

X-Ponts Pierre

Petit déjeuner avec Hugo Bevort et Fouad Awada

La géographie du logement : comprendre et agir sur une crise territoriale

22 novembre 2019

Maison des Ponts

Parce que le logement est un actif physique localisé dont la valeur dépend avant tout de son contexte, parce que les politiques publiques du logement se heurtent à l'enjeu de leur déploiement sur le grand territoire, et enfin parce que le logement n'est qu'un véhicule de la mobilité individuelle à l'échelle d'une vie, notre cycle de conférences sur les crises du logement ne saurait être complet sans un regard technique et approfondi sur la géographie du logement en France et sur la métropole parisienne.

Pour cela, le groupe X-Ponts Pierre a le plaisir de vous convier le **22 novembre** prochain à un **petit déjeuner** à la Maison des Ponts, autour de **Fouad Awada**, DG de l'Institut Paris Région, et **Hugo Bévort**, Directeur des stratégies territoriales du CGET. Ces derniers nous parleront de la mobilité résidentielle en France et en Ile-de-France, de l'effet de la métropolisation sur les inégalités territoriales, et des grandes tendances annoncées sur les prochaines années.



Fouad Awada

Directeur général de l'Institut Paris Région

64 ans, docteur en urbanisme de l'ENPC (1991) et architecte DESA (1980), Fouad Awada est depuis 2016 Directeur Général de l'Institut Paris Région (anciennement IAU Île-de-France) qui, avec ses 200 salariés, est la grande agence régionale de l'environnement et de l'aménagement du territoire d'Île-de-France. Au cours de sa carrière, il a participé et souvent piloté l'élaboration de nombreux schémas et plans d'urbanisme en France et à l'international. Impliqué dans la communauté des anciens élèves des Ponts, Fouad a notamment été Président de Ponts Alliance (devenu depuis Ponts Alumni).

Hugo Bévort

Directeur des stratégies territoriales du Commissariat général à l'égalité des territoires

Agrégé d'histoire et ancien élève de l'ENA, promotion Aristide Briand, Hugo Bévort a débuté sa carrière à la Ville de Paris, à la direction des ressources humaines (2008-2009) puis au cabinet de l'adjoint au maire de Paris, Pierre Mansat, chargé de Paris Métropole et des relations avec les collectivités territoriales d'Ile-de-France (2009-2014). Administrateur hors classe de la Ville de Paris, il fut chef du pôle Territoires au cabinet du Premier ministre Manuel Valls, après y avoir été conseiller technique aménagement du territoire (2014-2016) et conseiller aménagement du territoire, ville, citoyenneté (2016). Depuis 2017, il a rejoint le CGET (structure héritière de la DATAR).

Evénement organisé par William Yon, membre du Bureau X-Ponts Pierre

Environ 30 participants

Compte-rendu rédigé par Alexandra Dutheillet de Lamothe, mastérienne Mastère Immobilier et Bâtiment Durable de l'Ecole des Ponts

Compte-rendu

Hugo Bevort, directeur des stratégies territoriales du CGET (Commissariat général à l'égalité des territoires)

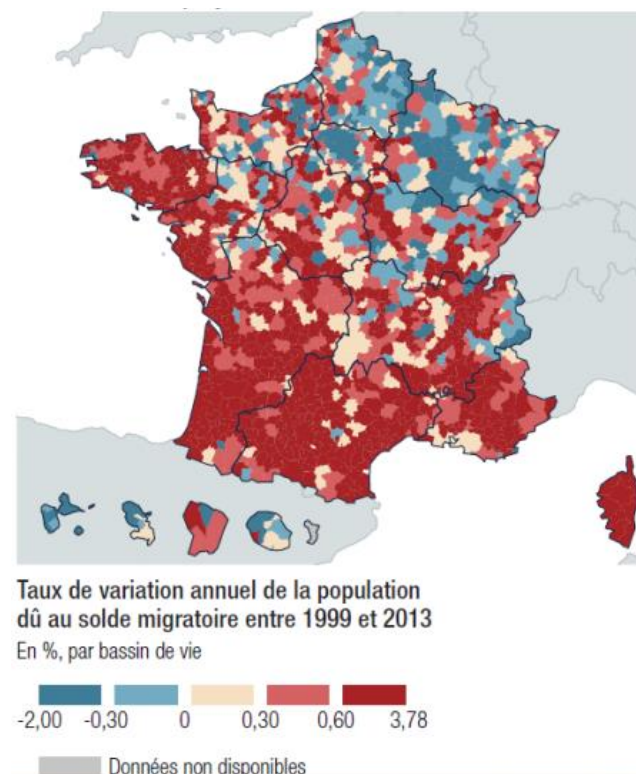
Le CGET s'occupe de politique de la ville et deviendra le 31 décembre 2019 l'Agence nationale de la cohésion des territoires en fusionnant avec l'Agence du Numérique et l'Epareca (l'établissement public national d'aménagement et de restructuration des espaces commerciaux et artisanaux). La création de cette nouvelle agence permettra un nouvel élan de l'égalité des territoires vers la cohésion des territoires, l'objectif étant de mettre l'accent sur les liens plus que sur les lieux.

