apur

Métropole du Grand Paris

ÉTUDE

DIAGNOSTIC DU PLAN MÉTROPOLITAIN DE L'HABITAT ET DE L'HÉBERGEMENT DE LA MÉTROPOLE DU GRAND PARIS

MAI 2018

© ph.guignard/air-images.net

Directrice de la publication : **Dominique ALBA**

Étude réalisée par : **Jean-François ARÈNES, Élise BOURDON, Stéphanie JANKEL, Audry JEAN-MARIE, Jeanne RICHON**

Sous la direction de : **Stéphanie JANKEL**

Avec le concours de : **Christiane BLANCOT, Julien BIGORGNE, Véronique DOREL, Marina RIBEIRO et Sandra ROGER**

Le chapitre « Une Métropole au cœur des déséquilibres Habitat Emploi » a été coordonné par : **Anne-Claire DAVY, sous la direction de Martin OMHOVERE - IAU Île-de-France**

Cartographie et traitement statistique : **Christine DELAHAYE, Anne SERVAIS et Pascale SORLIN**

Photos et illustrations : **Apur sauf mention contraire**

Mise en page : **Apur**

www.apur.org

2017V5.3

Sommaire

INTRODUCTION 5

1. Diagnostic socio-économique 8

Une population de 6,99 millions d'habitants au 1er janvier 2014 qui continue de croître 8

Les ressorts de l'évolution démographique : un excédent naturel qui progresse alors que le solde migratoire est de plus en plus déficitaire 11

Projection à l'horizon 2050 : une croissance démographique qui se poursuit 14

Une Métropole jeune et, dans le même temps, un vieillissement de la population qui s'amorce 15

Un taux de pauvreté important et de fortes disparités entre les territoires 24

158 quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) où résident près d'un million d'habitants 28

Une Métropole au cœur des déséquilibres Habitat Emploi 35

Enjeux et synthèse 43

2. Le fonctionnement des marchés du logement 46

L'évolution du parc, l'apport de la construction 46

Un marché des logements anciens tendu et des prix élevés 60

Une hausse des logements inoccupés 70

Stabilité de la répartition propriétaires/locataires mais une croissance des écarts de revenus 75

Les migrations résidentielles : une mobilité résidentielle faible, témoignant de parcours résidentiels grippés 84

Enjeux et synthèse 87

3. Les outils de production du logement 90

L'évolution des tissus existant et les PLU 91

Les autres dispositions incitatives liées à la construction de logement 101

Les outils liés à l'aménagement et aux projets urbains 115

Enjeux et synthèse 125

4. Le parc social 128

Près de 780 000 logements locatifs sociaux au 1er janvier 2016 dans la Métropole 128

Occupation du parc social : une prédominance des familles avec enfants, mais aussi d'ouvriers et d'employés 141

Une faible mobilité dans le parc social conduisant à des situations de sur et sous-occupation 142

De fortes disparités de taux de logements sociaux SRU entre les communes de la Métropole 145

La production récente de logements locatifs sociaux 147

Une forte pression de la demande de logement social dans la Métropole 151

Enjeux et synthèse 163

5. Hébergement et logements adaptés **166**
Des besoins en hébergement qui augmentent et des publics qui se diversifient 166
Les acteurs de l'hébergement et du logement adapté 168
Une offre d'hébergement et de logement adapté développée mais insuffisante 177
Enjeux et synthèse 201

6. Les publics ayant des besoins en logement spécifiques **204**
L'accès au logement des jeunes dans la Métropole du Grand Paris 204
Les personnes âgées de 65 ans ou plus 214
Les personnes en situation de handicap 228
L'accueil et l'habitat des gens du voyage 233
Enjeux et synthèse 243

7. Le parc privé et les besoins d'amélioration des logements **246**
Les formes de l'habitat dans la Métropole : un héritage de l'histoire de Paris et de ses banlieues 246
Les enjeux de la rénovation énergétique du parc de logement existant dans la Métropole 253
Habitat indigne et insalubrité : un enjeu social autant qu'immobilier 266
Logements situés en zone inondable 286
Enjeux et synthèse 288

ANNEXE 1 : COMPOSITION DE LA MÉTROPOLE DU GRAND PARIS 289

ANNEXE 2 : GLOSSAIRE 293

INTRODUCTION

La Métropole du Grand Paris (MGP), née le 1er janvier 2016, regroupe 131 communes du cœur de l'agglomération (réparties en 12 établissements publics territoriaux), soit 814 km², 7 millions d'habitants et 4 millions d'emplois. Cette nouvelle institution, en lien avec les territoires, doit permettre d'augmenter l'attractivité de la Métropole tout en réduisant les inégalités sociales et spatiales qui la caractérisent aujourd'hui.

L'aménagement de l'espace métropolitain et la politique locale de l'habitat sont les deux premières compétences exercées par la Métropole.

La mise en œuvre de ces compétences est donc à organiser pour résoudre une situation caractérisée notamment par des déséquilibres importants en matière de logements et d'emplois, des inégalités de situations sociales marquées entre les territoires, une tension générale sur les différents marchés du logement.

La loi NOTRe a doté la Métropole du Grand Paris de la compétence en matière de politique locale de l'habitat, en lieu et place de ses communes membres. En premier lieu, la Métropole du Grand Paris doit élaborer son Plan métropolitain de l'habitat et de l'hébergement (PMHH), qui tient lieu de PLH intercommunal à l'échelle des 131 communes qui forment la Métropole du Grand Paris. Le PMHH doit être adopté au plus tard le 1er janvier 2019, pour une durée de 6 ans.

