

LOGEMENT

# Grand Paris et logement : Quel périmètre pertinent ?

ÉTUDE RÉALISÉE PAR

**GILBERT EMONT,**

SENIOR ADVISOR, IEIF

ÉCONOMISTE ; SPÉCIALISTE DES QUESTIONS LIÉES AU LOGEMENT

ET

**SOAZIG DUMONT,**

ANALYSTE SENIOR, IEIF

Septembre 2018

LA RECHERCHE



INSTITUT  
DE L'ÉPARGNE  
IMMOBILIÈRE  
& FONCIÈRE

---

LA RECHERCHE IEIF

LES ANALYSES IEIF

LES ÉTUDES  
STATISTIQUES IEIF

LA VEILLE  
DOCUMENTAIRE IEIF

LES PUBLICATIONS IEIF

---

Producteur de données, cercle de réflexion et centre de recherche, l'IEIF met à la disposition de ses membres une gamme de documents utiles à leur activité et à leur stratégie.

Cette gamme va des **publications** telles que livres et revues jusqu'aux **rapports de recherches innovantes**, en passant par des **veilles d'actualité**, des **cahiers statistiques** et des **analyses** sur les thèmes faisant écho aux préoccupations des professionnels.

LOGEMENT

# Grand Paris et logement : Quel périmètre pertinent ?

Étude réalisée par

**Gilbert Emont**

Senior Advisor, IEIF ;

Économiste ; spécialiste des questions liées au logement

**Soazig Dumont**

Analyste Senior, IEIF

Septembre 2018

LA RECHERCHE IEIF



## SOMMAIRE

Messages clés.....	3
Introduction.....	4
<b>Un territoire socio-économique à géométrie variable .....</b>	<b>5</b>
Un découpage administratif transgressé .....	5
L'émergence d'une troisième voire d'une quatrième couronne .....	5
L'inversion du processus lié à l'habitat secondaire.....	7
Une économie principalement résidentielle aux confins de la région .....	8
Structuration du Grand Paris : un décalage évident .....	10
<b>Des risques de dysfonctionnements sur les marchés résidentiels.....</b>	<b>13</b>
Une tension asymétrique sur les marchés .....	13
Des hausses de prix très dispersées porteuses de spéculation potentielle .....	15
<b>Conclusion .....</b>	<b>16</b>

# MESSAGES CLÉS

**L'Ile-de-France : un agrégat d'exception par rapport à la logique de structuration du territoire national.** En dépit du récent redécoupage régional effectué sur l'ensemble du territoire, le périmètre de la région Ile-de-France a été maintenu à l'identique, malgré un poids démographique et économique bien supérieur aux autres régions.

**Une région à l'étroit : considérer l'aire urbaine comme espace pertinent pour l'analyse des dynamiques socio-économiques du marché résidentiel.**

Les flux d'actifs et la croissance des ménages dans les départements limitrophes à l'Ile-de-France et hors périmètre de la Métropole du Grand Paris témoignent du poids croissant des territoires périphériques et définissent une aire de marché à géométrie variable.

**Des enjeux résidentiels spécifiques dans des territoires marqués par une forte économie résidentielle** appellent une cohérence politique et une péréquation de moyens que ne permet pas l'actuelle configuration de la métropole.

**La non-concordance entre la géographie administrative et la géographie économique** risque d'engendrer des dysfonctionnements sur les marchés résidentiels : tensions quantitatives et qualitatives sur l'offre de logements, sentiment de « mal logement » et dérive sectorisée des prix et loyers.

**Des solutions nouvelles à imaginer** en termes de gouvernance pour renforcer l'attractivité de la MGP et sa réussite sur le long terme.

## INTRODUCTION

La carte des nouvelles régions adoptée par le Parlement le 17 décembre 2014 frappe par rapport à celle, plus originale, éditée par Jacques Lévy sur la base du poids de la population française en 2010. (voir figures 1 et 2)

Et nous ne nous attarderons pas sur le regroupement des anciennes régions, qui a en son temps défrayé la chronique pour savoir si la Lorraine était soluble dans le Grand Est ou la Bretagne dans les Pays de la Loire.

Car ce qui frappe avant tout, c'est l'invariance de la région Ile-de-France dont la petite aire géographique, comparée à celle des autres régions, tranche avec le poids réel de sa population et celui de la métropole qu'elle contient, qui à elle seule représente 20 % de la démographie nationale !

Comme si cette région se réduisait à la métropole ou n'avait pas le droit d'accueillir à la fois une métropole et son arrière-pays d'influence... Elle constitue donc de

facto un agrégat d'exception par rapport à la logique de structuration du territoire qui alimente le débat politique entre élus de l'Ile-de-France, de la Métropole du Grand Paris, voire de la commune Capitale, Paris elle-même.

À lire la carte de Jacques Lévy, on voit bien que si l'on envisageait une région Ile-de-France sur la seule base de la densité et la continuité de peuplement, elle représenterait un bon quart du territoire national et agrégerait une part non négligeable du Centre, de la Picardie, de la Champagne, voire de la Bourgogne et de la Normandie !

Est-ce à dire que l'aire urbaine<sup>1</sup> parisienne réelle qui, selon la définition de l'Insee, abrite les principaux mouvements quotidiens qui font la vie d'un territoire, ressemble au « grand cercle de Jacques Lévy » ? Pas tout à fait, mais quand même...

FIGURE 1

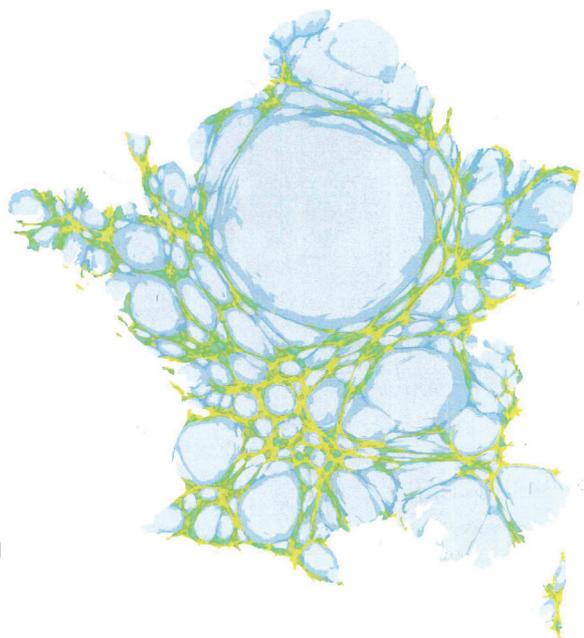
Carte des 13 nouvelles régions françaises



Source : Ministère de l'Intérieur

FIGURE 2

Poids de la population française par région



Source : Réinventer la France – 30 cartes pour une nouvelle géographie / Jacques Lévy - Fayard

<sup>1</sup>- Aire urbaine : ensemble de communes, d'un seul tenant et sans enclave, constitué par un pôle urbain (unité urbaine) de plus de 10 000 emplois, et par des communes rurales ou unités urbaines (couronne périurbaine) dont au moins 40 % de la population résidente ayant un emploi travaille dans le pôle ou dans des communes attirées par celui-ci (définition Insee).

# UN TERRITOIRE SOCIO-ÉCONOMIQUE À GÉOMÉTRIE VARIABLE

## Un découpage administratif transgressé

En effet, l'aire urbaine francilienne englobe 1 798 communes dont seulement 1 266 sont localisées dans la région administrative d'Ile-de-France. Près de 200 sont ainsi situées dans l'Oise, et plus de 100 en Eure-et-Loir. Un certain nombre de communes sont situées dans l'Eure, consolidant l'idée d'un « Grand Paris jusqu'à la mer », mais aussi dans l'Aisne, le Loiret et l'Yonne.

Peut-être est-il temps, à l'Ouest, de dépasser le traité signé par le roi de France avec Rollon, qui coupa l'accès de la région capitale à la mer via l'estuaire de la Seine, afin que les terribles normands arrêtent de convoiter Paris...

Au-delà de ces considérations, la juxtaposition des deux cartes de la figure 3, respectivement de 1999 et 2006, relatives aux actifs travaillant en Ile-de-France, montre l'extension rapide de leur lieu de résidence aux départements de l'Oise, de l'Eure-et-Loir, de l'Aisne et

de l'Eure. Comme si, aux confins de la Région et de ses couronnes (petite et grande) périphériques à la commune Capitale, il se construisait une troisième couronne au sein des départements limitrophes, alimentant les flux de déplacements d'un même ensemble grand-métropolitain entre lieu d'habitat, de travail et de fréquentation des divers équipements publics et privés.

