

Gilbert EMONT

avec la collaboration de Soazig DUMONT

**HABITER  
LA FRANCE URBAINE**

du Grand Paris aux Territoires

Préface de Pierre VELTZ



L'ouvrage 'Habiter la France urbaine' : Des clés de lecture pour appréhender les dynamiques territoriales et anticiper l'évolution des marchés résidentiels. Une réflexion sur les enjeux et transformations liés aux modes d'habiter.

Paris, le 29 juin 2023

Dans un contexte où l'immobilier résidentiel est confronté à de nouvelles transitions, 'Habiter la France urbaine' constitue la conclusion de plus d'une décennie de recherche menée par Gilbert Emont, avec la collaboration de Soazig Dumont, au sein de l'IEIF, pour permettre une

meilleure lisibilité et compréhension des marchés du logement en France. Au-delà de ces travaux qui ont permis d'identifier une typologie de marchés évoluant de manière différenciée, l'ouvrage livre des analyses sur les grandes questions et mutations qui ont traversé et conditionnent l'évolution des marchés du logement et la formation des prix.

Les auteurs ont cherché à faire le lien entre les évolutions propres au secteur résidentiel, l'évolution générale des dynamiques sociales et économiques qui transforment les villes et les territoires, et ce qu'ils appellent la « société des urbains ». Plus largement, ils partagent avec le lecteur de nombreuses réflexions et questions sur le présent et l'avenir des villes, au sein desquelles la dimension éthique et la préoccupation de la justice sociale ne sont jamais absentes.

Parmi ces questions, quatre idées fortes sont à retenir :

### 1. LA TRANSFORMATION URBAINE DU MONDE

L'analyse repose sur une mise en perspective des tendances de long terme ainsi qu'aux enjeux voire aux défis auxquels notre planète est désormais confrontée dans le domaine de l'habitat. « *Le logement est ainsi fait de crises successives. Chaque crise a ses spécificités... mais plutôt que de considérer cela, on reprend des constats dépassés pour apporter des solutions devenues inadaptées* » suggèrent les auteurs. Dans cet ouvrage, ils soulignent l'importance de prendre en compte les différentes évolutions économiques, sociales, démographiques et politiques... Un effort de prospective est de mise sur les nouveaux usages que va appeler l'exigence d'adaptation à un changement climatique plus rapide que prévu, mais aussi sur les nouvelles configurations du logement et de son environnement (l'immeuble, le quartier) que réclament les mutations des modes de vie. Raisonner sur le logement comme un produit immobilier isolé est de plus en plus insuffisant; c'est l'espace résidentiel au sens large qu'il faut considérer.

### 2. LA RELATION ENTRE PRIX ET VALEUR D'USAGE

Jusqu'à présent les valeurs immobilières reflétaient la contribution du service offert aux habitants des divers territoires, avec une prime raisonnable aux villes les plus dynamiques et actives. Aujourd'hui les survaleurs du résidentiel dans les zones les plus chères n'ont plus rien à voir avec cet effet vertueux mais plus au potentiel supposé de leur développement économique. Une part de cette survalueur a une contrepartie dans le coût de gestion et d'aménagement des villes supporté par la collectivité et devrait lui revenir. Or la régulation des loyers n'est pas suffisante pour compenser cette dérive. Le

résultat est la gentrification croissante de certains espaces, une montée des inégalités et de l'entre-soi, qui sont des poisons lents pour les villes, non seulement sous l'angle moral, mais également sous l'angle économique. Gilbert Emont explique : « *Il est des dérèglements sociaux qui coûtent plus cher à la collectivité qu'une ville moins efficiente mais rongée par la fracture sociologique* ».

### 3. L'AVENIR DE NOS METROPOLES

La pandémie a entraîné une envie voire un fantasme d'exode urbain, permise par le télétravail et motivée par une fatigue générale vis-à-vis de la ville dense. Les auteurs attirent l'attention sur le fait que les choix de vie se renouvellent, provoquant des ajustements migratoires et résidentiels, mais pas d'exode massif des métropoles. Des évolutions, mais pas de révolution. Aujourd'hui, personne ne sait comment ces nouvelles organisations du travail vont impacter les fonctionnements métropolitains. Il en est de même pour le commerce, dont l'évolution est déjà bien engagée, impliquant des mutations de la logistique urbaine. Mais aussi pour la santé, l'éducation, les loisirs, le lien avec la nature...autant d'activités qui vont sans doute s'insérer autrement dans le tissu urbain.

