

L'IMMOBILIER DANS LES MÉTROPOLIS 20 ANS D'ÉVOLUTION DES PRIX

France métropolitaine (hors Ile-de-France)



En bref...

- ▶ Les prix ont progressé de 1,5% sur l'ensemble du marché immobilier en France entre 2015 et 2016, les volumes ont quant à eux progressé de 6% ;
- ▶ Sur le marché immobilier des 17 métropoles confondues, les prix des appartements anciens et des maisons anciennes suivent globalement la même tendance : 5 grandes phases d'évolution des prix se distinguent. Cependant, l'analyse au cas par cas des prix immobiliers dans les métropoles montre des comportements atypiques ;
- ▶ Les métropoles de Bordeaux et de Strasbourg se distinguent par de fortes hausses annuelles des prix sur l'individuel. Les prix des maisons bordelaises augmentent de 6% à l'instar de ceux des appartements. Sur Strasbourg, la progression ne touche que le marché des maisons dont les prix gagnent 11%.
- ▶ Sur la période 1997-2016, la métropole de Bordeaux passe de la 14^{ème} à la 2^{ème} place en appartements et de la 12^{ème} à la 3^{ème} place en maisons. La métropole de Nice est toujours en tête du classement sur le marché des logements anciens.



SOMMAIRE

- 3 | **Le marché immobilier des métropoles de province en 2016**
Les métropoles du tracé de la LGV OUEST
- 4 | **La tendance sur les 20 dernières années**
- 5 | **Les métropoles de province qui ont le plus et le moins progressé**

-
- 6 | **Annexe 1 - Méthode**
 - 7 | **Annexe 2 - Évolutions annuelles des prix dans les 17 métropoles sur les marchés des appartements anciens et des maisons anciennes**
 - 8 | **Annexe 3 - Classement des 17 métropoles en termes de niveaux de prix sur les marchés des appartements anciens et des maisons anciennes**

En partenariat avec :



CONTACTS

Contact presse : Conseil Supérieur du Notariat
Caroline GAFFET - 01. 44. 90. 31. 74 - caroline.gaffet.csn@notaires.fr

Contact technique : statistiques@notaires.fr

Avec des taux de crédit immobilier très bas, l'élargissement des conditions d'octroi du Prêt à Taux Zéro et le succès de la loi Pinel pour les investisseurs dans le neuf, **2016 a été une bonne année pour le marché immobilier français : hausse de 6% des ventes de logements anciens** (source CGEDD). D'après l'indice Notaires-Insee, sur la France entière, les prix des logements anciens ont augmenté modérément de 1,5% entre 2015 et 2016.

Sur l'ensemble des 17 métropoles² de province, les prix des maisons anciennes ont davantage suivi ce mouvement haussier avec +2% sur un an, que les appartements anciens dont les prix sont restés stables.

Au cas par cas, les évolutions de prix selon les métropoles sont plus contrastées :

► Dans le **collectif**, une hausse annuelle des prix est constatée dans les métropoles de **Nantes (+2%)** et **Bordeaux (+6%)** alors que dans les métropoles d'Orléans, de Tours, de Rouen, de Montpellier et de Lille, les prix baissent entre 2% et 3%.

► Dans l'**individuel**, les plus fortes évolutions sont observées dans les métropoles de **Strasbourg (+11%)** et **Bordeaux (+6%)**. Les prix dans la métropole d'Aix-Marseille-Provence n'ont pas évolué. Nice est la seule qui enregistre une légère baisse (-1%) en 2016, mais reste la métropole la plus chère.

