



# TROISIEMES ASSISES REGIONALES DU LOGEMENT

L'habitat en Ile-de-France  
Etat des lieux et enjeux

31 mai 2011

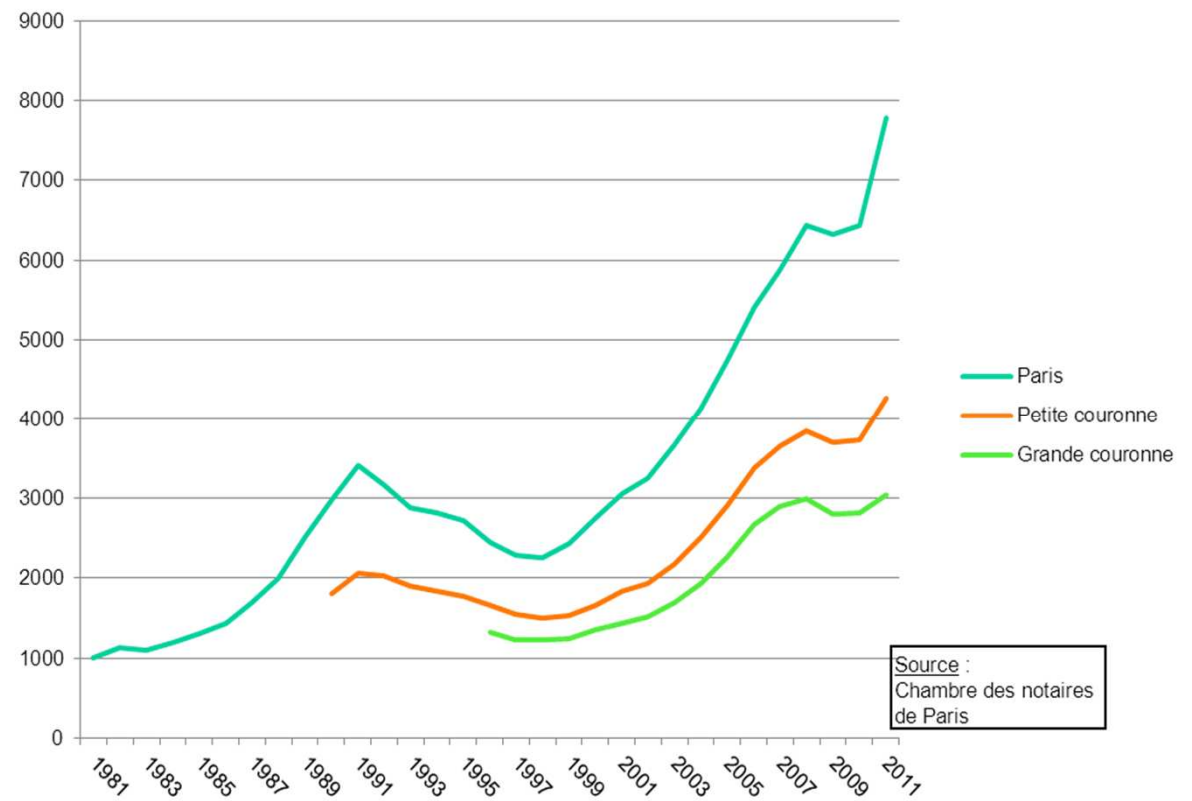
## Etat des lieux et enjeux

- 1 - Contexte et tendances, en bref
- 2 - Construction et politique(s) foncière(s)
- 3 - Quels logements construire et pour qui ?

