

votreargent.lexpress.fr

Immobilier : 2008-2018, la France à deux vitesses

Par Pierre Falga

5-6 minutes



A l'exception de Marseille où les prix ont diminué au cours de la décennie passée, les grandes métropoles, s'en sortent plutôt bien.

REUTERS/Jean-Paul Pelissier

Paris qui rit, région qui pleure. Sur le marché de l'immobilier, le fossé est béant entre la capitale et une poignée de grandes métropoles, d'un côté ; et le reste du territoire, de l'autre.

S'appuyant sur la base de données fournie par la chambre des notaires, L'Express a ainsi passé au peigne fin une décennie de

prix de l'immobilier. Le constat est implacable. Dans 80 des 101 préfectures françaises et la plupart des villes moyennes et des grosses bourgades du pays, l'offre de biens est souvent pléthorique et les prix n'ont toujours pas retrouvé leur niveau de 2008.

Les appartements s'affichent à la baisse dans 66 % des villes étudiées (179 agglomérations sur 271) et les maisons dans 70 % des cas (193 sur 277). Vue des berges de la Seine, à Paris, ou de la place des Quinconces, à Bordeaux, cette polarisation est difficile à imaginer. "Ce qui était exceptionnel, relativise Jean-Claude Driant, professeur à l'Ecole d'urbanisme de Paris, c'était le niveau atteint par les prix avant la [crise des subprimes, en 2008](#), et la flambée de la pierre sur l'ensemble du territoire depuis la fin des années 1990. Le retour à la réalité s'est imposé."

[>> Pratique : Téléchargez notre guide conseil pour défiscaliser en investissant dans l'immobilier](#)

L'EXPRESS

[Offre limitée. 2 mois pour 1€ sans engagement](#)

Les grandes métropoles s'en sortent plutôt bien

De fait, c'est bien la photographie d'une France immobilière scindée en trois blocs qui émerge aujourd'hui : celle des grandes métropoles, ancrées dans la mondialisation ; celle des villes moyennes touchées par la désindustrialisation ; et celle des zones rurales, où même les services publics disparaissent.

LIRE AUSSI >> [Immobilier : sept changements fiscaux en 2019](#)

Au cours de la décennie passée, les grandes métropoles, à

l'exception de Marseille, s'en sortent plutôt bien. La pierre y a renchéri très fortement à Paris, à Bordeaux, à Lyon ou à Nantes ; un peu plus timidement à Aix, à Rennes, à Rouen et à Toulouse ; de façon plus contrastée entre le marché des appartements et celui des maisons pour Lille, Strasbourg, Nice et Montpellier.

"Ceux qui ont acheté avant la crise vont y perdre en patrimoine"

Plus on descend dans l'échelle urbaine et plus on s'éloigne de ces aimants économiques, moins cet emballement est sensible. La morosité touche ainsi des cités telles que Dijon, Orléans, Grenoble, Poitiers, Caen, Reims, Amiens, Angers, Pau ou même Vannes, qu'on ne voyait pas si mal loties. Or le marché y croule sous les petites surfaces et le niveau des prix comme des loyers s'en ressent. Ces biens, souvent achetés grâce à la défiscalisation à la fin des années 1990 ou au début des années 2000, trouvent difficilement preneur.

LIRE AUSSI >> [Immobilier: vaut-il mieux louer ou acheter?](#)

"Tous ceux qui ont acheté avant la crise, lorsque le mètre carré caracolait, vont y perdre en patrimoine, même s'ils attendent longtemps avant de vendre", prévient Jean-Claude Driant. C'est particulièrement vrai dans le quart nord-est de la France, où les biens ont perdu entre 20 et 40 % de leur valeur pendant la décennie écoulée : de Mulhouse à Charleville-Mézières en passant par Forbach et Vesoul, la liste des villes touchées est longue.

Autre phénomène : le centre attire moins que la périphérie

Dans le Midi, la chute a été un peu moins forte, mais elle touche Toulon, Nîmes, Valence, où les prix ont reculé de 10 à 20 %. Et la dégringolade depuis 2008 dépasse les 30 % à Béziers et à Perpignan. Reste les zones rurales devenues, depuis la crise des résidences secondaires, des no-man's lands économiques. Des biens souvent anciens peuvent rester à la vente pendant des années.

Pour François Cusin, sociologue spécialiste du logement, ces données chiffrées masquent cependant un autre phénomène : la frontière entre la ville centre et sa couronne périurbaine, des lieux souvent attractifs d'un point de vue immobilier. Dans beaucoup de villes moyennes de province, mais aussi dans une métropole comme Aix-Marseille, le centre attire moins que la périphérie, les Français y réalisant leur rêve pavillonnaire. Et tant pis s'il faut pour cela deux, voire trois voitures. "Entre raréfaction des acheteurs et désaffection des centres, les villes de province ont du mal à voir leur avenir immobilier en rose", conclut François Cusin. Peut-être une des racines de la [crise des gilets jaunes](#).

.

L'Express

Pierre Falga