

Logement : une nouvelle lecture du Grand Paris

Jean-Christophe LAURENT

DGA Immobilier résidentiel et régions
VINCI IMMOBILIER

Gilbert EMONT

Senior Advisor
IEIF

Réunion adhérents
10 octobre 2019



IEIF

LE COLLOQUE

Immobilier : vers quel nouveau monde ?

Ralentissement conjoncturel,
tensions géopolitiques, transformations sociétales

JEUDI 17 OCTOBRE 2019

chez GROUPAMA
8-10, rue d'Astorg - 75008 Paris

8h15 **Accueil des participants**

11h00 **Pause**

8h45 **Mot de bienvenue**

- **Eric DONNET**
Directeur général, GROUPAMA IMMOBILIER
- **Christian de KERANGAL**
Directeur général, IEIF ; FRICS

11h30 **L'immobilier à horizon 2025 :
quelles stratégies pour quels actifs ?**

- **Méka BRUNEL**
Directrice générale, GECINA
- **Nathalie CHARLES**
Deputy CEO, Global Head of Investment
Management, BNP PARIBAS REAL ESTATE
- **Nadra MOUSSALEM**
Directeur général Europe, COLONY CAPITAL
- **Stanislas POTTIER**
Directeur de l'Investissement
Responsable, AMUNDI

9h00 **Croissance, inflation, taux d'intérêts :
quelles perspectives à court et moyen terme ?**

- **Gilles MOËC**
Chef Economiste, AXA

9h45 **L'affolement du monde : les points chauds du
globe**

- **Thomas GOMART**
Directeur, IFRI

10h30 **Chine et Occident : un conflit de civilisation**

- **François JULLIEN**
Philosophe

12h45 **Déjeuner**

14h30 **Logistique et commerce :
complémentarité et compétition**

- **Thibault DELAMAIN**
Directeur général ; Head of Investment &
Asset Management France, AG REAL ESTATE
FRANCE ; MRICS
- **Antoine FREY**
Président, FREY
- **Anne-Sophie SANCERRE**
Managing Director Retail France,
UNIBAIL RODAMCO WESTFIELD
- **Jonathan SEBBANE**
Directeur général, SOGARIS

15h45 **Une start-up se présente :
Toucan Toco ou l'art du storytelling**

- **Baptiste JOURDAN**
co-fondateur, TOUCAN TOCO

16h00 **Nouvelles mobilités : quel impact sur la
ville et l'immobilier ?**

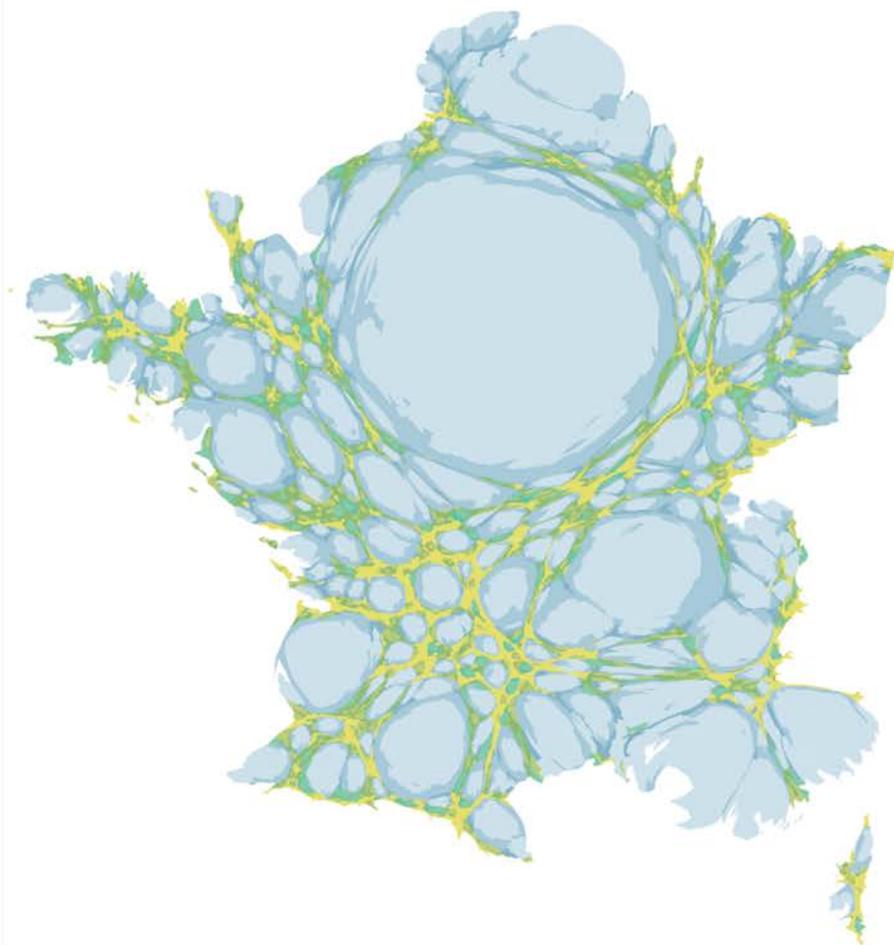
- **David LAURENT**
Directeur général Immobilier d'Entreprise
Grands Projets Urbains, KAUFMAN &
BROAD ; MRICS
- **Sonia LAVADINHO**
Géographe et anthropologue
urbaine, BFLUID
- **Cécile MAISONNEUVE**
Présidente, LA FABRIQUE DE LA CITÉ
- **Nicolas SCHOTTEY**
Program Director Electric Vehicle,
GROUPE RENAULT
- **Guillaume THIBAUT**
Partner, OLIVER WYMAN

17h15 **Cocktail**

Logement : une nouvelle lecture du Grand Paris

Gilbert EMONT
Senior Advisor
IEIF

Réunion adhérents
10 octobre 2019



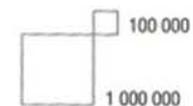
Découpage de la France selon l'INSEE et Jacques Lévy

Population



Yellow: Commune isolée

Conception et réalisation : Chôros, EPFL
Source : INSEE, 2010



Les surfaces sont proportionnelles à la population

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

Des projections publiques significantes

Nombre d'habitants en 2040

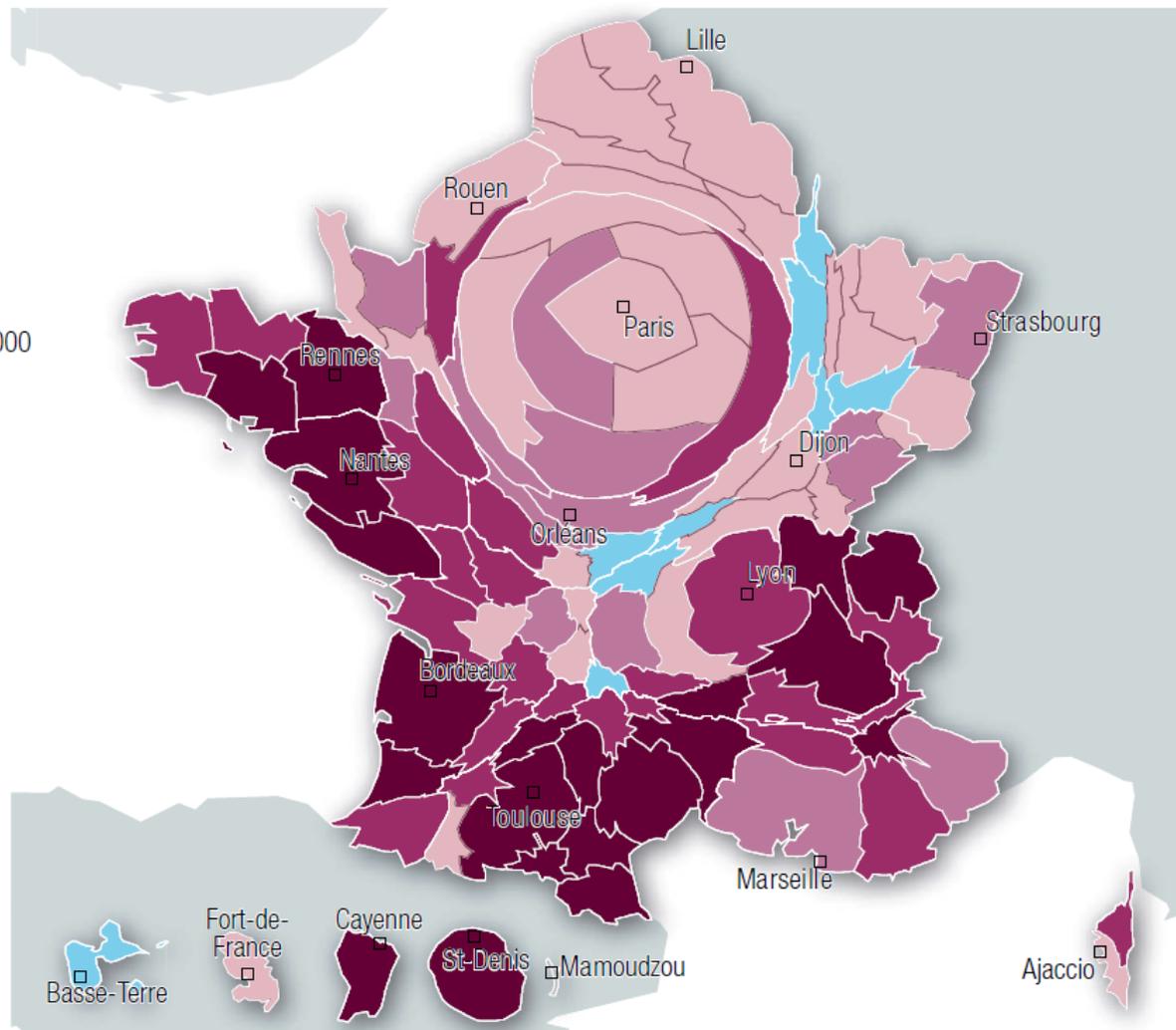
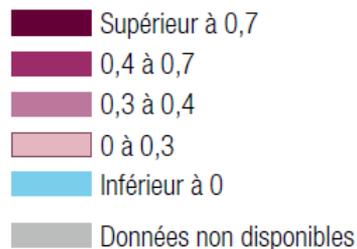
Par département

La surface des départements est proportionnelle à la population qu'ils accueilleraient en 2040.



