
LE LOGEMENT EN ÎLE-DE-FRANCE FACE AUX DÉFIS DE LA MÉTROPOLISATION

MATINALE DES PONTS – VENDREDI 22 NOVEMBRE 2019

Fouad AWADA, Directeur Général de L'Institut Paris Region

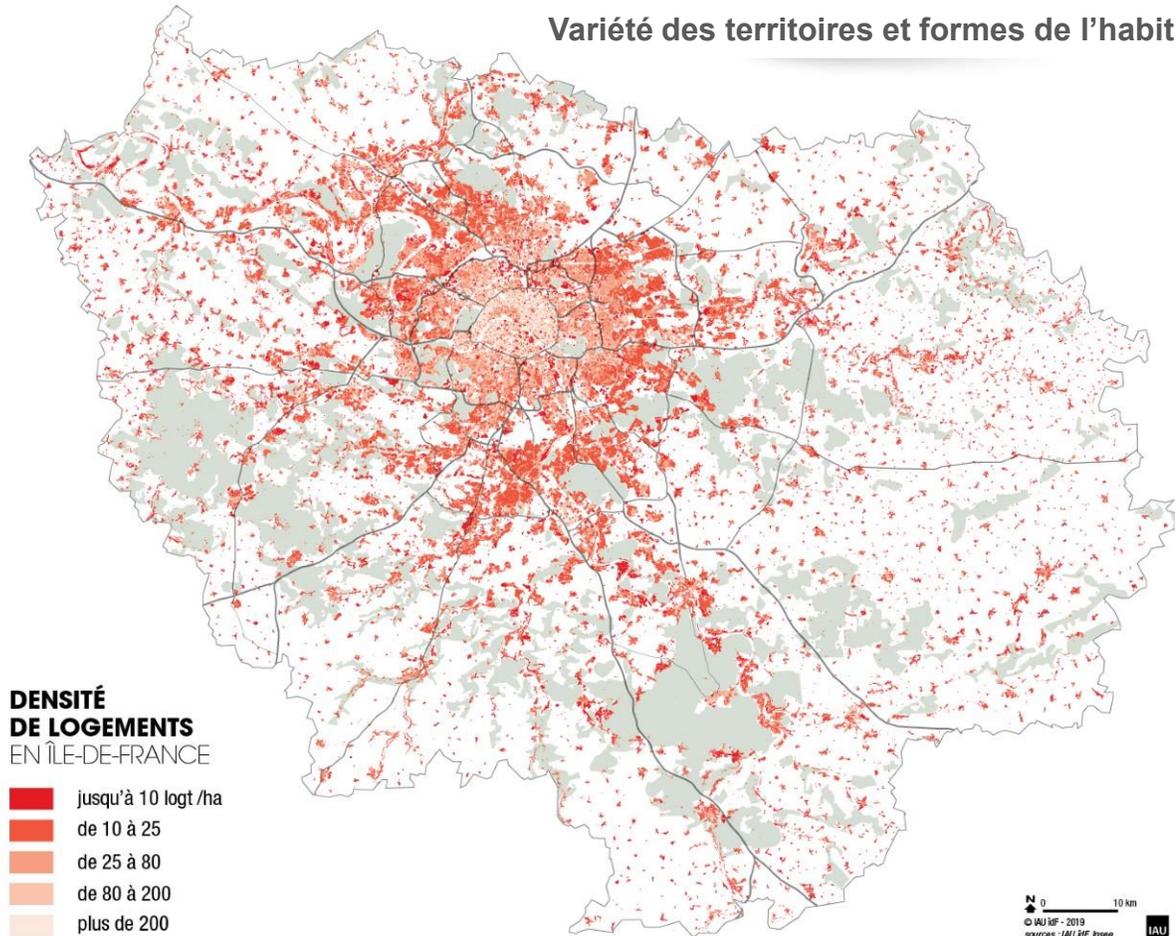


L'INSTITUT
PARIS
REGION

L'Île-de-France

Une diversité de modes d'habiter

Variété des territoires et formes de l'habitat



5 600 000

logements en Île-de-France

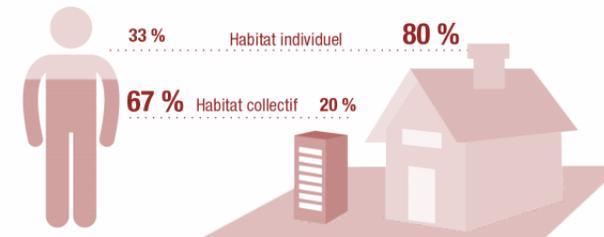
12 150 000

habitants

Une diversité de modes d'habiter

Les maisons individuelles représentent **80 %** de la surface occupée par l'habitat et hébergent **33 %** des Franciliens

10 % de surfaces occupées par l'habitat



Sources : MOS 2017, Insee 2015
pictogrammes © 123rf / Jeremy

Un parc de logement diversifié

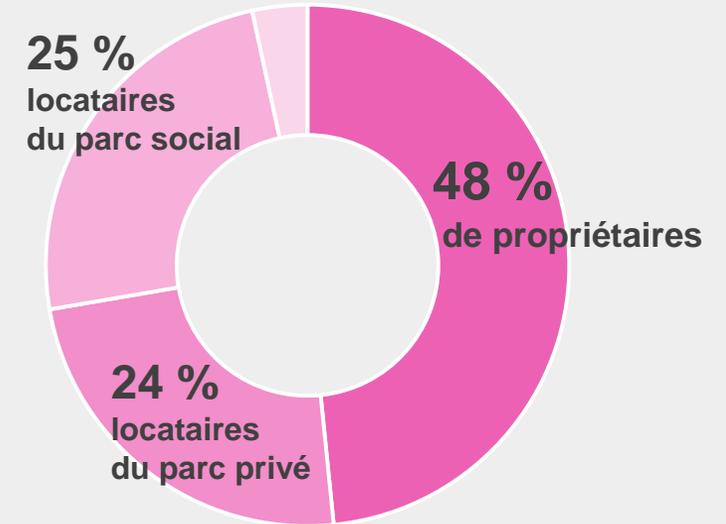
Un parc massif...