Le CGET a rendu en 2018 un rapport sur les mobilités résidentielles. On est face à une « archipellisation de la société », c'est-à-dire un mouvement de spécialisation des territoires.

Rappelons quelques chiffres importants :

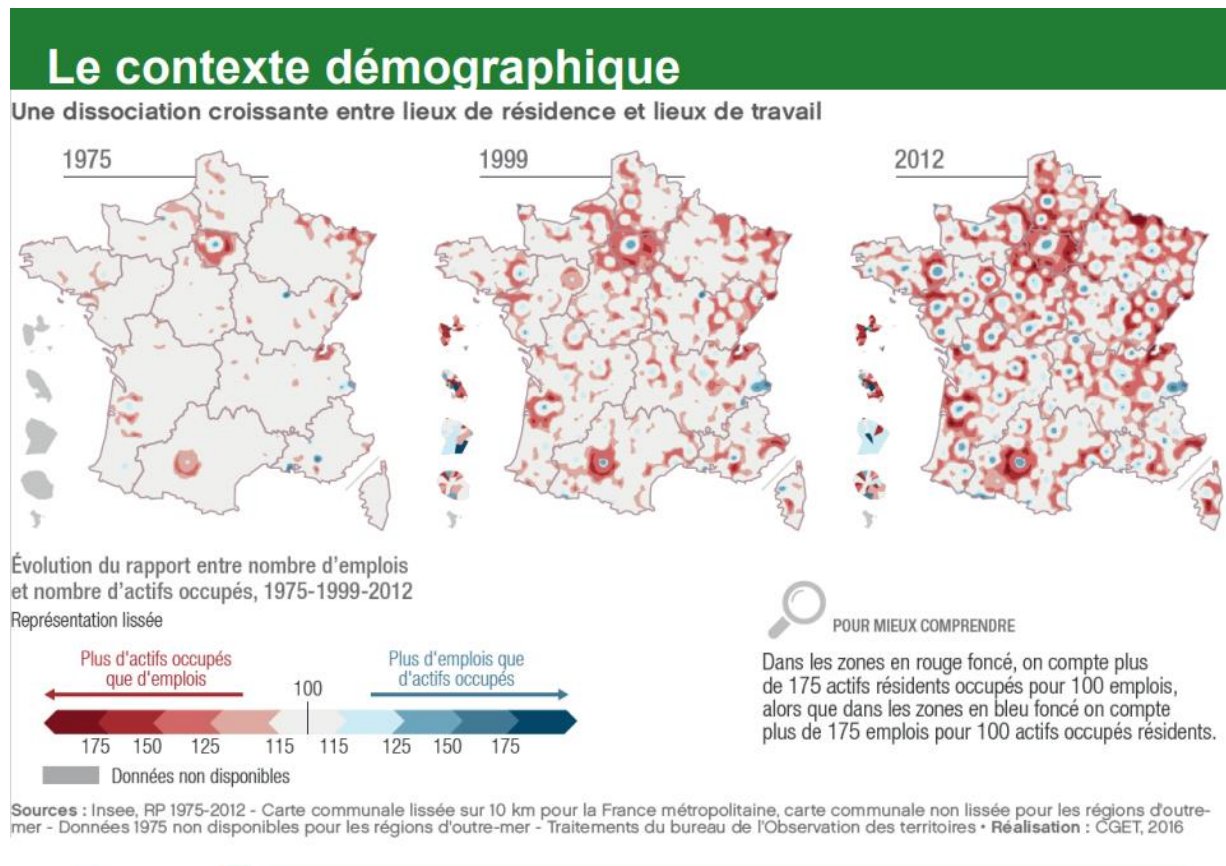
- La France est le pays d'Europe où l'on construit le plus de logements/habitant : 6,6 logements construits par an pour 1000 habitants
- 7 millions de Français déménagent chaque année (dont 1 million changent de région) ce qui constitue le taux de mobilité parmi les plus élevés de l'OCDE
- Il y a 340.000 habitants de plus/an