Le PMHH comprend 4 volets distincts : un document de diagnostic, un document d'orientation stratégique, un programme d'actions comprenant une déclinaison à la commune des objectifs de construction de logements, de création de logements sociaux et de places d'hébergement. Il comporte également la définition d'outils de suivi de la mise en œuvre des actions qui sont programmées.

Dans le PMHH, la Métropole doit en particulier se doter d'un objectif de production de logements, notamment sociaux, à son échelle et le décliner à l'échelle communale. Il s'agit en effet par le développement d'une offre locative diversifiée et équilibrée de faciliter le logement des ménages aux revenus modestes et moyens sur l'ensemble du territoire métropolitain. Le rééquilibrage de la Métropole en matière de logements accessibles et la réduction qui en découle des inégalités sociales territorialisées, permettront d'accroître l'attractivité nationale et internationale de la Métropole du Grand Paris.

Le PMHH, c'est aussi l'hébergement. Il s'agit pour la Métropole de répondre aux besoins des ménages dépourvus de logement, en visant l'accès au logement autonome, ou à défaut, à une solution adaptée et durable. Avec son PMHH, la Métropole du Grand Paris doit développer une plus grande fluidité entre les différents segments du logement et de l'hébergement, décloisonner les dispositifs existants, rééquilibrer l'offre et réguler la pression qui s'exerce notamment sur l'agglomération centrale.

Le présent document de diagnostic a été réalisé par l'Apur à la demande de la Métropole du Grand Paris. Il s'agit d'un état des lieux précis sur la situation socio-économique des ménages habitant la Métropole et sur la question de l'habitat, du logement et de l'hébergement dans les 131 communes de la Métropole du Grand Paris. Il est organisé en 7 parties.

Il a pour but d'objectiver la situation et d'apporter des éléments d'informations précis permettant d'identifier les principales problématiques auxquelles est confrontée la Métropole, notamment en termes de rééquilibrage géographique, et de dégager les principaux enjeux auxquels le programme d'actions devra s'attacher à répondre.

© Apur

Parc des Hautes-Bruyères, Villejuif

PARTIE 1

DIAGNOSTIC SOCIO-ÉCONOMIQUE

© ph.guignard/air-images.net

1. Diagnostic socio-économique

Une population de 6,99 millions d'habitants au 1er janvier 2014 qui continue de croître

58 %

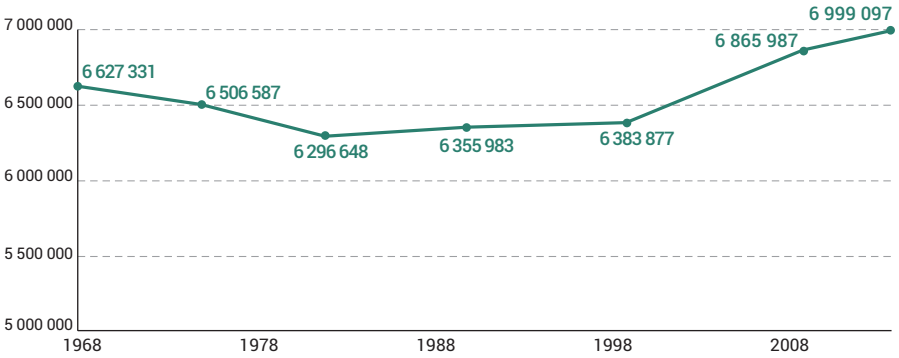
des habitants de la région Ile-de-France vivent dans la MGP

Sur le temps long (1968-2014), une légère augmentation de la population

Entre 1968 et 1982, la population de la Métropole du Grand Paris a légèrement baissé puis elle s'est stabilisée jusqu'en 1999. Depuis 1999, la MGP voit son nombre d'habitants augmenter, même si le rythme de croissance au cours de la dernière période (2009-2014) est moins soutenu qu'au cours de la période 1999-2008. Sur le long terme, à l'échelle de l'Ile-de-France, ce sont les communes de grande couronne qui ont connu la plus forte croissance démographique en lien avec le développement des villes nouvelles dans les années 80.

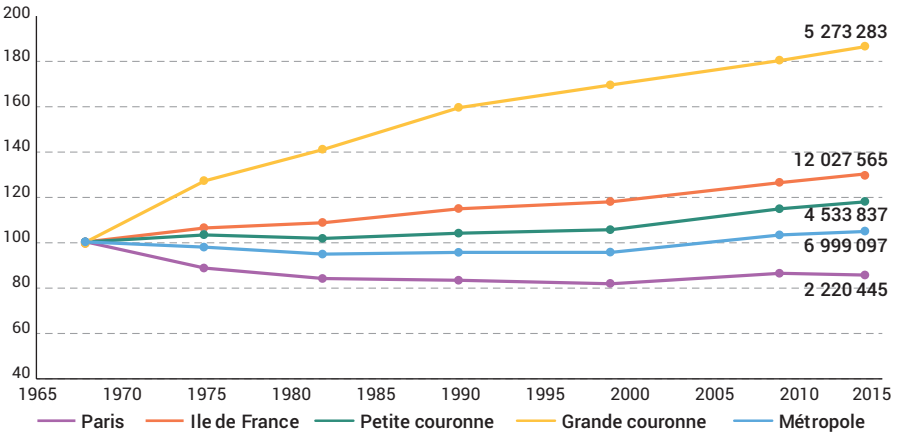
Au 1er janvier 2014, la MGP accueille 6 999 097 habitants et rassemble 58 % des habitants de la région Ile-de-France.