# L'habitat en Ile-de-France

## 1 - Contexte et tendances: Des tensions croissantes

*Hausse des prix  
Records historiques*



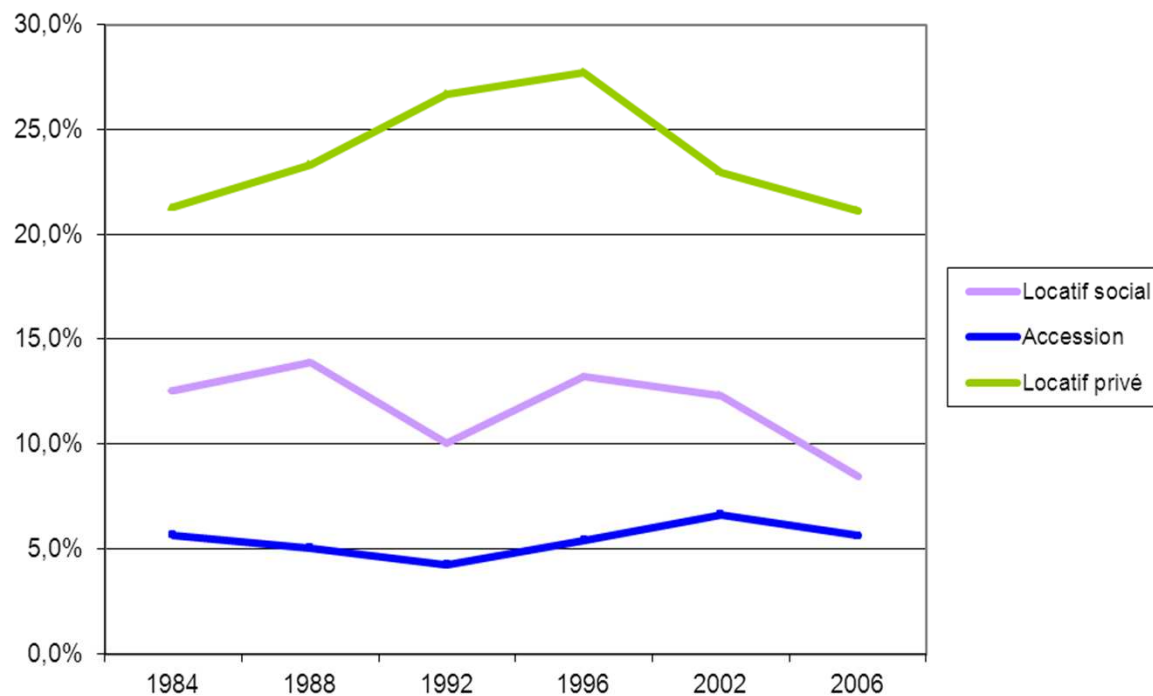
# L'habitat en Ile-de-France

## 1 - Contexte et tendances: Des tensions croissantes

*Hausse des prix*

*Baisse de la mobilité  
dans tous les secteurs*

Evolution mobilité des 12 derniers mois



# L'habitat en Ile-de-France

---

## 1 - Contexte et tendances: Des tensions croissantes

*Hausse des prix*

*Baisse de la mobilité*

*Zoom sur le parc social*

# L'habitat en Ile-de-France

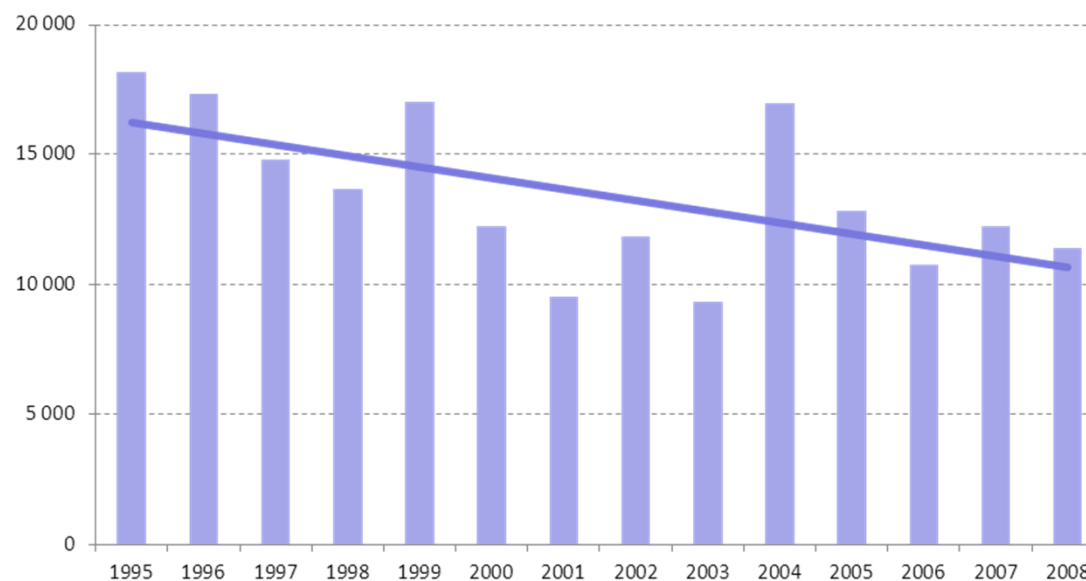
## 1 - Contexte et tendances: Des tensions croissantes

*Hausse des prix*

*Baisse de la mobilité*

*Zoom sur le parc social*

- 12 000 livraisons en 2008



# L'habitat en Ile-de-France

---

## 1 - Contexte et tendances: Des tensions croissantes

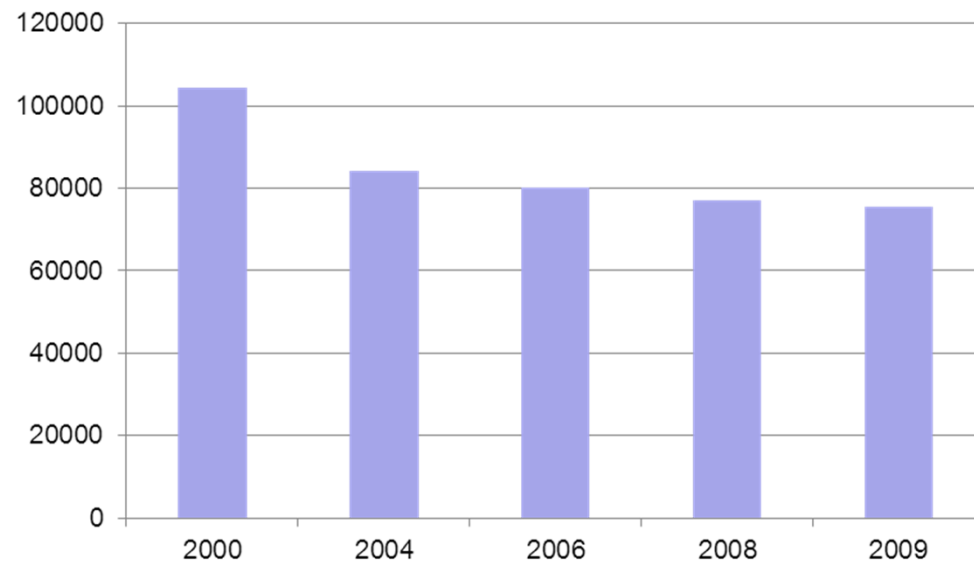
*Hausse des prix*

*Baisse de la mobilité*

*Zoom sur le parc social*

- 12 000 livraisons en 2008
- 75 000 attributions en 2009

**Emménagements annuels  
dans le parc social**



# L'habitat en Ile-de-France

## 1 - Contexte et tendances: Des tensions croissantes

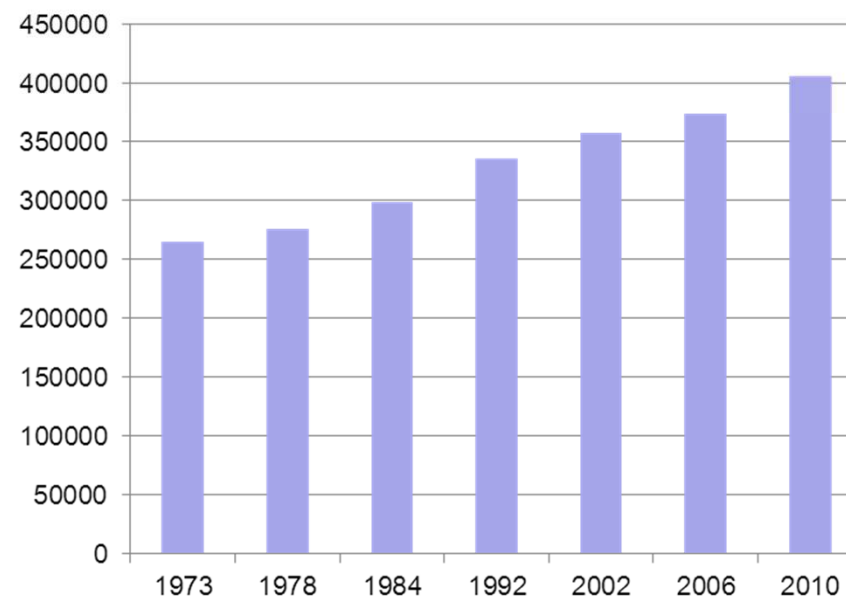
*Hausse des prix*

*Baisse de la mobilité*

*Zoom sur le parc social*

- 12 000 livraisons en 2008
- 75 000 attributions en 2009
- Une demande croissante

**Demandeurs**



**→ 406 000 demandeurs en 2010**



# L'habitat en Ile-de-France

## 1 - Contexte et tendances: Des tensions croissantes

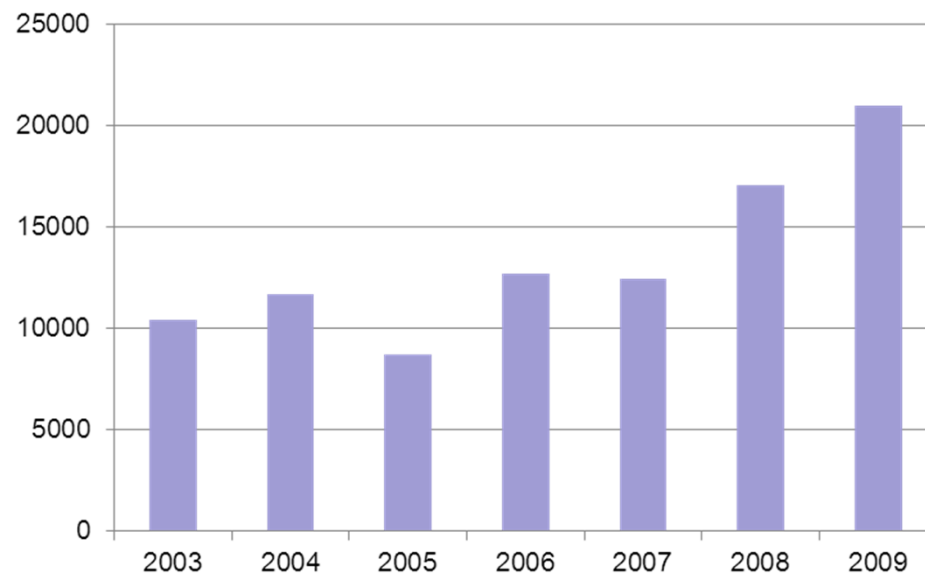
*Hausse des prix*

*Baisse de la mobilité*

*Zoom sur le parc social*

- *12 000 livraisons en 2008*
- *75 000 attributions en 2009*
- *Une demande croissante*
- *Une relance des financements*