- 5,5 M° de logements, dont 5 M° de résidences principales

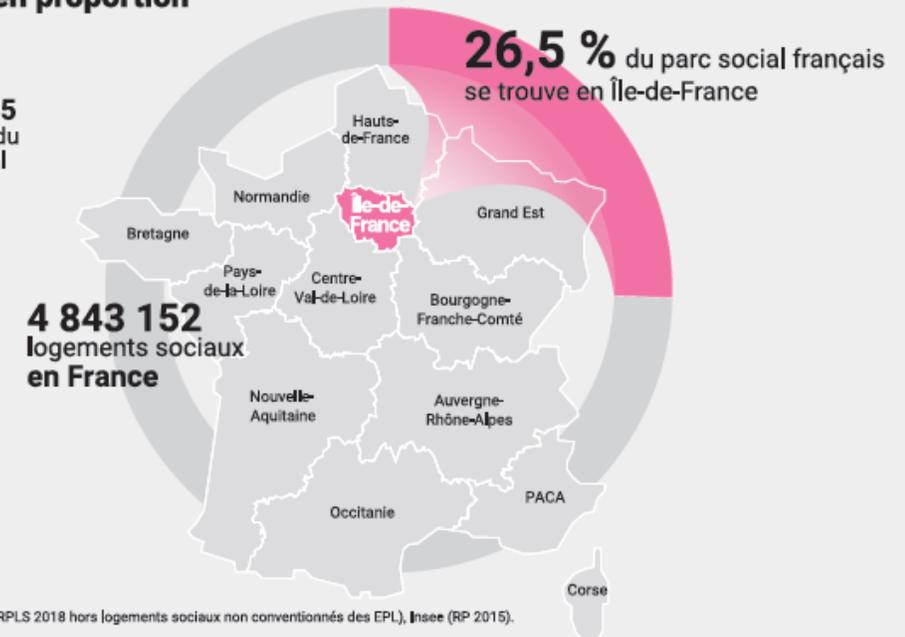
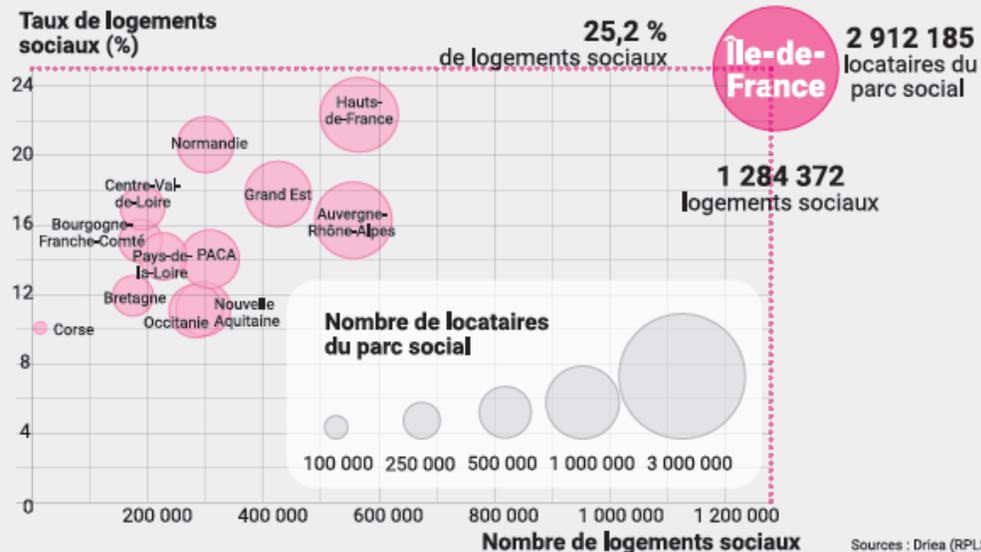
Aux statuts d'occupation complémentaires

- Près d'un logement sur deux est occupé par son propriétaire
- Une offre locative libre importante, soumise à une forte pression et captée par d'autres usages
- Un parc social massif, qui loge 3 millions de personnes

Statuts d'occupation en Île-de-France



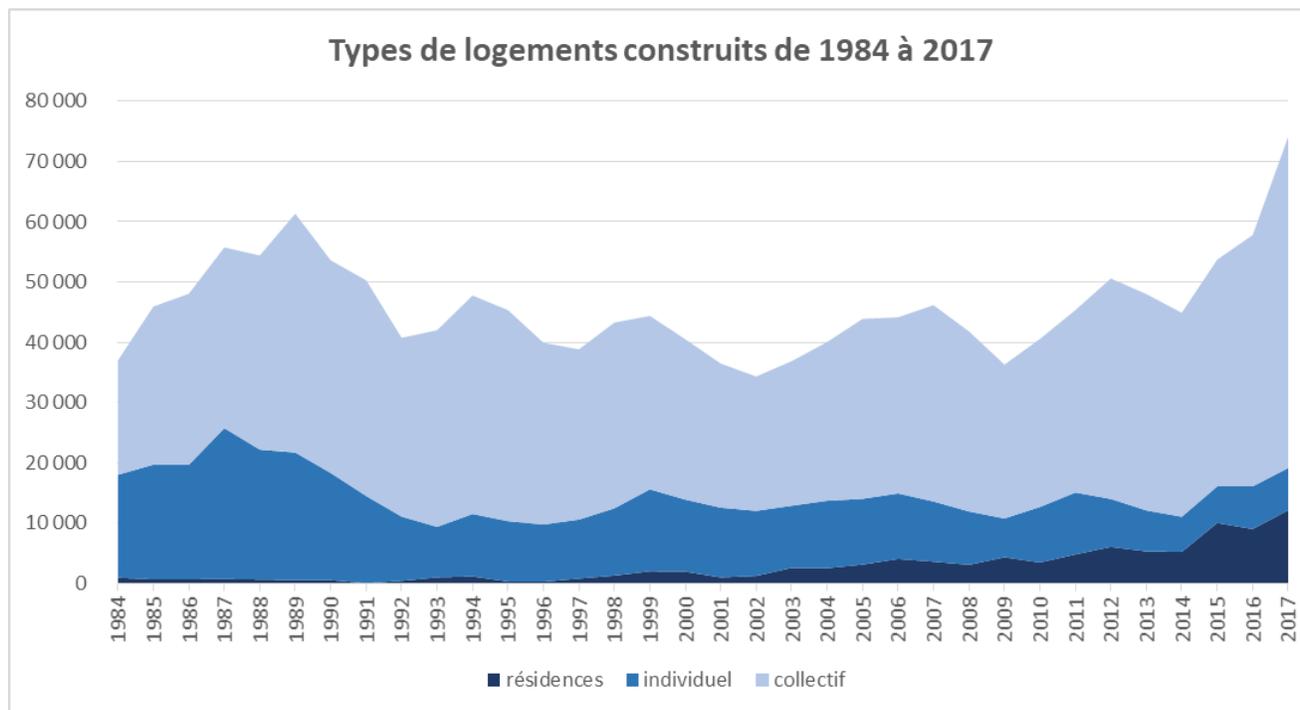
Le parc social francilien : de loin **le plus important en volume et en proportion**



Une région bâtitrice

Une construction relancée, mais au profil modifié

- Des objectifs politiques atteints, voire dépassés ces dernières années, avant le ralentissement constaté récemment
- Des stratégies d'adaptation de la construction qui modifient le profil de l'offre (baisse des surfaces, hausse du collectif et des produits spécifiques...)



Une construction soutenue 78 000 logements en 2018

Relance de l'aménagement et des grands projets

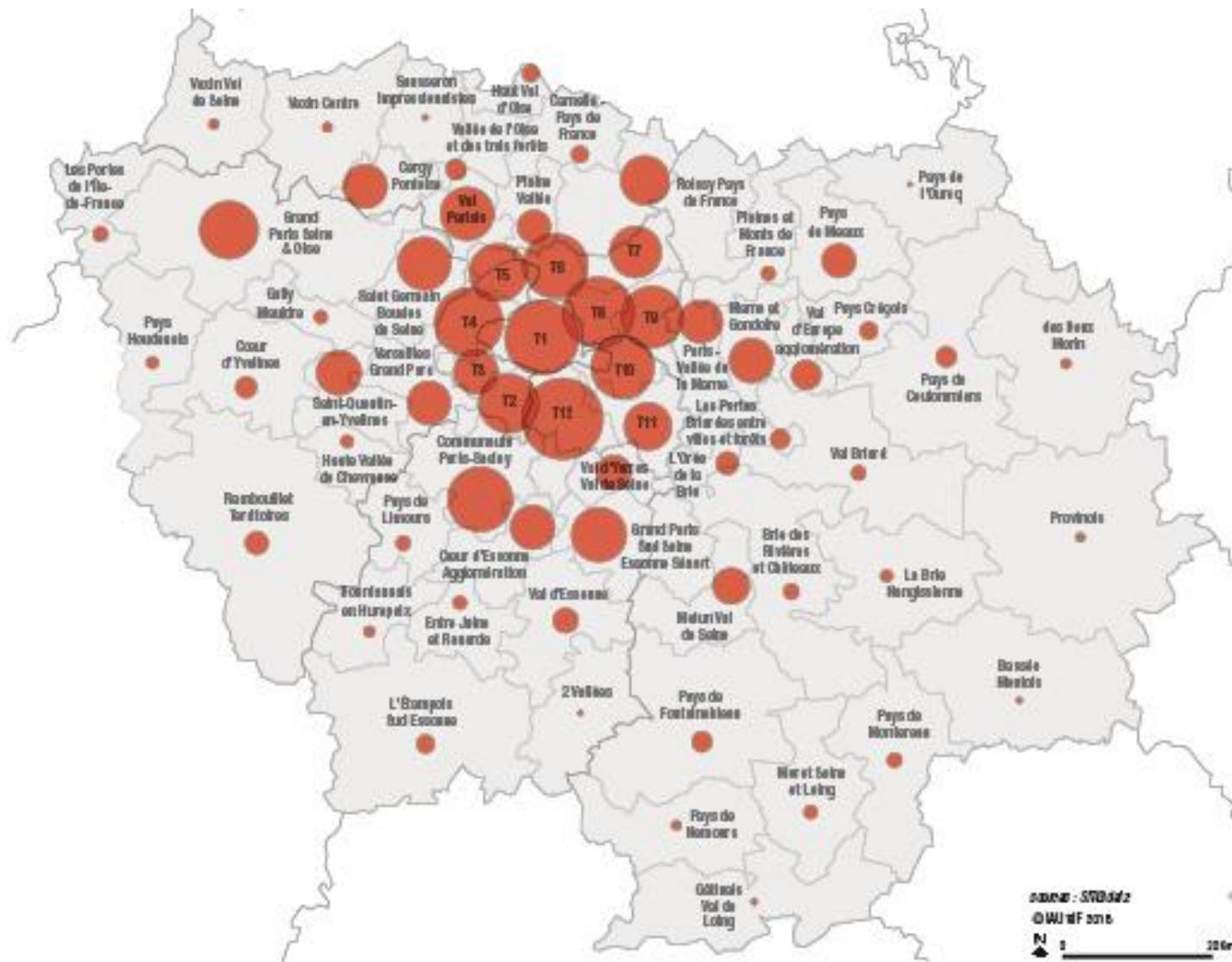
Interventions foncières de l'Etat et des collectivités