L'existence de cette « troisième » couronne francilienne (départements de l'Eure-et-Loir, de l'Oise, de l'Eure et du Loiret), voire d'une quatrième (départements de l'Aisne, la Seine-Maritime, l'Yonne, l'Aube et la Marne) mérite ainsi d'être approfondie.

## L'émergence d'une troisième voire d'une quatrième couronne

En résumé, le **tableau 2** montre à travers l'évolution du nombre de ménages sur quinze ans celle de l'espace francilien. Il confirme :

- ✓ le développement rapide du nombre de ménages de la région administrative (de 3,4 à 4 millions environ), hors Paris (qui se consolide à environ 1 150 000) ;
- ✓ qu'une troisième couronne s'est constituée au sein des seuls départements de l'Eure, l'Oise, l'Eure-et-Loir et le Loiret : elle a gagné 155 000 ménages sur la période et compte plus d'un million de ménages ;
- ✓ qu'une quatrième couronne se profile, y compris les villes d'appui qui s'y trouvent et qui sont de plus en plus polarisées par l'ensemble francilien. Elle représente en 2014 plus de 1,3 million de ménages et a progressé de plus de 140 000 unités sur la période ;
- ✓ que le poids de la ville Capitale, Paris, est passé en quinze ans de 17 % du territoire global ainsi défini à 15 %, de 25 % à 23 % au sein de la région Ile-de-France, et d'à peine 40 % à 38 % au sein de la Métropole du Grand Paris (MGP).

**TABLEAU 1**

### Aire urbaine de Paris

Département	N° DPT	Nombre de communes incluses dans l'AU
Paris	75	1
Seine-et-Marne	77	499
Yvelines	78	262
Essonne	91	196
Hauts-de-Seine	92	36
Seine-Saint-Denis	93	40
Val de Marne	94	47
Val-d'Oise	95	185
<b>TOTAL Ile-de-France</b>		<b>1 266</b>
Oise	60	192
Eure-et-Loir	28	109
Eure	27	89
Aisne	2	66
Loiret	45	53
Yonne	89	15
Marne	51	7
Seine-Maritime	76	1
<b>TOTAL hors Ile-de-France</b>		<b>532</b>
<b>TOTAL</b>		<b>1 798</b>

Source : Insee - Base communale des aires urbaines 2010

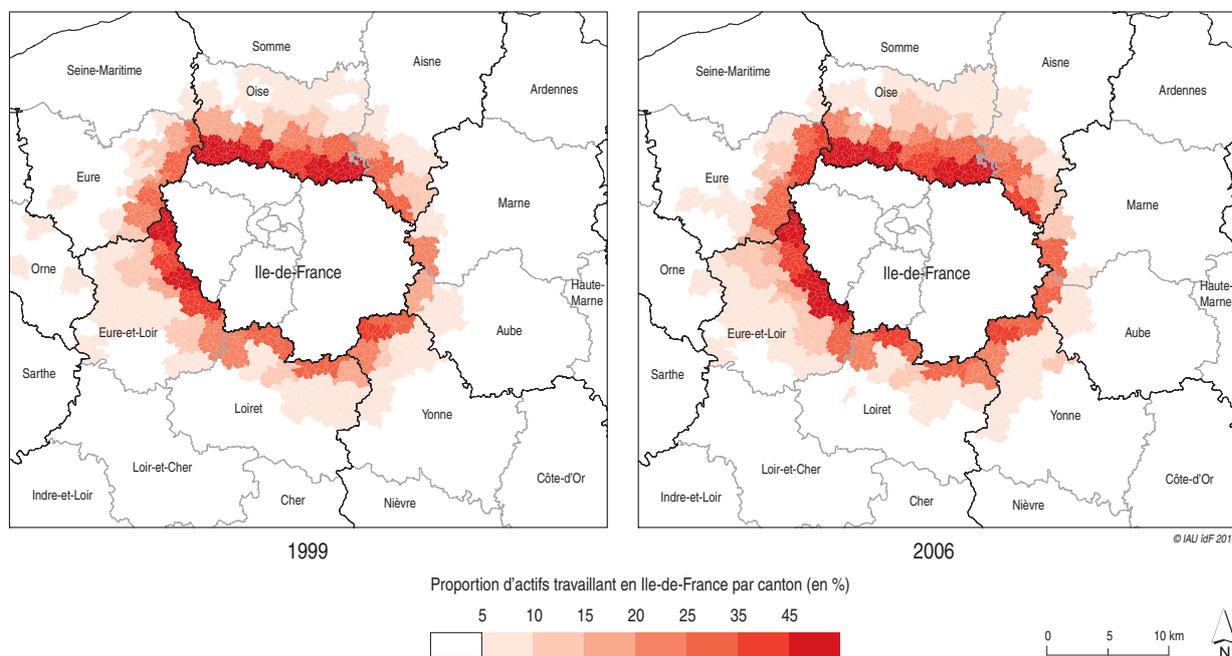
2- Traité de Saint-Clair-sur-Epte en 911, qui donna naissance au duché de Normandie.

3- Départements de petite ou première couronne : Hauts-de-Seine, Seine-Saint-Denis et Val-de-Marne.

4- Départements de grande ou seconde couronne : Yvelines, Val-d'Oise, Essonne et Seine-et-Marne.

**FIGURE 3**

**Proportion d'actifs travaillant en Ile-de-France par canton**



Source : Insee Ile de France IAU – A la page n°337 – Juin 2010 « Débordement modéré de la population francilienne sur les départements limitrophes »

**TABLEAU 2**

**Poids respectifs des ménages dans un périmètre régional étendu aux départements limitrophes et constituant une 3<sup>e</sup> et 4<sup>e</sup> couronnes**

		Nombre de Ménages			Poids / total global		
		1999	2007	2014	1999	2006	2014
Périmètre MGP	Paris	1 110 912	1 139 021	1 147 821	16,9 %	16,0 %	15,4 %
	1 <sup>e</sup> couronne	1 648 717	1 799 742	1 875 755	25,0 %	25,3 %	25,2 %
	2 <sup>e</sup> couronne	1 750 740	1 924 546	2 049 760	26,6 %	27,0 %	27,5 %
	TOTAL régional	5 402 379	5 844 655	6 120 417	13,5 %	13,8 %	14,1 %
	3 <sup>e</sup> couronne	892 010	981 346	1 047 081	18,0 %	17,9 %	17,8 %
	4 <sup>e</sup> couronne	1 182 093	1 271 191	1 325 733			
	TOTAL Global	6 584 472	7 115 846	7 446 150			

