Zone rurale d'Ile-de-France : le marché des maisons peine à retrouver les prix d'il y a 10 ans

Paris intramuros focalise souvent notre attention avec ses prix de près de 9 500 € le m², ses ventes exceptionnelles et son rôle moteur sur les autres marchés immobiliers.

Pourtant, comme en province, il existe en Ile-de-France, des segments de marché où l'influence de la ville et de la centralité s'estompent.

Pour affiner le découpage du territoire de l'INSEE, où l'aire urbaine de Paris couvre tous les départements franciliens sans distinction, nous avons utilisé la segmentation des indices Notaires-INSEE. Nous avons ainsi isolé 3 grands marchés présentant des caractéristiques communes (population, distance à Paris, revenu médian des ménages...) : le pôle urbain, très central et comportant quelques grandes agglomérations isolées, une zone périurbaine intermédiaire et une zone rurale.

Un vaste territoire faiblement peuplé, où la maison domine

Cette zone rurale couvre 60% de la superficie de la région mais n'accueille que 6% des 12 millions de Franciliens. Cette faible densité favorise l'habitat individuel : on y vend 5 maisons pour un appartement, contre deux appartements pour une maison, en moyenne en Ile-de-France. Les acquéreurs cadres y sont moins présents alors que les acquéreurs ouvriers et employés y sont sur-représentés.

Maisons en zone rurale : un territoire où les prix n'ont pas retrouvé leur valeur d'il y a 10 ans

Nous avons calculé des indices pour les maisons pour ces grands secteurs de marché depuis 15 ans. La crise financière de 2008 s'est traduite par une baisse brutale des prix des maisons pendant quelques trimestres puis par un rebond à partir de mi-2009, toutefois nettement moins fort pour les maisons en zone rurale.

Même si les différents secteurs ont ensuite connu des évolutions assez parallèles, cet écart n'a ensuite jamais été comblé.

Après 10 ans d'alternance de hausses et de baisses, le prix des maisons en juillet 2018 a retrouvé le même niveau qu'en juillet 2008 pour l'ensemble de l'Ile-de-France. Mais les disparités demeurent

avec des hausses de prix en 10 ans de 5,6% pour les maisons situées en milieu urbain, de 1,3% en zone périurbaine et une baisse de 7,3% en zone rurale.