DÉFINITIONS

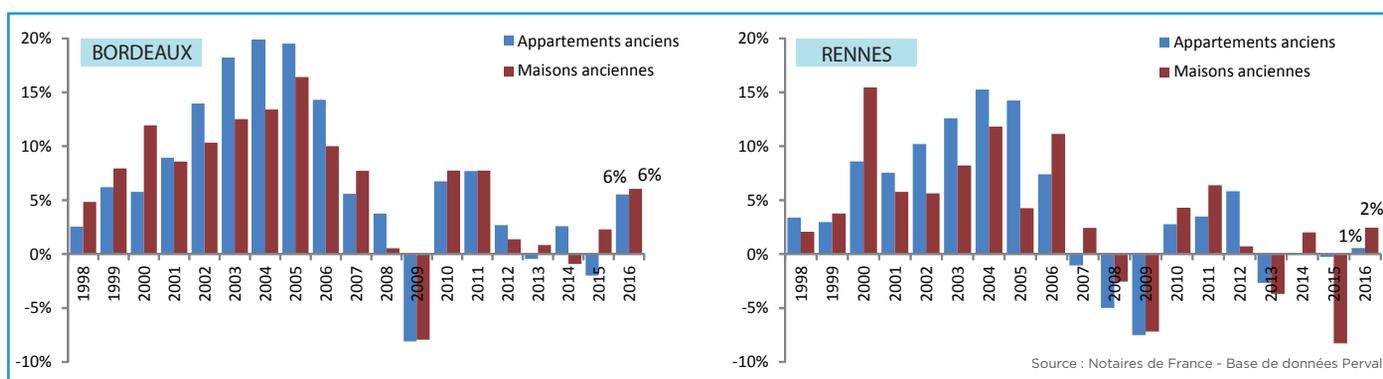
Les 17 métropoles officielles de province se décomposent en 3 groupes :

- 2 métropoles à « statut spécial » : **Lyon et Aix-Marseille-Provence** ;
- 9 métropoles « obligatoires » (EPCI de plus de 400 000 habitants situés dans une aire urbaine de plus de 650 000 habitants) : **Bordeaux, Grenoble, Lille, Nantes, Nice, Rennes, Rouen, Strasbourg et Toulouse** ;
- 6 métropoles « volontaires » (capitales régionales ou centres de zones d'emploi de plus de 400 000 habitants) : **Brest, Montpellier, Nancy, Tours, Dijon et Orléans**.

LES MÉTROPOLIS DU TRACÉ DE LA LGV OUEST

Graphique 1

Évolutions annuelles des prix « de référence » médians dans les métropoles de Bordeaux et Rennes - 1998-2016



Pour développer l'accessibilité du Grand Ouest, deux infrastructures ont vu le jour en 2017 (Projet Atlantique 2017) :

► LGV BPL traverse la Sarthe, la Mayenne et l'Ille-et-Vilaine, en desservant Le Mans, Sablé-sur-Sarthe et Rennes ;

► LGV SEA passe par les régions Centre-Val-de-Loire et Nouvelle Aquitaine, et dessert des gares de centre-ville comme Tours, Poitiers, Angoulême ou Bordeaux. Grâce à ces nouvelles lignes, le Grand

Ouest bénéficie de temps de trajet réduits. Il devient encore plus accessible, et se rapproche des grands centres économiques français et européens (Paris, Bruxelles, Londres, etc.).

► Sur la métropole de Bordeaux, les marchés des appartements et des maisons suivent la même tendance en 2016 (+6% sur an). En appartements, c'est la 2^{ème} métropole la plus onéreuse derrière celle de Nice. En maisons, elle occupe la 3^{ème} place du classement derrière les métropoles de

Montpellier et Nice. Comparé à 1997, le niveau des prix a plus que triplé. Elle occupait alors la 14^{ème} place en appartements et la 12^{ème} en maisons ;

► Sur la métropole de Rennes, les évolutions enregistrées sont moins homogènes sur les deux marchés depuis 1998. Par exemple, les prix des appartements en 2015 sont stables sur un an alors que ceux des maisons chutent de 8%. En 2016, les prix restent stables en appartements mais sont en hausse de 2% en maisons.

² D'après le Code général des collectivités territoriales, une métropole est un Etablissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) qui regroupe plusieurs communes « d'un seul tenant et sans enclave au sein d'un espace de solidarité pour élaborer et conduire ensemble un projet d'aménagement et de développement économique, écologique, éducatif, culturel et social de leur territoire pour en améliorer la compétitivité et la cohésion ».