Source : Insee Recensement

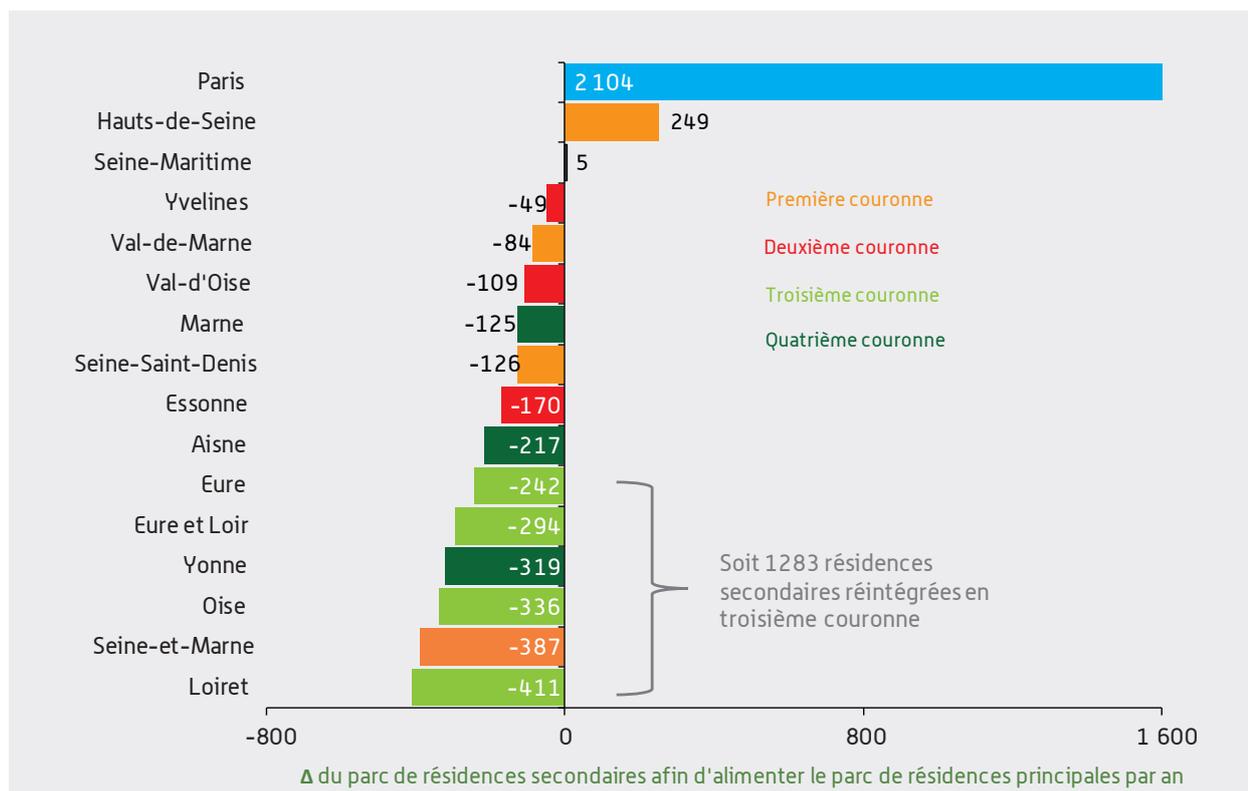
## L'inversion du processus lié à l'habitat secondaire

Le **graphique 1** montre le phénomène de réaffectation des résidences secondaires au profit des résidences principales<sup>5</sup>, qui traduit la progression d'une métropole active sur son arrière-pays encore largement rural il y a peu.

Au-delà de la petite couronne, incluse dans le périmètre de la MGP, où un résiduel de résidences secondaires finit lentement d'être absorbé (y compris par ses ex-détenteurs dont le lieu de résidence secondaire devient principal pour la retraite), **le flux de réaffectation est encore net, au sein de territoires moins urbanisés** (valeurs négatives).

### GRAPHIQUE 1

Résidences secondaires : réintégration annuelle dans le parc de résidences principales - période 1999-2014



Source : IEIF sur données Insee, CGDD/SOeS, Eider, Sit@del2

La grande couronne (Val-d'Oise, Yvelines, Seine-et-Marne et Essonne), déjà très agglomérée en Val-d'Oise, réaffecte annuellement environ 700 logements entre 1999 et 2014, en baisse par rapport à la période d'observation précédente 1999-2011 où environ 1 100 résidences secondaires étaient réaffectées chaque année. Quant au reste du territoire périphérique, il en réaffecte annuellement environ 1 900, dont 1 300 pour la « troisième » couronne la plus proche (Eure, Eure-et-Loir, Oise et Loiret).

Ainsi, par ce phénomène de réaffectation, les stocks résidentiels de la région Ile-de-France et de ses confins gé-

nèrent eux-mêmes, en plus de la construction nouvelle, près de 3 000 résidences principales par an pour accueillir les ménages qui y résident, ce qui est loin d'être négligeable.

Quant au phénomène de « **secondarisation** » de l'habitat qui touche désormais l'hypercentre (essentiellement pour des « pied-à-terre » de travail ou de fréquentation épisodique du cœur de la ville<sup>6</sup>), il concerne annuellement plus de 2 300 unités, dans Paris *intramuros* pour l'essentiel, en hausse significative par rapport à la période d'observation précédente (environ 1 400 unités).

5- 1 Résidence principale = 1 ménage.  
6- Voire de la parahôtellerie.

## Une économie principalement résidentielle aux confins de la région

On voit bien une distorsion se créer entre la production réalisée à la périphérie francilienne et le revenu qui y est distri-

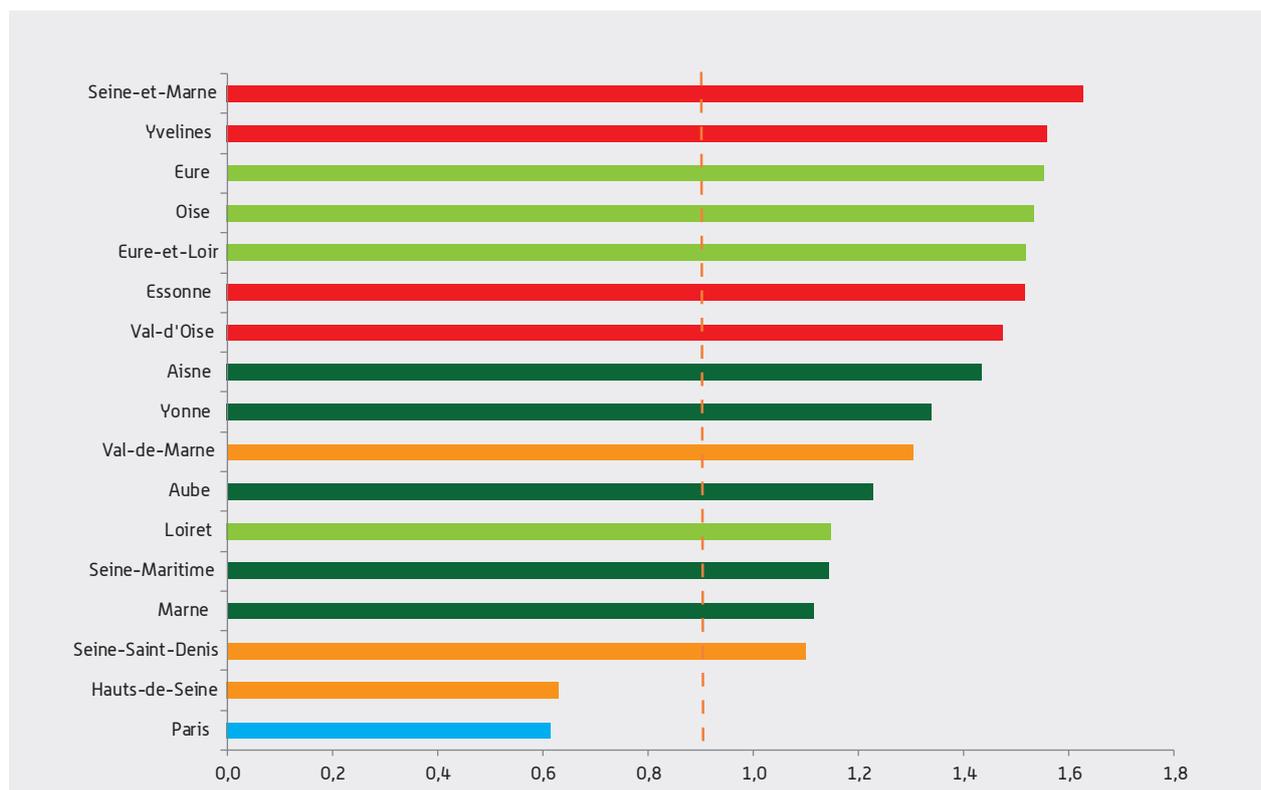
bué (graphique 2), dans un sens qui tranche avec le cliché du Paris bourgeois et de sa banlieue « industrielle ».

*Le développement des territoires repose en grande partie sur les activités économiques qui y sont localisées. Ces activités sont porteuses d'emplois et sont à l'origine de distribution de revenus. Elles répondent à des logiques économiques différentes, et rendent les territoires plus ou moins vulnérables. Ainsi, trois sphères d'activités peuvent être distinguées : la sphère des activités productives, celle des activités résidentielles et celle des activités publiques.*

*La sphère de l'économie résidentielle contient principalement les services aux particuliers, la construction, la santé, l'action sociale, le commerce de détail, les activités financières et le transport de voyageurs. Pour ces activités de proximité, la localisation de l'emploi dépend des besoins de la population résidente ou de passage (touristes, déplacements professionnels journaliers). La sphère résidentielle repose sur les dépenses des populations résidentes ; elle capte également les revenus des personnes de passage (touristes, migrations alternantes). Source Insee*

### GRAPHIQUE 2

Revenu moyen des ménages en €/PIB départemental par habitant



Source : Insee, DGfIP - revenu fiscal de référence

Si l'on prend l'indicateur que constitue le ratio revenu des ménages/PIB départemental en 2006<sup>7</sup>, on voit clairement se hiérarchiser, autour d'une moyenne à 0,9, les départements en question :

✓ au sein même de la région administrative avec les secteurs très résidentiels de Seine-et-Marne et des Yvelines, voire à un degré moindre de l'Essonne et du Val-d'Oise ;

✓ aux confins de la région, avec les départements de l'Eure, l'Oise et l'Eure-et-Loir, ainsi que l'Aisne et l'Yonne qui présentent des profils également marqués par une économie résidentielle périphérique. À l'inverse, le Loiret montre plus d'autonomie avec une ville d'un bon dynamisme économique, Orléans et son arrière-pays beauceron, tout comme la Seine-Maritime avec Rouen, et la Marne avec Reims.

