



HAL
open science

Les mutations de la géographie des prix de l'immobilier résidentiel

Mericskay Boris, Jean Rivière, Stéphane Loret

► **To cite this version:**

Mericskay Boris, Jean Rivière, Stéphane Loret. Les mutations de la géographie des prix de l'immobilier résidentiel. Atlas Social de la métropole nantaise, Espaces et Sociétés - UMR 6590, 2020, 10.48649/asmn.480 . halshs-04194355

HAL Id: halshs-04194355

<https://shs.hal.science/halshs-04194355>

Submitted on 4 Sep 2023

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.



Distributed under a Creative Commons Attribution - NonCommercial - ShareAlike 4.0 International License



Les mutations de la géographie des prix de l'immobilier résidentiel

Boris Mericskay, Jean Rivière, Stéphane Loret,

Éditeur



Université de Nantes
Laboratoire Espaces et Sociétés
UMR 6590 - CNRS
Campus du Tertre - Chemin de la Censive du Tertre
BP 81227
44 312 Nantes Cedex 3

Édition scientifique

URL : <https://asmn.univ-nantes.fr/index.php?id=480>

DOI : <https://doi.org/10.48649/asmn.480>

Référence numérique

Boris Mericskay, Jean Rivière, Stéphane Loret, 2020 : « Les mutations de la géographie des prix de l'immobilier résidentiel », in Madoré, F., Rivière, J. (dirs), *Atlas social de la métropole nantaise*, ISSN : 2779-5772, planche mise en ligne le mardi 17 novembre 2020, consultée le mercredi 08 septembre 2021 URL : <https://asmn.univ-nantes.fr/index.php?id=480>, DOI : <https://doi.org/10.48649/asmn.480>

La question de l'augmentation du coût des logements est au coeur des débats sur les effets (et la pertinence) des politiques qui visent à rendre les métropoles toujours plus attractives. Depuis le début des années 2000 et au même titre que d'autres grandes villes françaises dynamiques, l'aire urbaine de Nantes connaît une forte hausse des prix d'achat des appartements comme des maisons. Cette augmentation n'est toutefois pas homogène dans l'espace métropolitain, et cette planche permet d'en dresser une géographie.

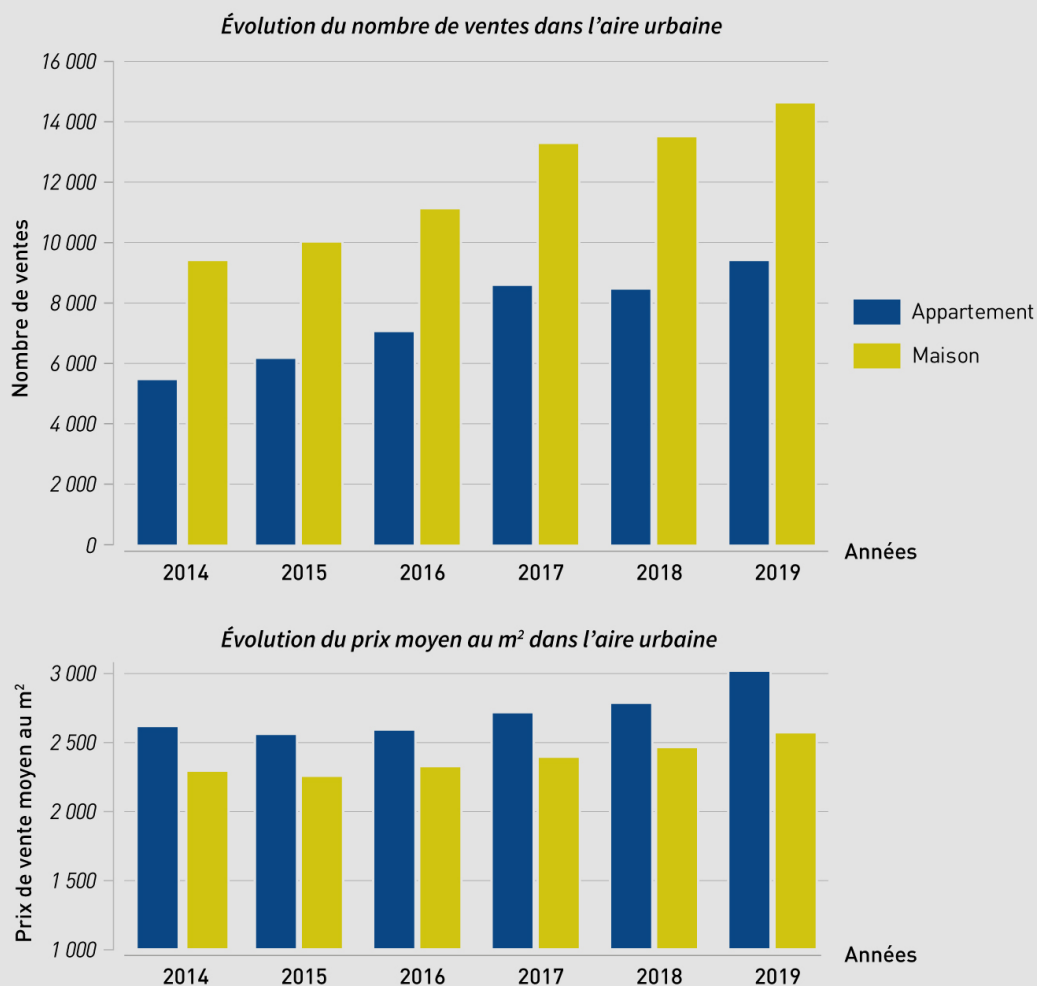
Pour spatialiser les évolutions des prix immobiliers, les données DVF produites par la Direction Générale de Finances Publiques constituent une source pertinente à explorer. [Disponibles en open data](#), ces données « brutes » permettent de rendre visible à plusieurs échelles (ici celle des IRIS et des communes) les structures spatiales des marchés immobiliers résidentiels et leur évolution sur la période 2014-2019, soit 116 000 transactions pour l'aire urbaine nantaise. Elles nécessitent toutefois un travail important de préparation pour constituer un socle d'analyse utilisable, dans la mesure où elles agrègent des types de ventes différents : les transactions simples (quand un seul bien est échangé entre un vendeur et un acheteur) qui représentent 95 % des transactions, et les transactions « en lots » (qui décrivent l'achat de plusieurs biens ? par exemple un terrain, une dépendance et une maison, ou bien plusieurs appartements d'un même immeuble ? par un seul acheteur) qui ne pèsent que 5 % de l'ensemble. Seules les premières sont analysées dans cette planche pour des raisons méthodologiques et parce qu'elles constituent l'écrasante majorité des transactions entre acheteurs et vendeurs particuliers, mais il faut garder à l'esprit que les transactions « en lots » renvoient à des segments spécifiques des marchés immobiliers, notamment les activités d'investissement et de spéculation menées par les groupes de promoteurs privés, qui sont loin d'être sans effets sur les dynamiques économiques et sociales métropolitaines.