2 LA TENDANCE SUR LES 20 DERNIÈRES ANNÉES

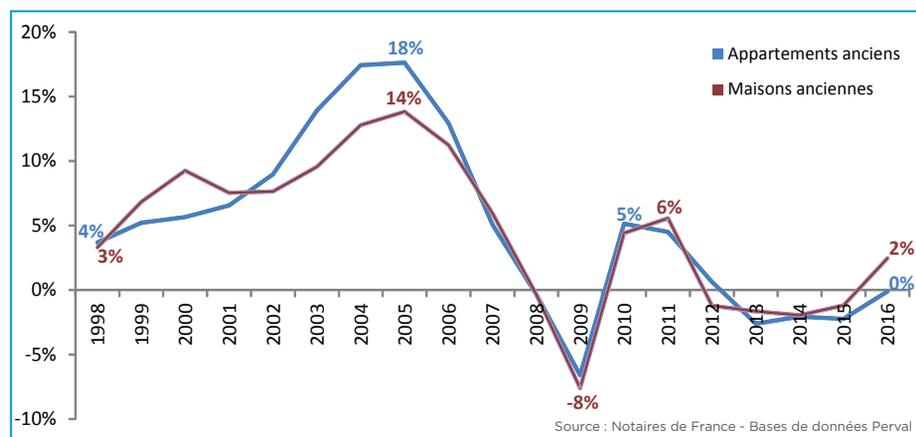
Globalement, sur la période 1997-2016, les prix suivent la même tendance sur les marchés du collectif et de l'individuel dans les 17 métropoles confondues.

► Cinq grandes phases se distinguent :

- **1997-2005** : hausse des prix, phase d'accélération jusqu'au pic atteint en 2005 à +18% sur le collectif et +14% sur l'individuel ;
- **2006-2007** : hausse des prix, phase de décélération ;
- **2008-2009** : crise des subprimes, avec des prix qui diminuent jusqu'à 8% pour les maisons anciennes ;
- **2010-2011** : reprise de la hausse des prix, autour de 5% ;
- **2012-2015** : légère baisse des prix ;
- **2016** : les prix sont stables sur le collectif et en légère hausse sur l'individuel.

Graphique 2

Évolutions annuelles des prix « de référence » médians dans les 17 métropoles de province confondues - 1998-2016



Cependant, ces phases peuvent être légèrement décalées dans le temps et l'amplitude des évolutions³ peut varier tant d'une métropole à l'autre, que d'un marché à l'autre au sein d'une métropole :

► Sur le marché du collectif :

- le pic atteint à l'issue de la phase d'accélération est de +15% à Rennes mais grimpe jusqu'à +25% à Montpellier ;
- la phase de décélération débute en 2004 à Montpellier alors que ce phénomène n'apparaît qu'en 2007 à Rouen ;
- alors que la hausse des prix se stabilise dès 2004 à Nantes, elle s'amplifie à Rouen jusqu'en 2006.

► Sur le marché de l'individuel :

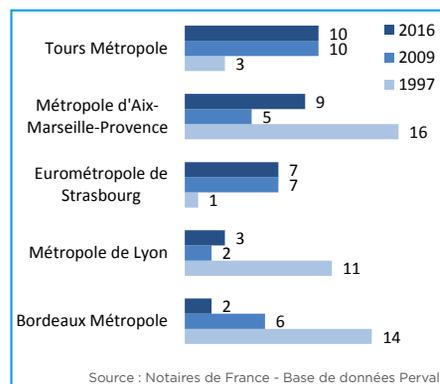
- Les évolutions annuelles enregistrées sur la fin de la période d'accélération de la hausse de 2002 à 2005 varient fortement à Brest, entre 1% et 20%, mais elles conservent un niveau équivalent à Aix-Marseille-Provence autour de 15% ;
- En 2009, les prix baissent légèrement, de 3% à Nice, alors qu'ils diminuent jusqu'à 10% à Dijon ;
- Entre 2012 et 2015, le prix des maisons diminue dans toutes les métropoles (jusqu'à 10% à Nice et Rennes) ; à l'exception de Toulouse et Bordeaux où il augmente respectivement de 1% et 2%.

Les évolutions annuelles intervenues depuis 1997 ont profondément modifié le classement des métropoles en termes de niveaux de prix :

6 places et occupent respectivement en 2016 la 7^{ème} et la 10^{ème} place.

Graphique 3

Classement des métropoles en termes de niveaux de prix « de référence » médians - Appartements anciens - 1997-2016



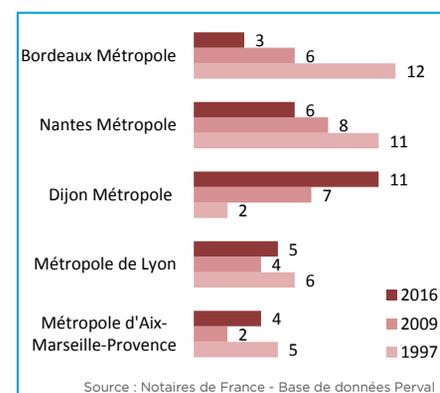
► En maisons, ce sont les métropoles de Bordeaux, Dijon et Nantes qui ont le plus évolué au sein du classement :

- la métropole de Bordeaux et celle de Nantes ont beaucoup progressé passant respectivement de la 12^{ème} à la 3^{ème} place et de la 11^{ème} à la 6^{ème} place ;
- la métropole de Dijon a reculé, passant de la 2^{ème} à la 11^{ème} place.