7- Dernière valeur connue.

Le tableau 2 traduit aussi ce phénomène en comparant, à des époques proches, les classements établis par les sources publiques en matière de PIB et de revenus sur ces mêmes départements :

- ✓ les départements traités en vert clair sont regroupés et montrent, à part le Loiret, le décalage résidentiel entre perception des revenus et niveau d'activité ;
- ✓ *a contrario*, Paris, les Hauts-de-Seine et surtout la Seine-Saint-Denis expriment la force des économies produc-

tives dispensatrices de revenus à l'extérieur de leurs frontières (navetteurs, retraités...) ;

- ✓ quant à la grande périphérie, outre le Loiret déjà mentionné très autonome économiquement, elle exprime la belle résistance de la Seine-Maritime (avec, il est vrai, deux grandes villes), mais aussi de l'Aube et de la Marne avec leurs pôles de Reims et de Troyes (ou encore d'une économie champenoise spécifique).

**TABLEAU 2**

**Poids respectifs des ménages dans un périmètre régional étendu aux départements limitrophes et constituant une 3<sup>e</sup> et 4<sup>e</sup> couronnes**

	PIB 2005 (rang)	Revenus 2009 (rang)	Écart
Paris	1	1	0
Hauts-de-Seine	2	2	0
Seine-Saint-Denis	15	74	59
Val-de-Marne	8	5	-3
Val-d'Oise	24	8	-16
Yvelines	4	3	-1
Essonne	19	4	-15
Seine-et-Marne	43	6	-37
Eure	72	27	-45
Eure-et-Loir	65	20	-45
Loiret	9	19	10
Oise	53	18	-35
Aisne	85	73	-12
Aube	32	38	6
Marne	7	14	7
Seine-Maritime	20	35	15
Yonne	60	44	-16

Source : Insee, DGfIP - revenu fiscal de référence

## Structuration du Grand Paris : un décalage évident

La loi Maptam<sup>8</sup> a permis la création au 1<sup>er</sup> janvier 2017 d'une entité politico-administrative nouvelle : la Métropole du Grand Paris (MGP). L'esprit de cette loi est d'organiser le territoire en entités de gouvernance recouvrant au mieux leur réalité socioéconomique et, donc, la pertinence des politiques qui y sont conduites au regard des enjeux et des besoins nés d'une communauté de fonctionnement économique et social.

Pour la Métropole du Grand Paris, le compromis réalisé pose à l'évidence le problème de la pertinence du découpage proposé au regard de l'ampleur du développement socioéconomique francilien (les élus, comme l'État, savent bien que dans le territoire francilien, l'approche est complexe).

Au-delà de ce que nous avons pu suggérer sur l'existence d'une troisième couronne parisienne directement liée à la dynamique métropolitaine, les statistiques démographiques nous montrent les limites de l'exercice proposé :

✓ si l'aire urbaine parisienne compte désormais une population de 12 500 000 habitants environ, la métropole du Grand Paris n'en héberge qu'un peu plus de la moitié ;

✓ la « grande » couronne régionale compte près de 5,5 millions d'habitants, soit près de quatre fois l'aire urbaine de Lyon, exclus de la gouvernance directe de la MGP et, sans réelle organisation dédiée pour en assurer la cohérence de développement avec le reste de la métropole.

✓ la vitesse de développement du « hors MGP » est de 50 % supérieure à celle de la MGP en nombre de ménages sur la période 1999-2014, comme le montre la carte ci-dessous (figure 3).

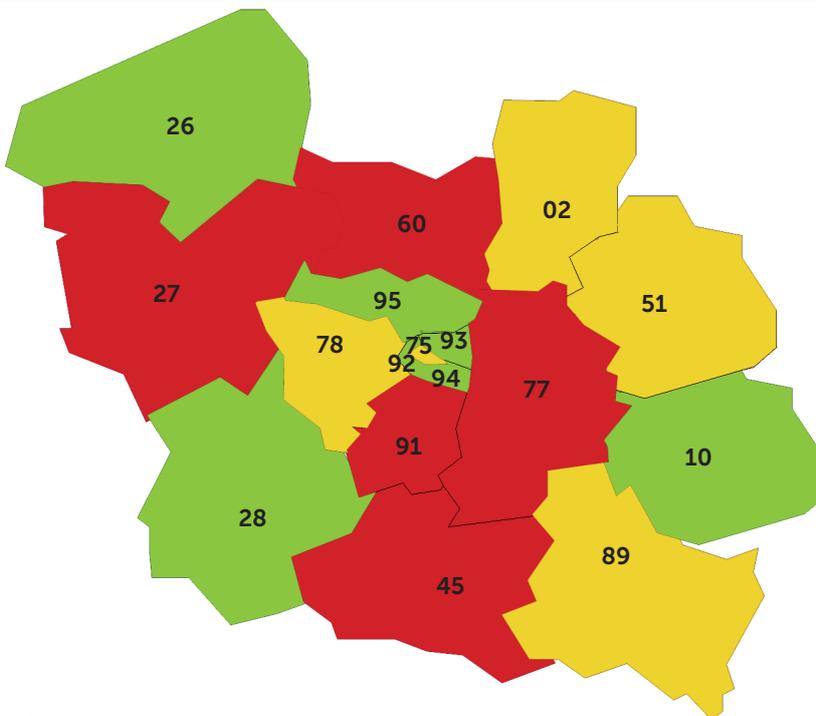
Le graphique 3 montre aussi qu'en 2014 la MGP ne représente plus que 60 % du nombre de ménages de la région contre environ les trois quarts en 1968, lorsque Paris, capitale, en hébergeait plus du tiers.

Et, si les stocks dérivent lentement en part relative (populations et ménages), l'analyse des flux, donc de l'essentiel de la dynamique métropolitaine qu'il s'agit d'accompagner, propose d'autres indicateurs qui renforcent le constat :

✓ des mises en chantier qui en 2001, sur l'ensemble régional, se partagent à égalité entre MGP et grande couronne et qui désormais se localisent pour plus de la moitié hors la métropole administrative (Paris *intra-muros* n'y pèse plus que pour environ 8 % en moyenne sur la période) (voir graphique 4) ;

FIGURE 3

Croissance annuelle des ménages entre 1999 et 2014



Évolution 1999-2014	
75 - PARIS	0,22 %
02 - AISNE	0,72 %
89 - YONNE	0,74 %
51 - MARNE	0,77 %
78 - YVELINES	0,78 %
26 - SEINE-MARITIME	0,79 %
92 - HAUTS-DE-SEINE	0,79 %
10 - AUBE	0,80 %
94 - VAL-DE-MARNE	0,90 %
93 - SEINE-SAINT-DENIS	0,91 %
95 - VAL-D OISE	0,94 %
28 - EURE-ET-LOIR	0,96 %
45 - LOIRET	1,02 %
60 - OISE	1,07 %
91 - ESSONNE	1,12 %
27 - EURE	1,24 %
77 - SEINE-ET-MARNE	1,41 %
ILE-DE-FRANCE	0,79 %
France métropolitaine	1,10 %