ÉVOLUTION DE LA POPULATION DE 1968 À 2014 DANS LA MGP



Source : Insee, recensements

COMPARAISON DE L'ÉVOLUTION DE LA POPULATION DE 1968 À 2014 (BASE 100 : 1968)



Source : Insee, recensements

Sur la période récente (2009-2014), un rythme de croissance démographique dans la Métropole légèrement inférieur à celui du reste de l'Ile-de-France

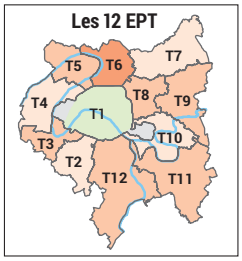
La population métropolitaine s'est accrue de 133 110 habitants de 2009 à 2014, ce qui représente un accroissement annuel de 26 622 habitants (soit un taux de +0,4 %). Cette hausse prolonge à un rythme ralenti celle constatée dans la période 1999-2009, au cours de laquelle le taux de croissance annuel était de +0,7 %.

ÉVOLUTION DE LA POPULATION 2009-2014

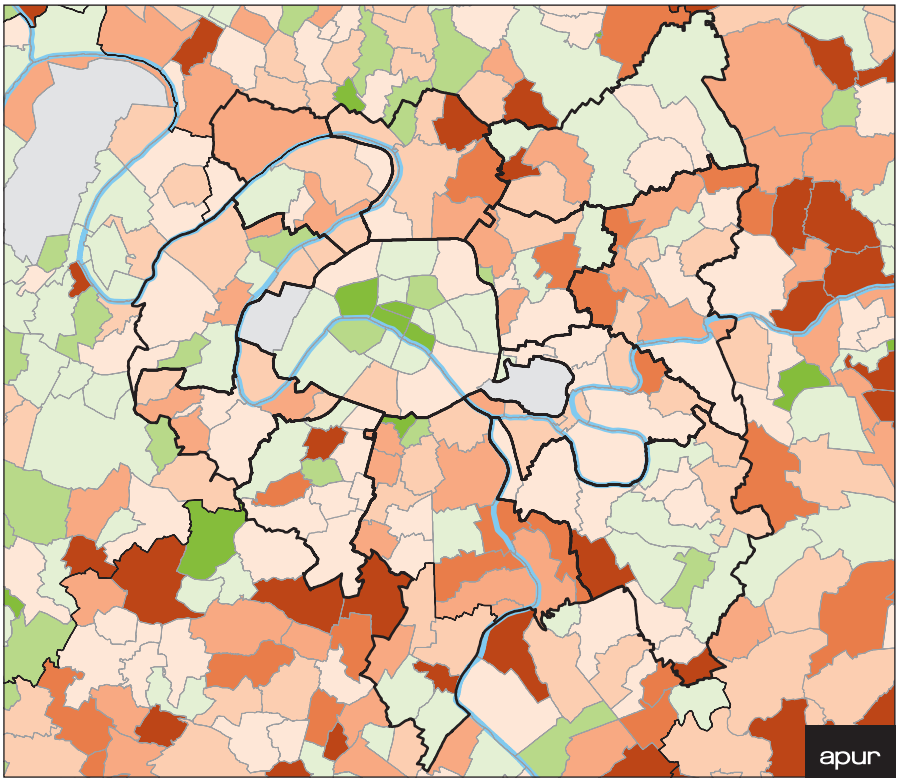
Évolution annuelle moyenne de la population municipale légale

HAUSSE
- plus de 2 %
- de 1,5 à 2 %
- de 1 à 1,5 %
- de 0,5 à 1 %
- moins de 0,5 %