**Logements financés**



# L'habitat en Ile-de-France

---

## 1 - Contexte et tendances: Croissance de la population régionale

# L'habitat en Ile-de-France

---

## 1 - Contexte et tendances: Croissance de la population régionale

Une croissance modérée... + 50 000 habitants par an

### Solde naturel

naissances  
-  
décès

+ 100 000

### Solde migratoire

Départs  
-  
arrivées

- 50 000

# L'habitat en Ile-de-France

## 1 - Contexte et tendances: Croissance de la population régionale

Une croissance modérée... + 50 000 habitants par an

### Solde naturel

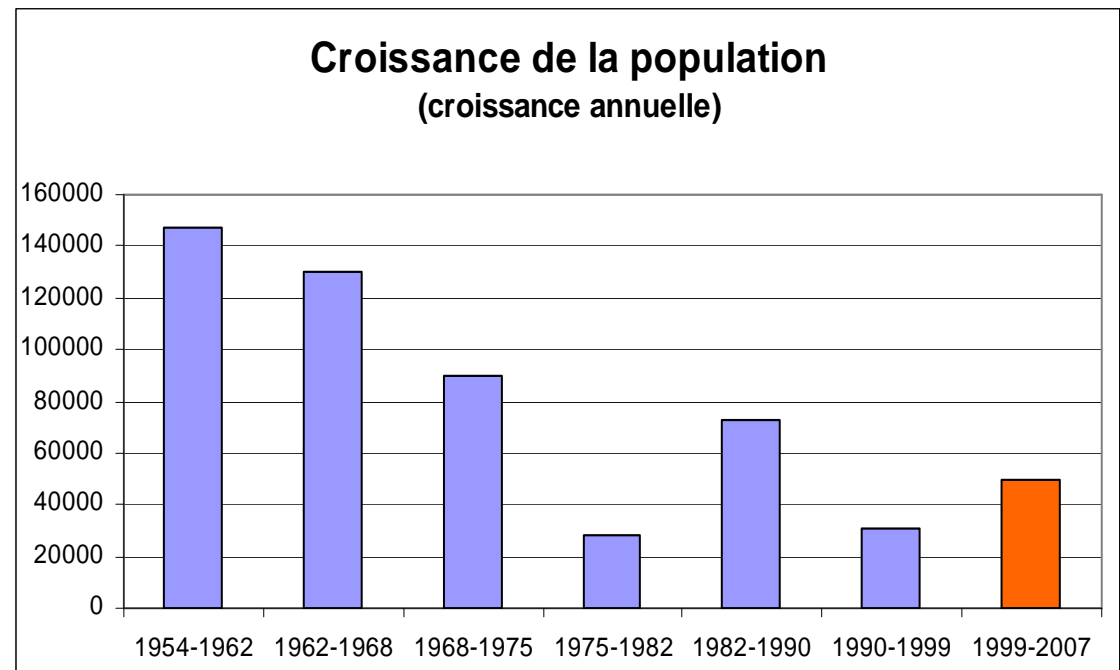
naissances  
-  
décès

+ 100 000

### Solde migratoire

Départs  
-  
arrivées

- 50 000

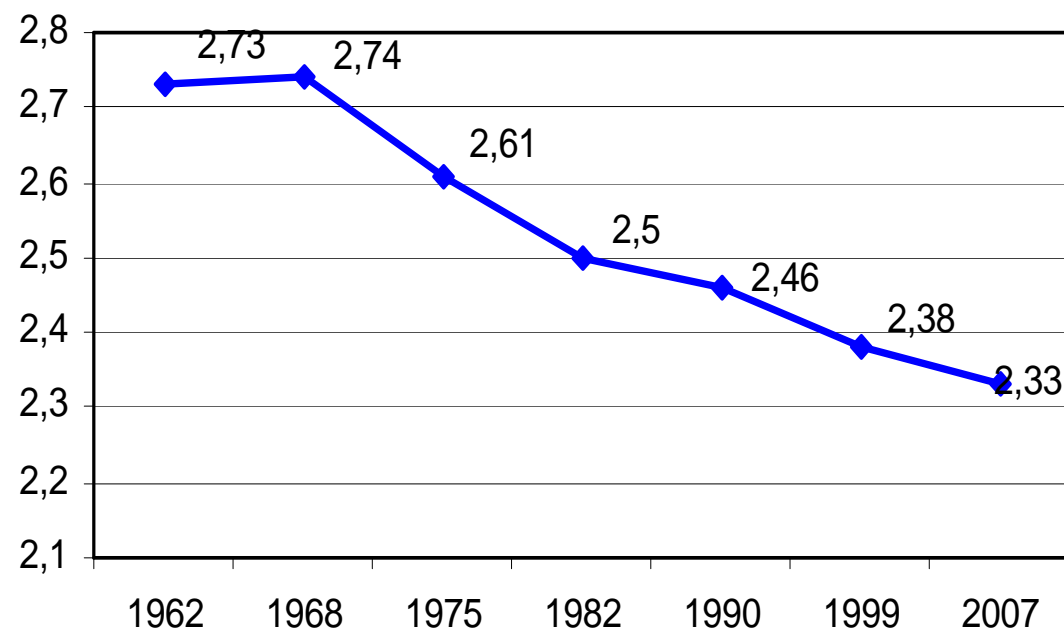


# L'habitat en Ile-de-France

## 1 - Contexte et tendances: Baisse de la taille des ménages

**Une baisse de 5% de la taille des ménages en 15 ans**

Taille des ménages ordinaires



