

Newsletter #15 – Séminaire mensuel Sciences Po – Société du Grand Paris « Grand Paris, Grand Londres et New York City »

Dans le cadre de leur partenariat pluriannuel, l'École Urbaine de Sciences Po, le Centre d'études européennes et la Société du Grand Paris sont heureux de vous adresser cette quinzième newsletter pour rendre compte de nos activités !

La quinzième séance du séminaire a eu lieu le 5 décembre 2018 de 17h à 19h à Sciences Po. **Nordine Kireche (Sciences Po)** a présenté les résultats d'une étude menée au sein du LIEPP sur « **La dynamique du Grand Paris et ses perspectives pour le logement. Regard comparatif avec le Grand Londres et New-York City** » devant une audience composée de chercheur.e.s du programme *Cities are back in town*, d'étudiant.e.s et de professionnel.le.s du transport et de l'aménagement francilien.

Le diaporama de sa présentation est disponible sur demande adressée à Edouard Dequeker, doctorant au Centre de Sociologie des Organisations :
edouard.dequeker@sciencespo.fr

Partant du constat que d'une part l'immobilier est un des grands enjeux du Grand Paris, et que d'autre part les dynamiques du marché du logement sont dans l'ensemble moins analysées et connues que celles du bureau, Nordine Kireche analyse dans ce travail le rapport entre la dynamique institutionnelle en cours et les évolutions de la situation du logement en Ile-de-France et dans le Grand Paris. Il y entend d'une part contribuer aux réflexions sur le logement dans ces trois grandes métropoles mondiales (état de l'offre, évolution des prix, réponses publiques...) et de l'autre mettre en lumière les spécificités françaises/parisiennes, et contribuer ainsi aux réflexions sur le « Grand Paris du logement » en construction.

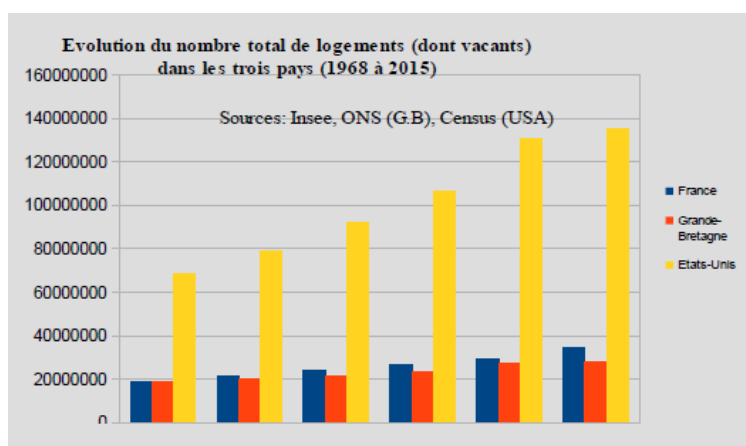
Quelques éléments nationaux de cadrage

L'intervenant a dans un premier temps effectué un rappel historique sur les grandes étapes des politiques nationales du logement en France, en Angleterre et aux Etats-Unis depuis la fin de la Seconde Guerre Mondiale.

Il a ensuite mis en miroir ces grandes évolutions politiques et institutionnelles avec les statistiques de productions annuelles de logements dans