Il y a une forte attractivité migratoire de l'Ouest et du Sud, surtout sur les littoraux. On voit une urbanisation en U (sur tout le littoral, et qui remonte vers la Bourgogne)



La construction de logements correspond-elle à la demande ?

La périurbanisation est croissante et se généralise, elle n'a pas seulement lieu dans les grandes villes qui sont caractérisées par la déconcentration des habitants et la concentration des emplois dans les cœurs. Le phénomène ne connaît pas de retournement de tendance.



Ce qui présente une singularité en Europe, c'est le caractère diffus de cette périurbanisation.

Le phénomène de gilets jaunes est surtout présent dans les espaces où la périurbanisation est croissante et récente : le point de crispation le plus important est Bordeaux. Le phénomène est moins important dans des zones au Nord qui sont plus défavorisées.

La construction de logements est plus liée à l'adéquation de l'offre et de la demande qu'à la démographie puisque la France construit beaucoup plus de logements que des pays ayant des démographies proches.

La carte en anamorphose ci-dessous présente le nombre d'années nécessaires pour acquérir un logement, corrigé des niveaux de revenus.

Tension sur le marché du logement privé

Grandes métropoles, littoraux, espaces frontaliers et Alpes concentrent les difficultés d'accès au logement

Estimation du nombre d'années de revenu nécessaires à un ménage de trois personnes (2 adultes et 1 enfant) pour devenir propriétaire d'un T3 de 65 m²
Par EPCI (périmètre au 1er janvier 2016)



Nombre de logements en 2014
Par EPCI (périmètre au 1er janvier 2016)
La surface des EPCI est proportionnelle au nombre de logements

Exemples :

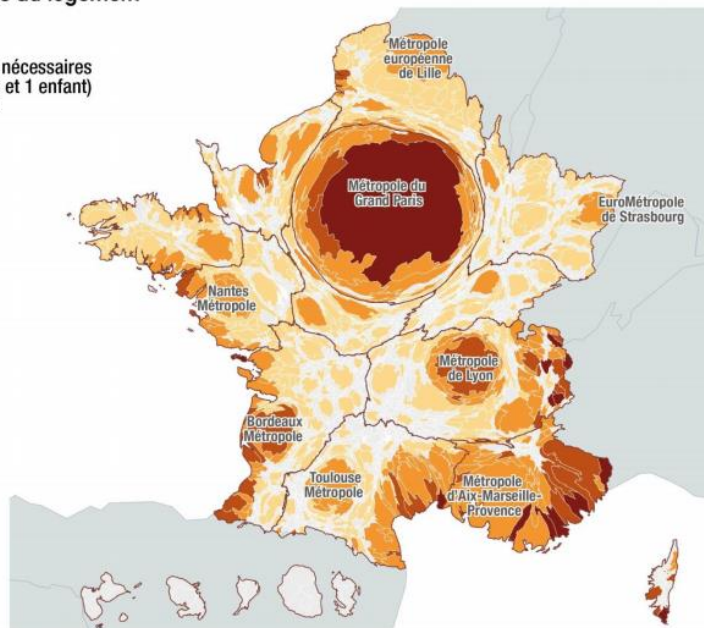


* Données non disponibles pour 1210 EPCI sur 2063 (soit 59 %), du fait de l'absence de données (Mayotte, Guyane) ou d'un secret statistique.

Sources : Données notariales, transactions enregistrées entre janvier et mars 2017 ; Insee, Filosofi 2013 - Traitements du bureau de l'observation des territoires
Réalisation : CGET, 2017



Logement - Mobilités résidentielles • 6



Les logements sociaux ne corrigent pas l'insuffisance du parc dans les zones tendues. La question du logement n'a jamais été aussi territoriale : il y a des secteurs avec des points de tension qu'on n'arrive pas à corriger depuis des décennies.