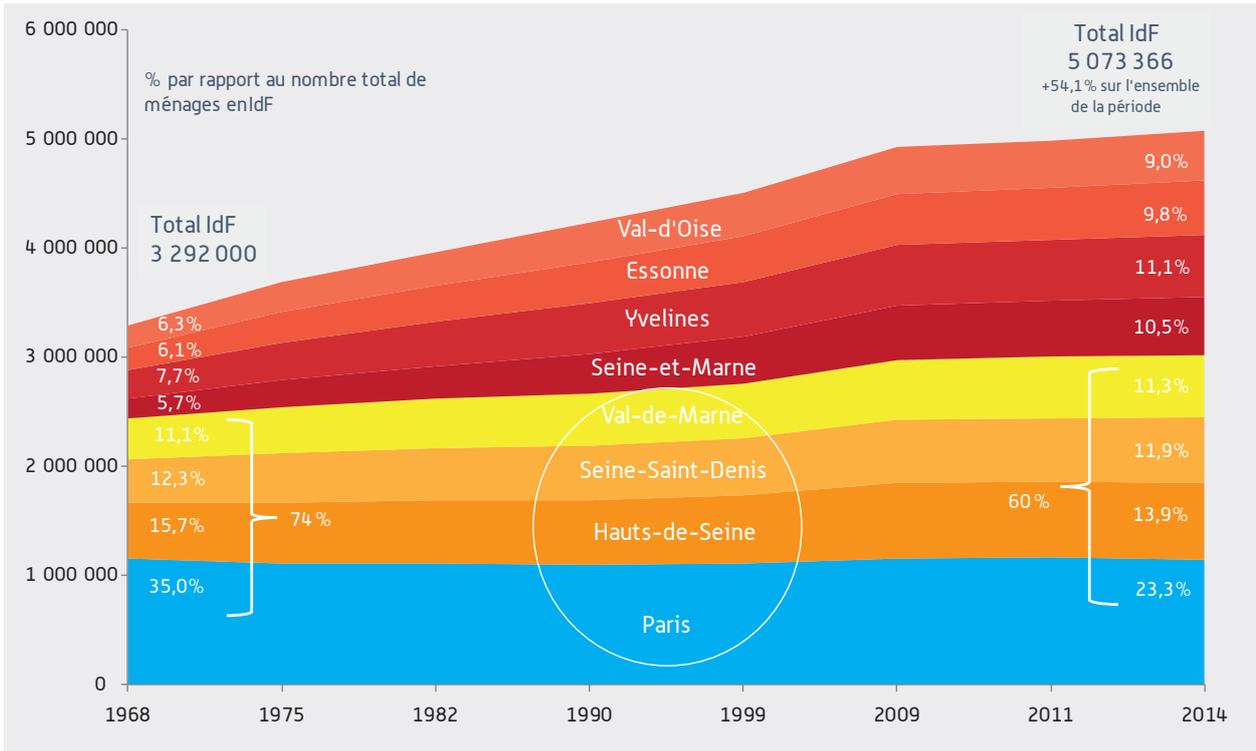
< 0,79 %    de 0,79 > à 1,00%    > à 1,00%

Source Insee Recensement de la population

8- Loi de modernisation de l'action publique et d'affirmation des métropoles du 27 janvier 2014.

**GRAPHIQUE 3**

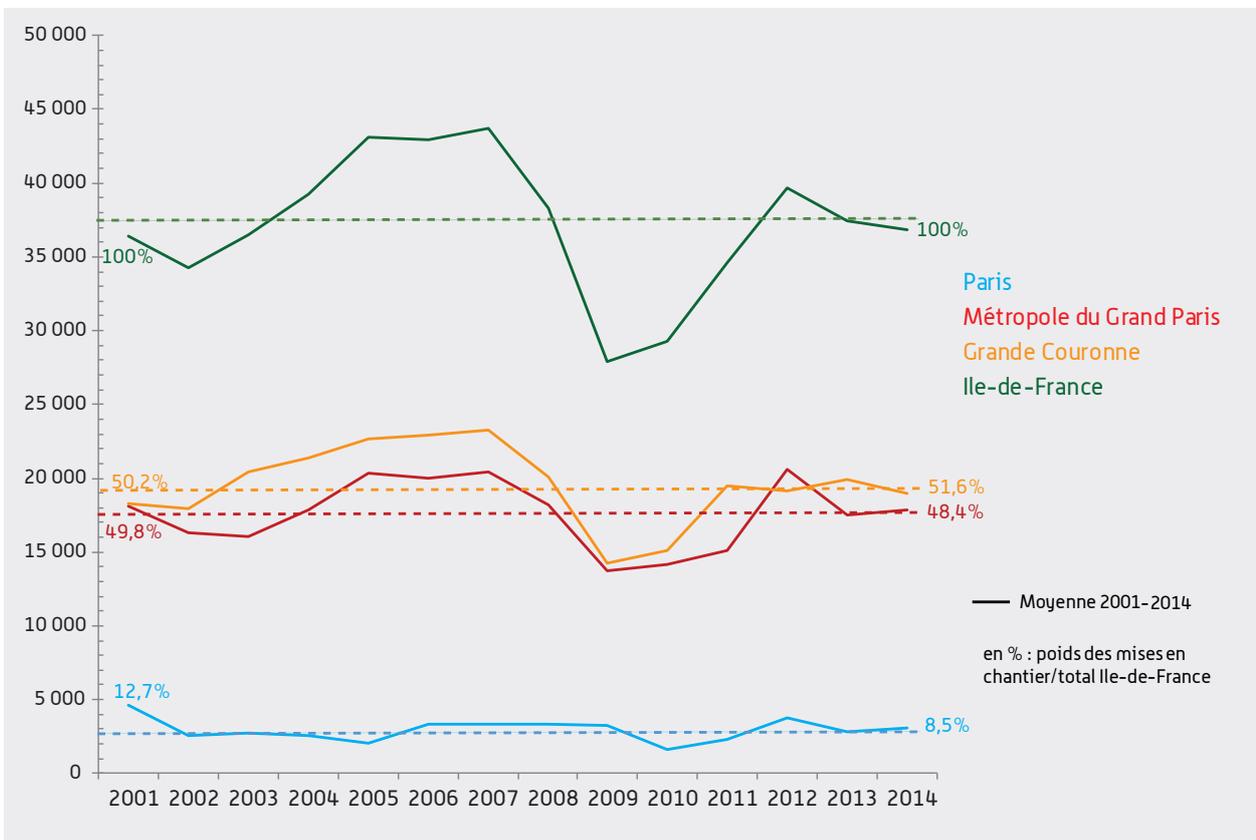
**Évolution du nombre de ménages en Ile-de-France par département**



Source Insee Recensement de la population

**GRAPHIQUE 4**

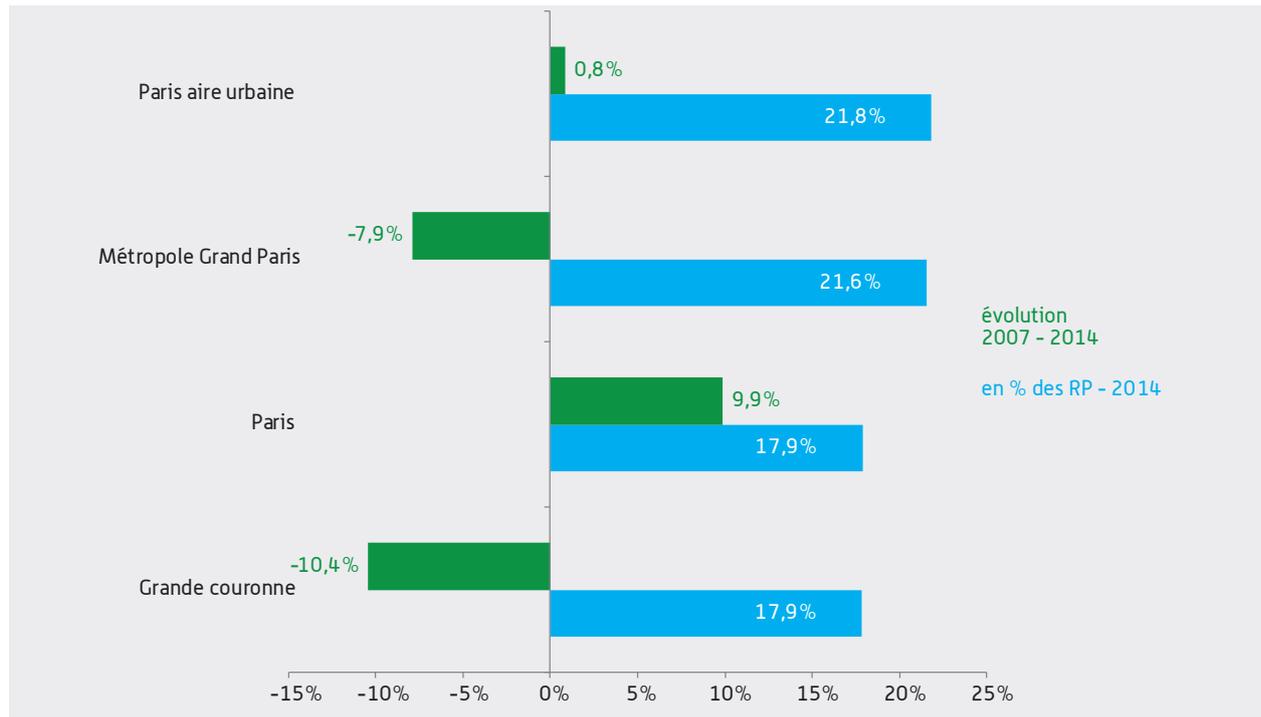
**Mises en chantier de logements à destination de résidence principale en Ile-de-France**



