

Axe 2 – Logiques spatiales de l’inflation immobilière. Le cas de l’agglomération bordelaise.

Mots clés : Immobilier, charge foncière, gentrification, prix hédonique.

« Explosion », « flambée », « folle envolée »... La presse grand public rivalise de métaphores pour décrire l’état du marché immobilier bordelais. Avec un prix médian de 3 590 euros/m² sur les 9 premiers mois de 2017, Bordeaux est devenue la « ville la plus chère de France » après Paris. Les prix ont augmenté de 26% ces cinq dernières années, et de 12% pour la seule année 2017 (*source* : données Notaires). Cet état de tension sur le marché, inédit à ce jour, trouve sa source dans plusieurs éléments, par ailleurs bien connus : du côté de la demande, une forte attractivité, portée par les grands chantiers de ces 20 dernières années (tramway, rénovation des quais...) et son dynamisme économique (création exogène nette de 2100 emplois en 2017 – *source* : Invest’In Bordeaux) ; du côté de l’offre, une grande rareté des biens immobiliers à l’achat, en dépit de l’accélération du rythme de construction.

Ainsi, la métropole bordelaise se caractérise, ces dernières années, par une forte hausse des prix sur le marché de l’acquisition, qui soulève trois questions d’envergure :

- D’abord, le rôle de la spéculation dans l’évolution récente du marché immobilier. La forte proportion d’achats réalisés à fins d’investissement locatif, et la forte inflation des prix sur le marché foncier sont-ils des indices de la présence d’une bulle spéculative ?
- Ensuite, la place des « autochtones » (notamment primo-accédants) sur le marché immobilier bordelais. Dans quelle mesure des effets d’éviction ou d’inflation par les arrivants « allogènes » peuvent être caractérisés et sur quels segments géographiques du marché bordelais ?
- Enfin, la question de la spatialité de l’inflation immobilière reste ouverte. Si certains quartiers sont le lieu d’une forte hausse des prix (hypercentre, Saint-Michel...), certains autres semblent laissés à l’écart de cette évolution (par exemple, Caudéran). Quelles logiques spatiales accompagnent l’inflation immobilière bordelaise ?

Notre ambition, dans ce projet, est de **caractériser l’inflation immobilière de ces dernières années dans la métropole bordelaise, d’un point de vue spatial.**

A partir des bases de données PATRYM et PERVAL nous proposons d’étudier, au niveau spatial le plus fin possible (la parcelle cadastrale), et avec un recul temporel d’environ une décennie, la dynamique des prix fonciers et immobiliers dans la métropole bordelaise. Nous mobiliserons pour cela les modèles de prix hédoniques, qui permettent de dépasser la seule visualisation des prix au m² pour tenir compte des caractéristiques des biens immobiliers et leur localisation. Nous utiliserons également les outils non-paramétriques (Silverman, 1986 ; Quah, 1997), afin de produire une image détaillée de la distribution des prix immobiliers pour la période étudiée et de détecter les phénomènes d’accroissement ou de réduction d’inégalités dans le temps.

Cette approche statistique vise trois objectifs :

1. *Analyser le bouclage entre prix fonciers et immobiliers sur les différents segments géographiques du marché bordelais*

L’articulation entre prix fonciers et immobiliers selon le mécanisme du compte à rebours sera explorée sur les différents segments géographiques, afin de détecter l’existence éventuelle d’anticipations spéculatives dans la formation des prix fonciers. En fonction des données pouvant être mises à disposition par Bordeaux Métropole, une comparaison avec les charges foncières d’un échantillon d’opérations immobilières est également envisagée.

2. *Mesurer l’impact de l’attractivité extra-régionale sur les dynamiques de prix et de peuplement observées*

La combinaison des bases de données immobilières et des bases de mobilité résidentielles de l'INSEE, permettra de différencier spatialement les dynamiques de peuplement allogène et de les relier avec l'évolution des prix immobiliers.

3. *Mesurer l'ampleur des disparités intra-urbaines de dynamiques de prix et tester plusieurs schémas explicatifs*

L'analyse des prix à un niveau spatial très fin doit permettre de différencier précisément les dynamiques de création de valeur immobilière au sein de l'espace urbain. Jusqu'où s'étend l'inflation immobilière bordelaise ? Où et quand apparaissent des « effets de débordement » des prix d'un quartier sur le quartier voisin ? La littérature internationale en économie urbaine souligne en effet de plus en plus l'hétérogénéité des dynamiques intra-urbaines de prix immobiliers lors des booms immobiliers (Ferreira, Gyourko, 2012), et met en avant deux processus structurant leur inscription spatiale : la concentration des hausses de prix dans les centres urbains (Glaeser et al., 2012) et la forte hausse des prix dans les quartiers à revenu faible, notamment lorsqu'ils sont situés à proximité de quartiers plus favorisés (Guerrieri et al., 2012).

Références bibliographiques

CUSIN F., 2013, « Les quartiers dégradés ? Les écarts de prix se sont-ils creusés ? Gentrification, effets de débordement », *Revue de l'OFCE* 2013/2, 123-162.

DECAMPS A. GASCHET F., 2013, « La contribution des effets de voisinage à la formation des prix du logement. Une évaluation sur l'agglomération bordelaise », *Revue économique*, 2013/5 Vol. 64, p. 883-910.

FERREIRA F., & GYOURKO J., 2012, "Heterogeneity in Neighborhood-Level Price Growth in the United States", 1993-2009. *American Economic Review*, 102(3), 134-140.

GLAESER E. L., GOTTLIEB J. D., & TOBIO K., 2012, "Housing Booms and City Centers", *American Economic Review*, 102(3), 127-133.

GLAESER E. L., GYOURKO J., NATHANSON C., 2008, "Housing dynamics", Updated Version of NBER Working Paper, 12787.

GUERRIERI V., HARTLEY D., HURST E., 2012, "Within-City Variation in Urban Decline: The Case of Detroit. *American Economic Review* May 2012;102(3):120-126.

QHAH D., 1997, "Empirics for Growth and distribution: stratification, polarization and convergence clubs", *Journal of Economic Growth*, 1, 27-59.

SILVERMAN B.W., 1986, *Density Estimation for Statistics and Data analysis*, London : Chapman & Hall.