



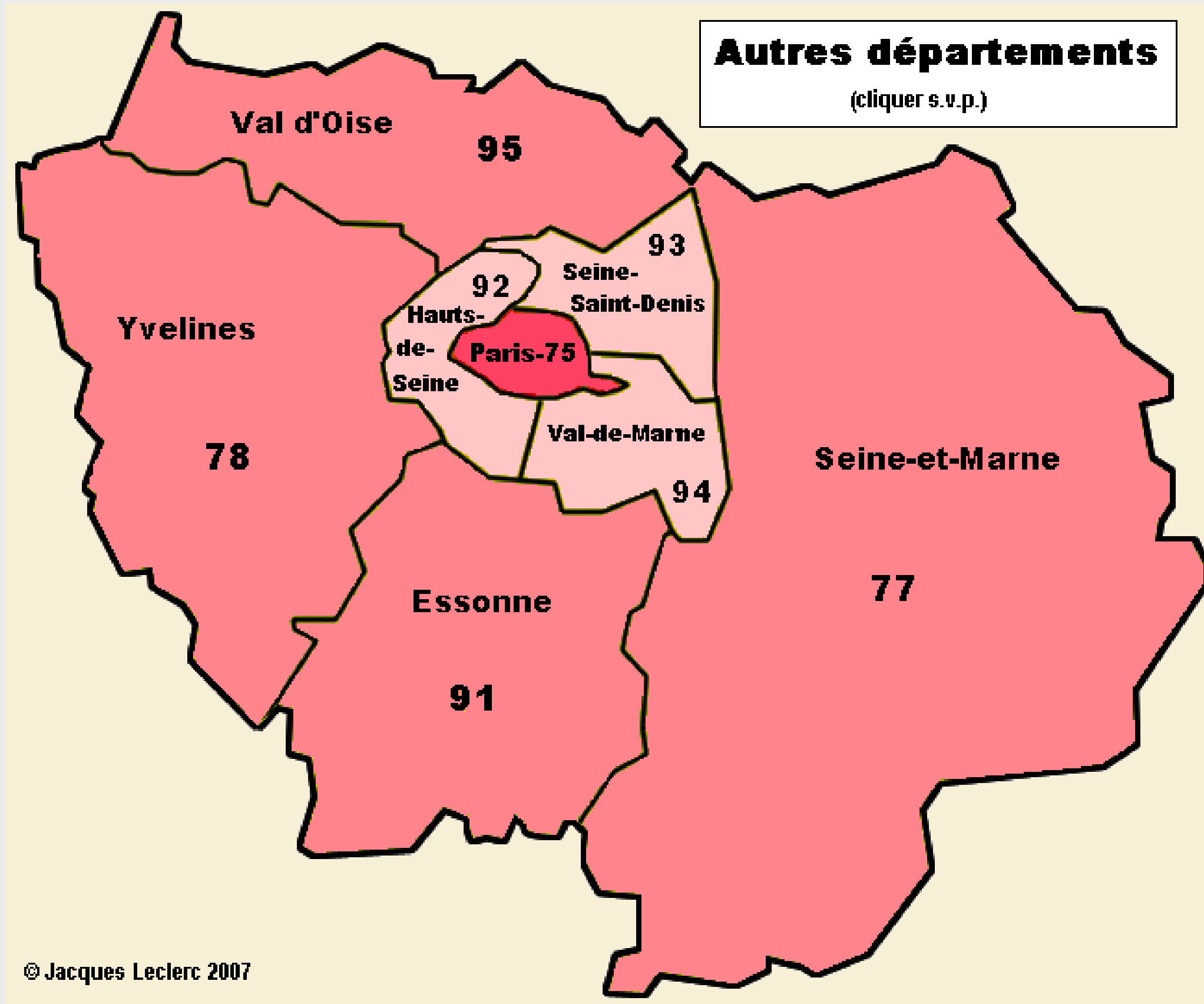
LE LOGEMENT EN ILE DE FRANCE



de ROCQUIGNY Marie
MARECHAL Clément
DONVAL Louis-Aitor

03/04/2024

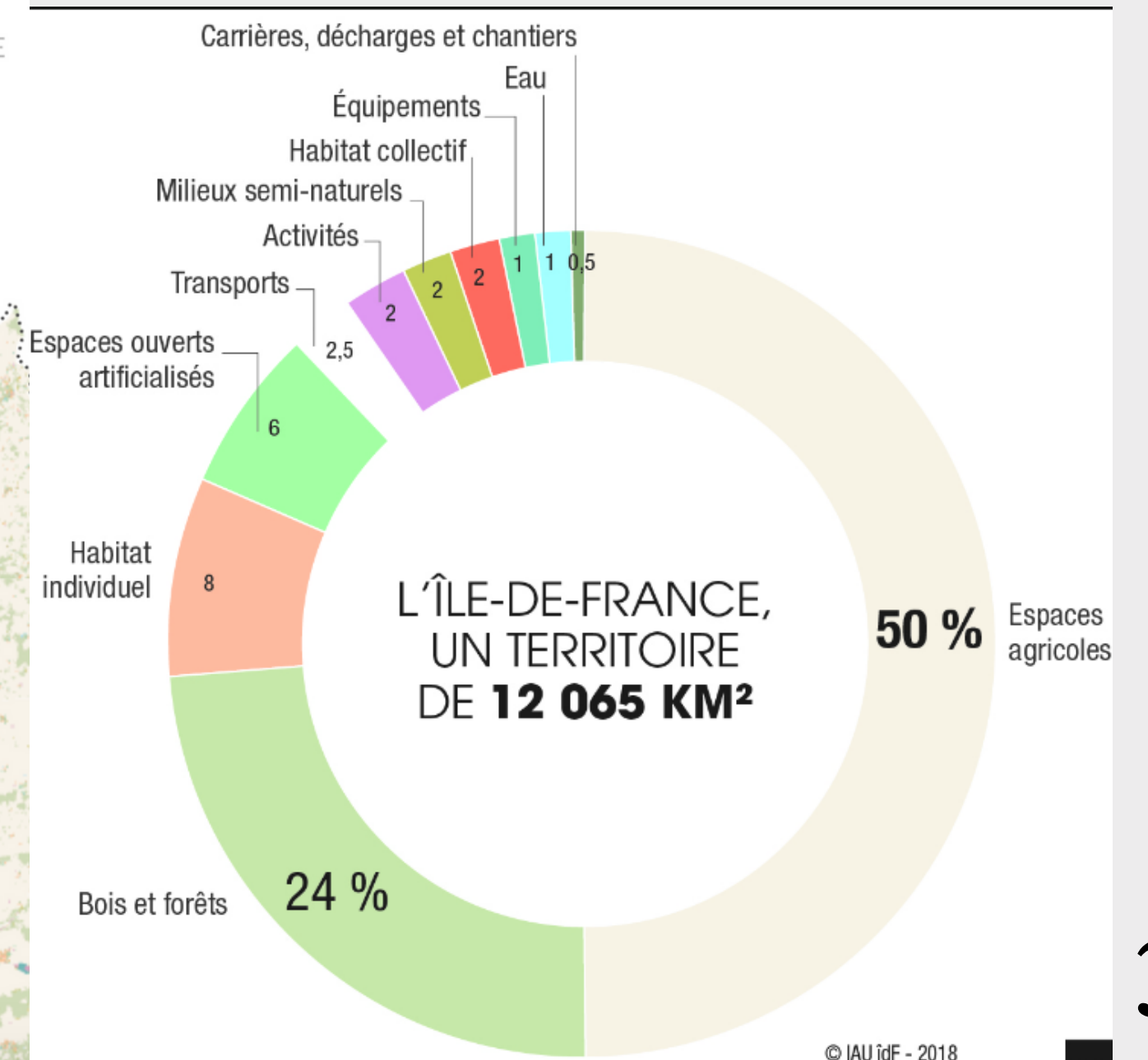
ZONE D'ÉTUDE



- Région la plus densément peuplée : 12,4M, près de 20% de la population française
- Région la plus riche, mais avec de fortes disparités
- 26% du parc social de la France

ZONE D'ÉTUDE

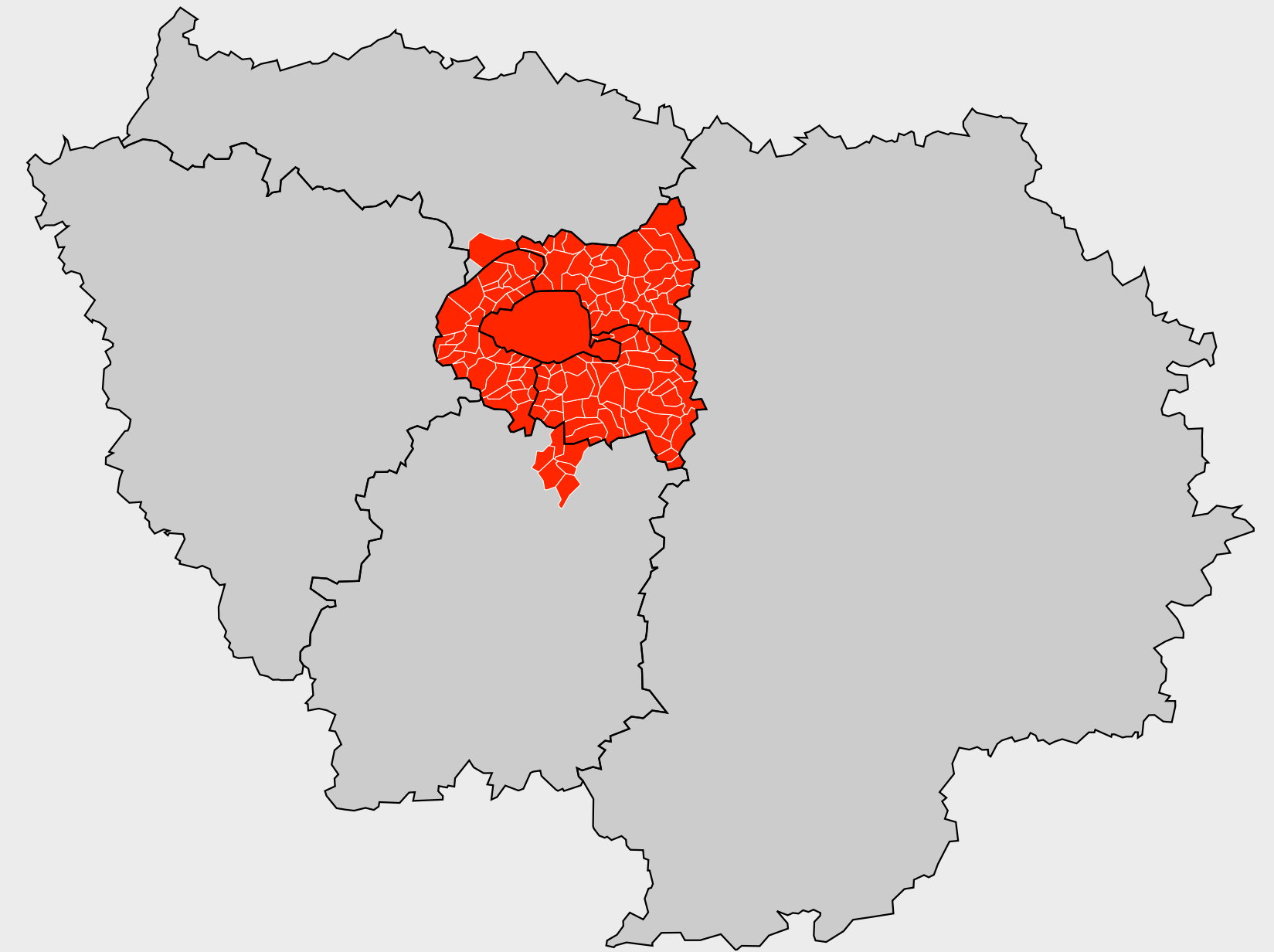
50% de la région est agricole, mais tend à diminuer à cause de l'étalement urbain



ZONE D'ÉTUDE



Petite couronne et grande couronne



Métropole du Grand Paris

SOMMAIRE

I - Etat des lieux et prospective

A) Les caractéristiques physiques du parc

B) Le parc et ses occupants

C) Prospectives

II - Problématiques et enjeux

A) Des inégalités socio spatiales d'accessibilité au logement

B) Des mécanismes de mobilité résidentielle

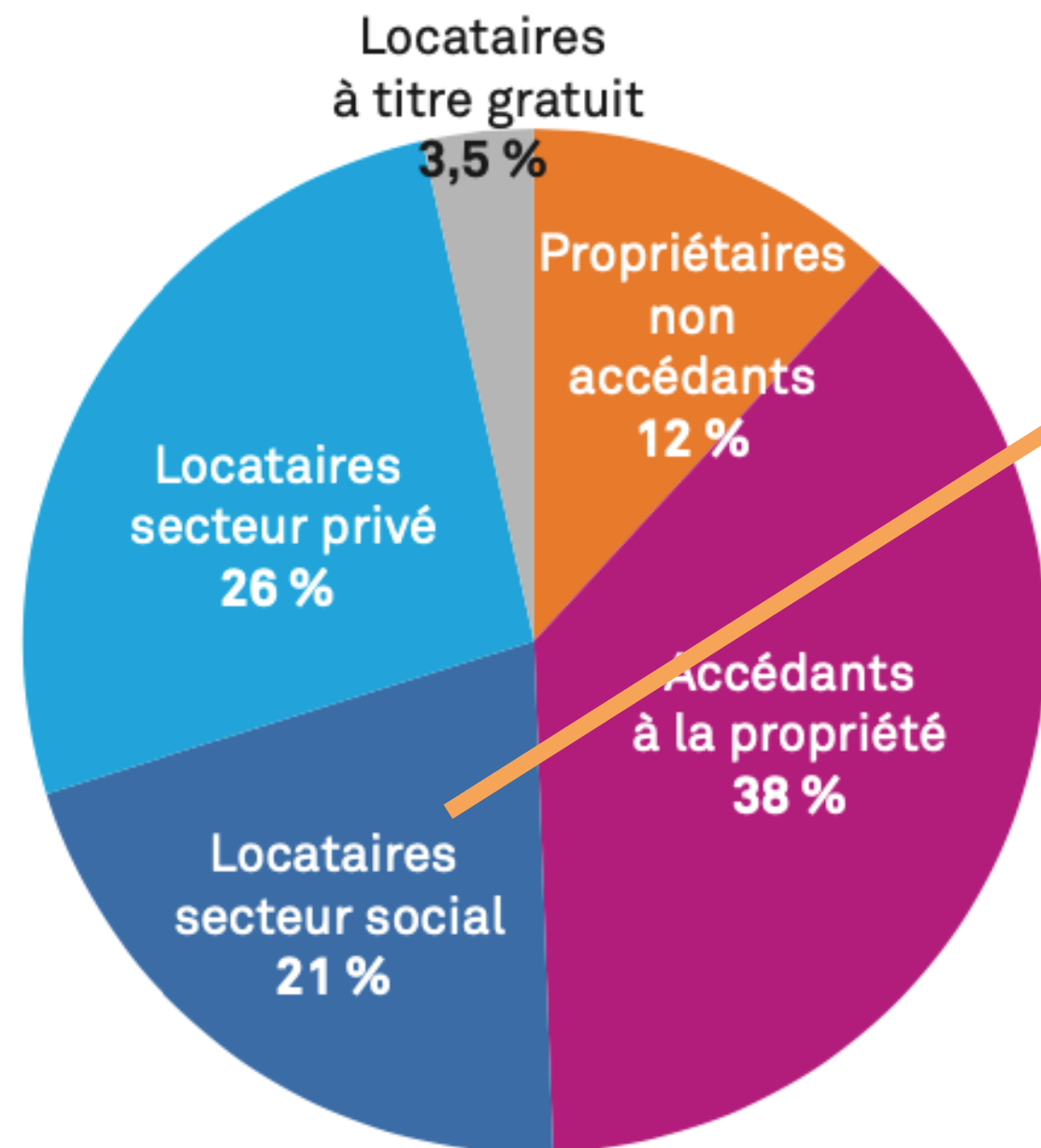
III- Le rôle de la puissance publique

L'ETAT DES LIEUX ET PROSPECTIVE



REPARTITION DU PARC

Répartition des logements construits entre 1999 et 2013 selon le statut d'occupation