Ces secteurs de tension sont des secteurs où la ville suscite du rejet. Ce qui caractérise la France ce sont des mobilités à des niveaux importants mais qui ne garantissent pas l'adéquation entre emplois et augmentation de la population. La région la moins attractive de France en termes de mobilité résidentielle est l'île de France, qui est aussi celle qui crée le plus d'emplois.

Les mécanismes d'ajustement du marché du logement ont abouti à une dissociation de l'attractivité de l'emploi et du logement.

Le nombre de déménagements est décroissant : la crise a fixé au sol des populations alors que d'habitude les crises forcent les gens à se déplacer. Les Etats-Unis ont actuellement le niveau de mobilité le plus faible de leur histoire : certains journaux ont parlé de « frozen people ».

Il y a deux grands moments dans la vie où l'on fait des déplacements de grande distance :

- Les études
- Le départ à la retraite

Ces deux mouvements aboutissent à des géographies diamétralement opposées.

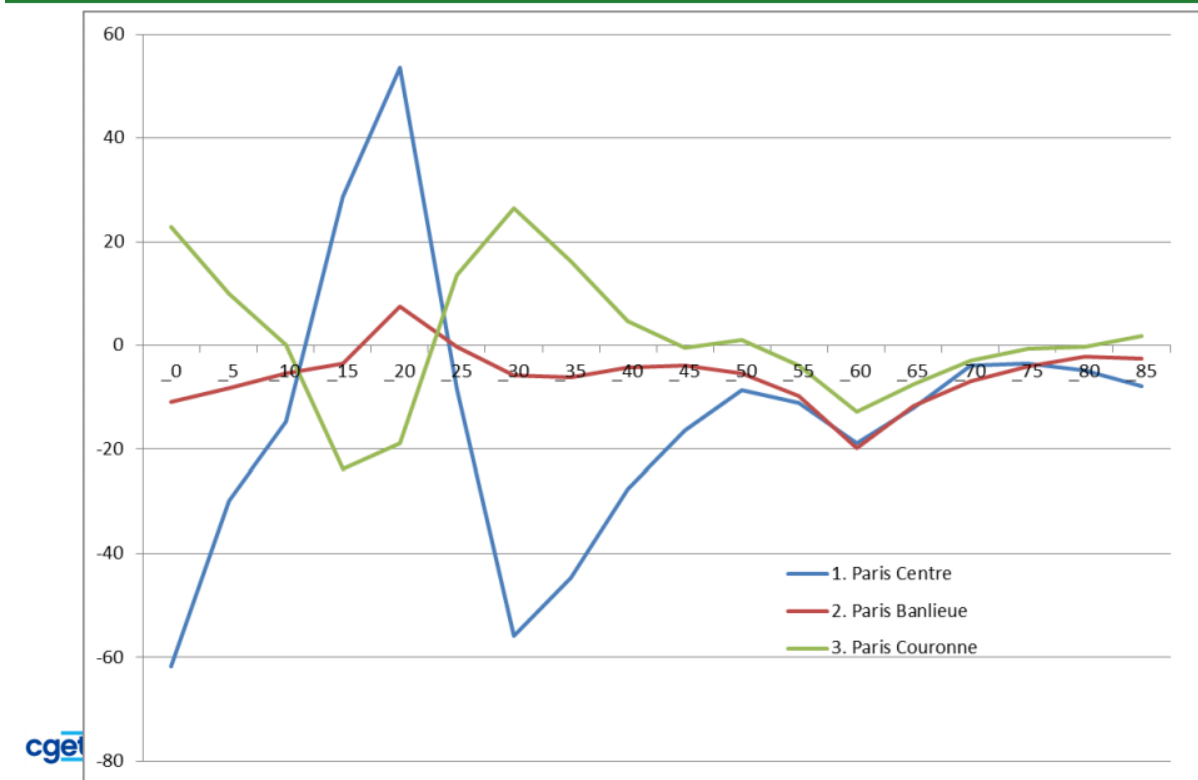
La France des CSP+ a une mobilité plus forte que celle des ouvriers (mobilité de proximité). Les cadres font chaque année 3000 km de plus que les ouvriers pour se rendre sur leurs lieux de travail.