Incitation fiscales : PINEL, TVA 5,5 %

Dynamisme de la demande portée par les taux bas

Source : Sitadel2, en date réelle

Une région bâtisseuse



Nombre de logements autorisés (2013-2017)



Localisation
des logements autorisés
2016-2018

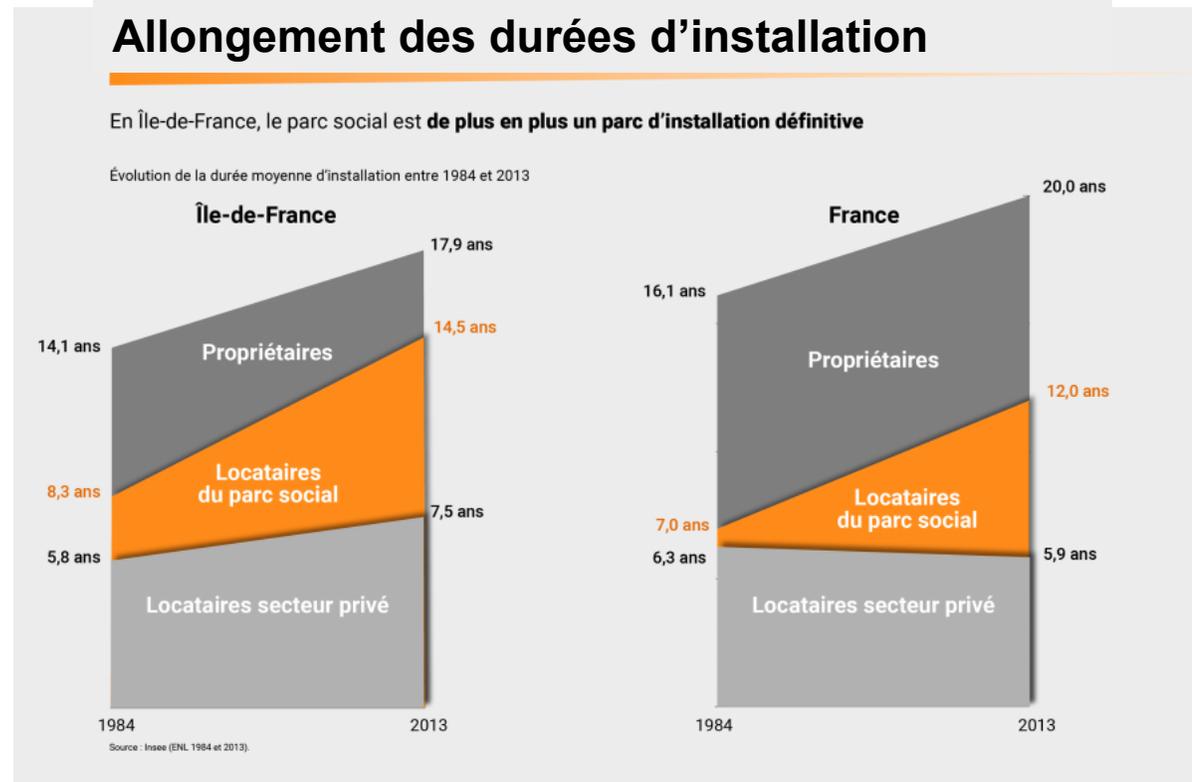
5 % à Paris

48 % en Petite Couronne

47 % en Grande Couronne

Des efforts de construction contrebalancés par la baisse de la mobilité résidentielle

- Un taux de mobilité en baisse : de 11,9% en 2002 à 7,7% en 2013
- Des durées d'occupation qui s'élèvent dans l'ensemble des parcs
- Un parc social qui devient un parc d'installation durable, voire définitive
- réduisant l'offre de logements disponibles
 - ➔ - 170 000 emménagements par an
 - ➔ - 40 000 attributions par an



Une géographie du parc sédimentée au fil du temps

Une production sociale ancienne

Très soutenue ces dernière années,
une baisse récente...

- 28 830 logements locatifs sociaux agréés en 2018 tous produits confondus

Qui se diffuse dans l'espace régional, notamment grâce à la loi SRU

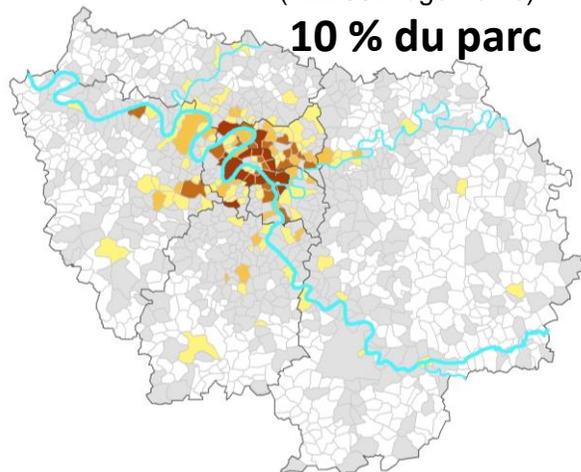
- De 450 à 700 communes disposant d'une offre sociale depuis 1982
- pour la période 2017-2019:
79 communes carencées

Mais une production récente décalée de la demande

- 70 % de demandeurs relèvent des plafonds PLAI
- 31 % des logements agréés en 2018

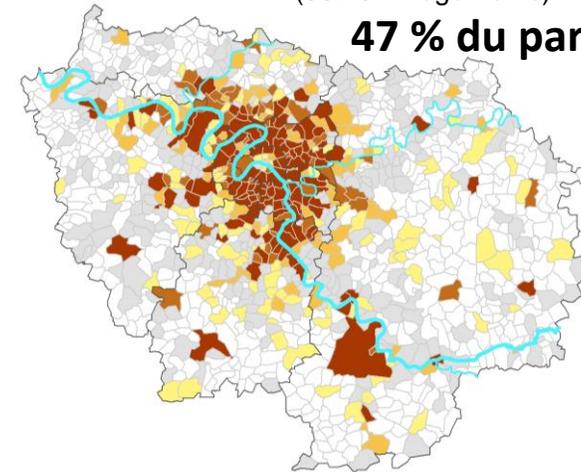
Parc social produit avant 1949
(122 882 logements)

