

# Immobilier ancien : les métropoles et leurs périphéries

France métropolitaine



## En bref sur la dernière décennie...

- ▶ Des records de prix sont atteints en 2018 pour une majorité des métropoles en maisons anciennes et pour près d'un tiers des métropoles en appartements anciens.
- ▶ En 2018, les 22 métropoles françaises ont profité de la hausse des prix dans l'ancien à l'exception de Clermont-Ferrand, Grenoble et Nancy où les prix sont restés stables ou en légère baisse. Bordeaux présente le taux de progression le plus fort avec +12%.
- ▶ Le dynamisme des métropoles sur le marché des maisons anciennes a une influence limitée sur son voisinage :
  - les métropoles qui progressent le plus enregistrent les écarts les plus élevés avec leurs périphéries ;
  - les métropoles qui baissent, se caractérisent par des écarts modérés avec leurs périphéries ;
  - les disparités sont plus fortes durant les phases haussières.

## SOMMAIRE

- 1** **Contexte et objectif** p.3
- 2** **Poursuite de la hausse des prix en 2018** p.3
- 3** **Des records de prix décalés dans le temps** p.4
- 4** **Influence limitée des métropoles sur leurs périphéries** p.5

**Méthode** p.6

## CONTACTS

**Contact presse : Conseil supérieur du notariat**  
Mathieu Ferrie — Responsable relation presse — 01 44 90 31 74

**Contact technique : ADNOV**  
Adélia Nobre - 01 49 70 81 54  
adelia.nobre.groupeadsn@notaires.fr

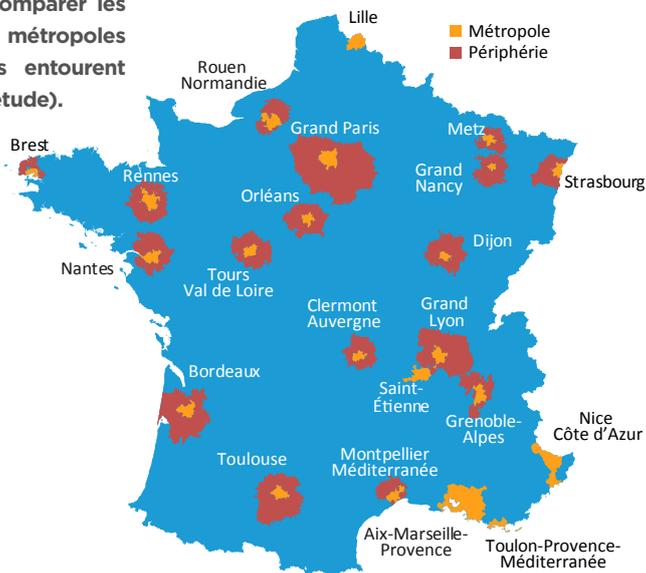
# 1 Contexte et objectif

Les métropoles françaises sont issues d'une transformation directe d'EPCI (Établissements Publics de Coopération Intercommunale), à l'exception des métropoles du Grand Paris, du Grand Lyon et d'Aix-Marseille-Provence.

En France, le statut de métropole a été créé en 2010 par la loi de réforme des collectivités territoriales. Il a été remanié en 2014 par la loi dite "Maptam", puis en 2015 par la loi "NOTRe". Le statut est ouvert aux EPCI de plus de 400 000 habitants qui sont soit situés dans une aire urbaine de plus de 650 000 habitants, soit chefs-lieux de régions, soit au centre d'une zone d'emploi. De par leur composition, les 22 métropoles concentrent ainsi 39% de la population et 43% des emplois en France.

**Cette étude vise tout d'abord à analyser par métropole les évolutions de prix des logements anciens en 2018, ainsi que depuis la dernière crise immobilière de 2008. De plus, elle vise à comparer les évolutions des prix dans les métropoles avec les territoires qui les entourent (nommés périphéries dans l'étude).**

Carte 1  
Périmètre géographique des métropoles et des périphéries étudiées



# 2 Poursuite de la hausse des prix en 2018

En France, les indices Notaires-Insee des prix des logements anciens continuent de progresser en 2018 avec +3,4% sur un an. **Les 22 métropoles françaises profitent de cette embellie, avec néanmoins quelques disparités géographiques.**

## Stable ou en légère baisse

Nancy et Grenoble sont les seules métropoles qui présentent des prix en baisse de 2% en appartements. Parallèlement, le marché des maisons est resté stable ou en légère hausse sur ces deux métropoles. Clermont-Ferrand se caractérise par une stabilité des prix sur les deux marchés.