Plus on est cadre plus on utilise les transports en commun. Plus on a d'enfants, plus on habite loin.

Il y a une spécialisation sociale des territoires qui est croissante, accentuée par la crise de 2007-2017 qui a favorisé la recombinaison des territoires. Le Grand Paris et le Grand Lyon ont continué de créer de l'emploi, mais ont perdu de leur attractivité : ce sont les espaces où l'on souhaite le moins vivre, il s'agit d'un cas de « schizophrénie » française.

Paris connaît un solde migratoire négatif dès 25 ans, même en petite couronne il devient négatif dès 25 ans (avant même le 1^e enfant).

Focus sur Paris – Un effet d'âge important



L'Île de France devient une région peu attractive, qui conduit à un éloignement progressif au cours des âges de la vie.

Le phénomène des gilets jaunes vient en partie de la spécialisation sociale de l'habitat. On ne peut pas durablement avoir des espaces de création de valeur qui suscitent à ce point des rejets d'envie d'y habiter.

En région parisienne, il n'y a plus de mouvement croissant de décohabitation (on a atteint le pic), mais cela continue dans d'autres territoires.

L'attractivité est corrélée à la question du coût, mais pas seulement, c'est aussi corrélé au profil de l'habitat :

- Collectif vs individuel
- Part du logement social.

A Vienne, 60% du logement est du logement social.

On peut parler de « folie du périurbain » : le périurbain va être de plus en plus difficile avec le vieillissement de la population.

Il est difficile de répondre avec des outils de politique publique homogènes à des problématiques diamétralement opposées sur certains territoires.

Fouad Awada, Directeur Général de l'Institut Paris Région

L'institut Paris Région a absorbé des organismes de l'environnement : l'agence régionale de la biodiversité, l'Arc (Agence régionale énergie-climat), l'Ordif (Observatoire régional des déchets d'Île-de-France).

En région Ile de France, il y a 175.000 bébés/ans et 75.000 décès soit un solde naturel très positif.

Le solde migratoire vers le reste de la France (vers les zones littorales essentiellement) conduit à un accroissement de seulement 50.000 habitants de plus par an.

La typologie des logements en Ile de France est la suivante :

- Les maisons individuelles représentent 80% de la surface occupée par l'habitat et hébergent 33% des Franciliens
- 20% de l'habitat est collectif et héberge 67% des Franciliens

Il y a une diversité des statuts juridiques :

- Une moitié de propriétaire
- ¼ de logement social
- ¼ de locatif libre (très concentré à Paris et en proche couronne)

La concentration du logement social s'est faite historiquement dans les régions industrielles.

L'action publique est beaucoup plus forte en France (Pinel, TVA à 5,5% etc.) que dans d'autres pays : dans d'autres pays, le secteur privé est le principal opérateur du logement social.

La construction est soutenue avec 78.000 logements de plus en 2018.

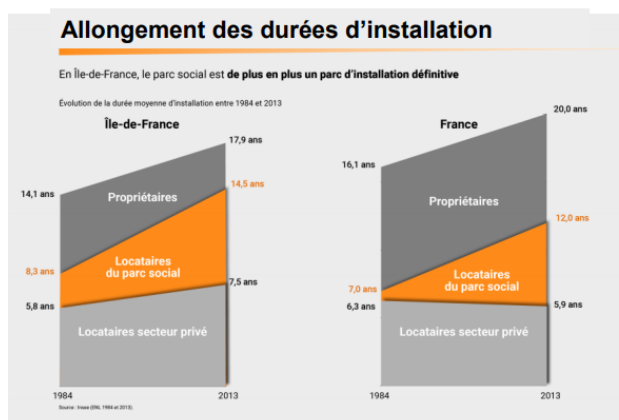
Les résidences pour personnes âgées, étudiants, policiers etc. deviennent une part significative du parc.

On construit peu à Paris, 48% des constructions se font en petite couronne et 47% en grande couronne.

Sur la période 2010-2015, la répartition de la croissance démographique s'est faite surtout en grande couronne qui a accueilli 2/3 des nouveaux habitants. Dans Paris et en petite couronne, quand on construit on démolit.

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



En île de France, le parc social est de plus en plus un parc d'installation définitive : on est passé d'une durée moyenne d'installation de 8 ans en 1984 à 14 ans en 2013. On est passé de 7 ans à 12 ans en France.