10 % du parc



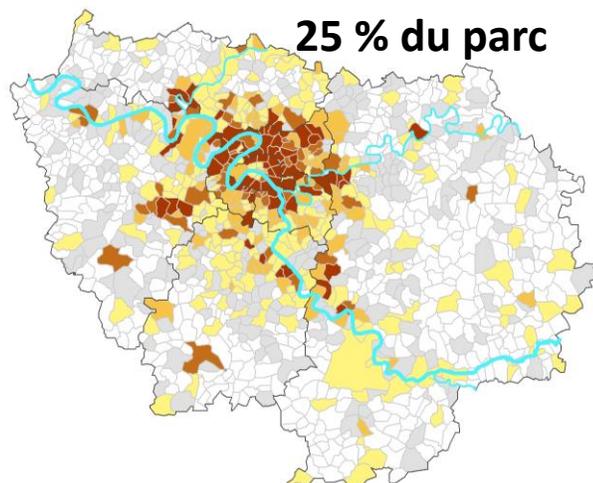
Parc social produit entre 1949 et 1974
(562 917 logements)

47 % du parc



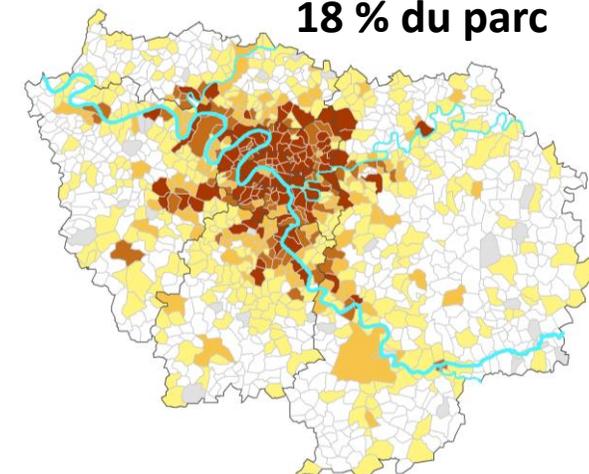
Parc social produit entre 1975 et 1989
(293 165 logements)

25 % du parc

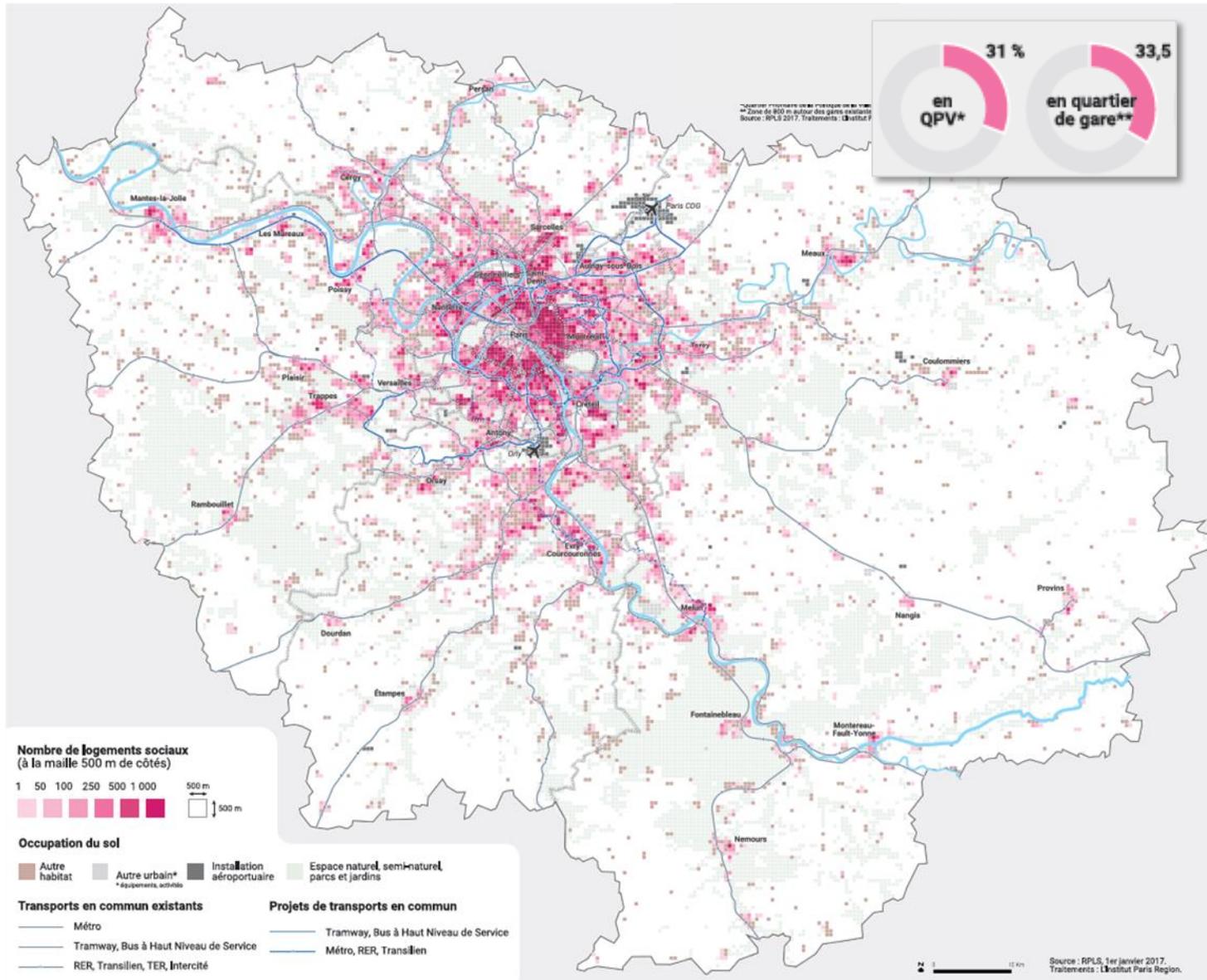


Parc social produit depuis 1990
(209 868 logements)