Source : MEDDTE/SOeS

## GRAPHIQUE 5

### Part des logements sociaux dans le parc de résidences principales



Source : Insee Recensement

✓ ainsi des enjeux du logement des familles qui concernent en stock près des trois quarts des ménages en « grande » couronne pour seulement un peu plus de 50 % dans la MGP (et bien moins à Paris *intra-muros*). C'est la capacité à répondre à ces besoins par le biais de la maison individuelle qui explique ce phénomène et limite le positionnement possible de la MGP pour englober l'ensemble des réponses en termes de type d'habitat ;

✓ *a contrario*, on voit bien le retard de la « grande » couronne en matière de logements sociaux (environ 19 % du parc), en décroissance plus rapide qu'au sein de la MGP (voir **graphique 5**). C'est le fait de la corrélation négative entre logement social et poids de la maison individuelle, mais aussi l'impact d'une politique volontariste de la construction d'HLM qui a fortement marqué l'après-guerre dans la banlieue immédiate de Paris.

Ainsi, en termes de flux, loin d'être homogènes avec les stocks, la Métropole du Grand Paris est face à des enjeux de nature assez différente de ceux de la couronne périphérique confrontée, *a contrario*, à des problématiques fortes en matière de transport et de mobilité. **C'est ainsi le problème de la capacité à engendrer l'offre correspondant à la globalité de la demande de logement qui est posé**, tant

sur le plan financier qu'en matière de mobilisation du foncier.

Les migrations alternantes au sein de l'espace socioéconomique d'ensemble, la spécialisation des sous-territoires, la nécessité de créer les équipements liés à l'urbanisation de nouveaux secteurs, appellent une cohérence politique et une péréquation de moyens (fiscaux en premier), que ne peut guère résoudre aujourd'hui une Métropole du Grand Paris centrée sur un espace déjà très construit, et préoccupée de la gestion du stock au moins autant que du développement métropolitain.

Certes, **cette non-concordance entre la géographie administrative et la géographie économique**, donc entre la gouvernance et le marché, peut se révéler n'être qu'un objet d'insatisfaction pour économistes épris de cohérence. Mais elle débouche inévitablement sur des tensions quantitatives et qualitatives, et donc, des retards dans le renouvellement du parc, un accroissement du « mal-logement » et la dérive sectorisée des loyers et des prix.

C'est cette dernière interrogation que nous tenterons d'illustrer par quelques indicateurs spécifiques.

## DES RISQUES DE DYSFONCTIONNEMENTS SUR LES MARCHÉS RÉSIDENTIELS

### Une tension asymétrique sur les marchés

En matière de croissance du parc d'abord, en reprenant l'ensemble des départements concernés par le développement de la métropole francilienne :

- ✓ le **graphique 6** montre sur la période 2007-2014 que ceux qui constituent la MGP connaissent une croissance encore forte du nombre de ménages (compte tenu du niveau très faible observé dans Paris *intra-muros*), mais plus lente qu'en termes de population ;
- ✓ dans la « grande » couronne, la Seine-et-Marne et l'Essonne restent dynamiques en termes de ménages, rejoints à ce niveau par l'Oise, l'Eure, l'Eure-et-Loir et le Loiret, ce qui caractérise la création d'un parc plus petit ;
- ✓ le parc des départements périphériques, comme la Seine-Maritime, l'Yonne, la Marne et l'Aisne, reste peu affecté par l'accélération de la croissance francilienne, mais là aussi il se renforce par l'arrivée de ménages de plus petite taille (développement du logement collectif).

Le **graphique 7** qui compare le flux des mises en chantier (passé récent) au besoin à court terme de croissance du parc<sup>9</sup>, sans même intégrer le besoin de renouvellement d'un parc existant parfois devenu obsolète, pointe les zones de tension :

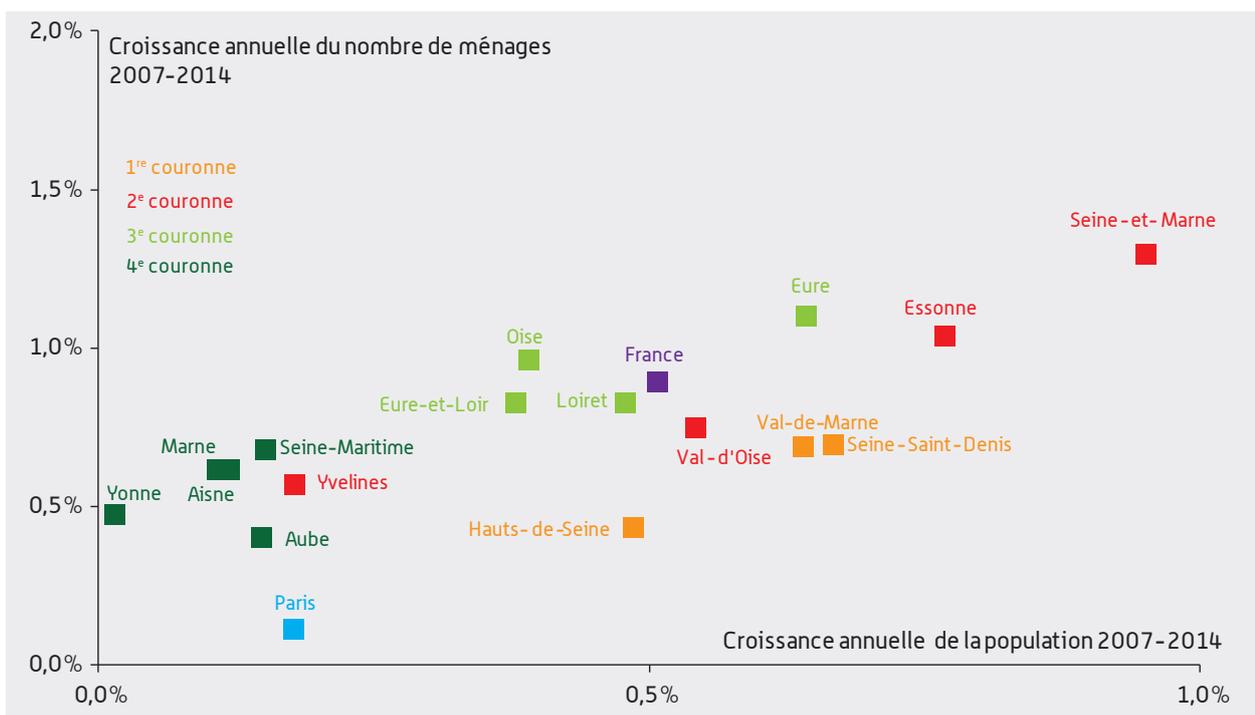
- ✓ une **sous-offre accentuée** sur l'Oise, le Val-de-Marne et l'Essonne où la construction peine à répondre au surcroît de ménages à accueillir ;
- ✓ une **situation à peine équilibrée**, et donc peu en mesure de faire place à une reconversion du parc en Seine-et-Marne, Seine-Saint-Denis et Val-d'Oise, mais aussi dans l'Aisne, l'Eure et l'Eure-et-Loir, nouveaux lieux de l'expansion territoriale ;
- ✓ une **offre légèrement supérieure à la demande** en Yvelines, Hauts-de-Seine, dans le Loiret et dans la plupart des départements de 4<sup>e</sup> couronne,
- ✓ une **sur-offre spécifique à Paris**, mais à relativiser du fait de l'importance du parc ancien et du développement du phénomène de résidences secondaires dans l'hypercentre.