BAISSE
- moins de -0,5 %
- de -0,5 à -1 %
- plus de -1 %



Source : recensement de la population (Insee) - 2009 et 2014

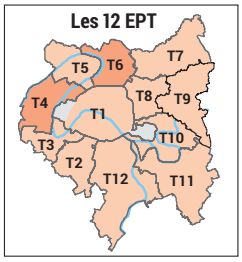


ÉVOLUTION DE LA POPULATION 1999-2009

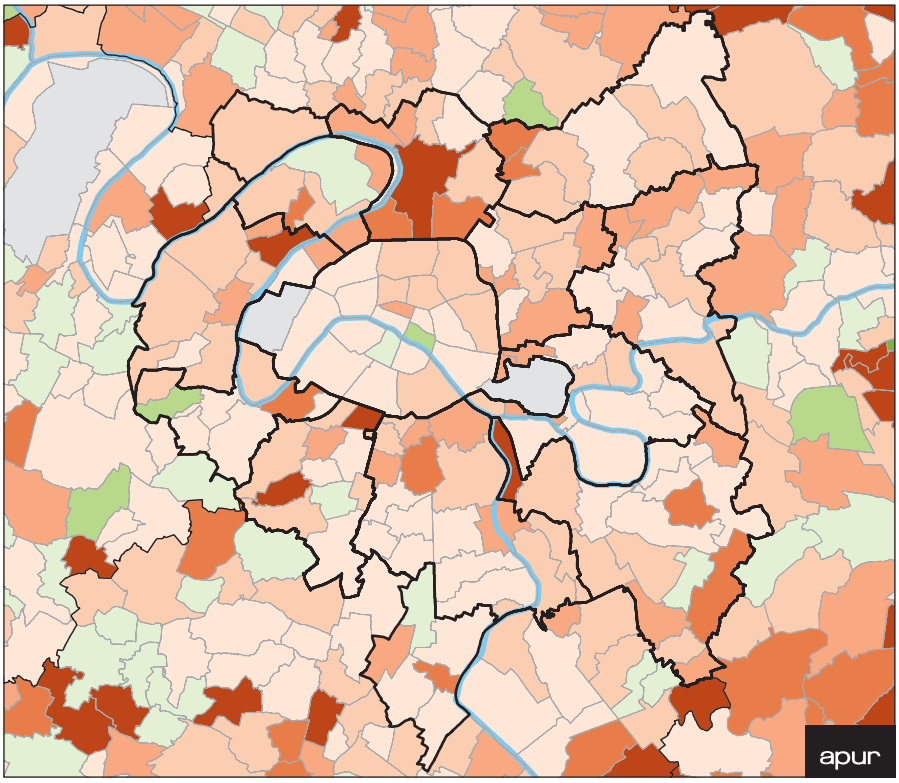
Évolution annuelle moyenne de la population municipale légale

HAUSSE
- plus de 2 %
- de 1,5 à 2 %
- de 1 à 1,5 %
- de 0,5 à 1 %
- moins de 0,5 %

BAISSE
- moins de -0,5 %
- de -0,5 à -1 %
- plus de -1 %



Source : recensement de la population (Insee) - 1999 et 2009



De 2009 à 2014, la quasi-totalité des territoires qui composent la Métropole du Grand Paris voient leur population augmenter mais ils connaissent une croissance démographique moins prononcée que lors de la période 1999-2009.

Si la population de la Métropole dans son ensemble s'est accrue au rythme de +0,4 %, cela recouvre des contrastes assez importants selon les territoires.

Paris, qui gagnait des habitants depuis la fin des années 1990 connaît une légère baisse de sa population au rythme de -0,1 % par an depuis 2009.

Dans les autres territoires, les rythmes de croissance démographique varient de +0,3 % par an à +1 % par an. Le territoire T6-Plaine Commune enregistre le taux de croissance le plus élevé (+1 % par an) suivi de Grand Paris Grand Est (T9) à l'est (+0,9 %) et de Grand-Orly Seine Bièvre (T12) au sud (+0,8 % par an). Inversement, à Paris Ouest la Défense (T4), le rythme de croissance n'est que de +0,3 %, soit en fort ralentissement par rapport à la période précédente.

Les communes les plus contributrices à la croissance démographique métropolitaine sont Asnières-sur-Seine (+1 039 personnes par an), Boulogne-Billancourt (+768), Aubervilliers (+ 1 114), Saint-Denis (+ 997), Vitry-sur-Seine (+ 1 162), Argenteuil (+1 204) mais aussi Châtillon (+928), Stains (+814), Choisy-le-Roi (+ 801) et Limeil-Brévannes (+ 1 175).

ÉVOLUTION DE LA POPULATION	Population municipale légale			Taux d'évolution annuel moyen (en %)		
	au 1er janvier 2014	au 1er janvier 2009	au 8 mars 1999	2009-2013	1999-2009	1990-1998
T1 - Paris	2 220 445	2 234 105	2 125 246	-0,1	0,5	-0,1
T2 - Vallée Sud Grand Paris	393 673	386 089	354 957	0,4	0,8	0,2
T3 - Grand Paris Seine Ouest	313 533	302 200	281 525	0,7	0,7	0,4
T4 - Paris Ouest La Défense	562 693	554 584	500 879	0,3	1,0	0,5
T5 - Boucle Nord de Seine	436 736	421 716	385 481	0,7	0,9	0,0
T6 - Plaine Commune	421 566	400 500	347 250	1,0	1,4	-0,4
T7 - Paris Terres d'Envol	352 589	345 921	324 701	0,4	0,6	0,2
T8 - Est Ensemble	407 717	396 759	361 703	0,5	0,9	0,0
T9 - Grand Paris Grand Est	389 156	372 803	349 207	0,9	0,7	0,3
T10 - Paris Est Marne&Bois	505 149	494 205	468 972	0,4	0,5	0,1
T11 - Grand Paris Sud Est Avenir	309 423	299 116	273 843	0,7	0,9	0,4
T12 - Grand-Orly Seine Bièvre	686 417	657 989	610 113	0,8	0,8	0,0
MGP	6 999 097	6 865 987	6 383 877	0,4	0,7	0,0
Ile-de-France	12 027 565	11 728 240	10 952 011	0,5	0,7	0,3

Source : Insee, recensements de 1999, 2009 et 2014

Les ressorts de l'évolution démographique : un excédent naturel qui progresse alors que le solde migratoire est de plus en plus déficitaire

L'excédent naturel est le moteur de la croissance démographique

Dans la Métropole du Grand Paris, l'excédent des naissances par rapport aux décès entraîne un gain de 67 144 personnes par an en moyenne entre 2009 et 2014, contre 62 688 par an entre 1999 et 2009.
Le maintien de la natalité à un niveau élevé depuis le début des années 2000 sous-tend ce mouvement, avec 108 898 naissances par an enregistrées pendant la période 2009-2014 contre 106 119 entre 1999 et 2009. Ce phénomène s'observe également au niveau régional. L'Ile-de-France est la région française qui enregistre l'excédent naturel le plus élevé.

