



HAL
open science

Les marchés résidentiels en Île-de-France : diversités locales et évolutions aux abords des futures gares

Alexandre Coulondre

► **To cite this version:**

Alexandre Coulondre. Les marchés résidentiels en Île-de-France : diversités locales et évolutions aux abords des futures gares. [Rapport de recherche] Rapport de recherche pour l'ORF et la DRIEA. 2020. hal-02873106

HAL Id: hal-02873106

<https://hal.science/hal-02873106>

Submitted on 18 Jun 2020

HAL is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

Étude

mai 2020

LES MARCHÉS RÉSIDENTIELS EN ÎLE-DE-FRANCE

DIVERSITÉS LOCALES ET ÉVOLUTIONS AUX ABORDS DES FUTURES GARES

Alexandre Coulondre

expert indépendant,
chercheur associé au LATTIS
(université Paris-Est)

alexandre.coulondre@gmail.com



Observatoire
régional
du foncier
en Île-de-France


**PRÉFET
DE LA RÉGION
D'ÎLE-DE-FRANCE**
*Liberté
Égalité
Fraternité*

Préambule

Depuis 2013, l'Observatoire Régional du Foncier (ORF) réalise une observation des prix et des transactions aux abords des futures gares du Grand Paris Express, ligne 11 et Eole.

Il en ressort un double constat à savoir, d'une part que la tentative de décrire en quelques chiffres une situation très contrastée est un exercice difficile dans un contexte francilien de marché très actif. La diversité des territoires autour des quartiers de gares et des projets dont les phasages ont évolué ne facilitent pas ce travail. D'autre part une attention très particulière est portée par les professionnels et la presse aux effets de ces nouvelles infrastructures de transport sur les prix du marché.

Il est donc paru nécessaire d'engager un travail approfondi et méthodique aussi bien quantitatif que qualitatif pour répondre à cet objectif d'observation des prix et transactions aux abords des futures gares.

L'ORF a donc décidé en 2019 de constituer un comité permanent composé d'institutionnels, de professionnels de l'immobilier ainsi que de chercheurs, sous la présidence de Sabine Baïetto Beysson, qui vise à approfondir la connaissance et l'analyse de l'évolution des prix des marchés fonciers et immobiliers des quartiers des futures gares.

Ce comité a souhaité demander à Alexandre Coulondre, expert indépendant et chercheur associé au LATTS (Laboratoire Techniques, Territoires et Sociétés), de produire une connaissance synthétique sur les marchés du logement en Île-de-France et mesurer le rôle des futures gares dans leur évolution.

Cette étude a pour intérêt de présenter une approche territorialisée par la mise en œuvre d'une typologie des marchés à une maille infracommunale sur l'ensemble du territoire régional afin de produire une analyse croisée entre les quartiers des nouvelles gares et l'évolution des marchés immobiliers locaux.



Liste des membres du comité

Audrey Avias • **SGP**
Sabine Baietto-Beysson • **ORF**
Franck Baltzer • **EPFIF**
Catherine Barbé • **SGP**
Marie-Antoinette Basciani-Funestre • **ORF/DRIEA**
François Bertrand • **EPFIF**
Pierre Bibet • **FPI-IDF**
Catherine Boillot • **CDC**
Jean Bosvieux • **Politiquedulogement.com**
Cyril Charteux • **Plaine commune**
Sophie Collomp • **CAPEM**
Jean-François Côte • **PNS**
Mireille Coucaud • **ORF/DRIEA**
Alexandre Coulondre • **Chercheur indépendant**
Alain David • **PNS**
Jean-Claude Driant • **Ecole Urbanisme de Paris**
Fabien Ducasse • **CDC**
Marine Duros • **ENS-EHESS**
Laurent Escobar • **Adéquation**
Jean Foisil • **EPFIF**
Eric Lascrombe • **IN'LI**
Gwenola Le Foll • **ORF/DRIEA**
William Le Goff • **AORIF**
Florence Menez • **Urbanics**
Éric Morau • **ORF/DRIEA**
Philippe Pauquet • **ORF/Institut Paris Region**
Geneviève Prandi • **OLAP**
Emmanuel Trouillard • **ORF/Institut Paris Region**
Sophie Weil • **Sem Plaine**
Guillaume Zwang • **SGP**

Partie 1 : Etat des lieux du marché du logement francilien

Autour de 150 000 ventes de logements par an

En Île-de-France, le marché du logement « ordinaire » (voir encadré 2) oscille dans la décennie 2010 entre 130 000 et 170 000 transactions par an.

En 2017, on comptabilise près de 142 000 ventes de logements pour une valeur cumulée avoisinant 44 milliards d'euros (€). Les transactions se concentrent à 70% dans le segment des appartements (98 000 ventes). Le prix moyen d'un appartement est de 295 000 €. Le prix au mètre carré (m²) est de 5 300 €. Dans le segment des maisons (44 000 transactions), le prix moyen d'un bien se situe autour de 345 000 €. Toujours sur la question des prix, il est à noter que le montant moyen d'une vente de logement en Île-de-France a évolué de 10% entre 2010 et 2017.

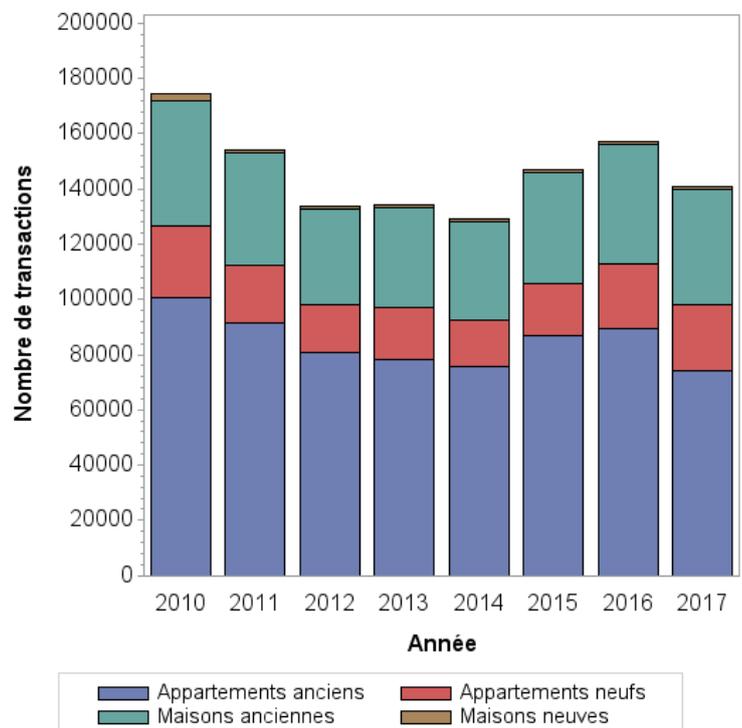
Encadré 1 : Les données « DV3F »

Les analyses reposent sur l'utilisation de la base de données « DV3F » (voir aussi annexe 1). Il s'agit d'une version augmentée du fichier « DVF » (Demande de Valeurs Foncières) obtenue par l'ajout d'informations des Fichiers Fonciers. Cette base décrit avec un grand nombre de variables toutes les mutations immobilières réalisées à titre onéreux sur le territoire. Les millésimes mis à notre disposition dans le cadre de cette étude par la DRIEA-IDF couvrent la période 2010-2017.

Encadré 2 : Une étude transversale sur le logement « ordinaire » (neuf et ancien)

Il est rare de trouver des analyses portant sur l'ensemble des segments du marché du logement : maison, appartement, neuf et ancien. Pour cause, beaucoup de sources de données sont spécialisées dans l'un ou l'autre des segments. La force du fichier DVF, et par extension de DV3F, est de permettre une approche globale articulant tous les segments.

Précisons néanmoins que nous avons conservés ici uniquement le marché du logement « ordinaire », c'est-à-dire : les ventes (non prise en compte des expropriations, échanges et adjudications) d'appartements ou de maisons (avec ou sans dépendances) achetés à l'unité (hors ventes en bloc) en vue d'être habités (hors achats pour démolition).



Graphique 1 : Les ventes de logements en Île-de-France par segment (2010-2017)

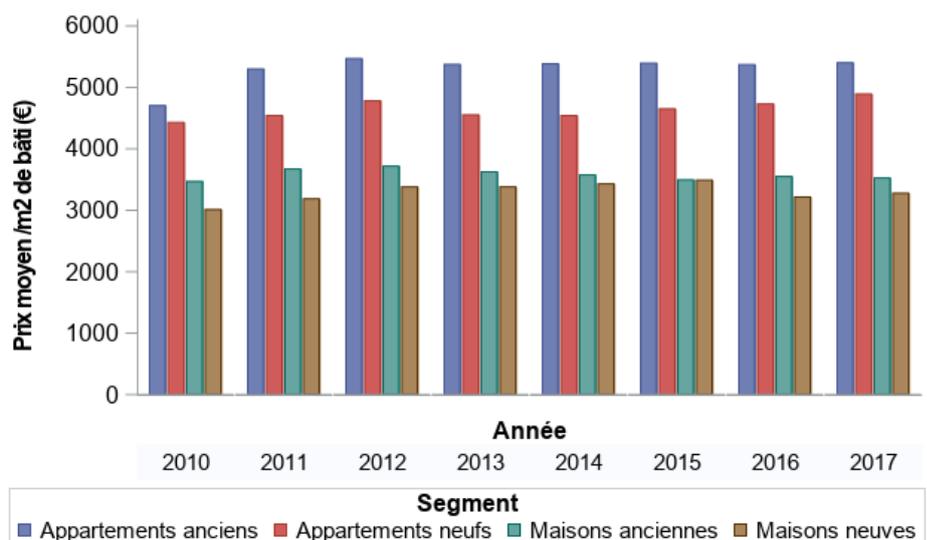
Auteur : A. Coulondre - Source : DV3F (2018 - DGFIP, CEREMA) – Maitres d'ouvrage : orf, driaa ©

Un logement sur cinq est vendu « neuf »

(voir définition p.23). Plus précisément, le neuf représente 18% des ventes en 2017. Cette proportion affiche une certaine stabilité sur la période (voir graphique 1). La quasi-totalité des logements neufs vendus en Île-de-France sont des appartements (95% des ventes environ).

Un immobilier ancien plus valorisé que le neuf à l'échelle régionale

A l'échelle régionale, les logements anciens sont vendus à des prix supérieurs aux logements neufs (voir graphique 2). En 2017, les appartements anciens s'échangent à un prix unitaire moyen de 5 500 €/m². Ce prix est de 4 900 €/m² pour les appartements neufs. De même dans le segment des maisons pour lequel les biens anciens s'échangent en moyenne à 3 500 €/m², alors que les biens neufs se vendent en moyenne à 3 200 €/m².



Graphique 2 : Les prix unitaires des logements en Île-de-France par segment (2010-2017)

Auteur : A. Coulondre - Source : DV3F (2018 - DGFIP, CEREMA) – Maitres d'ouvrage : orf, dria ©
(Prix : TTC, comprenant d'éventuels frais d'agence - Surface : réelle du bâti (et non Carrez))

Cette valorisation supérieure de l'ancien s'explique notamment par la géographie des marchés. Le territoire francilien affiche de fortes valeurs au centre (notamment dans Paris *intramuros*). Or, le centre comporte presque exclusivement des logements anciens. Les programmes neufs y sont rares.