18 % du parc

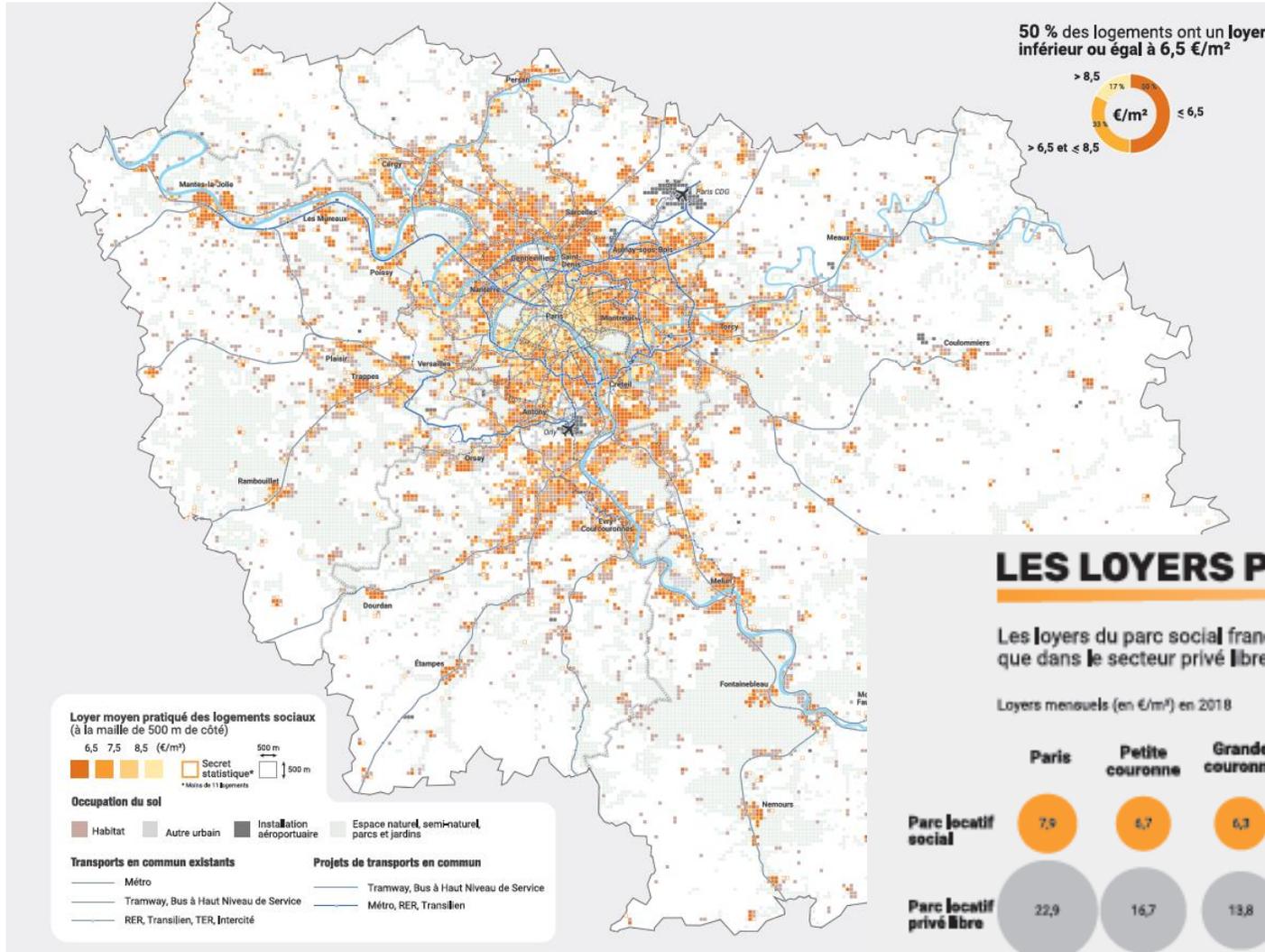


Une géographie du parc sédimentée au fil du temps



* Quartier prioritaire de la politique de la ville
** zone de 800 m autour des gares existantes ou futures
Source : RPLS 2017. Traitement Institut Paris Region

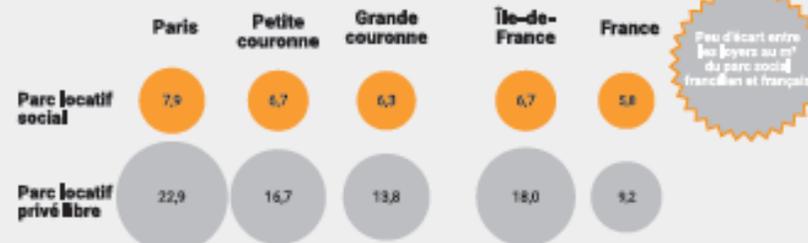
Aboutissant à la constitution d'un parc social ancien... et abordable



LES LOYERS PRATIQUÉS DANS LE PARC SOCIAL

Les loyers du parc social francilien 2 à 3 fois moins chers que dans le secteur privé libre

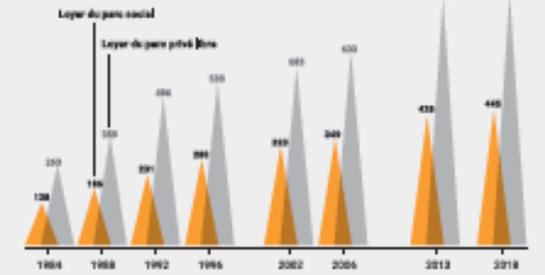
Loyers mensuels (en €/m²) en 2018



Sources : estimations Chertoff Paris Region à partir de RPLD et CLAP

Depuis plus de 30 ans, les loyers du secteur social sont deux fois moins chers que ceux du secteur privé libre

Évolution du loyer mensuel moyen francilien des logements en euros



Sources : Insee, DIL 1984 à 2013; pour 2018, estimations Chertoff Paris Region à partir de RPLD et CLAP

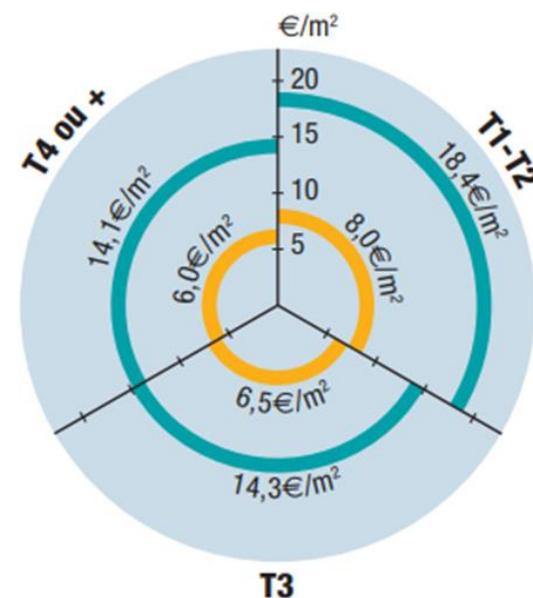
Des parcs aux trajectoires divergentes

La fluidité et la continuité des segments de l'offre

- Une offre locative de moins en moins abordable
 - ➔ Une offre privée de plus en plus chère, creusant l'écart avec les loyers sociaux
 - ➔ Un recul du parc locatif privé à « loyers intermédiaires » (9 à 17€/m²)
 - ➔ ... de 53 à 33% de l'offre entre 2009 et 2016
 - ➔ Difficulté à produire des logements sociaux sociaux à bas loyers
- Une progression fulgurantes des prix immobiliers freinant l'accèsion à la propriété des ménages modestes

Loyers au m² dans le parc locatif social et le parc locatif libre, des écarts notables

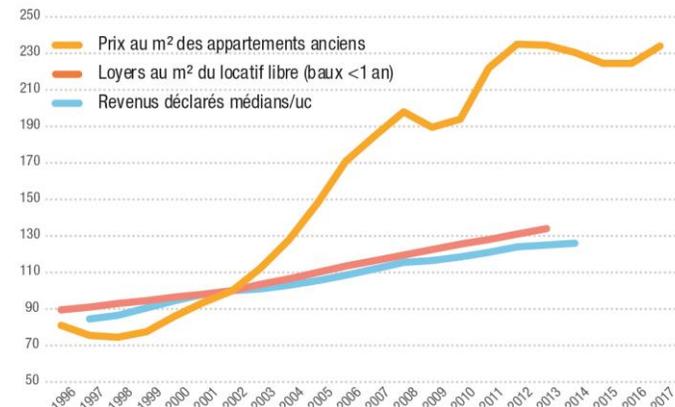
Parc locatif social
Parc locatif libre



Source : Insee, ENL 2013

Évolution comparée des revenus, des loyers et des prix immobiliers en Île-de-France