## Légère hausse

Les métropoles de Dijon, Lille, Montpellier, Orléans et Saint-Étienne se caractérisent par des progressions de prix contenues entre 1% et 3% aussi bien en appartements qu'en maisons. Par rapport aux trois autres métropoles de plus d'un million d'habitants (Paris, Marseille et Lyon), Lille reste la métropole qui accuse les taux de progression les plus bas depuis 2015. Elle se différencie également par une prépondérance des ventes de maisons sur son marché : 66% contre 16% pour Lyon et 36% pour Marseille.

## Hausse modérée

Plusieurs métropoles affichent des hausses aux alentours de 4%. À Paris, Marseille et Toulouse, les deux marchés du bâti profitent de ce même niveau de hausse. Par contre, à Rouen, Strasbourg et Tours, le marché des maisons affiche des taux un peu plus modérés qu'en appartements. À Brest et Toulon, c'est au contraire le marché des appartements qui est moins dynamique avec des taux de 1% et 2%.

## Forte hausse

Lyon, Rennes, Metz et Nantes affichent des progressions de l'ordre de +6% aussi bien en appartements qu'en maisons. À l'instar des années précédentes, Bordeaux se distingue avec les taux de progression les plus élevés des 22 métropoles : +12% sur les deux marchés du bâti. Nice est la seule métropole qui en 2018 présente un écart en fonction du type de bien. Ainsi, les prix progressent de +7% en maisons mais dans des proportions plus faibles en appartements avec +3%. Le marché de la métropole niçoise se distingue également par une forte proportion des ventes d'appartements à 90% (taux le plus élevé des 22 métropoles).

Tableau 1  
Évolutions annuelles des prix en 2018 par métropole et type de bien

	Appartements anciens	Maisons anciennes	
Clermont-Ferrand	0%	0%	Stable ou en légère baisse =
Grenoble	-2%	2%	
Nancy	-2%	0%	
Dijon	1%	2%	Légère hausse ↗
Lille	1%	3%	
Montpellier	1%	2%	
Orléans	1%	2%	Hausse modérée ↗
Saint-Étienne	3%	2%	
Brest	1%	4%	
Marseille	5%	4%	Hausse modérée ↗
Paris	4%	5%	
Rouen	4%	2%	
Strasbourg	5%	3%	Hausse modérée ↗
Toulon	2%	5%	
Toulouse	4%	4%	
Tours	4%	3%	Forte hausse ↗↗↗
Bordeaux	12%	12%	
Lyon	6%	7%	
Rennes	6%	6%	Forte hausse ↗↗↗
Metz	6%	6%	
Nantes	6%	6%	
Nice	3%	7%	

Sources : bases de données des notaires de France BIEN et Perval

### 3 Des records de prix décalés dans le temps

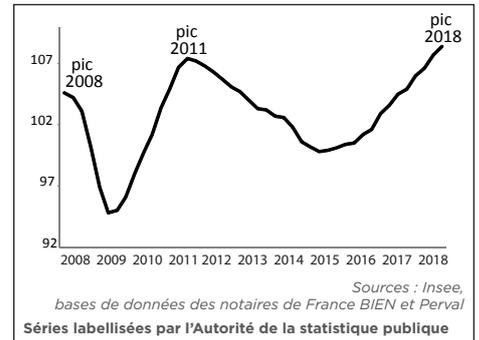
Depuis 2008, les prix des logements anciens en France ont connu des cycles alternant hausse et baisse. Après la crise dite des "subprimes" de 2008-2009, les prix sont repartis à la hausse jusqu'en 2011 ou 2012. Ils ont ensuite diminué jusqu'en 2015, puis sont remontés jusqu'en 2018. Par conséquent, l'historique des prix depuis 2008 présente trois pics : 2008, 2011\* et 2018.

Les métropoles connaissent les mêmes périodes de pics et peuvent ainsi être segmentées en 3 groupes en fonction du pic le plus haut.

Certaines métropoles échappent cependant à cette segmentation :

- le bâti ancien à **Bordeaux** n'a pas connu de réelle baisse des prix entre 2011\* et 2015 mais seulement un ralentissement de la hausse. En 10 ans, les prix des logements anciens ont progressé d'environ 40% ;
- les prix des appartements anciens à **Saint-Étienne** sont restés constamment en baisse sur la dernière décennie (-31% entre 2008 et 2018) ;
- les maisons anciennes à **Paris** affichent des pics au niveau de prix similaires. Ce constat est également valable pour **Marseille**.

