

## Le XXI, siècle de domination des métropoles mondialisées ?



Les prix des logements dans les métropoles mondialisées battent d'année en année de nouveaux records et progressent, à quelques exceptions près, davantage que les moyennes des prix nationaux. Pratiquement partout à travers le monde le constat est le même. Les individus (im)migrent vers les villes en quête d'emploi, de meilleures opportunités professionnelles, pour les études et la culture. Ce phénomène se manifeste par une demande qui excède largement l'offre, conduisant à des prix élevés aux regards des salaires et des tensions importantes sur le marché de la location, également pour les classes moyennes. Quels constats pouvons-nous en tirer, quelles peuvent être les raisons de ces hausses de prix et les implications de l'urbanisation à outrance ?

### Les prix des logements des métropoles en surchauffe !

Le XXIème siècle sera celui des villes ! Selon l'ONU<sup>1</sup> et l'OCDE<sup>2</sup>, 68% de la population mondiale vivra dans des villes d'ici 2050 (et 85% d'ici 2100), contre 55% aujourd'hui, ce qui reviendra à ajouter 2,5 milliards de personnes aux zones urbaines d'ici trente ans. Pourtant, les prix de l'immobilier résidentiel dans les capitales et grandes villes ont (déjà) fortement augmenté et à un rythme plus rapide que les moyennes nationales dans de nombreux pays de la zone euro<sup>3</sup>, mais pas seulement<sup>4</sup>. Bien que des évolutions divergentes puissent être justifiées par des fondamentaux, tels que des contraintes d'offre, des différences de revenu, d'emploi, de dynamique démographique ou encore d'infrastructures, elles pourraient également signaler une « *exubérance irrationnelle* » des prix des logements pour certaines régions, en raison de la forte présence d'acheteurs étrangers<sup>5</sup>. Les prix des logements de

certaines grandes métropoles mondiales se sont interconnectés<sup>6</sup> tandis que leur composition sociale s'en retrouve généralement métamorphosée<sup>7</sup>. Ces hausses de prix affectent aussi les zones périphériques avec des effets de propagation, ayant pour conséquence que les métropoles (l'épicentre) finissent par diriger le cycle du logement au niveau national<sup>8</sup>. Dans un tel contexte, la question de la soutenabilité peut ainsi se poser. La crise financière de 2008 a rappelé qu'une bulle spéculative gonflée par l'endettement est particulièrement dommageable, puisqu'elle engendre des pertes conséquentes pour les institutions financières, condamnant ainsi l'économie réelle. Toutefois, la hausse observée des prix n'est pas expliquée en tout lieu par une forte croissance des crédits<sup>9</sup>. Des acheteurs utiliseraient leurs fonds propres pour leur achat de logement dans certaines grandes

<sup>1</sup><https://www.un.org/development/desa/en/news/population/2018-revision-of-world-urbanization-prospects.html>

<sup>2</sup><http://www.oecd.org/regional/regional-policy/The-Metropolitan-Century-Policy-Highlights%20.pdf>

<sup>3</sup>« La divergence de la dynamique des prix du logement entre les moyennes des pays et les capitales est particulièrement évidente aux Pays-Bas (+16,6% au niveau national vs +47,5% à Amsterdam entre 2013T4 et 2017T2), en Allemagne (+19% vs +29%) et en Espagne (+15% vs +30%) » Lo Duca, M. & Nicoletti-Altamari (2019): *Financial Stability and Housing Markets in Large Cities: What Role for Macroprudential Policy?*, *Hot Property*, Springer, pp. 159-168

<sup>4</sup>IMF (2018): *Global Financial Stability Report*, pp. 93-133

<sup>5</sup>Les investisseurs internationaux jouent un rôle prépondérant en Australie, au Canada et à Londres mais moindre à Paris et Amsterdam Nijskens et al. (2019): *Preface, Hot Property*, Springer

<sup>6</sup>Tokyo est par exemple interconnectée avec le reste du monde, contrairement à l'évolution globale des prix au Japon (IMF 2018).