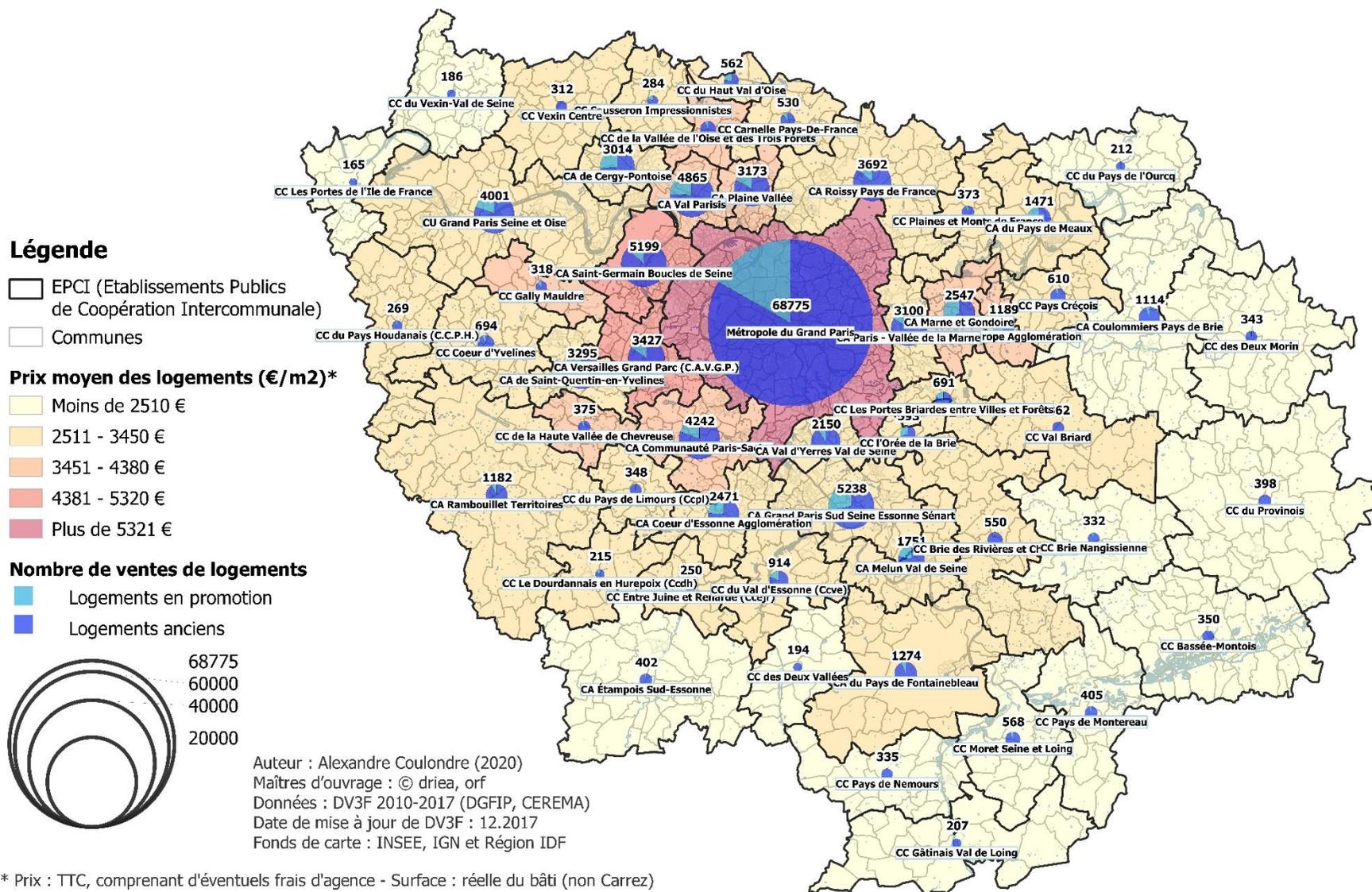
Un dynamisme concentré dans la Métropole du Grand Paris

L'échelle des EPCI (Etablissements Publics de Coopération Intercommunale) apporte une lecture plus fine des dynamiques immobilières régionales. Il ressort qu'au centre de la région, la Métropole du Grand Paris (MGP) concentre la moitié des volumes de transactions et aussi les prix les plus élevés (voir carte 1 ci-après). En 2017, la MGP enregistre 68 875 ventes de logements (appartements et maisons) pour un prix moyen de 6 250 €/m².

Autour de la MGP les situations sont contrastées. Les EPCI limitrophes enregistrent généralement entre 2 000 et 5 000 transactions par an. Mais les prix diffèrent fortement selon les cas. Les territoires de l'ouest affichent des valeurs plus élevées. C'est le cas par exemple de la communauté d'agglomération « Saint-Germain Boucle de Seine » dans laquelle les logements s'échangent en moyenne à 4 700 €/m². Les EPCI de l'est et du sud affichent des valeurs plus limitées malgré des volumes qui peuvent être importants. Par exemple, la communauté d'agglomération « Grand Paris Sud Seine Essonne Sénart » enregistre plus de 5 000 transactions par an et des prix moyens se situant autour de 2 300 €/m². A l'est, notons le cas particulier des communautés d'agglomérations « Val d'Europe Agglomération » et « Marne et Gondoire » qui s'imposent comme des pôles locaux de plus forte valorisation résidentielle avec des prix unitaires moyens proches des territoires de l'ouest (voir carte 1).

Les intercommunalités situées aux extrémités de la région enregistrent un bien plus faible dynamisme immobilier associant des valeurs et des volumes relativement bas.

Carte 1 : Volumes et valeurs des transactions résidentielles dans les EPCI d'Île-de-France en 2017



Partie 2 : La mosaïque francilienne des micro-marchés du logement

Une typologie immobilière des quartiers

Les différentes parties de l'Île-de-France ne sont pas intégrées dans les mêmes dynamiques immobilières (voir partie 1). Ainsi, il est pertinent de positionner l'analyse à une échelle fine comme celle des quartiers. Le découpage en IRIS proposé par l'INSEE permet une telle approche du territoire (voir encadré 3).

La démarche proposée ici consiste à bâtir une typologie immobilière des IRIS. Il s'agit d'identifier des groupes d'IRIS statistiquement ressemblants sur le plan des dynamiques observées dans leurs marchés résidentiels. Pour caractériser ces dynamiques immobilières locales, un panel de trois variables a été retenu :

Encadré 3 : Le découpage en « IRIS »

L'objectif est ici de considérer une maille infracommunale renvoyant à ce que les habitants pourraient considérer comme des « quartiers ». Le découpage en IRIS (Îlots Regroupés pour l'Information Statistique) proposé par l'INSEE renvoie à cette notion. L'INSEE repère 5 258 IRIS en Île-de-France (zonage 2017). Chaque maille comprend autour de 2 000 habitants (jusqu'à 5 000 dans les zones denses) tout en prenant en compte les frontières urbaines significatives (coupures ferroviaires, etc.).

Le prix moyen

Le prix moyen dans un IRIS est calculé par mètre carré pour le cas des appartements. Dans le cas des maisons, il s'agit du prix moyen total.

La part des ventes dans le stock

Cet indicateur rapporte le nombre de ventes dans un IRIS au stock de logements présents dans cet IRIS (données du Recensement de la Population de l'INSEE, 2015).

La part du neuf dans les ventes

Cette variable rapporte le nombre de logements neufs vendus dans un IRIS au nombre total de logements vendus dans ce même IRIS.

Plusieurs choses sont à noter concernant ce panel de variables. D'abord, les IRIS sont caractérisés par des valeurs relatives. Il s'agit de mettre de côté les effets « taille ». Ensuite, le panel n'intègre pas d'indications géographiques. Les IRIS sont caractérisés sans tenir compte *a priori* de leur localisation. Enfin, il intègre à la fois des informations sur les prix, les volumes et les acteurs. En l'occurrence, il s'agit d'identifier le rôle des acteurs de la production neuve (notamment les promoteurs qui représentent l'essentiel des volumes de ventes). Finalement, ce panel spécifique de variables permet d'appréhender des modèles de valorisation. La typologie des IRIS rapprochera les marchés micro-locaux qui affichent les mêmes modalités de valorisation immobilière.

Notons pour finir que cette approche par typologie est résolument relativiste. Les types sont identifiés par une procédure statistique de classification (CAH) qui ne donne pas directement un sens à chaque groupe. Cette interprétation est faite *a posteriori* en comparant les chiffres des différents groupes obtenus. Ainsi, lorsque nous repérons par exemple des marchés « prestigieux » (voir ci-après), il s'agit plus exactement des marchés les plus prestigieux du territoire au cours de la période d'étude.

Dix types de micro-marchés résidentiels en Île-de-France

Sur la période 2015-2017, dix types de micro-marchés du logement¹ peuvent être identifiés en Île-de-France (voir description des types dans les tableaux 1 et 2 ainsi que dans les cartes 2 et 3 ci-après) :

Anciens prestigieux

Micro-marchés dans lesquels les transactions se réalisent quasi-exclusivement dans l'ancien. Ils enregistrent les prix les plus élevés du territoire. Le nombre de ventes est important mais limité en rapport du stock. Ce sont des IRIS denses avec un bâti résidentiel prestigieux.

Anciens valorisés

Micro-marchés intégrés dans les mêmes dynamiques que les micro-marchés prestigieux mais à un degré inférieur. Ils affichent des ventes surtout dans l'ancien et à des prix élevés. Ces ventes sont nombreuses mais peu importantes rapportées au stock de logements.

Anciens intermédiaires

Micro-marchés dans lesquels les transactions se réalisent majoritairement dans l'ancien. Ils affichent des chiffres proches de la moyenne régionale que ce soit en termes de prix ou de volumes. Ils ont une position intermédiaire dans la hiérarchie immobilière des IRIS.

Anciens à deux vitesses

Micro-marchés de l'ancien qui affichent des dynamiques inverses selon les segments. Les maisons ou les appartements sont intégrées dans un processus de valorisation alors que l'autre segment évolue plus lentement voire stagne (voir annexe 2).

Anciens moins attractifs

Micro-marchés de l'ancien affichant les prix les plus bas. Les volumes de ventes cumulés sont significatifs mais surtout parce que le nombre d'IRIS regroupés dans la catégorie est très grand. Ce sont les micro-marchés anciens les moins valorisés et les moins dynamiques.

Valorisés investis par les promoteurs

Micro-marchés dans lesquels un nombre significatif de transactions est réalisé dans le neuf (promotion). Les prix sont comparables en moyenne aux marchés intermédiaires. Mais ils sont bien plus élevés dans le segment du neuf. Ce sont des IRIS en valorisation du fait notamment de l'action des promoteurs.

Intermédiaires investis par les promoteurs

Micro-marchés où la neuf est très présent (une vente sur deux). Les prix sont plus bas que dans les IRIS « valorisés investis par les promoteurs » mais on repère la même logique de valorisation à travers les programmes neufs (les logements neufs affichant des prix bien plus élevés).

Moins attractifs investis par les promoteurs

Micro-marchés situés au bas de la hiérarchie parmi les IRIS comptant une part significative de ventes dans le neuf. Les programmes neufs tirent toujours le processus de valorisation mais à un degré inférieur car les quartiers en question partent initialement d'un niveau de prix bien plus bas.

¹ Cette typologie générale des micro-marchés du logement est une synthèse de deux premières typologies : une élaborée sur le segment des appartements, une autre sur celui des maisons (voir méthodologie en annexe 2).

Type de micro-marchés	Nombre d'IRIS	Nombre de logements en stock (appartements et maisons)	Nombre de ventes par IRIS par an (appartements et maisons)	Nombre de ventes par an (appartements et maisons)	Nombre de ventes par an dans le neuf (appartements et maisons)	Part du type de micro-marchés dans l'ensemble des ventes	Part de l'ensemble des ventes dans le stock (rapportée à l'année)
	Variable illustrative	Variable illustrative	Variable illustrative	Variable illustrative	Variable illustrative	Variable illustrative	Variable active
Anciens prestigieux	596	888 675	32	19 280	672	13,0%	2,2%
Anciens valorisés	674	948 704	32	21 315	335	14,4%	2,2%
Anciens intermédiaires	350	473 116	37	13 108	1 550	8,9%	2,8%
Anciens moins attractifs	2 294	1 988 684	20	46 275	667	31,3%	2,3%
Anciens à deux vitesses	21	20 906	22	463	5	0,3%	2,2%
Valorisés investis par les promoteurs	25	31 339	48	1 201	396	0,8%	3,8%
Intermédiaires investis par les promoteurs	380	507 298	48	18 327	9 467	12,4%	3,6%
Moins attractifs investis par les promoteurs	550	698 764	45	24 753	7 744	16,7%	3,5%
D'aménagement et de promotion	44	32 077	69	3 037	2 247	2,1%	9,5%
Hors-marché (<3 mutations / an / IRIS)	324	146 039	0,5	154	19	0,1%	/