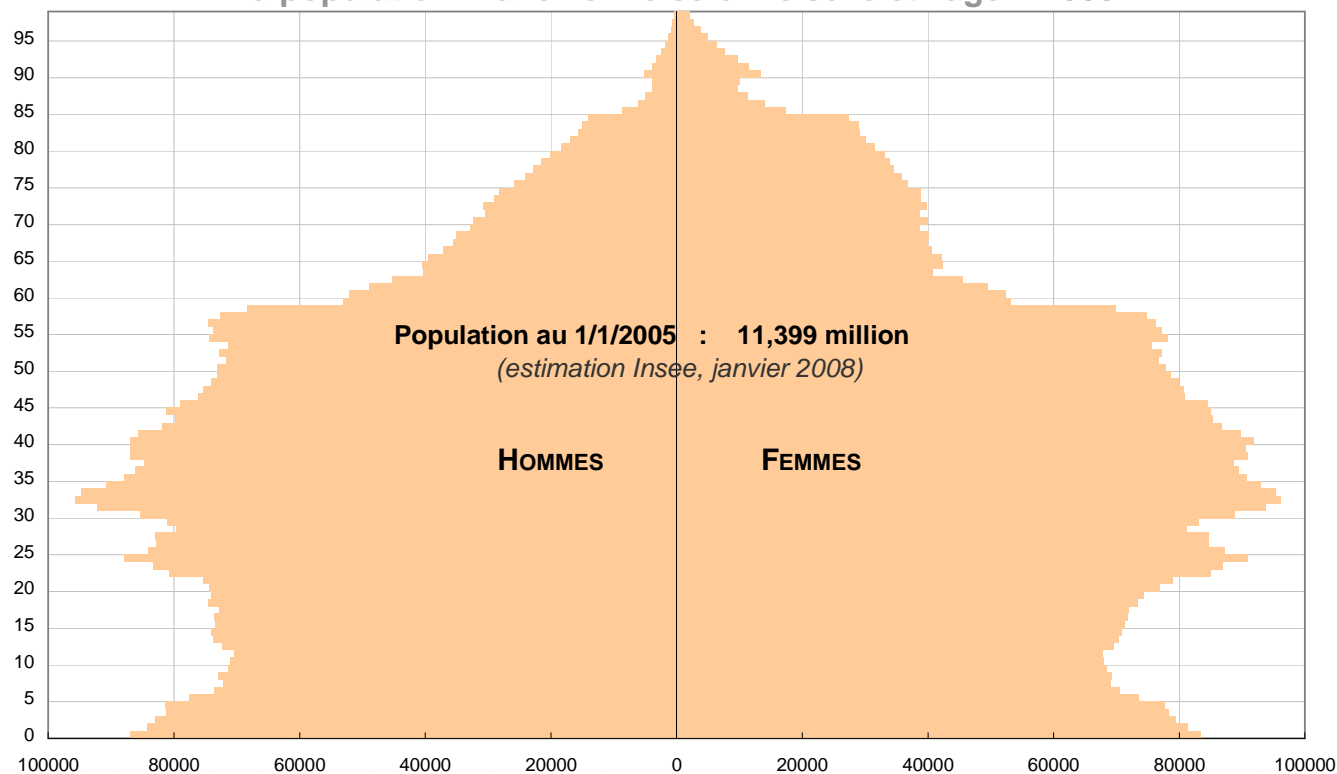
- Plus de personnes seules (35%)
- Moins de familles avec enfants
- Plus de familles monoparentales (9%)

# L'habitat en Ile-de-France

## 1 - Contexte et tendances: Baisse de la taille des ménages

### ... et vieillissement de la population

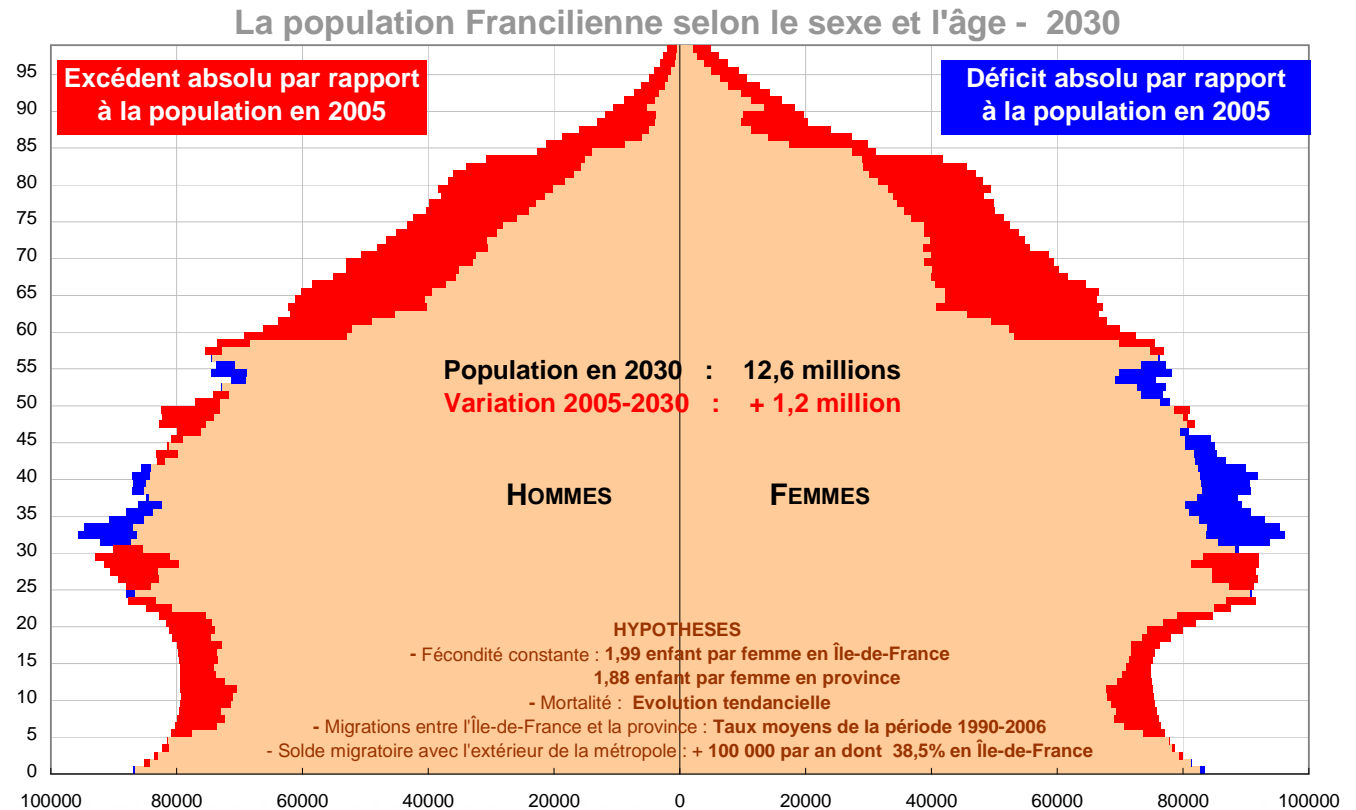
La population Francilienne selon le sexe et l'âge - 2005



# L'habitat en Ile-de-France

## 1 - Contexte et tendances: Baisse de la taille des ménages

### ... et vieillissement de la population



# L'habitat en Ile-de-France

---

## 1 - Contexte et tendances: Les besoins en logement

**Il faudrait construire 60 à 70 000 logements par an**

Pour faire face à :

La croissance démographique	22 000 logements
La baisse de la taille des ménages	23 000 logements
Le renouvellement du parc	12 000 logements
<u>La fluidité du marché</u>	<u>3 000 logements</u>
<b>Total</b>	<b>60 000 logements</b>