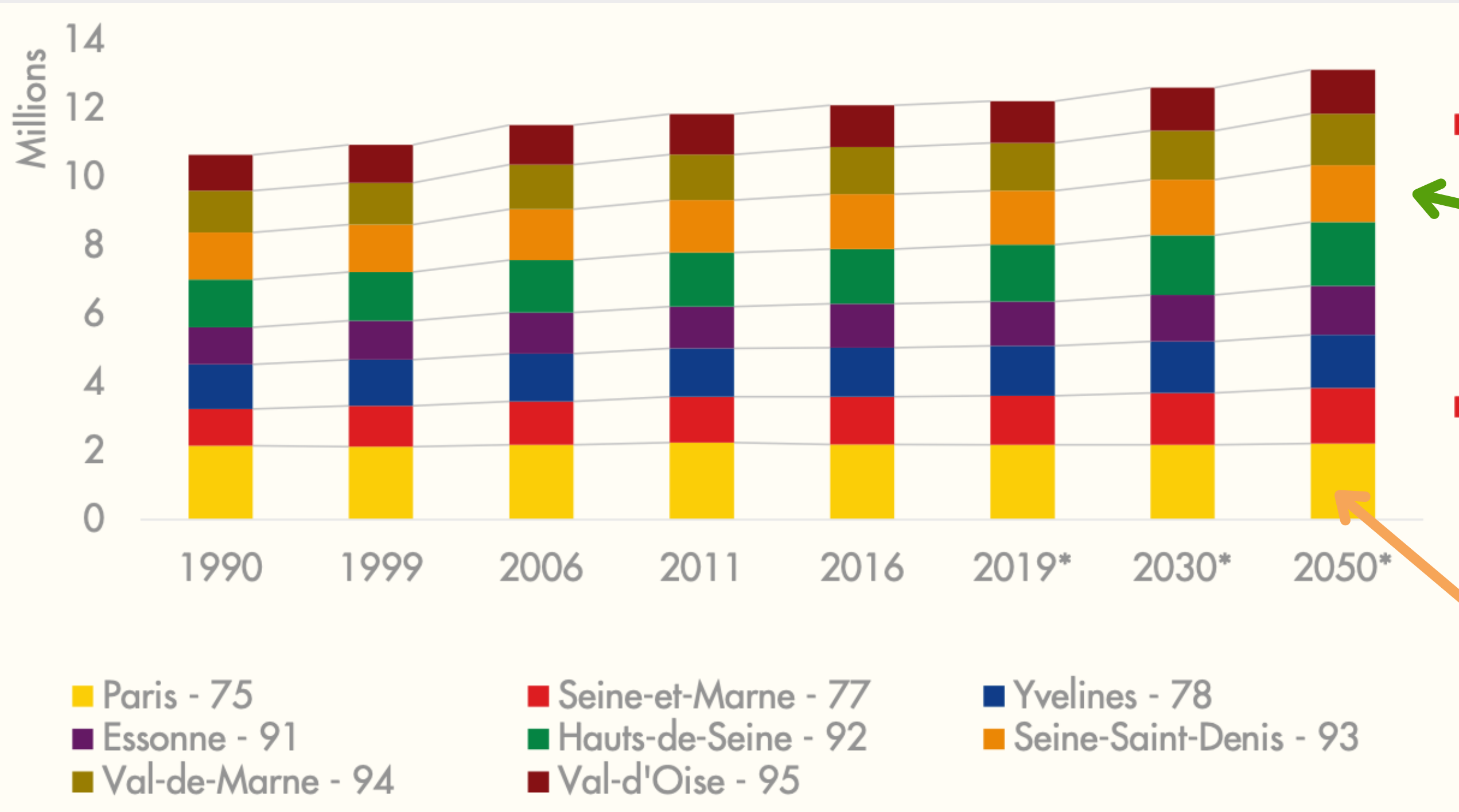
Au sein du parc locatif récent, il y a plus de secteur privé que social

Beaucoup de logement social dans les années 90 : volonté politique

Nombre annuel moyen de logements construits de 1974 à 2013

Logements construits	1974-1989	1990-1998	1999-2006	2007-2013
Tous logements *	55 500	46 100	38 200	44 900
dont logements sociaux **	/	13 700	8 300	12 100
Part des logements sociaux	/	30 %	22 %	27 %

REPARTITION SPATIALE



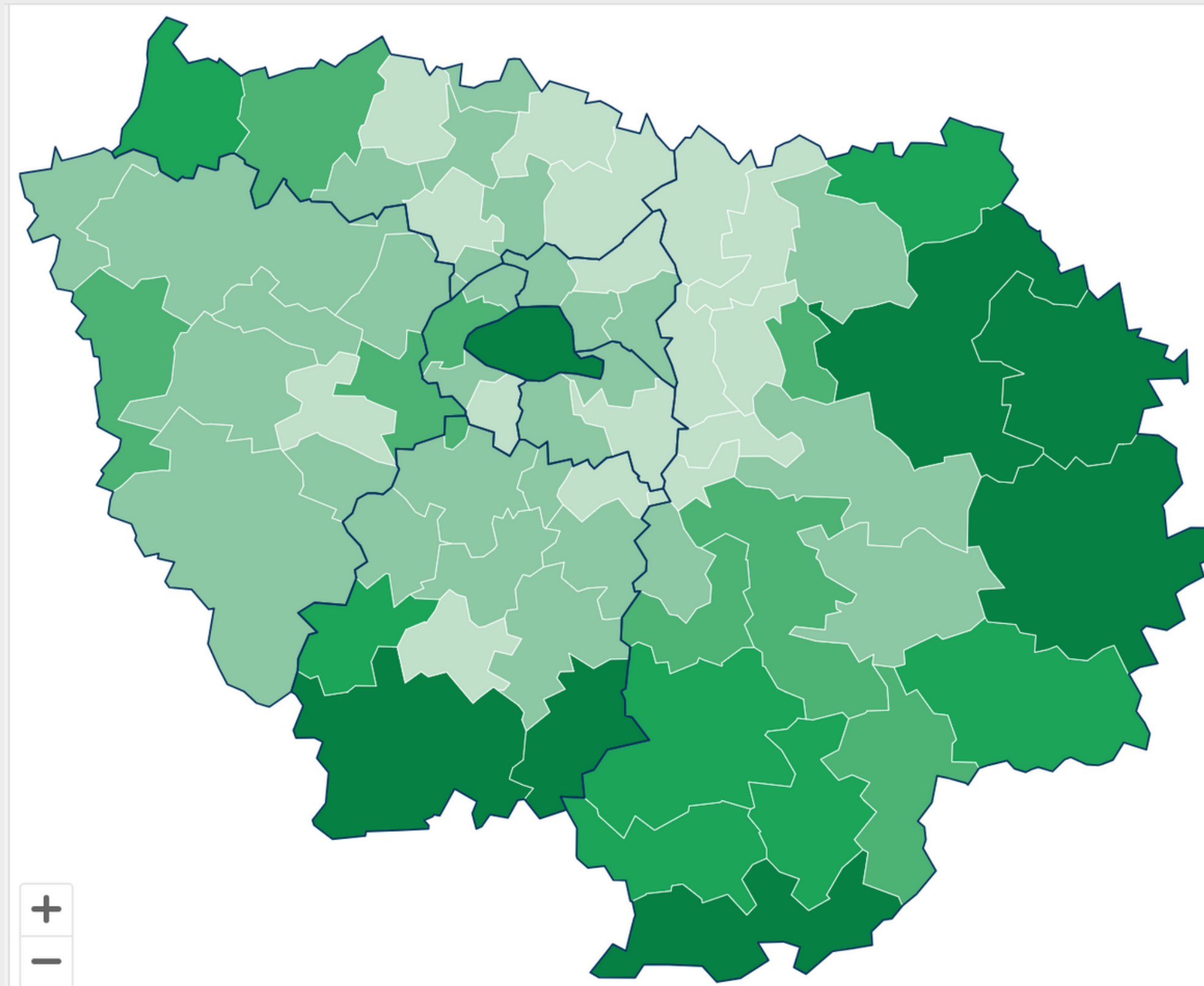
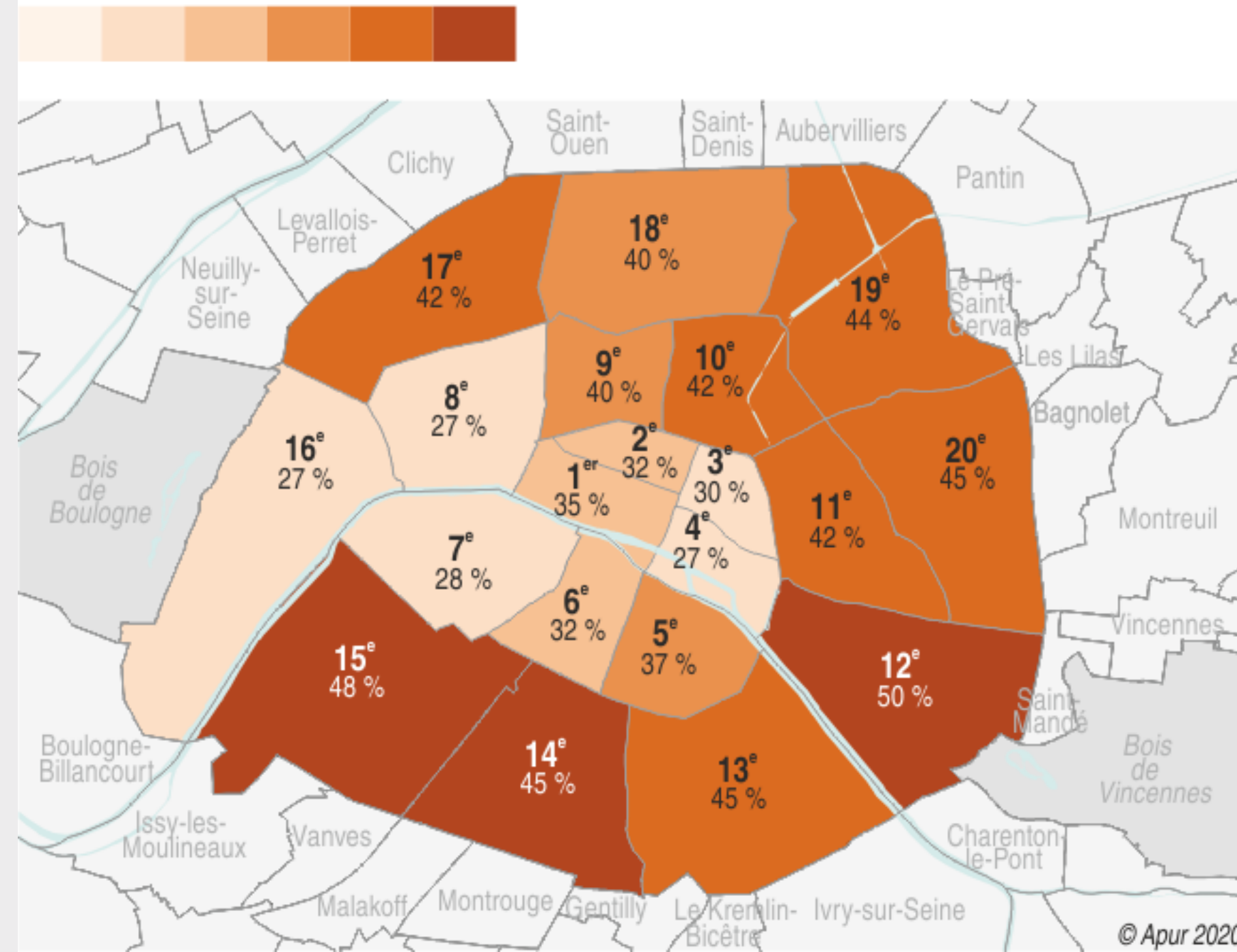
Augmentation de la part de la Grande couronne

Part de Paris est passée de 23% à 18%

UTILISATION DU PARC

Part des résidences secondaires (en %) détenues par des propriétaires habitant en France hors Île-de-France

25 30 35 40 45



Taux de logements vacants (en %)

- moins de 6
- de 6 à moins de 7
- de 7 à moins de 8
- de 8 à moins de 9
- 9 ou plus

Forte progression de la vacances à Paris

AGE DU PARC

	France	IDF	Paris
Logements antérieurs à 1949	27%	27%	55%
Logements construits entre 1949 et 1981	42%	47%	34%
Logements construits entre 1982 et 1998	17%	17%	9%
Logements construits après 1998	14%	9%	2%

Paris : parc très ancien avec peu de renouvellement

Essor de villes nouvelles et reconstruction, principalement dans la grande couronne

TYPE D'HABITAT

	Logement collectif	Logement individuel
Paris	99%	1%
Petite couronne	79%	21%
Grande couronne	49%	51%
IDF	72%	28%
France	43%	57%

- Part de l'habitat individuel augmente au fur et à mesure que l'on s'éloigne de Paris
- Urbanisation après-guerre s'est concentrée sur des habitats collectifs

LA TAILLE DES RÉSIDENCES

Département	Appartements	Maisons
Paris	46 m ²	130 m ²
Hauts-de-Seine	59 m ²	115 m ²
Seine-Saint-Denis	54 m ²	92 m ²
Val-de-Marne	57 m ²	100 m ²
Seine-Et-Marne	58 m ²	102 m ²
Yvelines	64 m ²	112 m ²
Essonne	61 m ²	101 m ²
Val-d'Oise	60 m ²	100 m ²
Ile-de-France	56 m ²	102 m ²

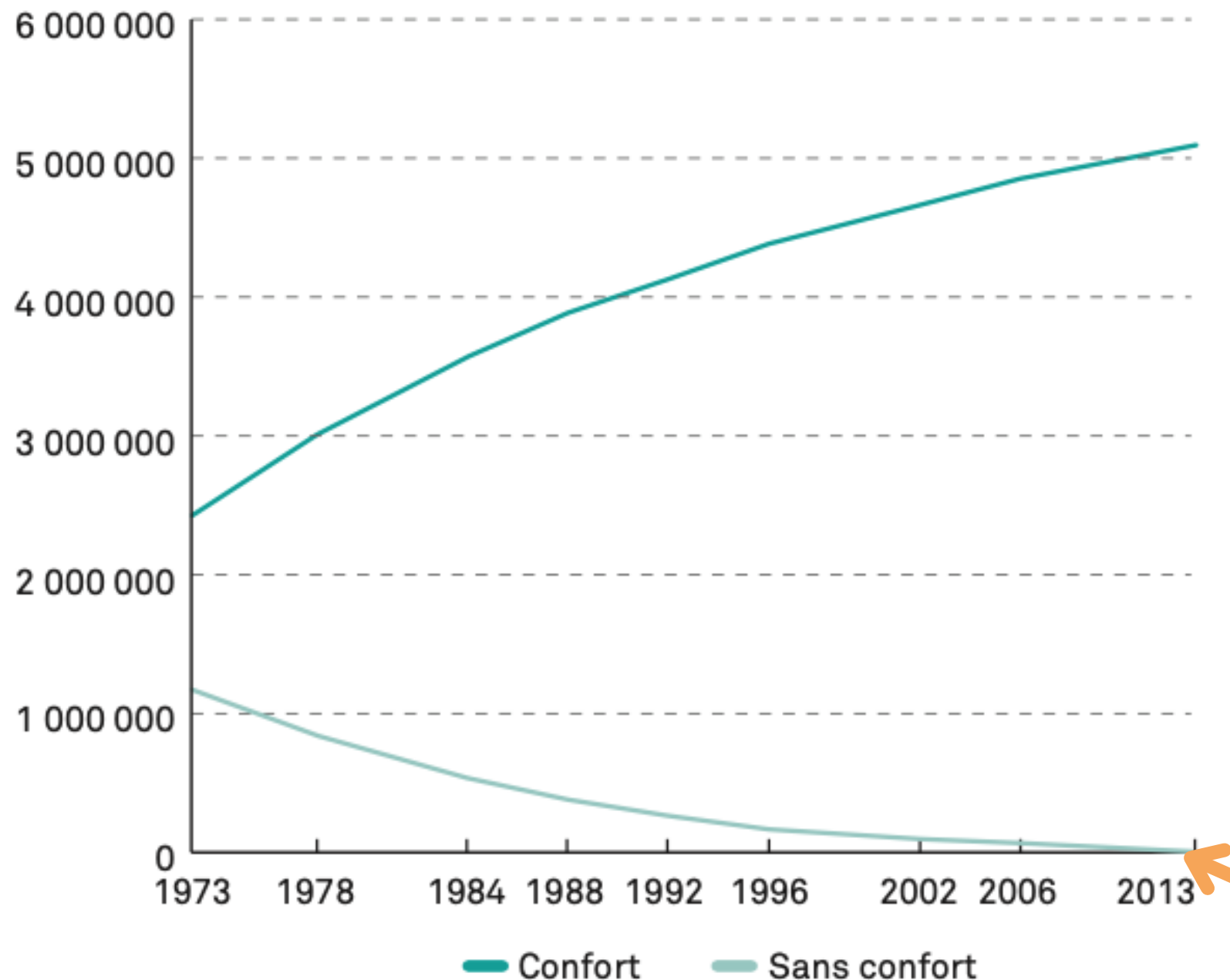
- Surface moyenne stagne depuis 20 ans
- Les résidences principales franciliennes plus petites que sur le territoire français