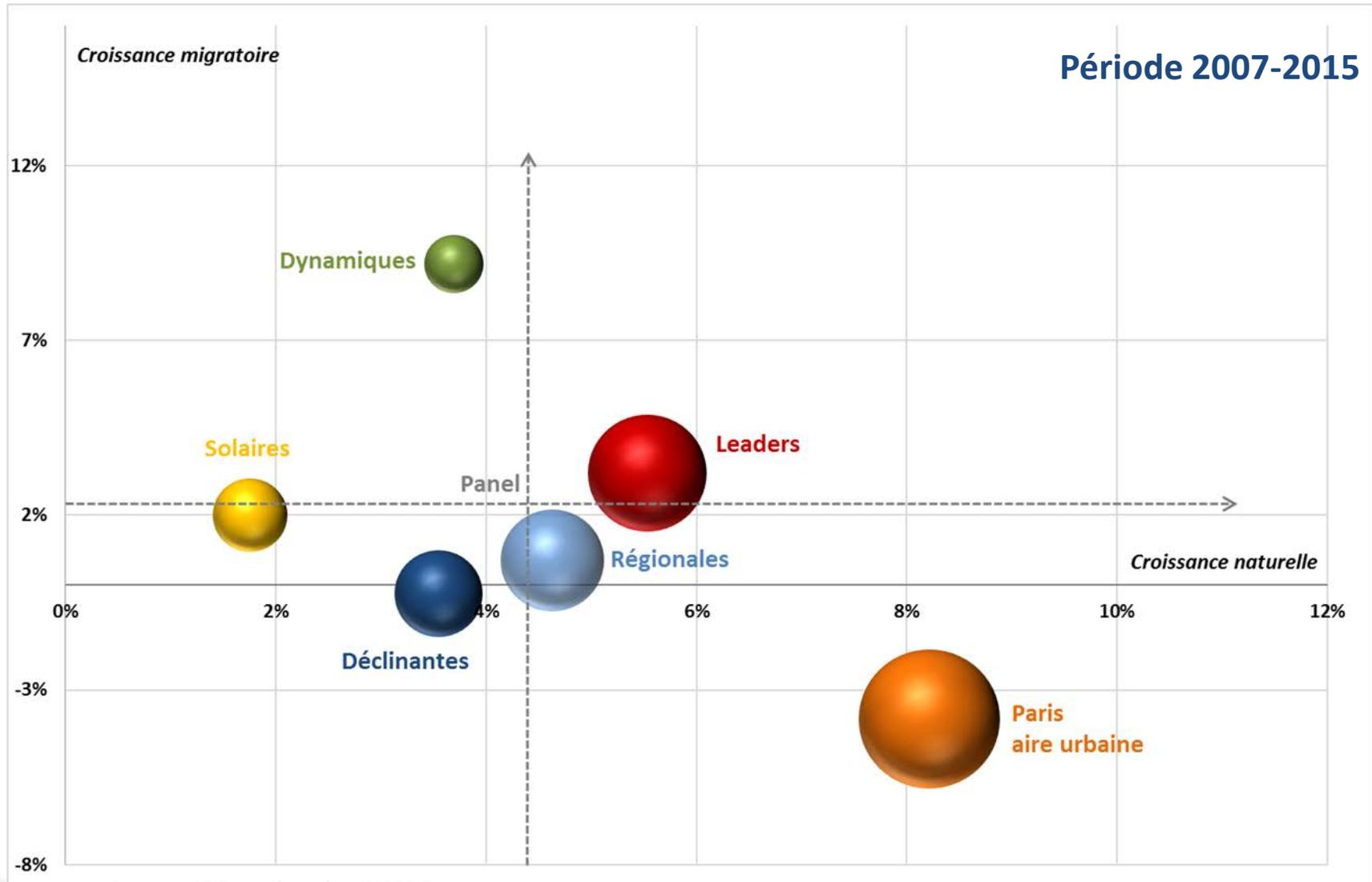
Taux d'évolution annuel moyen de la population de 2010 à 2040

En %, par département



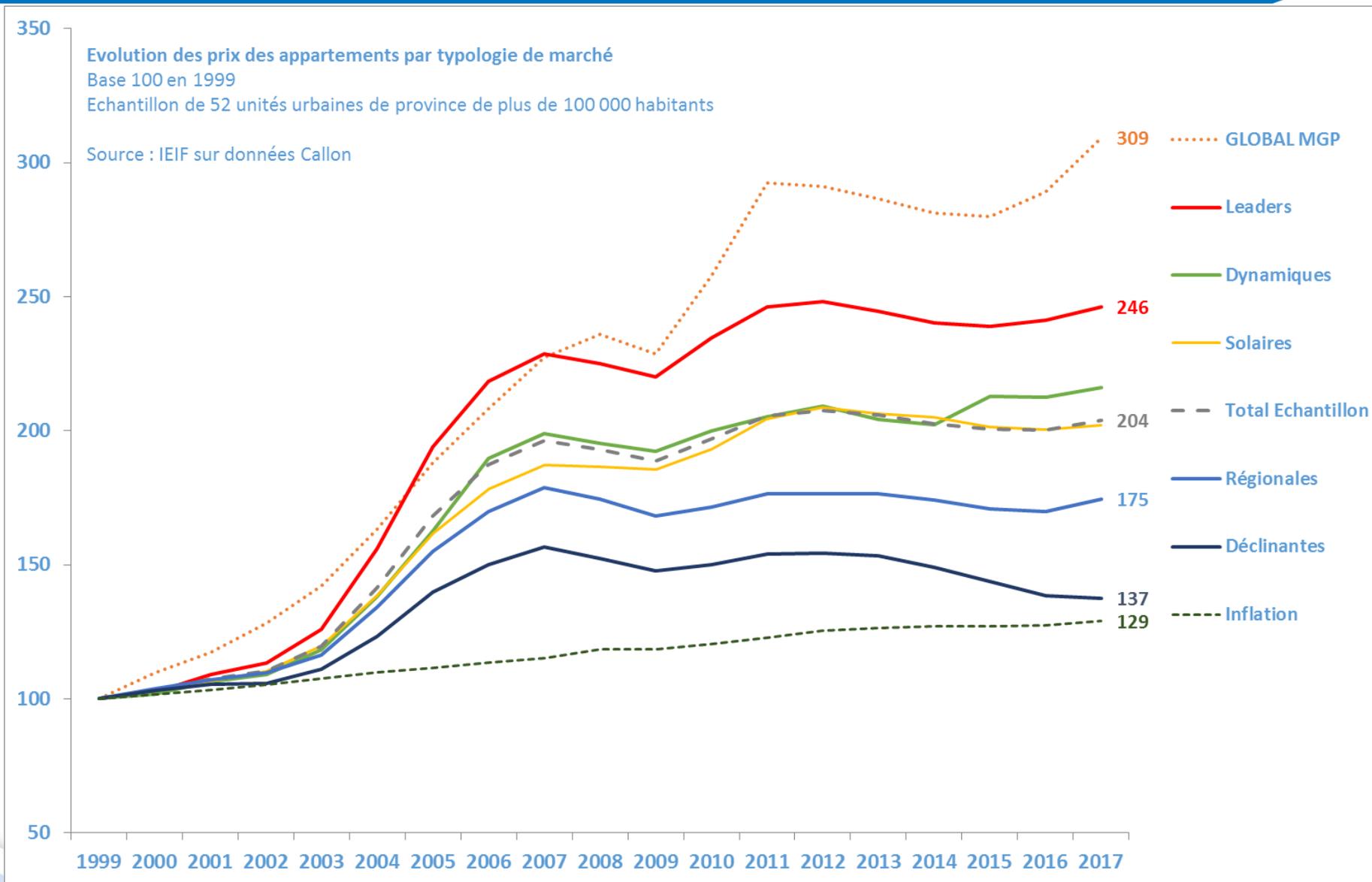
Sources : Insee, modèle Omphale, scénario central, 2010 ; IGN GéoFla, 2015 • Réalisation : CGET, 2017

Attractivité différentielle des territoires



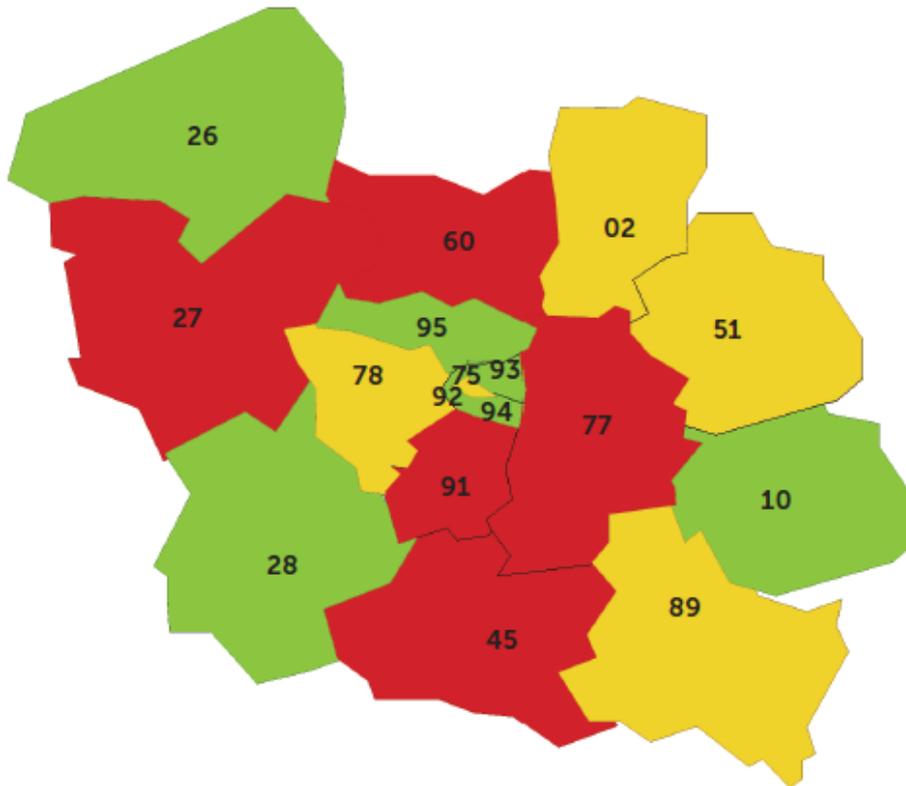
Source : IEIF sur données INSEE Recensement
La taille de chaque bulle est fonction de la Population 2015

Et divergence des valeurs : le cas de la Métropole du Grand Paris



Le Grand Paris : de quoi parle-t-on ?

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

Une région à l'étroit : le poids croissant des territoires périphériques définissent une aire de marché à géométrie variable

Emergence d'une 3^{ème} voire d'une 4^{ème} couronne

Poids respectifs des ménages dans un périmètre régional étendu aux départements limitrophes et constituant une 3^e et 4^e couronnes

		Nombre de Ménages		
		1999	2007	2014
Périmètre MGP	Paris	1 110 912	1 139 021	1 147 821
	1 ^{re} couronne	1 648 717	1 799 742	1 875 755
	2 ^e couronne	1 750 740	1 924 546	2 049 760
	TOTAL régional	5 402 379	5 844 655	6 120 417
	3 ^e couronne	892 010	981 346	1 047 081
	4 ^e couronne	1 182 093	1 271 191	1 325 733
	TOTAL Global	6 584 472	7 115 846	7 446 150

	Poids / total global		
	1999	2006	2014
Paris	16,9 %	16,0 %	15,4 %
1 ^{re} couronne	25,0 %	25,3 %	25,2 %
2 ^e couronne	26,6 %	27,0 %	27,5 %
3 ^e couronne	13,5 %	13,8 %	14,1 %
4 ^e couronne	18,0 %	17,9 %	17,8 %

Source : Insee Recensement

Développement rapide du nombre de ménages de la région francilienne

Le développement du marché du logement francilien concerne également les départements limitrophes et particulièrement l'Oise, l'Eure-et-Loir et l'Eure qui forment une 3^e couronne.

La non concordance entre la géographie administrative et la géographie économique risque d'engendrer des dysfonctionnements sur les marchés résidentiels.