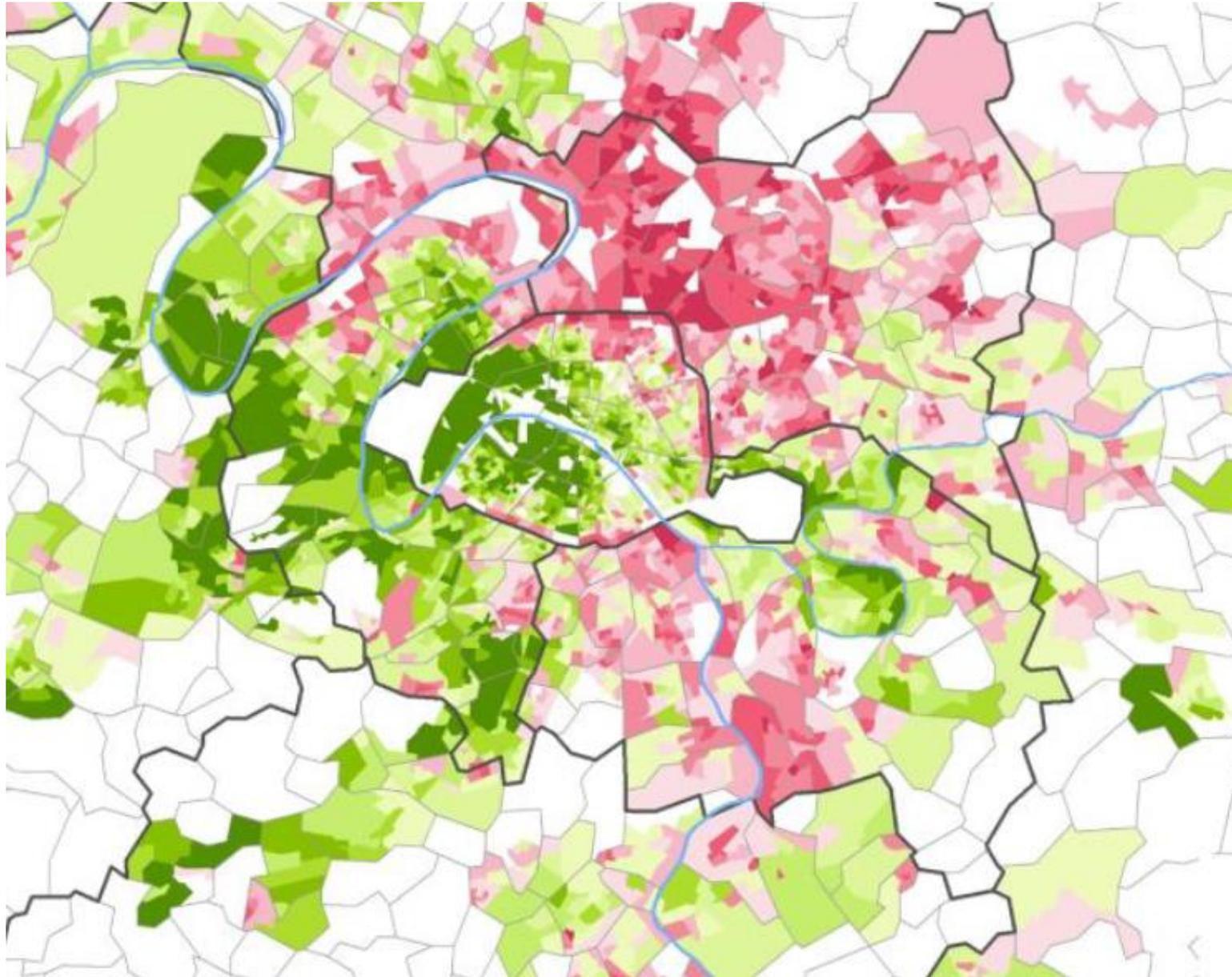
Base 100 en 2002



Sources :

- revenus 1997-1999 : rétropolation sur les données de la DGI de revenus déclarés des foyers fiscaux;
- revenus 2000-2011 : Insee-DGFIP Revenus fiscaux localisés des ménages;
- revenus 2012-2014 : Insee-DGFIP-Cnaf-Cnav-CCMSA, Fichier localisé social et fiscal;
- loyers : Enquêtes Nationale Logement (ENL) 1996, 2002, 2006 et 2013;
- prix immobiliers : base BIEN, Paris Notaires service.

Des disparités socio-spatiales en héritage



Les niveaux de vie en 2014

Ecart à la médiane régionale
des niveaux de vie par UC en 2014

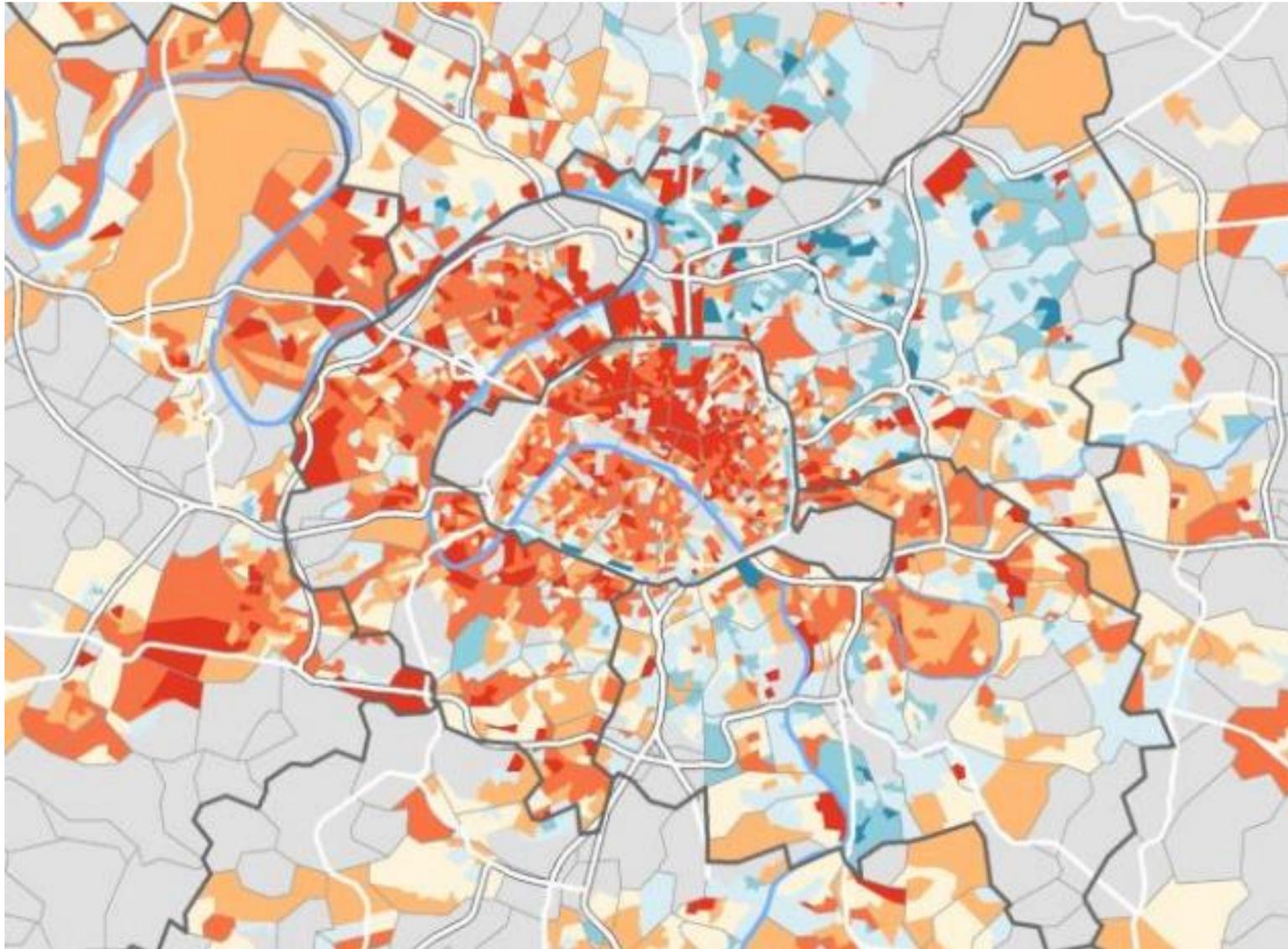
Niveau de vie médian de l'Île-de-France : 22 639 euros



□ valeur non renseignée, moins de 200 habitants

Source : Insee-DGFIP-Cnaf-Cnav-CCMSA,
fichier localisé social et fiscal (Filosofi)