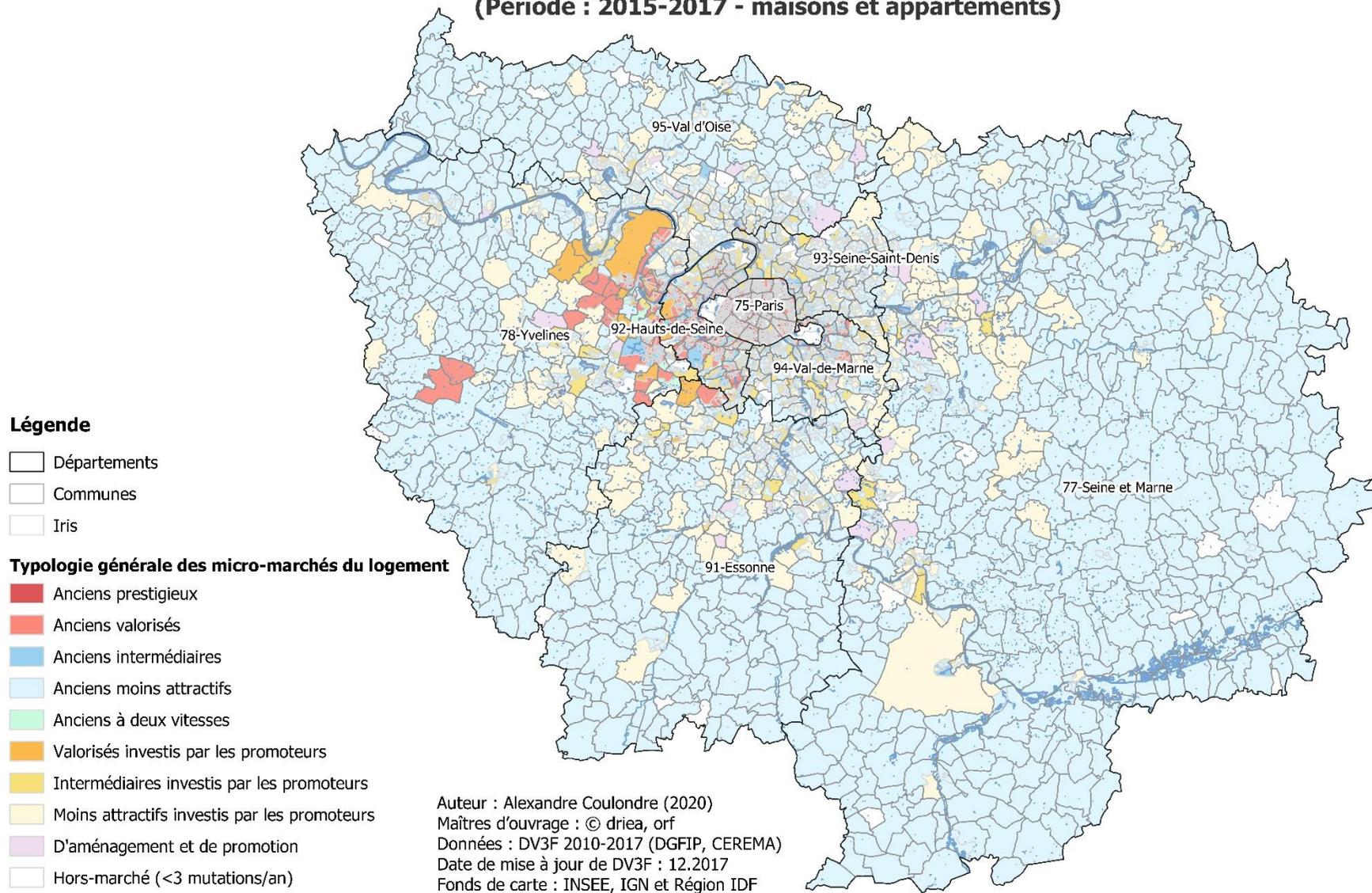
Type de micro-marchés	Part du neuf dans l'ensemble des ventes	Prix moyen par m ² d'un appartement	Prix moyen d'une maison	Prix moyen par m ² d'un appartement neuf	Prix moyen d'une maison neuve	Evolution du prix moyen par m ² d'un appartement*	Evolution du prix moyen d'une maison*
	Variable active	Variable active	Variable active	Variable illustrative	Variable illustrative	Variable illustrative	Variable illustrative
Anciens prestigieux	3,5%	9 161 €	2 365 115 €	10 820 €	2 070 611 €	2,3%	-7,7%
Anciens valorisés	1,6%	6 292 €	888 178 €	7 338 €	824 407 €	0,8%	4,6%
Anciens intermédiaires	11,8%	4 982 €	678 525 €	6 662 €	649 757 €	1,4%	0,0%
Anciens moins attractifs	1,4%	2 766 €	280 532 €	3 935 €	314 070 €	-5,8%	-0,5%
Anciens à deux vitesses	1,0%	3 607 €	617 450 €	4 906 €	722 420 €	-7,3%	2,4%
Valorisés investis par les promoteurs	32,9%	4 764 €	718 130 €	5 514 €	873 290 €	4,2%	3,3%
Intermédiaires investis par les promoteurs	51,7%	3 957 €	520 963 €	4 428 €	538 708 €	4,7%	28,6%
Moins attractifs investis par les promoteurs	31,3%	3 476 €	318 335 €	3 981 €	366 787 €	3,5%	0,0%
D'aménagement et de promotion	74,0%	4 020 €	337 049 €	4 139 €	289 938 €	11,5%	13,0%
Hors-marché (<3 mutations / an / IRIS)	/	/	/	/	/	/	/

Tableaux 1 et 2 : Description statistique des types de micro-marchés résidentiels (période 2015-2017)

Auteur : A. Coulondre - Sources : DV3F (2018 – DGFIP, CEREMA), RP2015 (INSEE) – Maitres d'ouvrage : orf, dria ©

* Evolution du prix moyen par rapport à la période (2012-2014) à périmètre constant (zonage de la période 2015-2017). Les évolutions de prix sont données à périmètre constant car la méthodologie employée repère les types de façon relative au sein de chaque période. Ainsi, les types ne renvoient pas forcément aux mêmes iris d'une période à l'autre.

Carte 2 : Typologie générale des micro-marchés du logement en Île-de-France (Période : 2015-2017 - maisons et appartements)



Carte 3 : Typologie générale des micro-marchés du logement à Paris et en petite couronne

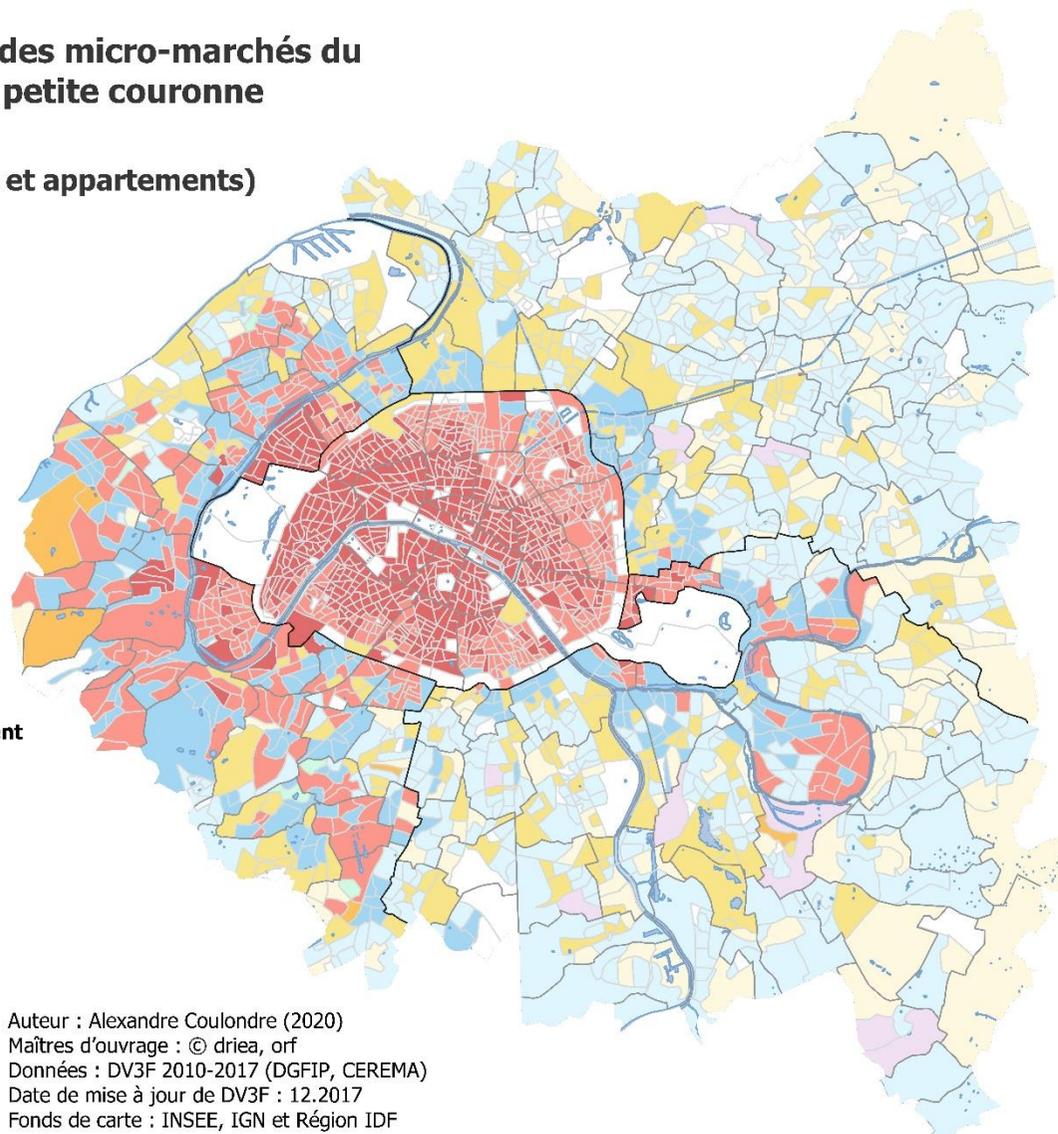
(Période : 2015-2017 - maisons et appartements)

Légende

- Départements
- Communes
- Iris

Typologie générale des micro-marchés du logement

- Anciens prestigieux
- Anciens valorisés
- Anciens intermédiaires
- Anciens moins attractifs
- Anciens à deux vitesses
- Valorisés investis par les promoteurs
- Intermédiaires investis par les promoteurs
- Moins attractifs investis par les promoteurs
- D'aménagement et de promotion
- Hors-marché (<3 mutations/an)



Auteur : Alexandre Coulondre (2020)
Maîtres d'ouvrage : © driaa, orf
Données : DV3F 2010-2017 (DGFIP, CEREMA)
Date de mise à jour de DV3F : 12.2017
Fonds de carte : INSEE, IGN et Région IDF

D'aménagement et de promotion

Micro-marchés dans lesquels les ventes se réalisent quasi-exclusivement dans le neuf. Il s'agit d'IRIS ayant peu de logements avant l'arrivée d'un important programme de promotion et/ou d'aménagement qui fait bondir les volumes de ventes ainsi que les prix.

Hors-marché

Catégorie qui réunit les IRIS réalisant moins de trois transactions de logements par an sur la période triennale. Il s'agit bien souvent de secteurs accueillant des activités économiques et qui ne proposent pas une offre significative de logements.

Des îlots de forte valorisation dans un océan de moindre attractivité

Les dix types de micro-marchés ne sont pas représentés de façon équivalente sur le territoire francilien.

Les tableaux 1 et 2 (ci-dessus, p.8) montrent de façon assez contre-intuitive que le type le plus fréquent est l'« ancien moins attractif ». Il concerne 45% des IRIS franciliens. Ces IRIS abritent seulement 31% des transactions et affichent des prix relativement bas et qui stagnent, voire baissent². D'un point de vue géographique, la carte 2 montre que ces micro-marchés se situent généralement loin du centre. La grande couronne francilienne apparaît alors comme un océan d'IRIS « moins attractifs ». Précisons toutefois que ces micro-marchés ne doivent pas nécessairement être interprétés comme des repoussoirs. Ils apparaissent « moins attractifs » non pas en tant que tel, mais de façon relative par rapport aux autres quartiers de la région (notamment les espaces les plus centraux).

Ensuite, une série de quartiers témoignent de dynamiques immobilières « intermédiaires »³. C'est le cas de 25% des IRIS. Leur géographie est plus contrastée. Ils prennent place en petite couronne ainsi que dans des secteurs peu excentrés de la grande couronne (voir cartes 2 et 3). Ils jouxtent bien souvent des IRIS plus nettement dynamiques et valorisés. C'est le cas notamment à l'ouest et au sud du département des Hauts-de-Seine. La géographie de ces micro-marchés rappelle que l'immobilier francilien ne peut s'appréhender uniquement à l'aune du schéma « centre-périphérie ». Le territoire forme une mosaïque dont le contenu ne dépend pas uniquement de l'éloignement au centre.