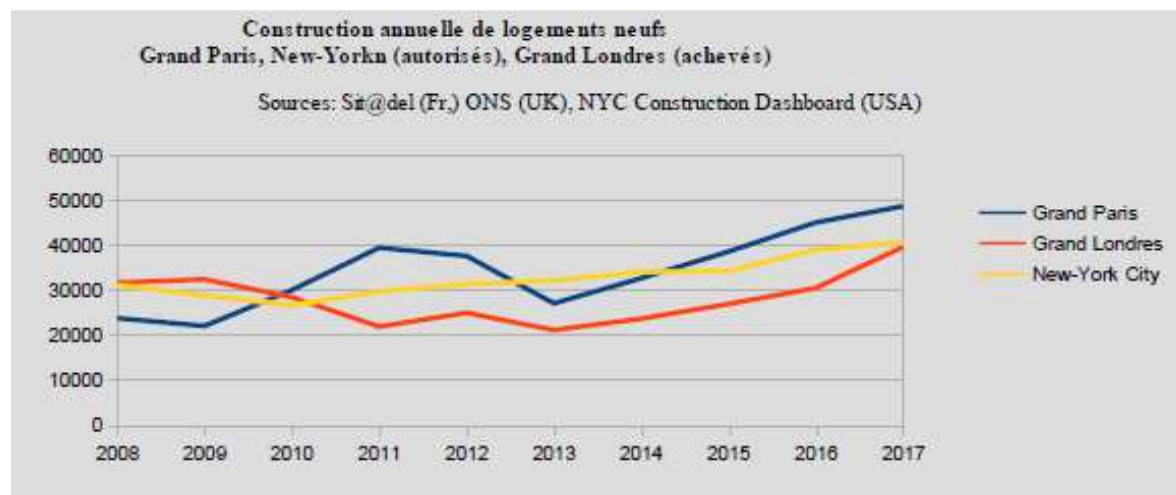
ces mêmes pays, en émettant en évidence des dynamiques plus sensibles aux cycles du marché dans les cas américains et britanniques. En matière d'évolution de la production sur le stock global de logements, Nordine Kireche a insisté sur les effets très nets dans le cas américain (*voir graphique ci-dessus*), tandis que le stock global en France a augmenté légèrement plus vite qu'au Royaume-Uni pour une situation assez semblable à la fin des années 1960 (environ 18 millions de logements).

Enfin en matière de statuts d'occupation des logements, il a noté une certaine stabilité dans le cas français (relative stabilité des locataires dans le secteur privé en particulier) tandis que



dans le cas anglais et américains on observe un accroissement du secteur locatif privé dans le logement.

Le parc de logement et ses occupants dans les trois métropoles



Une fois ces diagnostics nationaux posés, Nordine Kireche a présenté les résultats de son analyse comparée pour les trois métropoles mondiales de Paris, Londres et New-York. Il a en particulier insisté sur le fait que malgré des différences réglementaires nationales, ces trois espaces sont traversés par des dynamiques transnationales propres. Il a tout d'abord noté (*graphique ci-dessus*) que la production de logements neufs est en hausse dans les trois métropoles et que la dynamique d'ensemble en matière de construction était plutôt favorable au Grand Paris (avec un nombre d'autorisations qui a plus que doublé depuis 2014). La capitale anglaise a quant à elle connu une baisse importante du nombre de logements produits entre 2009 et 2013 puis une remontée progressive de 2014 à 2017. Ces grandes tendances doivent cependant être appréhendées en miroir des évolutions démographiques des trois métropoles : une dynamique très forte dans le cas de Londres, plus morose dans le cas parisien, et intermédiaire à New-York (une légère baisse avec la crise de 2008 mais une démographie qui repart à la hausse depuis quelques années, en même temps que la production de logements).