Une économie résidentielle aux confins de la région

Poids respectifs des ménages dans un périmètre régional étendu aux départements limitrophes et constituant une 3^e et 4^e 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

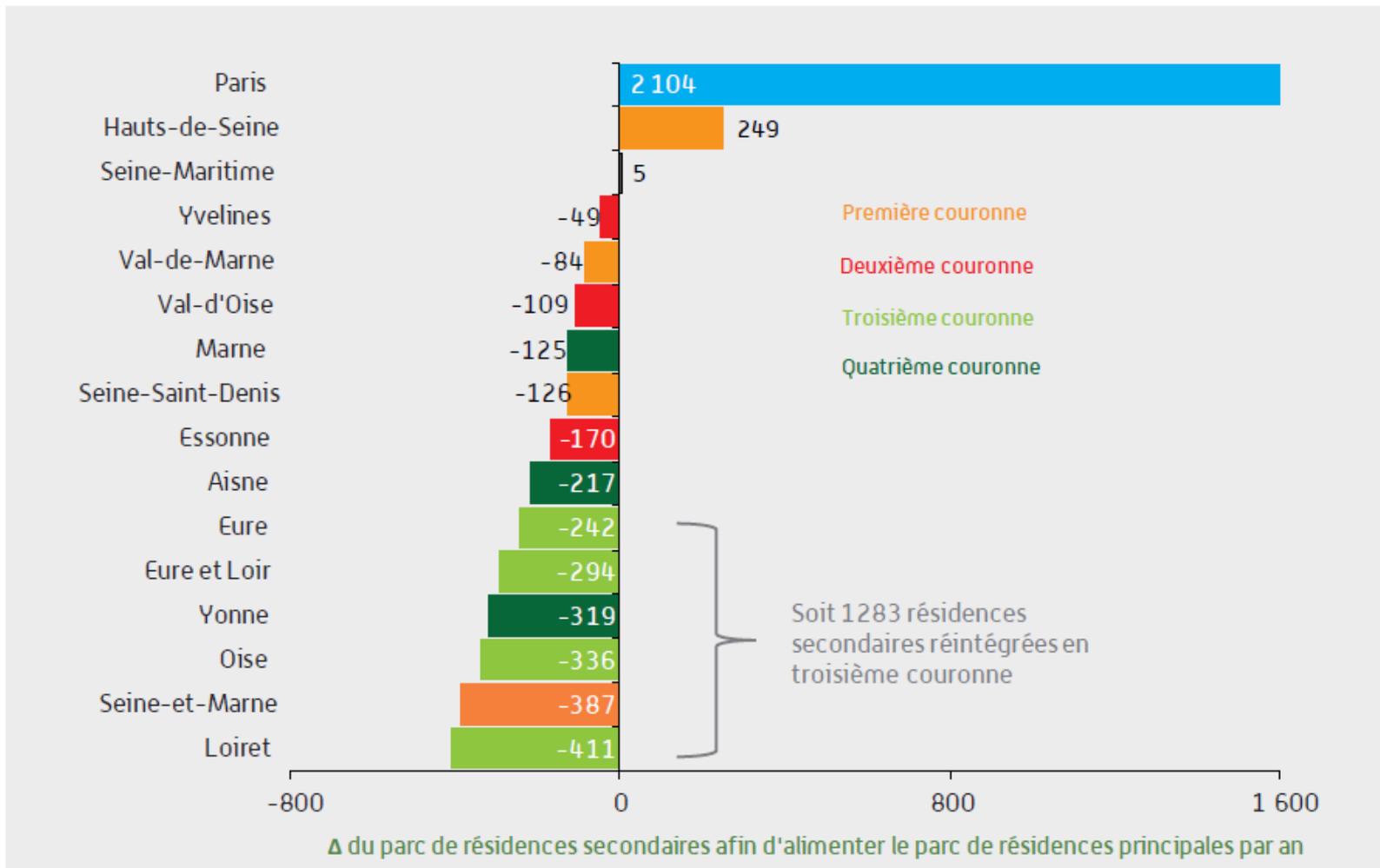
Des enjeux résidentiels spécifiques qui appellent une cohérence politique et une péréquation de moyens que ne permet pas l'actuelle configuration de la métropole

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

Le grignotage périphérique

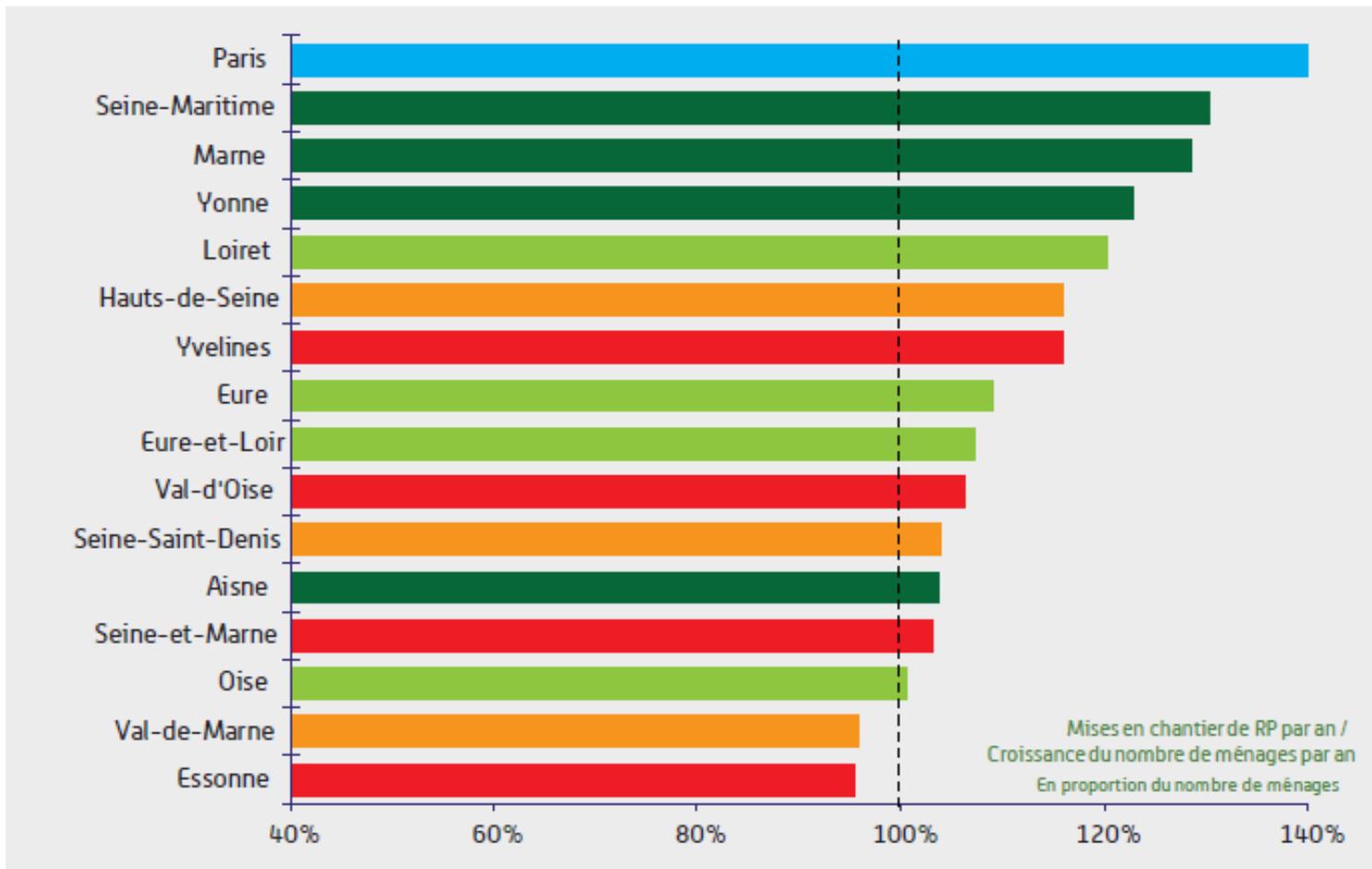
Résidences secondaires : réintégration annuelle dans le parc de résidences principales - période 1999-2014



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

La difficulté d'apprécier le besoin de renouvellement

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



Sources : IEIF sur données Insee, CGDD/50eS, Eider, Sit@del2

Mises en chantier de RP par an /
Croissance du nombre de ménages par an
En proportion du nombre de ménages

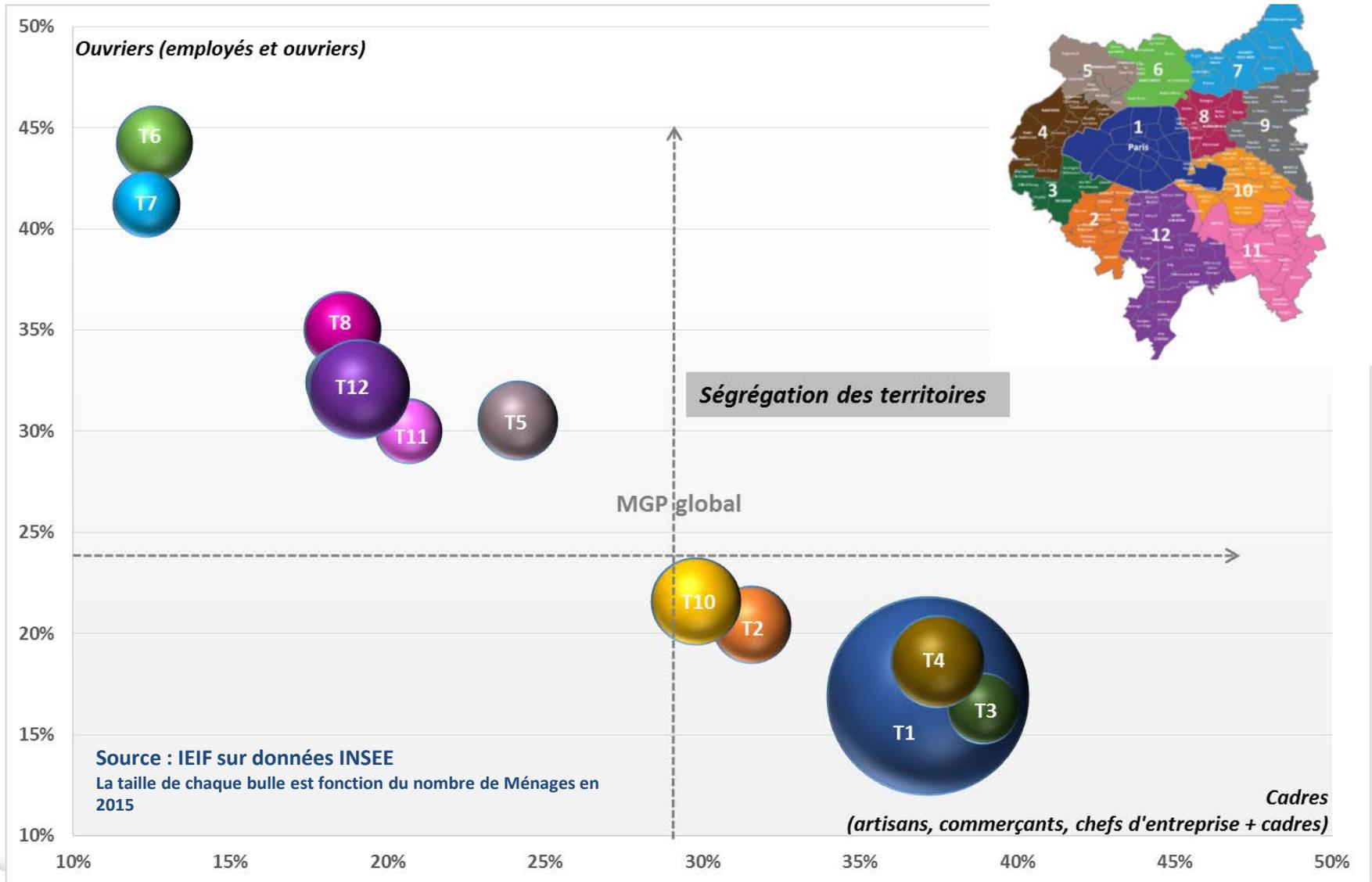
Le cas particulier de la Métropole du Grand Paris