De ce fait, la capacité à renouveler le parc existant reste globalement limitée :

- ✓ même à Paris où la croissance du nombre de ménages est pourtant faible et le parc ancien très important (bien que de bonne qualité ou apte à réhabilitation) ;
- ✓ et dans la couronne la plus éloignée (Marne, Yonne, Seine-Maritime, voire Loiret) encore assez détendue pour dégager une faible capacité de renouvellement (environ 0,2 % par an) ;

### GRAPHIQUE 6

#### Croissance annuelle du nombre de ménages et de la population sur la période 2007-2014



9- Qui se définit comme la demande apparente et qui correspond à la croissance des ménages.

Source : Insee Recensement

✓ en revanche, à l'exception des Hauts-de-Seine et des Yvelines, le surcroît de construction par rapport à l'évolution des ménages ne génère ailleurs aucune capacité réelle de renouvellement.

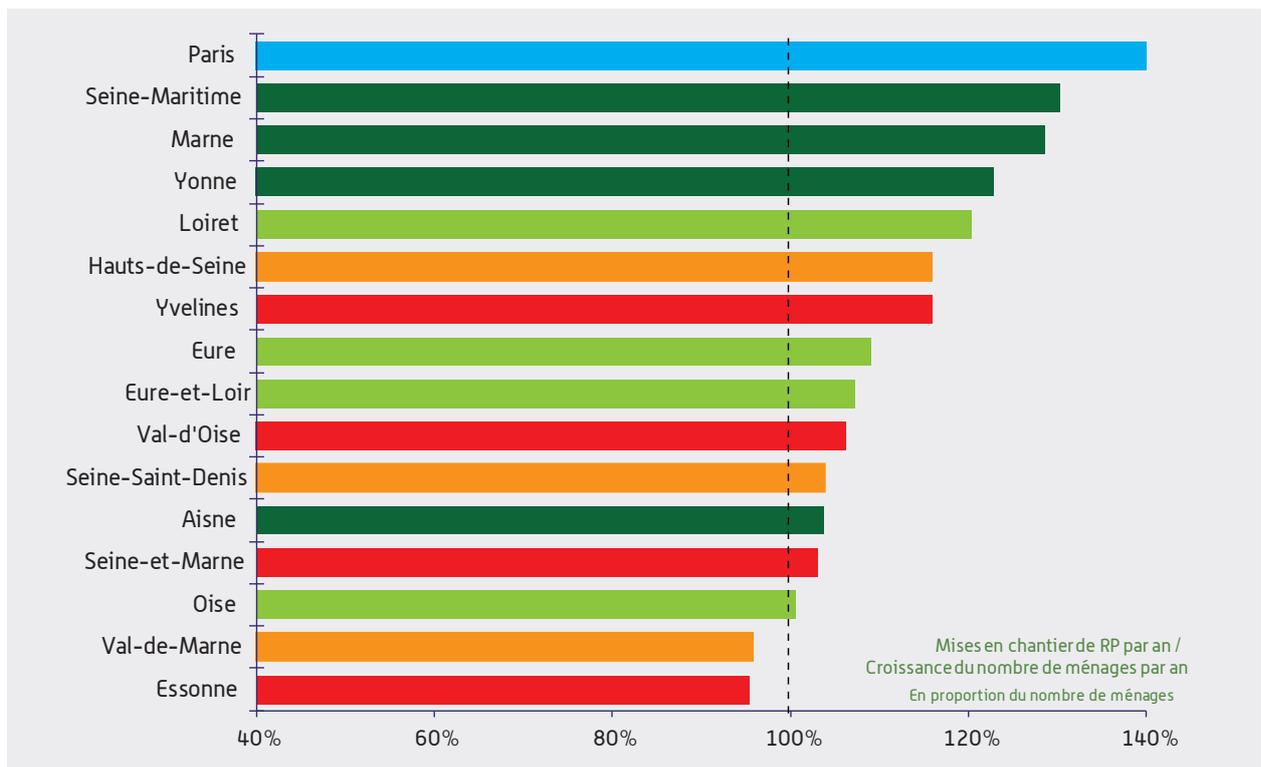
✓ avec une aggravation de la tension entre 1999 et 2014, avec une vacance très faible au sein de la MGP, et en « grande » couronne, à des niveaux inférieurs à 7 %, qui correspond au seuil de fluidité ;

Cette tension des marchés est confirmée par l'analyse de la vacance (graphique 8) :

✓ et tandis qu'une certaine détente est enregistrée à la périphérie (impact des constructions nouvelles), et juste à l'équilibre dans l'Oise, département périphérique sans doute le plus concerné par l'extension de l'aire de marché francilien.

**GRAPHIQUE 7**

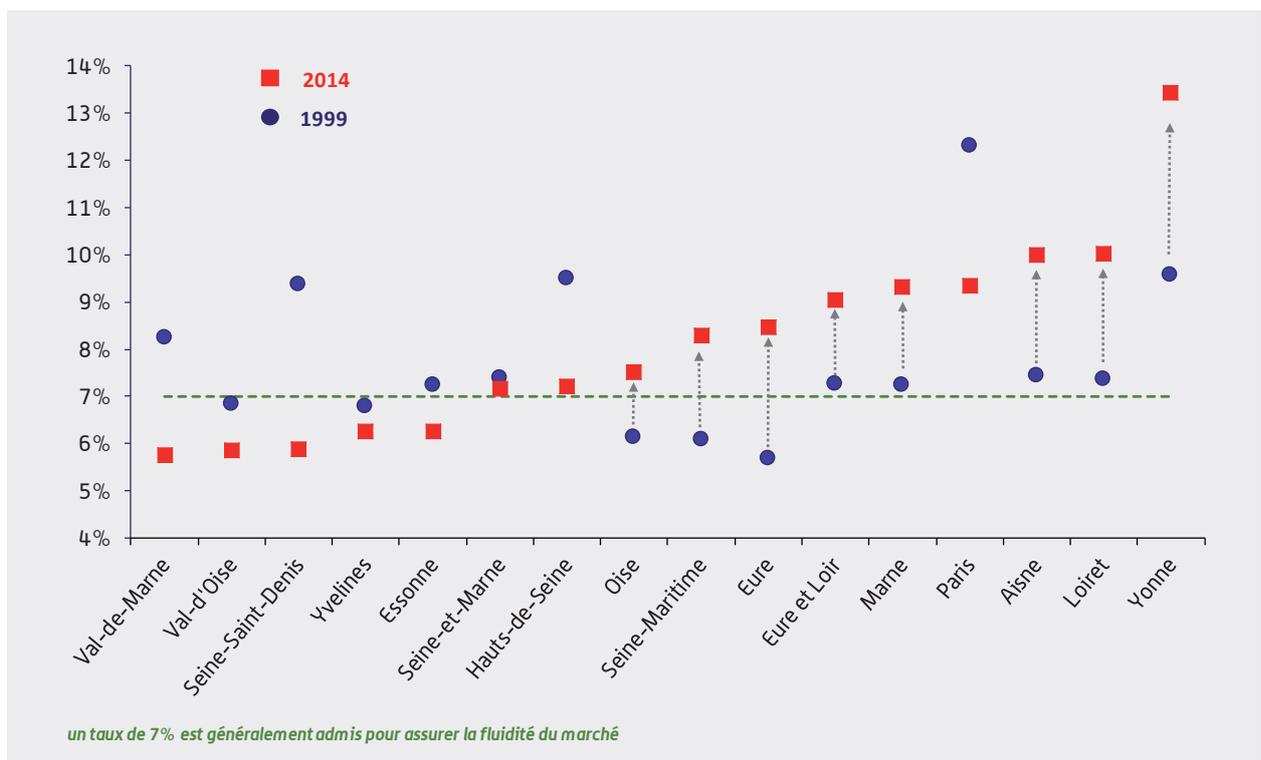
**Construction et demande apparente (croissance du nombre de ménages) sur la période 1999-2014**



Sources : IEIF sur données Insee, CGDD/SOeS, Éider, Sit@del2

**GRAPHIQUE 8**

**Évolution du taux de vacance départemental**



Source : IEIF sur données Insee Recensement

un taux de 7% est généralement admis pour assurer la fluidité du marché

## Des hausses de prix très dispersées porteuses de spéculation potentielle

Le **graphique 9** sur l'évolution des prix du stock de logements collectifs montre, sur la période 1999-2017, la hiérarchisation des prix du marché et leur évolution relative.