Le système devient plus visqueux, y compris pour les locataires du secteur privé en île de France, ce qui n'est pas le cas pour le reste de la France.

Des ménages qui occupent des logements qui ne sont plus appropriés pour eux ne les quittent pas. On assiste à une augmentation du niveau de vie des quartiers HLM dans Paris (dans 13^e, 18^e par exemple)

La période de reconstruction (1949-74) a produit la moitié du stock actuel un peu partout, avec de grands ensembles, des villes nouvelles.

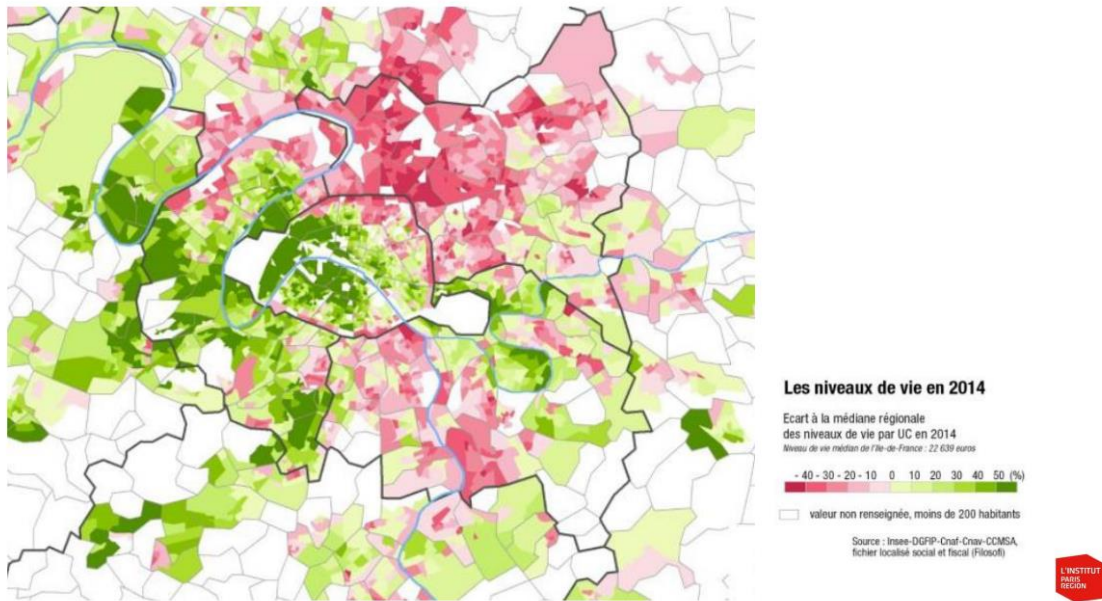
Les effets de la décentralisation ont conduit à des logements HLM essentiellement dans les villes nouvelles ou la Seine St Denis.

Les effets de la loi SRU (qui impose aux communes d'avoir 25% de logements sociaux) ont été importants : 18% du parc de logements sociaux est constitué de cette dernière génération. Cependant, la gamme de logements sociaux est tellement vaste que la concentration des logements les plus sociaux reste une réalité. 70% des Franciliens sont susceptibles d'être logés en logement social.

Il y a un creusement des écarts entre les loyers libres et les loyers sociaux : les loyers du parc social francilien sont 2 à 3 fois moins chers que dans le privé.

L'offre locative libre est de moins en moins abordable car elle suit à peu près les taux de rendement (même s'ils sont en deçà d'un rendement normal, les propriétaires sont surtout intéressés par la plus-value).