La métropole de Nice-Côte-d'Azur est restée en haut du classement aussi bien sur le collectif que l'individuel entre 1997 et 2016. A l'inverse les métropoles de Nancy (en appartements) et de Brest (en maisons) sont restées en bas du classement.

Graphique 4

Classement des métropoles en termes de niveaux de prix « de référence » médians - Maisons anciennes - 1997-2016



³ Les évolutions annuelles de prix pour chacune des métropoles sont disponibles en appartements et en maisons (annexe 2).



LES MÉTROPOLIS DE PROVINCE QUI ONT LE PLUS ET LE MOINS PROGRESSÉ

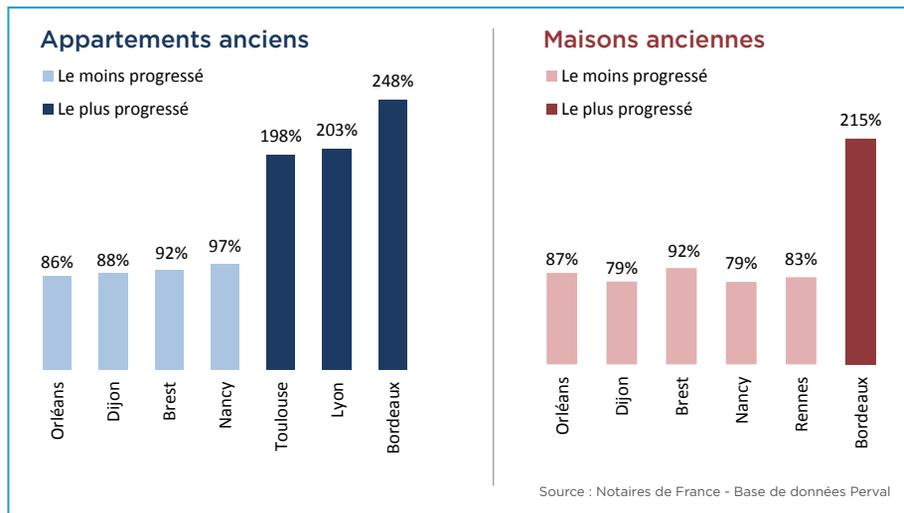
L'évolution des prix entre 1997 et 2016 est très variable d'une métropole à l'autre et parfois même, d'un marché à l'autre au sein d'une même métropole :

► Tant sur le collectif que sur l'individuel, les métropoles d'Orléans, Dijon, Brest et Nancy enregistrent les hausses de prix les plus modérées, entre 80% et 100%. À **Bordeaux**, les évolutions de prix sont remarquables, atteignant jusqu'à 250% en maisons. C'est la seule métropole qui voit ses prix tripler sur les deux marchés ;

► Rennes rejoint le groupe des métropoles dont les prix des maisons ont le moins progressé, autour de 80%. Lyon et Toulouse, le groupe des métropoles où les prix des appartements ont le plus augmenté, autour de 200%.

Graphique 5

Évolution des prix « de référence » médians entre 1997 et 2016
Les métropoles qui ont le plus et le moins progressé



DONNÉES

Les données utilisées pour cette étude proviennent de la base de données Perval alimentée par les notaires.

Cette base est administrée par l'Association pour le Développement du Service aux Notaires (ADSN), qui recueille et exploite depuis 1994 les données immobilières de la province et des DOM.

La base de données Perval contient environ 14 millions de mutations. Chaque année, entre 650 000 et 900 000 transactions sont ajoutées. Le taux de couverture en 2016 est de l'ordre de 51% tous types de biens confondus.

Les transactions enregistrées dans la base concernent tous les types de propriété, appartements et maisons, mais aussi bâtiments, 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 au sens fiscal vendus dans les 17 métropoles de province sur la période de 1997-2016.

