



54ème colloque  
**ASRDLF**

5-7 juillet 2017, Athènes, Grèce



15th conference  
**ERSA-GR**



Les défis de développement pour les villes et les régions dans une Europe en mutation

## **Le prix des logements comme facteur de recomposition spatiale à l'heure du papy-boom**

**Mme Yasmine ESSAFI**

Université Paris Dauphine doctorante

PLACE DU MARECHAL DE LATTRE DE TASSIGNY 75016 PARIS FRANCE

yasmine.essafi@gmail.com

**Mr Raphael LANGUILLON-AUSSEL**

Université de Rouen ATER - Chercheur associé

Place Emile Blondel 76130 Mont-Saint-Aignan FRANCE

rlanguillon@gmail.com

**Mr Arnaud SIMON**

Université Paris Dauphine Professeur

PLACE DU MARECHAL DE LATTRE DE TASSIGNY 75016 PARIS FRANCE

arnaud.simon22@outlook.fr

### **Référence à la session / reference to the session**

### **Résumé / Summary**

Les interactions entre les dynamiques démographiques et les dynamiques économiques sont multiples et les causalités sont souvent à double sens. Ces ensembles de relations complexes structurent les géographies économiques et les territoires. Cet article s'intéresse à l'un des principaux facteurs des choix de localisation et de mobilité des individus, à savoir le prix des logements. Dans la continuité des travaux sur les relations entre trajectoires démographiques des territoires d'une part, et cycle de vie des populations d'autre part, nous faisons l'hypothèse d'une relation forte entre les prix immobiliers, la taille des populations et le vieillissement des territoires. En d'autres termes, dans un contexte de montée du papy-boom, nous cherchons à déterminer dans quelle mesure le prix des logements participe à la recomposition des territoires français et, au-delà, de leurs géographies économiques.

Traditionnellement, de très nombreuses variables sont proposées pour expliquer le prix des logements ; elles peuvent être économiques, financières, sociales, etc. Cependant, dans notre contexte démographique global marqué par le vieillissement et la diminution de la population active, de plus en plus d'études internationales mettent en avant l'élément démographique comme étant le facteur principal de la formation des prix. Or, il s'agit là d'un facteur dont l'organisation spatiale est bien connue. Partant de ce constat, nous introduisons

une formule permettant d'expliquer les prix résidentiels départementaux par la taille de la population et le degré de vieillissement, dans une perspective d'économie du cycle de vie. Cette équation permet de définir trois groupes de départements selon leurs tendances immobilières : fortement baissière, faiblement baissière, ou haussière. Les dynamiques de l'ancien croissant fertile, de l'arc des technopoles, de la France des métropoles ou encore d'éventuels effets « sunbelt » peuvent alors être observés. Afin d'affiner l'analyse, différents sous-groupes sont étudiés : l'Île-de-France étendue à sa troisième couronne, révélant une nette différence entre l'est et l'ouest, les départements des capitales régionales, ainsi que les départements littoraux. Si ces sous-groupes sont plutôt dans des dynamiques immobilières positives, une hétérogénéité importante, du fait d'autres composantes structurantes, peut cependant être observée en leur sein et nécessite d'être questionnée.

Nous nous interrogeons alors pour savoir si l'organisation spatiale initiale des départements obtenue en étudiant le lien immobilier-démographie est une structure singulière, ou bien si d'autres variables peuvent rendre compte de la même organisation spatiale. Les variables synonymes testées se rapportent aux catégories socio-professionnelles (CSP), aux taux de chômage et aux populations des préfectures. Pour les CSP, le ratio le plus pertinent est construit en divisant le nombre de cadres intermédiaires et supérieurs par le nombre d'employés et d'ouvriers. Les cartes obtenues sur cette base présentent une ressemblance avec celles obtenues sur la base du lien immobilier-démographie, avec toutefois certaines exceptions à interroger (Aude, Vendée, Landes, etc.). Il s'agit cependant là de la variable la plus similaire. Pour le taux de chômage, les résultats sont par contre très différents : les dynamiques spatiales du chômage apparaissent déconnectées des dynamiques des prix des logements. Quant aux populations des préfectures, elles sont prises en compte pour vérifier si la structure spatiale obtenue ne serait pas simplement la conséquence d'un effet taille ou d'un effet rural. Les résultats indiquent que ce lien existe effectivement, mais qu'il est assez partiel ; un certain nombre de départements ruraux ou peu peuplés présentent ainsi des dynamiques de prix des logements positives (Ain, Landes, Hautes-Alpes, Aude, Ardèche).

