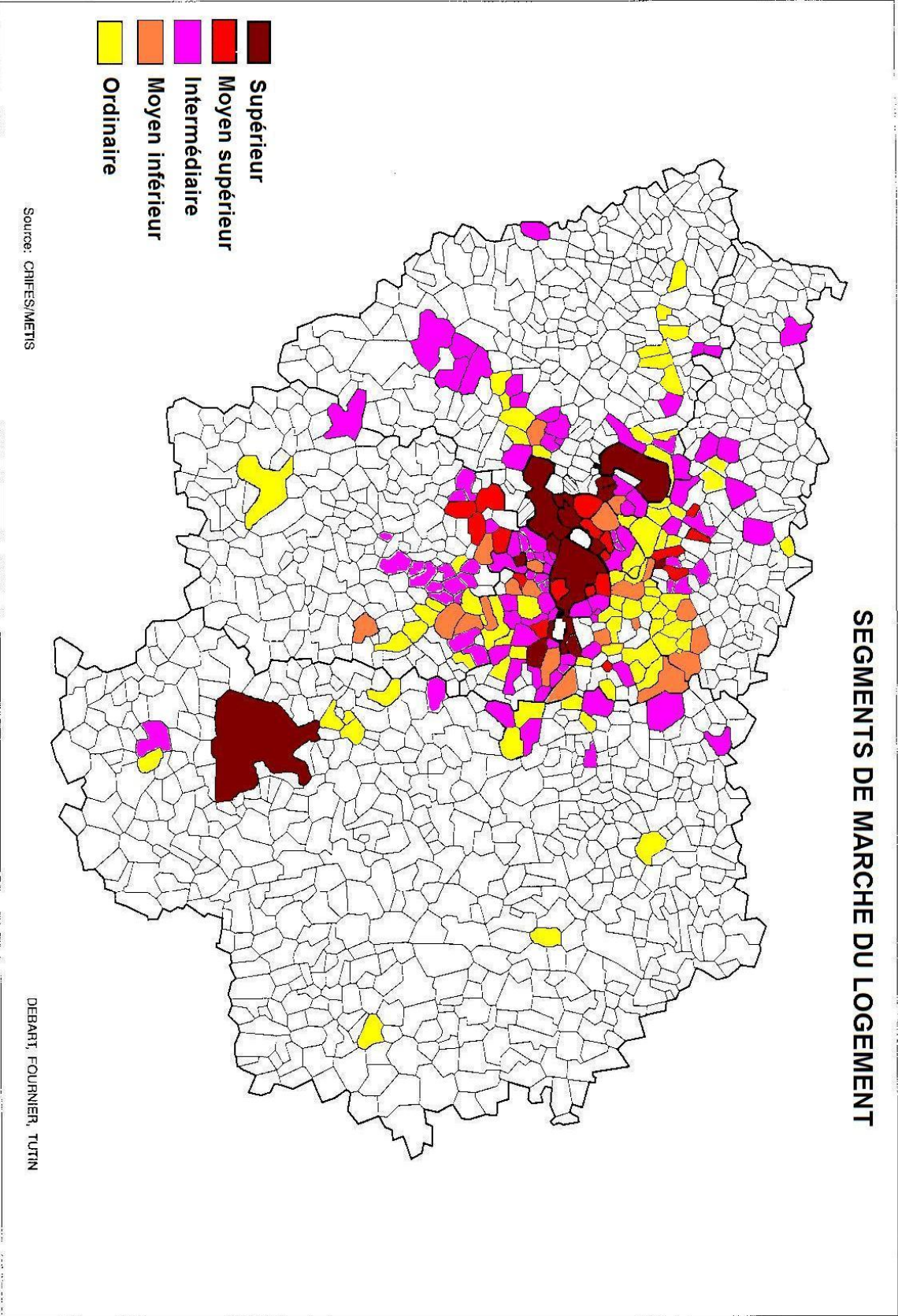
Le découpage de la ville de Paris (voir carte 3) en 7 secteurs fait ressortir quant à lui la persistance de la coupure entre l'Est (secteurs AX, AY, AZ, B et C) et l'Ouest (secteurs C, D et E), qui reste tout aussi forte qu'il y a trente ans, même si elle a changé de nature<sup>13</sup>.

Carte 1



<sup>13</sup> A l'opposition entre un Paris bourgeois et un Paris ouvrier s'est substituée une opposition entre un Paris de cadres supérieurs du secteur privé et un Paris de cadres moyens (professions intermédiaires) du secteur public.

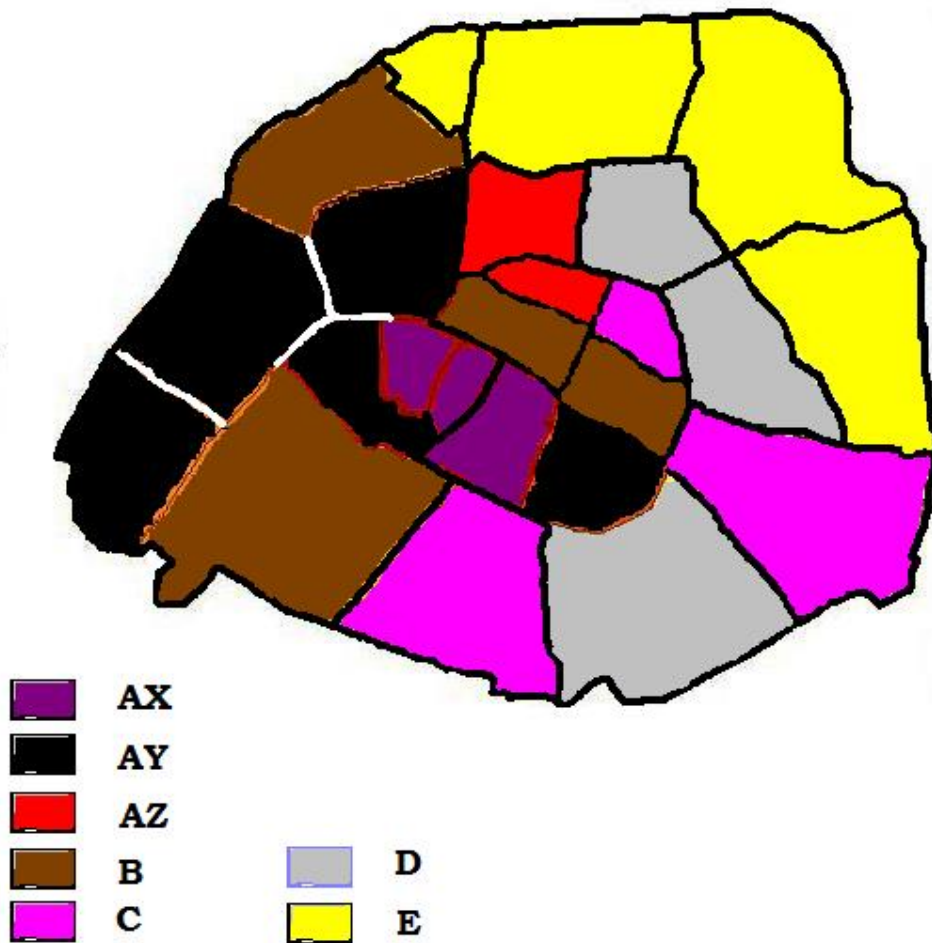
Carte 2





### Carte 3

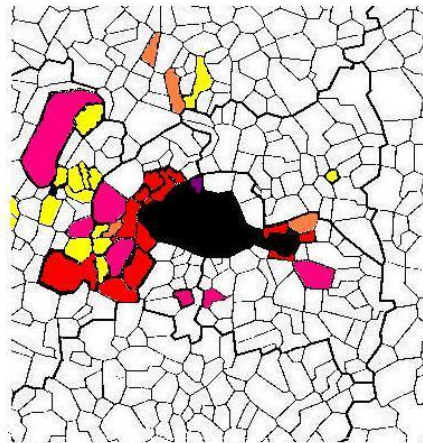
#### Segmentation of inner Paris



Les secteurs immobiliers de petite couronne, correspondant au niveau le plus fin de la classification, sont représentés sur les cartes 4-a à 4-d<sup>14</sup>. On relève la forte congruence entre les segments supérieurs du marché des logements et du marché des bureaux, de même qu'entre bureaux banals et logements ordinaires.

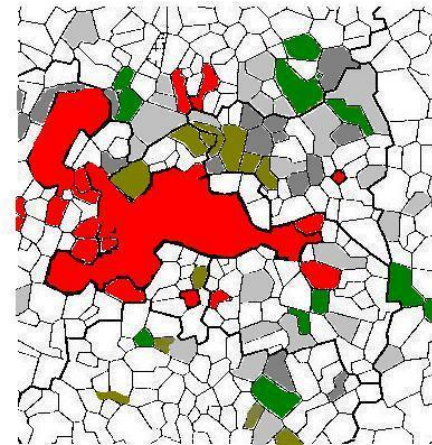
Ils sont décrits dans leurs grandes caractéristiques dans les tableaux 3 et 4. Le premier résume la position urbaine relative de chaque secteur, et le second indique leurs principales caractéristiques distinctives, au triple point de vue du peuplement, des caractéristiques du parc de logement et du statut d'occupation.

<sup>14</sup> Paris n'est pas décomposé en secteurs dans la carte des secteurs « supérieurs », et dans celles des secteurs intermédiaires et ordinaires, le segment supérieur figure comme un bloc (en rouge).



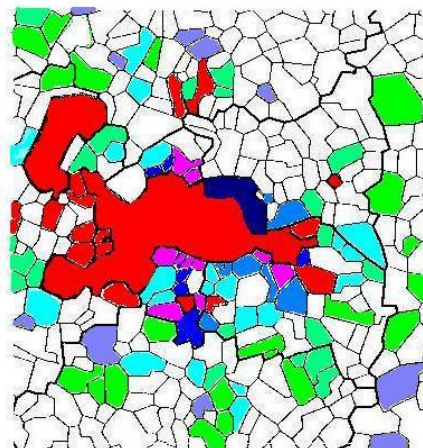
Secteurs immobiliers "supérieurs"

H  
G  
I  
J



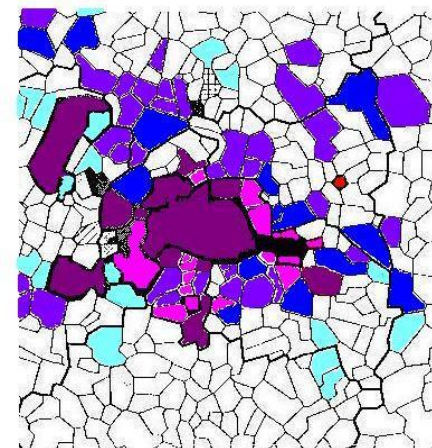
Secteurs immobiliers "ordinaires"

Q  
R  
S  
T  
U



Secteurs immobiliers intermédiaires

E  
F  
G  
K  
L  
N  
O  
P



Secteurs du marché des bureaux

BS  
FBS  
BB  
FBB

### 1.3 Lecture socioéconomique de la segmentation

Reposant sur un couplage entre groupes de populations et parcs de logements, ce découpage peut s'interpréter comme une représentation géographique de la segmentation des marchés du logement. Comme on peut le voir, nos « secteurs », bien que formés de communes non contiguës, ont une identité non seulement en termes d'appartenances socioprofessionnelles et de niveau de prix, mais également en termes de qualité des espaces (profil du parc de logements, type d'habitat, degré de centralité, etc). Ce ne sont pas seulement des zones de prix (certains secteurs relevant du segment « intermédiaire » - E, J, K et L - ont d'ailleurs des prix supérieurs à d'autres secteurs classés comme « supérieurs » - H et I). Chaque secteur immobilier représente un certain d'appariement entre un parc de logements et un groupe de population, auquel on peut prêter une certaine stabilité dans le temps. Le même type physique de logements peut appartenir à différents segments de marché en fonction du type de population qui l'habite et de sa localisation.

**TABLEAU 3 STUCTURATION DE L'ESPACE RESIDENTIEL FRANCILIEN EN 1990**

TYPE D'ESPACE	COUPLAGE EMPLOI/ LOGEMENT	POSITION URBAINE	TYPE DE ZONE URBAINE	NB de COMM. et d'HAB.*	
ESPACES RESIDENTIELS SUPERIEURS	MIXTES COMPLETS (LR/LT)	SUPERIEUR HISTORIQUE	PARIS CENTRE (A)	8 (0,3)	
			PARIS RESIDENTIEL (C)	6 (0,8)	
		CENTRES SECONDAIRES	PARIS POPULAIRE (D)	4 (0,6)	
			(F) 1° COURONNE BOURGEOISE	1 (0,1)	
	PUREMENT RESIDENTIEL (LR)		(G) PROCHE BANLIEUE RESIDENTIELLE	14 (0,5)	
			(H) ENCLAVES BOURGEOISES	8 (0,15)	
			(I) BANLIEUE RESIDENTIELLE OUEST	5 (0,1)	
	ESPACES RESIDENTIELS INTERMEDIAIRES	MIXTES INCOMPLETS	ESPACES INTERMEDIAIRES SUPERIEURS	(E) PARIS PERIPHERIQUE (18°,19°, 20°)	5 (0,55)
				(J) EMPLOI TERTIARISE / PEUPLEMENT POPULAIRE	14 (0,38)
				(K) 1° COURONNE en VALORISATION	7 (0,18)
			INTERMEDIAIRE PROPUREMENT DIT	(L)	7 (0,35)
				(M)	22 (0,7)
			ESPACES INTERMEDIAIRES INFERIEURS	2° COURONNE (N)	21 (0,45)
				2° COURONNE (O)	30 (0,52)
				2° COURONNE (P)	13 (0,09)
			NON CLASSES (X)	11 (1)	
ESPACES RESIDENTIELS ORDINAIRES		MIXTE		PROCHE BANLIEUE OUVRIERE (Q)	15 (0,7)
	MIXTE		SECONDE COURONNE OUVRIERE ( R )	26 (1,13)	
	MIXTE		GRANDE BANLIEUE PAVILLONNAIRE (S)	16 (0,31)	
	RESIDENTIEL PUR		BANLIEUES POPULAIRES EXCENTREES (T)	26 (0,41)	
	RESIDENTIEL PUR		PERI-URBAIN OUVRIER (U)	2 (0,015)	

• En millions d'habitants.