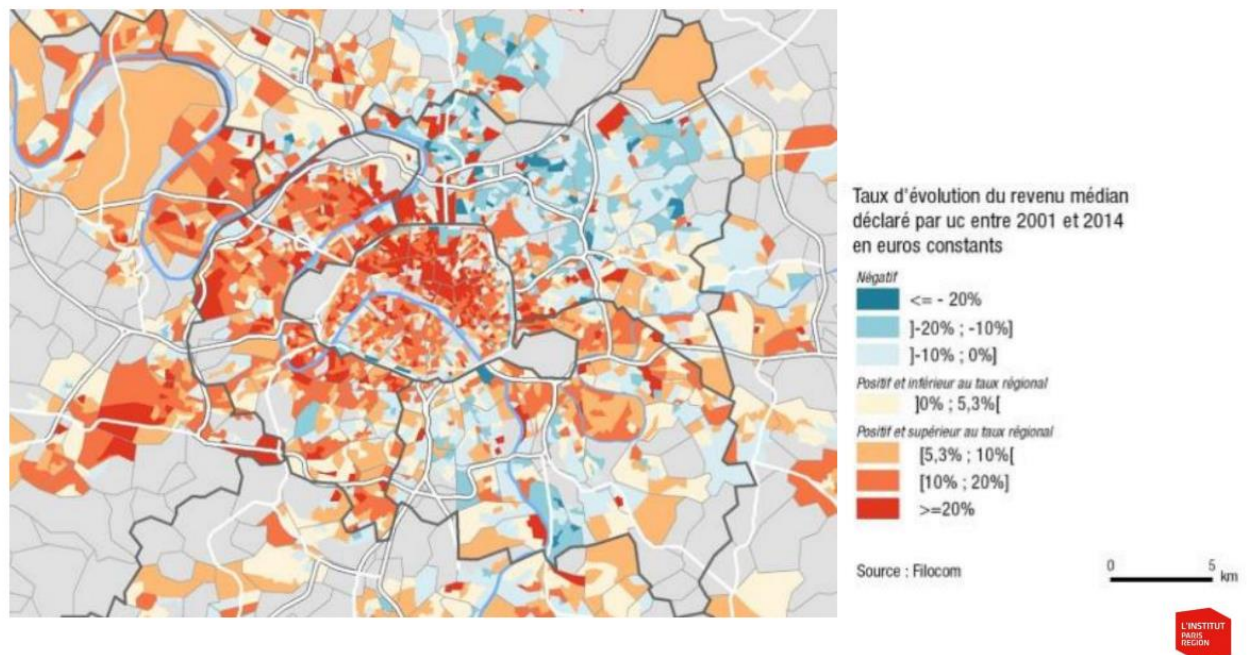
Des disparités socio-spatiales en héritage



La ségrégation spatiale existe toujours et se renforce : 44 communes en Ile-de-France continuent de s'appauvrir.

On est face à un processus de gentrification quand le revenu médian croît fortement.

Malgré les processus de gentrification



Beaucoup de projets d'aménagement sont portés par les maires, de moins en moins par l'Etat.

Il existe de nouvelles opportunités liées aux infrastructures de transport : le grand Paris Express va dynamiser la zone de St Ouen notamment.

Ces nouvelles stations vont permettre à des populations de condition moyenne de rejoindre leur emploi.

Questions

- L'acceptabilité sociale d'un urbanisme encore plus dense à Paris est loin d'être acquise : il faut aller vers un modèle plus écologique, avec de la désimperméabilisation, plus de nature alors que l'haussmannien est aux antipodes de la ville poreuse. Il est quasiment impossible de faire des tours à Paris. Aucune équipe politique n'ose annoncer qu'on va densifier Paris, Paris devient très conservateur
- A la sortie de la guerre, il y avait 3,2 millions de Parisiens, aujourd'hui 2,1 millions. Mais à l'époque il n'y avait pas de WC, ni de salles de bain. Paris reste connu pour avoir des logements de petite taille. Aujourd'hui on ne peut plus mettre 3 millions habitants dans Paris (taille des chambres est de minimum 9 m², WC handicapés etc.)
- Le choix optimal est celui du grand Paris : on s'intéresse aux communes qui jouxtent Paris où les marges de densification sont considérables, avec un urbanisme lâche qui gagnerait à être réparé. Avec le Grand Paris, là où il y avait des projets déjà programmés, ces projets ont été confirmés. Mais comme ni l'Etat ni la région n'ont les compétences ni la volonté pour prendre la main, la gestion est entre les mains des maires. Les projets d'intérêt général ne se font pas.
- Objectif de neutralité carbone en 2050 et ZAN (pas encore opposable mais l'Europe a fixé l'objectif pour 2050) : si on urbanise on va devoir compenser avec des puits de carbone et de renaturation. La densification entre en conflit avec la renaturation : terrains en petite couronne doivent-ils être réensauvagés ? densifiés ?