Un marché nantais marqué par la hausse des transactions et des prix

Quelques indicateurs permettent de prendre la mesure des caractéristiques du marché immobilier de l'aire urbaine nantaise sur la période 2014-2019. À la faveur de taux d'intérêts très bas, les volumes de vente (figure 1) ont fortement augmenté sur cette période, pour les maisons (+ 55 % de transactions) et plus encore pour les appartements (+ 72 %). Selon un mécanisme classique, ces taux d'intérêt bas ont augmenté les capacités d'emprunt des acheteurs et donc le nombre de ménages solvables (notamment dans les fractions stables des classes populaires), ce qui a pour effet de dynamiser la demande et d'entraîner *in fine* une hausse des prix. L'analyse des prix moyens au m² sur la période 2014-2019 (figure 1) montre ainsi une hausse du montant moyen des transactions pour les appartements (+ 15 %) comme pour les maisons (+ 9 %).

Figure 1 - Plus de ventes d'appartements que de maisons, des prix au m² classiquement plus élevés pour les appartements que pour les maisons

Figure 1 - Plus de ventes de maisons que d'appartements, des prix au m² classiquement plus élevés pour les appartements



Sources : données DVF (2014 à 2019) produites par la Direction Générale de Finances Publiques
<https://www.data.gouv.fr/fr/datasets/demandes-de-valeurs-foncieres/>