Source : Tutin [1999].

**Tableau 4 ó Principales caractéristiques des espaces résidentiels associés aux secteurs immobiliers**

Secteur immo	Groupes sociaux dominants	Age du parc de logements	Statut d'occupation dominant	Type d'Habitat	Logement social (HLM)	Localisation type
<b>ESPACES RESIDENTIELS SUPERIEURS</b>						
<b>AX</b>	Cadres	Très ancien	Propriétaires	Collectif dense		Paris
<b>AY</b>	Cadres, Etrangers	Très ancien	Locataires secteur privé	Collectif dense		Paris
<b>AZ</b>	Cadres	Très ancien	Mixte (O/T)	Collectif dense		Paris
<b>B</b>	Cadres	Très ancien	Locataires secteur privé	Collectif dense		Paris
<b>C</b>		Très ancien	Locataires secteur privé	Collectif dense		Paris
<b>D</b>	Etrangers	Très ancien	Locataires secteur privé	Collectif dense		Paris
<b>F</b>	Cadres	Récent	Mixte	Collectif dense		
<b>G</b>		Récent	Propriétaires			
<b>H</b>	Cadres	Ancien	Propriétaires			
<b>I</b>	Cadres	Ancien	Propriétaires			
<b>ESPACES RESIDENTIELS INTERMEDIAIRES</b>						
<b>E</b>	Etrangers	Ancien	Locataires secteur privé	Collectif Forte densité		Paris Est
<b>J</b>		Ancien	Locatif privé	Forte densité		
<b>K</b>	Classes moyennes	Ancien	Mixte	Forte densité		
<b>L</b>	Classes moyennes	Ancien	Locatif privé	Forte densité		
<b>M</b>	Classes moyennes	Récent	Propriétaires			
<b>N</b>	Classes moyennes	Récent	Propriétaires	Pavillonnaire		
<b>O</b>	Classes moyennes	Récent	Propriétaires	Pavillonnaire		
<b>P</b>	Classes moyennes	Récent	Propriétaires	Pavillonnaire		
<b>ESPACES RESIDENTIELS ORDINAIRES</b>						
<b>Q</b>	Ouvriers Etrangers	Récent	Locataires HLM	Collectif dense		
<b>R</b>	Ouvriers Etrangers	Récent	Locataires HLM			
<b>S</b>	Ouvriers	Récent	Locataires HLM	Pavillonnaire		
<b>T</b>	Ouvriers Etrangers	Ancien	Locataires HLM			
<b>U</b>	Ouvriers	Récent	Propriétaires	Pavillonnaire		Périphéries lointaines

Source : Tutin [1999].

## Tableau 5 Profils des segments de marché

### 5-a Profils urbains

	SUP	INTER	ORDI	Agglo
Densité	> 10 000 (sauf G, H, I)	< 10 000 (sauf E, J, L)	< 7 500	7 850
Part HLM	< 20% (sauf D et H)	Autour de 20%	> 35% (sauf U)	
Pavillons	< 30% (sauf en I)	De 10% (J) à 82% (P)	De 10% à 75%	30%
Parc ancien	Entre 30% et 97%	Entre 25% et 45%	Autour de 20%	35%

### 5-b Profils socioéconomiques

	SUP	INTER	ORDI	Agglomération
CA/OU	Autour de 3	Autour de 1	Autour de 0,30	1,2
Chômage	Autour de 8%	Autour de 7,5%	Autour de 11%	
Etrangers	Autour de 12%	Autour de 10%	Autour de 17%	13%
% propriétaires	50%	60%	45%	53%

### 5-c Position de marché

(prix moyen du m2 de logement collectif courant en 2005)

p au m2	SUP	Dont Paris	INTER	ORDI	Agglomération
<b>Prix du neuf</b>	5 325	7 700	3 695	2 945	3 900
<b>Prix de l'ancien</b>	4 370	5 900	2 660	2 000	2 900
<b>Décote</b>	0,82	0,77	0,72	0,68	0,75

### 1.3 Des systèmes de prix relatifs ølocauxø

Au niveau du marché immobilier, les secteurs que nous avons définis se différencient non seulement par leurs niveaux de prix, et donc leur position dans la hiérarchie des sous-marchés, mais également, ce qui est plus intéressant pour l'analyse économique, par leur *système particulier de prix relatifs*<sup>15</sup>. Le tableau 5 fournit les prix relatifs des logements neufs et anciens, et des terrains en 1990, qui fut l'année de différenciation maximale entre secteurs immobiliers (voir ci-dessous)<sup>16</sup>.

**Tableau 5**  
**PRIX RELATIFS DES LOGEMENTS ET DES TERRAINS PAR SECTEUR IMMOBILIER EN 1990**

Secteur	Effectif	PRIX RELATIFS* LOCAUX (ø SECTORIELSø)		PRIX RELATIFS SPATIAUX* (par rapport au secteur L)		
		Appart neufs/ anciens	Terrain / Appart. neufs	Appart neufs PMLNC	Appart anciens PMLAC	Terrains PMSR
AA	3	nd	nd	nd	3,14	nd
AB	2	nd	nd	nd	2,06	nd
AC (PB)	2	1,27	1,76	nd	2,92	nd
B (PLS)	4	1,31	1,39	nd	2,65	nd
C (PH)	3	1,33	1,25	2,98	2,10	17,4
D (PLM)	3	1,22	1,12	2,07	2	11,75
F (LSBSC)	13	1,11	0,49	1,62	1,71	4,4
G (LSBSM)	7	1,09	0,22	1,28	1,38	1,6
H (LSBBM)	5	0,98	0,23	0,87	1,05	1,25
I (LSNB)	11	0,85	0,21	0,84	1,16	1,25
<i>Moyenne des espaces supérieurs (LS)</i>	51	1,21	0,52	1,81	1,76	4,8
E (PLP)	5	1,20	1,22	1,68	1,64	10,5
J (LMBSC)	10	1,30	0,32	1,48	1,34	2,25
K (LMBSM)	6	1,22	0,42	1,30	1,26	2,78
L (LMBBC)	8	1,18	0,19	<b>12 350**</b>	<b>10 500**</b>	<b>2 000**</b>
dont CRETEIL	1			no	<b>10 600</b>	<b>1 900</b>
M (LMBBM)	26	1,11	0,20	0,83	0,88	0,9
N (LMNBM)	31	1,34	0,21	0,78	0,69	0,75
O (LMBBI)	23	1,13	0,13	0,64	0,67	0,48
P (LMNBI)	11	1,45	no	0,80	0,65	no
<i>Moyenne des espaces intermédiaires (LM)</i>	120	1,22	0,15	0,91	0,89	0,7
Q (LOBBC)	14	0,95	0,14	0,64	0,80	0,6
R (LOBBM)	33	1,24	0,12	0,70	0,67	0,40
S (LOBBI)	16	1,33	0,12	0,69	0,61	0,41
T (LONBC et M)	19	0,95	0,11	0,55	0,68	0,39
U (LONBI)	3	1,25	0,10		0,63	no
<i>Moyenne des espaces ordinaires (LO)</i>	83	1,18	0,14	0,68	0,68	0,5
<b>Moyenne Ile-de-France</b>	254	1,22	1,45	1,08	1,04	2

\* Calculés sur des moyennes 1989-1991, de façon à maximiser le nombre d'observations. \*\* Prix absolu (en FF courants).

<sup>15</sup> Dans l'étude de 1994 (Gaubert, Ibbou, Tutin [1994]) nous avons montré que les relations entre prix de logements, de bureaux et de terrains, distingués selon l'âge (neuf et ancien) et la qualité (standing et courant) se différencient significativement d'un segment à l'autre, décrivant des dynamiques spatiales différentes (voir Gaubert et Tutin [2000]).

<sup>16</sup> Pour les années postérieures à 1994, nous ne disposons pas de prix de terrains et de bureaux.

La décote du logement ancien par rapport au neuf est sensiblement la même en moyenne dans les trois segments. Mais elle varie énormément d'un secteur immobilier à l'autre (de 0% à 45%).

### 1) Trois systèmes de prix typiques

Par contre, les prix relatifs des bureaux et des terrains par rapport aux logements sont significativement différents d'un segment à l'autre :

- Dans le segment supérieur, le prix des bureaux dépasse celui des logements et le prix du m<sup>2</sup> de terrain approche dans les zones les plus centrales celui du m<sup>2</sup> de logement neuf collectif.
- Dans le segment intermédiaire, prix des bureaux et des logements collectifs sont très proches, et le prix du sol représente 15% à 25% du prix du logement neuf selon le secteur concerné (35% dans les secteurs les plus centraux).
- Dans le segment ordinaire enfin, le prix des bureaux est sensiblement inférieur à celui des logements, et le prix du sol ne représente que 10% à 15% du prix du logement neuf.

Les deux graphiques ci-dessous illustrent cette différenciation spatiale des systèmes de prix relatifs telle qu'elle se établissait fin 1990.

### 2) Un éventail de prix largement ouvert

Les écarts de prix entre secteurs immobiliers sont donc beaucoup plus forts sur les prix du sol, pour lesquels ils sont de 1 à 10 en moyenne entre grands segments, et de 1 à 35 entre secteurs, que sur les prix immobiliers, et au sein de ces derniers sur les prix de bureaux (de 1 à 12) que sur les prix de logements, et sur le neuf (de 1 à 10) que sur l'ancien (de 1 à 6). Cela s'explique par un effet densité : en effet, les secteurs les plus chers sont aussi les plus denses, de sorte que les prix du sol démultiplient les écarts.

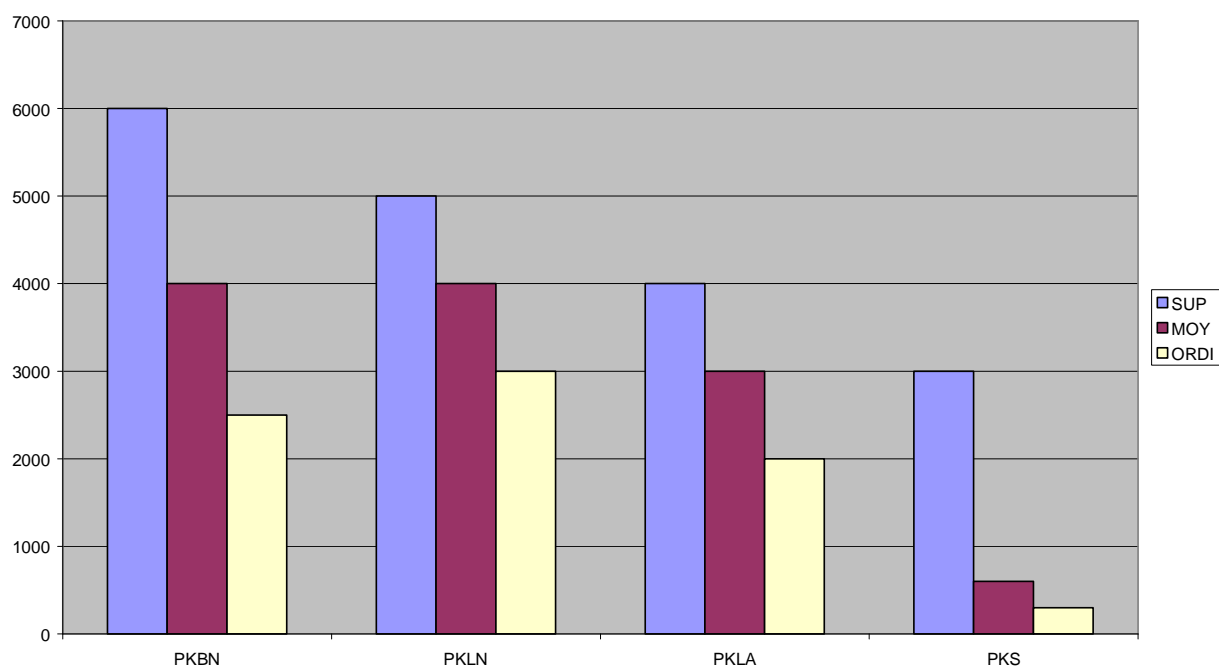
Ces écarts sont exprimés dans le tableau 5 sous la forme de prix relatifs spatiaux, pour le calcul desquels nous avons choisi le secteur L (formé de 7 communes de proche banlieue à logement intermédiaire, bureaux banals et habitat collectif) comme référentiel. Ce secteur immobilier, et plus particulièrement la commune de Créteil, qui en est la commune la plus représentative, se situaient en effet exactement dans la moyenne de l'agglomération en 1990, tant au niveau de sa structure de peuplement que dans la grille des prix : le prix des appartements anciens (à 10 500 FF et 10 600 FF le m<sup>2</sup> respectivement en 1990) y était presque exactement égal à la moyenne francilienne<sup>17</sup>. Dans tous les tableaux qui suivent (tableau 5 ci-dessus et ceux de la section 2), les prix relatifs « spatiaux » sont des prix « locaux » exprimés comme multiples des prix du secteur L.

Nous pouvons maintenant en venir à notre objet principal, qui est l'évolution des hiérarchies spatiales de prix au cours des cycles conjoncturels. Les données de prix dont nous disposons pour les années 1997 à 2005 ne concernant que les logements, la comparaison entre les deux « cycles » sera exclusivement fondée sur les prix de ces derniers.