La stabilité du nombre de décès à un niveau bas depuis 2004 contribue aussi à la croissance du solde naturel : 41 754 décès par an ont été enregistrés pendant la période 2009-2014 contre 43 431 par an au cours de la période précédente 1999-2009. Le faible niveau de la mortalité se relie à deux phénomènes : une espérance de vie en hausse et un mouvement de départ au moment de la retraite qui limite le vieillissement dans la MGP, et ainsi, le nombre de décès.

Tous les territoires de la Métropole du Grand Paris bénéficient d'un excédent des naissances sur les décès, dont le volume s'accroît pour certains

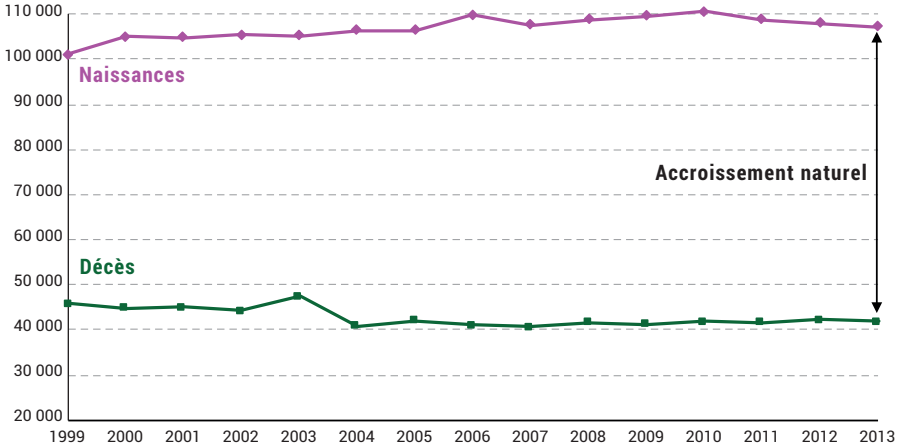
FACTEURS EXPLICATIFS DES ÉVOLUTIONS DE LA POPULATION

		Taux de croissance annuel moyen (%)		Taux de croissance annuel moyen dû au solde naturel (%)		Taux de croissance annuel moyen dû au solde migratoire apparent (%)	
	au 1er janvier 2014	2009-2014	1999-2009	2009-2014	1999-2009	2008-2013	1999-2008
T1 - Paris	2 220 445	-0,1	0,5	0,7	0,7	-0,8	-0,2
T2 - Vallée Sud Grand Paris	393 673	0,4	0,8	0,8	0,8	-0,4	0,0
T3 - Grand Paris Seine Ouest	313 533	0,7	0,7	0,8	0,9	-0,1	-0,2
T4 - Paris Ouest La Défense	562 693	0,3	1,0	1,0	1,0	-0,7	0,0
T5 - Boucle Nord de Seine	436 736	0,7	0,9	1,3	1,2	-0,6	-0,3
T6 - Plaine Commune	421 566	1,0	1,4	1,5	1,5	-0,5	0,0
T7 - Paris Terres d'Envol	352 589	0,4	0,6	1,2	1,2	-0,8	-0,5
T8 - Est Ensemble	407 717	0,5	0,9	1,2	1,2	-0,7	-0,3
T9 - Grand Paris Grand Est	389 156	0,9	0,7	1,2	1,0	-0,3	-0,4
T10 - Paris Est Marne&Bois	505 149	0,4	0,5	0,8	0,8	-0,4	-0,3
T11 - Grand Paris Sud Est Avenir	309 423	0,7	0,9	1,0	1,0	-0,3	-0,1
T12 - Grand-Orly Seine Bièvre	686 417	0,8	0,8	1,0	0,9	-0,2	-0,2
MGP	6 999 097	0,4	0,7	1,0	0,9	-0,6	-0,2
Ile-de-France	12 027 565	0,5	0,7	0,9	0,9	-0,4	-0,2

Source : Insee, recensements de 1999, 2009 et 2014 ; État civil de 1999 à 2013

par rapport à la période précédente. Plaine Commune (T6) est un territoire jeune où la fécondité est aussi élevée, il connaît par conséquent l'excédent naturel le plus important de la Métropole suivi de Boucle Nord de Seine (T5). Paris, avec 30 200 naissances par an entre 2009 et 2013 compte près de 1 300 naissances de moins par an par rapport à la période précédente et enregistre un excédent naturel plus faible que les autres territoires.

ÉVOLUTION DES NAISSANCES ET DES DÉCÈS DE 1999 À 2013 DANS LA MGP



Source : Insee, État civil de 1999 à 2013

Le solde migratoire est de plus en plus déficitaire

Si le solde naturel est positif pour tous les territoires de la MGP, le solde migratoire apparent1 est partout négatif. Les départs sont en effet plus nombreux que les arrivées dans tous les territoires. Ce solde s'est dégradé dans tous les territoires par rapport à la période 1999-2009, à l'exception de GPSO (T3).

À Paris, le déficit migratoire annuel s'est détérioré passant de -0,2 % entre 1999-2008 à -0,8 % entre 2009 et 2014. Il entraîne une perte d'environ 40 500 personnes par an.

À Paris Terres d'Envol (T7), le solde migratoire est aussi très déficitaire mais l'excédent des naissances sur les décès dans ce territoire est parmi les plus élevés et contribue à la croissance de population.