En début de période, lorsque les prix au sein de la région évoluent de manière groupée et en forte hausse, les prix de la périphérie régionale restent très liés à l'inflation, marqueur essentiel des marchés équilibrés à la valeur d'usage, en tension principalement avec le coût de la construction. En revanche, lorsque les prix décollent (2003-2007) au sein de la région, une hiérarchie se constitue entre la MGP et le reste de la région, qui échappe à la seule notion de coût de la vie ou de coût de production, tandis que les prix accélèrent dans l'Oise (agrégé dans la troisième couronne), voire le Loiret (agrégé dans la quatrième couronne).

Depuis l'accident de la crise financière (baisse de 2008-2009), la hiérarchie francilienne se renforce avec un léger reflux sur la « grande » couronne, tandis qu'Oise et Loiret se maintiennent à un niveau élevé pour le hors région, et qu'Eure-et-Loir et Eure se consolident.

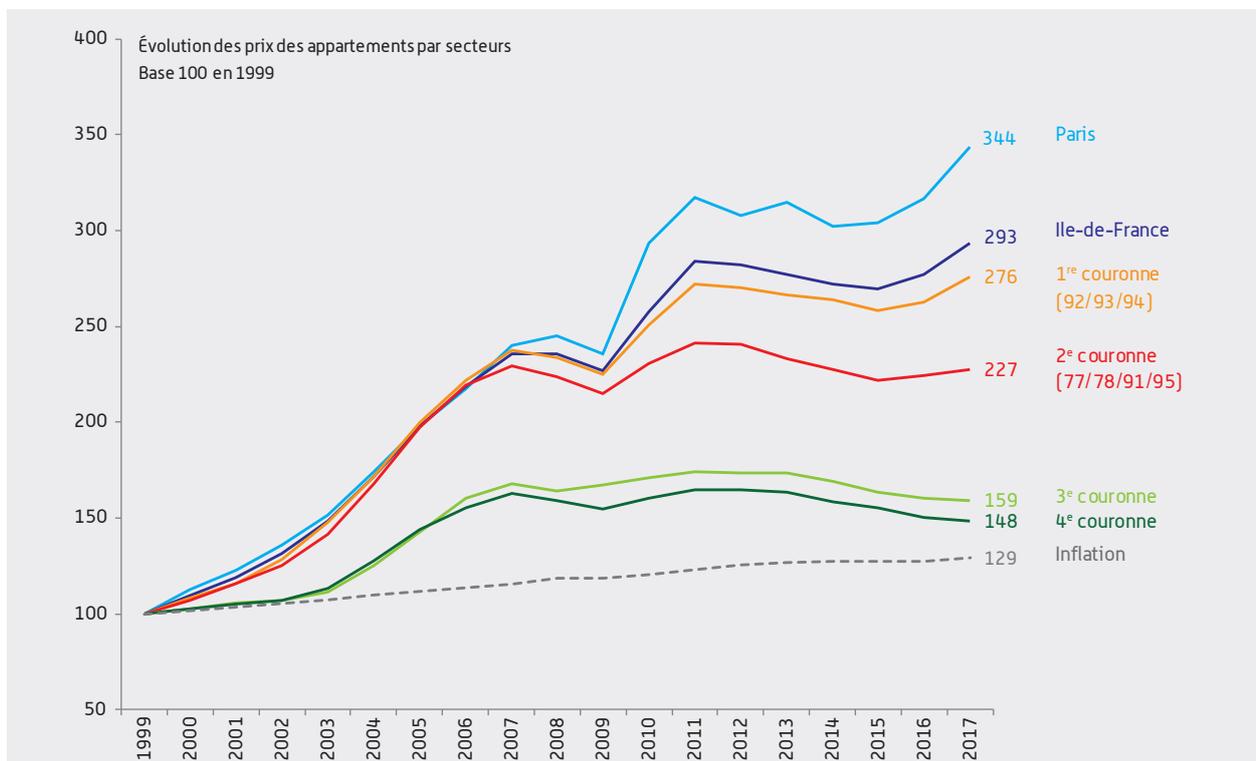
Sur la même période, si la « petite » couronne augmente de 150 à 170 % (Paris de 200 %), la « grande » couronne augmente de 120 à 140 %.

La « troisième » couronne, hors Ile-de-France, a quant à elle augmenté de seulement 40 à 75 %, ce qui reste bien en retrait et prouve à la fois l'importance du mode d'habitat « individuel » qui porte pour l'essentiel cette croissance périphérique (prix stable des maisons sur la période), et une tension encore faible sur des zones déjà densifiées, susceptibles d'accueillir un habitat collectif en accession à la propriété ou apte à fournir du locatif libre.

Cette croissance périurbaine de la métropole, au-delà de sa « région » d'implantation peut encore profiter d'espaces aptes à accueillir dans des conditions économiques abordables un habitat à majorité individuel, voire de petits programmes d'appartements qui densifient les bourgs sans en affecter l'économie immobilière et les valeurs de manière significative.

### GRAPHIQUE 9

#### Évolution des prix des appartements



Source : Callon

## CONCLUSION

La région Ile-de-France apparaît donc une incongruité, à la fois par rapport aux équilibres ville/hinterland constitués dans les autres régions, et par sa capacité à être nettement autre chose que le Grand Paris administratif d'aujourd'hui (MGP) : le « moule » apparaît déjà peu juste.

En effet, si l'on veut mieux se conformer à la réalité des échanges (définition de l'aire urbaine Insee) et anticiper des évolutions qui peuvent être relativement de court terme, c'est tout ou partie de quatre à huit départements supplémentaires qui sont concernés par le développement du marché du logement francilien : l'Oise, l'Eure-et-Loir et l'Eure étant les plus directement concernés.

Dans ce contexte, **un trop grand écart entre structure de gouvernance** (certes délicate avec plus de 1 500 communes) **et aire socioéconomique de la vie réelle, tend à générer des dysfonctionnements** de plus en plus difficiles à compenser en termes de mobilité au sein d'une même métropole, en particulier sans intégration fiscale.

Certes **l'Ile-de-France doit inventer une organisation spécifique et originale** dont aucune métropole régionale n'offre le modèle (le Grand Lyon est presque dix fois plus petit que le Grand Paris dans son acception socioéconomique élargie).

Pourtant la solvabilisation recherchée par une localisation plus éloignée du centre historique, la nécessité de répondre au souhait d'habitat individuel des familles, de disposer de logements sociaux en nombre suffisant dans l'ensemble de l'espace territorial, la capacité à générer du foncier constructible pour faire face à la croissance démographique, ne pourront se satisfaire durablement d'une gouvernance qui ne disposerait pas de l'ensemble des leviers spatiaux et financiers pour appréhender le problème du logement dans sa globalité et sa diversité.

Et ce, même s'il s'agit de mettre en place une politique de mobilité, et donc de transports collectifs, entre lieux d'habitat, de travail et de services distribués de manière asymétrique sur l'ensemble de l'espace des échanges et de marché de la métropole francilienne. **Des formules nouvelles sont à imaginer** entre les communes regroupées en Établissements publics, la « Grande Région » et la commune Capitale, dans le respect d'un fonctionnement démocratique réinventé.

La résolution de cette difficulté, quel qu'en soit le mode (périmétral ou réticulaire), est l'enjeu d'un fonctionnement plus efficace et harmonieux, et donc de la réussite de cette métropole mondiale qu'est désormais devenu le Grand Paris en quête d'attractivité, de « bien-vivre » perçu par tous ceux qui la construiront et en apprécieront les usages.

---

## À PROPOS DE L'IEIF

L'IEIF, centre de recherche indépendant, est le lieu privilégié d'échanges et de réflexions pour les professionnels de l'immobilier et de l'investissement.

Sa mission est de fournir de l'information, des analyses et des prévisions, et d'être un incubateur d'idées pour la profession.

**[www.ieif.fr](http://www.ieif.fr)**

---

**INSTITUT DE L'ÉPARGNE IMMOBILIÈRE ET FONCIÈRE**

23, boulevard Poissonnière - 75002 Paris. Tél. : 01 44 82 63 63 /

Fax : 01 44 82 63 64 / email : [info@ieif.fr](mailto:info@ieif.fr)

LA RECHERCHE **IEIF**