Finalement, seul un nombre limité de quartiers affichent une forte valorisation résidentielle. Les micro-marchés très dynamiques et valorisés (« anciens prestigieux », « anciens valorisés », « valorisés investis par les promoteurs ») ne représentent que 25% des IRIS. La carte 3 fait apparaître trois zones particulièrement concernées : Paris et ses communes frontalières, un axe allant de la capitale vers le département des Yvelines, ainsi qu'un ensemble d'IRIS proches du bois de Vincennes.

Les processus de valorisation immobilière sont donc fortement polarisés dans l'espace francilien. Un nombre restreint de lieux concentre les dynamiques résidentielles et font grimper les chiffres régionaux.

² L'évolution de -5% affichée dans le tableau 2 est une moyenne qui associe une majorité de chiffres proches de zéro à quelques baisses très importantes.

³ Nous faisons référence ici aux micro-marchés : « anciens intermédiaires », « anciens à deux vitesses », « intermédiaires investis par les promoteurs », « moins attractifs investis par les promoteurs », « d'aménagement et de promotion ».

Valorisation dans l'ancien *versus* valorisation par les projets urbains

Tous les quartiers en situation de valorisation immobilière ne sont pas caractérisés par les mêmes processus. La typologie des micro-marchés permet d'identifier au moins deux modèles qui ne prennent pas place dans les mêmes espaces.

Paris *intramuros* est souvent présenté comme un cas emblématique de forte valorisation résidentielle. L'approche par les micro-marchés valide ce point dans la mesure où la capitale concentre quasi-exclusivement des types « prestigieux » et « valorisés » (voir carte 3, p.10). Mais cet espace hyper-central incarne un modèle spécifique de dynamisme immobilier porté par la forte attractivité du bâti ancien.

A ce titre, Paris est très proche de communes comme Boulogne-Billancourt, Neuilly-sur-Seine, Levallois-Perret, Saint-Cloud, Saint-Germain-en-Laye, Le Vésinet, Vincennes, ou encore Saint-Maur-des-Fossés (voir carte 3, p.10). Celles-ci se composent de quartiers qui affichent parfois des prix plus bas mais qui sont néanmoins traversés par les mêmes modalités de valorisation dans l'ancien. A une échelle encore inférieure, on pourrait ajouter à cette famille, les IRIS les plus dynamiques de la catégorie « anciens intermédiaires » comme certains quartiers du centre de Pantin, Montreuil ou Clichy. Les prix y sont bien inférieurs mais les processus similaires.

La typologie des micro-marchés permet aussi d'identifier un autre modèle de valorisation, moins évident, moins prononcé, mais néanmoins significatif. Cette valorisation prend place dans des quartiers dont les chiffres moyens (volumes de ventes, niveaux de prix) n'indiquent pas forcément un tel phénomène. Malgré tout, la logique de montée en gamme apparaît clairement lorsque l'on tient compte des évolutions respectives du neuf et de l'ancien. Il s'agit en effet de quartiers dans lesquels la valorisation résidentielle est portée par les projets urbains et l'arrivée consécutive d'une offre de logements neufs d'un nouveau type.

Les micro-marchés « valorisés investis par les promoteurs » et « intermédiaires investis par les promoteurs » incarnent ce phénomène. Dans ces deux cas, les logements neufs représentent une part significative des transactions et sont vendus à des prix bien plus élevés que les logements anciens⁴ (voir tableaux 1 et 2, p.8). L'évolution des prix y est aussi plus soutenue. Ici, ce sont les acteurs de la construction, notamment les promoteurs (et avec eux : les aménageurs, les opérateurs fonciers, les collectivités territoriales), qui stimulent la valorisation des quartiers à travers des investissements dans de nouveaux bâtiments (et équipements).

Ces micro-marchés qui connaissent un processus de valorisation par l'arrivée de programmes neufs se localisent principalement en petite couronne (voir carte 3, p.10). Ils se répartissent en pointillé dans les trois départements concernés accentuant la mosaïque immobilière francilienne. On en retrouve à Saint-Ouen, dans le sud de Saint-Denis et d'Aubervilliers, ou encore dans des communes comme à Alfortville, Ivry-sur-Seine, Bagneux, Nanterre ou encore Gennevilliers.

⁴ Ce qui n'est pas le cas pour les micro-marchés « anciens prestigieux » ou « anciens valorisés » dans lesquels les rares logements neufs sont vendus en moyenne à des prix comparables à ceux des logements anciens.

Partie 3 : Les marchés résidentiels aux abords des futures gares

Des investissements massifs sont actuellement réalisés en Île-de-France pour améliorer l'offre de transports en commun. Il s'agit notamment de créer le réseau du Grand Paris Express (GPE), de prolonger les lignes 11 et 14 du métro, et de renforcer le Réseau Express Régional (RER) à travers la ligne Eole. Avec ces nouvelles lignes, des gares vont prochainement être créées ou renforcées. Quelles dynamiques résidentielles caractérisent les quartiers qui accueilleront ces futures infrastructures ?

Un panel de 38 futures gares en petite couronne

87 stations jalonnent à terme le tracé des nouvelles lignes ferroviaires prévues en Île-de-France (GPE, Eole, lignes 11 et 14). Parmi elles, nous avons considéré uniquement les stations dont la mise en service est prévue avant 2025, faisant l'hypothèse que l'impact immobilier des stations plus tardives serait moins notable (élimination de 36 gares sur 87). Nous avons par ailleurs gardé seulement les stations situées en petite couronne afin de disposer d'un panel plus cohérent en termes de contexte urbain (élimination de 13 gares supplémentaires : 2 à Paris, 11 en grande couronne). Ces critères de sélection conduisent à se focaliser finalement sur 38 gares (voir carte 4, p.14).

Les « quartiers de gares » sont définis, eux, comme les périmètres de 800 mètres autour des stations. Précisons qu'une partie des 38 stations sont créées, d'autres sont simplement renforcées. Les quartiers des futures gares ne sont donc pas systématiquement de nouveaux quartiers de gares.

Une diversité de marchés résidentiels aux abords des futures gares

Les 38 futures gares de petite couronne s'insèrent dans des marchés résidentiels qui connaissent une activité significative. Dans les périmètres de 800 mètres, 6 000 ventes de logements sont enregistrées en moyenne chaque année sur la période 2015-2017, soit 12% des transactions de la petite couronne. La valeur cumulée de ces ventes dans les quartiers de gares s'élève à 1,6 milliard d'euros par an.

Considérés individuellement, les quartiers des futures gares affichent une grande diversité. Certaines gares sont prévues dans des zones peu denses en habitations n'ayant pas vraiment de marché résidentiel (MIN Portes de Thiais, Pont de Rungis). D'autres affichent des volumes de ventes supérieurs à 400 transactions par an (Issy RER, Châtillon-Montrouge).

En termes de prix, là-encore la diversité est grande (voir cartes 4 et 5 ci-après). Assez logiquement, les quartiers de gares situées au sud et à l'est de la capitale affichent des prix dépassant 4 400 €/m² pour les appartements et 448 000 € pour les maisons (Pont de Sèvres, Nanterre la folie). A l'inverse, les quartiers des futures gares situées au nord de la Seine-Saint-Denis (Aulnay, Sevran-Beaudottes) enregistrent sur la période 2015-2017 des prix moyens inférieurs à 2 200 €/m² pour les appartements et 258 000 € pour les maisons.

Carte 4 : Prix des appartements dans les quartiers des futures gares

(Focus sur 38 gares de petite couronne - période : 2015-2017)

Légende

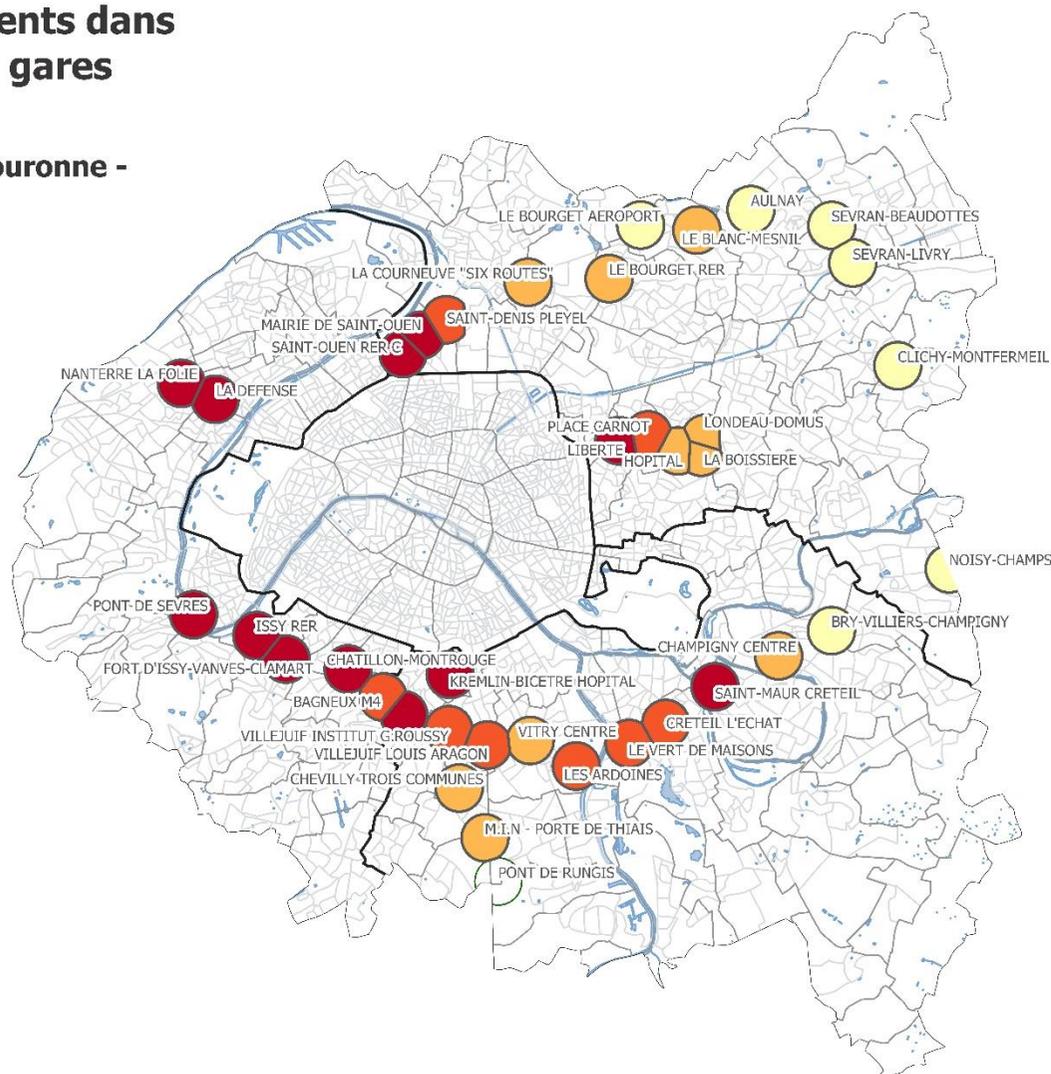
-  Départements
-  Communes
-  Iris

Quartiers de gares

-  Périmètre de 800 mètres autour des stations

Prix moyen €/m² des appartements*

-  Hors-marché
-  1700 - 2290 €
-  2291 - 3460 €
-  3461 - 4450 €
-  4451 - 6870 €



Panel des gares retenues : gares de petite couronne des nouveaux réseaux ferroviaires (GPE, Eole, lignes 11 et 14) dont la mise en service est prévue avant 2025

Auteur : Alexandre Coulondre (2020)

Maîtres d'ouvrage : © dria, orf

Données : DV3F 2010-2017 (DGFIP, CEREMA)

Date de mise à jour de DV3F : 12.2017

Fonds de carte : INSEE, IGN, ORF et Région IDF

* Prix : TTC, comprenant d'éventuels frais d'agence - Surface : réelle du bâti (non Carrez)