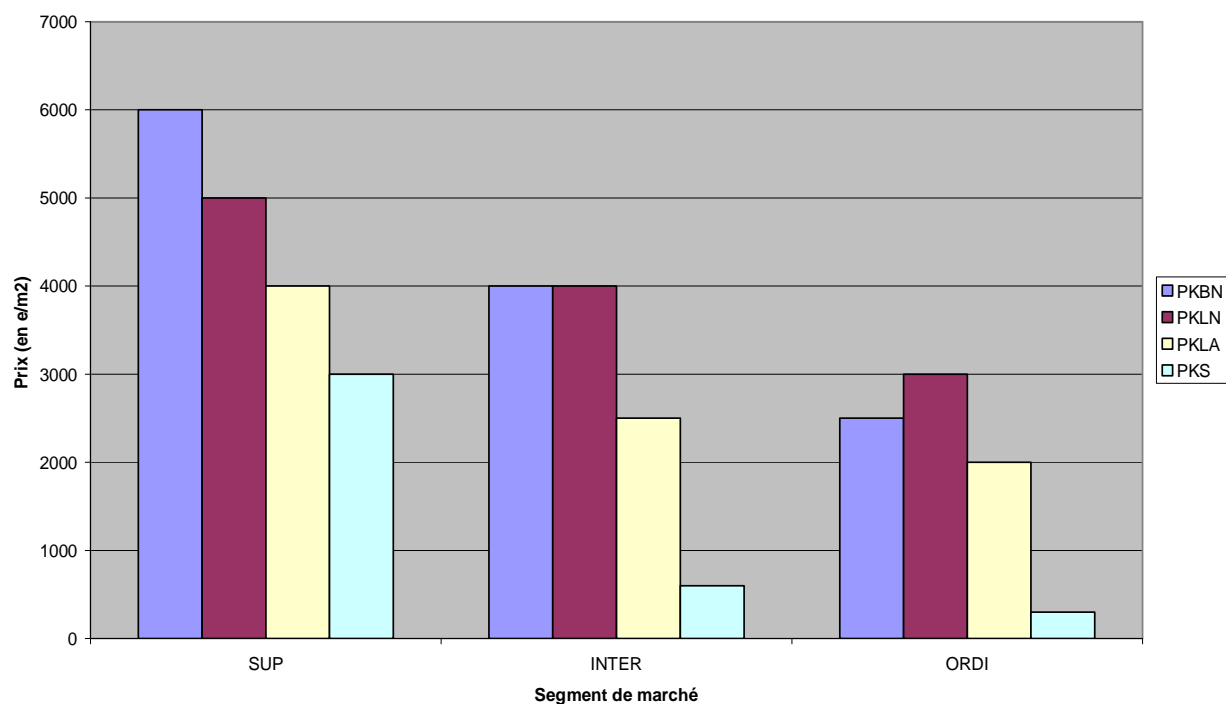
---

<sup>17</sup> Cela reste vrai en 2005, avec des prix de logement ancien collectif à 2720 p et 2395 p respectivement, pour une moyenne agglomération à 2 880 p, et une moyenne du segment intermédiaire à 2 660 p. La commune de Créteil a cependant subi un certain déclassement par rapport à 1990 (indice 88 au lieu de 101).

### Prix par segment



### Systèmes locaux de prix relatifs



### Légende des graphiques

Prix		Segments	
PKBN	Prix des bureaux neufs	SUP	Supérieur
PKLN	Prix des logements neufs	INTER	Intermédiaire
PKLA	Prix des logements collectifs anciens courants	ORDI	Ordinaire
PKS	Prix du sol		



## Section 2 Structure urbaine et hiérarchie de prix : une lecture des conjonctures parisiennes

La hiérarchie des valeurs immobilières sera analysée à travers les prix du logement collectif ancien de qualité courante (PLAC), qui sont les seuls à être observés de façon systématique dans la totalité de nos secteurs immobiliers<sup>18</sup>, et pour lesquels nous disposons de données pour l'ensemble des sous périodes considérées. Nos sources étant différentes pour 1975-1996 et pour 1997-2005<sup>19</sup>, la comparaison des niveaux de prix est difficile ; mais ceci n'est pas trop gênant, car nous intéressent ici aux hiérarchies spatiales de marchés, nous raisonnerons sur des prix spatiaux relatifs.

Depuis 1975, trois cycles immobiliers ont été observés sur les marchés parisiens :

- un mini-cycle qui va de 1975 à 1983 ;
- un cycle majeur, mais essentiellement limité à Paris, de 1984 à 1997 ;
- un cycle d'ampleur équivalente, mais plus long, et plus étendu géographiquement, dont la phase haussière dure depuis 1998.

### 2-1 1975-1997 : un effet d'accordéon

De 1975 à 1997, le classement des secteurs immobiliers en fonction des prix est peu modifié, mais on voit (tableau 7) les écarts hiérarchiques de prix fluctuer fortement avec la conjoncture, en même temps que se déforme le système des prix immobiliers relatifs : les écarts géographiques augmentent dans les phases de conjoncture haussières, tandis qu'ils se réduisent dans les phases baissières. C'est le contraire qui s'observe au niveau des prix relatifs : les écarts entre prix des logements et des bureaux, prix du neuf et de l'ancien, prix du courant et du standing, prix des terrains et des logements se réduisent dans les épisodes de hausse de prix, et se reconstituent dans les épisodes de baisse.

Sur les prix du logement collectif ancien, l'écart maximal entre secteurs (qui s'observe entre nos secteurs AA et U) oscille entre 2,5 et 7 depuis 1975. Cette évaluation est très conservatoire ; d'autres chercheurs ont pu mesurer des écarts entre macro-zones encore plus forts : ainsi B. Filippi [2004] obtient-il, avec des zones de marché composées d'unités spatiales plus petites, et en utilisant des prix économétriquement calculés sur un produit homogène, une hiérarchisation plus forte, avec un écart de 1 à 9<sup>20</sup>.

L'écart hiérarchique, mesuré par l'écart entre les deux extrêmes, U et AA, s'élève au fil du temps : il est ainsi passé de 2,54 en 1975 à 3,05 en 1984, puis 6,55 en 1990. Il était plus élevé sur les logements neufs<sup>21</sup>, et plus encore sur les prix du sol (pour lesquels il va jusqu'à 30 et plus), ainsi qu'entre prix individuels.

---

<sup>18</sup> 199 en 1990, et 213 en 2005.

<sup>19</sup> De 1975 à 1994, nous avons utilisé le fichier IMO de la DGI ; pour 1997 à 2005, nous avons utilisé le fichier des Notaires, sous la forme de moyennes communales fournies par des sources secondaires.

<sup>20</sup> De même, il obtient un écart de 1 à 3 à l'intérieur de Paris sur un découpage en 14 zones de prix (au lieu de 1 à 2 avec notre partition plus grossière en 7 secteurs).

<sup>21</sup> Voir tableau 5 ci-dessus pour les chiffres 1989-1991, et tableau 10 ci-dessous pour les chiffres 2004-2005 concernant le neuf.

A la faveur de la crise des années quatre-vingt-dix, il s'est trouvé ramené à 4,1 en 1997, pour rester pratiquement inchangé à 4,2 en 2005, après sept années de hausses. Il ne s'est donc pas relevé autant dans les années 2000, qu'il l'avait fait entre 1984 et 1990. L'analyse des positions relatives des différents secteurs immobiliers permet de préciser ce qui s'est passé. A partir de 1997, tous les secteurs « supérieurs » et « intermédiaires » se sont rapprochés du secteur « moyen » (représenté dans notre nomenclature par le secteur L), alors que dans le boom précédent, la hiérarchisation s'était accentuée par relèvement des seuils des écarts au sommet de la hiérarchie ; cette fois, les écarts se sont creusés uniquement « vers le bas », et beaucoup plus faiblement qu'entre 1984 et 1990.

**Tableau 6 ó Prix relatifs des segments supérieur et ordinaire (LS et LO)**

(exprimés pour chaque type de biens en proportion des prix du segment intermédiaire LM)

<b>Prix des terrains à bâtir (PKSR)</b>									
Segment	1976	1980	1983	1990	1991	1992	1993		
Ordinaire	0,51	<b>0,68</b>	0,57	<b>0.25</b>	0,27	0,28	-		
Supérieur	3,70	<b>2,79</b>	2,93	<b>5.74</b>	5,72	5,56	-		
<b>Prix des logements collectifs anciens (PKLAC)</b>									
Segment	1976	1980	1983	1990	1991	1992	1993	1997	2005
Ordinaire	<b>0,88</b>	0,83	0,84	<b>0.74</b>	0,75	0,75	0,76	0,75	0,75
Supérieur	<b>1,39</b>	1,50	1,48	<b>1.96</b>	1,84	1,65	1,55	1,74	<b>1,90</b>
<b>Prix des logements collectifs neufs (PKLNC)</b>									
Segment	1976	1980	1983	1990	1991	1992	1993	2005	
Ordinaire	<b>0,88</b>	<b>0,73</b>	0,75	<b>0.73</b>	0,77	0,76	0,78	<b>0,81</b>	
Supérieur	<b>1,39</b>	1,54	1,52	<b>2.02</b>	<b>2,32</b>	1,76	1,56	<b>1,44</b>	
<b>Prix des bureaux anciens (PKBA)</b>									
Segment	1976	1980	1983	1990	1991	1992	1993		
Ordinaire	0,91	<b>0,52</b>	<b>1,63</b>	0,71	0,72	0,65	<b>0,46</b>		
Supérieur	2,05	<b>1,28</b>	2,30	2,80	<b>3,06</b>	2,68	2,37		
<b>Prix des bureaux neufs (PKBN)</b>									
Segment	1976	1980	1983	1990	1991	1992	1993		
Ordinaire	<b>0,91</b>	<b>0,62</b>	<b>1,09</b>	0,80	<b>0,61</b>	0,70	0,80		
Supérieur	<b>1,46</b>	<b>1,05</b>	1,38	<b>2.88</b>	2,69	2,26	2,25		

Source : Tutin [1998-a].

En termes absolus, cependant, l'écart s'est accru entre les prix moyens et ceux des deux extrêmes de l'éventail spatial : un appartement ancien vaut ainsi aujourd'hui 4 500 euros de plus au m<sup>2</sup> dans le secteur parisien AX qu'à Créteil, contre 3 400 € en 1990 ; et il vaut 1 000 euros de plus au m<sup>2</sup> à Créteil que dans le secteur U, contre 660 en 1990 (voir tableau 8).

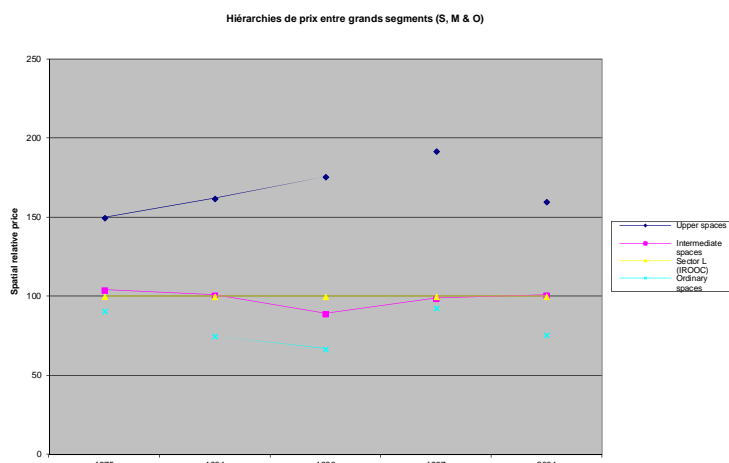
C'est dire que dès lors qu'il doit rembourser une dette représentant une part significative de la valeur du bien, la difficulté à passer du secteur U au secteur L, ou du secteur L au secteur A, pour un ménage accédant à la propriété soumis à une contrainte de liquidité, s'est trouvée considérablement accrue (de 32% et 52 % respectivement selon qu'il veut aller en AA ou en L). Même si le gap entre segments se trouve réduit, l'impact sur le pouvoir d'achat immobilier d'une hausse même faible des prix en AA est plus fort que celui d'une hausse même très forte en S ou en T. Seuls les écarts au sein du segment intermédiaires (les secteurs M, N, O et P se sont rapprochés du secteur L) se sont réduits.

**Tableau 7 - Déformations de la hiérarchie spatiale des prix du logement 1975-2005**  
(prix des logements collectifs anciens courants (PLACC))

Secteur immobilier	PKMLA 1975* (p/m <sup>2</sup> )	PKMLA 1990* (p/m <sup>2</sup> )	Prix nominal 2005 (p/m <sup>2</sup> )	Prix relatif spatial 1975	Prix relatif spatial 1984	Prix relatif spatial 1990	Prix relatif spatial 1997	Prix relatif spatial 2005
AA	1 273	2 546	7 380	226	198	<b>314</b>	302	279
AB	1 113	2 226	6 659	197	172	206	<b>265</b>	245
AC (PB)	1 242	2 482	5 307	220	183	<b>292</b>	190	195
B (PLS)	1 189	2 379	6 042	211	161	<b>265</b>	233	222
C (PH)	957	1 914	5 430	170	172	<b>210</b>	200	200
D (PLM)	819	1 638	4 872	145	136	<b>200</b>	171	179
F (LSBSC)	823	1 646	4 095	146	132	171	<b>199</b>	151
G (LSBSM)	701	1 402	3 505	124	118	138	174	129
H (LSBBM)	564	1 128	2 625	1	103	91	230	97
I (LSNB)	671	1 342	3 300	119	107	116	179	122
<i>Moyenne espaces « supérieurs »</i>	846	1 628	5 060	150	162	176	192	186
E (PLP)	777	1 554	3 790	138	124	164	154	139
J (LMBSC)	739	1 478	3 320	131	121	134	148	122
K (LMBSM)	686	1 372	3 245	122	114	126	144	119
L (LMBBC)	564	<b>1 140</b>	<b>2 720</b>	<b>1</b>	<b>100</b>	<b>1</b>	<b>100</b>	<b>100</b>
dont CRETEIL	572	1 144	2 395	101		101		88
M (LMBBM)	579	1 158	2 425	103	90	88	115	89
N (LMNBM)	495	990	2 390	88	72	69	89	88
O (LMBBI)	534	1 068	2 385	95	81	67	94	88
P (LMNBI)	511	1 022	2 315	91	67	65	88	85
<i>Moyenne espaces « intermédiaires »</i>	692	724	<b>2 660</b>	104	101	89	99	104
Q (LOBBC)	549	1 098	2 110	97	83	80	97	78
R (LOBBM)	503	1 006	1 895	89	74	67	98	70
S (LOBBI)	495	990	2 150	88	73	61	82	79
T (LONBC et M)	556	1 112	2 035	99	83	68	95	75
U (LONBI)-	503	1 006	1 790	89	65	48	74	66
<i>Moyennes espaces « ordinaires »</i>	602	638	<b>2 000</b>	91	75	68	93	73
AA/UU	2,5	6,6	<b>4,1</b>	<b>2,5</b>	<b>3,1</b>	<b>6,6</b>	<b>4,1</b>	<b>4,2</b>
<b>Moyenne agglomération</b>	719	998	2 880	1,08		1,04	101	102

\* Prix constants de 1980. \*\* Relativement au secteur L = 100.