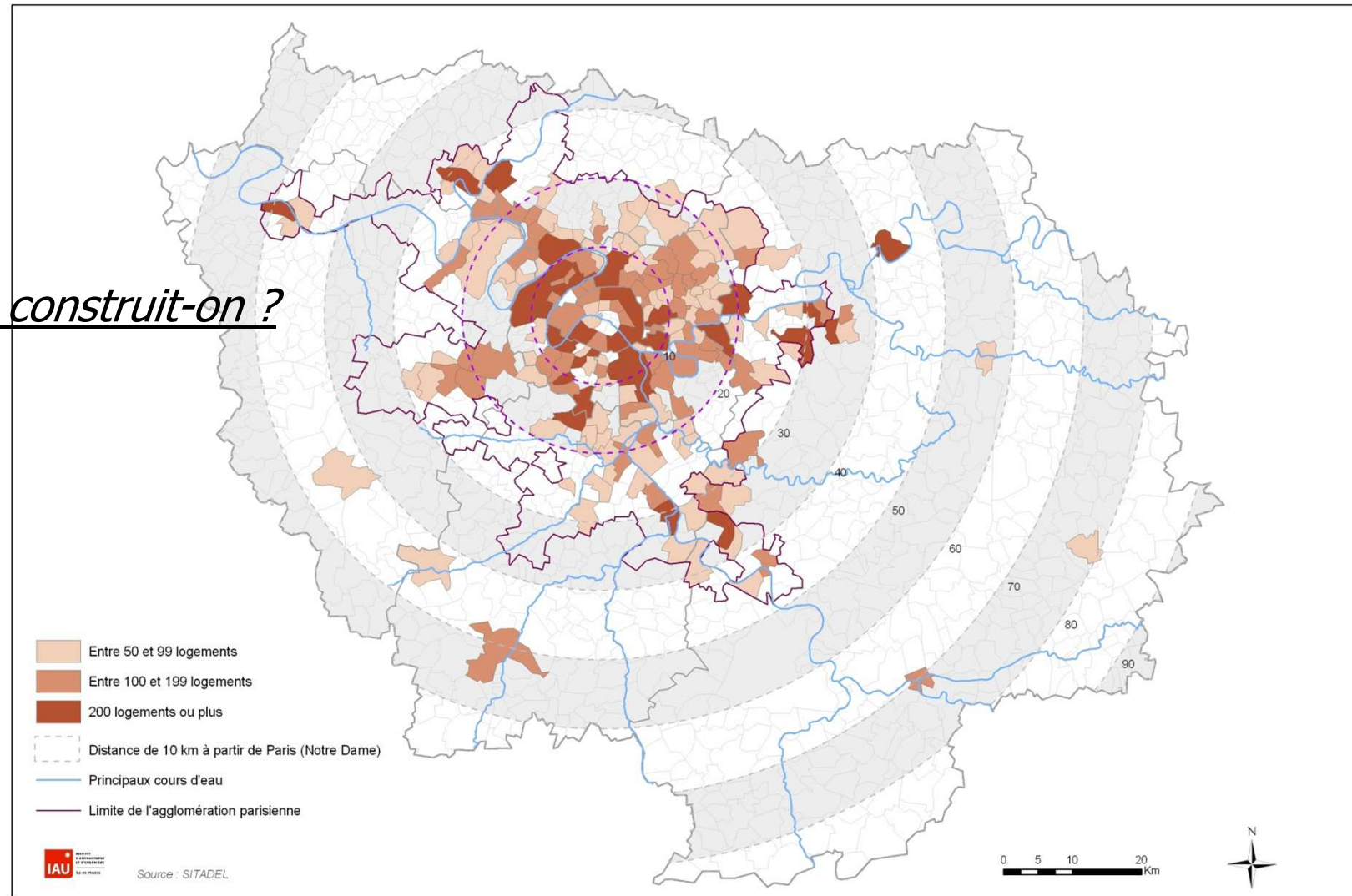
**Or, on a construit en moyenne 42 000 logements par an  
au cours des deux dernières décennies**



# L'habitat en Ile-de-France

Communes qui ont construit en moyenne 50 logements ou plus par an entre 2000 et 2010

Où construit-on ?