Malgré les processus de gentrification



Taux d'évolution du revenu médian déclaré par uc entre 2001 et 2014 en euros constants

Négatif

-  $\leq -20\%$
-  $] -20\% ; -10\%]$
-  $] -10\% ; 0\%]$

Positif et inférieur au taux régional

-  $] 0\% ; 5,3\% [$

Positif et supérieur au taux régional

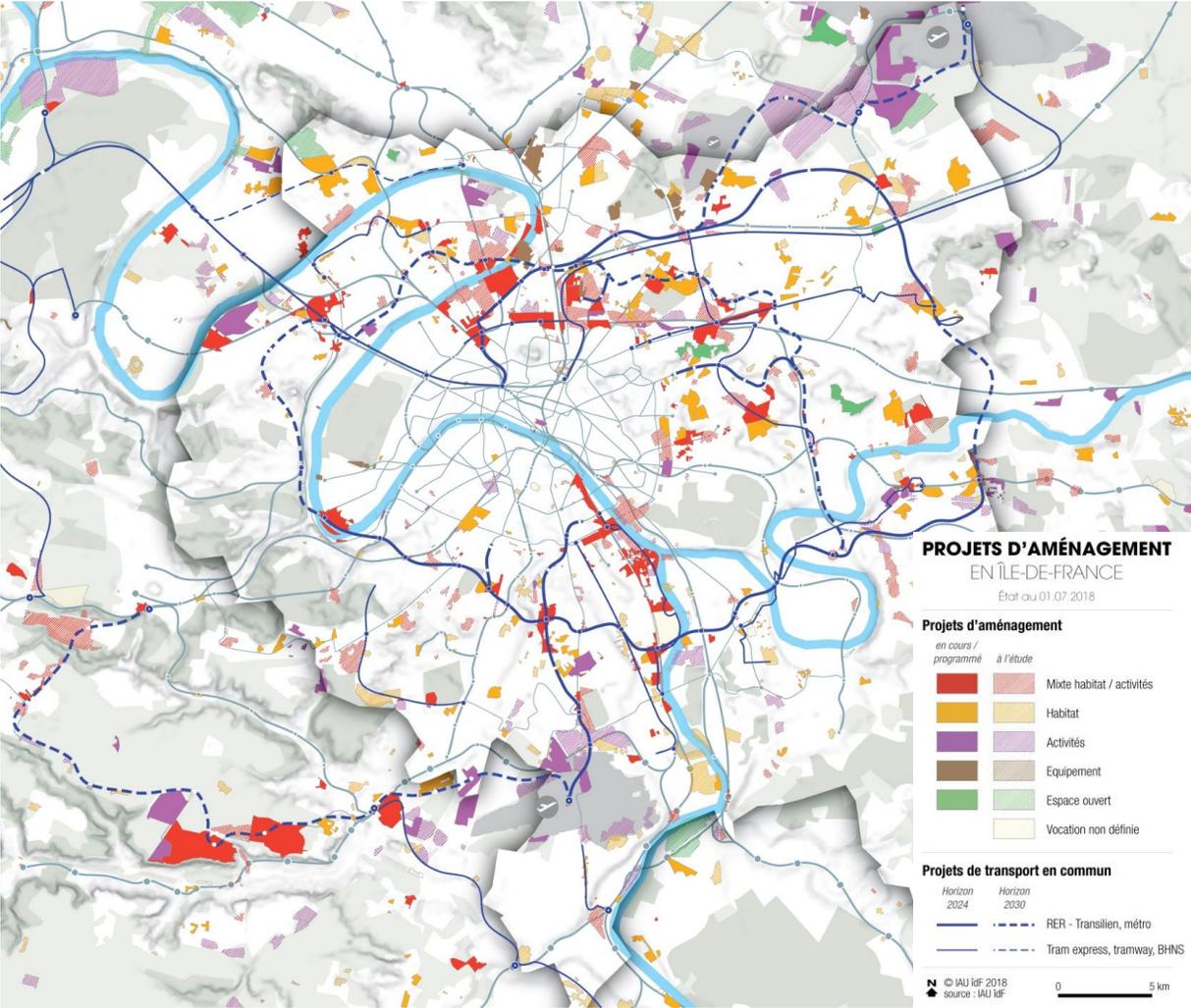
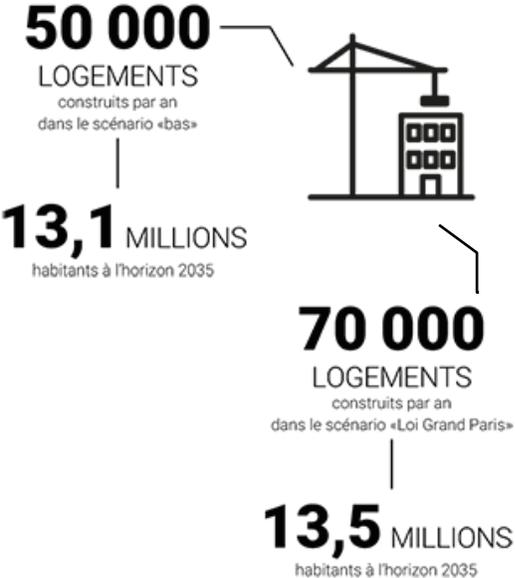
-  $] 5,3\% ; 10\% [$
-  $] 10\% ; 20\%]$
-  $\geq 20\%$

Source : Filocom

0 5 km

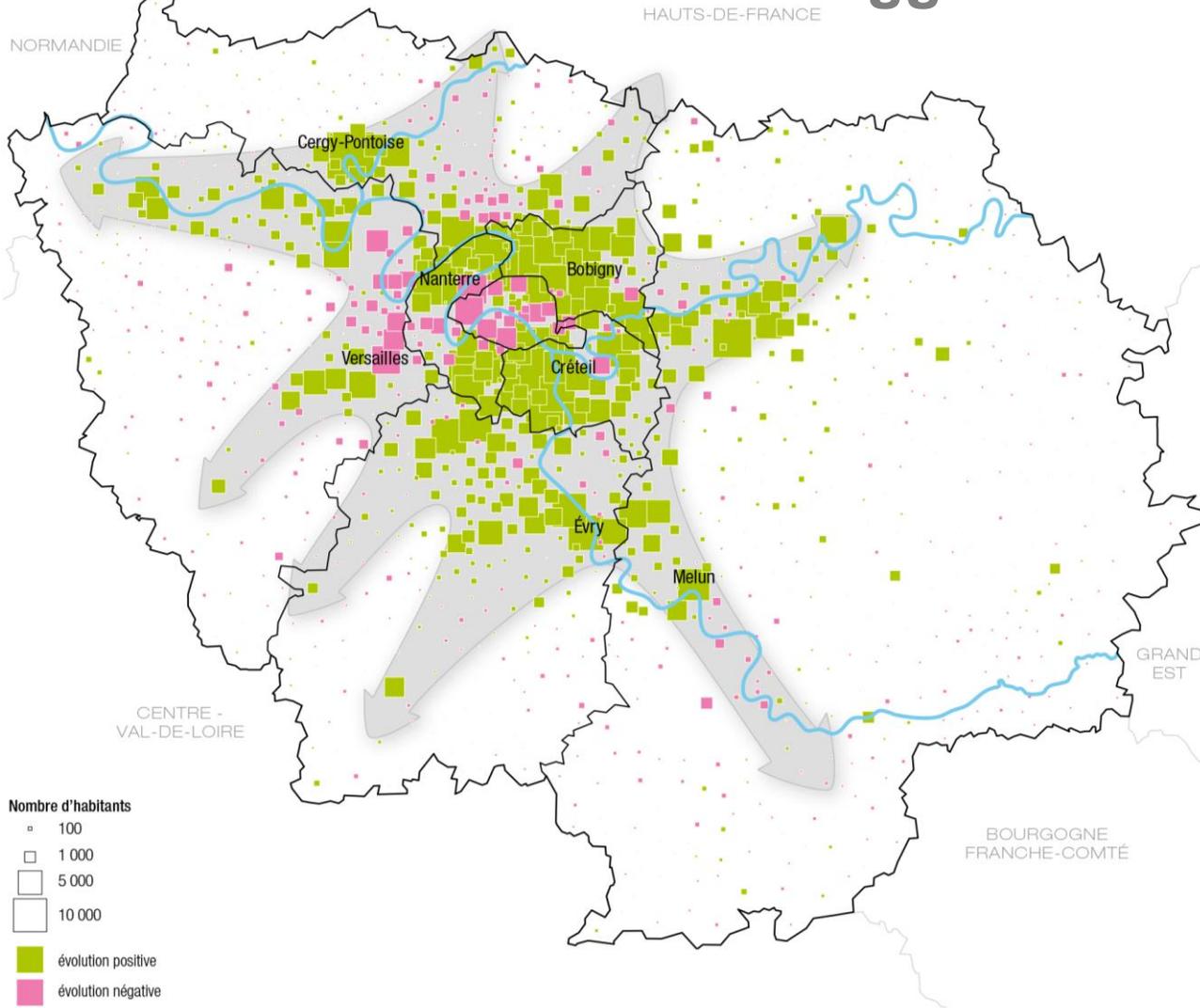
Et demain ?