Le resserrement des écarts au sommet de la hiérarchie ne signifie donc nullement une diminution de l'effet ségrégatif des hausses. Le différentiel nominal suffit à assurer un effet de « cliquet » qui garantit une certaine irréversibilité des transformations intervenues dans les structures de peuplement à la faveur de chaque vague haussière. La même hausse nominale représente en effet un durcissement d'autant plus fort de la contrainte de liquidité des ménages que leur revenu est plus faible. Cela seul interdit que les changements intervenus à la faveur du boom dans les localisations relatives des groupes sociaux soient remis en cause en phase de contraction de la hiérarchie spatiale. Les rangs hiérarchiques acquis au cours du boom se conservent pour l'essentiel pendant la crise.

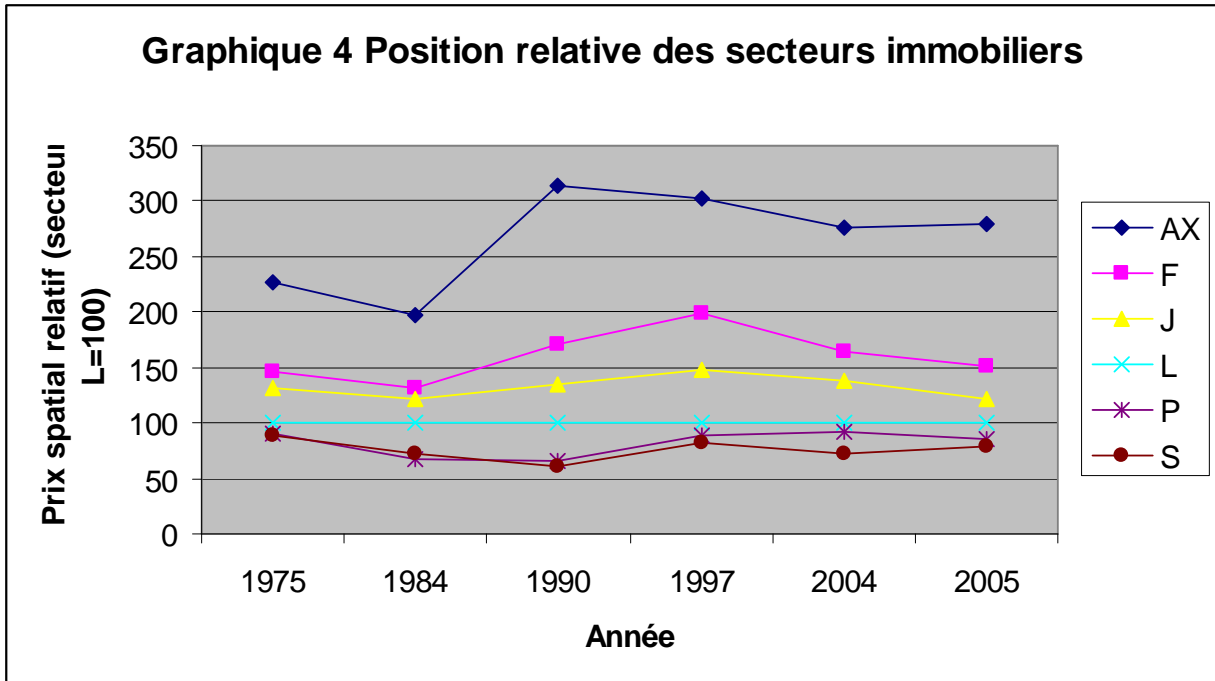


**Tableau 8 Différentiels de prix nominal avec le secteur L**  
(pour un m2 de logement collectif ancien courant)

Secteur immobilier	En 1990	En 2004	Secteur immobilier	En 1990	En 2004
<b>AX</b>	3420	+4500	<b>L (LMBBC)</b>	0	0
<b>AY</b>	3065	+3290	<b>dont CRETEIL</b>	0	0
<b>AZ (PB)</b>	1690	+2110	<b>M (LMBBM)</b>	-210	-70
<b>B (PLS)</b>	+2635	+2855	<b>N (LMNBM)</b>	-510	-190
<b>C (PH)</b>	+2615	+2500	<b>O (LMBBI)</b>	-540	-55
<b>D (PLM)</b>	+1590	+1525	<b>P (LMNBI)</b>	-570	-210
<b>F (LSBSC)</b>	+1125	+1630	<b>Q (LOBBC)</b>	-345	-600
<b>G (LSBSM)</b>	+585	+1085	<b>R (LOBBM)</b>	-405	-700
<b>H (LSBBM)</b>	+45	+100	<b>S (LOBBI)</b>	-625	-750
<b>I (LSNB)</b>	+240	+700	<b>T (LONBC et M)</b>	-530	-600
<b>E (PLP)</b>	+1020	+820	<b>U (LONBI)</b>	-660	-1000
<b>J (LMBSC)</b>	+540	+985			
<b>K (LMBSM)</b>	+500	+895			
<b>L (LMBBC)</b>	0	0			
<b>dont CRETEIL</b>	0	0			

Les deux graphiques ci-dessous représentent la déformation dans le temps de la hiérarchie des prix. Le graphique 3 retrace l'évolution des écarts au secteur L des 3 grands segments de marché. A ce niveau très agrégé, les moyennes écrasent la dynamique spatiale. Le décalage conjoncturel au sein du segment supérieur entre les secteurs parisiens et les autres fait ressortir une hausse jusqu'en 1997. Mais la réduction de l'écart relatif à la moyenne est spectaculaire après 1997.

Le second graphique retrace les reclassements hiérarchiques entre secteurs immobiliers :



Le changement intervenu dans la dynamique spatiale des prix renvoie aux origines différentes des deux booms immobiliers des années 80 et des années 2000, et à la réorientation forcée, sous l'effet même de la hausse des prix, des mobilités résidentielles des groupes sociaux les plus aisés, dont la demande détermine les prix directeurs.

## 2.2 Le boom des années 80 : un processus de divergence spatiale<sup>22</sup>

Dans les années 80, la dimension spatiale de la conjoncture immobilière parisienne était d'autant plus claire que le redémarrage du marché en 1984-1985 s'était effectué dans un contexte macroéconomique très défavorable *a priori* (taux d'intérêt réels élevés, de l'ordre de 6%), sans rapport avec les « fondamentaux » des prix du logement, les loyers ne faisant que suivre avec retard (et partiellement) la hausse des prix de vente, et n'avait touché que Paris et quelques très rares villes de province.

Le boom des années 80 était parti du marché des bureaux, et des quartiers chics de l'Ouest parisien. Les prix des logements et des terrains avaient clairement été tirés par ceux des bureaux, et les prix des banlieues par les prix parisiens. La hausse avait touché en priorité le segment supérieur, de façon limitée (et guère avant 1989) le segment intermédiaire, et pratiquement pas le segment ordinaire, dont les marchés frémissaient à peine au moment de l'éclatement de la crise immobilière de 1992.

L'envolée des prix dans les secteurs du segment supérieur avait largement occulté, dans les commentaires de l'époque, la quasi stabilité des prix réels de terrains et de bureaux, et la faible hausse, intervenue tardivement, des prix du logement dans les secteurs relevant du segment « ordinaire » (+6% en termes réels entre 1975 et 1990 voir tableau 8). De la même façon, les secteurs situés aux échelons inférieurs de l'échelle des prix ont été peu touchés par les baisses de prix des années 1992-1997 (voir tableau 9). Notre découpage raisonné de l'Île-de-France

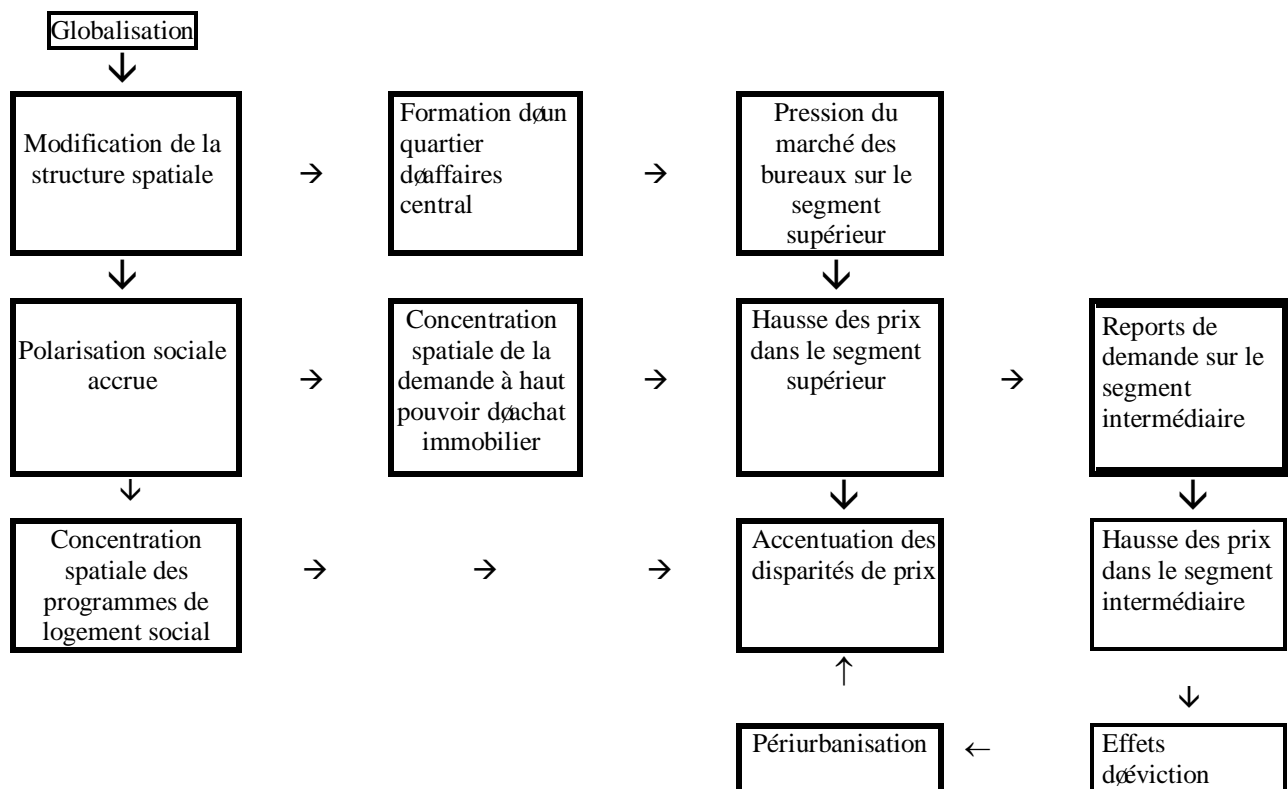
<sup>22</sup> Ce paragraphe résume une argumentation développée dans Tutin [1998-a].

permet de faire clairement ressortir ce véritable « dualisme » des marchés immobiliers franciliens entre 1983 et 1991.

Au niveau des localisations, cela avait correspondu à un puissant mouvement de (re)concentration des fonctions tertiaires supérieures et des couches les plus aisées de la population active sur le cœur d'agglomération, dans un contexte où l'État réalisait une série d'investissements dans des équipements métropolitains majeurs. Le boom des années quatre-vingt avait ainsi accompagné la « globalisation » de la ville de Paris au sens de Saskia Sassen ([1991], [1994]).

Les prix des terrains et des logements étaient tirés vers le haut par les prix de bureaux, et Paris entraînait avec lui le reste du segment « supérieur » (voir Tutin [1990] et [1998-b]), qui à son tour avait « tiré », mais de façon assez tardive (guère avant 1989), le segment intermédiaire. Quant au segment ordinaire, il n'avait jamais été contaminé par ce processus de déconnexion, comme le montrent le profil temporel très plat des prix du sol, la stagnation observée des prix de bureaux et la hausse très modérée des prix réels des logements dans ce segment. L'ensemble du processus peut se résumer dans le schéma 1 ci-dessous :

**Figure 1 Dynamique de la déconnexion**



Un processus de même nature, lié à une forte métropolisation et au développement des fonctions internationales, semble être à l'œuvre aujourd'hui dans la métropole lilloise, passée de 1996 à 2005 du 28<sup>e</sup> au 13<sup>e</sup> rang dans la hiérarchie des prix de l'immobilier des villes françaises. Comme à Paris il y a vingt ans, réhabilitation urbaine, *gentrification* et métropolisation, soutenues par un investissement massif des autorités locales et de l'État, ont en effet entretenu une véritable « déconnexion » du marché lillois par rapport au reste du système urbain régional.

La ville de Marseille, marquée par une opération majeure de réaménagement, autour du programme Euro-Méditerranée, qui vient après une réhabilitation du centre historique, pourrait se trouver dans une situation analogue.

Dans ces deux cas, la pression exercée par le marché des bureaux sur celui des logements est un élément déterminant de la dynamique des marchés. A Lille, la dynamique s'est engagée très tôt (la réhabilitation du Vieux Lille y a joué un rôle comparable à celle du Marais), et elle est peut être en train de s'épuiser : les tours de Lille enregistraient début 2006 un taux de vacance inquiétant, révélateur d'un début de crise sur le marché des bureaux. Contrairement à d'autres métropoles régionales, la métropole lilloise n'a cependant pas encore enregistré de véritable décélération des prix (+15% en septembre 2006 sur un an). A Marseille, cette dynamique « métropolitaine » est tout juste en train de s'engager. Mais l'ampleur même de certains projets en cours (deux tours de bureaux de 100 m de haut, notamment) conduit à penser qu'elle pourrait se développer.