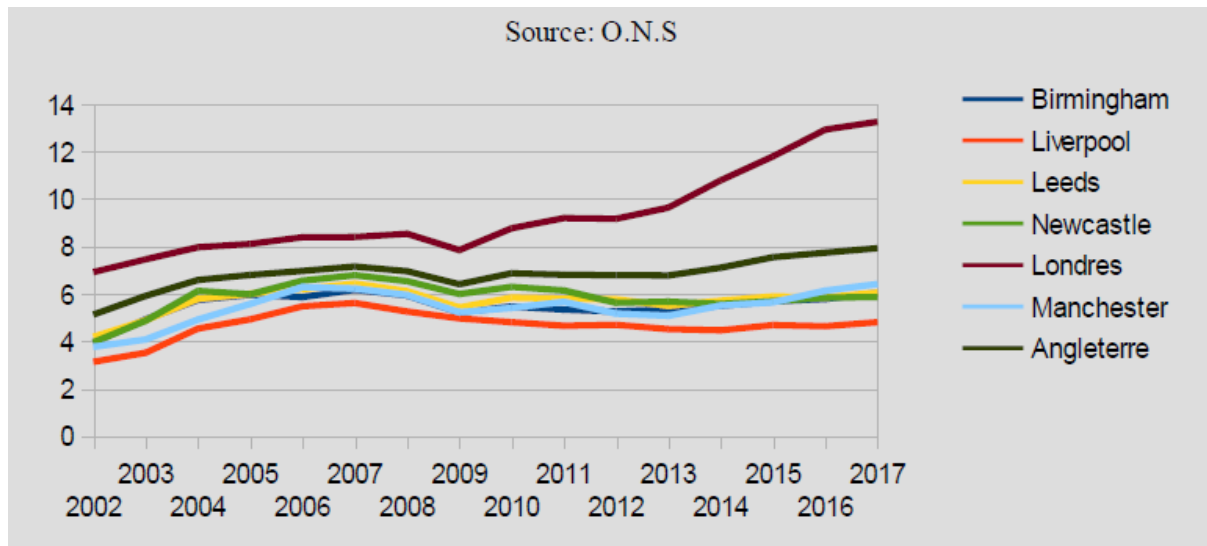
L'intervenant a ensuite présenté de manière comparée les grandes caractéristiques du parc de logement de chacune des trois métropoles. Londres présente la plus forte part de logements individuels ainsi que de propriétaires (près de la moitié à chaque fois pour l'année 2011). New York et Paris affichent à l'inverse une part plus faible de logements individuels (16% et 12,8% respectivement – 2011 pour NYC et 2013 pour Paris) et de propriétaires (respectivement 31,9% et 39,5%).

Ce que révèle l'analyse des prix à l'achat et à la location dans les trois métropoles

Nordine Kireche a ensuite présenté les résultats de son analyse comparée en matière de prix du logement à l'achat et à la location dans les trois métropoles. Il a tout d'abord effectué une analyse comparée entre les métropoles et leurs espaces nationaux respectifs. Dans tous les cas, les trois métropoles mondiales se détachent nettement de leurs espaces nationaux respectifs en termes de prix du logement, malgré quelques nuances (entre l'ancien et le neuf, le locatif ou l'achat etc.), et ce puis le début des années 2000. Il a de surcroît montré que Londres était des trois villes celle qui semblait se détacher le plus de son arrière-pays en la matière. Le cas de New-York City est apparu assez spécifique, puisque même si elle reste la ville la plus chère du pays, certaines métropoles américaines connaissent une hausse plus rapide de leurs prix du logement.

Il a ensuite évoqué les conséquences de cette hausse des prix sur les ménages. Il a montré à partir des enquêtes logement de l'INSEE que le taux d'effort en logement avait connu une hausse continue en France depuis 2001. En Ile-de-France ce dernier est également en hausse et même depuis 1988. S'agissant du cas anglais (*voir graphique ci-dessous*), il a mis en lumière un grand écart particulièrement important entre Londres et les autres villes anglaises depuis 2010.

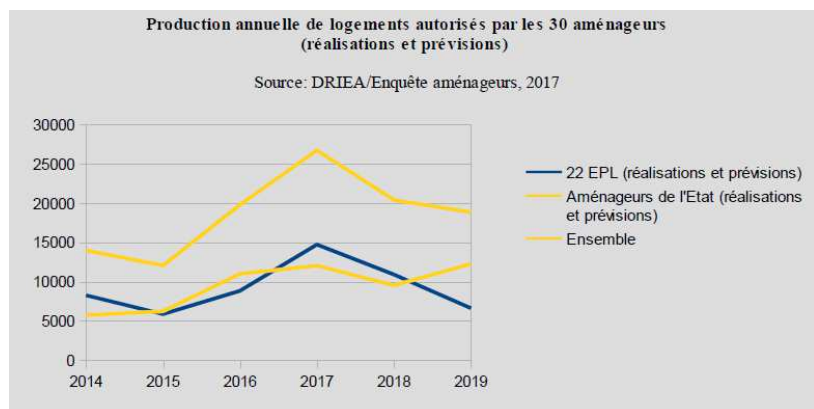
Evolution du taux d'effort dans les grandes villes anglaises de 2002 à 2017