Outre les logements neufs au sens fiscal, sont exclus les logements atypiques tels que chambres, greniers, lofts, ateliers, loges de gardien, châteaux, grandes propriétés, hôtels particuliers. La transaction doit être réalisée de gré à gré et le logement libre d'occupation au

Tableau 1

Volumes annuels moyens de transactions* enregistrés dans la base de données Perval 17 métropoles de province - 1997-2016

Nombre moyen de transactions par année (N) et pourcentage (%) par type de bien 1997 - 2016	Appartements anciens		Maisons anciennes		TOTAL	
	N	%	N	%	N	%
Bordeaux Métropole	2 530	51%	2 410	49%	4 940	100%
Brest Métropole	1 090	63%	640	37%	1 730	100%
Dijon Métropole	1 700	76%	550	24%	2 250	100%
Eurométropole de Strasbourg	2 100	88%	280	12%	2 380	100%
Grenoble-Alpes-Métropole	2 810	84%	530	16%	3 340	100%
Métropole d'Aix-Marseille-Provence	6 090	67%	3 030	33%	9 120	100%
Métropole de LYON	7 480	82%	1 600	18%	9 080	100%
Métropole du Grand Nancy	1 250	68%	600	32%	1 850	100%
Métropole Européenne de Lille	2 080	28%	5 370	72%	7 450	100%
Métropole Nice Côte d'Azur	5 770	89%	710	11%	6 480	100%
Métropole Rouen Normandie	1 330	40%	2 000	60%	3 330	100%
Montpellier Méditerranée Métropole	1 450	64%	810	36%	2 260	100%
Nantes Métropole	2 760	55%	2 230	45%	4 990	100%
Orléans Métropole	1 290	54%	1 100	46%	2 390	100%
Rennes Métropole	1 780	63%	1 030	37%	2 810	100%
Toulouse Métropole	2 660	69%	1 200	31%	3 860	100%
Tours Métropole	1 040	54%	890	46%	1 930	100%
TOTAL	45 210	64%	24 990	36%	70 200	100%

*Les volumes de transactions présentés ci-dessus sont ceux enregistrés dans la base de données Perval et n'ont donc subi aucun redressement

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 des biens étudiés correspond au prix « équivalent au prix du bien de référence », c'est à dire au prix qu'aurait ces biens s'ils avaient tous les mêmes caractéristiques. Il s'agit du prix au m² en appartements et du prix de vente en maisons.

Pour estimer ce prix pour chaque bien, nous avons utilisé un modèle économétrique dit « hédonique » similaire à celui utilisé pour le calcul des indices Notaires-Insee. Le principe de ce type de modèle est que le prix d'un bien est une combinaison des prix de ses différentes caractéristiques, telles que le nombre de pièces, l'ancienneté de l'immeuble, etc. Le prix marginal de chacune des caractéristiques par rapport au bien de référence (par exemple un appartement de « 3 pièces ») est estimé sur l'ensemble de la période étudiée. A partir de ces coefficients, il est alors possible d'estimer un prix pour chacun des biens vendus comme s'ils disposaient des mêmes caractéristiques que le bien de référence.

Le bien de référence correspond à un appartement de 3 pièces, construit entre 1948 et 1969, en rez-de-chaussée et à une maison de 4 pièces, sur deux niveaux et d'une surface habitable de 100 m².

Cette méthode permet d'analyser l'évolution des prix sur le marché immobilier en comparant année après année le prix de biens aux caractéristiques connues similaires et donc d'atténuer l'impact de l'évolution de la structure du marché sur l'évolution des prix.

Pour estimer le prix « équivalent au prix du bien de référence » nous avons choisi de n'utiliser qu'un seul jeu de coefficients calculés à partir de l'ensemble des transactions de la période considérée.

Tableau 2

Évolutions annuelles des prix au m² « de référence » médians des **appartements anciens** dans les 17 métropoles de province - 1998-2016

	2016	2012	2009	2005	2001
Métropole Nice Côte d'Azur	0%	0%	-6%	17%	9%
Métropole d'Aix-Marseille-Provence	-1%	-2%	-8%	17%	11%
Bordeaux Métropole	6%	3%	-8%	20%	9%
Brest Métropole	1%	1%	-8%	24%	3%
Dijon Métropole	0%	-1%	-8%	17%	4%
Eurométropole de Strasbourg	0%	0%	-5%	17%	3%
Grenoble-Alpes-Métropole	-1%	-3%	-9%	17%	8%
Métropole de LYON	0%	1%	-6%	21%	8%
Métropole du Grand Nancy	1%	-1%	-8%	19%	4%
Métropole Européenne de Lille	-3%	2%	-4%	18%	9%
Métropole Rouen Normandie	-3%	1%	-5%	17%	3%
Montpellier Méditerranée Métropole	-2%	0%	-5%	17%	6%
Nantes Métropole	2%	1%	-7%	16%	9%
Orléans Métropole	-3%	1%	-5%	13%	6%
Rennes Métropole	1%	6%	-8%	14%	8%
Toulouse Métropole	1%	-1%	-7%	21%	7%
Tours Métropole	-2%	2%	-5%	17%	3%