En moyenne 5 pièces

En moyenne 2,8 pièces

LA CONFORT DES RÉSIDENCES

Évolution du nombre de logements confortables et inconfortables en Île-de-France

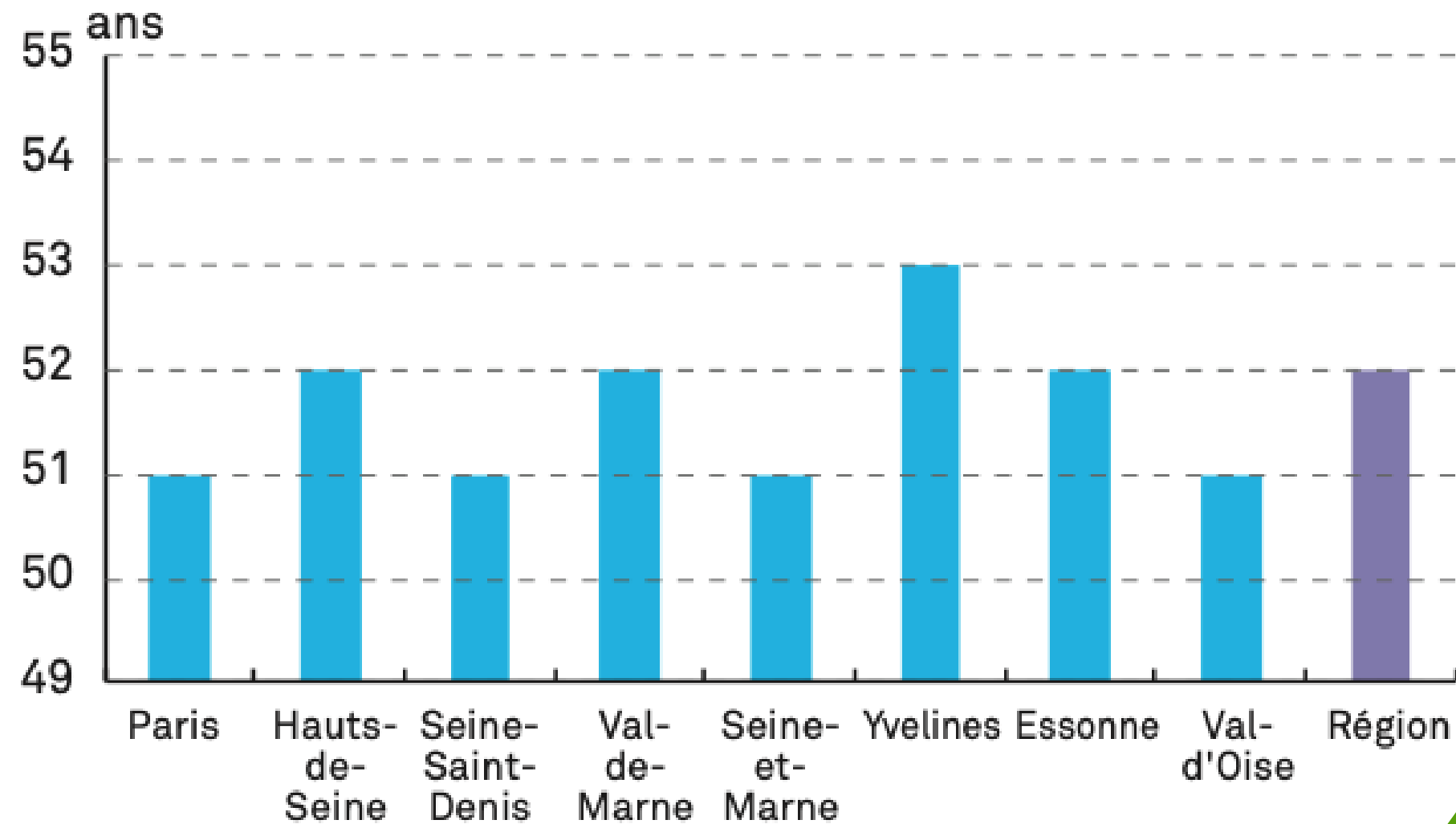


- Logement sans confort : logements sans eau, WC ou équipements sanitaires
- Majorité des logements sans confort construits avant 1949
- Amélioration grâce à la destruction et à la réhabilitation
- Surtout dans la partie centrale de la région (Paris et petite couronne)

0,6% de la population d'IDF

LES OCCUPANTS DU PARC

Âge moyen de la personne de référence selon les départements d'Île-de-France

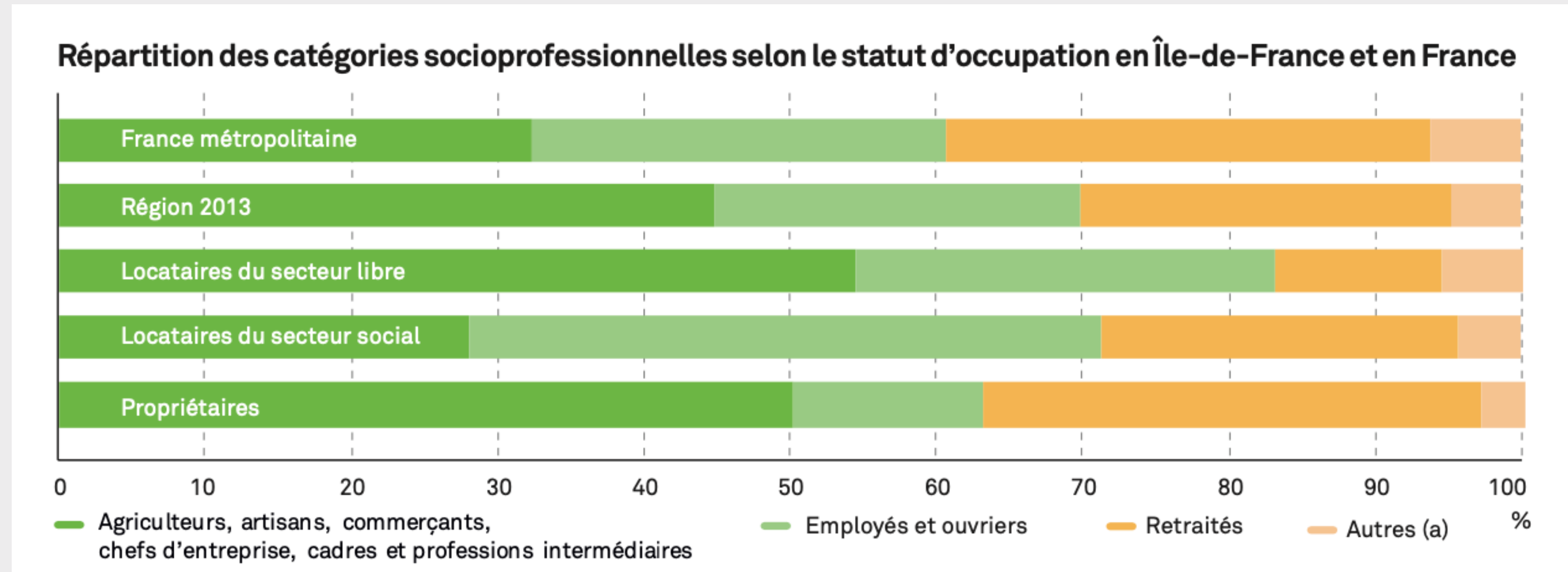


La moitié des ménages de 5 personnes ou plus y résident

	Nombre de personnes par ménage	Nombre moyen d'enfants à charge
Île de France	2,33	0,65
Paris	1,90	0,37
Grande couronne	2,58	0,80
Moyenne nationale	2,25	0,58

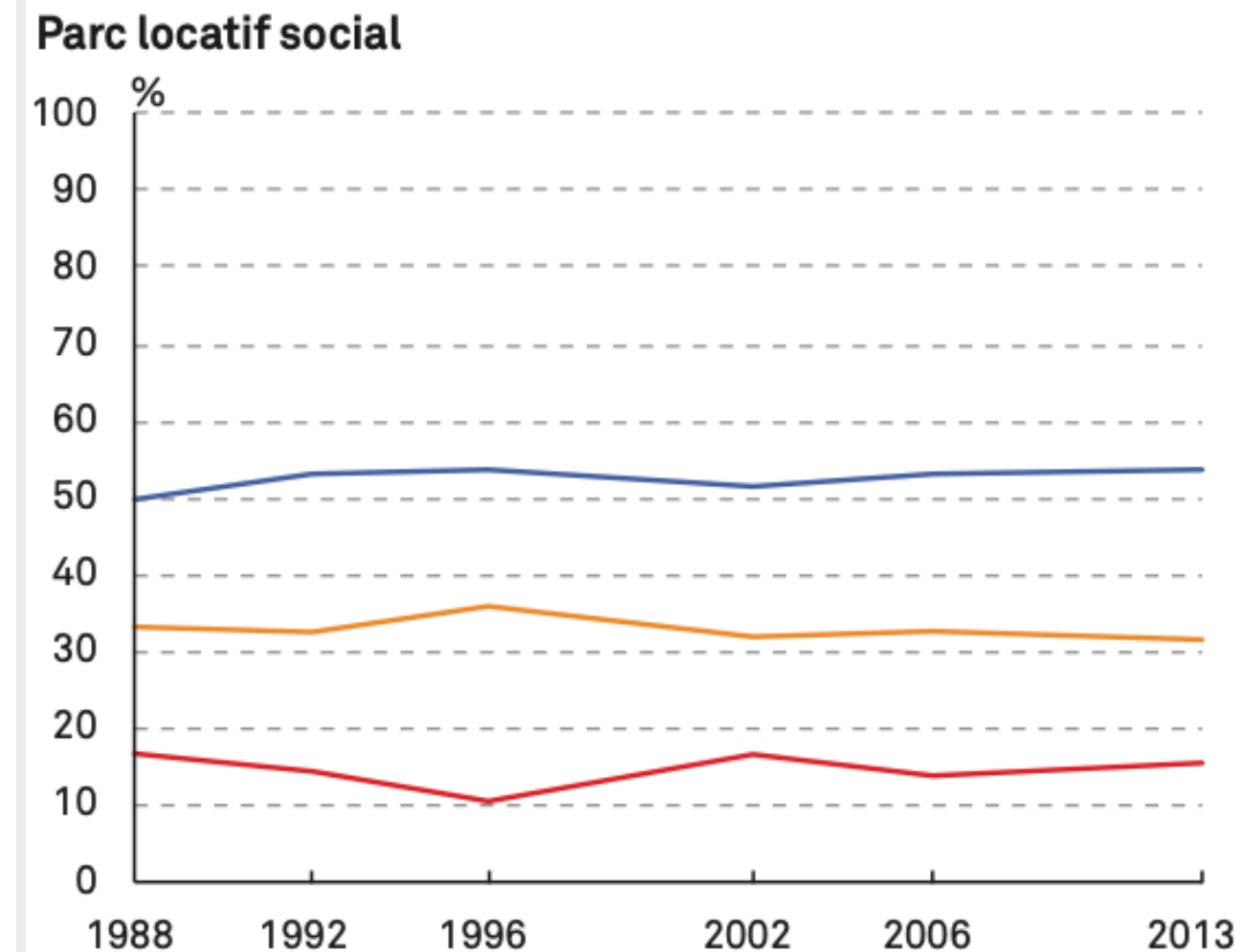
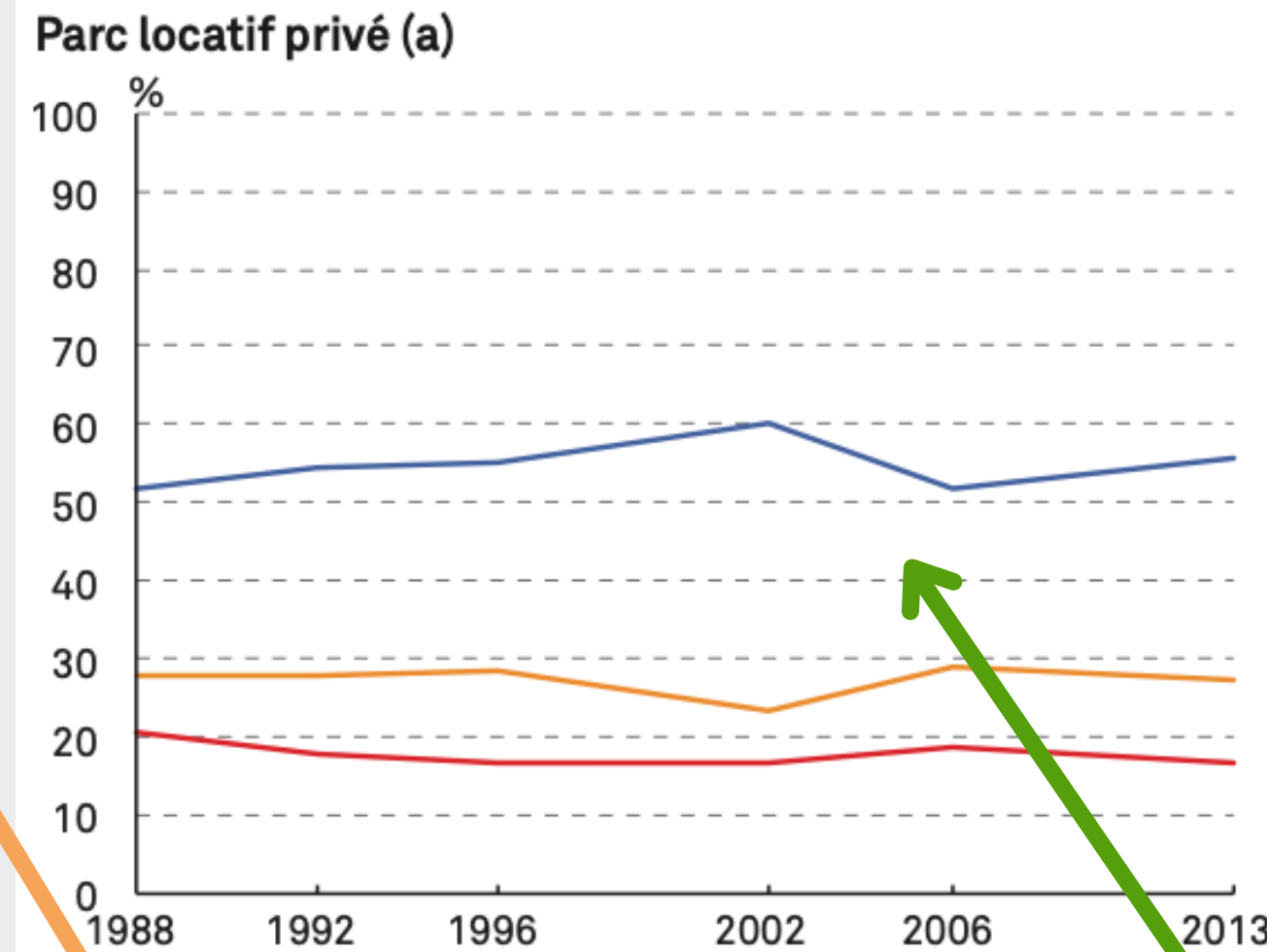
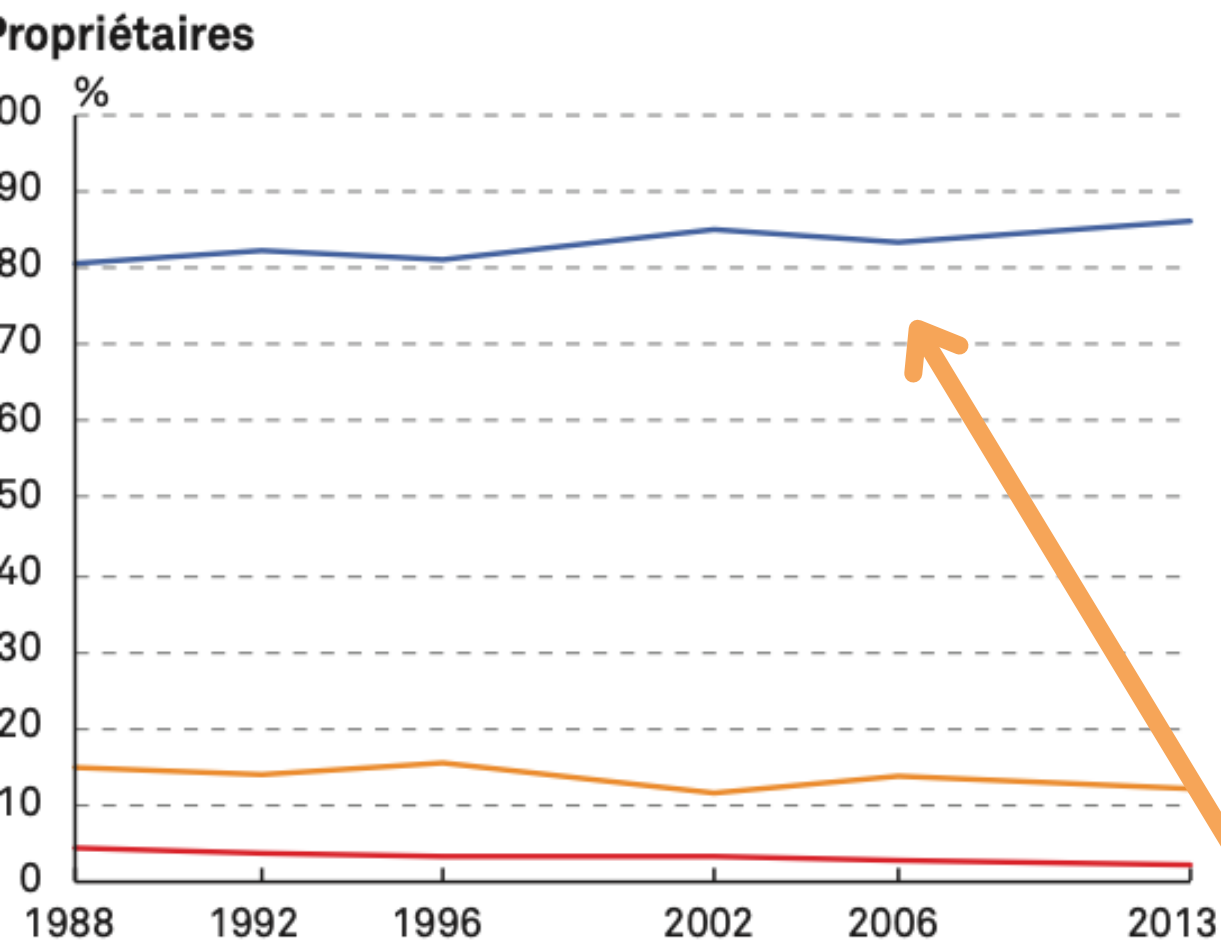
Structure particulière du parc : moitié de studios et T2