Carte 5 : Prix des maisons dans les quartiers des futures gares

(Focus sur 38 gares de petite couronne - période : 2015-2017)

Légende

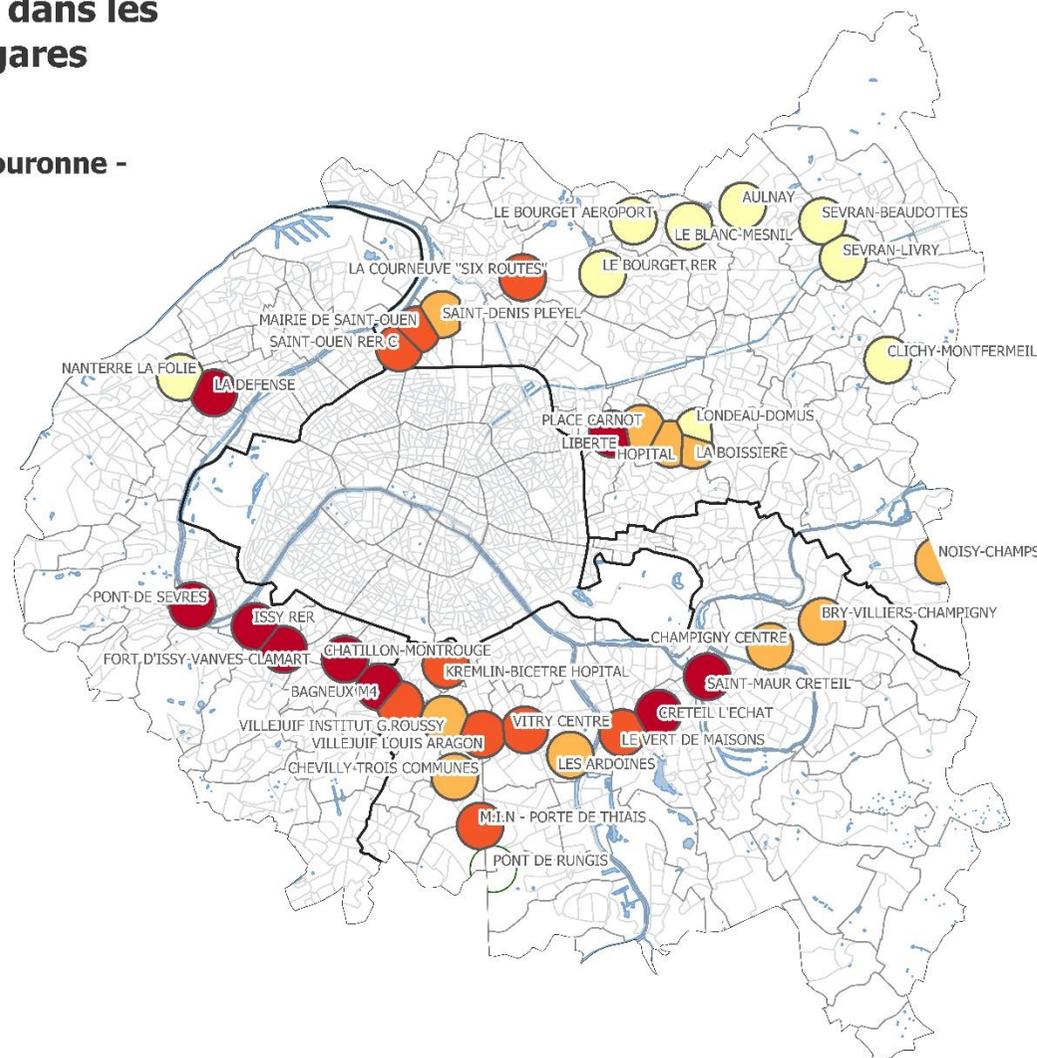
-  Départements
-  Communes
-  Iris

Quartiers de gares

-  Périmètre de 800 mètres autour des stations

Prix moyen des maisons (€)*

-  Hors-marché
-  210 000 - 258 999 €
-  259 000 - 354 999 €
-  355 000 - 447 999 €
-  448 000 - 1 210 000 €



Panel des gares retenues : gares de petite couronne des nouveaux réseaux ferroviaires (GPE, Eole, lignes 11 et 14) dont la mise en service est prévue avant 2025

Auteur : Alexandre Coulondre (2020)

Maîtres d'ouvrage : © dria, orf

Données : DV3F 2010-2017 (DGFIP, CEREMA)

Date de mise à jour de DV3F : 12.2017

Fonds de carte : INSEE, IGN, ORF et Région IDF

* Prix : TTC, comprenant d'éventuels frais d'agence

Partie 4 : La dynamique des micro-marchés aux abords des futures gares

L'activité immobilière enregistrée dans les quartiers des futures gares est-elle spécifique ? Nous proposons de répondre à cette question en mobilisant la grille de lecture des micro-marchés (voir partie 2). Il s'agit donc de savoir si les types de micro-marchés (c'est-à-dire les types de processus de valorisation résidentielle) s'avèrent particuliers dans ces quartiers quand on les compare au reste de la petite couronne (zone où l'ensemble des 38 futures gares du panel sont localisées).

Quels micro-marchés dans les quartiers des futures gares ?

La partie 3 indique que les futures gares s'inscrivent dans des contextes immobiliers variés. L'approche par les micro-marchés confirme ce point (voir carte 6 ci-après). Certaines gares s'implantent dans des micro-marchés « prestigieux » (Pont de Sèvres) quand d'autres s'inscrivent dans des micro-marchés « moins attractifs » (Le Bourget RER).

Y a-t-il néanmoins des types de micro-marchés plus récurrents dans les quartiers de gares qu'ailleurs ? Sur ce point, le tableau 3 indique que les zones de 800 mètres autour des futures stations abritent plus rarement qu'ailleurs en petite couronne des IRIS « prestigieux » ou « valorisés » dans l'ancien. Les marchés de l'ancien qui sont surreprésentés dans ces périmètres sont les marchés « intermédiaires ».

Type de micro-marchés	Périmètre : Petite couronne		
	Réccurrence du type parmi les IRIS de petite couronne	Réccurrence du type parmi les IRIS des quartiers des 38 futures gares	Différence (nombre de points)
Anciens prestigieux	3,1%	0,7%	-2,4
Anciens valorisés	14,9%	9,1%	-5,7
Anciens intermédiaires	16,4%	17,1%	+0,7
Anciens moins attractifs	34,6%	35,0%	+0,3
Anciens à deux vitesses	0,3%	0,0%	-0,3
Valorisés investis par les promoteurs	0,4%	0,0%	-0,3
Intermédiaires investis par les promoteurs	14,3%	17,1%	+2,8
Moins attractifs investis par les promoteurs	9,5%	11,2%	+1,6
D'aménagement et de promotion	0,6%	1,4%	+0,8
Hors-marché (<3 mutations/an)	5,9%	8,4%	+2,4

Tableau 3 : Types de micro-marchés aux abords des 38 futures gares (période 2015-2017)

Auteur : A. Coulondre - Sources : DV3F (2018 – DGFIP, CEREMA), RP2015 (INSEE) – Maitres d'ouvrage : orf, dria ©

Notons par ailleurs que les marchés « investis par les promoteurs » (qu'ils soient « moins attractifs » ou « intermédiaires ») sont eux aussi surreprésentés dans les quartiers des futures gares. Il semble donc que le développement d'une nouvelle station crée un contexte local propice aux projets immobiliers, et à une certaine montée en gamme des logements dans le neuf.

Carte 6 : Micro-marchés résidentiels et quartiers des futures gares

(Focus sur 38 gares de petite couronne - période : 2015-2017)

Légende

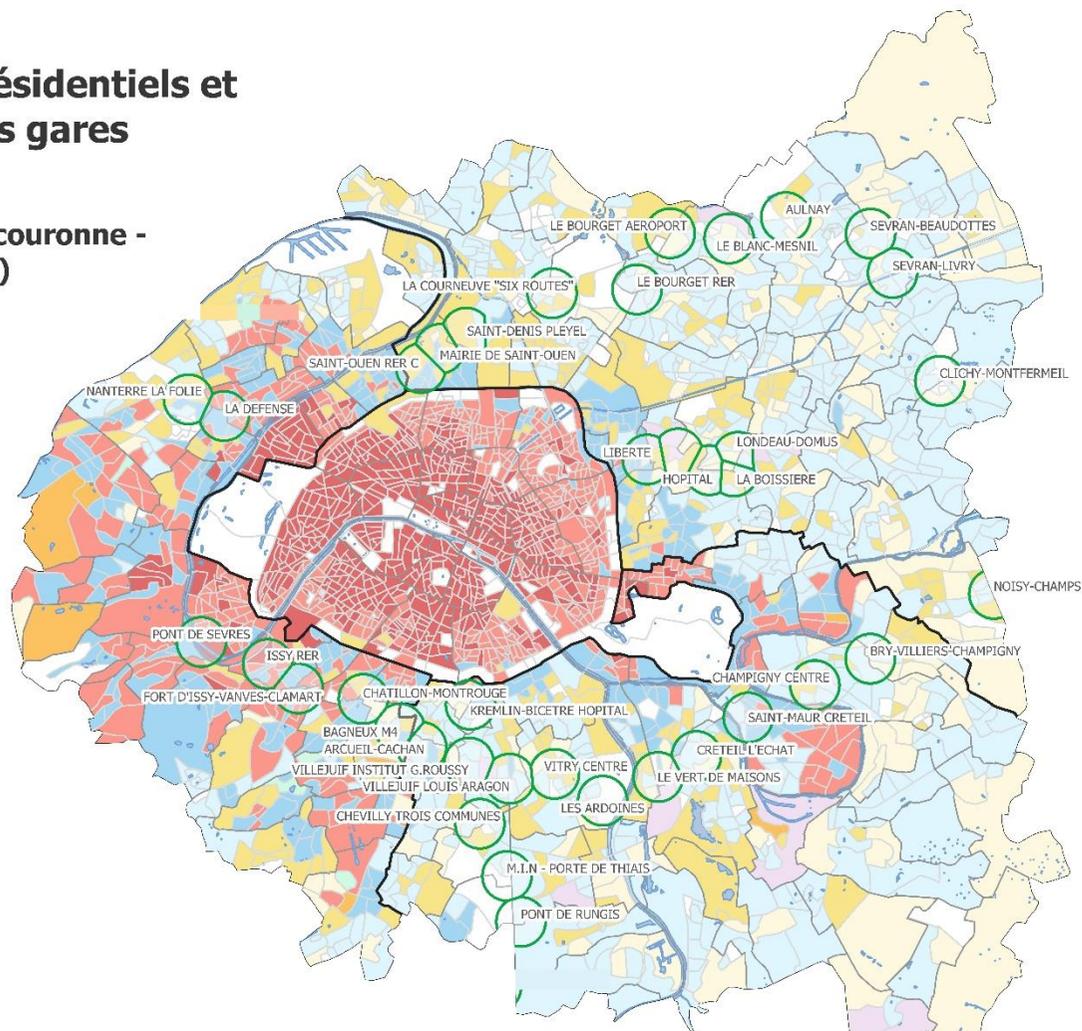
-  Départements
-  Communes
-  Iris

Quartiers de gares

-  Périmètre de 800 mètres autour des stations

Typologie générale des micro-marchés du logement

-  Anciens prestigieux
-  Anciens valorisés
-  Anciens intermédiaires
-  Anciens à deux vitesses
-  Anciens moins attractifs
-  Valorisés investis par les promoteurs
-  Intermédiaires investis par les promoteurs
-  Moins attractifs investis par les promoteurs
-  D'aménagement et de promotion
-  Hors-marchés (<3 mutations/an)



Auteur : Alexandre Coulondre (2020)
 Maîtres d'ouvrage : © dria, orf
 Données : DV3F 2010-2017 (DGFIP, CEREMA)
 Date de mise à jour de DV3F : 12.2017
 Fonds de carte : INSEE, IGN, ORF et Région IDF

Panel des gares retenues : gares de petite couronne des nouveaux réseaux ferroviaires (GPE, Eole, lignes 11 et 14) dont la mise en service est prévue avant 2025

Les signes d'une trajectoire ascendante près de certaines gares

Qu'en est-il en dynamique ? Les marchés immobiliers aux abords des futures stations évoluent-ils de façon spécifique ? Pour traiter cette question, la grille des micro-marchés est à nouveau utile. En la recalculant sur la période 2012-2014, les IRIS peuvent être classés dans la typologie à deux moments de leur histoire. Il est possible ainsi de faire ressortir des trajectoires (voir cartes 6 et 7, p.17 et 19).