Disparité et polarisation

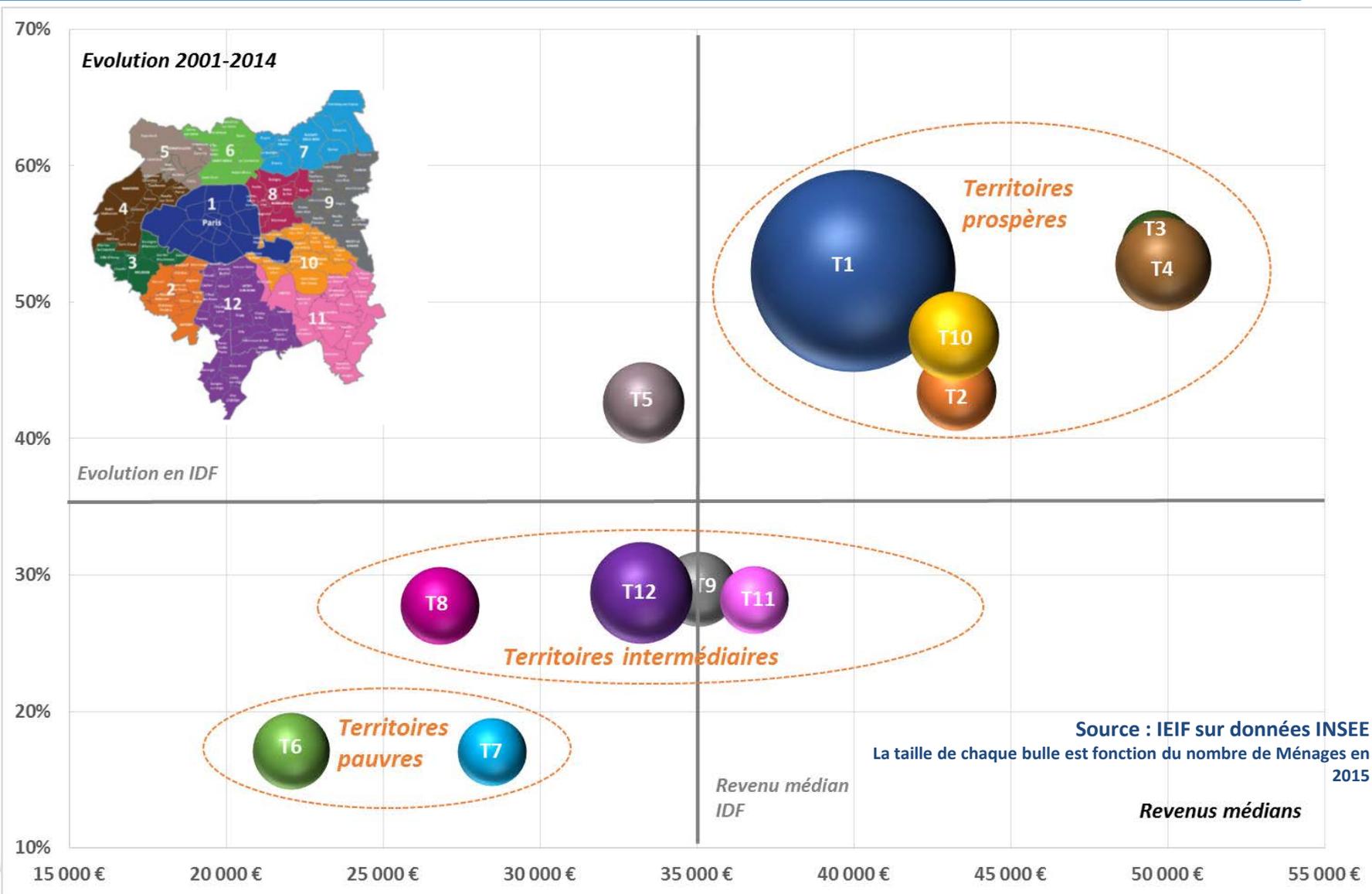


- Au 1^{er} janvier 2016 : création de la Métropole du Grand Paris (près de 7 millions d'habitants)
- Mise en place de 12 Etablissements Publics Territoriaux (EPT) regroupant 130 communes
- Dont Paris en tant que EPT à statut particulier (environ 2 millions d'habitants)

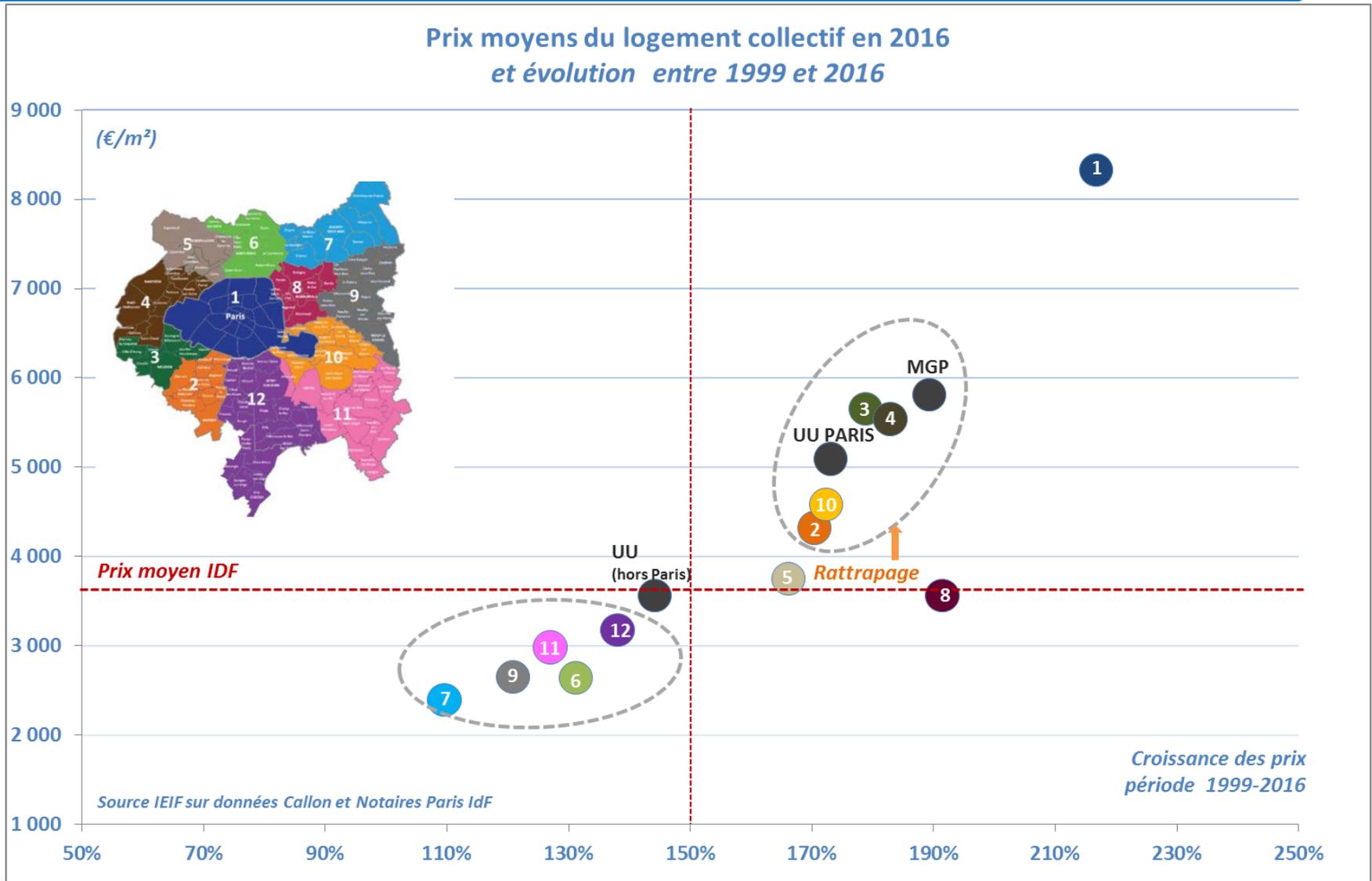
Structure socio-économique : la dérive des territoires - 1



Revenus : la dérive des territoires - 2

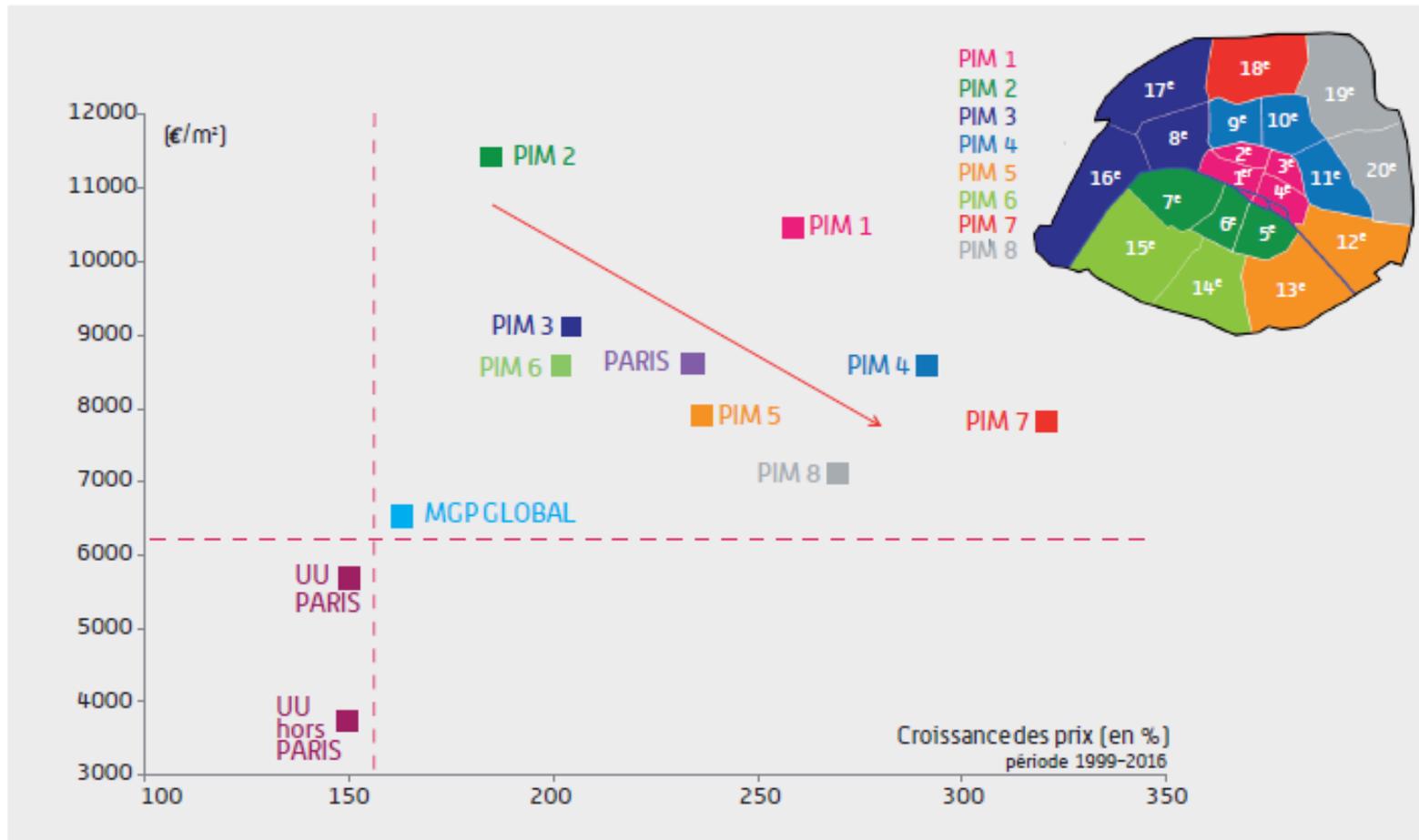


Une valorisation des territoires très contrastée



Zoom sur Paris intra-muros

Prix moyens du logement collectif en 2016, et évolution sur la période 1999-2016



Sources : IEIF sur données Notaires Paris Ile-de-France, Callon

Comment représenter globalement un nombre important de variables quantitatives ?