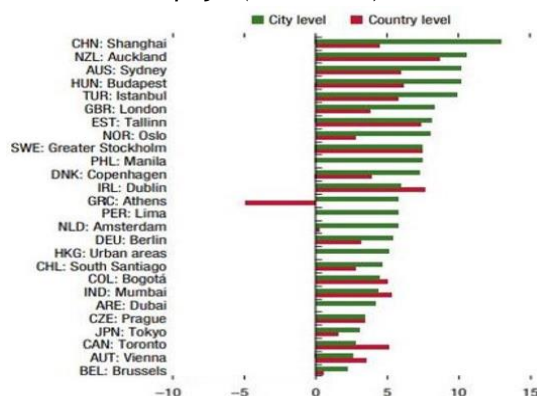
<sup>7</sup>« Les jeunes, bien éduqués, sont attirés par les villes, recherchant souvent une offre limitée de logements (en vivant soit en colocation soit dans des petits studios, car plus flexibles). En raison de la pénurie (...), les ménages à revenu intermédiaire sont désavantagés: trop riches pour avoir droit à un logement social, pas assez riches pour acheter une maison. Ils doivent compter sur le marché locatif. Cependant, si ce marché ne fonctionne pas bien, comme c'est le cas dans de nombreuses villes, les familles à revenu moyen sont obligées de quitter la ville » Knot (2019): *Foreword, Hot Property*, Springer

<sup>8</sup>BCE (2017): *Residential real estate prices in capital cities: a review of trends*, *Financial Stability Review*, pp. 50-52

<sup>9</sup>Alors qu'en Australie, le boom du crédit hypothécaire a participé à faire monter les prix des logements (Bullock & Orsmond (2019): *House Prices and Financial Stability: An Australian Perspective, Hot Property*, Springer, pp. 195-205), il n'en est rien aux Pays-Bas (Nijskens & Lohuis (2019) *The Housing Market in Major Dutch Cities, Hot Property*, Springer, pp. 23-35).

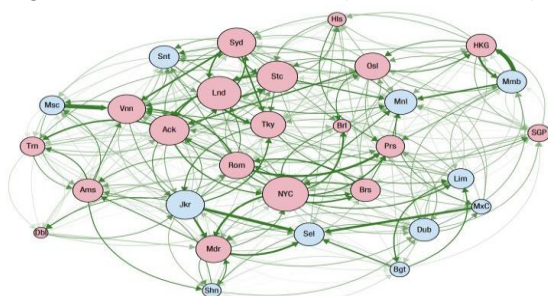
villes, notamment aux Pays-Bas. Dans la même veine, la hausse des prix des métropoles est un phénomène universalisé, indépendamment des préférences ou habitudes des agents économiques quant à l'acquisition d'un bien immobilier, de la taxation et des degrés de réglementation du marché de la location.

Image 1 : Hausses des prix réels des logements des villes et pays (2013-2017) - TCAM en %



Source : FMI

Image 2 : Interconnexion des prix des logements entre les villes (2004T1-2017T2)<sup>10</sup>



Source : FMI

### Les métropoles : de plus en plus populaires ?

Plusieurs facteurs peuvent expliquer les raisons pour lesquelles les métropoles sont devenues si chères et attractives : leur rôle

en tant que poumon économique<sup>11</sup> et les opportunités professionnelles qui en découlent, la migration régionale et l'immigration des jeunes (hautement) qualifiés et diplômés<sup>12</sup>, d'étudiants<sup>13</sup> et de travailleurs étrangers<sup>14</sup>, qui souhaitent aussi pour certains d'entre eux conserver un lien avec leur communauté d'origine<sup>15</sup> et l'existence d'infrastructures culturelles et sportives ainsi qu'un cadre de vie présentant un large éventail d'activités. S'ajoute à ces éléments structurels, une offre de logements qui peine à suivre. Les contraintes physiques et réglementaires y sont en effet plus nombreuses tandis que le syndrome du « *Not In My Backyard* » reste très présent. En outre, la crise financière de 2008 a été particulièrement brutale pour le secteur de la construction, résultant avec un effet décalé qu'incombe la structure de ce marché, un manque de logements qui s'est manifesté au fil du temps<sup>16</sup>. De surcroît, les taux d'intérêt très faibles ont abouti à réduire fortement la charge financière d'un crédit immobilier et à drainer un surplus de liquidité (institutionnelle et privée) vers des actifs moins liquides, dont la pierre. Enfin, la plateforme Airbnb aurait elle aussi participé à faire grimper les prix localement<sup>17</sup>, dans un contexte où le tourisme urbain est en pleine effervescence.