**Tableau 9 Variations de prix des logements collectifs anciens courants par secteur immobilier 1975-1990**

(prix constants de 1980 d'un appartement de 3 ou 4 pièces de confort courant - en FF au m<sup>2</sup>)

Secteur immobilier	PKMLA 1975*	PKMLA 1984*	PKMLA 1990*	% variation 1984-1990	% variation 1975-1990
AX	8 350	7 346	16 800	+129%	+ 101%
AY	7 300	6 390	11 000	+72%	+ 51%
AZ (PB)	8 150	6 816	15 600	+129%	+ 91,5%
B (PLS)	7 800	5 978	14 200	+138%	+ 82%
C (PH)	6 275	6 374	11 200	+76%	+ 78,5%
D (PLM)	5 375	5 059	9 750	+93%	+81,5%
F (LSBSC)	5 400	4 894	9 100	+86%	+68,5%
G (LSBSM)	4 600	4 400	7 300	+66%	+59%
H (LSBBM)	3 700	3 814	4 850	+27%	+31%
I (LSNB)	4 400	3 986	6 400	+61%	+45,5%
<i>Moyenne espaces « supérieurs »</i>	5 550	5 500	9 050	+64%	+63%
E (PLP)	5 100	4 601	8 850	+92%	+73,5%
J (LMBSC)	4 850	4 491	7 150	+59%	+47,5%
K (LMBSM)	4 500	4 238	6 800	+61%	+51%
L (LMBBC)	3 700	<b>3 714</b>	<b>5 350</b>	<b>+44%</b>	<b>+44,5%</b>
dont CRETEIL	3 750	3 770	5 400		+44%
M (LMBBM)	3 800	3 334	4 550	+37%	+20%
N (LMNBM)	3 250	2 684	3 600	+34%	+11%
O (LMBBI)	3 500	3 011	3 850	+28%	+10%
P (LMNBI)	3 350	2 486	3 200	+29%	-4,5%
<i>Moyenne espaces intermédiaires</i>	3 850	3 560	4 750	+33%	+23,5%
Q (LOBBC)	3 600	3 082	4 250	+38%	+18%
R (LOBBM)	3 300	2 764	3 450	+25%	+4,5%
S (LOBBI)	3 250	2 709	3 250	+20%	0%
T (LONBC et M)	3 650	3 066	3 700	+21%	+1,5%
U (LONBI)	3 300	2 400	2 550	+6%	-23%
<i>Moyennes espaces « ordinaires »</i>	3 350	2 800	3 550	+27%	+6%
<b>Moyenne agglomération</b>	4 000	3 590	5 550	+55%	+39%

• Prix réels constants de 1980. En FF/m<sup>2</sup>.

Source : Tutin [1999] d'après IMO (DGI).

## 2.3 Le boom des années 2000 : une dynamique spatiale inversée ?

Presque aucune des caractéristiques énoncées plus haut pour la période 1984-1990 ne se retrouve dans le boom actuel. Les seuls points communs entre les deux épisodes de hausse sont leur caractère international (coordination des conjonctures entre villes « mondiales »), et le fait qu'on y retrouve la relation croissante prix-quantités déjà observée entre 1984 et 1991 (Lacoste [2006]), et qui va à l'encontre de la représentation traditionnelle du rôle des prix (dont la hausse est censée tarir les excès de demande) ; le volume des ventes s'est accru de plus de 30% sur la région à la faveur du boom, pour plafonner autour de 200 000 acquisitions à partir de 2003, soit un taux de transaction historiquement élevé d'environ 5%. Comme il y a vingt ans, cela a sans doute beaucoup à voir avec le développement de l'accès à la propriété (voir K. Hort [1996] et C. Tutin [1997]).

### *1) Le segment intermédiaire au cœur de la hausse*

Mais la dynamique spatiale du phénomène est différente. La hausse est partie cette fois, en 1997, d'un petit nombre de communes récemment embourgeoisées ou « gentrifiées » de proche banlieue, comme Issy (secteur J), Nogent (secteur F), Montreuil (secteur L), Levallois (secteur F), et il s'est étendu progressivement à des banlieues plus lointaines, Paris intra-muros ne faisant que suivre un mouvement né et monté en puissance au-delà du périphérique. Dans un premier temps, les prix ont continué à décliner dans les zones les plus chères, comme Neuilly ou Courbevoie, toutes deux dans le secteur F. Le marché des bureaux n'est pour rien ni dans le déclenchement, ni dans l'entretien de la vague haussière. Contrairement à ceux des logements, les prix réels des bureaux dans les localisations de premier rang n'avaient pas encore retrouvé en 2004 leurs niveaux records de 1990-91, alors que pour les logements, les prix réels de 1990 ont été atteints en 2004 (en 2001 pour les prix nominaux).

Contrairement à ce qui s'observait dans les années 80, la hiérarchie des hausses ne correspond pas, après 1997, à celle des niveaux de prix.

Dans le segment supérieur du marché (voir tableau 9 ci-dessous), ce ne sont pas les arrondissements les plus chers (4°, 6°, 7°, 16°, 8°) de Paris qui ont monté le plus, mais au contraire des arrondissements plus périphériques : 3°, 12°, 14° (secteur C) et 10°, 11°, 13° (secteur D). Parmi les secteurs qui ont enregistré des hausses de prix supérieures à 120% figurent 4 secteurs du segment intermédiaire (L : +137%, N : +134%, O : +122% et P : +128%) représentant 72 communes, et un secteur du segment ordinaire (S) représentant 16 communes. Plus significatif encore du changement intervenu dans la dynamique spatiale des prix est le fait que *tous les espaces résidentiels ordinaires sans exception ont enregistré de 1997 à 2005 des hausses nominales (de 72% à 128% selon les secteurs) très proches de celles observées dans les espaces « supérieurs ».*

Les choses sont plus nettes encore si l'on considère les variations de prix réels depuis le précédent sommet des prix, en 1990. En prix constants de 1990, la hausse moyenne ressort à 37% dans le segment supérieur, 43% dans le segment intermédiaire (mais plus de 65% en N, O et P, qui étaient restés en dehors du boom des années quatre-vingt) et 39% dans le segment ordinaire (mais +66% dans le secteur S). Les secteurs parisiens n'ont connu (voir tableau 9) qu'une légère revalorisation, n'excédant (sauf en AZ : 2° et 9°, +22%) jamais 15%, voire une dévalorisation (pour le secteur C ó 10°, 11° et 13° : -2,5%). Toutes les périphéries enregistrent une revalorisation plus forte que Paris. Ce différentiel spatial se retrouve au niveau des volumes de transactions, qui ont beaucoup plus augmenté dans les segments intermédiaire et ordinaire que dans le segment supérieur.



**Tableau 9 Variations des prix du logement collectif ancien par secteur immobilier 1990-2005**  
(prix au m<sup>2</sup> d'un appartement de 3 ou 4 pièces au confort courant)

Secteur immobilier	PMLA 1990 FF/m <sup>2</sup>	PMLA 1990 p/m <sup>2</sup>	PMLA 1997 p/m <sup>2</sup>	% PMLA variation 1990-1997	PMLA 2005 p/m <sup>2</sup>	PMLA variation 1997-2005 en %	PKMLA 2005** p/m <sup>2</sup>	PKMLA variation 2005/1990 en %
<b>AX</b>	33 000	5 030	3 475	-31%	7 380	+112%	5 608	+11,5%
<b>AY</b>	21 650	4 675	3 050	-35%	6 659	+118%	5 061	+8,3%
<b>AZ (PB)</b>	30 650	3 300	2 185	-34%	5 307	<b>+146%</b>	4 033	+22,2%
<b>B (PLS)</b>	27 850	4 245	2 680	-37%	6 042	<b>+143%</b>	4 592	+8,2%
<b>C (PH)</b>	27 700	4 225	2 295	-46%	5 430	<b>+137%</b>	4 187	-2,5%
<b>D (PLM)</b>	21 000	3 200	1 965	-39%	4 872	<b>+143%</b>	3 702	+15,7%
<b>F (LSBSC)</b>	17 950	2 735	2 293	-16,2%	4 095	+78,5%	3 112	+13,8%
<b>G (LSBSM)</b>	14 400	2 195	2 002	-8,8%	3 505	+75%	2 664	+21,4%
<b>H (LSBBM)</b>	10 800	1 645	2 650	+61%	2 625	-1%	1 995	+21,3%
<b>I (LSNB)</b>	12 150	1 850	2 053	+11%	3 300	+61%	2 508	+35,6%
<b>Moyenne segment supérieur</b>	<b>18 450</b>	<b>2 810</b>	<b>2 205</b>	<b>-21,5%</b>	<b>4 367</b>	<b>+98%</b>	<b>3 845</b>	<b>+36,8%</b>
<b>E (PLP)</b>	17 250	2 630	1 775	-32,5%	3 790	+114%	2 880	+9,5%
<b>J (LMBSC)</b>	14 100	2 150	1 696	-21,2%	3 320	+96%	2 523	+17,35%
<b>K (LMBSM)</b>	13 200	2 010	1 660	-17,5%	3 245	+95,5%	2 466	+22,7%
<b>L (LMBBC)</b>	<b>10 550</b>	<b>1 610</b>	<b>1 150</b>	<b>-28,6%</b>	<b>2 720</b>	<b>+137%</b>	<b>2 060</b>	<b>+28%</b>
<i>dont CRETEIL</i>	<i>10 600</i>	<i>1 615</i>	<i>1 145</i>	<i>-29,2%</i>	<i>2 395</i>	<i>+109%</i>	<i>1 820</i>	<i>+12,3%</i>
<b>M (LMBBM)</b>	9 200	1 400	1 325	-5,4%	2 425	+83%	1 843	+31,6%
<b>N (LMNBM)</b>	7 200	1 100	1 022	-7,1%	2 390	<b>+134%</b>	1 816	<b>+65,1%</b>
<b>O (LMBBI)</b>	7 000	1 070	1 080	+0,9%	2 385	<b>+121%</b>	1 813	<b>+69,4%</b>
<b>P (LMNBI)</b>	6 800	1 040	1 015	-2,5%	2 315	<b>+128%</b>	1 759	<b>+69,1%</b>
<b>Moyenne segment intermédiaire</b>	<b>9 300</b>	<b>1 420</b>	<b>1 265</b>	<b>-11%</b>	<b>2 660</b>	<b>+110,5%</b>	<b>2 020</b>	<b>+42,5%</b>
<b>Q (LOBBC)</b>	8 300	1 265	1 120	-11,5%	2 110	+88%	1 604	+26,8%
<b>R (LOBBM)</b>	7 900	1 205	1 130	-6,5%	1 895	+68%	1 440	+19,5%
<b>S (LOBBI)</b>	6 450	985	945	-4%	2 150	<b>+128%</b>	1 634	<b>+65,9%</b>
<b>T (LONBC et M)</b>	7 100	1 080	1 097	+1,6%	2 035	+86%	1 547	+43,2%
<b>U (LONBI)</b>	6 230	950	850	-10,5%	1 790	+108%	1 345	+41,6%
<b>Moyenne segment ordinaire</b>	<b>7 200</b>	<b>1 095</b>	<b>1 075</b>	<b>-2%</b>	<b>2 000</b>	<b>+86%</b>	<b>1 520</b>	<b>+38,8%</b>
<b>Moyenne IdF</b>					2 880		2 190	

\* PMLA : prix de marché nominal courant. \*\* PKMLA : Prix réel constant de 1990.

La relative homogénéité des hausses dans l'espace, contrairement à ce qui s'était passé dans les années 80, plaide donc en faveur d'une explication plus macroéconomique, d'autant que le début du boom a correspondu à une amélioration générale de la conjoncture sous le gouvernement Jospin, et qu'il a touché la quasi-totalité des villes françaises, contrairement au boom précédent qui avait été limité à Paris et à quelques très rares marchés provinciaux<sup>23</sup>. Nombre de métropoles régionales ont vu leurs prix immobiliers augmenter plus vite qu'à Paris ; c'est le cas de Lille, Lyon, Toulouse ou Strasbourg, mais aussi de Tours ou Brest, et de métropoles régionales aux marchés restés longtemps atones, comme Bordeaux ou Marseille. Il n'est jusqu'aux villes industrielles du Nord-Est, comme Boulogne, Dunkerque ou Valenciennes, qui ont été emportées dans le courant haussier. Cannes et Menton restent les pics indétrônés de l'immobilier de province<sup>24</sup>, mais leurs marchés évoluent de façon très raisonnable. Cela suggère tout de même d'accorder un poids beaucoup moins important que

<sup>23</sup> Ce qui nous avait amené [Tutin, 1990] à parler d'une « double déconnexion » spatiale, entre Paris et province, et entre Paris et ses banlieues.

<sup>24</sup> Si l'on s'en tient aux villes de plus de 50 000 habitants. Mais les pics absolus sont Théoule et Chamonix.

dans la période précédente aux facteurs urbains et spatiaux. Le mouvement des prix n'est pas pour autant dépourvu de contenu spatial.

## 2) *La fin des banlieues rouges*

Du point de vue des structures sociospatiales, il peut s'interpréter comme une nouvelle étape de l'embourgeoisement du cœur d'agglomération. La reprise du marché après 1997 a correspondu à un nouveau (et puissant) élargissement des espaces résidentiels des classes supérieures, et à un nouveau retrait des ouvriers et des employés du noyau urbain central. Les cartes 4-a à 4-b ci-après illustrent ce processus de (re)conquête de l'espace parisien central par les cadres ; en 1982, les ouvriers étaient plus nombreux que les cadres dans un tiers des arrondissements (7 sur 20). En 1999, les cadres étaient partout plus nombreux, même dans ce bastion historique de la classe ouvrière que fut Belleville (voir figures 5 et 6). Ils sont massivement présents dans les transactions, dont ils assurent aujourd'hui plus de 40% (Massot [2005]).

Mais ce mouvement n'est plus limité à la ville de Paris et au triangle Neuilly/St Germain/Versailles comme il l'était jusque-là. Le boom en cours d'achèvement l'aura parachevé en expulsant également les couches populaires des parties ouest et sud de leur territoire historique.

Confrontées à l'épuisement progressif du stock de logements anciens susceptibles d'être réhabilités, les classes moyennes supérieures, chassées à leur tour de Paris intra-muros par le niveau absolu des prix, et dont une partie continue de fuir certaines banlieues lointaines, sont engagées dans la reconquête massive de l'ancienne ceinture rouge de Paris.

Quant aux classes populaires, dès lors qu'elles veulent accéder à la propriété, elles se trouvent ainsi chassées de cette dernière. Au cours du boom précédent, ces catégories sociales (plus spécialement les ouvriers) avaient été éjectées de la ville de Paris. La présence de la classe ouvrière dans la capitale est devenue aujourd'hui résiduelle : comme le montrent les diagrammes ci-dessous, même dans le quartier hautement symbolique de Belleville, les cadres sont maintenant plus nombreux que les ouvriers. Seule la présence du secteur du logement social, jointe au caractère repoussoir de l'architecture en vogue à l'époque des « rénovations-déportations » des années 70, assure le maintien dans certains arrondissements d'une certaine mixité sociale.