LES OCCUPANTS DU PARC



Moins de retraités et d'ouvriers que dans le reste de la France

LA SATISFACTION



■ Satisfaisante et très satisfaisante
■ Acceptable
■ Insuffisante et très insuffisante

Augmentation
générale
depuis 25 ans

Satisfaction plus
faible chez locataires
que chez les
propriétaires

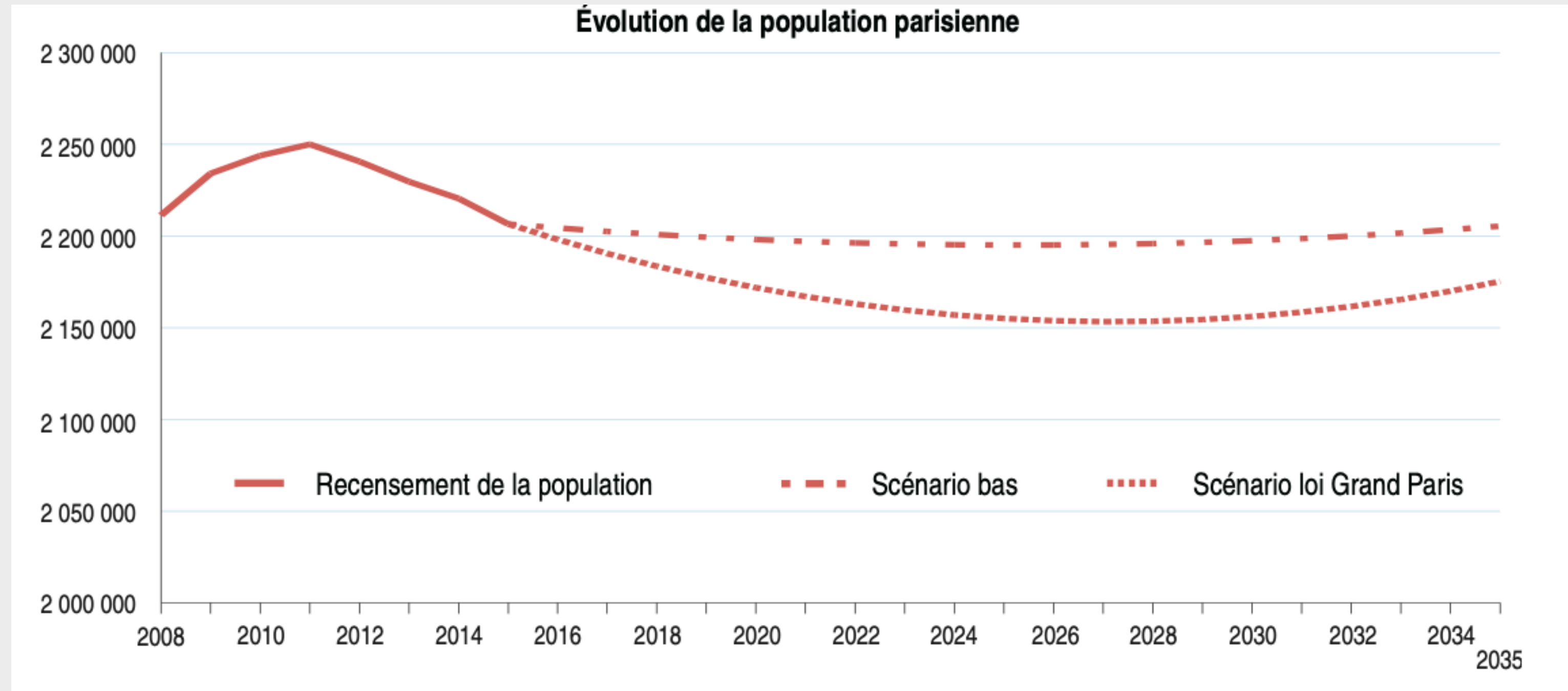
PROSPECTIVE

	Scénario 1 (bas de construction)	Scénario 2 (loi Grand Paris)
Nombre de logements construits par an	50000	70000
Population 2035	13 083 000	13 494 000
Taille des ménages 2035	1,88	1,85

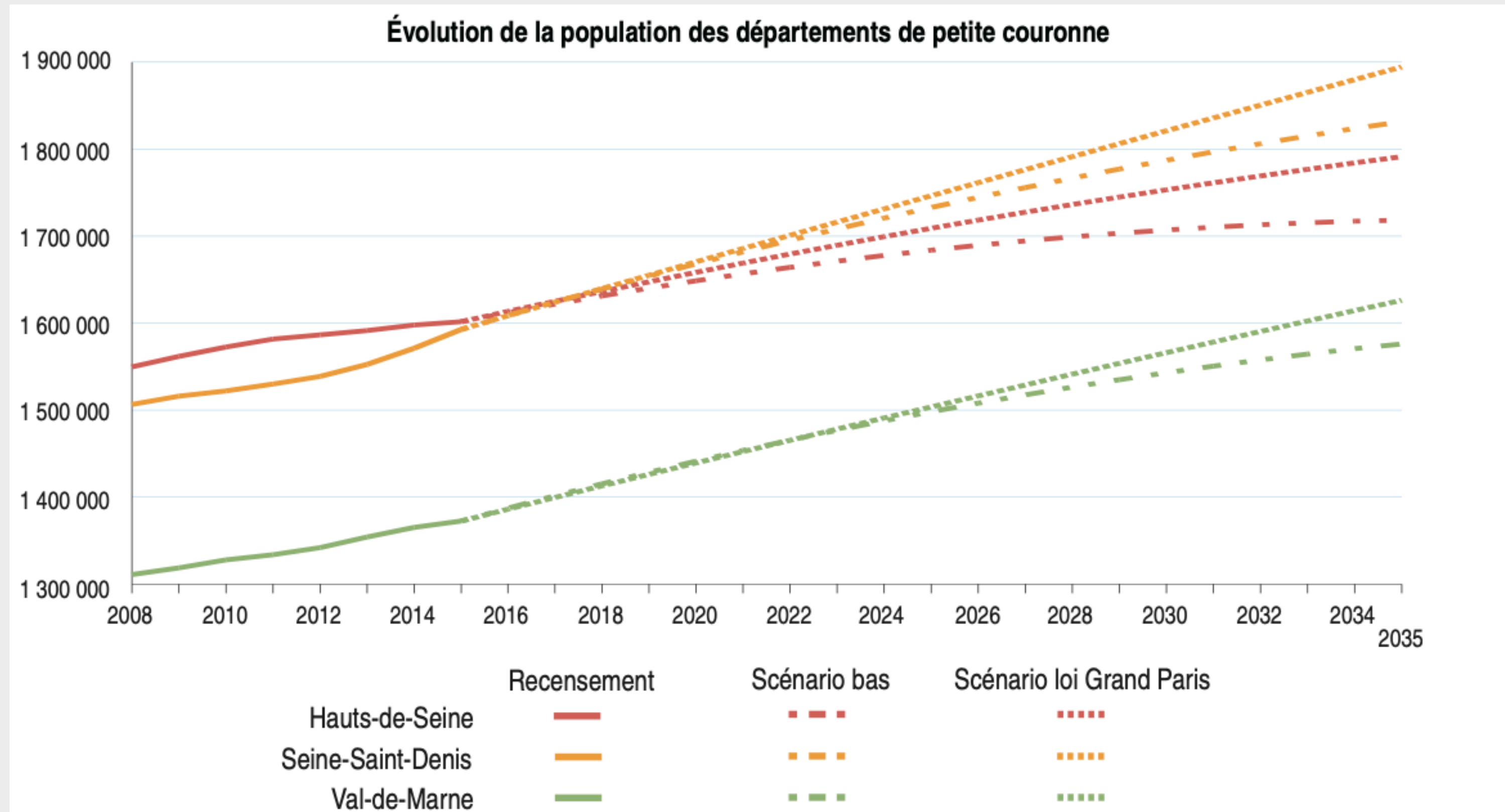
- Scénario proche du scénario tendanciel
- Augmentation de la construction à Paris et en petite couronne, baisse dans la grande couronne