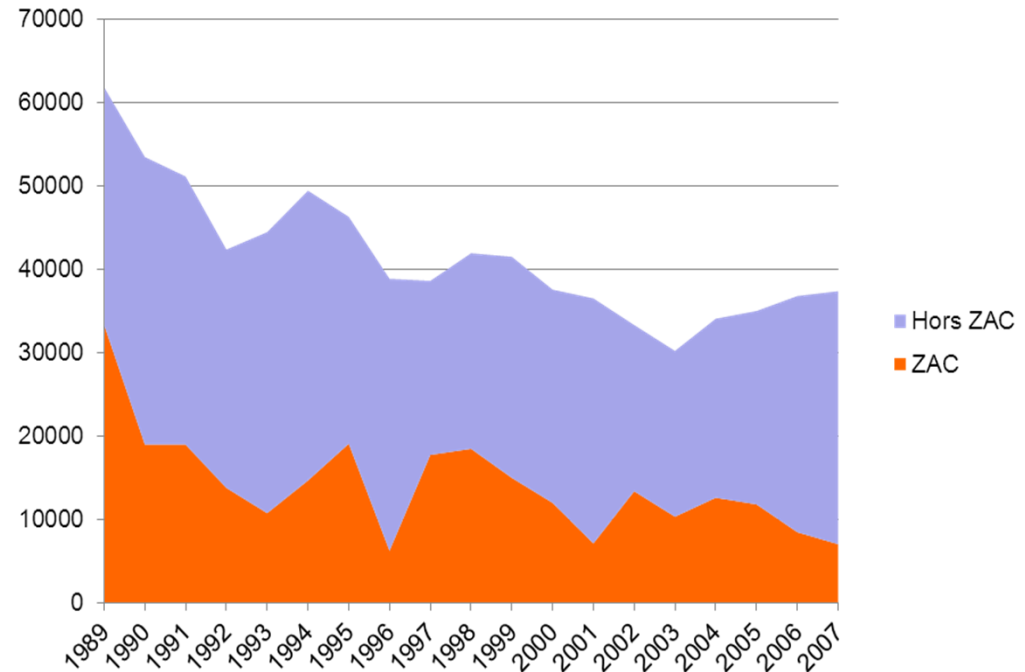


# L'habitat en Ile-de-France

## 2 - 60 à 70 000 logements par an : une utopie ? Construction et politique(s) foncière(s)

*La panne de l'urbanisme  
opérationnel*

*L'importance des PLU*



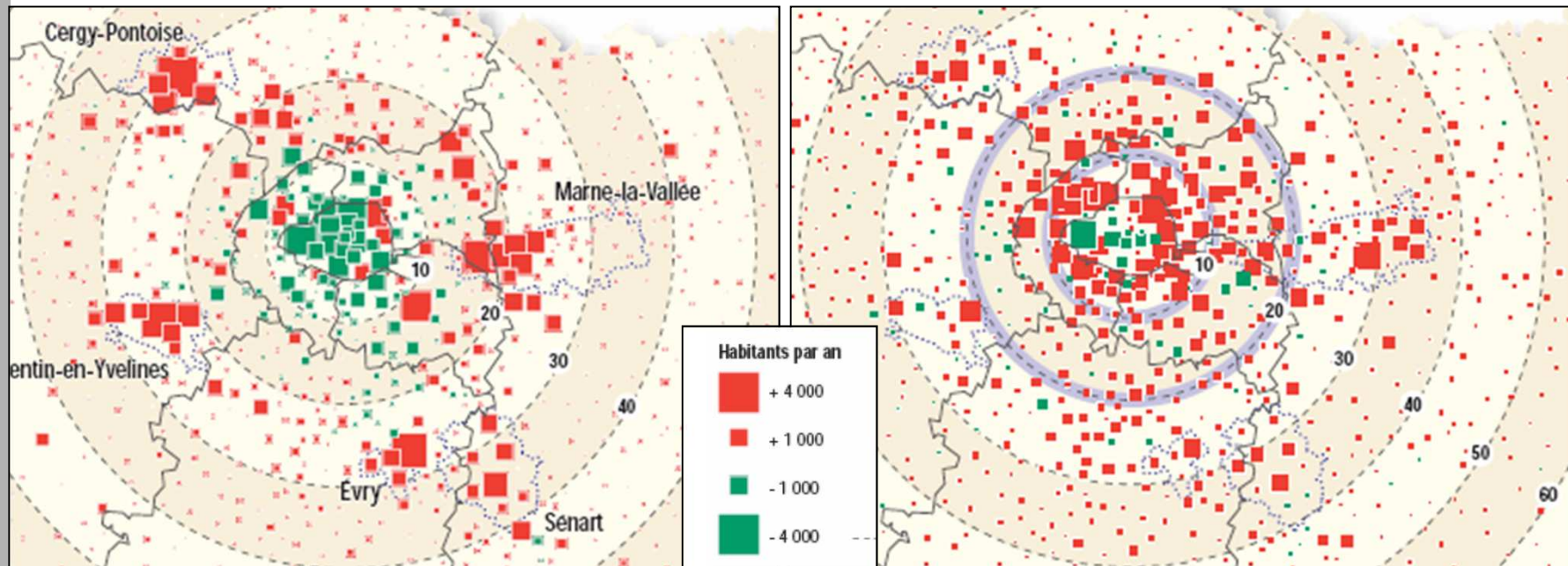
# L'habitat en Ile-de-France

2 - 60 à 70 000 logements par an : une utopie ?  
Construction et politique(s) foncière(s)

Dynamiques foncières et démographiques

1975 – 1990

1990 - 2007



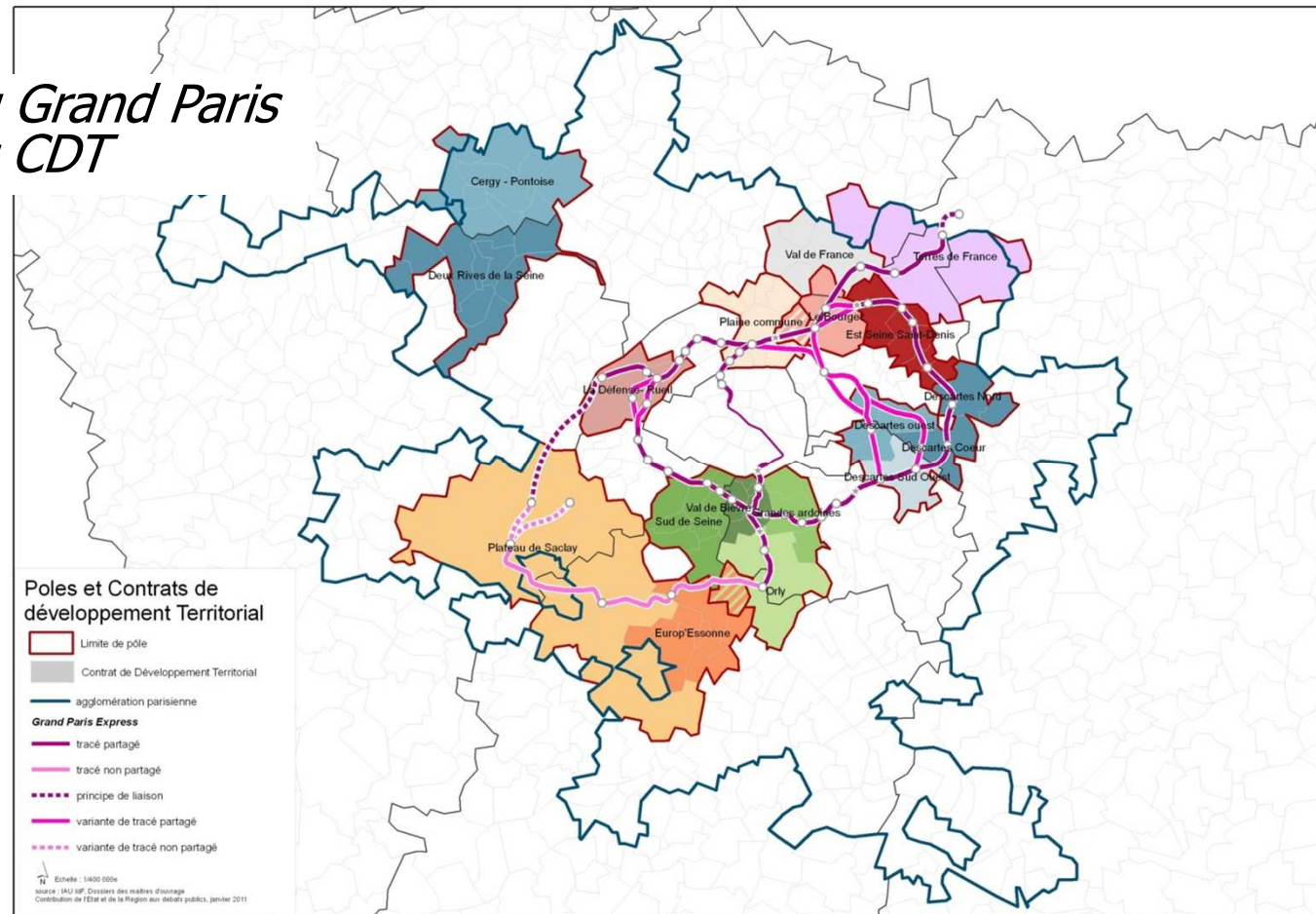
# L'habitat en Ile-de-France

2 - 60 à 70 000 logements par an : une utopie ?  
Construction et politique(s) foncière(s)