L'ancienne « ceinture rouge » de Paris se convertit très vite en zone de *gentrification* pour la classe moyenne supérieure, dont le pouvoir d'achat immobilier ne lui permet plus d'accéder à Paris intra-muros, mais qui veut conserver un mode vie urbain, et bénéficier des aménités parisiennes en matière culturelle, éducative et de loisirs. Le boulevard périphérique a cessé d'être une vraie frontière, et un nombre croissant de municipalités atteignent des niveaux de prix parisiens de 3 500 €/m<sup>2</sup> et plus (ce qui est le prix moyen des arrondissements du nord-Est). Ceci, ajouté à une pénurie globale de logements en Ile-de-France, dont seule l'appréciation exacte fait débat, explique parfaitement la généralisation de la hausse à l'ensemble des segments de marché, et l'inversion de son orientation géographique.

Figure 5 Groupes sociaux à Belleville en 1999

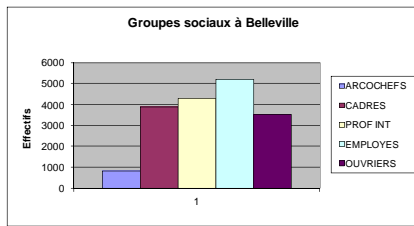
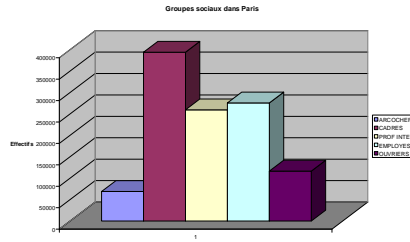


Figure 6 Groupes sociaux à Paris en 1999



Au total, la géographie des prix du logement apparaît donc moins hiérarchisée en 2005 qu'elle ne l'était au sommet du boom précédent. Certes, pour plusieurs raisons cette conclusion doit être accueillie avec prudence :

- d'abord, parce que le ralentissement en cours depuis l'été 2006 pourrait toucher plus les banlieues que le cœur d'agglomération, où la hausse pourrait se poursuivre plus longtemps, ce qui conduirait à un renforcement des écarts hiérarchiques de prix ;
- et surtout, parce que le fond du marché s'est déplacé au cours des dix dernières années vers des zones de plus en plus éloignées, à mesure que se poursuivait l'étalement urbain. L'une des conséquences de la hausse générale des prix du logement est de contraindre les ménages défavorisés, ainsi que les familles nombreuses (même lorsqu'elles disposent de revenus décents), à se localiser dans des périphéries de plus en plus lointaines, qui ne relèvent pas de notre cartographie des espaces résidentiels, laquelle ignore l'essentiel du périurbain. L'étalement urbain va même aujourd'hui au-delà des frontières de l'Île-de-France<sup>25</sup> ;
- enfin, parce que notre découpage spatial reste outrageusement agrégé ; sans doute l'adoption d'une unité spatiale infra-communale permettrait-elle de faire ressortir des contrastes plus forts entre des secteurs immobiliers plus finement découpés ;
- de plus, il n'a été révisé qu'à la marge pour 2005<sup>26</sup>.

Trois faits ressortent néanmoins de façon incontestable, car ils ne sont pas dépendants de notre découpage (ni de son champ, ni de la taille des unités géographiques élémentaires) :

- le fait que Paris *intra-muros* ait cessé d'être la source du mouvement des prix ;
- la tendance à la revalorisation rapide de cette partie de la « petite couronne » parfois qualifiée de « banlieue intérieure » ;
- l'absence de véritable décrochage des segments « ordinaires » ou « périphériques » du marché<sup>27</sup>.

Pour reprendre une heureuse image d'Alain Lipietz (1974), le schéma spatial du boom des années 2000 n'a pas obéi comme pour celui des années 80 à un modèle « volcanique », mais il ne s'est pas non plus transformé en schéma « alpin » : il y a bien éruption plutôt que soulèvement, mais elle se déroule sur les flancs du volcan plutôt que dans son cratère.

<sup>25</sup> Voir Basciani-Funestre [2005].

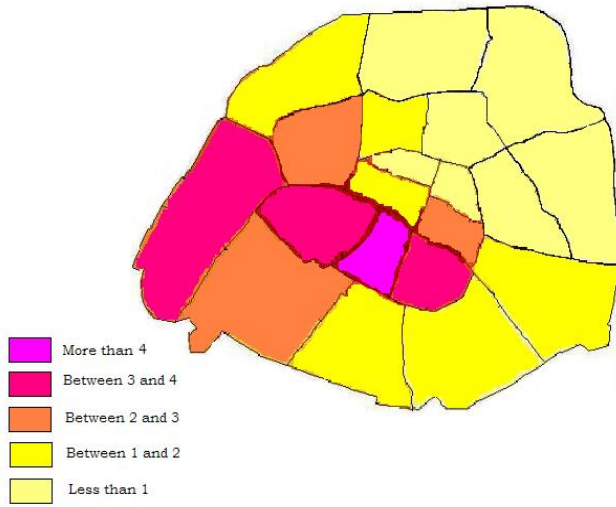
<sup>26</sup> Cependant, les 5 reclassements effectués sont tous des reclassements « vers le haut » (ie vers des secteurs situés plus haut dans la hiérarchie des prix), qui ont donc plutôt joué dans le sens d'un écartement de l'éventail des prix. S'ils n'avaient pas été effectués, le resserrement des écarts serait encore plus net.

<sup>27</sup> Les Notaires d'Île-de-France dressent un constat analogue, lorsqu'ils relèvent que les 10 communes ayant enregistré les plus fortes hausses en 2005 sont toutes situées en grande couronne dans les départements 91, 77, 78 et 95, qu'elles appartiennent au segment supérieur (Montmorency), intermédiaire ou ordinaire (Les Mureaux, Goussainville, Sarcelles).

**Social composition of Paris city**

1982

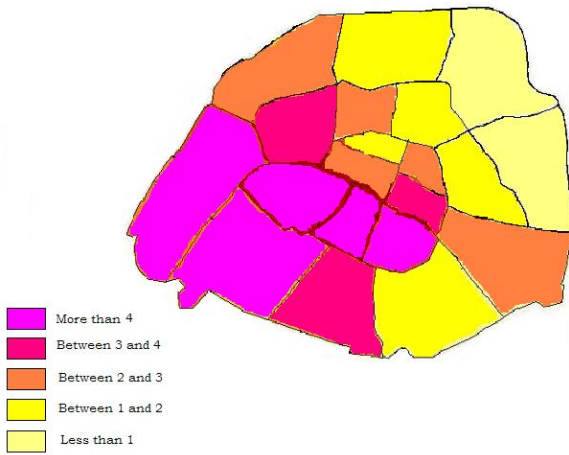
Number of executives for one worker



**Social composition of Paris city**

1990

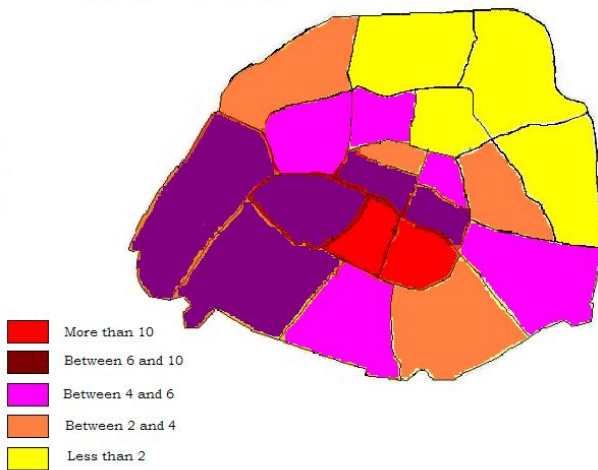
Number of executives for one worker



**Social composition of Paris city**

1999

Number of executives for one worker



Source : RGP INSEE (1982, 1990, 1999)

## Section 3 Marchés immobiliers et structures urbaines

Notre lecture spatialisée des conjonctures nous a conduit à établir un lien entre la dynamique géographique des marchés du logement et la dynamique structurelle de l'urbanisation. Au-delà de ses vertus descriptives, l'intérêt du découpage proposé de l'agglomération parisienne est qu'il soutient une vision de l'espace résidentiel alternative à celle des modèles d'équilibre de la famille Alonso-Muth, dans laquelle les structures socio-spatiales existent comme réalité irréductible entre les individus et le système.

### 3.1 Une analyse mésoéconomique

L'une des limites des modèles « à la Alonso » tient à la difficulté à rendre compte de la diversité des modèles de localisation résidentielle autrement que par des explications assez formelles, consistant à se donner dans chaque cas des préférences *ad hoc* des ménages. Le traitement de l'espace comme un continuum formé d'une infinité de points dont chacun est décrit par une distance et un prix ne laisse guère d'autre solution. En dehors de l'arbitrage entre coût foncier et coût de transport, il existe cependant deux autres explications au moins aux schémas alternatifs de localisation résidentielle : le filtrage des populations par le parc immobilier et les effets de chaînes de vacance, et l'adaptation aux configurations d'équipements et services collectifs offerts par les politiques publiques. Dans les deux cas, on sort du pur modèle de demande de départ, pour intégrer la production immobilière et celle des aménités caractéristiques de l'espace urbain. Et il devient possible de considérer un niveau d'analyse intermédiaire (ou « mésoéconomique ») entre l'individuel et le global : celui des interfaces entre structures sociales et structures urbaines. C'est à ce niveau que la question de l'espace intervient.

On s'intéresse alors à des individus situés dans un contexte urbain, c'est à dire confrontés à un espace préformé, qui n'est pas fait d'un nombre de points « aussi grand qu'on veut », et dépourvus de dimension, mais divisé en zones, ou « secteurs » plus ou moins étendus, mais toujours dotés d'une épaisseur (surface, périmètre). L'espace résidentiel est fragmenté, mais par « plaques » ou « grappes ». Il faut rendre compte des discontinuités d'un espace discret, marqué par des frontières, et qui se prête mal au calcul marginal.

La nécessaire articulation entre la vision systémique de l'espace résidentiel et l'analyse micro-spatiale conduit ainsi à *élaborer des zonages* représentatifs de cohérences partielles, toujours provisoires mais autour desquelles se structurent à la fois les identités collectives et les comportements individuels, ces derniers exprimant un certain rapport à la ville fondé sur une représentation qui contribue elle-même, par son influence sur les choix, à déformer la structure urbaine. Le découpage spatial joue dans l'analyse urbaine un rôle équivalent au découpage sectoriel en économie industrielle.

Le marché fonctionne comme un mécanisme d'affectation des ménages aux différents secteurs de la ville, et **la structure socio-spatiale limite ainsi les choix des ménages**. L'espace résidentiel se présente ainsi à la fois :

- comme projection de la structure sociale et de la répartition des revenus sur la carte ;
- et comme sédimentation de segments de parc « historiques ».

Ne serait-ce qu'en raison du caractère doublement fixe, dans le temps et dans l'espace, du logement et des équipements, cet espace est « visqueux » ou rigide. L'adaptation mutuelle des

parcs et des populations ne se fait jamais dans le temps court du marché, dont l'état normal est d'être en déséquilibre.

### 3.2 Une lecture en termes de déséquilibre

A la lecture sociospatiale des conjonctures que nous avons donnée, en termes de déformation des structures de par cet de peuplement, on doit pouvoir adjoindre une lecture économique en termes de reports de déséquilibre et contamination géographique par des mouvements de prix « en cascade ».

Ne serait-ce qu'en raison des inerties de localisation du côté de la demande, et de la « double fixité » (dans le temps et dans l'espace) du capital logement du côté de l'offre, un système spatialisé de marchés segmentés ne peut se trouver en équilibre que par le plus grand des hasards. C'est l'un des intérêts d'une maquette géographique interprétable en termes de segments de marché du type de celle présentée ici que de pouvoir proposer une lecture des déséquilibres. Ceux-ci peuvent s'apprécier de deux manières :

- de façon classique, un certain nombre d'indicateurs quantitatifs signalent des désajustements :
  - les taux de vacance ;
  - les taux de construction et de transaction, qui connaissent des valeurs normales autour desquelles gravitent les valeurs effectives ;
  - la formation de friches urbaines, enfin, peut être considérée comme l'indice d'un déséquilibre localisé.
- mais l'état du système de prix relatifs permet aussi d'apprécier la situation des marchés ; dans notre approche « sectorisée », le déséquilibre est une affaire de « proportion » autant que de « niveau ». La question de l'ajustement de l'offre à la demande ne se pose pas globalement, mais comme celle de l'appariement problématique entre une structure d'offre (des segments de parc) relativement inertes et une structure de demande beaucoup plus mobile.

Une disproportion peut signifier soit que les types de logements offerts ne correspondent pas à la structure de la demande, soit qu'ils ne sont pas offerts dans les secteurs de la ville où la demande se porte. Une situation de déséquilibre en ce sens va se traduire par une déformation du système de prix relatifs, aussi bien des types de logement que des « secteurs » urbains les uns par rapport aux autres. Dans des conditions techniques, un environnement réglementaire et fiscal donné, etc, il existe un état « normal » du système de prix relatifs.

Ainsi dans le neuf, il existe pour chaque catégorie de logements un prix normal de production, celui qui garantit un taux (ou une marge) de profit suffisant à maintenir le même niveau de production dans le temps. Dans l'ancien, il existe un taux normal de décote par rapport au neuf, qui dépend à la fois de l'âge du parc, des conditions techniques d'entretien et des différentiels éventuels de fiscalité<sup>28</sup>. Sur chaque segment de marché, les déséquilibres, et leurs déplacements, peuvent ainsi s'apprécier à travers l'écart entre les prix effectifs et les prix normaux ainsi définis. Il n'est pas exorbitant de supposer que les individus se font une idée (bonne ou mauvaise, peu importe<sup>29</sup>, mais il en ressort une opinion moyenne) de l'écart normal, dont la réduction sera considérée comme le signal d'une probable hausse du prix du neuf dans un avenir

---

<sup>28</sup> Traditionnellement élevé en France, ce différentiel en faveur du neuf s'est cependant trouvé réduit sur la période récente.