Une croissance démographique soutenue par les projets



Et demain ?

Consolidant l'Est de l'agglomération et la Grande Couronne



Nombre d'habitants

- ◻ 100
- ◻ 1 000
- ◻ 5 000
- ◻ 10 000

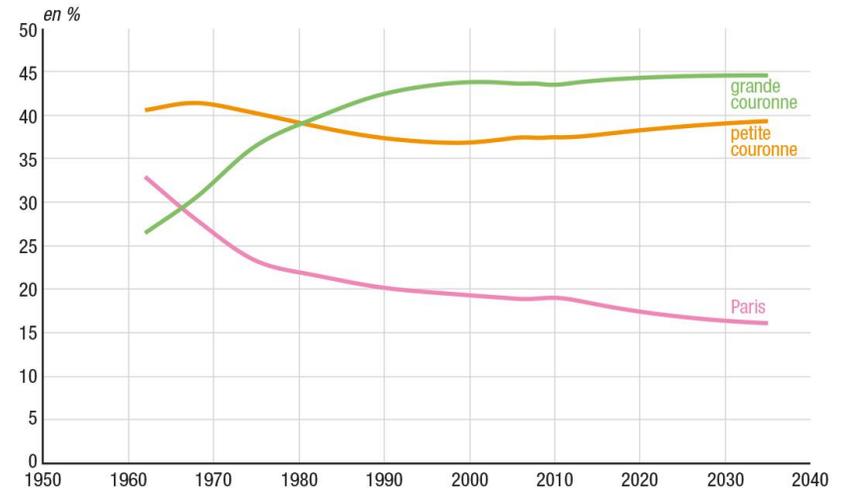
■ évolution positive

■ évolution négative

0 10 km

© L'INSTITUT PARIS REGION 2019
Sources : Insee ; RP ELP État civil,
DGFiP ; Filocom, SOeS ; Sita@del2, L'Institut Paris Region ;
Projets de construction collectés auprès des communes,
Traitement de L'Institut Paris Region.

Population IDF Scénario Loi Grand Paris



Et demain ?

De nouvelles infrastructures de transport...



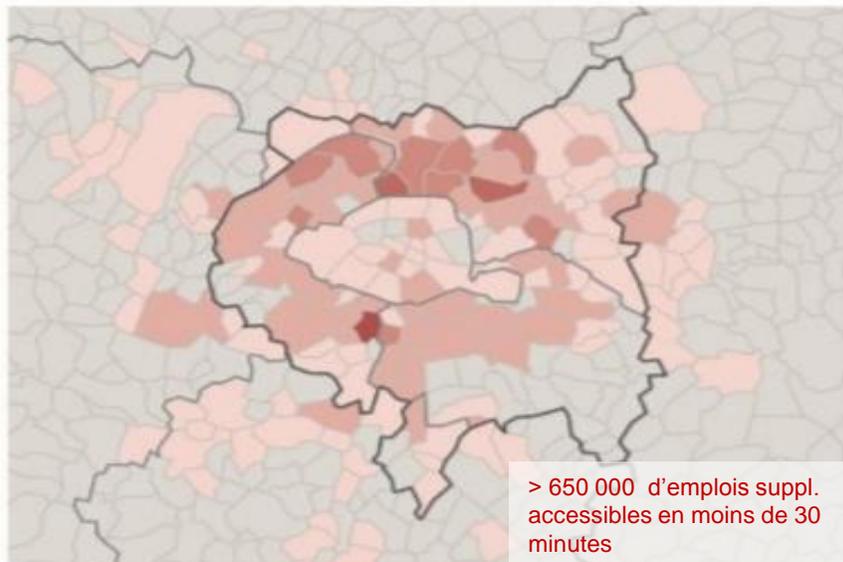
Et demain ?

... pour accéder aux opportunités offertes par la métropole ?

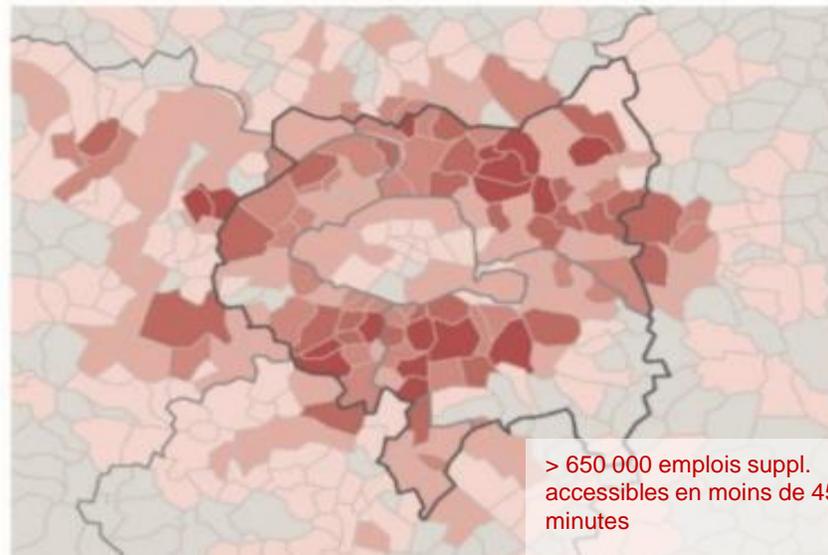
Nombre d'emplois de 2013 supplémentaires accessibles en...

(compte tenu de l'évolution du réseau de transports en commun à l'horizon 2035*)

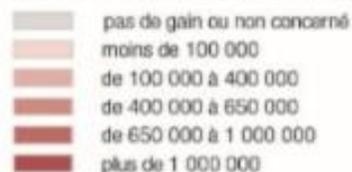
... moins de 30 minutes en TC en 2035**



... moins de 45 minutes en TC en 2035**



Nombre d'emplois de 2013 en plus



* l'ensemble des projets connus ou annoncés avant 2030, début 2017, ont été pris en compte, ainsi que le prolongement de la ligne 18 de Versailles à Nanterre, la ligne 16 complète (Saint-Denis Pleyel - Nanterre) et le prolongement du métro 5 jusqu'à Drancy.

**Le temps de déplacement pris en compte comprend le temps de rabattement + le temps d'attente au départ + le temps en véhicule + le temps de marche à pied + le temps d'attente en correspondance + le temps d'accès à destination.

source : Insee, RP 2013
(exploitation complémentaire)
Dria - Medus 2017

© IAU idF 2018
N
0 5 km

Un désenclavement de territoires populaires

De nouvelles opportunités pour la grande couronne ou un risque de concurrence?