- Objectif de facilitation du logement en IDF, notamment pour les plus modestes

UNE EVOLUTION INÉGALE

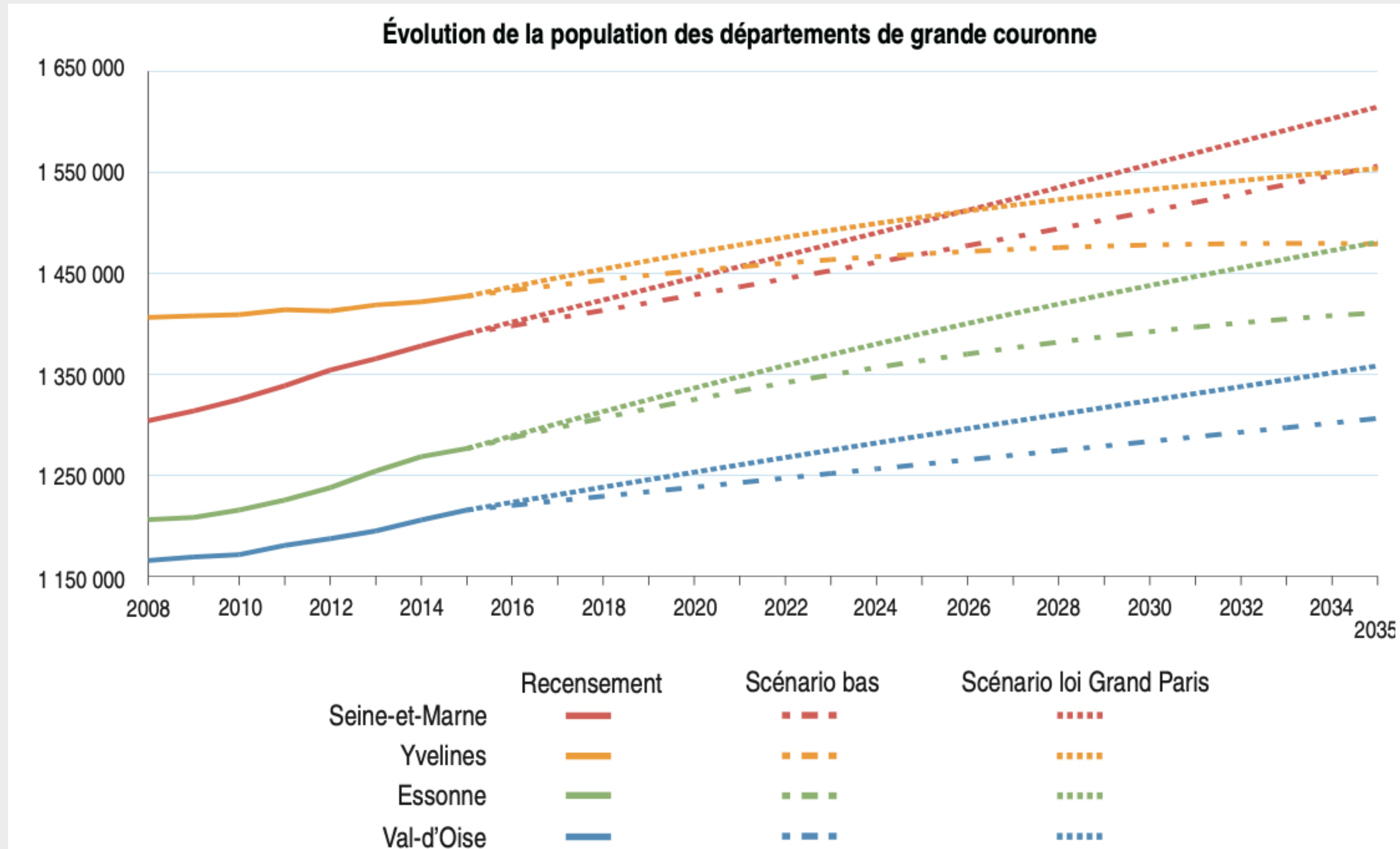


UNE EVOLUTION INÉGALE



La Seine Saint Denis deviendrait le département le plus peuplé en 2035

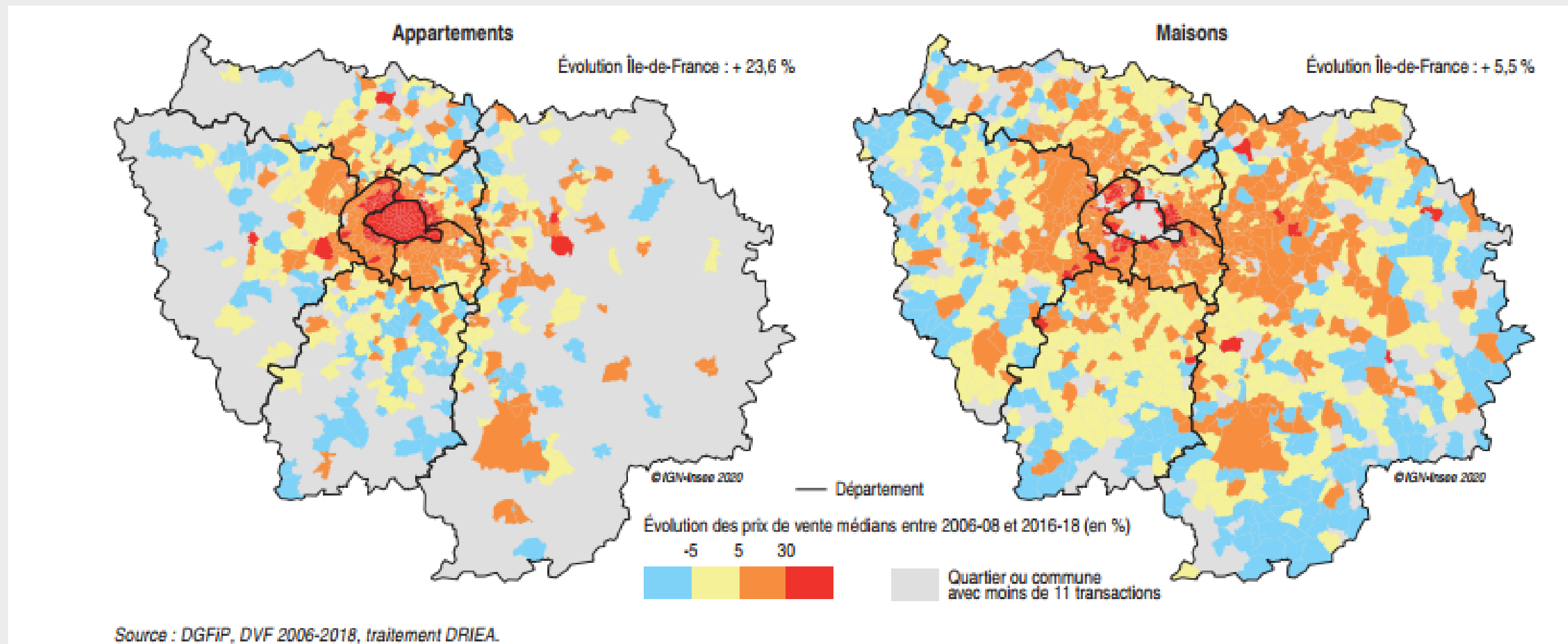
UNE EVOLUTION INÉGALE



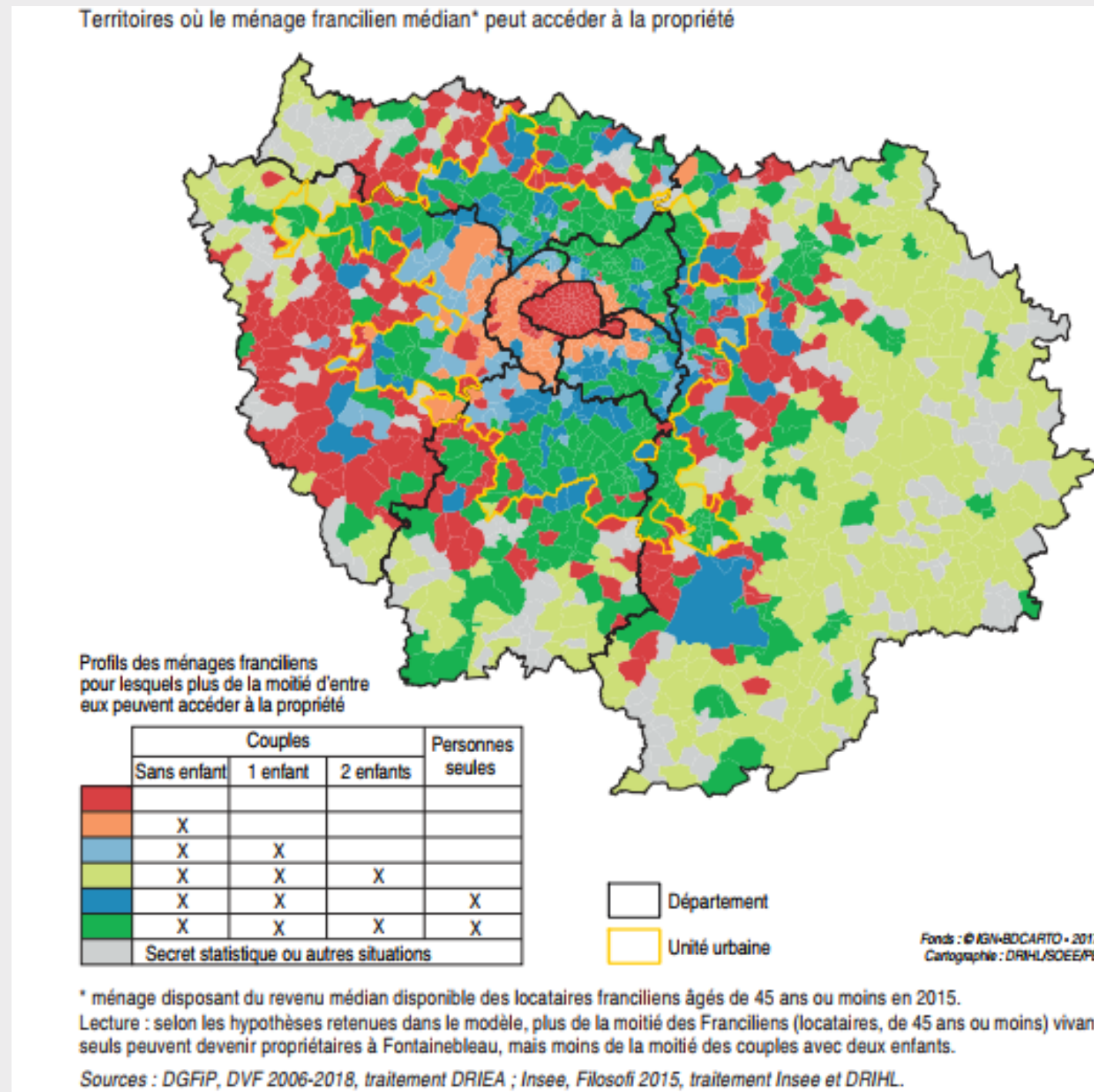
II-PROBLÉMATIQUES ET ENJEUX



INÉGALITÉS SPATIALES D'ACCESSIBILITE AU LOGEMENT



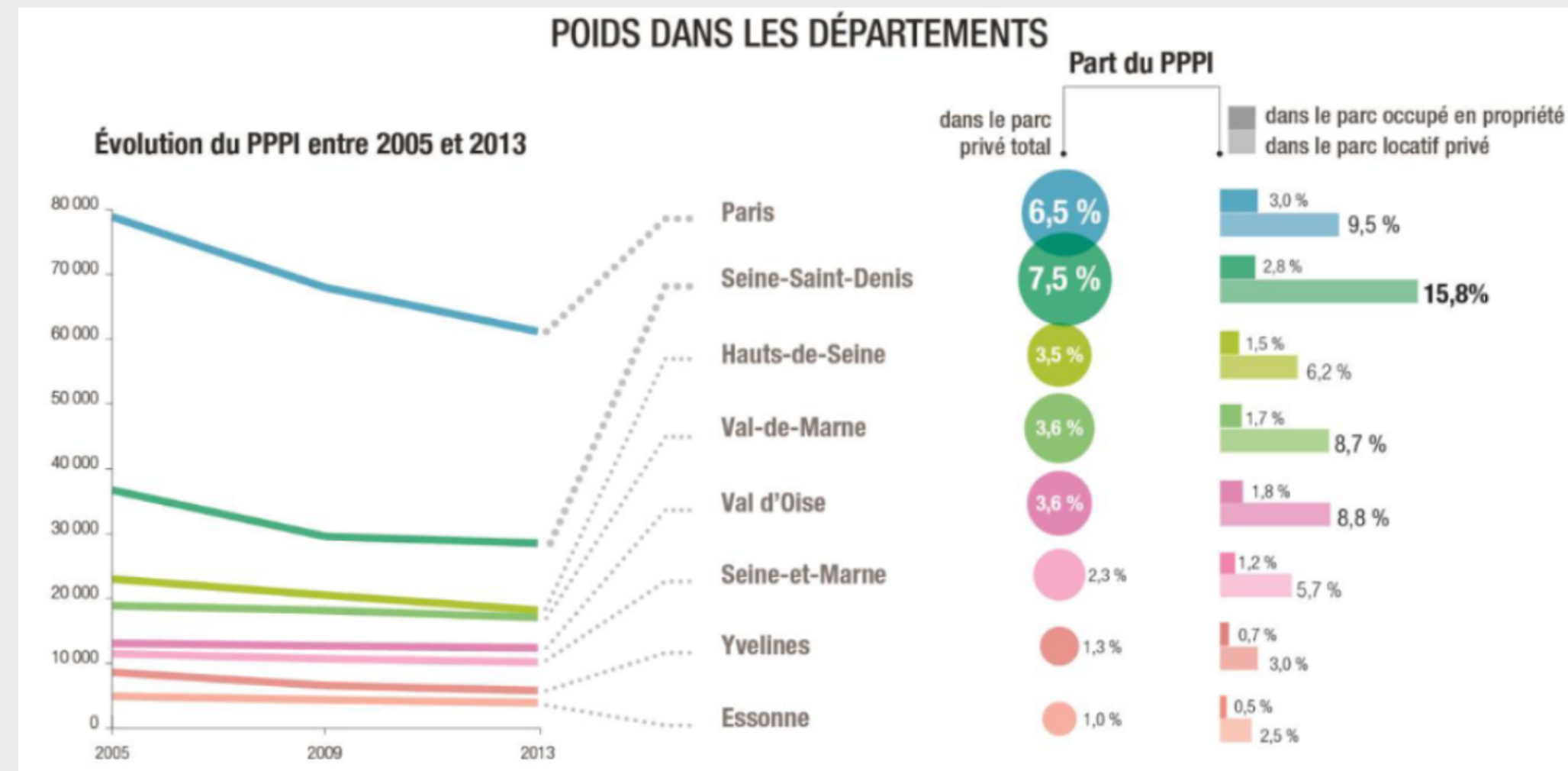
INÉGALITÉS SOCIALES D'ACCESSIBILITE AU LOGEMENT



INÉGALITÉS ENTRE LES
MÉNAGES DÉPENDANT DE LEUR
COMPOSITION

LA LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE ET DEGRADÉ

LOI MOLLE (2009): « CONSTITUENT UN HABITAT INDIGNE LES LOCAUX OU INSTALLATIONS UTILISÉS AUX FINS D'HABITATION ET IMPROPRES PAR NATURE À CET USAGE, AINSI QUE LES LOGEMENTS DONT L'ÉTAT, OU CELUI DU BÂTIMENT DANS LEQUEL ILS SONT SITUÉS, EXPOSE LES OCCUPANTS À DES RISQUES MANIFESTES POUVANT PORTER ATTEINTE À LEUR SÉCURITÉ PHYSIQUE OU À LEUR SANTÉ »

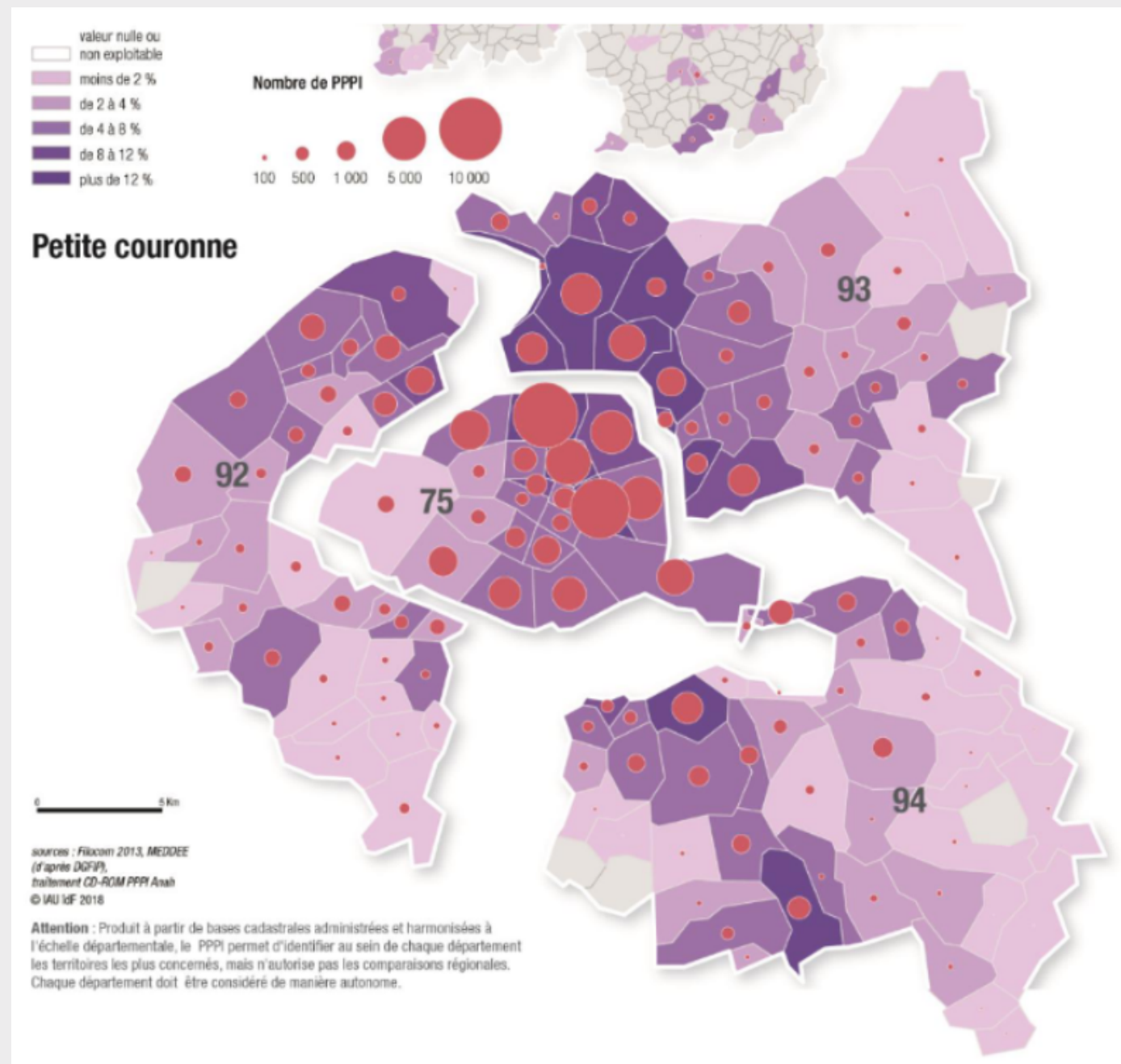


PROFILS DES ACTEURS ET STRATEGIES DE LUTTES

JEUNES PRÉCAIRES VS
MARCHAND DE SOMMEIL

ENJEUX :