- En revenant à un espace à deux dimensions, en déformant le moins possible la réalité pour obtenir le résumé le plus pertinent possible des données initiales. C'est l'objectif de l'analyse en composantes principales.

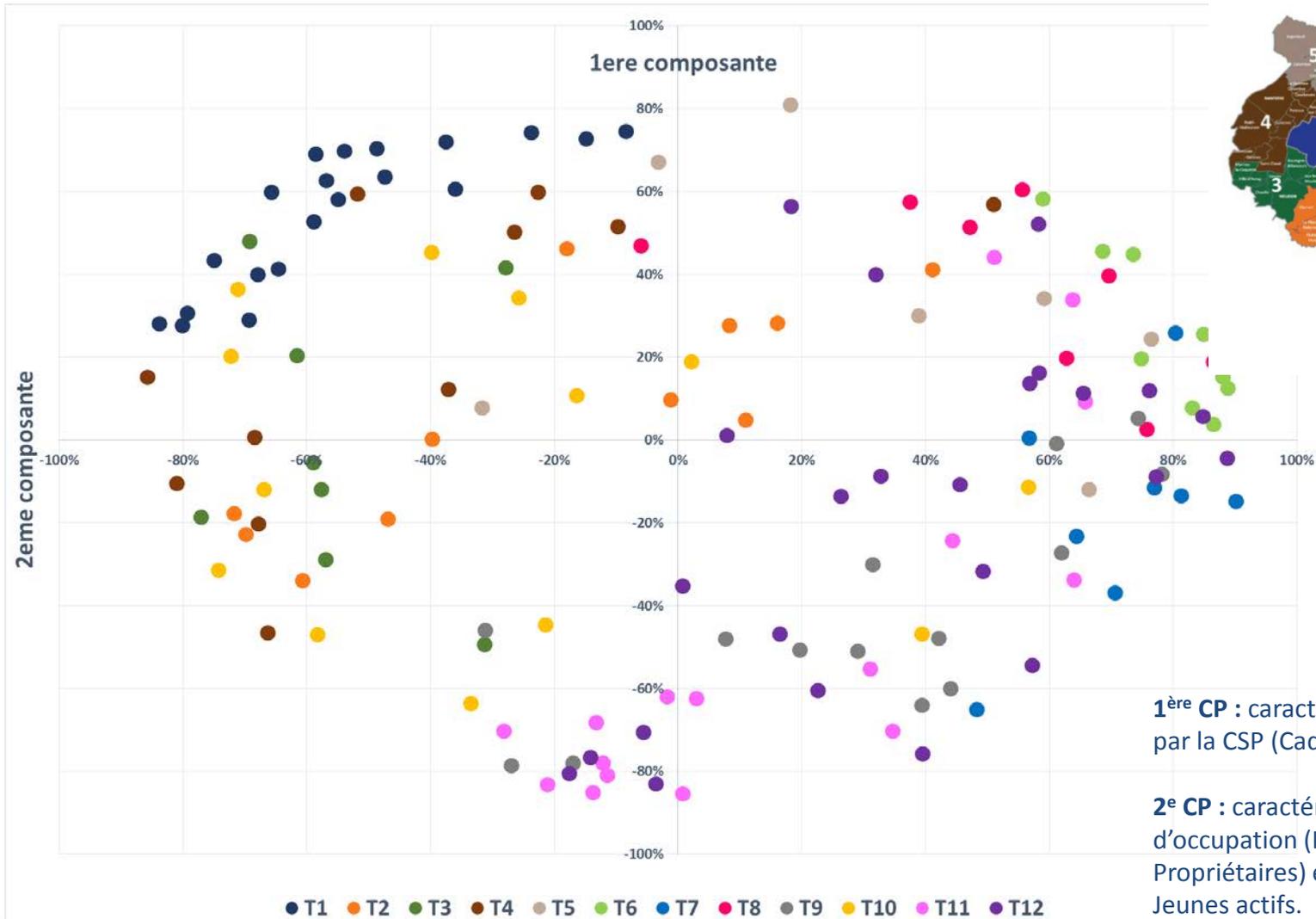
Extrait d'une note d'Alain Baccini – Statistique descriptive multidimensionnelle – Institut de Mathématiques de Toulouse, mai 2010

Dans le cas présent, 49 variables descriptives et mesurant des évolutions dans les 150 communes composant la Métropole du Grand Paris (MGP) :

- Indicateurs démographiques (croissance des ménages, de la population....)
- Indicateurs sur la population (CSP, Jeunes actifs & personnes âgées...)
- Typologie des logements (collectif vs individuel, Parc social...)
- Statut d'occupation (Propriétaires vs locataires...)
- Taux d'emploi
- Revenus
- Prix et Loyers moyens
- Indicateurs de qualité de vie (commerces de proximité, services médicaux, scolaires etc...)

Les clusters de marché

L'analyse en composantes principales sur la MGP

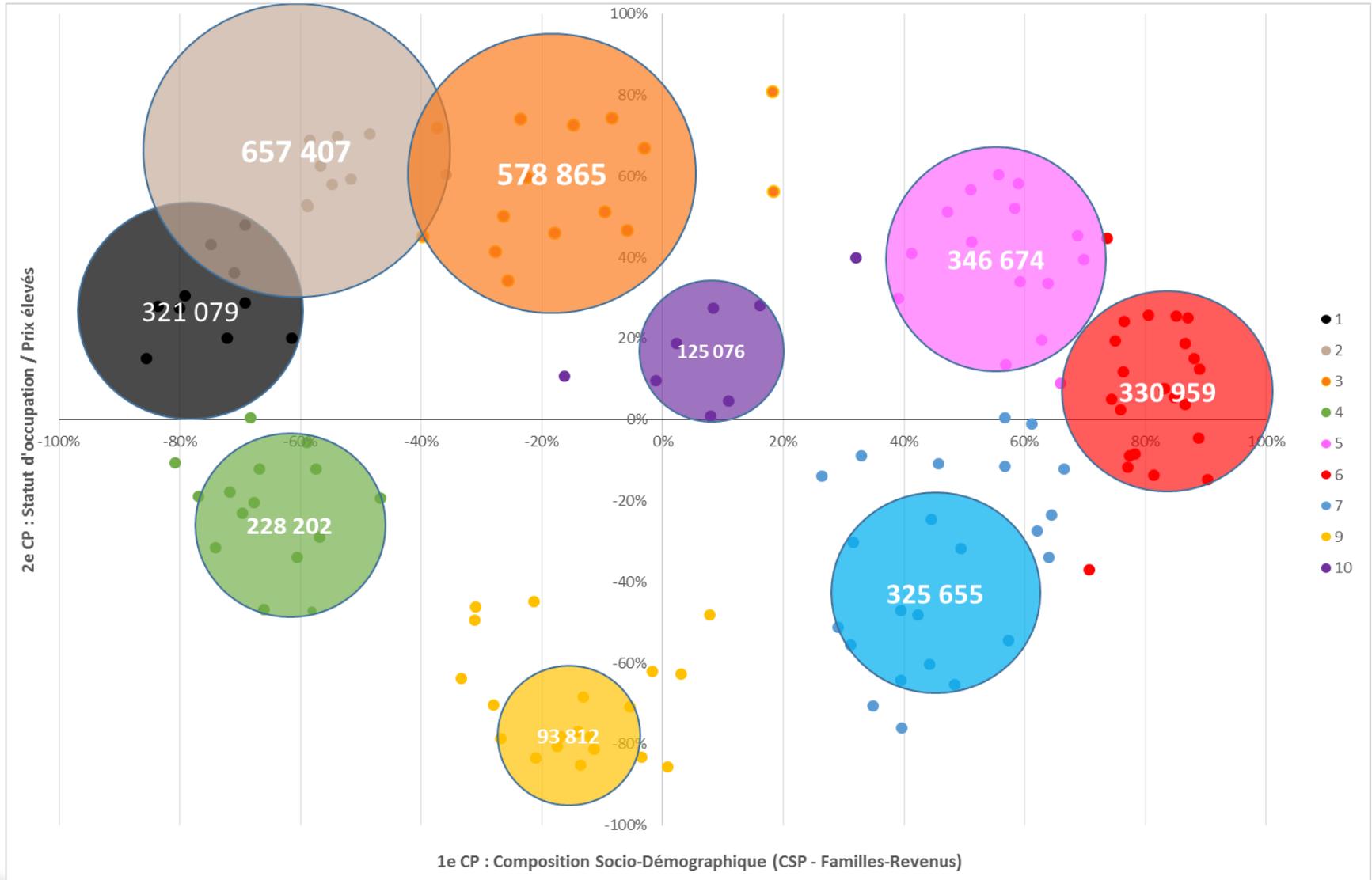


1^{ère} CP : caractérisée essentiellement par la CSP (Cadres vs Ouvriers).

2^e CP : caractérisée par le statut d'occupation (Locataires vs Propriétaires) et une population de Jeunes actifs.