<sup>29</sup> La seule chose qui compte étant l'écart constaté par rapport à cette moyenne, peu importe que celle-ci soit ou non la moyenne effective.

proche. Empiriquement, les écarts normaux peuvent être déterminés à partir de moyennes établies sur la durée d'un cycle complet (d'un creux à l'autre).

### 3.3 Le cas francilien

Dans le cas francilien, nous avons montré qu'il existait un mouvement d'accordéon de la grille des prix en fonction de la conjoncture : les périodes de tension sont marquées par un resserrement des écarts entre prix du sol, prix du neuf et prix de l'ancien, tandis que les périodes de détente des marchés voient au contraire les prix relatifs des différents produits s'écartier plus nettement. Sur la période la plus récente (1997-2005) le resserrement général des écarts, entre produits comme entre secteurs, pourrait s'interpréter comme le signe d'une généralisation des pénuries « sectorielles ».

Quand le prix de l'ancien approche celui du neuf, voire le dépasse (comme ce fut le cas dans les secteurs H et I entre 1989 et 1991), cela signale une tension générale du marché. Lorsqu'à l'inverse le prix du neuf surpasse de manière exceptionnelle le prix de l'ancien (au-dessus de 1,4), cela peut signifier deux choses : soit une pénurie de logements neufs, soit un fort décalage entre le parc existant et les constructions neuves.

Si cette lecture a du sens, les chiffres du tableau 10 ci-dessous signifient que de très nombreux secteurs du marché sont en situation de pénurie accentuée de logements neufs collectifs : 3 dans le segment supérieur, 2 dans le segment intermédiaire, et 3 dans le segment ordinaire.

**Tableau 10-a Systèmes locaux de prix relatifs**

	Ensemble	Supérieur	Dont Paris 1989-1991	Intermédiaire	Ordinaire
LNC/LAC	1,30	1,33	1,15	1,30	1,20
LAC/LAI	1,20	1,25	0,94	1,10	1,15
LS/LC	1,35	1,35	1,33	1,30	1,25
BN/LN	1,40	1,45	1,98	1,10	1,15
BN/BA	1,10	1,25	1,35	1,30	1,30
PS/LNC	0,33	0,50	1,65	0,15	0,10
PS/BN	0,25	0,35	0,80	0,15	0,10

- Moyennes 1976-1994, sauf pour Paris (moyenne 1989-1991)

**Tableau 10-b Variations conjoncturelles des prix relatifs**

PR	SUPERIEUR			INTERMEDIAIRE			ORDINAIRE		
	Moy 1976-94	Creux (1983)	Pic (1990)	Moy 1976-94	Creux (1983)	Pic (1990)	Moy 1976-94	Creux (1983)	Pic (1990)
LNC/LAC	1,30	1,35	1,25	1,30	1,45	1,25	1,30	1,25	1,20
LAC/LAI	1,25	1,30	1,25	1,10	1,10	1,15	1,20	1,20	1,20
LS/LC	1,35	1,33	1,35	1,30	1,30	1,33	1,25	1,35	1,40
BN/LN	1,45	0,80	1,60	1,10	1,50	1,15	1,15	1,30	1,25
BN/BA	1,25	0,90	1,15	1,30	1,50	1,15	1,30	1	1,30
PS/LNC	0,50	0,25	0,8	0,15	0,15	0,30	0,10	0,10	0,10
PS/BN	0,35	0,35	0,5	0,15	0,15	0,25	0,10	0,08	0,08

**Légende**

BN	Bureaux neufs	BA	Bureaux anciens
LNC	Logements neufs collectifs	LS	Logements de standing
LAC	Logements collectifs anciens courants	LAI	Logement ancien individuel
PS	Prix du sol		

**Tableau 11 Prix relatifs neuf/ancien collectif**

Secteur immobilier	Ratio PMLN/ PMLA 1990	PMLN 2005*	Ratio PMLN/ PMLA 2005
AX	ND	NO	ND
AY	ND	9 230	1,48
AZ (PB)	1,27	NO	ND
B (PLS)	1,31	8 310	1,35
C (PH)	1,33	6 322	1,17
D (PLM)	1,22	6 923	1,45
F (LSBSC)	1,12	5 550	1,36
G (LSBSM)	1,10	4 610	1,32
H (LSBBM)	0,99	3 480	1,33
I (LSNB)	0,85	4 760	1,44
<i>Moyenne espaces « supérieurs »</i>	1,27	5 325	1,22
<i>Dont Paris</i>		7 696	1,30
E (PLP)	1,21	4 930	1,30
J (LMBSC)	1,30	4 325	1,30
K (LMBSM)	1,22	4 180	1,29
L (LMBBC)	1,18	3 375	1,25
dont CRETEIL	ND	2 635	1,10
M (LMBBM)	1,11	3 550	1,44
N (LMNBM)	1,34	3 095	1,27
O (LMBBI)	1,13	3 370	1,40
P (LMNBI)	1,45	3 010	1,30
<i>Moyenne espaces « intermédiaires »</i>	1,23	3 694	1,39
Q (LOBBC)	0,96	3 080	1,50
R (LOBBM)	1,10	2 850	1,47
S (LOBBI)	1,33	2 960	1,32
T (LONBC et M)	0,95	2 786	1,47
U (LONBI)	1,15	2 100	1,19
<i>Moyennes espaces « ordinaires »</i>	1,20	2 945	1,47
<b>Moyenne agglomération</b>	1,23	3 910	1,35



## CONCLUSIONS

Dans son contenu spatial, la vague haussière engagée en 1997 n'est en rien comparable au boom de la seconde moitié des années quatre-vingt. D'une part, en effet, on n'observe rien de semblable à la véritable « déconnexion » des marchés parisiens (Tutin [1990]) constatée il y a vingt ans ; au contraire, la hausse actuelle des prix touche toutes les catégories de villes, et s'étend même au-delà des aires urbaines. D'autre part, au sein de l'agglomération parisienne, la dynamique spatiale des prix s'est inversée par rapport au mécanisme constamment observé au cours du quart de siècle précédent : alors que l'éventail des prix s'élargissait dans les phases haussières pour diminuer dans les phases baissières, on enregistre cette fois une réduction des écarts hiérarchiques au cours du « boom ». Cela renvoie à la nature différente des forces qui poussent les prix à la hausse. Alors que l'on avait affaire dans les années 1975-1997 à des effets de report dus à des déséquilibres partiels, on semble observer plutôt aujourd'hui une tension généralisée à l'ensemble des segments, les secteurs relevant des segments intermédiaire et ordinaire n'étant pas les moins touchés par les désajustements entre offre et demande. Le fait que le marché parisien soit en phase avec ceux de province tendrait à confirmer ce diagnostic.

Dans le cas de la région parisienne, il semble assez clair que les déterminants « spatiaux » l'emportent dans l'explication du boom des années 80, le contexte global n'ayant fourni que les conditions permissives, tandis que les facteurs macroéconomiques (financiers principalement) ont été clairement dominants dans les années 2000.

Il y a pourtant bien une dynamique socio-spatiale des mouvements de prix dans le boom actuel, qui s'inscrit dans le prolongement des tendances précédentes, dans un contexte où les classes moyennes supérieures ne peuvent plus prétendre élargir leur emprise sur les espaces résidentiels centraux, « la conquête de l'Est » parisien étant en gros achevée, et relayée par une conquête de l'ancienne banlieue rouge. L'agglomération parisienne se révèle ainsi, une fois encore, une vivante illustration de la persistance du modèle dit « européen » de localisations résidentielles, par opposition au modèle « américain ».

Incidentement, cette analyse débouche sur une remise en cause de la notion de cycle, pourtant d'usage courant dans l'analyse des fluctuations immobilières ; l'idée de cycle, en effet, va au-delà de la simple alternance de conjonctures hautes et basses ; elle postule l'existence d'un mécanisme répétitif, se reproduisant à intervalles réguliers, et qui concernerait à l'identique l'ensemble des marchés. Notre analyse suggérerait plutôt que les périodes 1984-1990 et 1997-2006 représentent deux épisodes singuliers, qui doivent s'analyser chacun pour lui-même, sans trop chercher à y retrouver les mêmes enchaînements de causes et d'effets. Les principaux points communs aux deux booms intervenus à vingt ans d'intervalle sont la double tendance nouvelle dans le cas français à une plus grande volatilité des prix, et à une coordination internationale plus étroite des marchés immobiliers.

# Annexes

## Annexe 1 Liste des variables utilisées dans les classements

### Classement Í logementÍ

- Variables ãpopulationö
  - Composition sociale (nombre de cadres résidents pour un ouvrier)
  - Pourcentage dæétrangers dans la population totale
  - Pourcentage de ménages propriétaires
- Variables ãhabitatö
  - Part des logements anciens dans les RP
  - Part des pavillons dans les RP
  - Part des HLM dans les RP
- Variables ãmarchéö
  - Prix des logements neuf et anciens, collectifs et individuels, courants et de standing
  - Prix des bureaux neufs et anciens, courants et de standing
  - Prix des terrains
  - Transactions de logements (nb) de bureaux (nb) et de terrains (nb)
  - Constructions de logements (nb de logements autorisés) et de bureaux (m2 autorisés)

### Classement bureaux

Volume de construction neuve : valeur annuelle et fréquence au dessus du seuil (2 500m2 an)

Prix des bureaux anciens : au-dessus ou en-dessous du prix de St Germain-en-Laye (occurrence et fréquence)

Prix des terrains à bâtir : au-dessus ou en dessous du prix de St Germain (occurrence et fréquence)

Pour les prix et les niveaux de transactions et de construction, on a retenu la moyenne entre 1984 et 1990 et pour les variables socio-économiques, ont été utilisées les données de 1990 (RGP-INSEE ou enquêtes HLM).

Tous les prix sont exprimés en francs au m<sup>2</sup>. On a utilisé les francs courants pour la classification.

### Classement habitat

Part des pavillons :

- dans les résidences principales
- dans les transactions
- dans les constructions

### Classement Paris

Prix

- de logements (neuf et ancien, courant et standing)
- de bureaux (neuf et ancien, courant et standing)
- de terrains.

**Annexe 2 - Liste des communes étudiées et position dans le classement par segment de marché et département**

**SEGMENT SUPERIEUR**

**PARIS**

ORDRE	Commune	DEP	Segment logement	Classe	Secteur Immobilier
1	PARIS 1	75	s	KPH	b
2	PARIS 2	75	s	KPH	y
3	PARIS 3	75	s	KPH	c
4	PARIS 4	75	s	KPH	b
5	PARIS 5	75	s	KPH	z
6	PARIS 6	75	s	KPL	z
7	PARIS 7	75	s	KPL	x
8	PARIS 8	75	s	KPB	x
9	PARIS 9	75	s	KPB	y
10	PARIS 10	75	s	KPP	d
11	PARIS 11	75	s	KPP	d
12	PARIS 12	75	s	KPM	c
13	PARIS 13	75	s	KPM	d
14	PARIS 14	75	s	KPM	c
15	PARIS 15	75	s	KPL	b
16	PARIS 16	75	s	KPB	x
17	PARIS 17	75	s	KPL	b
18	PARIS 18	75	s	KPP	e

**HAUTS DE SEINE**

25	BOULOGNE	92	s	LSBSC	f
31	CHAVILLE	92	s	LSBSM	g
48	NEUILLY	92	s	LSBSC	f
49	PUTEAUX	92	s	LSBSC	f
50	RUEIL MA	92	s	LSBSM	g
51	SCEAUX	92	s	LSBSM	g
52	SEVRES	92	s	LSBSM	g
53	ST CLOUD	92	s	LSBSC	f
54	SURESNES	92	s	LSBSC	f
35	COURBEVO	92	s	LSBSC	f
37	GARCHES	92	s	LSBBM	h
42	LEVALLOI	92	s	LSBSC	f
44	MARNES L	92	s	LSNBM	i
45	MEUDON	92	s	LSBSC	f
56	VAUCRESS	92	s	LSNBM	i
57	VILLE D'	92	s	LSNBM	i

**SEINE-ST-DENIS**

105	LE RAINC	93	s	LSNBM	i
-----	----------	----	---	-------	---

**VAL DE MARNE**

82	NOGENT s M	94	s	LSBSC	f
87	ST MAURI	94	s	LSBSC	f

77	L'HAY LE	94	s	LSBSM	g
85	ST MANDE	94	s	LSBSC	f
86	ST MAUR	94	s	LSBSM	g
95	VINCENNE	94	s	LSBSC	f
71	FONTENBO	94	s	LSBBM	h

### VAL d'OISE

131	EAUBONNE	95	s	LSBBM	h
132	ENGHIEN	95	s	LSNBM	i
143	MONTMORE	95	s	LSNBM	i
152	ST GRATI	95	s	LSBBM	h

### YVELINES

167	CHATOU	78	s	LSNBM	i
175	LE PECQ	78	s	LSNBM	i
177	LE VESIN	78	s	LSNBM	i
190	SAINT GE	78	s	LSBSM	g
181	MAISON-L	78	s	LSNBM	i
193	VERSAILL	78	s	LSBSC	f
196	VIROFLAY	78	s	LSNBM	i

### SEINE ET MARNE

242	FONTAINE	77	s	LSBBM	h
-----	----------	----	---	-------	---

### SEGMENT INTERMEDIAIRE

#### PARIS ET HAUTS DE SEINE

19	PARIS 19	75	m	KPP	e
20	PARIS 20	75	m	KPP	e
21	ANTONY	92	m	LMBSM	k
22	ASNIERES	92	m	LMBSC	j
24	BOIS COL	92	m	LMBSM	k
28	BOURG LA	92	m	LMBSC	j
29	CHATENAY	92	m	LMBSC	j
30	CHATILLO	92	m	LMBSM	k
32	CLAMART	92	m	LMBBM	m
33	CLICHY	92	m	LMBSC	j
34	COLOMBES	92	m	LMBBM	m
36	FONTENRO	92	m	LMBSM	k
39	ISSY LES	92	m	LMBSC	j
40	LA GAREN	92	m	LMBSM	k
41	LE PLESR	92	m	LMBBM	m
43	MALAKOFF	92	m	LMBSC	j
46	MONTROUG	92	m	LMBSC	j
55	VANVES	92	m	LMBSC	j