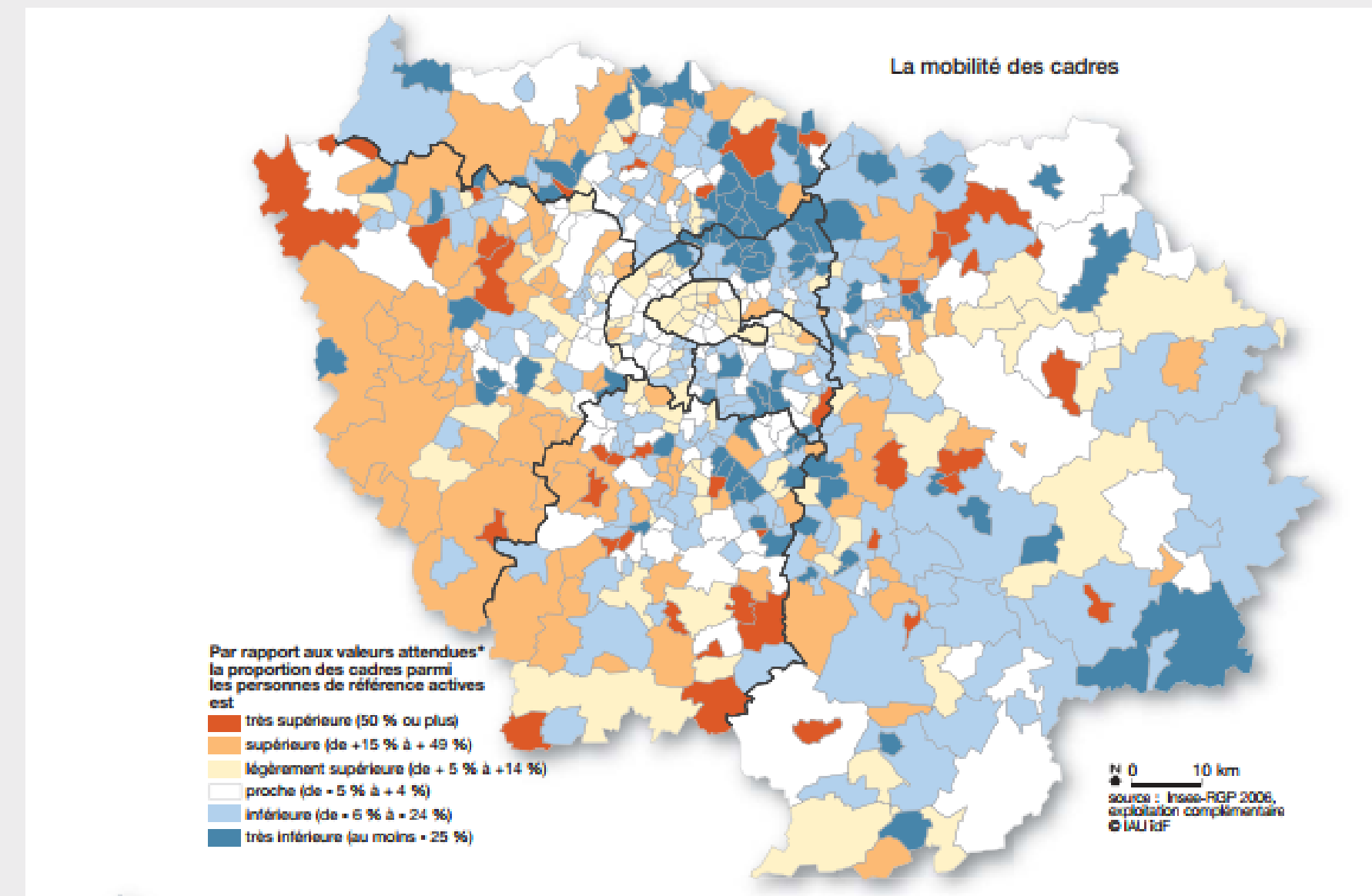
FAIRE RESPECTER LA LOI ET
SÉVIR TOUT EN FINANÇANT DES
OPÉRATIONS DE RÉNOVATION
DE L'HABITAT



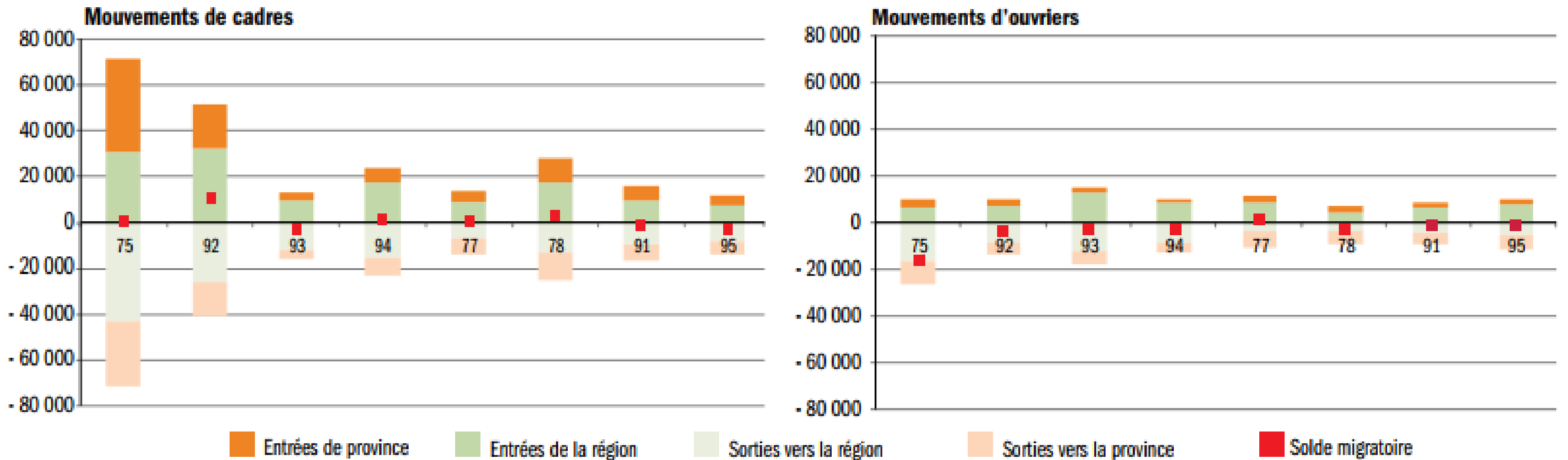
MÉCANIQUES DE MOBILITÉ RÉSIDENTIELLE

ACCENTUATION DES CONTRASTES
SOCIAUX DANS DES ZONES
CARACTÉRISÉES PAR LEUR
DISTANCE AU CENTRE

LA MOBILITÉ DÉPEND ENORMÉMENT
DES CSP



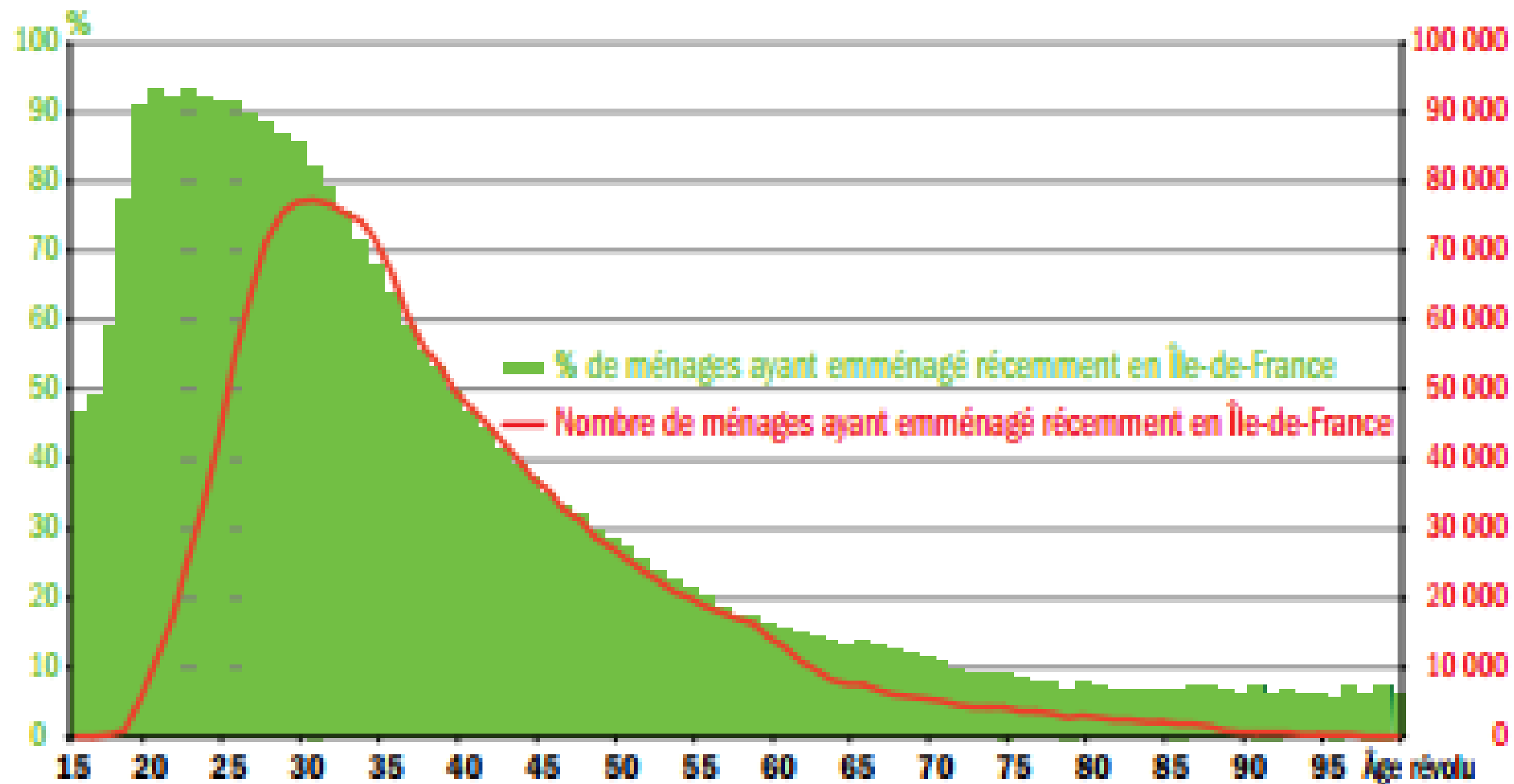
UNE MOBILITÉ RÉSIDENTIELLE ACCENTUANT LES CONTRASTES



Source : Insee, recensement de population de 2006, exploitation complémentaire.