Notons également la forte détérioration de ce solde migratoire lors de la période récente à Paris Ouest la Défense (T4), ce qui explique le fort ralentissement démographique observé dans ce territoire.

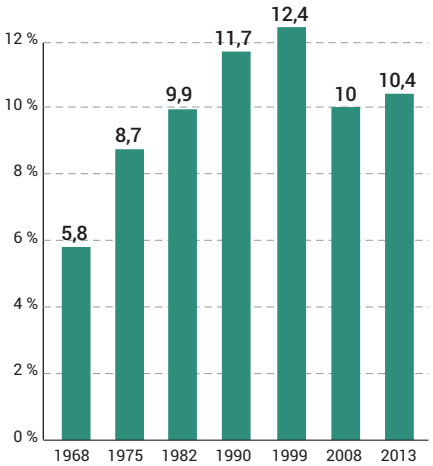
À Paris, le déficit migratoire annuel s'est détérioré passant de -0,2 % entre 1999-2008 à -0,8 % entre 2009 et 2014.

© Apur - David Boureau

1 — Le solde apparent des entrées-sorties correspond à la différence entre la variation de la population et le solde naturel. Il dépend des mouvements de population entre l'Ile-de-France et les autres régions ou l'étranger

2 — Un logement occasionnel est un logement ou une pièce indépendante utilisée occasionnellement pour des raisons professionnelles (par exemple, un pied-à-terre professionnel d'une personne qui ne rentre qu'en fin de semaine auprès de sa famille).

ÉVOLUTION DE LA PART DE LOGEMENTS INOCCUPÉS DANS L'ENSEMBLE DES LOGEMENTS DE LA MGP



Source : Insee, recensements

La part des logements inoccupés progresse ces dernières années

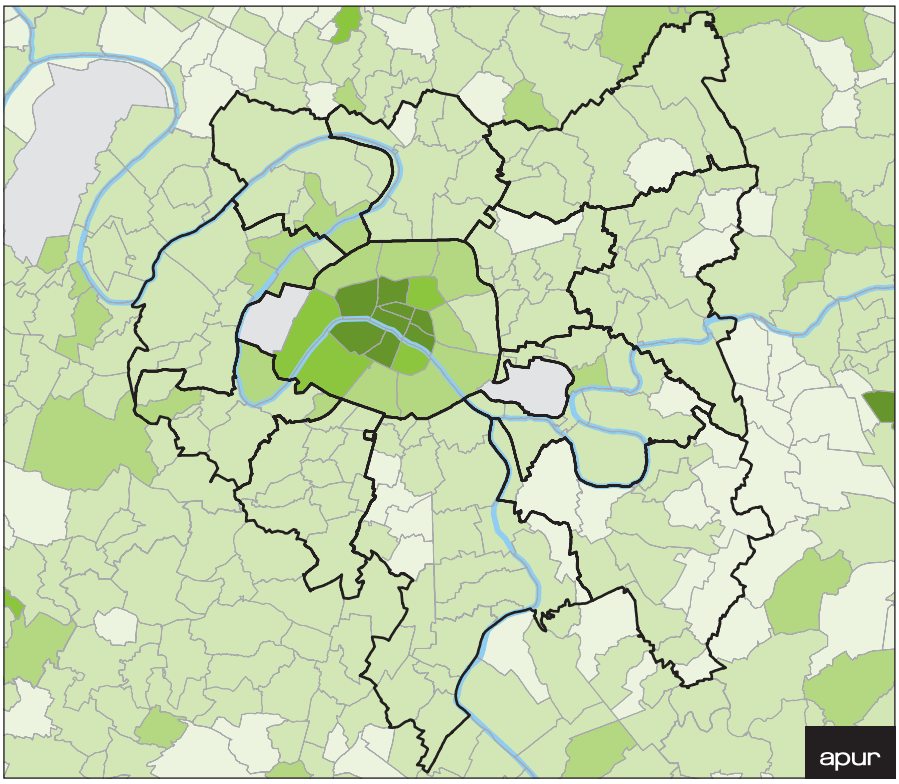
L'évolution de la population est liée à des facteurs démographiques mais est aussi fortement tributaire de la capacité du parc de logements à accueillir la population, c'est-à-dire du nombre de logements existant, du taux de logements inoccupés et de l'évolution du prix des logements.

Les logements considérés comme « inoccupés » dans le recensement regroupent différentes situations : les logements vacants, les résidences secondaires et les logements occasionnels[2].

La proportion de logements inoccupés a fortement progressé entre 1968 et 1999. Entre 1999 et 2008, cette part a reculé de 2,4 points, en lien avec la dynamique démographique des années 2000. Entre 2008 et 2013, la part de logements inoccupés dans la MGP augmente à nouveau (+0,4 point) pour atteindre 10,4 % de la totalité du parc.

À Paris, les logements inoccupés représentent 15,1 % de l'ensemble des logements (+0,6 point). Cette hausse se relie sans doute à la progression de la location meublée de courte durée et à l'essor ces dernières années des plateformes de location telles qu'Airbnb.
Au niveau des territoires, la part de logements inoccupés est plus élevée à Grand Paris Seine Ouest (T3) et à Paris Ouest La Défense (T4) avec, respectivement, 9,6 % et 10,2 % des logements. Mais cette part a le plus augmenté entre 2008 et 2013 dans les territoires Paris Terres d'Envol (T7) et Grand Paris Sud Est Avenir (T11) (+0,7 point) égalant ainsi le niveau d'augmentation observé dans l'Ile-de-France hors MGP.