Il apparaît alors que le cas le plus fréquent est la stabilité. 52% des IRIS présents dans les quartiers des futures gares ne changent pas de catégorie entre les périodes. Beaucoup d'entre eux (30%) sont et restent des micro-marchés « anciens intermédiaires ». Néanmoins, cela signifie que 48% des IRIS évoluent, ce qui est relativement important dans le laps de temps considéré (deux périodes triennales).

De telles évolutions sont-elles spécifiques aux quartiers des futures gares ou se retrouvent-elles partout en petite couronne ? Le tableau 4 (ci-après) présente la liste des trajectoires surreprésentées aux abords des gares. Il y en a 20. Parmi elles, 5 incarnent une logique de stabilité et 10 représentent un phénomène de valorisation. C'est le cas notamment des deux trajectoires les plus surreprésentées, à savoir le passage de micro-marchés « anciens moins attractifs » vers des situations de micro-marchés « anciens intermédiaires » ou « intermédiaires investis par les promoteurs ».

Ce résultat va dans le sens des conclusions esquissées précédemment, à savoir une tendance de montée en gamme près des futures gares. Mais cette tendance semble se mettre en œuvre surtout là où le projet de gare intervient dans un contexte initial de faible valorisation résidentielle. Deux quartiers sont emblématiques sur ce point :

- Le quartier de la gare « Mairie de Saint Ouen » sur le prolongement de la ligne 14. Dans celui-ci, 4 IRIS sont passés du statut « anciens moins attractifs » à celui d'« anciens intermédiaires » entre les deux périodes triennales.
- Le quartier de la station « La Courneuve - Six Routes » conjointement présente sur les lignes 16 et 17 du GPE. Dans ce quartier, 3 IRIS sont passés d'« anciens moins attractifs » à « intermédiaires investis par les promoteurs » entre les périodes triennales.



SGP©



SGP©

Encadré 4 : Limites et perspectives

Précisons que la grille de lecture des micro-marchés est avant tout descriptive. Les spécificités observées aux abords des futures gares sont imputables à une combinaison de facteurs qui dépassent généralement l'arrivée ou le renforcement d'une gare. L'approche par les micro-marchés ne prétend pas mesurer un effet gare « pur » (toutes choses égales par ailleurs). Elle vise plutôt à décrire les processus à l'œuvre sans faire à ce stade de hiérarchie entre les facteurs explicatifs. Rappelons par ailleurs que l'analyse porte sur les données de la période 2012-2017, une période relativement éloignée par rapport aux dates de mise en service (allant jusqu'à 2025). Ces résultats mériteraient donc d'être confirmés à travers une analyse portant sur les données de la période 2018-2020.

Carte 7 : Micro-marchés résidentiels et quartiers des futures gares

(Focus sur 38 gares de petite couronne - période : 2012-2014)

Légende

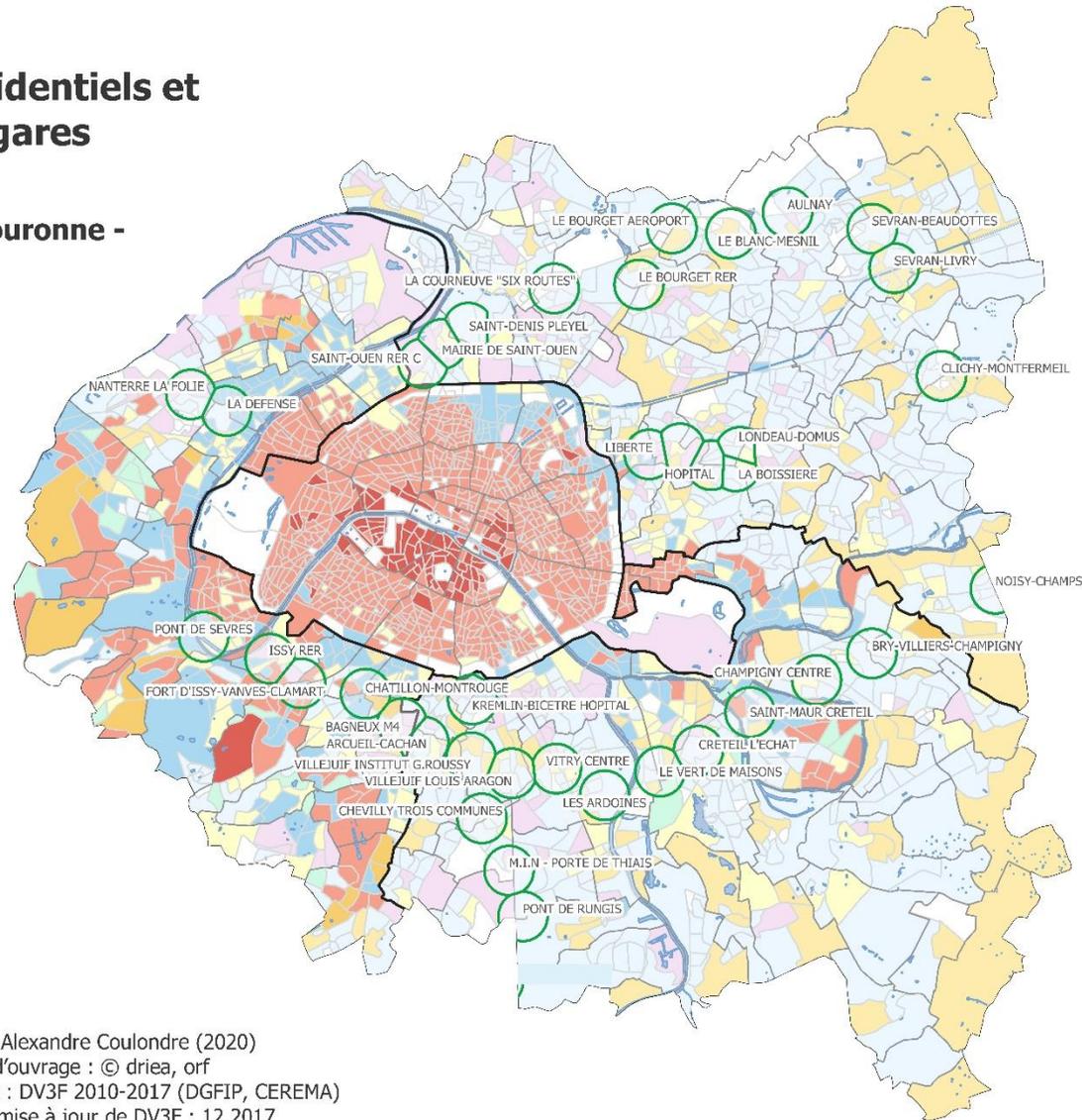
-  Départements
-  Communes
-  Iris

Quartiers de gares

-  Périmètre de 800 mètres autour des stations

Typologie générale des micro-marchés du logement

-  Anciens prestigieux
-  Anciens valorisés
-  Anciens intermédiaires
-  Anciens à deux vitesses
-  Anciens moins attractifs
-  Valorisés investis par les promoteurs
-  Intermédiaires investis par les promoteurs
-  Moins attractifs investis par les promoteurs
-  D'aménagement et de promotion
-  Hors-marchés (<3 mutations/an)



Panel des gares retenues : gares de petite couronne des nouveaux réseaux ferroviaires (GPE, Eole, lignes 11 et 14) dont la mise en service est prévue avant 2025

Auteur : Alexandre Coulondre (2020)
 Maîtres d'ouvrage : © dria, orf
 Données : DV3F 2010-2017 (DGFIP, CEREMA)
 Date de mise à jour de DV3F : 12.2017
 Fonds de carte : INSEE, IGN, ORF et Région IDF

Type de micro-marchés (période 2012-2014)	Type de micro-marchés (période 2015-2017)	Type de trajectoire	Périmètre : Petite couronne		
			Récurrence de la trajectoire parmi les IRIS de petite couronne	Récurrence de la trajectoire parmi les IRIS des quartiers des 38 futures gares	Différence (nombre de points)
Anciens moins attractifs	Anciens intermédiaires	valorisation	3,0%	5,9%	+2,9
Anciens moins attractifs	Intermédiaires investis par les promoteurs	valorisation	4,3%	6,6%	+2,3
Hors-marché (<3 mutations/an)	Hors-marché (<3 mutations/an)	stabilité	4,6%	6,6%	+2
D'aménagement et de promotion	Anciens intermédiaires	valorisation	0,5%	1,7%	+1,2
Moins attractifs investis par les promoteurs	Moins attractifs investis par les promoteurs	stabilité	3,6%	4,9%	+1,2
Anciens moins attractifs	Anciens moins attractifs	stabilité	28,3%	29,4%	+1
Hors-marché (<3 mutations/an)	Anciens moins attractifs	indéterminée	0,6%	1,4%	+0,8
D'aménagement et de promotion	Intermédiaires investis par les promoteurs	valorisation	4,5%	5,2%	+0,7
Anciens intermédiaires	Anciens valorisés	valorisation	4,0%	4,5%	+0,5
Intermédiaires investis par les promoteurs	Intermédiaires investis par les promoteurs	stabilité	3,4%	3,8%	+0,4
Anciens intermédiaires	Intermédiaires investis par les promoteurs	stabilité	0,7%	1,0%	+0,3
D'aménagement et de promotion	Hors-marché (<3 mutations/an)	indéterminée	0,3%	0,7%	+0,3
D'aménagement et de promotion	Intermédiaires investis par les promoteurs	valorisation	1,1%	1,4%	+0,3
Intermédiaires investis par les promoteurs	D'aménagement et de promotion	dévalorisation	0,1%	0,3%	+0,2
D'aménagement et de promotion	Anciens prestigieux	valorisation	0,1%	0,3%	+0,2
D'aménagement et de promotion	Anciens valorisés	valorisation	0,1%	0,3%	+0,2
Valorisés investis par les promoteurs	Moins attractifs investis par les promoteurs	dévalorisation	0,1%	0,3%	+0,2
Hors-marché (<3 mutations/an)	D'aménagement et de promotion	indéterminée	0,1%	0,3%	+0,2
Moins attractifs investis par les promoteurs	D'aménagement et de promotion	valorisation	0,1%	0,3%	+0,2
Moins attractifs investis par les promoteurs	Anciens intermédiaires	valorisation	0,1%	0,3%	+0,2

Tableau 4 : Les trajectoires immobilières surreprésentées aux abords des 38 futures gares de petite couronne

Auteur : A. Coulongre - Sources : DV3F (2018 – DGFIP, CEREMA), RP2015 (INSEE) – Maitres d'ouvrage : orf, dria ©

Lecture : 3% des IRIS de petite couronne sont passés du statut de micro-marchés « ancien moins attractif » à celui de micro-marchés « ancien intermédiaire » entre les période 2012-2014 et 2015-2017. Mais si l'on considère seulement les IRIS situés aux abords des nouvelles gares, cette même trajectoire de valorisation touche cette fois 5,9% d'entre eux.

Encadré 5 : Des tendances comparables aux abords des stations de la ligne Eole en grande couronne

Notre analyse des dynamiques immobilières aux abords des futures gares s'est focalisée sur les 38 stations prévues avant 2025 en petite couronne (voir parties 3 et 4). En grande couronne, 10 stations de la ligne Eole sont aussi prévues avant 2025. Elles s'intègrent dans des contextes territoriaux bien différents de sorte qu'il n'est pas judicieux de les associer à nos précédentes analyses. Il est néanmoins intéressant de questionner ces cas dans une analyse dédiée.

Il en ressort, qu'à des degrés différents, on retrouve des tendances comparables (voir tableau 5 ci-dessous). Tout comme en petite couronne, les micro-marchés surreprésentés aux abords des futures stations renvoient aux types « anciens intermédiaires » et « investis par les promoteurs » (qu'ils soient « valorisés », « intermédiaires » ou « moins attractifs »). En grande couronne aussi les nouvelles stations semblent s'inscrire dans un contexte local associant d'autres projets urbains, et notamment résidentiels.