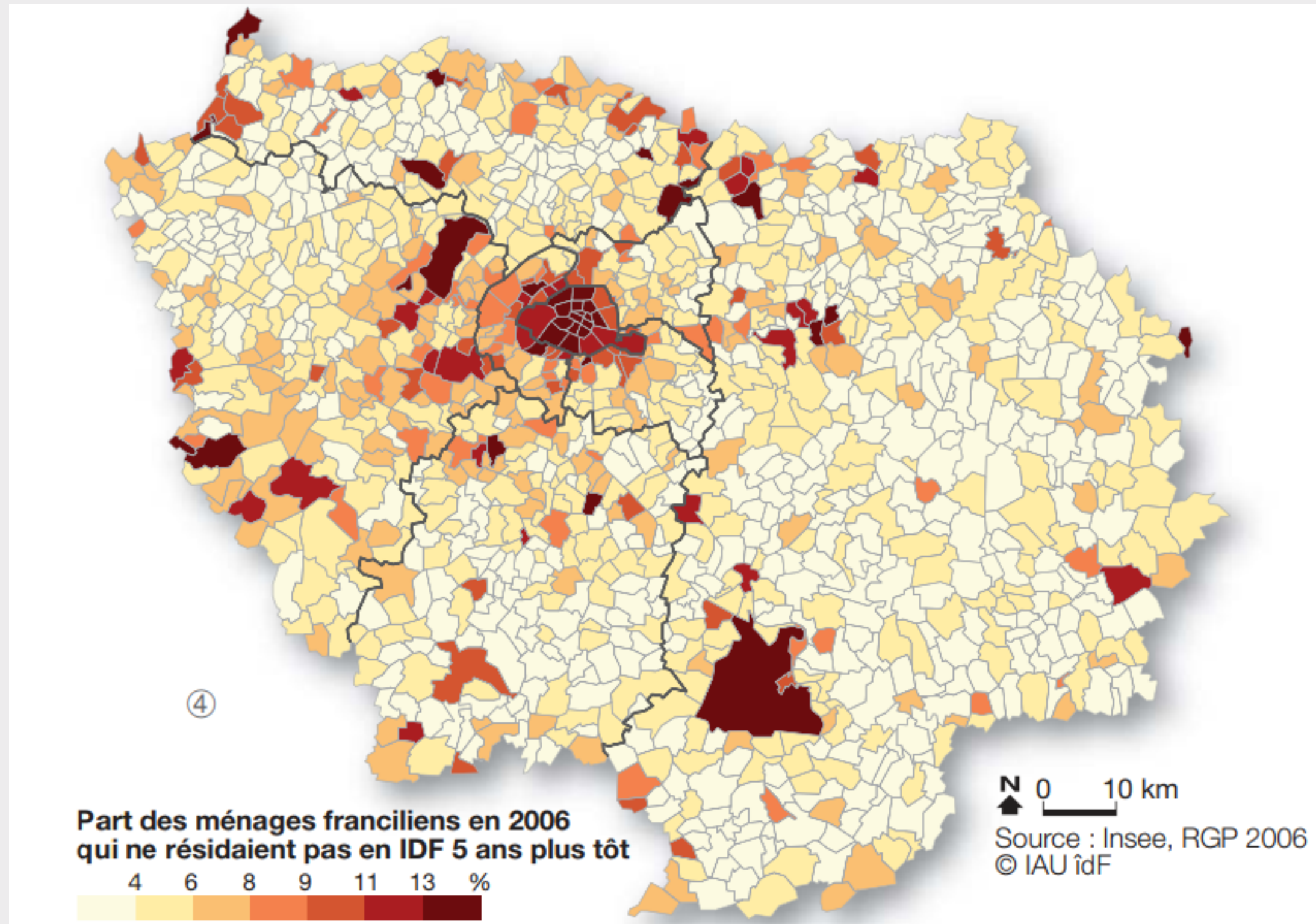
UNE MOBILITÉ RÉSIDENTIELLE SIGNIFICATIVEMENT LIÉE À L'ÂGE

Répartition des emménagements récents selon l'âge en Île-de-France en 2006



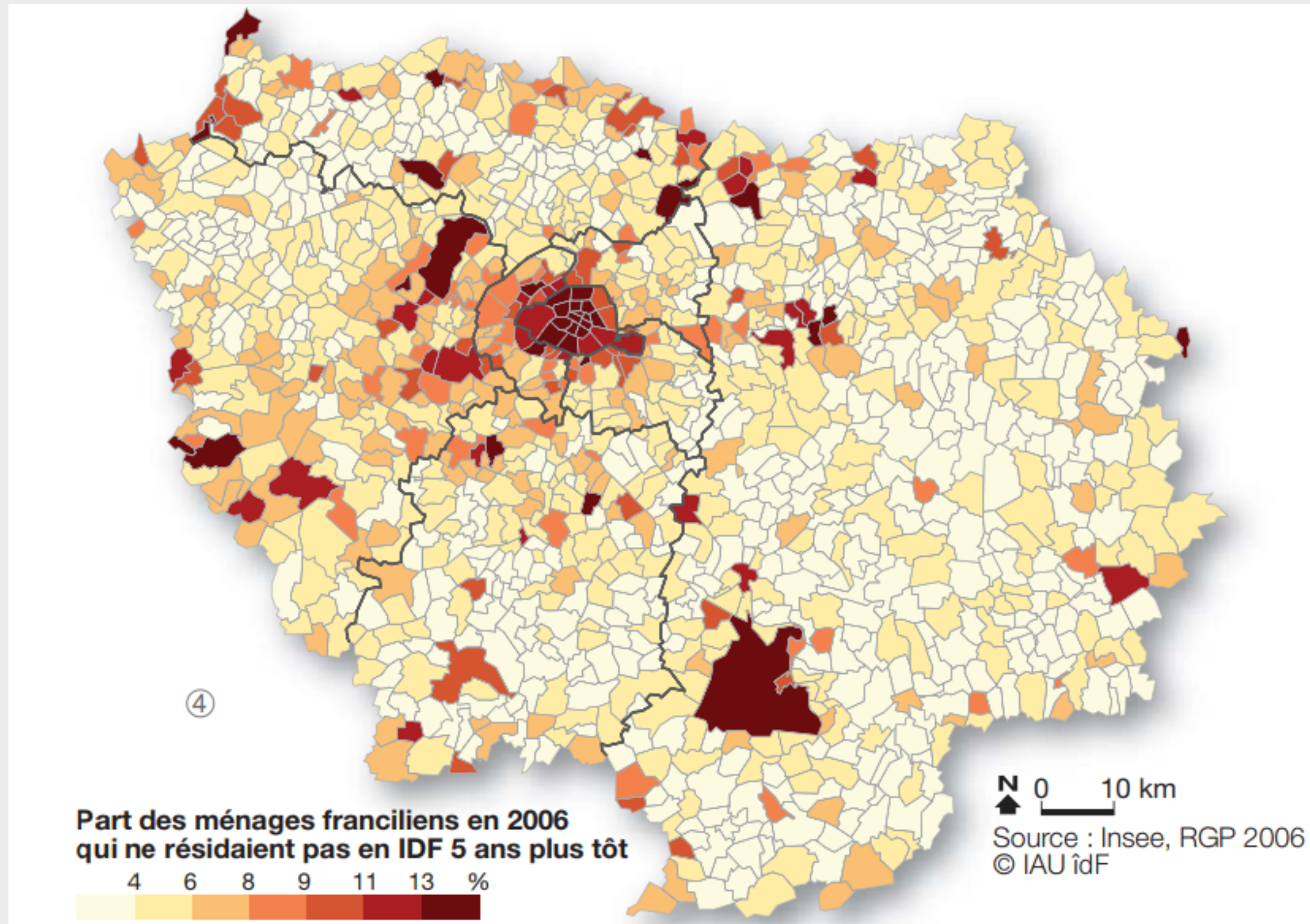
LES PÔLES D'ÉTUDES ET D'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUES ATTIRENT D'AVANTAGE LES JEUNES

DES ZONES DE PASSAGE



LES MÉTROPOLIS ACCUEILLEN
AUSSI, EN PERMANENCE, DES
MÉNAGES QUI NE SONT QUE DE
PASSAGE, POUR UNE DURÉE PLUS
OU MOINS LONGUE, PAS
FORCÉMENT DÉTERMINÉE À
L'AVANCE

UNE MOBILITÉ INTERNE À LA RÉGION

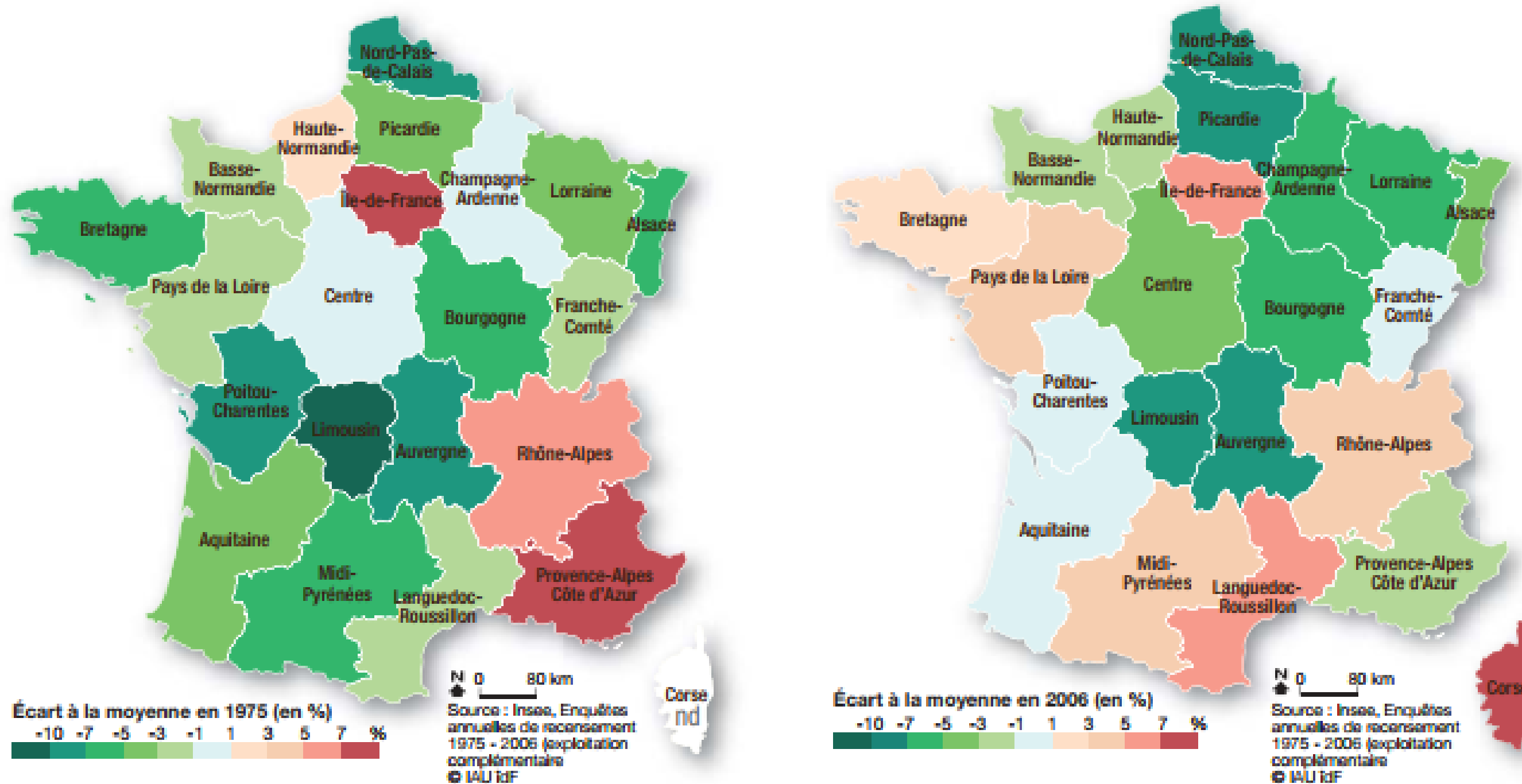


PROPRIÉTAIRE : 90 %
VIVAIENT DANS LA RÉGION 5
ANS PLUS TÔT.

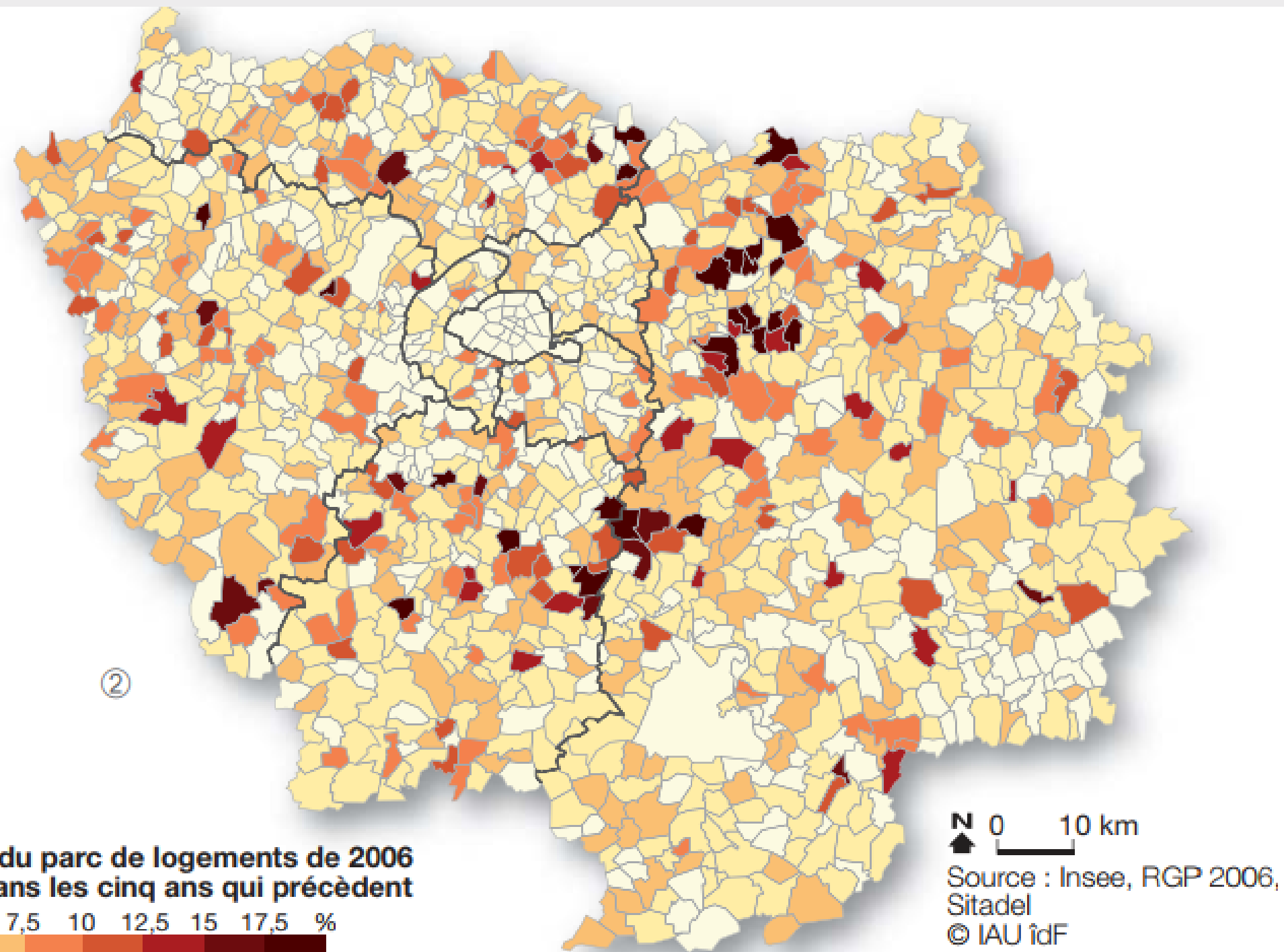
LOCATAIRE : 75 % NE
VIVAIENT PAS DANS LA
COMMUNE 5 ANS PLUS TÔT.

DES ECARTS DE MOBILITÉ QUI RALENTISSENT EN FRANÇÉ

Les écarts de mobilité résidentielle entre régions se sont réduits entre 1975 et 2006



EVOLUTION DE LA SITUATION DANS LE FUTUR



DIMINUTION DU PARC
LOCATIF LIBRE DE PETITE
TAILLE BAISSE
L'ATTRACTIVITÉ DE LA
RÉGION.

EN TOUT CAS POUR
CERTAINES CSP

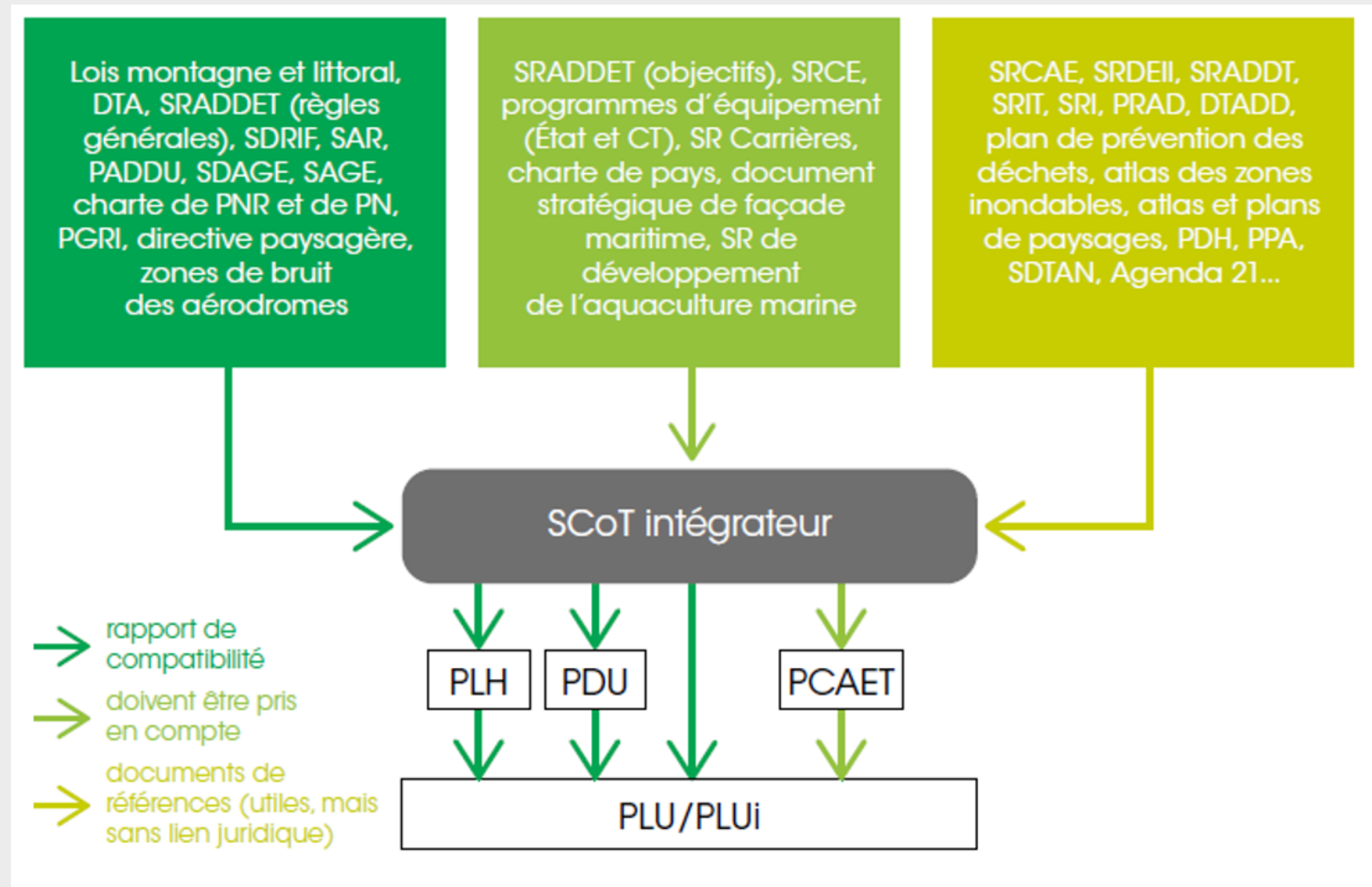
III- LE RÔLE DE LA PUISSANCE PUBLIQUE



LES POLITIQUES D'AMÉNAGEMENT

Des grandes orientations dans les documents d'urbanisme

Permis de construire et permis d'aménager délivrés par la mairie



LES POLITIQUES D'AMÉNAGEMENT

De nombreux acteurs publics : État, Collectivités, Établissements Publics Fonciers, Établissements Publics d'Aménagement

