

Le XXI, siècle de domination des métropoles mondialisées ?

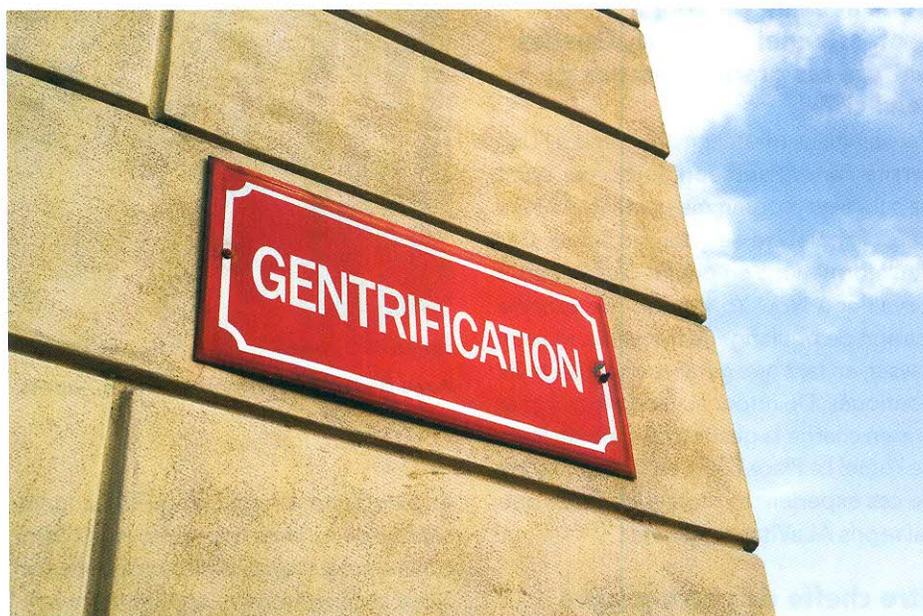
Les prix des logements dans les métropoles mondialisées battent d'année en année de nouveaux records et progressent, à quelques exceptions près, davantage que les moyennes des prix nationaux. Pratiquement partout à travers le monde le constat est le même. Les individus migrent vers les villes en quête 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. 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 métropoles : de plus en plus populaires ?

Selon l'ONU, 68 % de la population mondiale vivra dans des villes d'ici 2050, contre 55 % aujourd'hui, ce qui reviendra à ajouter 2,5 milliards de personnes aux zones urbaines d'ici 30 ans. Pourtant, les prix de l'immobilier résidentiel des grandes villes, devenant même pour certaines d'entre elles interconnectés depuis peu, ont déjà fortement augmenté et à un rythme plus rapide que les moyennes nationales dans de nombreux pays. Ces hausses de prix affectent aussi les zones périphériques avec des effets de propagation, ayant pour conséquence que les métropoles finissent par diriger le cycle du logement au niveau national.

Plusieurs facteurs expliquent les raisons pour lesquelles les métropoles sont devenues si chères et attractives : leur rôle en tant que poumon économique et les opportunités professionnelles qui en découlent, la migration régionale et l'immigration des jeunes qualifiés et diplômés, d'étudiants et de travailleurs étrangers, qui souhaitent aussi pour certains d'entre eux conserver un lien avec leur communauté d'origine et l'existence d'infrastructures culturelles et sportives ainsi qu'un cadre de vie présentant un large éventail d'activités. S'ajoute à cela une offre de logements qui peine à suivre. Les contraintes physiques et réglementaires



La gentrification semble aussi avoir été l'une des conséquences de l'urbanisation, provoquant à terme un embourgeoisement et une transformation de la géographie sociale des territoires.

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, un manque de logements qui s'est manifesté au fil du temps. 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 vers des actifs moins liquides, dont la pierre. Enfin, la plateforme Airbnb aurait elle aussi participé à faire grimper les prix,

dans un contexte où le tourisme urbain est en pleine effervescence.

Des risques macroprudentiels sous-estimés ?