Graphique 1  
Indices Notaires-Insee des prix des logements anciens en France



#### Groupe 1 : record des prix en 2018

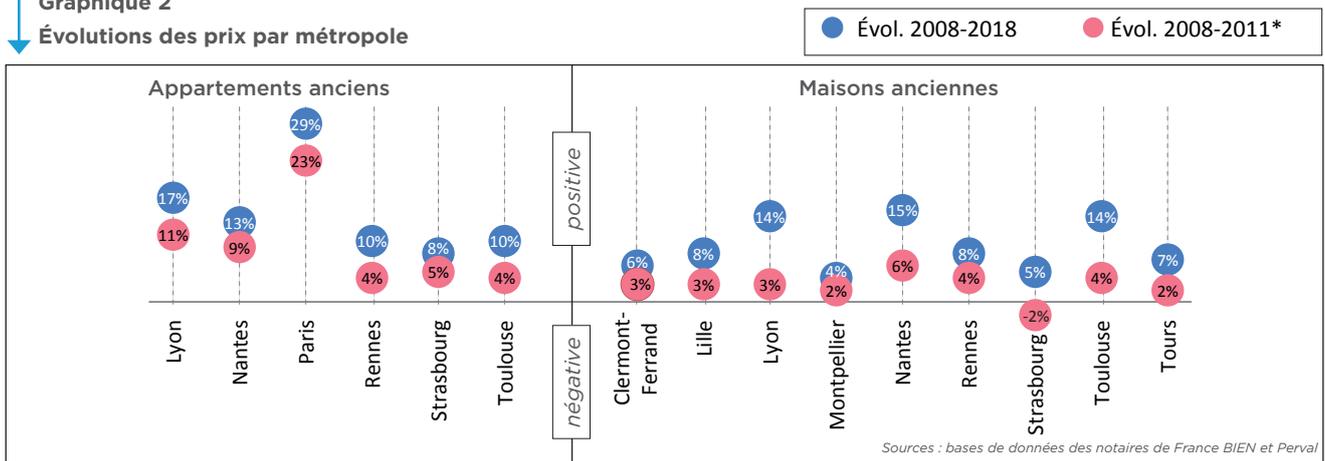
Les prix n'ont jamais été aussi élevés depuis 10 ans aussi bien en appartements qu'en maisons sur les métropoles de Lyon, Nantes, Rennes, Strasbourg et Toulouse. Il en est de même uniquement sur le marché des ap-

partements pour Paris et uniquement sur le marché des maisons pour Clermont-Ferrand, Lille, Montpellier et Tours.

Quelques métropoles se démarquent avec des évolutions particulières :

- Paris avec la progression en 10 ans la plus élevée du groupe à +29% ;
- Lyon, Nantes et Toulouse avec les écarts les plus forts entre les évolutions 2008-2011\* et 2008-2018 (environ 10 points).

Graphique 2  
Évolutions des prix par métropole



#### Groupe 2 : record des prix en 2011/2012

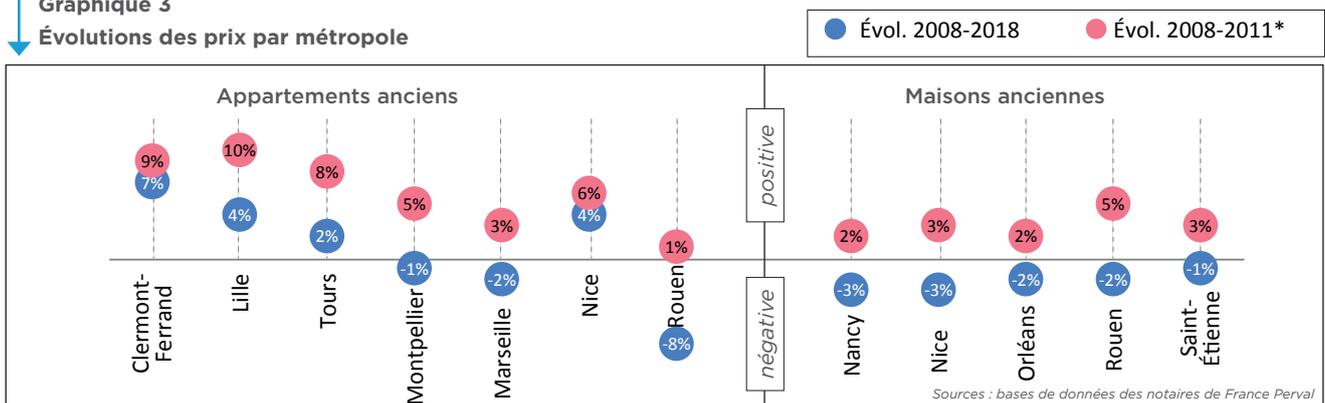
Sur la dernière décennie, les prix des appartements et des maisons sont à leurs plus hauts niveaux en 2011\* dans les métropoles de Nice et de Rouen. D'autres métropoles présentent cette caractéristique unique-

ment sur un des deux marchés :