LOGEMENTS INOCCUPÉS



Part des logements inoccupés (*), dans le total des logements

- plus de 20 %
- de 15 à 20 %
- de 10 à 15 %
- de 5 à 10 %
- moins de 5 %

(*) résidences secondaires ou occasionnelles, logements vacants

Source : recensement de la population (Insee) - 2013

Projection à l'horizon 2050 : une croissance démographique qui se poursuit

Le 22 juin 2017, la direction régionale de l'Insee a publié de premiers résultats sur les projections démographiques en Ile-de-France à l'horizon 2050. Ces simulations ont été réalisées selon des jeux d'hypothèses appelés « scénarios strictement démographiques » ; elles reposent sur des paramètres tels que les évolutions en termes de fécondité, mortalité et de migrations.
Le scénario dit « central » reflète le prolongement des tendances démographiques récentes. Or, ce scénario standard retenu par l'Insee pour les projections régionales et départementales coordonnées nationalement, présente, par rapport aux observations démographiques récentes, des ruptures de tendance à l'échelle des départements franciliens. Ces ruptures de tendance sont liées à des questions de méthode (effets du calage sur les projections nationales mais surtout non prise en compte des échanges de l'Ile-de-France avec l'étranger). Le travail sur les projections démographiques en Ile-de-France est donc encore en cours. Des travaux complémentaires seront menés pour bâtir des scénarios alternatifs prenant en compte notamment les effets attendus du projet du métro du Grand Paris Express et des projets d'aménagement qui sont aujourd'hui en cours de réflexion, voire de réalisation, dans la Métropole du Grand Paris et qui produiront de nouveaux logements d'ici 2050. En attendant la publication de nouveaux résultats, les résultats des premières projections démographiques à horizon 2050 sont synthétisés ci-après.

Selon le scénario tendanciel issu de ces travaux, la population des quatre départements centraux d'Ile-de-France pourrait atteindre 7,38 millions d'habitants en 2050, soit une augmentation de +0,3 % en moyenne par an. Cette croissance démographique serait seulement portée par l'excédent des naissances sur les décès. Néanmoins, cet excédent ralentirait sous l'effet du vieillissement de la population et de l'arrivée aux grands âges des générations issues du baby-boom (1945-1975) qui conduit à une augmentation du nombre de décès.

Paris enregistrerait, en 2050, une population proche de celle de 2013 (2,23 millions). La capitale connaîtrait d'abord une baisse de population jusqu'au milieu de la décennie 2020-2030, avant de renouer avec une hausse en raison d'un solde migratoire moins déficitaire qu'aujourd'hui.
En petite couronne, la population augmenterait jusqu'en 2050 pour atteindre mais cette croissance serait cependant faible en fin de période. Mais les évolutions sont différenciées selon les départements. La Seine-Saint-Denis verrait sa population progresser de près de 0,5 % par an en moyenne à l'horizon 2050. Elle deviendrait, le 2e département le plus peuplé de la région (1,86 million d'habitants). Son écart de population avec Paris diminuerait de moitié par rapport à aujourd'hui. Le Val-de-Marne connaîtrait également une croissance élevée au rythme de +0,5 % par an.
Quant au département des Hauts-de-Seine, il enregistrerait une croissance démographique moindre (0,2 % par an) et deviendrait un des départements les plus « âgés » de la région en 2050 avec les Yvelines.
La grande couronne, quant à elle, continuerait de bénéficier d'une croissance démographique plus soutenue que Paris et la petite couronne et atteindrait 6,12 millions d'habitants en 2050 contre 5,23 millions en 2013.

Des travaux complémentaires seront poursuivis en s'appuyant sur des scénarios alternatifs prenant en compte notamment les projets de logements connus ainsi que leur temporalité.

La population des quatre départements centraux d'Ile-de-France pourrait atteindre 7,38 millions d'habitants en 2050, soit une augmentation de +0,3 % en moyenne par an.

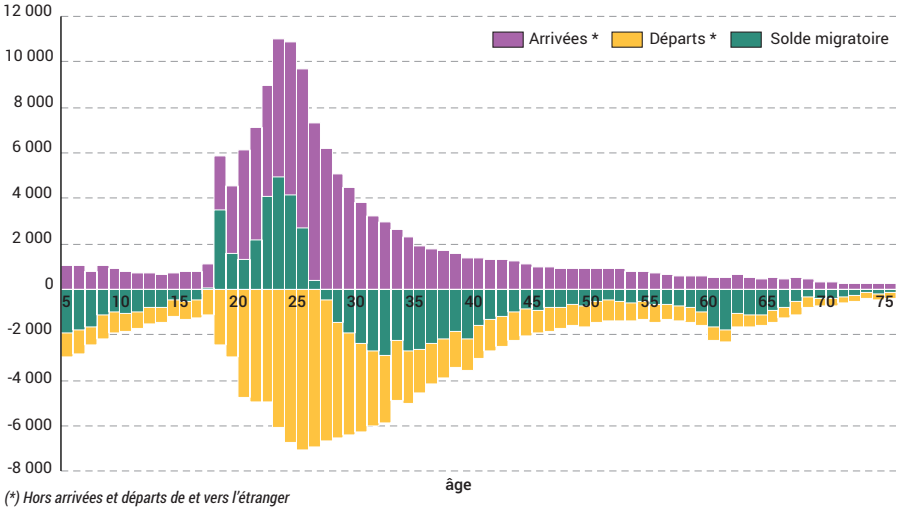
Une Métropole jeune et, dans le même temps, un vieillissement de la population qui s'amorce

Un haut niveau de migrations qui contribue à façonner la composition sociale de la MGP

D'après les dernières données disponibles du recensement, obtenues à partir de la question « Où habitiez-vous un an auparavant ? », 151 300 personnes se sont installées dans la Métropole du Grand Paris au cours de l'année 2012 alors qu'elles n'y résidaient pas un an auparavant, tandis que 197 400 personnes la quittaient.