*Le réseau du Grand Paris  
et les CDT*

*Délai de mise  
en œuvre ?*

*Validation par  
le marché ?*





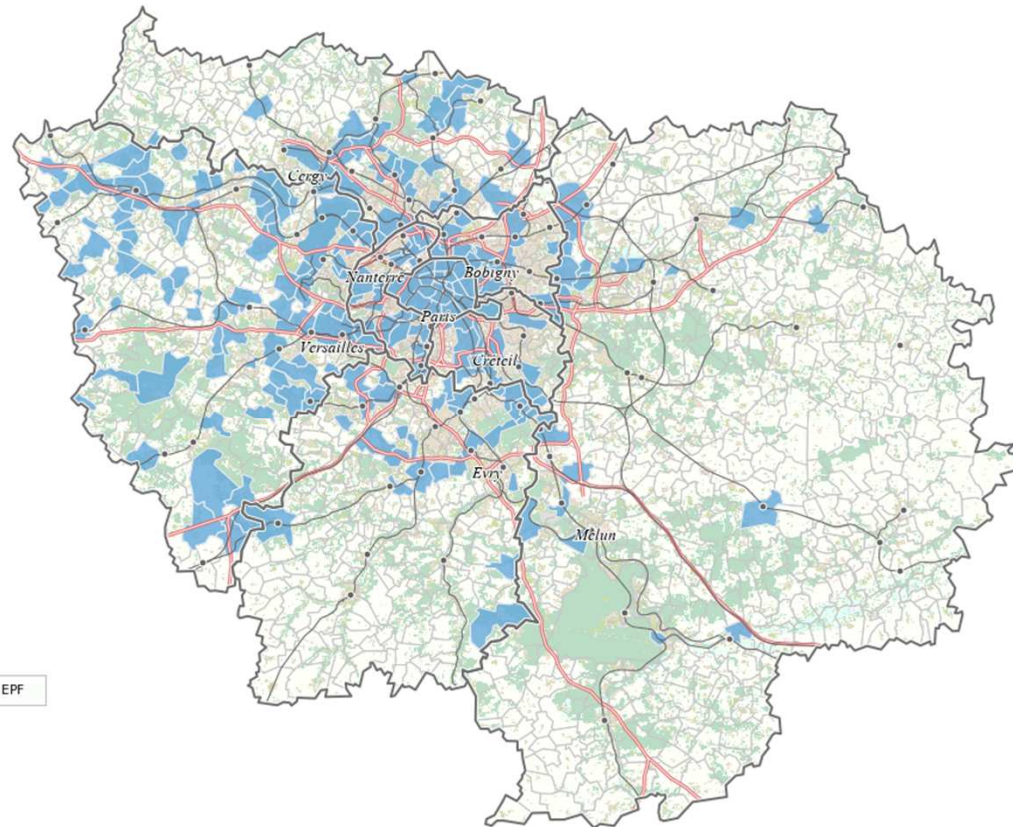
# L'habitat en Ile-de-France

2 - 60 à 70 000 logements par an : une utopie ?  
Construction et politique(s) foncière(s)

## L'action des EPF

Conventions avec :

- 130 communes
- 20 EPCI



Collectivités sous convention EPF

Source : EPFIF, Mos 2008 - IAU-idf

# L'habitat en Ile-de-France

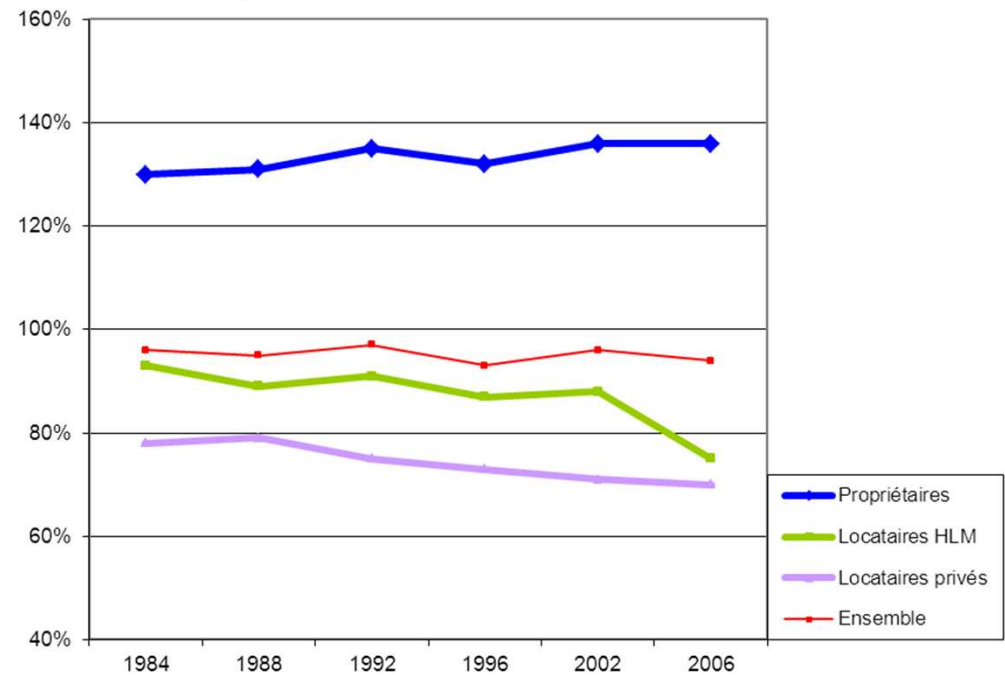
## 3 - Que construire et pour qui ? Parc et revenu des ménages

*Des parcs qui se spécialisent*

*L'accession à la propriété  
de plus en plus sélective*

*La fonction sociale du  
parc locatif se renforce*

Revenu des emménagés récents  
(écarts au revenu moyen)



# L'habitat en Ile-de-France

## 3 - Que construire et pour qui ?

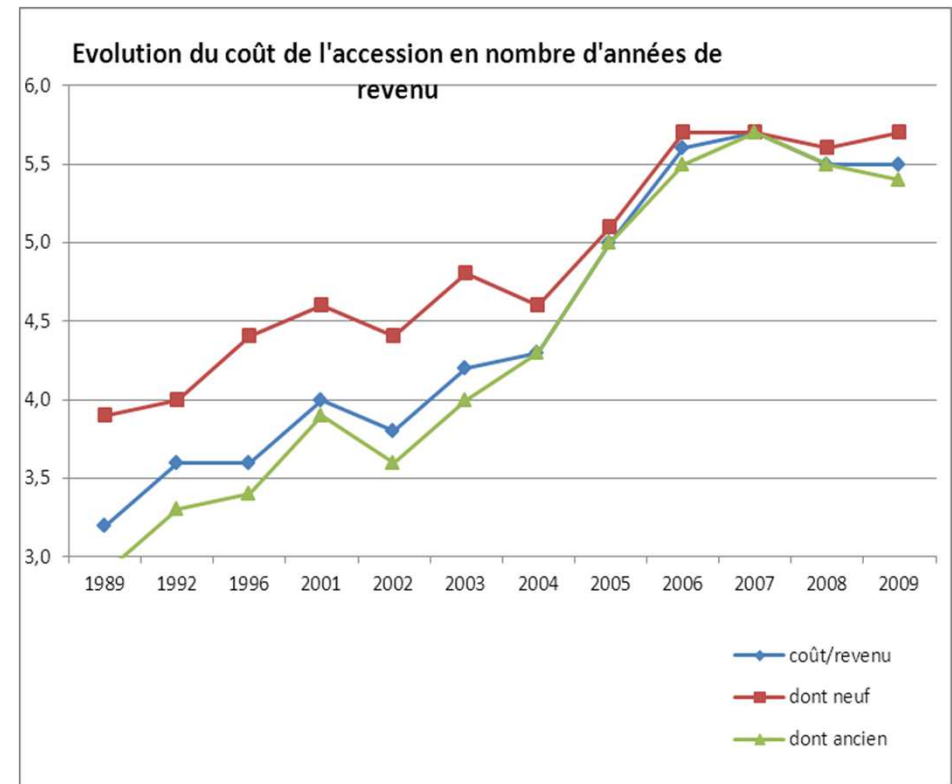
### Les paradoxes de l'accession à la propriété

*Très forte progression  
des transactions dans l'ancien  
(doublement en 15 ans)*