### 4. UNE EVOLUTION ASYMETRIQUE DU TERRITOIRE NATIONAL

Un troisième sujet essentiel dans le livre est celui de la métropole parisienne, qui pose des problèmes différents des autres grandes villes pour des raisons de taille et de complexité. Il s'agit, comme Gilbert Emont le note, d'un enjeu national et pas seulement régional. Si l'Ile de France va mal, c'est toute la nation qui est concernée. En effet, aujourd'hui quasiment toutes les solutions relatives au logement sont centralisées et on ne peut pas appliquer uniformément sur les territoires des orientations prises à Paris. Alors que la capitale elle-même est confrontée à des problèmes de fond encore non résolus : gouvernance beaucoup trop fragmentée et incohérente avec l'échelle réelle de la dynamique métropolitaine (qui doit évidemment englober la deuxième couronne, mais aussi les espaces naturels cruciaux pour l'écosystème ; coupure persistante entre Paris intra-muros et le reste de l'agglomération ; renforcement des inégalités sociales et territoriales, marginalisation du péri-urbain.

Ce troisième ouvrage s'inscrit dans la continuité des deux précédents « Logement, pronostic vital engagé » édité en 2012 et « Marché du logement, l'empreinte des territoires » publié en 2015 dans la collection l'Immobilier en perspective avec Economica.

#### A propos des auteurs

##### *Gilbert EMONT*

*Après des études à l'École centrale puis en économie à Paris-Dauphine, il devient chercheur et dirige le laboratoire Logement jusqu'en 1981. Après une longue carrière de dirigeant dans le groupe immobilier de la Caisse des Dépôts, dont il fut un directeur général délégué, il décide de retrouver le champ de la réflexion et rejoint l'IEIF en 2009 comme Senior Advisor Logement. C'est dans ce cadre qu'il est le rédacteur du Livre blanc de l'Innovation immobilière publié en 2011 et des ouvrages Logement, pronostic vital engagé en 2012 et Marché du logement, l'empreinte des territoires en 2015. Il a été également directeur de l'Institut Palladio des Hautes Études sur l'Immobilier et la Cité.*

##### *Soazig DUMONT*

*Après des études juridiques et une maîtrise en Sciences de l'Information et de la Documentation, elle est responsable des études en France chez King Sturge, conseil international en immobilier d'entreprise pendant une dizaine d'années, et rejoint l'IEIF en 2012, en tant qu'analyste senior du pôle Marchés immobiliers. Elle est aussi rédactrice en chef déléguée de la revue Réflexions Immobilières.*

**À propos de l'IEIF :** Créé en 1986, l'IEIF est un centre d'études, de recherche et de prospective indépendant spécialisé en immobilier. Son objectif est de soutenir les acteurs de l'immobilier et de l'investissement dans leur activité et leur réflexion stratégique, en leur proposant des études, notes d'analyses, synthèses et clubs de réflexion. L'approche de l'IEIF intègre l'immobilier à la fois dans l'économie et dans l'allocation d'actifs. Elle est transversale, l'IEIF suivant à la fois les marchés immobiliers, les fonds immobiliers et le financement. L'IEIF compte aujourd'hui plus de 140 sociétés membres (2/3 d'investisseurs, 1/3 d'autres acteurs). [www.ieif.fr](http://www.ieif.fr)

**Contacts presse :** Agence SHADOW Communication

Aurélien VINZENT - 06 58 66 80 49 - [aurelievinzent@shadowcommunication.fr](mailto:aurelievinzent@shadowcommunication.fr)

Karima DOUKALI - 07.77.36.64.10 - [karimadoukkali@shadowcommunication.fr](mailto:karimadoukkali@shadowcommunication.fr)