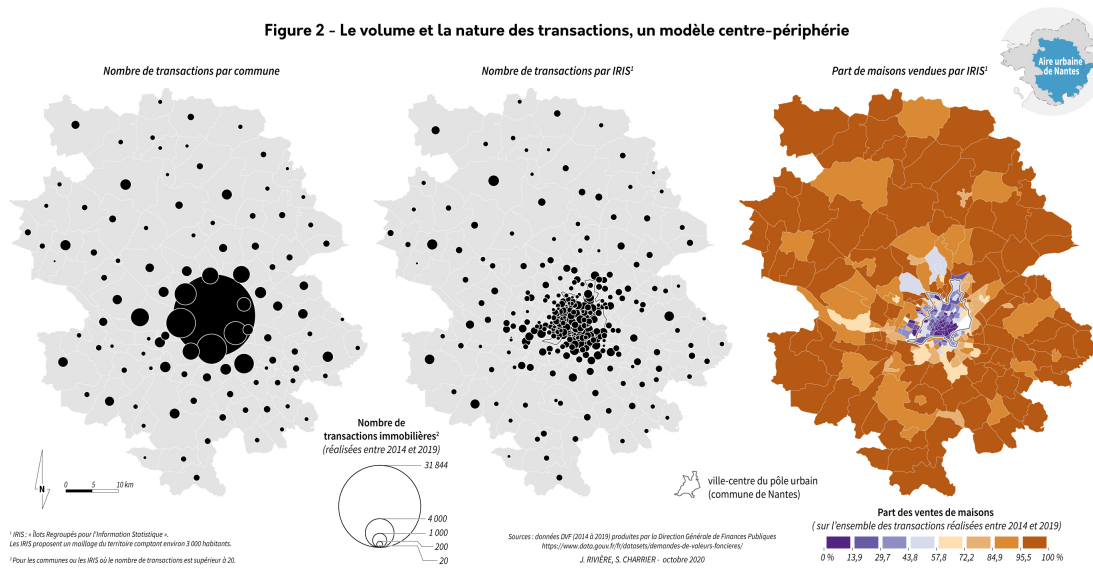
J. RIVIÈRE, S. CHARRIER - octobre 2020

Sources : données DVF (2014 à 2019) produites par la Direction Générale de Finances Publiques

La géographie du volume de transactions et des types de biens concernés repose sans surprise [sur un modèle centre-périphérie qui illustre les segmentations du parc de logements](#) (figure 2). Ainsi, les secteurs urbains centraux et denses comportent beaucoup plus de transactions que les communes périurbaines (parmi les 22 secteurs qui comptent plus de 500 transactions sur la période, on trouve par exemple 19 IRIS nantais, pour la plupart centraux) et si la part des appartements dans l'animation des marchés immobiliers est majoritaire en coeur d'agglomération, elle devient infime en périphérie.

Figure 2 - Le volume et la nature des transactions, un modèle centre-périphérie

Figure 2 - Le volume et la nature des transactions, un modèle centre-périphérie



Sources : données DVF (2014 à 2019) produites par la Direction Générale de Finances Publiques

Des prix qui augmentent partout, mais surtout au centre

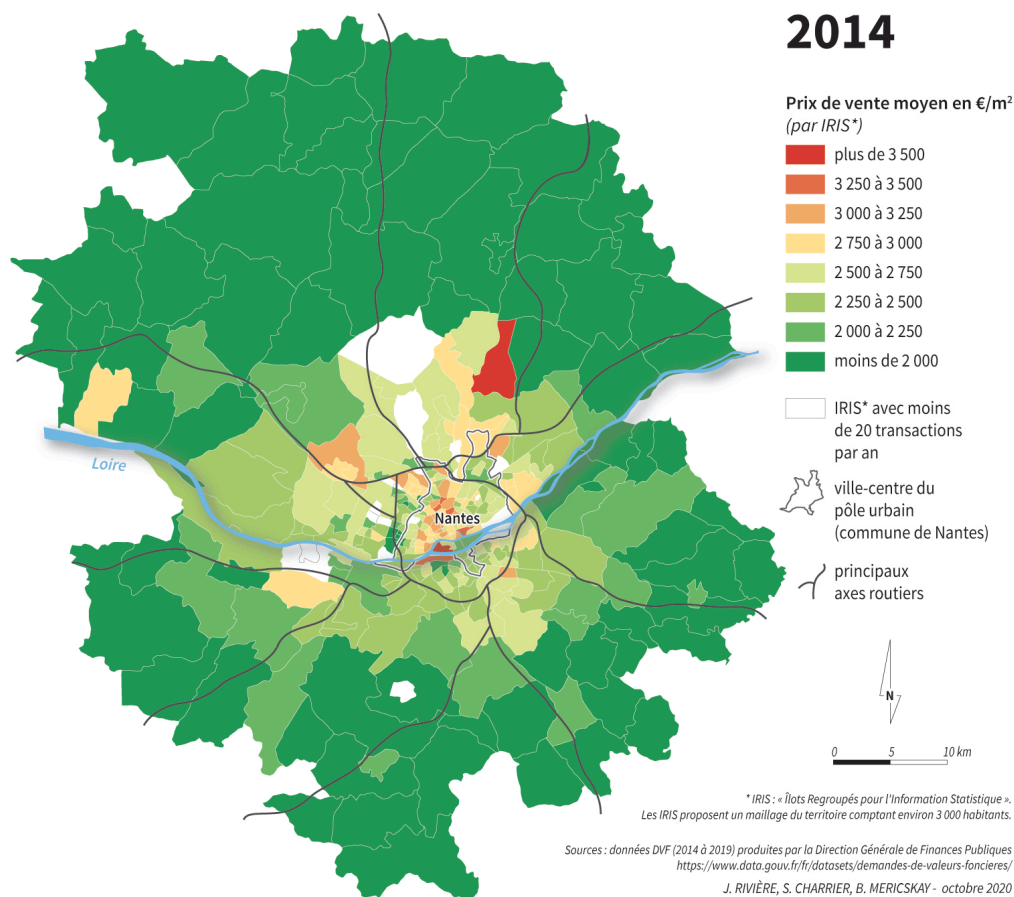
Une première manière d'appréhender la géographie des prix de l'immobilier de l'aire urbaine de Nantes peut passer par une exploration interactive des données à travers une carte dynamique (figure 3). Cette carte en ligne permet en effet de visualiser et d'interroger les données DVF dans l'aire urbaine sous forme agrégée en choisissant une focale d'analyse (aire urbaine, ville de Nantes, centre-ville), en sélectionnant une année de transaction, mais aussi en allant jusqu'à faire apparaître les caractéristiques propres à chaque transaction (date, prix et surface) à l'échelle très fine de la parcelle cadastrale.