- Clermont-Ferrand, Lille, Tours, Montpellier et Marseille en appartements ;
- Nancy, Orléans et Saint-Étienne en maisons.

Par ailleurs dans ce groupe, les prix des maisons en 2018 sont plus bas qu'en 2008, de 2% à 3%. En appartements, il en est de même pour Marseille et dans des proportions plus fortes pour Rouen (-8%).

Graphique 3  
Évolutions des prix par métropole



\* Ou 2012 lorsque la hausse des prix s'est prolongée jusqu'en 2012.

## Groupe 3 : record des prix en 2008

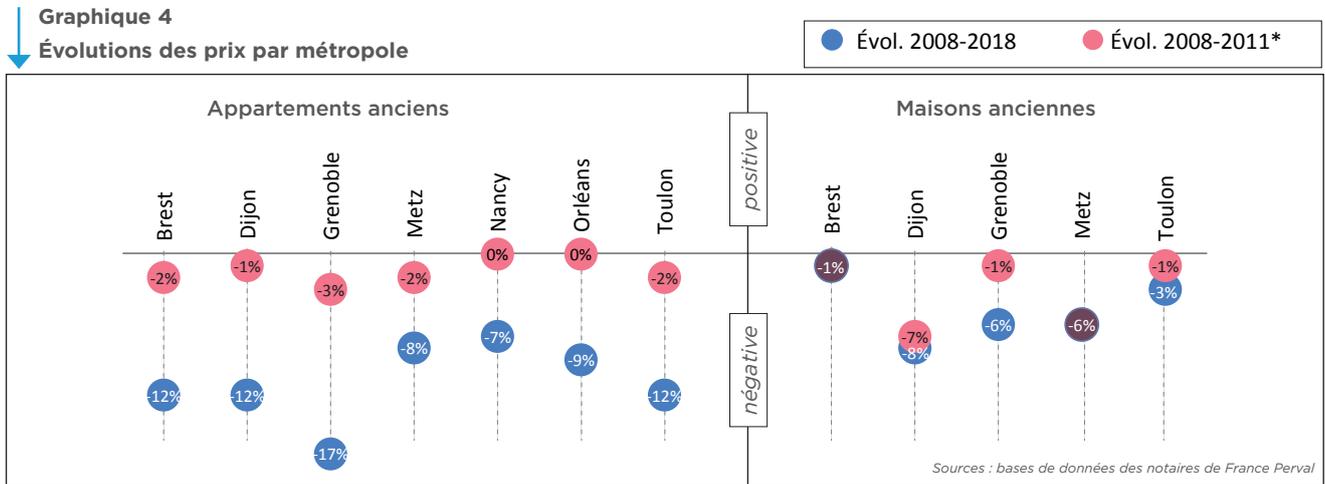
Dans certaines métropoles, les prix ne sont pas revenus à leurs niveaux de 2008, que ce soit en 2018 ou en 2011\*. **En effet, durant chacun des cycles haussiers et baissiers, les métropoles de ce groupe accusent globalement des évolutions plus faibles que les autres.**

Ainsi, en appartements, pour la quasi-totalité des métropoles de ce groupe, la hausse entre 2009 et 2011 est modérée (entre 4% et 9%) et la baisse entre 2011 et 2015 est soutenue (entre -8% et -13%).

Le bilan des évolutions entre 2008 et 2018 montre que les diminutions de prix sont glo-

balement plus fortes en appartements qu'en maisons :

- entre -7% pour Nancy et -17% pour Grenoble en appartements ;
- entre -1% pour Brest, Grenoble et Toulon, et -8% pour Dijon en maisons.