Les clusters de marché

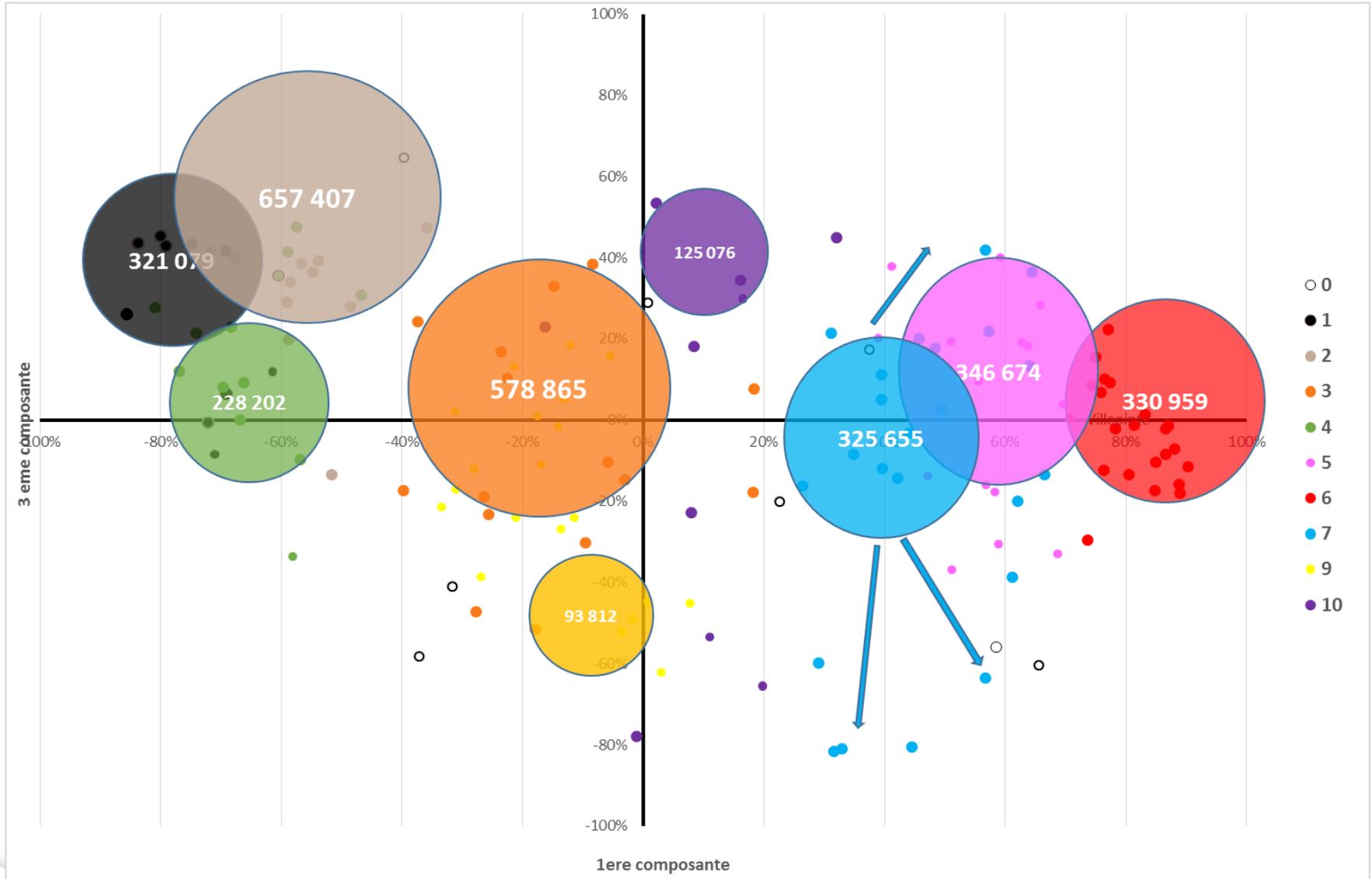
Formation de la typologie



La taille des bulles correspond au nombre de ménages de chaque ensemble au sein de la MGP

Les clusters de marché

Formation de la typologie



La taille des bulles correspond au nombre de ménages de chaque ensemble au sein de la MGP

Les clusters de marché

Définition et poids des « familles »

Groupe	Libellé	nb de communes	Poids démographique	Illustrations
1	Paris prime	10	10,3	Paris 16ème, Saint-Mandé...
2	Paris résidentiel	9	21	Paris 15ème, Levallois Perret...
3	Paris populaire	15	18,5	Paris 19ème, Montrouge....
4	Paris vert	15	7,3	Saint-Maur, Meudon....
5	Néo-Faubourg	15	11	Nanterre, Bagnolet....
6	Faubourg Social	22	10,6	Vitry-sur-Seine, Sevran....
7	Périphérie dense	23	10,4	Gagny, Argenteuil....
9	<i>Périphérie aisée</i>	20	3	Joinville-le-Pont, Plessis-Trévisé...
10	<i>Faubourg hétérogène</i>	8	4	Châtillon....

Vers des indices infra-métropolitains de formation des prix :

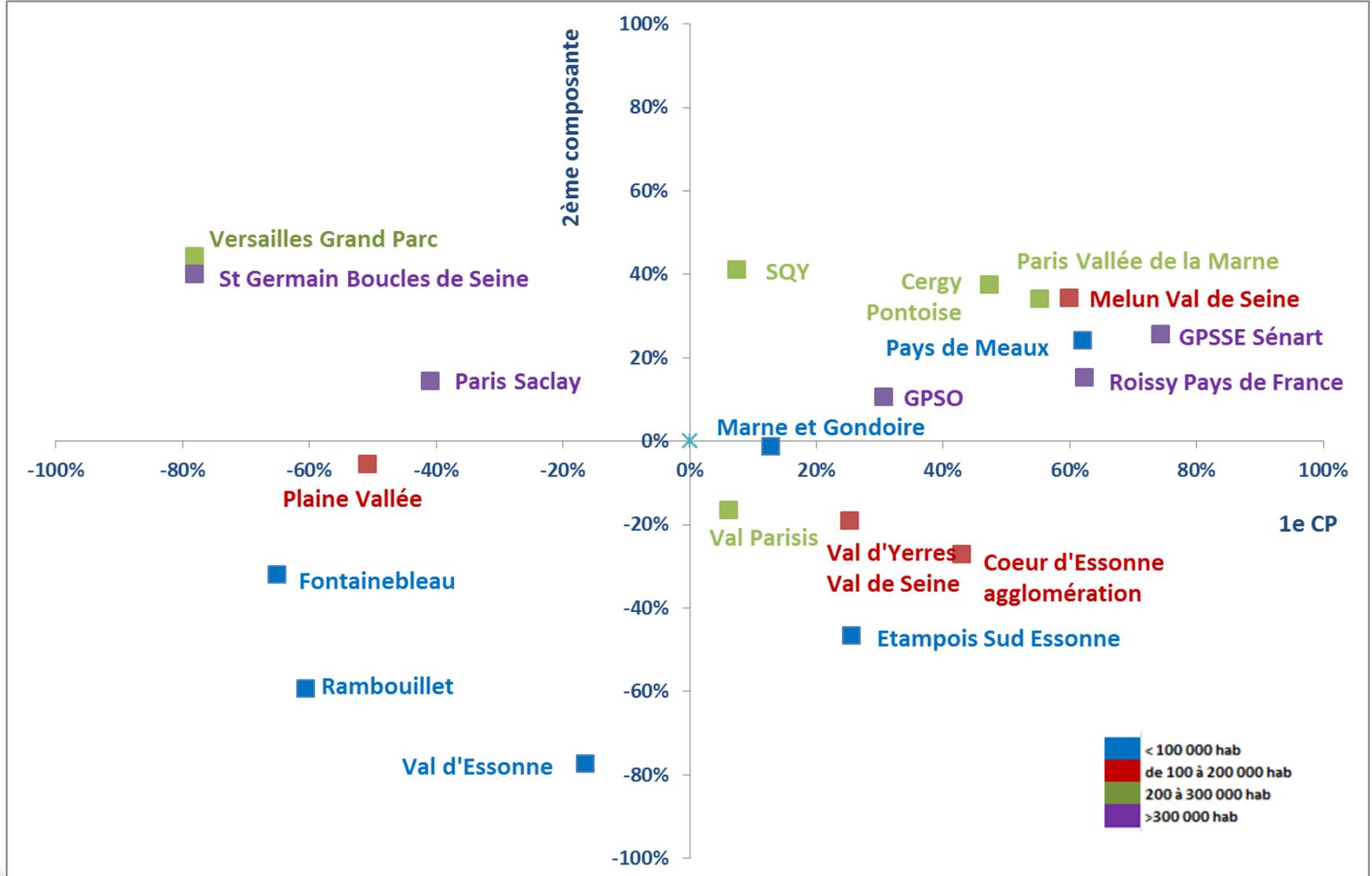
- 6 groupes retenus car stables (possibilité de les réduire à des archétypes ?)
- Seuil – 250 000 ménages

Vers une description infra-métropolitaine de la formation des prix :

- 9 groupes (avec incorporation des rétives)
- 2 groupes très concernés par le pavillonnaire – autour de 100 000 ménages
- 1 groupe instable du fait d'une capacité foncière de développement encore significative

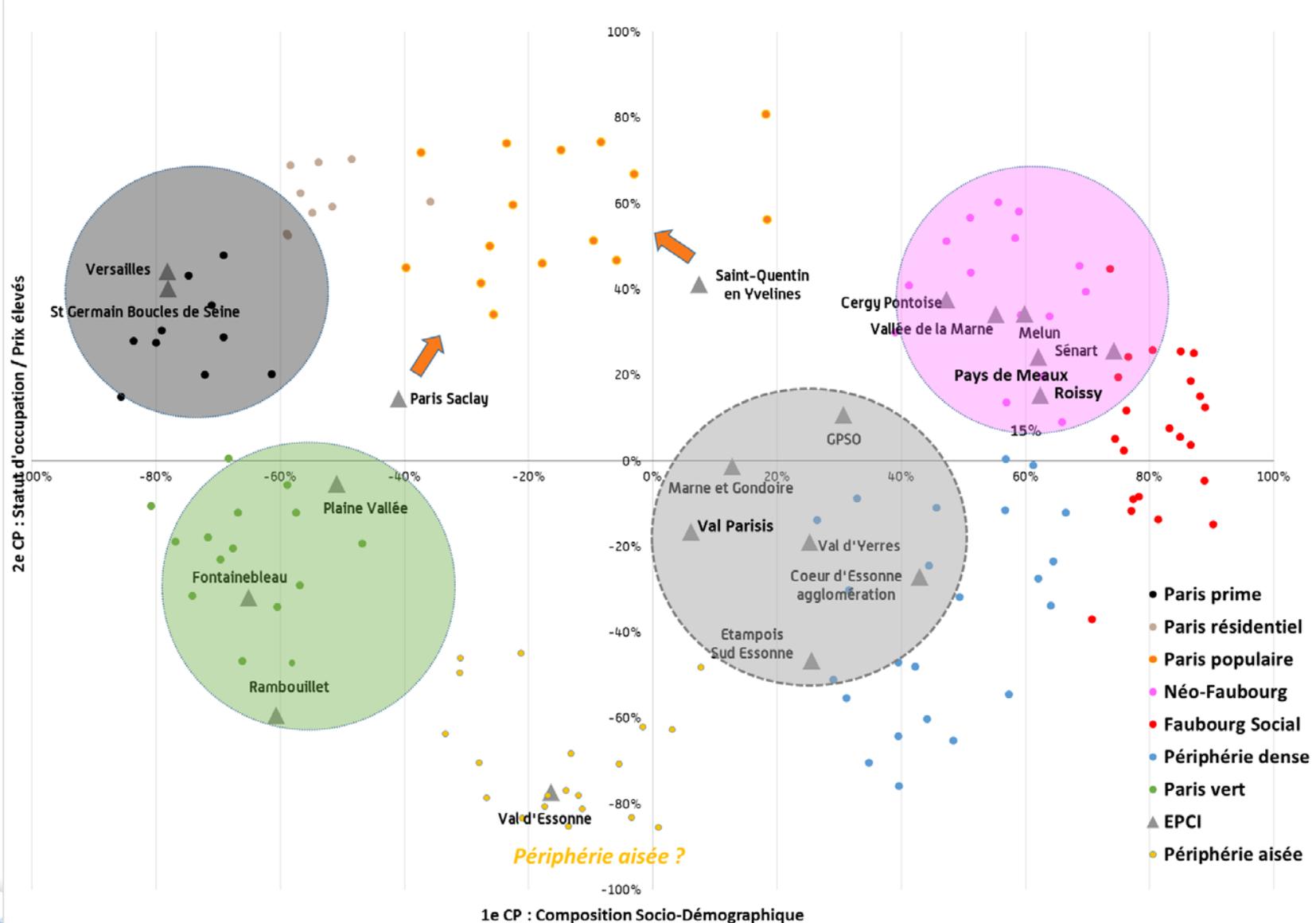
Elargissement de l'analyse à la 2^e couronne : les EPCI d'Ile de France