Figure 3 - Explorer les données DVF grâce à la cartographie interactive

[Ouvrir la carte dans un nouvel onglet](#)

Sans surprise, la géographie des prix correspond aux [clivages socioprofessionnels](#) qui structurent l'aire urbaine (figure 4). Le prix moyen au m² (et l'augmentation des prix) sont ainsi statistiquement liés à la présence des cadres et professions intellectuelles supérieures, le groupe le mieux placé dans la hiérarchie socioprofessionnelle et qui dispose des revenus les plus importants. C'est dans un triangle formé par la pointe ouest de l'île de Nantes et les communes aisées de Sautron et Sucé-sur-Erdre que les prix sont les plus élevés dès 2014, et que les hausses de prix ont été les plus fortes dans la seconde moitié des années 2010 (voire autour de Saint-Sébastien-sur-Loire).

Figure 4 - Des prix qui augmentent en tâche d'huile depuis les espaces centraux les plus valorisés vers la première couronne



Sources : données DVF (2014 à 2019) produites par la Direction Générale de Finances Publiques

Dans la ville-centre de Nantes où les transactions sont parfois conclues en quelques heures seulement, ce mouvement généralisé de hausse des prix rend de plus en plus difficile l'achat d'un bien immobilier, y compris pour les classes moyennes. Quant aux ménages des fractions stables des classes populaires éligibles au crédit bancaire, ils doivent s'éloigner toujours plus du centre de l'aire urbaine pour réaliser leur rêve d'accession à la propriété en maison individuelle, alimentant ainsi [la dynamique d'étalement urbain au sein de la couronne périurbaine](#).

Bibliographie

Casanova Enault L., Boulay G., Coulon M., « Une aubaine pour les géographes ? Intérêts des fichiers open DVF sur les transactions foncières et immobilières et précautions d'usage », *Cybergeo : European Journal of Geography*, n° 925, 2019. [DOI : 10.3917/eg.362.0097](https://doi.org/10.3917/eg.362.0097)

Fritsch B., « Tramway et prix des logements à Nantes », *L'Espace géographique*, Tome 36, n° 2, 2007, p. 97-113. [DOI : 10.3917/eg.362.0097](https://doi.org/10.3917/eg.362.0097)

Garat I., « L'emballage immobilier et ses effets urbains. L'exemple de Nantes », *Norois*, n° 212, 2010, p. 23-39. [DOI : 10.4000/norois.2912](https://doi.org/10.4000/norois.2912)

Guérouis, M., Le Goix, R., « La dynamique spatio-temporelle des prix immobiliers à différentes échelles : le cas des appartements anciens à Paris (1990-2003) », *Cybergeo : European Journal of Geography*, [En ligne], n° 470, 2009. DOI : [10.4000/cybergeo.22644](https://doi.org/10.4000/cybergeo.22644)

Boris Mericskay

Maître de conférences en géographie et géomatique, Université de Rennes 2, UMR 6590 Espaces et Sociétés (ESO)

boris.mericskay@univ-rennes2.fr

https://www.sites.univ-rennes2.fr/mastersigat/B_Mericskay/index.html

Jean Rivière

Maître de conférences en géographie, Université de Nantes - IGARUN, UMR 6590 Espaces et Sociétés (ESO)

jean.riviere@univ-nantes.fr

<https://www.univ-nantes.fr/version-francaise/jean-riviere-763658.kjsp>

Stéphane Loret

Ingénieur d'études CNRS, Université de Nantes - IGARUN, UMR 6590 Espaces et Sociétés (ESO)

stephane.loret@univ-nantes.fr

<https://www.univ-nantes.fr/version-francaise/stephane-loret-930089.kjsp>

2020.

© Creative Commons - 4.0 BY-NC-SA