

Un effet non anticipé de la Politique de la Ville : l'érosion relative des valeurs immobilières

Les programmes de Zones Franches Urbaines consistaient en premier lieu en des aides fiscales pour les entreprises ayant fait le choix de s'implanter localement dans des quartiers en grandes difficultés. Les études qui ont cherché à en évaluer les effets sur l'emploi local, ont abouti à des résultats modestes. Cependant, les subventions ont également porté sur le marché du logement (aides à l'accession à la propriété) ou sur l'amélioration de l'urbanisme. Dans leur dernier *position paper* intitulé « *Quel a été l'effet de l'instauration de Zones Franches Urbaines sur les marchés immobiliers locaux ? Le cas de la Seine-Saint-Denis.* », Stéphane Gregoir et Tristan-Pierre Maury **évaluent les effets du dispositif de zones franches sur les prix du logement au niveau des quartiers.**

Profitant d'un renouvellement du dispositif en 2004 qui entraîna la création de nouvelles Zones Franches Urbaines et comparant l'évolution avant et après 2004 des prix au m² des logements situés dans les nouvelles zones franches de Seine-Saint-Denis à celle de logements situés dans d'autres quartiers défavorisés du département, non classés en 2004 en Zone France Urbaine, mais qui connaissaient des déséquilibres socioéconomiques comparables, ils aboutissent au fait que **le taux de croissance des prix des logements dans les zones franches a été inférieur d'environ 2% en rythme annuel à celui des autres quartiers défavorisés.** L'explication la plus plausible est un effet de *stigmatisation*. Cet effet négatif du passage en zone franche s'est également propagé aux logements situés à proximité immédiate de la zone.

Vous pouvez télécharger le *position paper*, en cliquant sur le lien suivant [Ctrl+clic]:

["Quel a été l'effet de l'instauration de Zones Franches Urbaines sur les marchés immobiliers locaux ? Le cas de la Seine-Saint-Denis"](#)

**Contact :**

Pour recevoir une copie de l'étude de l'EDHEC, veuillez contacter **Julien Magnenet**

Tél. : +33 (0)4 93 18 32 53 – E-mail : research@drd.edhec.edu

EDHEC

ECONOMICS RESEARCH CENTRE

393-400 Promenade des Anglais - BP 3116 - 06202 Nice Cedex 3 - France
Tel. +33 (0)4 93 18 32 53 - Fax +33 (0)4 93 18 78 40

A propos de l'EDHEC

Le Groupe EDHEC a pour vocation de former des étudiants et des dirigeants à mener des projets et des hommes dans un contexte multiculturel. Le Groupe offre un éventail de formations destinées à couvrir l'ensemble des besoins des entreprises.

Sa large gamme de programmes diplômants internationaux attire des étudiants du monde entier. Près de 6 000 étudiants et 5 500 cadres en séminaires et formation continue sont actuellement répartis sur ses 3 campus de Lille, Nice et Paris. Dans le cadre de sa stratégie internationale, le Groupe EDHEC développe une politique innovante de recherche pour les entreprises, organisée autour de pôles de recherche. Accréditée AACSB, AMBA et EQUIS, l'EDHEC est régulièrement classée parmi les meilleures écoles de gestion européennes.

Plus d'informations sur le site web du Groupe EDHEC : www.edhec.com

L'EDHEC dispose d'une équipe de recherche en économie sur l'évaluation des politiques publiques et la réforme de l'État. Les objectifs du pôle en économie de l'EDHEC sont de réaliser une recherche innovante et appliquée permettant à l'EDHEC de disposer d'une expertise reconnue d'un point de vue académique sur des thèmes stratégiques pour l'économie française.

Aujourd'hui le pôle de recherche « Economie » fédère une équipe de 10 professeurs et chercheurs permanents et associés autour de grands thèmes qui s'articulent selon deux directions, d'une part des problématiques à l'intersection des questions économiques et financières et d'autre part liées au modèle social français, et plus particulièrement au marché du travail et à l'éducation.

EDHEC

ECONOMICS RESEARCH CENTRE

393-400 Promenade des Anglais - BP 3116 - 06202 Nice Cedex 3 - France
Tel. +33 (0)4 93 18 32 53 - Fax +33 (0)4 93 18 78 40