Type de micro-marchés	Périmètre : Grande couronne		
	Réurrence du type parmi les IRIS de grande couronne	Réurrence du type parmi les IRIS des quartiers des 10 futures gares Eole situées en grande couronne	Différence (nombre de points)
Anciens prestigieux	0,1%	0,0%	-0,1
Anciens valorisés	3,4%	2,9%	-0,5
Anciens intermédiaires	1,9%	8,6%	+6,6
Anciens moins attractifs	67,2%	42,9%	-24,3
Anciens à deux vitesses	0,6%	0,0%	-0,5
Valorisés investis par les promoteurs	0,7%	8,6%	+7,8
Intermédiaires investis par les promoteurs	4,8%	11,4%	+6,6
Moins attractifs investis par les promoteurs	15,3%	25,7%	+10,4
D'aménagement et de promotion	1,3%	0,0%	-1,2
Hors-marché (<3 mutations/an)	4,7%	0,0%	-4,7

Tableau 5 : Types de micro-marchés aux abords des 10 futures gares de la ligne Eole situées en grande couronne (période 2015-2017)

Auteur : A. Coulondre - Sources : DV3F (2018 – DGFIP, CEREMA), RP2015 (INSEE) – Maitres d'ouvrage : orf, dria ©

En termes de trajectoire, là-encore des similitudes émergent. Si l'on considère l'évolution des IRIS au sein de la typologie des micro-marchés, les évolutions surreprésentées aux abords des futures gares de la ligne Eole laissent entrevoir des phénomènes de valorisation (voir tableau 6). Comme en petite couronne, ces effets de valorisation semblent être d'autant plus actifs que le projet de gare intervient dans un contexte initial de faible attractivité résidentielle (IRIS initialement « ancien moins attractif » devenant « investi par les promoteurs »).

Type de micro-marchés (période 2012-2014)	Type de micro-marchés (période 2015-2017)	Type de trajectoire	Périmètre : Grande couronne		
			Réurrence de la trajectoire parmi les IRIS de grande couronne	Réurrence de la trajectoire parmi les IRIS des quartiers des 10 futures gares Eole situées en grande couronne	Différence (nombre de points)
Anciens moins attractifs	Valorisés investis par les promoteurs	valorisation	6%	0%	+5,3
Intermédiaires investis par les promoteurs	Anciens intermédiaires	stabilité	6%	0%	+5,3
Moins attractifs investis par les promoteurs	Moins attractifs investis par les promoteurs	stabilité	11%	6%	+4,8
D'aménagement et de promotion	Moins attractifs investis par les promoteurs	dévalorisation	6%	2%	+3,7
Anciens moins attractifs	Intermédiaires investis par les promoteurs	valorisation	6%	2%	+3,6

Tableau 6 : Les trajectoires immobilières surreprésentées aux abords des 10 futures gares de la ligne Eole situées en grande couronne

Auteur : A. Coulondre - Sources : DV3F (2018 – DGFIP, CEREMA), RP2015 (INSEE) – Maitres d'ouvrage : orf, dria ©

Annexe 1 : Méthodologie

L'utilisation des données DV3F

Cette étude mobilise principalement la base de données DV3F. Proposée par le CEREMA, celle-ci reprend les données DVF (Demande de Valeurs Foncières) en les complétant par des informations provenant des Fichiers Fonciers, deux sources administrées par la DGFIP (Direction Générale des Finances Publiques). Alors que les données DVF doivent être organisées avant l'analyse (GnDVF, 2019), les données DV3F sont directement utilisables dans le cadre d'une étude des marchés (CEREMA, 2018).

Néanmoins, avant de pouvoir élaborer à une typologie générale des micro-marchés du logement, trois étapes de mises en forme doivent être réalisées :

- **Etape 1 - Qualifier les logements en VEFA**

DV3F recense l'ensemble des mutations immobilières réalisées à titre onéreux. Dans le résidentiel, les ventes de logements anciens comme les ventes de logements neufs figurent dans la base de données. Malgré tout, les ventes de logements neufs réalisées en VEFA (Vente en Etat Futur d'Achèvement) sont parfois mal qualifiées. En effet, il s'agit ici de ventes sur plan. Or, au moment de la vente, ces locaux n'existent pas toujours au sein du système d'informations de l'administration fiscale. Les données DV3F indiquent le lieu, la date et la valeur de la mutation mais n'indiquent pas les caractéristiques du local vendu. On ne sait pas s'il s'agit d'un logement.

Pour intégrer tout de même ces ventes dans une analyse des marchés, il est nécessaire de requalifier les données. Nous avons ici mis au point une méthode mesurant la probabilité qu'une mutation en VEFA mal qualifiée soit une vente de logement. Pour cela, nous avons considéré la population des VEFA bien qualifiées et nous avons élaboré un modèle prédictif (arbre de décision de type CHAID) identifiant les paramètres statistiques déterminants dans le fait qu'une VEFA porte sur des logements (type d'acquéreurs et vendeurs impliqués, niveaux de prix, etc.). En appliquant ces règles prédictives à la population des VEFA mal qualifiées, nous avons pu identifier celles qui ont une forte propension à concerner des logements (voir aussi une autre méthode basée sur l'utilisation des données de permis de construire dans : Coulondre, 2019).

Si l'on compare les volumes obtenus grâce à cette méthode aux données de l'observatoire francilien sur la promotion immobilière (CAPEM)⁵, on constate que la démarche permet d'identifier correctement entre 70 et 90% des VEFA selon les années. La méthode permet ainsi de revendiquer une approche globale des marchés du logement (anciens et neufs) même si une certaine frange du segment neuf n'est pas intégrée à l'analyse.

⁵ L'auteur et l'ORF remercient le CAPEM pour la mise à disposition des données de son observatoire régional.

- **Etape 2 - Distinguer le neuf de l'ancien**

Dans cette étude, le segment des logements « neufs » renvoie à tous les logements vendus en VEFA, ainsi qu'à tous les logements vendus par les promoteurs et autres professionnels de la construction (acteurs identifiés dans le fichier grâce au suivi des articles du Code Général des Impôts qui s'appliquent à une mutation, voir : Coulondre, 2017). Etant donné que nous nous concentrons sur la vente de logements à l'unité, cette définition fait du logement « neuf » un quasi-synonyme de logement « en promotion ». Par opposition, les logements « anciens » renvoient à tous les autres logements qui n'entrent pas dans la définition du neuf. Notons alors que « l'ancien » intègre le « récent » au sens de logements construits il y a peu mais déjà vendus plus d'une fois. Notons aussi que cette approche des marchés du logement écarte les ventes de terrains à bâtir (vendus en vue d'accueillir prochainement une construction de logement). En effet, nous avons considéré qu'il ne s'agit pas ici d'une vente de logement, la mutation renvoyant davantage aux marchés fonciers qu'aux marchés résidentiels.

- **Etape 3 - Améliorer le géoréférencement**

DV3F est une source de données précisément géoréférencée puisque l'adresse et le numéro de parcelle sont rappelés pour chaque mutation. Néanmoins, notre analyse en termes de « micro-marchés » nécessite de rattacher chaque vente à un IRIS (voir encadré 3, p.6). Pour cela, il est nécessaire d'utiliser la BAN (Base Adresse Nationale) pour retrouver les coordonnées géographiques de chaque adresse ayant abrité une mutation. L'ensemble des points sont ensuite projetés sur un fond de carte des IRIS (fourni par l'INSEE) dans un logiciel de SIG. Une jointure spatiale permet finalement d'associer chaque transaction à un IRIS donné.

Bibliographie sélective sur l'utilisation des données DVF et DV3F

- **CEREMA**, « De DVF à DV3F - Bien démarrer avec DV3F », 2018
(Lien : http://doc-datafoncier.cerema.fr/dv3f/tuto/objectif_tutoriel)
- **Casanova Enault L., Boulay G., et Coulon M.**, « Une aubaine pour les géographes ? Intérêts des fichiers open DVF sur les transactions foncières et immobilières et précautions d'usage », Cybergeo, 2019 (Lien : <http://journals.openedition.org/cybergeo/33602>)
- **Coulondre A.**, « Le potentiel des données DVF dans l'analyse des marchés immobiliers locaux : le cas d'une typologie des micro-marchés du logement à Bordeaux Métropole », Rapport de recherche pour Bordeaux Métropole et le LIFTI, Paris, 2017
(Lien : <https://hal.archives-ouvertes.fr/hal-01658515>)
- **Coulondre A.**, « L'interopérabilité des données DVF dans l'analyse des marchés immobiliers locaux : un guide méthodologique pour l'étude du résidentiel illustré par le cas de Nantes Métropole ». Rapport de recherche pour Nantes Métropole, le LIFTI et Explore, Paris, 2019
(Lien : <https://hal.archives-ouvertes.fr/hal-02362109>)
- **GnDVF**, « Vademecum (des données d'utilisation DVF) », 2019
(Lien : <https://www.groupe-dvf.fr/category/guide-gndvf/>)

La construction d'une typologie des micro-marchés

Ce rapport propose une typologie immobilière des quartiers franciliens (voir partie 2). Plusieurs choix méthodologiques doivent être précisés concernant la construction de cette typologie :

- **Le découpage en IRIS** : l'objectif est de produire une typologie des « micro-marchés », c'est-à-dire d'unités territoriales : assez fines pour rendre compte de la spatialisation des dynamiques immobilières, mais assez larges pour abriter potentiellement un nombre significatif de transactions. Par ailleurs, l'objectif est de renvoyer à ce que les habitants pourraient considérer comme des « quartiers » ayant un sens à leurs yeux. Le découpage en IRIS que propose l'INSEE est celui qui se rapproche le plus de ces objectifs (voir encadré 3, p.6).
- **Une approche multidimensionnelle** : la typologie proposée est multidimensionnelle au sens où elle prend en compte simultanément trois indicateurs relatifs aux marchés résidentiels locaux. Dès lors, l'approche va plus loin qu'une simple analyse des prix. Elle intègre des indications sur les prix mais aussi sur les volumes et les acteurs impliqués dans les transactions (voir p.6).
 - **A noter** : les prix par mètre carré sont calculés sur la base de prix de transactions qui incluent la TVA lorsqu'elle s'applique et aussi les éventuels frais d'agence. Les surfaces sont, elles, entendues comme des surfaces « réelles » (et non « Carrez »).
- **Des périodes triennales** : les IRIS étant des mailles territoriales relativement fines, leurs chiffres moyens peuvent être influencés par des événements ponctuels comme la vente d'un bien très atypique. Pour lisser ces effets, la typologie se base sur les chiffres de périodes triennales. D'abord, l'analyse a été réalisée sur la période 2012-2014, ensuite sur la période 2015-2017.
- **Une procédure de classification** : les groupes d'IRIS sont définis à travers une procédure statistique de classification ascendante hiérarchique (CAH) qui associe les entités les plus proches dans l'espace géométrique formé par les trois variables utilisées. La procédure ne donne pas un nombre de classes déterminé mais un dendrogramme mesurant la qualité statistique des différents regroupements possibles. Le choix final du découpage est laissé à l'analyste.
- **Une interprétation des classes** : une fois les groupes d'IRIS définis, les classes doivent être interprétées. Ce travail est réalisé en regardant les valeurs moyennes dans chaque groupe pour un ensemble d'indicateurs à commencer par les trois variables utilisées dans la CAH (variables « actives »). Une série d'autres variables (variables « illustratives ») ont aussi été mobilisées (voir tableaux 1 et 2, p.8). La lecture de ces différents ratios permet de faire émerger des profils de groupe et finalement de donner un nom à chaque catégorie.
- **Deux typologies puis une synthèse** : la procédure de classification a d'abord été mise en œuvre sur les données du segment des appartements (neufs et anciens) puis des maisons (neuves et anciennes)⁶. Enfin une synthèse de ces deux premières typologies a été réalisée (voir annexe 2).

⁶ Dans ce cas l'indicateur de prix moyen par mètre carré (utilisé pour les appartements) a été remplacé par le prix total moyen.

L'articulation des micro-marchés et des quartiers de gares

La partie 4 du rapport mobilise la grille de lecture des micro-marchés pour analyser les dynamiques résidentielles aux abords quartiers de gares.

Or, la géographie des quartiers de gares (rayon de 800 mètres autour des stations) ne recoupe pas exactement celle des IRIS utilisés pour bâtir la typologie des micro-marchés. Plusieurs IRIS peuvent être contenus dans un même quartier de gare. Certains IRIS peuvent être positionnés à la fois à l'intérieur et à l'extérieur de ces quartiers alors que d'autres IRIS peuvent être positionnés simultanément sur deux quartiers de gares.

