

# Le groupe X-Ponts Pierre face à la ségrégation spatiale

Immobilier Logement 2 octobre 2019

**L'économiste Xavier Timbeau a établi un diagnostic de la crise du logement en Ile-de-France lors d'une conférence organisée par X-Ponts Pierre le 30 septembre 2019 en présence de Julien Denormandie, ministre chargé de la Ville et du Logement. Prix excessifs, ségrégation spatiale, l'économiste tire la sonnette d'alarme.**

Le 30 septembre 2019 se tenait à l'Hôtel des arts et métiers une conférence sur le thème « Logement et métropoles – Comment désamorcer la bombe sociale du siècle ? » organisée par X-Ponts Pierre (les anciens de l'X et des Ponts), et Intermines aménagement et construction.



Julien Denormandie. © Jgp

Julien Denormandie, ministre chargé de la Ville et du Logement, présent pour l'occasion a salué l'initiative de ce rassemblement, qui a réuni près de 300 personnes, pour trouver des solutions au problème du logement, « une crise qui nous concerne tous », a-t-il affirmé.

Le ministre a énuméré dans son discours les différentes solutions prises et envisagées par l'exécutif en la matière : « partir des spécificités territoriales », « rénover et produire du bâti », « simplifier le code de la construction », encourager la création d'organismes fonciers solidaires (OFS) et permettre l'utilisation de l'immobilier vacant. Sur ce dernier point, il a annoncé avoir identifié à Paris 250 000 m<sup>2</sup> de bureaux vacants qui seront prochainement transformés en logements. Il constate enfin que « l'Etat n'a pas su accompagner la transition d'une économie de rattrapage à une économie d'innovation », affirmant sa volonté d'y parvenir.

## « Les prix augmentent là où ils sont élevés »

L'économiste Xavier Timbeau, directeur du département analyse et prévision de l'Observatoire français des conjonctures économiques (OFCE), a présenté un diagnostic du logement en métropole sous le titre « Les crises du logement : la menace d'une fracture sociétale ». A Paris, les prix ont été multipliés par 3,7 depuis 1997. Il note cependant que cette hausse est bien moins forte en petite couronne et que les prix sont même à la baisse en grande couronne. Par conséquent, « se loger en-dehors de Paris est assez facile », selon lui.

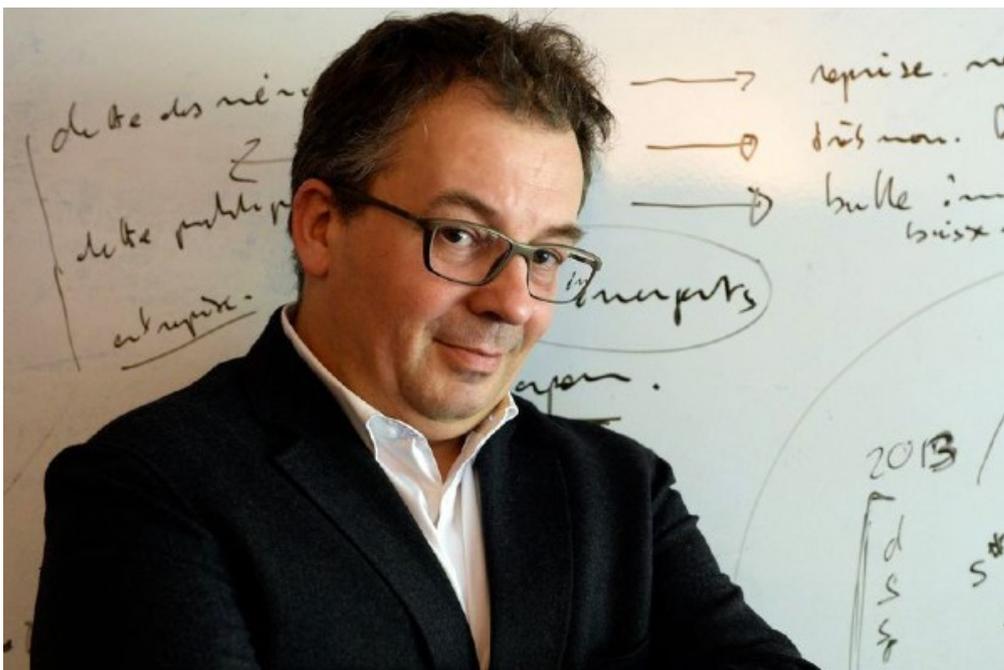


Pierre Vidailhet, président du groupe X-Ponts Pierre, présente la conférence. © Jgp

L'unité urbaine parisienne suit « un schéma concentrique assez classique » où la cherté rayonne depuis le centre. L'atypisme se situe, selon lui, au niveau du gradient des prix au sein de l'unité urbaine qui varient de un à huit. Il constate de plus que ce système est divergent puisque « les prix augmentent là où ils sont élevés ».

### « Ségrégation spatiale »

L'économiste alerte par ailleurs sur l'installation d'une « ségrégation spatiale ». Présentant la carte du taux d'aisance en Ile-de-France, il apparaît clairement que la part de ceux qui sont dans le dernier décile de revenu vivent dans un entre-soi au centre de Paris tandis qu'ils sont totalement absents de certains quartiers. « La vie se structure dans une extrême polarisation en termes de classes sociales », résume-t-il.



Xavier Timbeau. © Jérôme Chatin

Plus grave, selon lui, cette « ségrégation » entraîne une variation des recettes fiscales qui influe alors sur des politiques locales. Les communes et arrondissements aisés ayant alors un intérêt économique à ne pas accueillir d'autres populations. Il propose donc que la TVA sur le neuf revienne

à la commune afin d'encourager à construire et à accueillir des populations nouvelles. « Ces phénomènes nient l'égalité des chances, ça va finir par se voir et ce ne sera pas juste un mauvais moment à passer », prévient-il en guise de conclusion.