### Des risques macro-prudentiels sous-estimés ?

La surveillance des déséquilibres sur les marchés immobiliers européens est effectuée par le Comité européen du risque systémique (CERS) et les institutions nationales. Toutefois, leurs analyses se font principalement au niveau des pays et non au sein même des pays<sup>18</sup>. Pourtant, les

<sup>10</sup>Les bulles roses représentent les économies avancées et les bleues, les économies émergentes. Source des deux images 1 et 2: IMF (2018): *Global Financial Stability Report*, pp. 93-133

<sup>11</sup>McKinsey Global Institute (2011): *Urban World: Mapping the economic power of cities*, McKinsey & Company

<sup>12</sup>«Les parcours migratoires des jeunes diplômés sont en premier lieu orientés vers les zones urbaines ; ils sont néanmoins accompagnés de migrations de retour en nombre non négligeable, (...) en fonction de leurs trajectoires socio-familiales, migratoires et professionnelles ». Rérat (2015): *Les Migrations Internes des Jeunes Diplômés Universitaires du Jura Suisse : Parcours, Sélectivité et Motivations*, Armand Colin, pp. 627-652

<sup>13</sup>Baron et al. (2008): *Comportements Migratoires des Etudiants et des Jeunes Diplômés*, Lavoisier, pp. 223-242

<sup>14</sup>United Nations (2018): *Sustainable cities, human mobility and international migration*, Report of the Secretary-General

<sup>15</sup>INSEE (2016): *La localisation géographique des immigrés*, n° 1591

<sup>16</sup>Van Doorn et al. (2019): *In the Age of Cities: The Impact of Urbanisation on House Prices and Affordability*, Springer, pp.3-13

<sup>17</sup>Barron et al. (2018) *The sharing economy and housing affordability Evidence from Airbnb*, Conference on Economics and Computation

<sup>18</sup>Au Danemark, une divergence croissante des prix immobiliers à l'intérieur du pays a été relevé ainsi que des signes de surévaluation à Copenhague. Chen et al. (2016): *Denmark, Selected Issues*, IMF

attributions de crédit peuvent être moins contraignantes dans les grandes métropoles en raison de la qualité et de la liquidité des biens sous-jacents. Le stock de logements, la richesse immobilière et l'activité économique sont aussi largement concentrés dans les grandes villes<sup>19</sup>, les rendant ainsi systémiques<sup>20</sup>. Les banques peuvent également y être fortement exposées via l'encours des crédits immobiliers<sup>21</sup> et les prêts aux entreprises immobilières. Ayant instauré des mesures régionales selon les codes postaux pour remédier à ces problèmes, la Commission des services financiers de la Corée du Sud prévoit aussi des conditions de souscription de crédit plus souples pour les primo-accédants et les ménages à bas salaires, alors qu'elles peuvent se durcir pour les multipropriétaires dans les zones dites sensibles ou sujettes à une surchauffe<sup>22</sup>. Il convient en effet de ne pas exclure les ménages modestes du marché et de ne pas imposer des mesures trop restrictives dans certaines zones qui ne font pas a priori l'objet d'une surchauffe des prix<sup>23</sup>.

### Cohésion sociale : gare à la fragmentation !

La gentrification semble aussi avoir été l'une des conséquences de l'urbanisation<sup>24</sup>. Introduit par la sociologue (marxiste) Ruth Glass, ce terme décrit les changements sociologiques urbains qu'elle observa à Londres dès les années 1960<sup>25</sup>. Il renvoie à un afflux de personnes à revenus élevés dans des

quartiers plus populaires, provoquant à terme un embourgeoisement, lui-même responsable de la construction de nouveaux complexes résidentiels ou de l'ouverture de nouveaux commerces et lieux « branchés », mais aussi de l'augmentation de prix des logements et des loyers, de la fermeture d'enseignes populaires et in fine de la transformation géographique sociale. Présupposées affranchir les effets de distance et libérer les contraintes d'agglomération, les nouvelles technologies ont au contraire abouti à un tout autre résultat. Un mouvement de concentration dans certaines métropoles des sièges d'activité des agents économiques dominants, des institutions politiques et financières, des firmes de haute technologie et des universités prestigieuses s'est en effet produit<sup>26</sup>. Les personnels, mieux qualifiés, productifs et rémunérés de ces établissements ont ensuite pris place dans les anciens quartiers ouvriers jouxtant les districts d'affaire des métropoles les plus dominantes et autres grandes villes économiquement importantes<sup>27</sup>. Entre les bienfaits de la « *classe créative*<sup>28</sup> » prônés par Richard Florida ou de « *l'urbanocène*<sup>29</sup> » de Geoffrey West, force est de constater que les inégalités entre espaces et classes sociales se sont creusées<sup>30</sup>. En déduire une opposition simpliste entre les villes riches et le monde rural marginalisé serait toutefois réducteur, puisque la part des précarisés est importante dans les grandes métropoles<sup>31</sup>. En revanche,