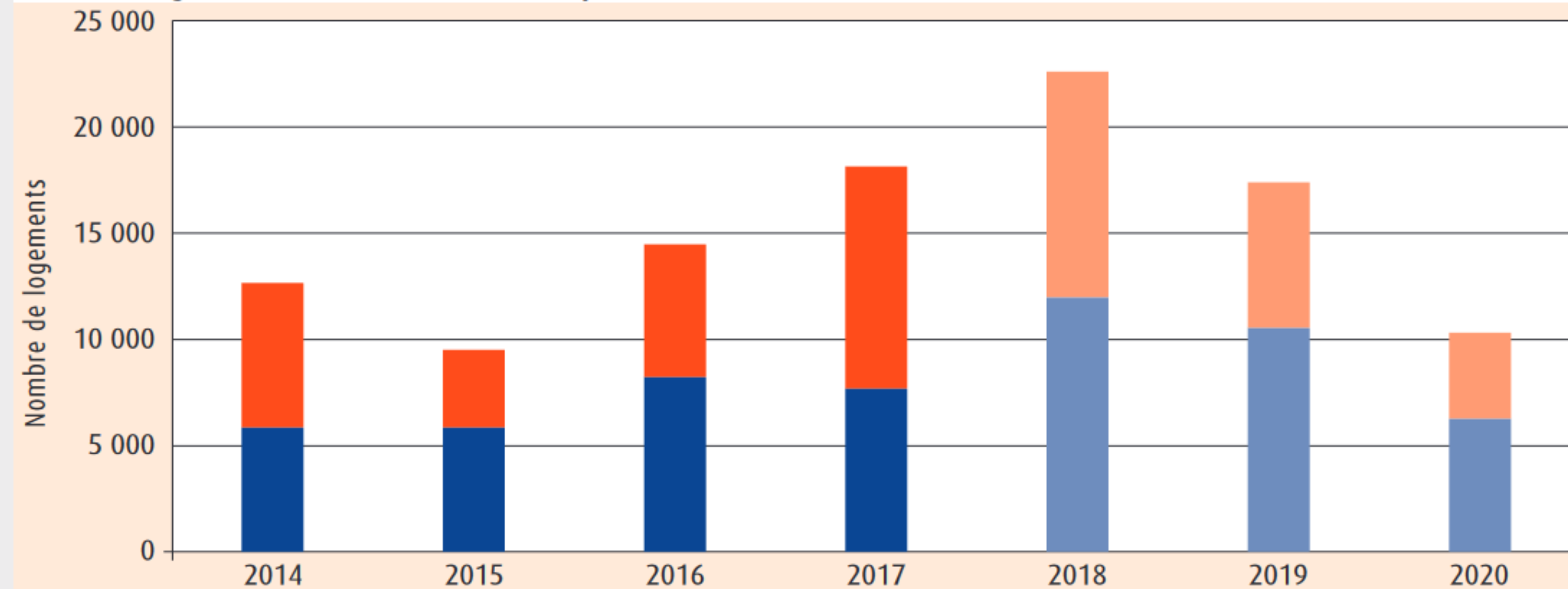
Avec des relations complexes : Exemple des Contrats de Développement Territoriaux (CDT)





Dépenses publiques:

	AIDES PERSONNELLES	AIDES AU LOGEMENT SOCIAL	DÉPENSES FISCALES POUR LES PROPRIÉTAIRES BAILLEURS	AIDES À L'ACCESSION
Total : > 6 Md €	2,8 Md €	2 Md €	0,3 à 0,4 Md €	0,8 Md €

LES POLITIQUES D'AMÉNAGEMENT

Nombre de logements autorisés - réalisations et prévisions



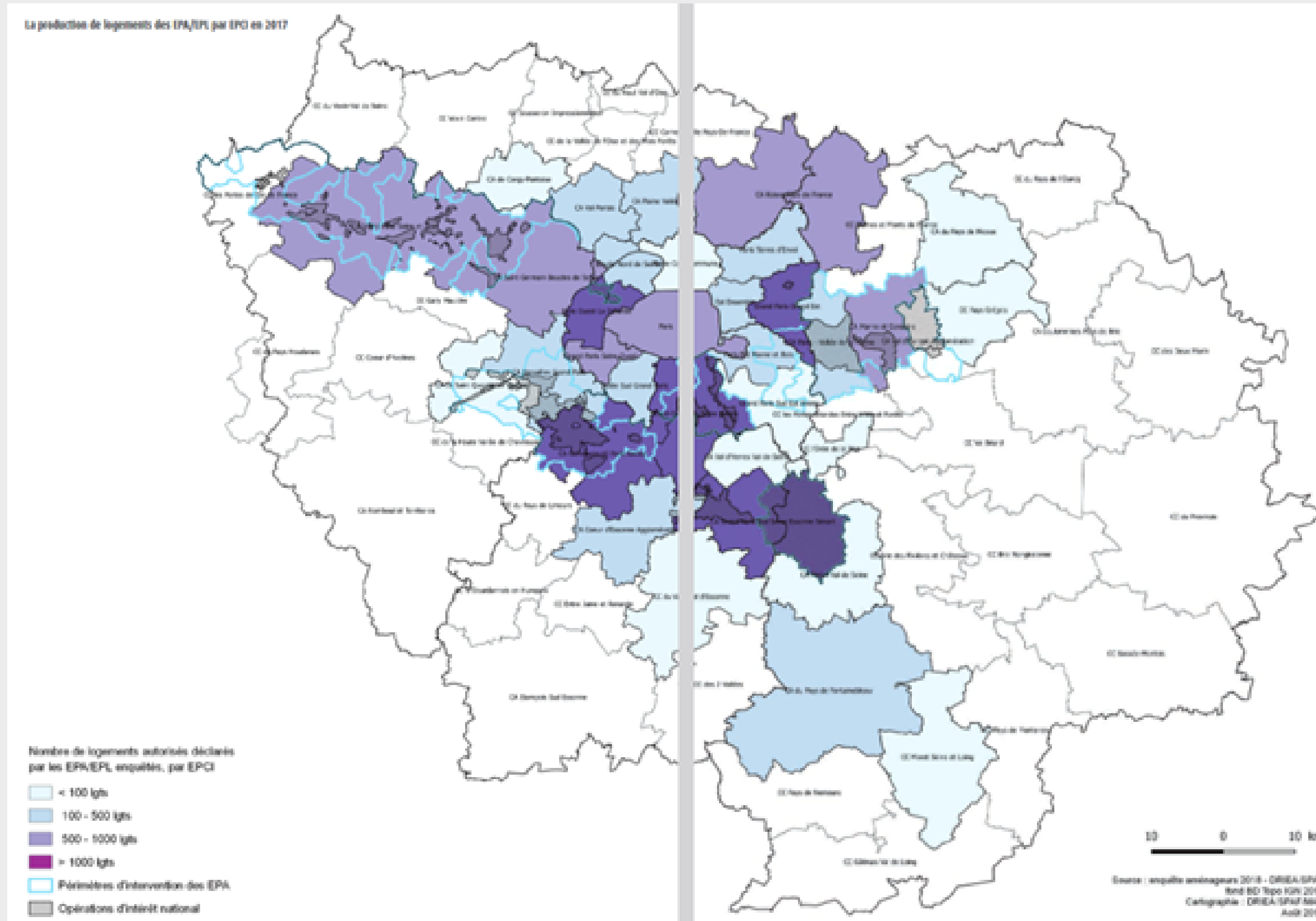
	EPA	EPL
réalisé		
prévisionnel		

7 Établissements Publics
d'Aménagement (EPA)

22 Entreprises Publiques
Locales (EPL)

DRIEA (2018)

La production de logements des EPA/EPL en 2017 :



Corrélation avec les Opérations d'Intérêt National (OIN)

POLITIQUES POUR LE LOGÈMENT PRIVÉ

Prêt à taux zéro : aide à l'accession à la propriété

Lutte contre la vacance:

En 2011, 328 000 logements vacants

Mesures fiscales, campagnes de réquisition

Et transformation des bureaux

Problème toujours plus prégnant de la location saisonnière



LE LOGEMENT SOCIAL

3 types de logement social :

Prêts locatifs aidés d'insertion (PLAI) :

1 200€/mois

Prêts locatifs à usage social (PLUS) :

2 100€/mois

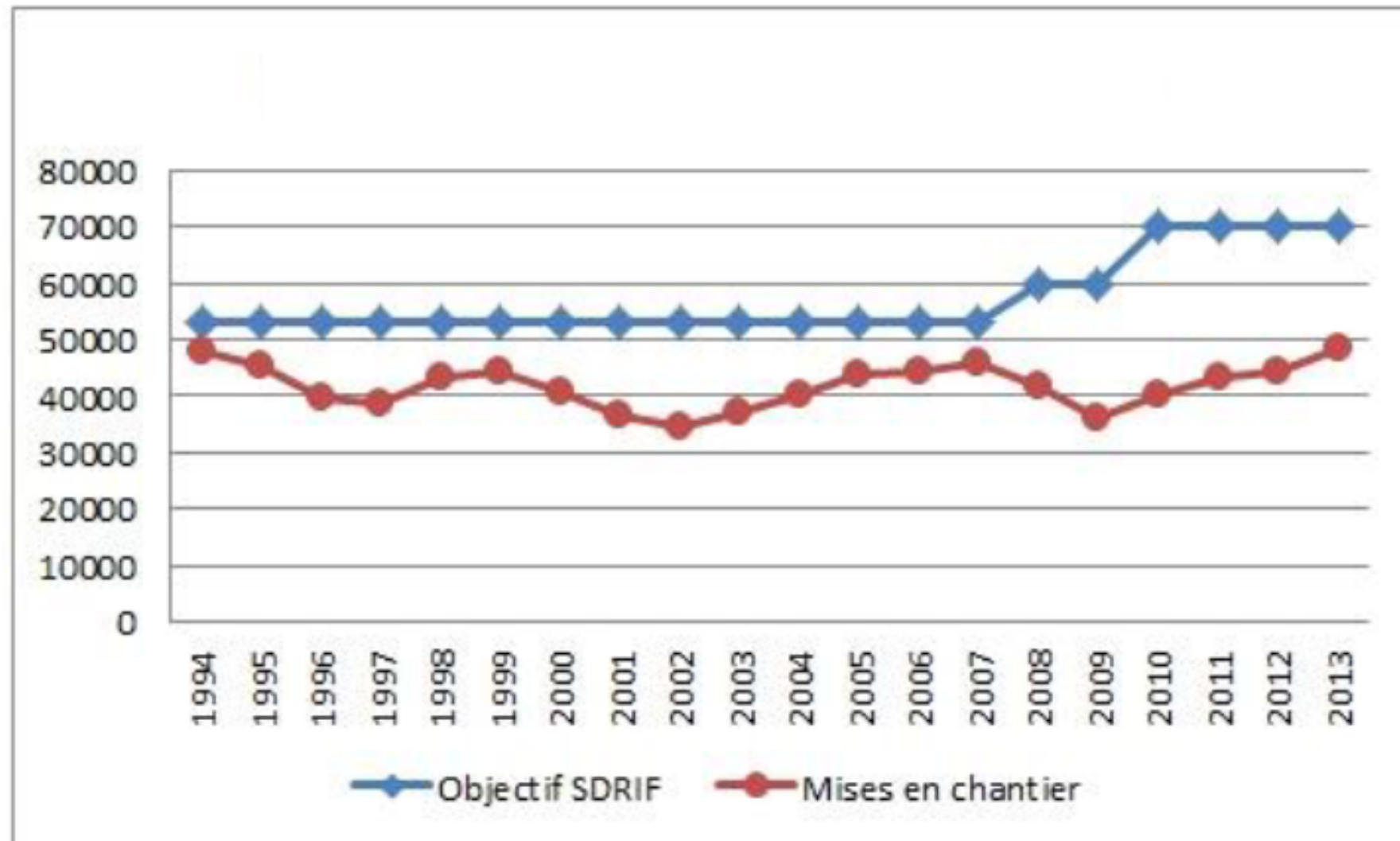
Prêts locatifs sociaux (PLS) :

2 800€/mois



LES INSUFFISANCES

Graphique n° 2 : objectifs de construction et logements commencés en Île-de-France



Source : Données SDRIF et SITADEL2

Complexité de gouvernance :

Hiérarchie des documents

Transfert de compétences

Création de la métropole du Grand Paris

LES INSUFFISANCES

Développement des baux emphytéotiques et des baux à construction

Lutte contre la "rétention foncière" par la fiscalité

Taxe trop faible sur les terrains constructibles et sur les plus-values de cession



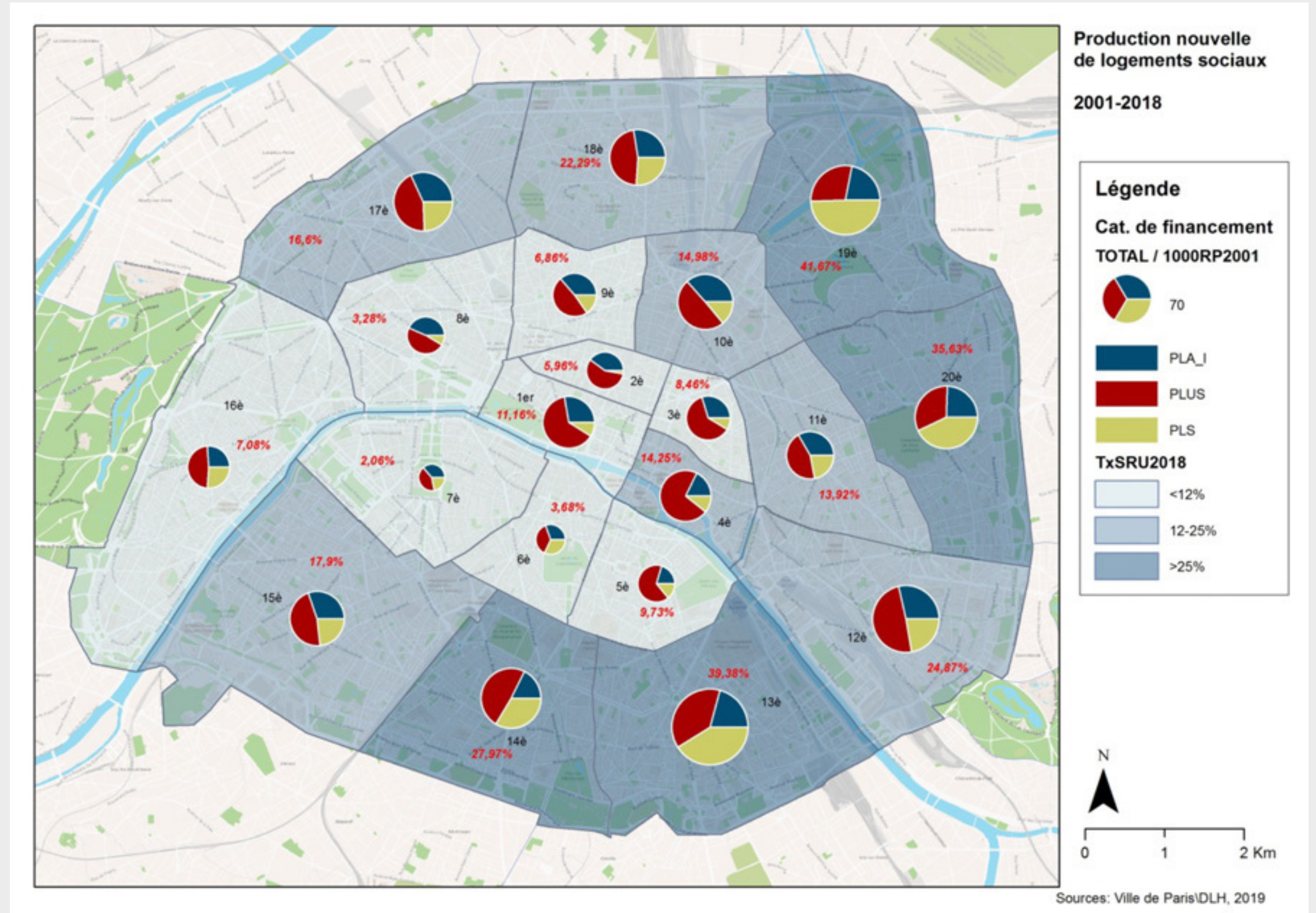
LES INSUFFISANCES

Dans le logement social :

En 2012, demandes = 46% du parc social en IdF

Nécessité de progressivité des loyers en fonction des revenus

Loi **SRU** : 25% de logements sociaux par commune



CONCLUSION

grandparis
aménagement