## 4 Influence limitée des métropoles sur leurs périphéries

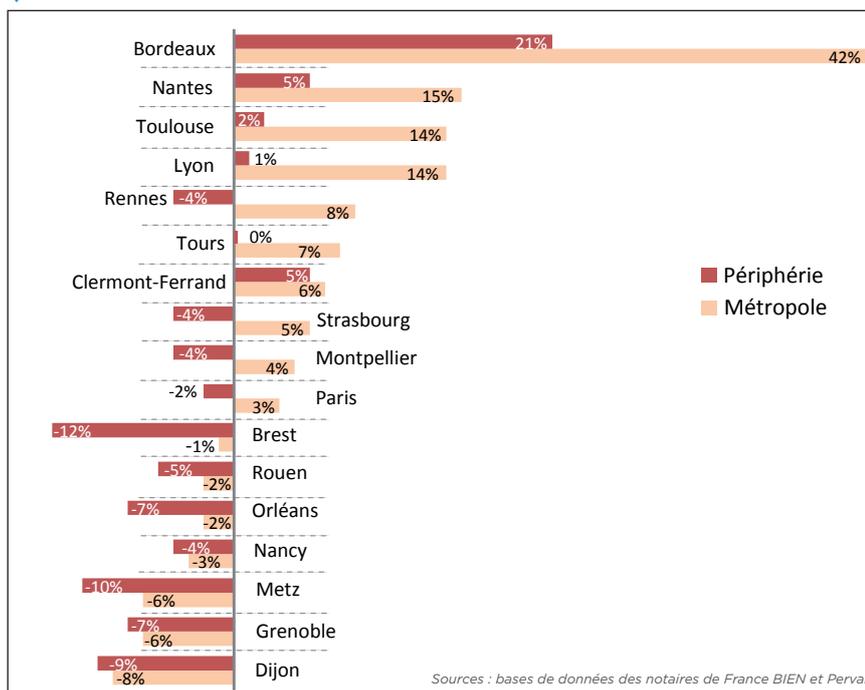
### Des écarts plus forts dans les métropoles plus dynamiques

Entre 2008 et 2018, les évolutions de prix en maisons sont davantage favorables dans les métropoles que dans leurs territoires avoisinants. Les écarts varient en fonction du dynamisme des marchés :

■ **les métropoles qui progressent le plus enregistrent les écarts avec leurs périphéries les plus élevés.** Ainsi, à Bordeaux, les prix des maisons ont progressé de 42% dans la métropole contre moitié moins pour sa périphérie ;

■ **les métropoles qui baissent, se caractérisent par des écarts modérés avec leurs périphéries.** Ainsi, les prix ont baissé de 8% dans la métropole de Dijon et de 9% en périphérie.

**Graphique 5**  
Évolutions des prix des maisons entre 2008 et 2018 dans les métropoles et leurs périphéries



### DÉFINITION

La périphérie au sein de chacune des métropoles de province correspond au périmètre des aires urbaines.

Les métropoles dont leur périmètre englobe la quasi-totalité de l'aire urbaine, ou même qui débordent en dehors de l'aire urbaine, ont été exclues de l'analyse. C'est ainsi le cas des métropoles de Saint-Étienne, Lille, Marseille, Toulon et Nice. Pour Paris, la périphérie est limitée à la région Île-de-France.

Le marché des appartements anciens dans les territoires avoisinants les métropoles de province n'étant pas assez dynamique, l'analyse porte uniquement sur le marché des maisons anciennes.

\* Ou 2012 lorsque la hausse des prix s'est prolongée jusqu'en 2012.

## Les périodes haussières moins prononcées en périphérie

Le détail des évolutions durant chacune des phases haussières et baissières montre que **les disparités sont plus fortes durant les phases haussières :**