*Un marché très sélectif dominé  
par les revendeurs et les CSP+*

*Des taux d'effort en hausse  
(Près de 6 ans de revenu)*

*Quid de l'accession sociale ?  
(Prêt à taux zéro)*

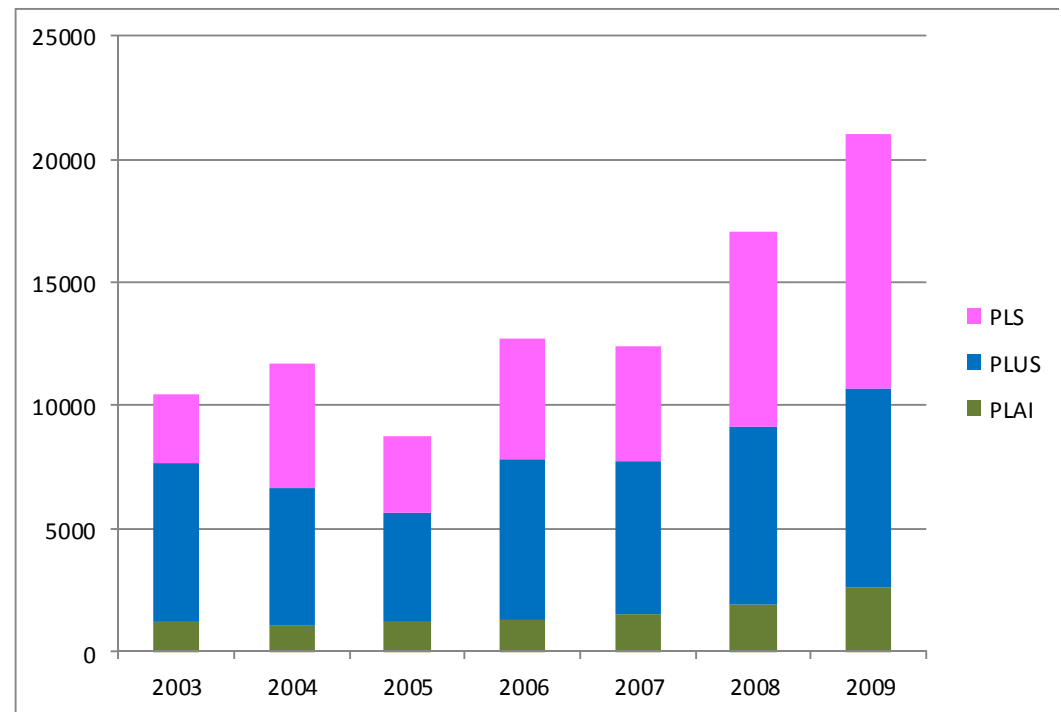


# L'habitat en Ile-de-France

## 3 - Que construire et pour qui ? Les financements du locatif social

Depuis 2008, augmentation  
des financements

- *Forte progression du PLS*
- *Face à une demande plus sociale*





# L'habitat en Ile-de-France

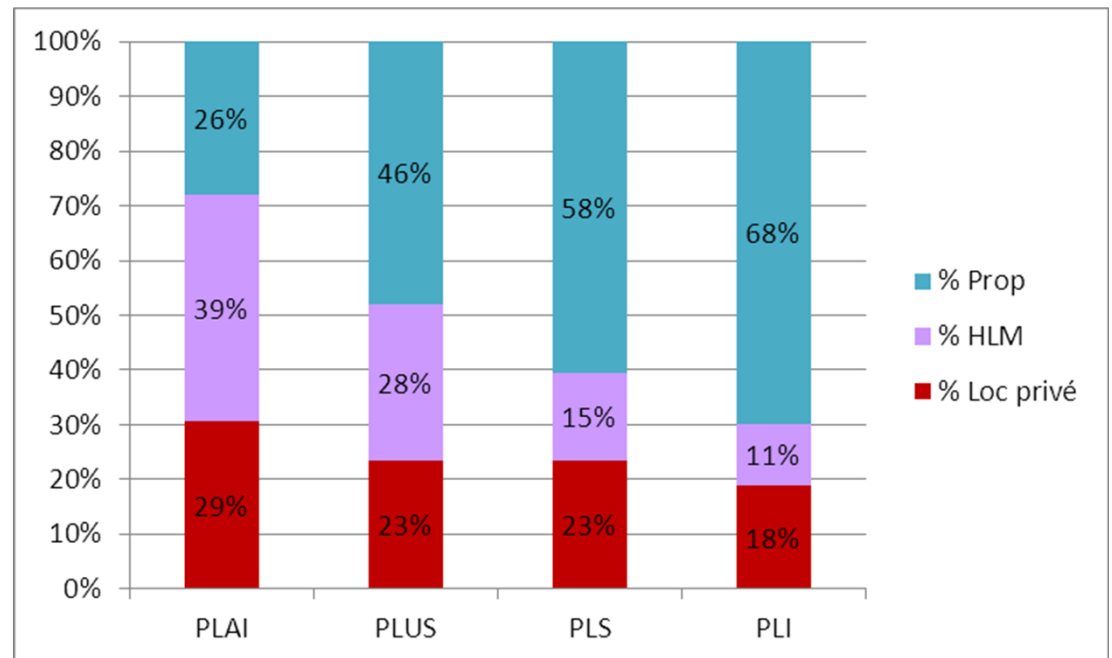
## 3 - Que construire et pour qui ? Les financements du locatif social

Où habitent les ménages éligibles ?

Combien paient-ils ?  
*Pour les locataires du privé  
12 à 14 € le m2 en moyenne*

Qui occupe PLS et PLI ?

*En majorité des ménages  
ayant des revenus PLUS  
ou PLAI*

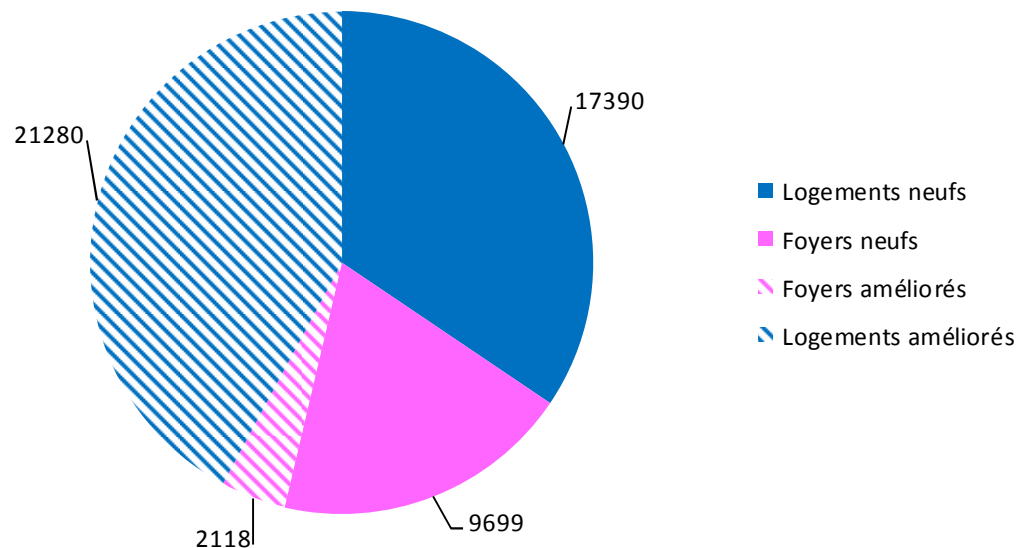


## 3 - Que construire et pour qui ? Logements financés et offre nouvelle

*Que recouvre cette hausse  
des financements PLS ?*

- *Neuf / Ancien*
- *Logements / Foyers*

50 000 PLS financés entre 2003 et 2009



# L'habitat en Ile-de-France

---

***Merci de votre attention***