La surveillance des déséquilibres sur les marchés immobiliers européens est effectuée par le Comité européen du risque systémique et les institutions nationales. Toutefois, leurs analyses se font principalement au niveau des pays et non au sein même des pays. Pourtant, les attributions de crédit peuvent être moins contraignantes

Entre les bienfaits de la « *classe créative* » prônés par Richard Florida ou de « *l'urbanocène* » de Geoffrey West, force est de constater que les inégalités entre espaces et classes sociales se sont creusées.

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, les rendant ainsi systémiques⁽¹⁾. Les banques peuvent également y être fortement exposées⁽²⁾. 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 ménages à bas salaires, alors qu'elles peuvent se durcir pour les multipropriétaires dans les zones dites sujettes à une surchauffe. Il convient de ne pas exclure les ménages modestes du marché et de ne pas imposer des mesures trop restrictives qui ne font pas à priori l'objet de comportements spéculatifs.

Cohésion sociale : gare à la fragmentation !

La gentrification semble aussi avoir été l'une des conséquences de l'urbanisation. Ce terme renvoie à un afflux de personnes à revenus élevés dans des quartiers plus populaires, provoquant à terme un embourgeoisement et une transformation de la géographie sociale des territoires.

Présumées affranchir et/ou réduire les effets de distance ainsi que 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 sociaux, des institutions politiques et financières, des firmes de haute technologie et des universités prestigieuses s'est produit. Les personnels, mieux qualifiés,

productifs et rémunérés ont ensuite pris place dans les anciens quartiers ouvriers jouxtant les districts d'affaires des grandes villes économiquement importantes. Entre les bienfaits de la « *classe créative*⁽³⁾ » prônés par Richard Florida ou de « *l'urbanocène*⁽⁴⁾ » de Geoffrey West, force est de constater que les inégalités entre espaces et classes sociales se sont creusées⁽⁵⁾. En déduire une opposition simpliste entre les villes riches et le monde rural marginalisé serait toutefois réducteur, puisque la part des précarisés y est également importante. En revanche, l'augmentation des disparités salariales et la centralisation des activités liées à l'économie de la connaissance ont résulté en une fracture sociale, en partie à l'origine des votes populistes⁽⁶⁾ ainsi que de l'euro-scepticisme⁽⁷⁾.

Et Luxembourg dans tout cela ?

Au Luxembourg, les études macroéconomiques sur les prix du marché immobilier font état d'une survalorisation fortement probable⁽⁸⁾. Certains quartiers, voire certaines villes, 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 au sein de la Grande Région. Dans le cas du Luxembourg, le phénomène de gentrification semble toutefois se produire à l'échelle du pays tout entier et non de la capitale⁽⁹⁾.

Les métropoles joueront un rôle prépondérant

L'importance accrue des villes ne devra ainsi pas être sous-estimée par les pouvoirs publics et privés, car elles devraient en toute logique jouer 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⁽¹⁰⁾. ☑

Thomas Valici
Economiste



idea
Fondation

- (1) Duca et al. (2019), *Financial Stability and Housing Markets in Large Cities, What Role for Macroprudential Policy*, Hot Property Springer, pp. 159-168.
- (2) Pour certains pays, une majeure partie des emprunteurs vivent dans les grandes villes, concentrant ainsi les risques.
- (3) 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.
- (4) 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.
- (5) Abel & Deitz (2019), *Why Are Some Places So Much More Unequal Than Others?*, Federal Reserve Bank of New York.
- (6) Dijkstra et al. (2018), *The Geography of EU Discontent*, EU Commission.
- (7) Algan et al. (2017), *The European trust crisis and the rise of the populism*, Brookings Papers on Economic Activity, pp. 309-400.
- (8) EU Commission (2020), *European Semester: Country Reports (Luxembourg)*.
- (9) Voir <http://www.land.lu/page/article/163/336163/DEU/index.html>.
- (10) Haëntjens et al. (2015), *Eco-urbanisme*, Eco-société.

Au Luxembourg, les études macroéconomiques sur les prix du marché immobilier font état d'une survalorisation fortement probable.