<sup>19</sup>Duca et al. (2019): *Financial Stability and Housing Markets in Large Cities, What Role for Macroprudential Policy*, Hot Prop. Springer

<sup>20</sup>« Une structure cyclique plus forte des prix de l'immobilier - associée à une croissance plus lente du revenu disponible des ménages dans les capitales - représenterait une source supplémentaire de vulnérabilité financière. Cette combinaison pourrait conduire les ménages des capitales à s'endetter davantage (par rapport à leurs revenus) et donc à être plus vulnérables aux chocs économiques, ce qui aurait des implications pour la stabilité financière si ces ménages n'étaient pas en mesure de rembourser leurs hypothèques. » Claeys et al. (2019): *Soaring House Prices in Major Cities: How to Spot and Moderate Them*, Hot Property Springer, pp. 169-178

<sup>21</sup>Pour certains pays, une majeure partie des emprunteurs vivent dans les grandes villes, concentrant ainsi les risques.

<sup>22</sup>[https://www.fsc.go.kr/eng/new\\_press/releases.jsp?menu=01&bbsid=BBS0048&selYear=2017&nPage=1](https://www.fsc.go.kr/eng/new_press/releases.jsp?menu=01&bbsid=BBS0048&selYear=2017&nPage=1)

<sup>23</sup>Une diminution de 10 points de pourcentage du ratio d'endettement des prêts hypothécaires (LTV ratio) pour les premiers acheteurs est associée à une baisse de 10 points de pourcentage du taux d'appréciation du prix des logements. Duca et al. (2011): *House prices and credit constraints: making sense of the U.S. experience*, Economic Journal 121, pp. 533-551

<sup>24</sup>Van Criekingen (2013/4): *Qu'est-ce que la gentrification*, Obs n°79

<sup>25</sup>A l'époque, Notting Hill et Islington furent concernés. Glass (1964): *London: Aspects of Change*, Center for Urban Studies

<sup>26</sup>« La littérature économique met en évidence un gain de productivité lié à la densité » Dherbécourt & Le Hir (2017) *Dynamiques et Inégalités Territoriales*, France Stratégie

<sup>27</sup>Anciens docklands ouvriers de Londres, Brooklyn à New York ou encore les quartiers populaires de San Francisco...

<sup>28</sup>Cette analyse, qui a suscité un large débat, met en avant le rôle des villes au sein de l'économie de la connaissance, en postulant que ces dernières doivent attirer des individus créatifs : scientifiques, ingénieurs, artistes, designers, musiciens pour être plus compétitives

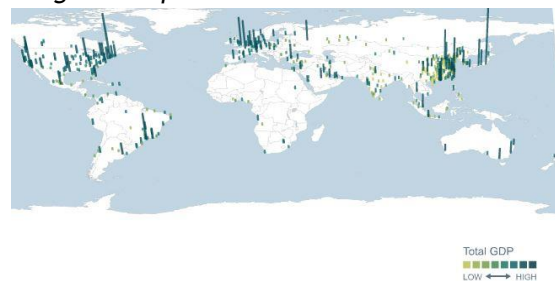
<sup>29</sup>L'urbanocène : « *science des villes* ». Pour West, une nouvelle ère se dessine, attribuant aux villes, qui sont à ses yeux les lieux des innovations, des idées et de la création, le devenir du monde.