Enfin, dans une dernière partie, nous nous intéressons aux capacités d'accession à la propriété. En construisant un indicateur de capacité d'achat immobilière au niveau départemental, nous tentons de mettre en relation les dynamiques de long-terme du prix des logements, telles que rendues par les facteurs démographiques, et la plus ou moins grande difficulté à devenir propriétaire localement. Il est alors possible d'identifier des départements où les tendances de long-terme sont négatives et où il est, de plus, difficile d'accéder à la propriété (Allier, Aveyron, Cantal) ; ainsi que des départements où les tendances de long-terme sont positives et où l'accession reste assez abordable (Maine-et-Loire, Eure-et-Loire, Isère, etc.).

Mots clés : prix des logements, papy-boom, démographie, territoires

## **Bibliographie / Bibliography**

- EMONT G., (2015), Marché du logement, l'empreinte des territoires, *Economica*
- FOL S., CUNNINGHAM-SABOT E., (2010), Déclin urbain et Shrinking Cities : une évaluation critique des approches de la décroissance urbaine, *Les Annales de Géographie*, N° 674, pp. 359-383.
- FRIEDRICHS J. (1993), A Theory of Urban Decline: Economy, Demography and Political Elites, *Urban Studies*, vol. 30, n°6, pp. 907-917.
- GOBILLON L., (2001), Emploi Logement et Mobilité résidentielle, *Economie et statistiques*, Volume 349, p77-98.
- HALL P. (1988), The geography of the fifth Kondratieff, in MASSEY D. et ALLEN J. (dir.), *Uneven Re-Development: Cities and Regions in Transition*, Open University, pp. 51-67
- HINO M. et TSUTSUMI J. (ed.), *Urban geography of post-growth society* (pp. 123-146), Sendai: Tohoku University Press
- KUBO T. et al. (2015), Aging suburbs and increasing vacant houses in Japan, In M. HINO et J. TSUTSUMI (ed.), *Urban geography of post-growth society* (pp. 123-146). Sendai : Tohoku University Press
- MAZUY M., BARBIERI M., BRETON D., D'ALBIS H., (2015), L'évolution démographique récente de la

France et ses tendances depuis 70 ans, *Population*, 70(3), pp. 417-486.

METZGER J.T. (2000), Planned Abandonment: The Neighborhood Life-Cycle Theory and National Urban Policy, *Housing Policy Debate*, vol. 11, n°1, pp. 7-40.

*Revue Espace Populations Sociétés*, numéro 2011/3, « Les dynamiques démographiques internes de la France » : <https://eps.revues.org/4620>

*Revue Espace Populations Sociétés*, numéro 2015/3-2016/1, « Espaces en dépeuplement » <https://eps.revues.org/6101>

SARDON J.-P. (2004), Évolution démographique récente des pays développés, *Population*, vol. 59, pp. 305-360.

SIMON A., ESSAFI Y., (2017), Concurrence générationnelle et prix immobiliers, *Revue d'économie régionale et urbaine* n° 1/2017, pp. 109-139, Armand Colin.

TAKATS, E. (2012). Aging and house prices. *Journal of Housing Economics*, 21(2), 131-141.

VAN DE KAA D. (1987), Europe's Second Demographic Transition, *Population Bulletin*, vol. 42, pp. 1-57.