Il a enfin mis en perspective ces données pour montrer que les trois métropoles en question font partie des dix villes les plus chères du monde en termes de logement et que ceci a des conséquences nettement mesurables en termes d'efforts financiers et d'accessibilité au parc de logements.

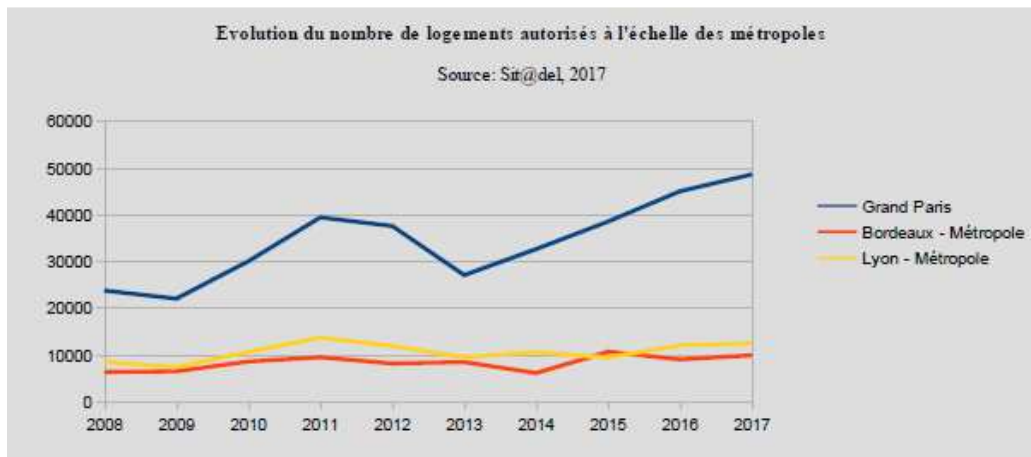
La production de logement : un tournant Grand Paris ?

Enfin à partir du constat d'une hausse de la production de logements dans la métropole parisienne l'intervenant a insisté sur la contribution des aménageurs publics à cet effort de production de logements, en mettant en lumière un pic en 2017 (*voir graphique à droite*). Il a ensuite montré que cet effort a en majorité



été porté en 2017 par la grande couronne (hors périmètre de la Métropole du Grand Paris), pour sa part portée par des aménageurs publics.

Il a donc invité à relativiser un effet proprement « Grand Paris » sur cette production de logements dont la dynamique s'observe à l'ensemble du territoire régional comme national. Cependant il note que depuis 2008 la petite couronne parisienne a connu une hausse du nombre de logements autorisés supérieure aux métropoles de Bordeaux ou de Lyon (*voir graphique ci-dessous*).



Save the date!

- Notre deuxième colloque annuel aura lieu le **25 janvier 2019 de 8h30 à 18h30** (salle à déterminer) sur le thème « **Stratégies foncières et immobilières au sein du Grand Paris, du Grand Londres et de New York City** ». Il associera des professionnel.le.s et des chercheur.e.s français, britanniques et américains autour de 4 tables-rondes. La matinée sera consacrée aux enjeux de valorisation foncière, de promotion immobilière et de prix du logement dans le Grand Paris, tandis que l'après-midi sera consacrée à la comparaison avec Londres et New York. Nous espérons vous y voir très nombreux !

- Les séminaires du premier semestre 2019 auront lieu les 13 mars, 27 mars, 24 avril, 22 mai et 19 juin.

Nous connaître, nous lire : [Grand Paris, Grand Londres et New York City](#)
 Contact : edouard.dequeker@sciencespo.fr