Source : Notaires de France - Base de données Perval

Tableau 3

Évolutions annuelles des prix de vente « de référence » médians des **maisons anciennes** dans les 17 métropoles de province - 1998-2016

	2016	2012	2009	2005	2001
Métropole Nice Côte d'Azur	-1%	-2%	-3%	15%	4%
Métropole d'Aix-Marseille-Provence	0%	-1%	-7%	12%	13%
Bordeaux Métropole	6%	1%	-8%	16%	9%
Brest Métropole	1%	-3%	-8%	20%	5%
Dijon Métropole	1%	0%	-10%	15%	3%
Eurométropole de Strasbourg	11%	-1%	-6%	13%	10%
Grenoble-Alpes-Métropole	1%	-4%	-9%	16%	9%
Métropole de LYON	2%	0%	-9%	13%	9%
Métropole du Grand Nancy	1%	-5%	-9%	16%	7%
Métropole Européenne de Lille	1%	-1%	-9%	18%	8%
Métropole Rouen Normandie	3%	-3%	-6%	15%	4%
Montpellier Méditerranée Métropole	2%	0%	-8%	8%	10%
Nantes Métropole	3%	0%	-9%	13%	9%
Orléans Métropole	1%	1%	-6%	11%	4%
Rennes Métropole	2%	1%	-7%	4%	6%
Toulouse Métropole	3%	-1%	-5%	14%	12%
Tours Métropole	2%	-2%	-9%	16%	5%

Source : Notaires de France - Base de données Perval

Tableau 4

Classement en termes de niveaux de prix au m² « de référence » médians des **appartements anciens** dans les 17 métropoles de province - 1997-2016

	2016	2012	2009	2005	2001	1997
Métropole Nice Côte d'Azur	1	1	1	1	4	5
Bordeaux Métropole	2	3	6	8	14	14
Métropole de Lyon	3	2	2	6	7	11
Nantes Métropole	4	5	8	7	5	12
Montpellier Méditerranée Métropole	5	4	3	4	11	10
Rennes Métropole	6	11	11	2	1	2
Eurométropole de Strasbourg	7	9	7	9	2	1
Métropole Européenne de Lille	8	7	9	11	9	9
Métropole d'Aix-Marseille-Provence	9	6	5	5	10	16
Tours Métropole	10	8	10	10	6	3
Grenoble-Alpes-Métropole	11	10	4	3	3	6
Métropole Rouen Normandie	12	12	12	14	13	8
Orléans Métropole	13	13	13	13	8	4
Dijon Métropole	14	14	14	12	12	7
Brest Métropole	15	15	15	15	15	13
Toulouse Métropole	16	17	17	17	17	17
Métropole du Grand Nancy	17	16	16	16	16	15

Source : Notaires de France - Base de données Perval

Tableau 5

Classement en termes de niveaux de prix de vente « de référence » médians des **maisons anciennes** dans les 17 métropoles de province - 1997-2016

	2016	2012	2009	2005	2001	1997
Métropole Nice Côte d'Azur	1	1	1	1	1	1
Montpellier Méditerranée Métropole	2	2	3	3	2	4
Bordeaux Métropole	3	5	6	8	11	12
Métropole d'Aix-Marseille-Provence	4	3	2	2	4	5
Métropole de Lyon	5	4	4	5	5	6
Nantes Métropole	6	6	8	6	7	11
Grenoble-Alpes-Métropole	7	7	5	4	3	3
Toulouse Métropole	8	10	10	9	14	15
Métropole Européenne de Lille	9	8	9	10	12	14
Eurométropole de Strasbourg	10	11	11	11	8	8
Dijon Métropole	11	9	7	7	6	2
Tours Métropole	12	14	16	15	15	13
Orléans Métropole	13	12	12	12	10	7
Rennes Métropole	14	13	13	13	9	10
Métropole Rouen Normandie	15	15	14	16	16	16
Métropole du Grand Nancy	16	16	15	14	13	9
Brest Métropole	17	17	17	17	17	17

Source : Notaires de France - Base de données Perval