Positionnement par rapport aux deux composantes principales

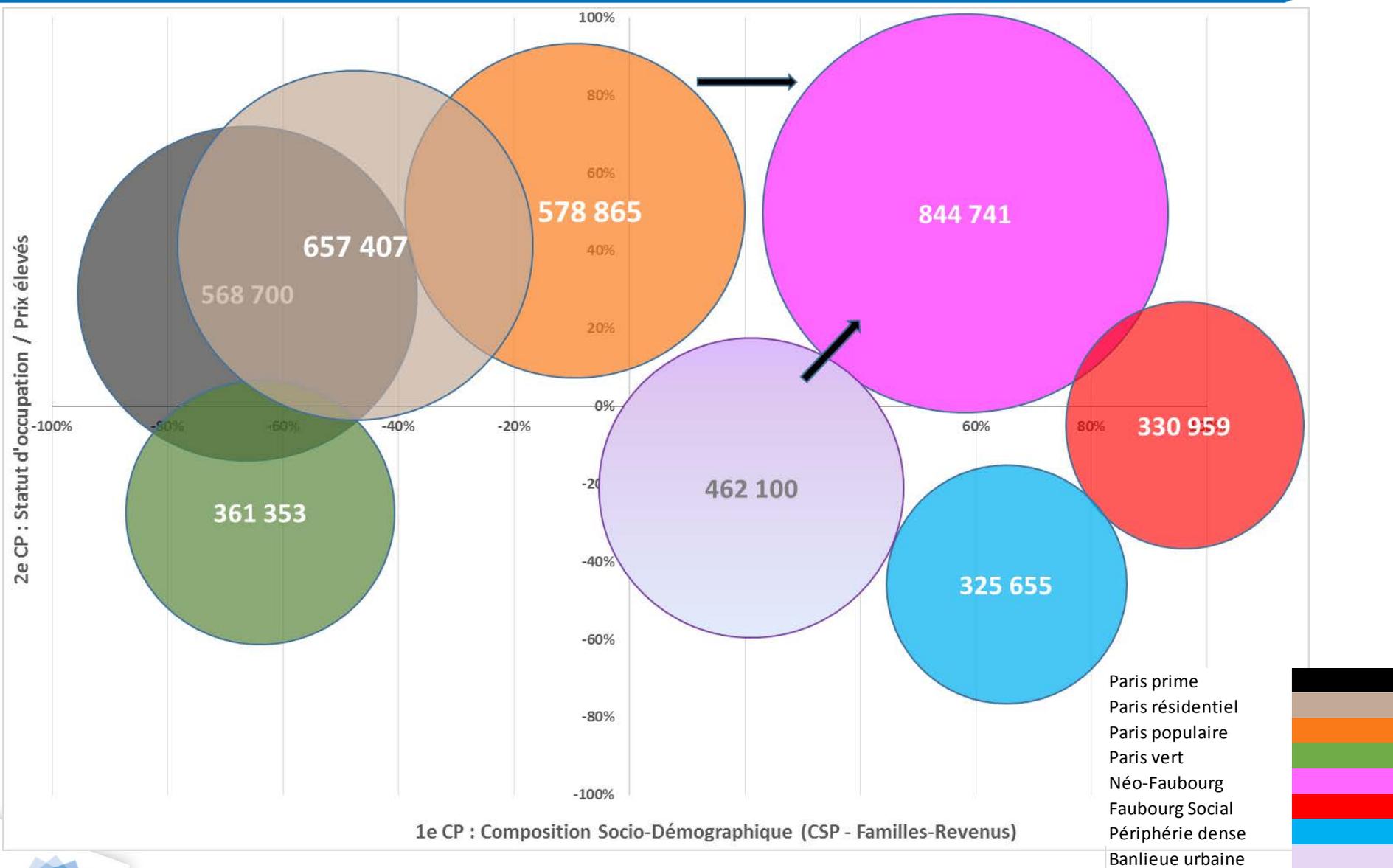


Les EPCI d'Ile de France – périphérie de la MGP

Emergence d'un cluster de marché spécifique



Conclusion : Une typologie régionale en 8 familles



Une deuxième couronne hétérogène

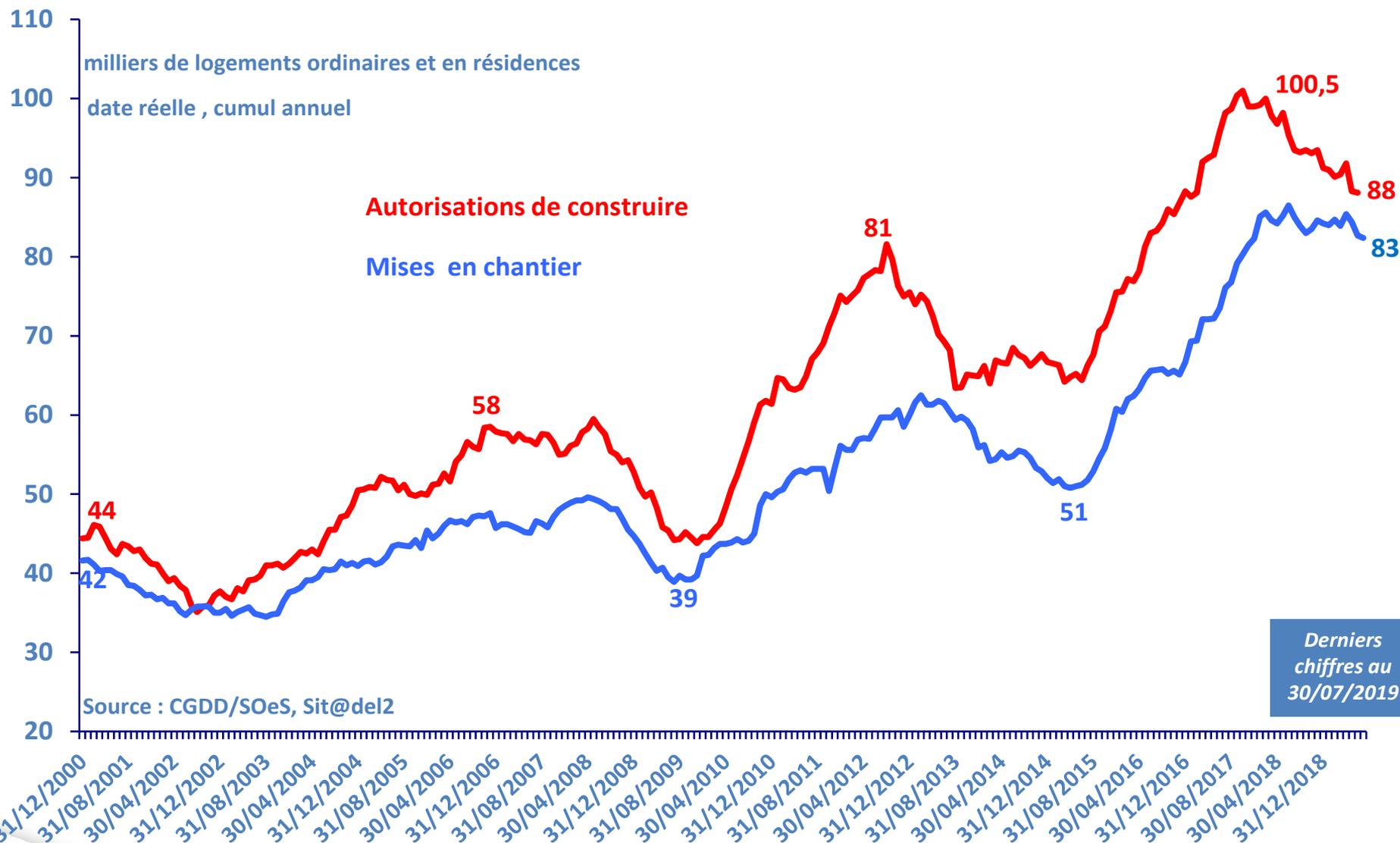
- Des EPCI proches des familles de première couronne
- Quelques cas particuliers (planification volontariste)
- Un cluster périphérique spécifique

Vers une représentation régionale de la formation des prix :

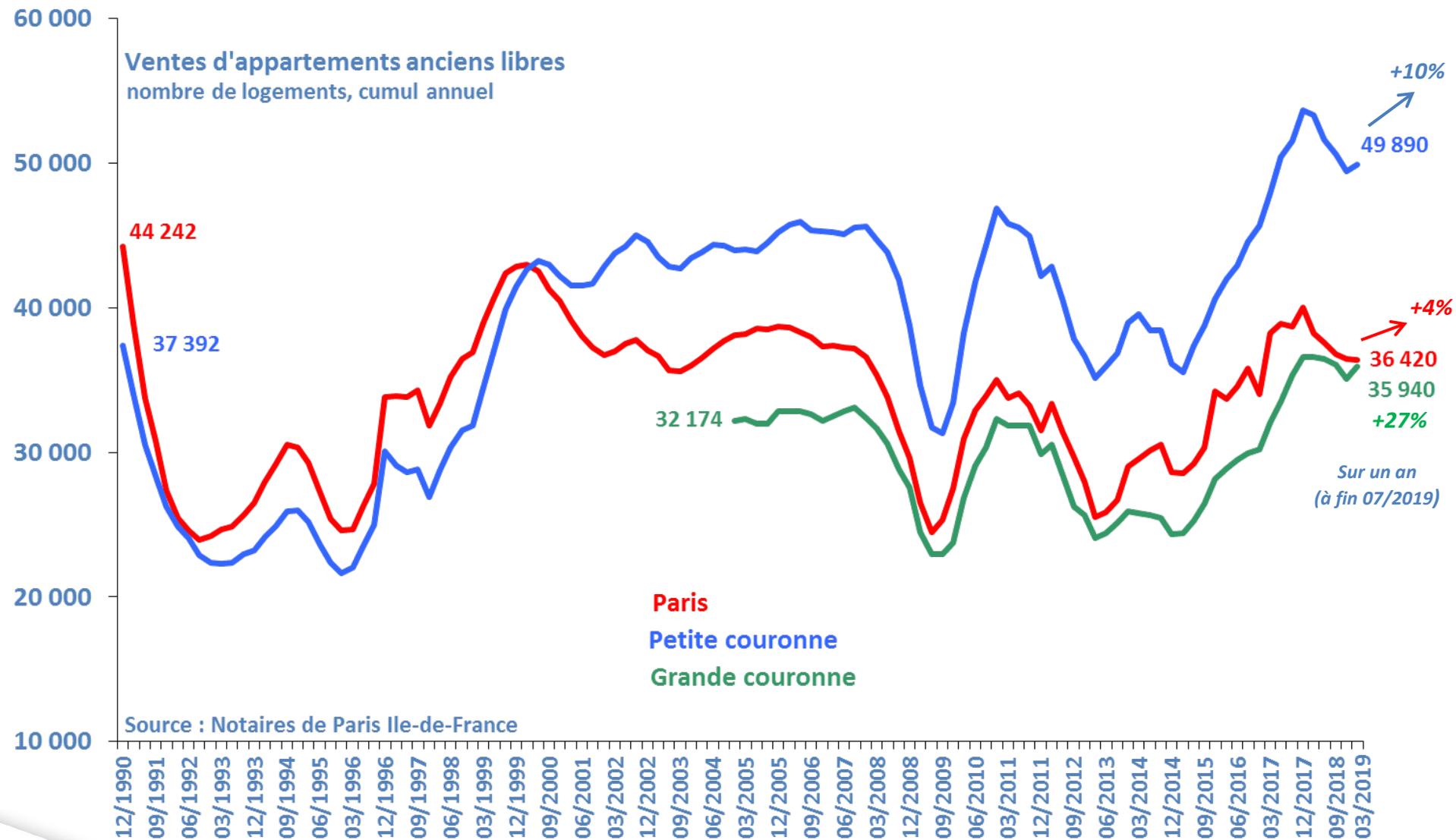
- 8 familles et leurs archétypes
- Un modèle unique (régression) de formation des prix ?