<sup>30</sup>« Les inégalités spatiales reflètent de plus en plus les différences dans la distribution spatiale du capital humain » (Thisse & Proost (2015): *Skilled Cities, Regional Disparities, and Efficient Transport: The state of the art and a research agenda*)

<sup>31</sup>Londres est l'une des villes les plus riches au monde. Pourtant 1 londonien sur 52 est sans domicile fixe (alors qu'1 sur 50 logements à Londres se trouve sur des plateformes de location en ligne (Airbnb, Booking...)). Voir : <https://www.londoncouncils.gov.uk/press->

l'augmentation des disparités salariales et la centralisation des activités liées à l'économie de la connaissance a résulté en une fracture sociale<sup>32</sup>. Les Gilets jaunes, majoritairement employés et retraités des classes populaires et constituant au demeurant un mouvement hétérogène au regard de la diversité des territoires, professions et revendications, semblent être le fruit de cette cassure<sup>33</sup>. Le sentiment de déclassement et l'impression d'avoir été oublié des systèmes économique, social et politique les a conduits à manifester pour « attirer l'attention des élites dirigeantes sur des situations et des attentes sociales n'ayant reçu que peu d'écho jusqu'alors » (Jellab 2019<sup>34</sup>). Il a aussi été démontré que les électeurs britanniques qui ont voté pour le Brexit étaient systématiquement corrélés à un âge avancé, un niveau d'instruction inférieur, au chômage ou en emploi dans certaines industries notamment manufacturières, ainsi qu'à un manque de qualité des services publics<sup>35</sup>. Le manque de possibilités d'emploi figure en effet en tête de la liste des facteurs à l'origine des votes populaires<sup>36</sup> tandis qu'il joue aussi un rôle majeur dans la géographie du mécontentement de l'Union européenne<sup>37</sup>.

Image 3 : La polarisation des richesses en 2025



Source : McKinsey<sup>38</sup>

[release/22-january-2020/%E2%80%98one-50%E2%80%99-london-homes-potentially-used-short-term-let](#)

<sup>32</sup>Abel & Deitz (2019): *Why Are Some Places So Much More Unequal Than Others?*, Federal Reserve Bank of New York

<sup>33</sup>Guilluy, C. (2014) : *La France périphérique*

<sup>34</sup>Jellab (2019): *Gilets Jaunes : Les Enjeux d'une Mobilisation*, Futuribles, pp. 81-94

<sup>35</sup>Bien qu'expliquant un poids relativement faible, l'immigration, notamment celle provenant de l'Europe de l'Est, aurait également eu une incidence sur les résultats du vote. Voir: Becker et al. (2017):

## Et Luxembourg dans tout cela ?

Au Luxembourg, les études macroéconomiques sur les prix du marché immobilier font état d'une survalorisation fortement probable<sup>39</sup>. Certaines villes, voire même certains quartiers pourraient toutefois être sous-valorisés. Dans la même veine, les mesures macroprudentielles sont calculées à l'échelle du pays et non selon les codes postaux, ce qui pourrait sous ou surestimer les risques dans certaines zones géographiques. En outre, la concentration à Luxembourg-Ville d'activités à forte valeur ajoutée devrait en toute logique participer à creuser davantage les inégalités spatiales au sein du pays, voire même au sein de la Grande Région. Dans le cas du Luxembourg, le phénomène de gentrification semble en effet se produire à l'échelle du pays tout entier et non de la capitale. Les exclus : « ceux qui ne sont pas visibles, qui ne votent pas, qui ne sont plus dans le pays<sup>40</sup> » (Paccoud 2019) en pâtissent à vrai dire déjà.

L'importance accrue des villes ne devra donc pas être sous-estimée à l'avenir par les pouvoirs publics et privés. Puisque ces dernières joueront un rôle croissant afin d'assurer la pérennité et stabilité économique et la cohésion sociale, mais aussi pour freiner le réchauffement climatique, développer des nouvelles formes de mobilité, de logement et d'agriculture urbaine et finalement introduire les énergies renouvelables<sup>41</sup>.

Thomas Valici

[thomas.valici@fondation-idea.lu](mailto:thomas.valici@fondation-idea.lu)

*Who voted for Brexit? A comprehensive district-level analysis*, Economic Policy, pp. 601-650

<sup>36</sup>Dijkstra et al. (2018): *The Geography of EU Discontent*, EU Comm.

<sup>37</sup>Algan et al. (2017): *The European trust crisis and the rise of the populism*, Brookings Papers on Economic Activity, pp. 309-400

<sup>38</sup><https://www.mckinsey.com/featured-insights/urbanization/global-cities-of-the-future-an-interactive-map>

<sup>39</sup>[https://ec.europa.eu/info/publications/2020-european-semester-country-reports\\_en](https://ec.europa.eu/info/publications/2020-european-semester-country-reports_en)

<sup>40</sup><http://www.land.lu/page/article/163/336163/DEU/index.html>

<sup>41</sup>Haëntjens et al. (2015): *Eco-urbanisme*, Ecosociété