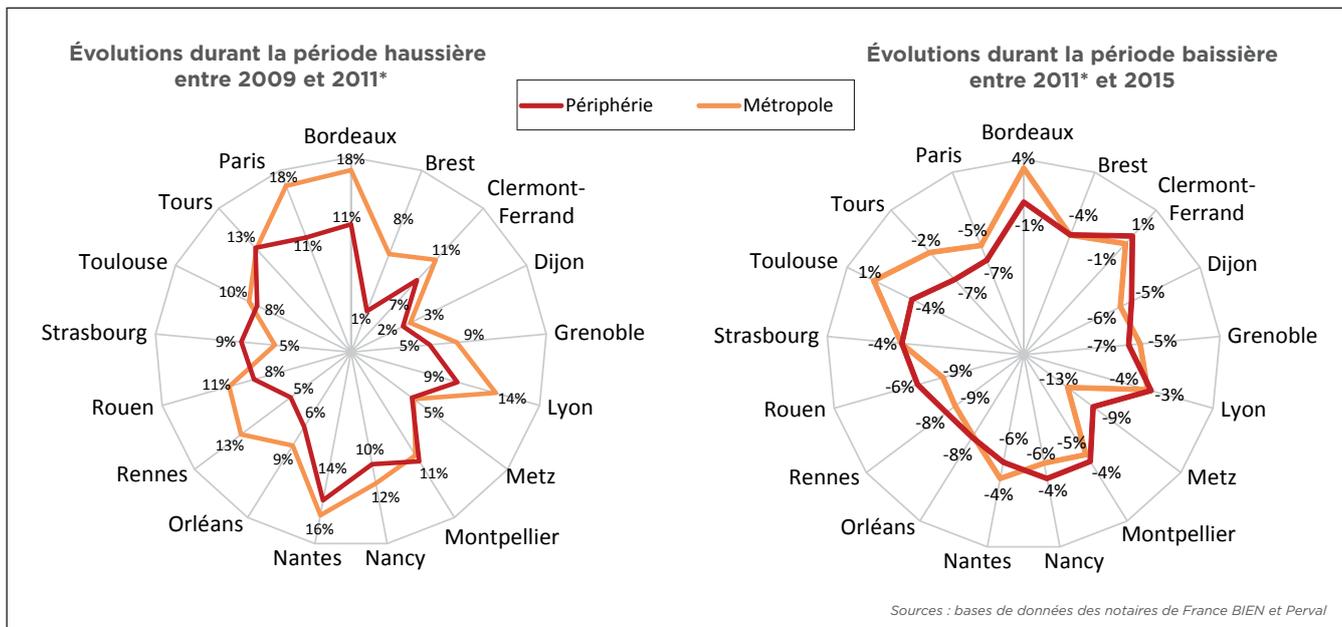
- durant la période haussière 2009-2011\*, près de la moitié des métropoles accusent des écarts d'évolution de prix avec leurs pé-

riphéries supérieurs à 3 points avec un maximum de 8 points pour Rennes (+13% dans la métropole et +5% pour sa périphérie) ;

- durant la période haussière 2015-2018, les disparités sont également significatives avec pour Bordeaux et Metz des écarts qui montent jusqu'à 9 points ;

- durant les deux périodes de baisse des prix (2008-2009, 2011\*-2015), les écarts entre les métropoles et leurs périphéries sont supérieurs à 3 points uniquement pour le quart d'entre elles environ.

Graphique 6  
Évolutions des prix des maisons anciennes par période



## Méthode

### DONNÉES

Les données de cette étude sont produites à partir des bases de données de mutations immobilières Perval (transactions en France hors Île-de-France) et BIEN (transactions en Île-de-France). Elles sont alimentées par les notaires de France et comptent près de 19 millions de références immobilières. Les transactions concernent tous les types de propriété, appartements et maisons, mais aussi immeubles, locaux commerciaux, terrains, garages, vignobles et autres propriétés agricoles.

Pour chaque type de propriété, 80 à 100 champs sont enregistrés :

- la date de la transaction ;
- la localisation ;
- la description du bien ;
- les données financières ;
- les variables relatives au profil des intervenants.

### CHAMP

Le champ de l'étude est limité aux logements anciens (non soumis à TVA) en France métropolitaine entre les années 2008 et 2018.

Afin d'éviter les transactions atypiques, les biens non standards tels que les chambres, greniers, lofts, ateliers, loges de gardien, chaâteaux, grandes propriétés, hôtels particuliers sont exclus.

Le logement doit être vendu de gré à gré, libre d'occupation au moment de la vente, destiné à un usage strict d'habitation et acquis en pleine propriété par un particulier ou une société civile immobilière.

### Méthode

Le prix de vente d'un bien immobilier dépend de plusieurs critères : localisation, surface, présence d'un parking, époque de construction...

Le calcul d'un prix de vente moyen ou médian traduit donc non seulement l'évolution des prix mais également une variation imputable aux changements de structure et de qualité des logements vendus.

Dans cette étude, afin de dégager les évolutions pures de marché par métropole, une méthode de calcul qui s'inspire de celle utilisée pour le calcul des indices Notaires-Insee a été développée. Elle repose principalement sur la décomposition du prix de vente en fonction de ses caractéristiques.

Il est ensuite possible d'estimer un prix pour chacun des biens vendus comme s'ils disposaient tous des mêmes caractéristiques, réduisant ainsi les effets de structure.

\* Ou 2012 lorsque la hausse des prix s'est prolongée jusqu'en 2012.