Indicateurs conjoncturels Ile de France

Construction de logements – malgré un certain tassement, la production francilienne devrait se maintenir à un bon niveau

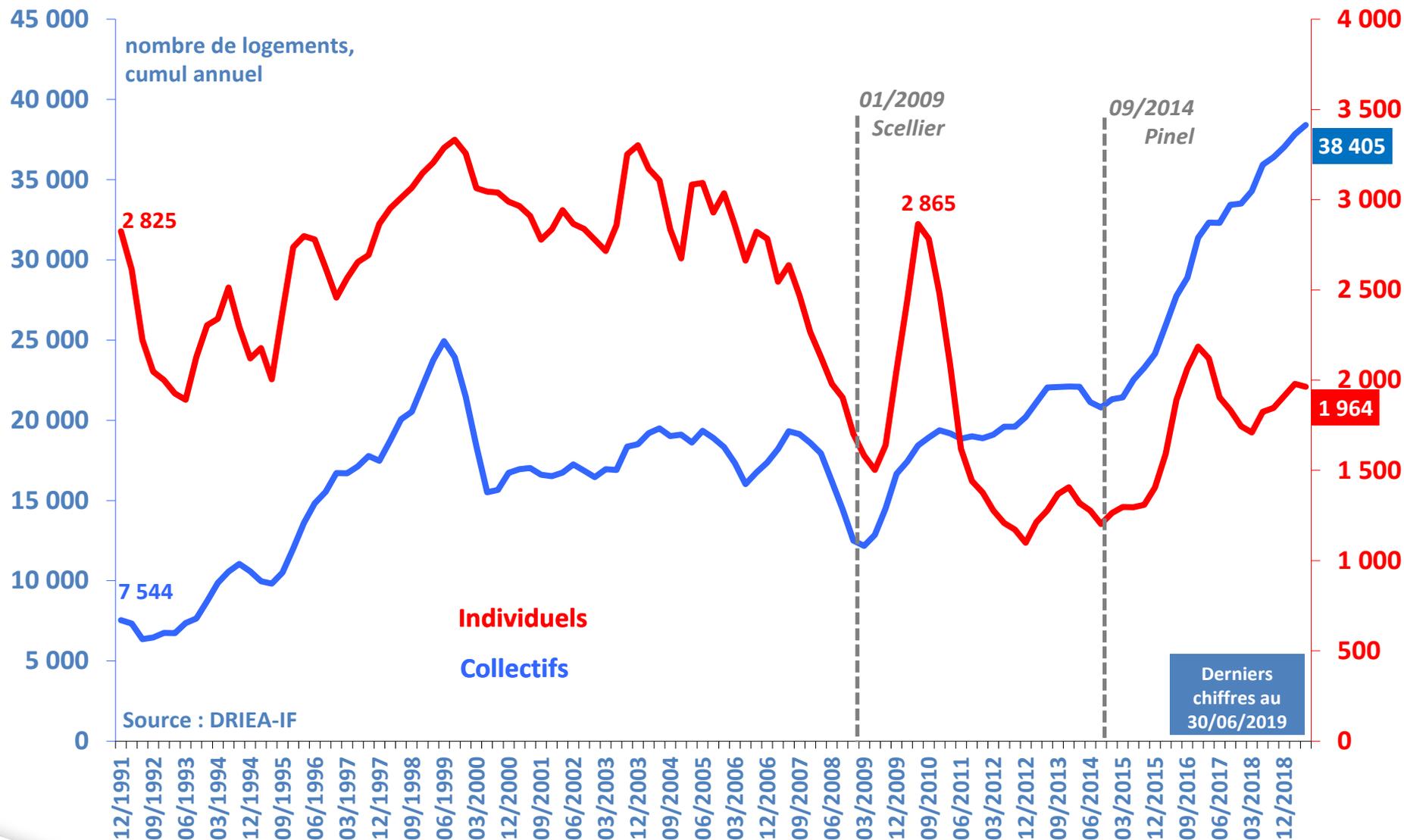


Les ventes se maintiennent à un niveau élevé

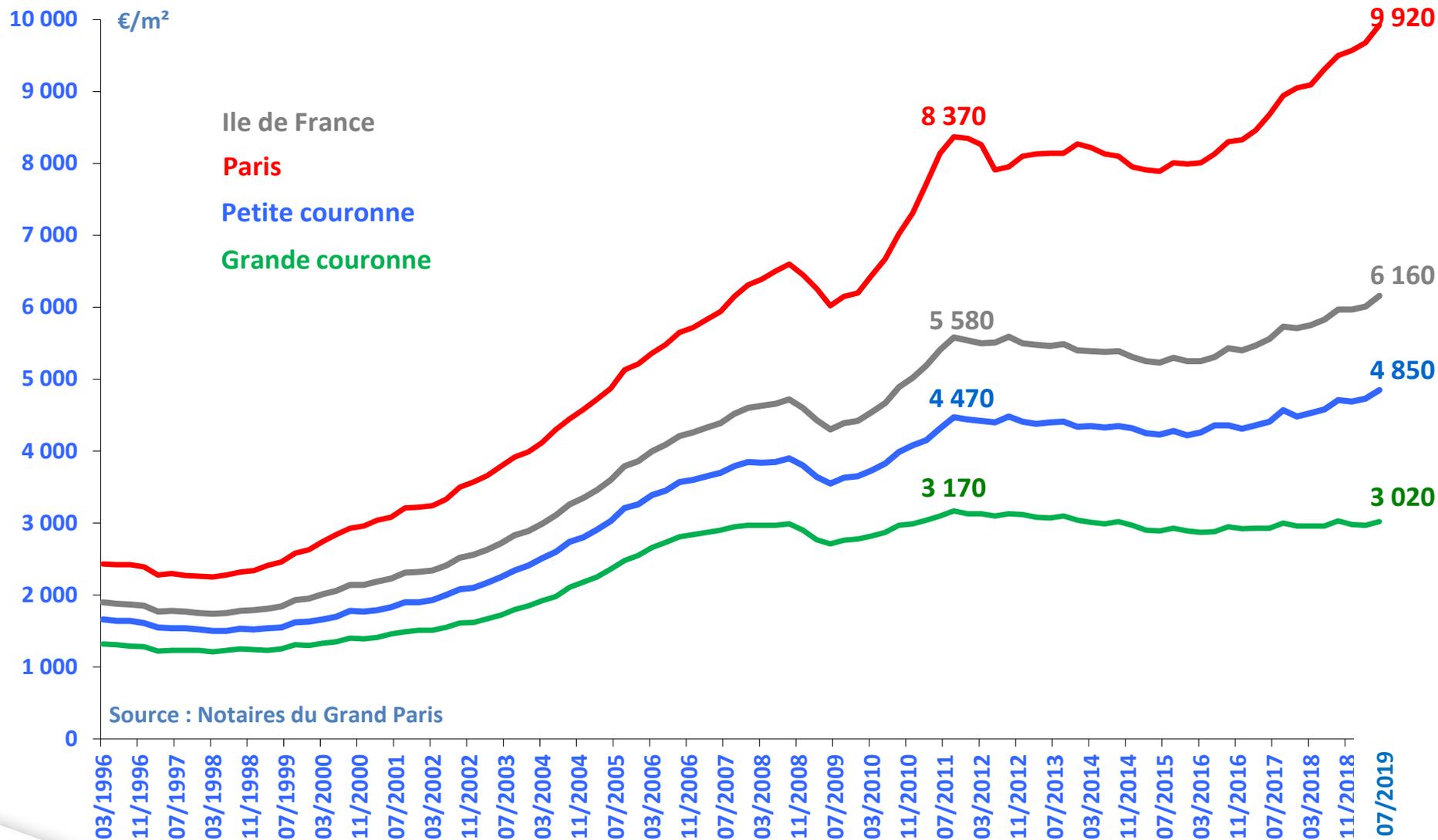


Ventes de logements neufs – Ile de France

Filière promoteurs



Prix des appartements anciens – Ile de France



Logement : une nouvelle lecture du Grand Paris

Jean-Christophe LAURENT
DGA Immobilier résidentiel et régions
VINCI IMMOBILIER

Réunion adhérents
10 octobre 2019

Réunion adhérents du jeudi 10 octobre 2019

LOGEMENT : Une nouvelle lecture du Grand Paris

Intervention Jean-Christophe LAURENT

*Directeur Général Adjoint de l'Immobilier Résidentiel et des Régions
Vinci Immobilier Promotion*

*Apporter le retour du promoteur,
sur la base d'expériences vécues,
pour confirmer, infirmer, amplifier
et tempérer la vision macro*

Caractéristiques

- Difficulté de cibler un prix à priori
- Prix déterminé par l'appétence du Client
- Difficulté d'évaluer la profondeur du marché une fois le prix « calé »
- Exemple : Paris XV

Opportunités

- Pour des produits gérés haut de gamme. Potentiel d'exploitation certain, mais quid des volumes...
- Sur des immeubles en réhabilitation.



Hors du Temps – Paris XV

Caractéristiques

- Forte inadéquation entre le prix « futur proche » potentiel et le prix « historiquement constaté »
- Le prix « futur proche » n'est pas le prix actuel
- Difficulté d'évaluer la limite haute du phénomène
- Exemple : Puteaux, Boulogne, Meudon, Saint-Germain en Laye...mais aussi des secteurs devenus « pépite » après un passage intermédiaire « bobo », comme Montreuil ou Pré Saint-Gervais

Opportunités

- Sur des produits gérés – Potentiel d'exploitation certain
- Sur des immeubles en réhabilitation



Puteaux Godefroy
8.400 €



Puteaux Victor Hugo
6.800 €

Caractéristiques

- Nécessité pour les clients et/ou investisseurs de se projeter
- Espoir – fondé ?- d'une potentielle plus value, liée à la localisation
- Considération « bobo » forte
- « Je fuis Paris »....

- Exemple : Paris 18 (Chapelle) – Saint-Ouen – Villejuif - Bagnole

Opportunités

- A saisir vite et massivement
- Sur tous les produits, et notamment Coliving et Etudiants



*Paris 18 – Chapelle
International*

Caractéristiques

- Secteurs de première couronne initialement très populaires.....
- ...revalorisés par des opérations d'aménagement visiblement structurantes
- Sentiment d'ascension sociale
- Volumes de ventes très élevés, favorisés par des taux bas
- Prix non élastiques

- Exemple : 93 Canal de l'Ourcq, Aulnay, Massy

Opportunités

- Placement de « père de famille »
- Bonnes rentabilités PINEL



Noisy le Sec – Canal de l'Ourcq



Caractéristiques

- Les promoteurs n'y seraient jamais allés il y a 5 ans
- Clients « surpris » de pouvoir accéder à la propriété
- Condition sine qua non : taux bas et prêt à taux 0
- Prix planchers, non élastiques pour l'instant
- Notion de « quartier »
- Exemple : La Courneuve, Clichy sous Bois, Les Mureaux, Villiers le Bel, Bobigny (diffus)



Bobigny Moscou

Opportunités

- Pour le promoteur : opportunité de négocier des « contreparties »
- Pour l'investisseur : ?

Caractéristiques

- On ne comprend pas pourquoi cela marche si fort....
- Exemple : Plateau de Saclay

Opportunités

- A considérer de façon ponctuelle
- Nécessité de trouver des programmations spécifiques



Gif sur Yvette

Caractéristiques

- Loin...
- Exemple : Melun, Meaux, Rambouillet



Melun - L'Edenys



Merci de votre attention

Vos questions ?