Des règles de sélection ont donc dû être appliquées :

- **Repérage automatique des intersections** : grâce à un logiciel de SIG tous les IRIS affichant une intersection spatiale avec un périmètre de gare sont conservés dans un premier temps.
- **Contrôle visuel pour chacun des quartiers** : dans un deuxième temps, chaque quartier de gare est scruté pour déterminer si l'ensemble des IRIS affichant une intersection doivent effectivement être considérés comme des composantes significatives du quartier.
 - Les IRIS dont moins de la moitié de la surface est positionnée à l'intérieur d'un quartier de gare sont écartés.
 - Pour les autres, une sélection au cas par cas est réalisée en tenant compte des formes urbaines et de leur localisation au sein de l'IRIS. Par exemple les IRIS séparés de la gare par une coupure urbaine forte (un fleuve, une voie ferrée) sont écartés. A l'inverse, les IRIS présents qu'en partie dans le quartier de gare mais dont la partie présente concentre l'essentiel des bâtiments sont conservés.

Avec ces règles de sélection, 289 IRIS peuvent être identifiés comme faisant partie des 38 quartiers de futures gares en petite couronne. Les 10 stations de la ligne Eole situées en grande couronne regroupent, elles, 36 IRIS supplémentaires.

Annexe 2 : Les typologies intermédiaires (maisons et appartements)

La typologie « générale » des micro-marchés résidentiels (voir Partie 2) est la synthèse de deux typologies initiales. Une portant sur le segment des maisons, une autre portant sur le segment des appartements. Les tableaux ci-dessous décrivent les différentes classes de ces typologies intermédiaires. Le dernier point revient sur la méthode de croisement permettant de faire émerger une typologie générale sur la base des deux premières.

La typologie pour le segment des appartements

Les ventes d'appartements en Île-de-France sur la période 2015-2017 laissent apparaître 7 types de micro-marchés. A l'image des tableaux fournis pour la typologie générale (voir tableaux 1 et 2, p.8), les tableaux suivants décrivent chacun des types.

Type de micro-marchés	Nombre d'IRIS	Nombre d'appartements en stock	Nombre de ventes d'appartements par an	Nombre de ventes d'appartements neufs par an	Nombre de ventes d'appartements par IRIS par an	Part du type de micro-marchés dans l'ensemble des ventes d'appartements	Surface moyenne de bâti (m ²) d'un appartement vendu
	Variable illustrative	Variable illustrative	Variable illustrative	Variable illustrative	Variable illustrative	Variable illustrative	Variable illustrative
Anciens prestigieux	587	849 777	18 957	664	32	18,0%	61
Anciens valorisés	505	733 487	15 525	94	31	14,8%	51
D'aménagement et de promotion	79	17 690	3 499	2 985	44	3,3%	22
Intermédiaires investis par les promoteurs	908	760 801	29 667	15 838	33	28,2%	41
Anciens intermédiaires	648	616 582	17 880	1 882	28	17,0%	56
Anciens moins attractifs	1 475	964 171	19 461	399	13	18,5%	60
Hors-marché (<3 mutations/an)	1 056	189 591	257	58	0	0,2%	/

Type de micro-marchés	Part de l'ensemble des ventes dans le stock (rapportée à l'année)	Part du neuf dans l'ensemble des ventes d'appartements	Prix moyen d'un appartement	Prix moyen par m ² d'un appartement	Prix moyen par m ² d'un appartement neuf	Evolution du prix moyen par m ² d'un appartement*
	Variable active	Variable active	Variable illustrative	Variable active	Variable illustrative	Variable illustrative
Anciens prestigieux	2,2%	3,5%	583 682 €	9 211 €	10 942 €	2,3%
Anciens valorisés	2,1%	0,6%	345 463 €	6 840 €	7 693 €	1,5%
D'aménagement et de promotion	19,8%	85,3%	227 404 €	4 033 €	4 189 €	16,9%
Intermédiaires investis par les promoteurs	3,9%	53,4%	204 639 €	3 671 €	4 161 €	3,3%
Anciens intermédiaires	2,9%	10,5%	273 797 €	4 736 €	6 532 €	0,2%
Anciens moins attractifs	2,0%	2,1%	155 553 €	2 714 €	3 835 €	-7,1%
Hors-marché (<3 mutations/an)	/	/	/	/	/	/

Tableaux 7 et 8 : Description statistique des types de micro-marchés des appartements (période 2015-2017)

Auteur : A. Coulondre - Sources : DV3F (2018 – DGFIP, CEREMA), RP2015 (INSEE) – Maitres d'ouvrage : orf, dria ©

* Evolution du prix moyen par rapport à la période (2012-2014) à périmètre constant (zonage de la période 2015-2017). Les évolutions de prix sont données à périmètre constant car la méthodologie employée repère les types de façon relative au sein de chaque période.

Ainsi, les types ne renvoient pas forcément aux mêmes iris d'une période à l'autre.

La typologie pour le segment des maisons

Le segment des maisons fait apparaître 8 types⁷ de micro-marchés en Île-De-France pour la période 2015-2017. Les tableaux ci-dessous décrivent leurs caractéristiques.

Type de micro-marchés	Nombre d'IRIS	Nombre de maisons en stock	Nombre de ventes de maisons par an	Nombre de ventes de maisons neuves par an	Nombre de ventes de maisons par IRIS par an	Part du type de micro-marchés dans l'ensemble des ventes de maisons	Surface moyenne de bâti (m ²) d'une maison vendue
	Variable illustrative	Variable illustrative	Variable illustrative	Variable illustrative	Variable illustrative	Variable illustrative	Variable illustrative
Anciens très prestigieux	20	1 146	32	2	2	0,1%	234
Anciens prestigieux	239	45 917	1 209	12	5	2,8%	136
Anciens valorisés	308	100 567	2 829	18	9	6,6%	109
D'aménagement et de promotion	17	2 374	188	142	11	0,4%	52
Moins attractifs investis par les promoteurs	200	120 256	4 297	866	21	10,1%	91
Anciens moins attractifs	2 679	1 209 760	33 869	128	13	79,4%	97
Atypiques	9	56	26	7	3	0,1%	76
Hors-marché (<3 mutations/an)	1 786	27 550	221	8	0	0,5%	/

Type de micro-marchés	Surface moyenne de terrain (m ²) d'une maison vendue	Part de l'ensemble des ventes dans le stock (rapportée à l'année)	Part du neuf dans l'ensemble des ventes de maisons	Prix moyen par m ² de bâti d'une maison	Prix moyen d'une maison	Prix moyen d'une maison neuve	Evolution du prix moyen d'une maison*
	Variable illustrative	Variable active	Variable active	Variable active	Variable illustrative	Variable illustrative	Variable illustrative
Anciens très prestigieux	310	2,8%	5,3%	14 026 €	4 503 455 €	6 716 000 €	14,9%
Anciens prestigieux	347	2,6%	1,0%	8 087 €	1 044 083 €	1 025 232 €	5,7%
Anciens valorisés	462	2,8%	0,6%	6 306 €	636 785 €	612 021 €	0,8%
D'aménagement et de promotion	205	7,9%	75,8%	4 130 €	432 625 €	393 557 €	22,1%
Moins attractifs investis par les promoteurs	481	3,6%	20,1%	3 855 €	389 281 €	416 590 €	1,7%
Anciens moins attractifs	762	2,8%	0,4%	3 226 €	291 281 €	332 101 €	-1,8%
Atypiques	2167	46,1%	26,0%	4 464 €	373 035 €	277 235 €	-17,2%
Hors-marché (<3 mutations/an)	/	/	/	/	/	/	/

Tableaux 9 et 10 : Description statistique des types de micro-marchés des maisons (période 2015-2017)

Auteur : A. Coulondre - Sources : DV3F (2018 – DGFIP, CEREMA), RP2015 (INSEE) – Maitres d'ouvrage : orf, dria ©

* Evolution du prix moyen par rapport à la période (2012-2014) à périmètre constant (zonage de la période 2015-2017). Les évolutions de prix sont données à périmètre constant car les types ne renvoient pas forcément aux mêmes iris d'une période à l'autre.

Une typologie générale à partir des deux premières typologies

Avec ces premières typologies, chaque IRIS peut être associé à deux catégories (une relative aux ventes d'appartements, une autre aux ventes de maisons). Dans bien des cas, il y a concordance. Les phénomènes de valorisation enregistrés d'un côté et de l'autre sont les mêmes.

Dans les autres cas, nous avons dû établir des règles d'attribution pour façonner la typologie générale. Plus précisément, lorsque plus de 80% des transactions d'un IRIS s'effectue dans l'un ou l'autre des segments, le type relatif à ce segment est attribué à l'IRIS. Sinon, un nouveau type est créé. Il combine les informations relatives aux deux segments (voir tableau 11 ci-après).

⁷ Un de ces types n'apparaît pas dans la typologie générale du fait des règles de synthèse établies (voir tableau 11). Il s'agit des micro-marchés « atypiques ». Ils concernent des IRIS avec très peu de maisons mais dans lesquels plusieurs ventes sont enregistrées. Ainsi, le nombre de ventes rapportées au stock est grand. La procédure en fait une catégorie distincte.

		Types pour le segment des maisons							
		Anciens très prestigieux	Anciens prestigieux	Anciens valorisés	D'aménagement et de promotion	Moins attractifs investis par les promoteurs	Anciens moins attractifs	Atypiques	Hors-marché
Types pour le segment des appartements	Anciens prestigieux	Anciens prestigieux	Anciens prestigieux	Anciens valorisés			Anciens à deux vitesses		Anciens prestigieux
	Anciens valorisés	Anciens valorisés	Anciens valorisés	Anciens valorisés			Anciens à deux vitesses	Anciens valorisés	Anciens valorisés
	D'aménagement et de promotion		Valorisés investis par les promoteurs	Valorisés investis par les promoteurs		Moins attractifs investis par les promoteurs	Moins attractifs investis par les promoteurs		D'aménagement et de promotion
	Intermédiaires investis par les promoteurs	Valorisés investis par les promoteurs	Valorisés investis par les promoteurs	Valorisés investis par les promoteurs	Intermédiaires investis par les promoteurs	Intermédiaires investis par les promoteurs	Moins attractifs investis par les promoteurs	Intermédiaires investis par les promoteurs	Intermédiaires investis par les promoteurs
	Anciens intermédiaires		Anciens valorisés	Anciens intermédiaires	Intermédiaires investis par les promoteurs	Intermédiaires investis par les promoteurs	Anciens moins attractifs		Anciens intermédiaires
	Anciens moins attractifs		Anciens à deux vitesses	Anciens à deux vitesses	Moins attractifs investis par les promoteurs	Moins attractifs investis par les promoteurs	Anciens moins attractifs	Anciens à deux vitesses	Anciens moins attractifs
	Hors-marché			Anciens valorisés		Moins attractifs investis par les promoteurs	Anciens moins attractifs	Hors-marché	Hors-marché

Tableau 11 : Modalités de construction de la typologie générale par hybridation de deux premières typologies (période 2015-2017)

Auteur : A. Coulondre - Sources : DV3F (2018 – DGFIP, CEREMA), RP2015 (INSEE) – Maitres d'ouvrage : orf, dria ©

Remarque : les cases vides correspondent à des croisements n'apparaissant pas dans les faits en Île-de-France sur la période 2015-2017. Rappelons que dans le cas où plus de 80% des transactions s'effectuent dans un segment, le type correspondant à ce segment est attribué à l'IRIS (et non le croisement proposé dans le tableau).

Lecture : les IRIS étant catégorisés comme « anciens valorisés » dans le segment des maisons et « intermédiaires investis par les promoteurs » dans le segment des appartements sont associés à la catégorie « valorisés investis par les promoteurs » au sein de la typologie générale. A part si plus de 80% des transactions s'effectuent dans un des deux segments. Dans ce cas, les IRIS en question resteront soit « anciens valorisés », soit « intermédiaires investis par les promoteurs ».

LES MARCHÉS RÉSIDENTIELS EN ÎLE-DE-FRANCE

DIVERSITÉS LOCALES ET ÉVOLUTIONS
AUX ABORDS DES FUTURES GARES



Observatoire
régional
du foncier
en Île-de-France


PRÉFET
DE LA RÉGION
D'ÎLE-DE-FRANCE
*Liberté
Égalité
Fraternité*