#### SEINE ST DENIS

106	LES LILA	93	m	LMBBC	l
107	LIVRY GA	93	m	LMNBM	o
109	MONTREUI L	93	m	LMBBC	l
111	NOISY LG	93	m	LMBBM	m
115	ROSNY s/B	93	m	LMNBM	o

#### VAL-DE-MARNE

59	ALFORTVI	94	m	LMBBC	l
60	ARCUEIL	94	m	LMBBM	m
63	BRY S/MA	94	m	LMBBM	m

64	CACHAN	94	m	LMBBM	m
66	CHARENTO	94	m	LMBSC	j
67	CHENNEVI	94	m	LMBBM	m
69	CHOISY L	94	m	LMBBM	m
70	CRETEIL	94	m	LMBBC	l
72	FRESNES	94	m	LMBBC	l
73	GENTILLY	94	m	LMBBC	l
74	IVRY/SEI	94	m	LMBBC	l
75	JOINVILL	94	m	LMBSM	k
76	KREMLIN	94	m	LMBBC	l
78	LE PERRE	94	m	LMNBM	o
79	LE PLEST	94	m	LMNBM	o
80	LIMEIL B	94	m	LMNBM	o
81	MAISON-A	94	m	LMBSC	j
93	VILLEJUI	94	m	LMBBM	m
94	VILLIE-M	94	m	LMBBM	m
84	RUNGIS	94	m	LMNBM	o
91	VILLE-RO	94	m	LMBBI	n
88	SUCY EN	94	m	LMBBI	n
89	THIAIS	94	m	LMBBM	m

### VAL d'OISE

123	ARNOUVIL	95	m	LMNBI	p
124	AUVERS S	95	m	LMNBI	p
125	BEAUCHAM	95	m	LMNBI	p
129	DEUIL LA	95	m	LMNBM	o
130	DOMONT	95	m	LMNBI	p
127	CERGY-PO	95	m	LMBBI	n
134	FRANCONV	95	m	LMBBM	m
138	GROSLAY	95	m	LMNBM	o
139	HERBLAY	95	m	LMBBI	n
140	L'ISLE L	95	m	LMNBI	p
141	MAGNYVEX	95	m	LMNBM	o
144	OSNY	95	m	LMNBM	o
150	SOISY S/	95	m	LMNBM	o
151	ST BRICE	95	m	LMNBM	o
153	ST LEU L	95	m	LMBBI	n
155	TAVERNY	95	m	LMBBM	m

### YVELINES

158	ANDRESY	78	m	LMNBM	o
160	AUFFARGI	78	m	LMNBI	p
161	BOIS D'A	78	m	LMNBM	o
162	HOUILLES	78	m	LMBBM	m
163	CONFLANS	78	m	LMBBI	n
169	ELANCOUR	78	m	LMNBM	o
170	FONTENAY	78	m	LMNBM	o
172	GUYANCOU	78	m	LMBBM	m
173	HOUDAN	78	m	LMNBM	o
176	LE PERRA	78	m	LMNBI	p
178	LES CLAY	78	m	LMNBM	o
179	LES ESSA	78	m	LMNBI	p
183	MAUREPAS	78	m	LMNBM	o
184	MONTESSE	78	m	LMNBM	o
186	POISSY	78	m	LMBBM	m
188	RAMBOUIL	78	m	LMBBM	m

189	SAINT CY R	78	m	LMNBM	o
191	SARTROUV	78	m	LMNBM	o
192	VERNEUIL	78	m	LMNBM	o
194	VILLE NE	78	m	LMBBM	m
195	VILLEPRE	78	m	LMNBM	o
197	VOISINS	78	m	LMNBI	p

## ESSONNE

198	ARPAJON	91	m	LMBBM	m
200	BRETIGNY	91	m	LMBBI	n
201	BRUNOY	91	m	LMNBM	o
202	BURES S/	91	m	LMBBI	n
203	CHILLY M	91	m	LMBBM	m
205	COURCOUR	91	m	LMBBM	m
206	CROSNE	91	m	LMNBM	o
207	DOURDAN	91	m	LMNBM	o
209	EPINAY-O	91	m	LMNBI	p
213	GIF S/YV	91	m	LMBBI	n
216	JUVISY S	91	m	LMBBM	m
220	MENNECY	91	m	LMNBM	o
221	MONTGERO	91	m	LMBBI	n
222	MORANGIS	91	m	LMNBM	o
223	MORSANG	91	m	LMBBI	n
224	ORSAY	91	m	LMBBI	n
225	PALASEA	91	m	LMBBM	m
227	SACLAY	91	m	LMNBI	p
228	SAVIGNYO	91	m	LMBBI	n
229	ST MICHE	91	m	LMNBM	o
230	STE GENE	91	m	LMBBI	n
231	VERRIERE-B	91	m	LMBBI	n
233	VIRY CHA	91	m	LMBBM	m
234	YERRES	91	m	LMNBM	o

## SEINE-ET-MARNE

235	AVON	77	m	LMBBM	m
237	CHELLES	77	m	LMBBI	n
238	COMBS LA	77	m	LMBBI	n
241	DAMMARTI	77	m	LMBBI	n
243	LAGNY	77	m	LMBBI	n
245	LESIGNY	77	m	LMBBI	n
248	MITRY-MO	77	m	LMBBI	n
253	ROISSY E	77	m	LMBBI	n
255	ST PIERR	77	m	LMBBI	n

## SEGMENT ORDINAIRE

### HAUTS DE SEINE

23	BAGNEUX	92	o	LOBBC	q
38	GENNEVIL	92	o	LOBBC	q
47	NANTERRE	92	o	LOBBC	q
58	VILLE-GA	92	o	LOBBC	q

### VAL DE MARNE

61	BOISSY S	94	o	LOBBM	r
62	BONNEUIL	94	o	LOBBI	s
65	CHAMPIGN	94	o	LOBBM	r
68	CHEVILLY	94	o	LOBBC	q

83	ORLY	94	o	LOBBM	r
90	VALENTON	94	o	LOBBI	s
92	VILLE-SG	94	o	LOBBM	r
96	VITRY S/	94	o	LOBBM	r

## SEINE ST DENIS

97	AUBERVIL	93	o	LOBBC	q
98	AULNAY S	93	o	LOBBM	r
99	BAGNOLET	93	o	LOBBC	q
100	BOBIGNY	93	o	LOBBM	r
101	BONDY	93	o	LONB	t
102	EPINAY-S	93	o	LOBBM	r
103	LA COURN	93	o	LONB	t
104	LE BOURG	93	o	LONB	t
108	MONTFERM	93	o	LOBBM	r
110	NEUIL-P	93	o	LONB	t
112	NOISY LS	93	o	LONB	t
113	PANTIN	93	o	LOBBC	q
114	PIERREFI	93	o	LOBBM	r
116	SEVRAN	93	o	LONB	t
117	ST DENIS	93	o	LOBBC	q
118	ST OUEN	93	o	LONB	t
119	STAINS	93	o	LONB	t
120	TREMBLAY	93	o	LOBBM	r
121	VILLEPIN	93	o	LOBBI	s

## VAL D'OISE

122	ARGENTEU	95	o	LOBBM	r
126	BEZONS	95	o	LOBBM	r
128	CORMEILL	95	o	LOBBI	s
133	ERMONT	95	o	LOBBM	r
135	GARGES L	95	o	LOBBM	r
136	GONESSE	95	o	LOBBI	s
137	GOUSSAIN	95	o	LOBBI	s
142	MONTIG-C	95	o	LOBBI	s
145	PERSAN	95	o	LOBBI	s
146	PONTOISE	95	o	LOBBM	r
147	ROISSY-F	95	o	LONB	t
148	SANNOIS	95	o	LOBBM	r
149	SARCELLE	95	o	LOBBM	r
154	ST OUENA	95	o	LOBBM	r
156	VILLIE-B	95	o	LOBBM	r

## YVELINES

157	ACHERES	78	o	LONB	t
159	AUBERGEN	78	o	LONB	t
164	CARRIER/P	78	o	LONB	t
165	CARRIER/S	78	o	LONB	t
166	CHANTELOUP	78	o	LONB	t
168	COIGNIERES	78	o	LONB	t
171	GARGENVIL	78	o	LONB	t
174	LA VERRI	78	o	LONB	t
180	LES MURE	78	o	LOBBM	r
182	MANTES	78	o	LOBBM	r
185	MONTIG-B	78	o	LOBBM	r
187	PORCHEVI	78	o	LONB	t

## ESSONNE

199	ATHIS MO	91	o	LOBBM	r
204	CORBEIL	91	o	LOBBM	r
208	DRAVEIL	91	o	LOBBI	s
210	EPINAYSE	91	o	LONB	t
211	ETAMPES	91	o	LOBBM	r
212	EVRY	91	o	LOBBC	q
214	GRIGNY	91	o	LOBBC	q
215	IGNY	91	o	LOBBI	s
217	LES ULIS	91	o	LOBBC	q
218	LONGJUME	91	o	LOBBM	r
219	MASSY	91	o	LOBBC	q
226	RIS ORAN	91	o	LOBBM	r
232	VIGNEUX	91	o	LONB	t
236	CHAMPS S	91	o	LOBBM	r

## SEINE-ET-MARNE

239	COULOMMI	77	o	LOBBI	s
240	DAMMARIE	77	o	LOBBI	s
244	LE MEE-S	77	o	LOBBM	r
246	MEAUX	77	o	LOBBM	r
247	MELUN	77	o	LOBBC	q
249	NEMOURS	77	o	LOBBI	s
250	OZOIR LA	77	o	LOBBI	s
251	PONTAULT	77	o	LOBBI	s
252	PROVINS	77	o	LOBBM	r
254	SAVIGNYT	77	o	LOBBI	s
256	VAIRES S	77	o	LOBBM	r

### Annexe 3 Communes reclassées pour la période 1997-2004

Commune	Classe 1975-1994	Classe 1997-2005
Charenton	Secteur J (LM)	Secteur F (LS)
Issy les Moulineaux	Secteur J (LM)	Secteur F (LS)
Nanterre	Secteur Q (LO)	Secteur L (LM)
Plessis Robinson	Secteur M (LM)	Secteur K (LM)



## Bibliographie

- BASCIANI-FUNESTRE Marie-Antoinette (2005), « Analyse des marchés fonciers et immobiliers franciliens et de leurs contacts avec le bassin parisien », *Cahier de la cellule économique Ile-De-France*, N°68, Décembre.
- BRUECKNER J., THISSE J.-F. ET ZENOU Y. (1999), « Why is central Paris rich and downtown Detroit poor ? An amenity-based theory », *European Economic Review*, Vol. 43, p. 91-107.
- FILIPPI B. (2004) (sous la direction de), *Cycles de vie, comportements résidentiels et structures urbaines ó Rapport Ile-de-France*, Rapport au PUCA, Ministère de l'équipement, Mai, 209 p.
- GAUBERT P., IBBOU S. et TUTIN, Ch. (1994). *Valeurs immobilières et prix du sol en Ile de France (1976-1991)*, Rapport à la Direction de l'Equipement, DREIF/C3E-Métis, Université de Paris 1, Janvier, 221 p.
- GAUBERT P., IBBOU S. et TUTIN Ch. (1996). "Segmented Real Estate Markets and Price Mechanisms: the Case of Paris", *International Journal of Urban and Regional Research*, Vol. 20, N°2, Summer 1996, Oxford : Blackwell Publishers, p. 270-298.
- GAUBERT P. et TUTIN Ch. (2000), "Marché des logements et marché des bureaux: la dynamique des interactions", in CALCOEN F. et CORNUEL D. (ed.), *Marchés immobiliers : segmentation et dynamique*, ADEF, Paris, pp. 205-246.
- HIMMELBERG CH., MAYER CH. ET SINAI Todd (2005), "Assessing High House Prices: Bubbles, Fundamentals and Misperceptions", *Journal of Economic Perspectives*, Vol. 19, N°4, Automne, p. 67-92.
- HORT, Katinka (1996), « Prices and turnover in the market for owner-occupied houses », *ENHR Annual Conference*, Helsingör, 26-31th august.
- LACOSTE G. (2006), « Les prix des logements en Ile-de-France : poursuite de la hausse, écarts croissants entre communes », *Cahiers Habitat*, N°41, octobre, pp. 2-13.
- LECAT R. et MESONNIER J-S (2005), « Dynamique des prix des logements : quel rôle des facteurs financiers ? », *Bulletin de la Banque de France*, N°133, Janvier, p. 29-47.
- LIPIETZ A. (1974), *Le tribut foncier urbain*, Maspero, Paris.
- MASSOT A. (2005), *Les ventes de logements (1991-2003) en région Ile-de-France selon la base BIENS*, Paris, IAURIF.
- MEEN G., « Ten new propositions in UK housing macroeconomics : an overview of the first years of the century », *ENHR Annual Conference: Housing in an expanding Europe*, Ljubljana, Juillet 2006.
- SASSEN Saskia (1991), *The Global City: New York, London, Tokyo*, Princeton University Press.
- SASSEN Saskia (1994), *Cities in a World Economy*, Pine Forge Press, Londres.
- TUTIN, Ch. (1990). "Pourquoi Paris monte-t-il ? Quatre hypothèses sur une déconnexion", *Etudes Foncières*, N° 47, Juin.
- TUTIN Ch. (1998-a), « Segmentation des marchés du logement et dynamique des prix immobiliers : une lecture des conjonctures parisiennes (1976-1994) », *Cahiers du CRIFES-METIS*, N°95, Juillet, MSE, Université de Paris 1, 70 p.
- TUTIN Ch. (1998-b), « De la desconexion a la crisis : la dinamica de los precios de la vivienda en Paris (1976-1994) », in VERGES R. (ed.), *El precio de la vivienda y la formacion del hogar*, « Urbanitats », Centre de Cultura Contemporania de Barcelona, p. 145-163.
- TUTIN Ch. (1998-c) (sous la direction de), *Polarisation sociale et ségrégation spatiale - Gestion urbaine, systèmes d'emploi et systèmes d'habitat en Ile-de-France (1975-1995)*, Rapport au Plan urbain, CRIFES-METIS, Université de Paris 1, Décembre, 778 p.