Au cours de l'année 2012, la Métropole du Grand Paris attire deux tiers des nouveaux Franciliens (alors qu'elle ne regroupe que 58 % des habitants).
Un arrivant sur deux s'installe à Paris. Paris bénéficie en effet d'un vaste marché de l'emploi, d'une offre importante et diversifiée en termes de formations et d'un très fort rayonnement culturel. De plus, la structure du parc de logements de la capitale, qui comprend une forte part de logements locatifs privés (44 %), permet d'accueillir ces arrivants. La moitié du parc locatif privé de la Métropole du Grand Paris se trouve dans la Capitale.
Les nouveaux habitants de la Métropole s'installent également dans les territoires Vallée Sud Grand Paris (T2) et Grand Paris Seine Ouest (T3) où les logements locatifs privés sont plus nombreux que dans les autres territoires. Le parc locatif privé joue un rôle essentiel pour l'accueil des personnes nouvellement arrivées.

MIGRATIONS RÉSIDENTIELLES PAR ÂGE DANS LA MGP



(*) Hors arrivées et départs de et vers l'étranger
Source : Insee, recensement de la population 2013

Une forte attractivité de la Métropole auprès des jeunes adultes et notamment des étudiants

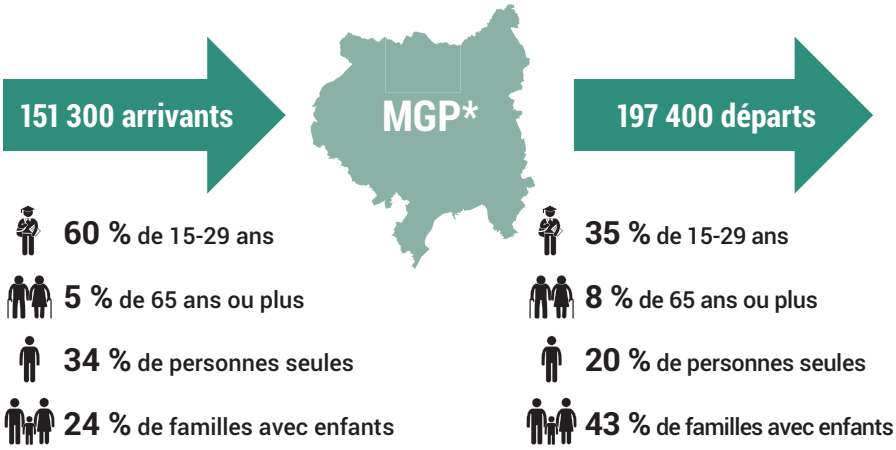
Les départs de la Métropole du Grand Paris sont plus nombreux que les arrivées pour toutes les tranches d'âge, à l'exception des 15 à 29 ans. Ces jeunes, principalement des étudiants, sont attirés par la diversité de l'offre en matière d'études supérieures qu'offre la Métropole du Grand Paris.
Au cours de l'année 2012, les étudiants représentent six arrivants sur dix. Paris a toujours attiré de nombreux étudiants, mais une attraction est aussi percep-

tible depuis quelques années en petite couronne, avec le développement de plusieurs pôles universitaires (Nanterre, Saint-Denis et Créteil). Près d'un jeune arrivant sur cinq est originaire de l'Ile-de-France hors Métropole du Grand Paris. Viennent ensuite les autres régions françaises au 1er rang desquelles Occitanie et Nouvelle-Aquitaine (représentant 12 % des nouveaux étudiants à elles deux).

430 000 étudiants résident dans la Métropole du Grand Paris. Ils représentent 6 % de la population. Près de la moitié (200 000 environ) habite à Paris (soit 46 %).

La population étudiante résidente augmente en moyenne plus vite que la population totale. De 1999 à 2012, le nombre d'étudiants résidant dans la Métropole a augmenté de près de 100 000 individus. La vitesse d'augmentation est plus rapide dans les territoires de la Métropole hors Paris (+ 39 %) qu'à Paris intra-muros.

CARACTÉRISTIQUES DES ENTRANTS/SORTANTS DE LA MGP AU COURS DE L'ANNÉE 2012



* Ne prend pas en compte les migrations internes à la MGP hors échange avec l'étranger

Deux moments de départs : la constitution de la famille et le passage à la retraite

Des départs nombreux quand la famille se constitue

Les jeunes arrivants dans la Métropole du Grand Paris viennent pour achever leurs études ou débuter leur carrière professionnelle. Quand ils fondent une famille, ces jeunes ménages peuvent être amenés à rechercher un autre cadre de vie et/ou des conditions de logements plus favorables au-delà des limites de la Métropole en Ile-de-France ou dans une autre métropole française : Lyon, Nantes, Versailles ou Bordeaux... Ainsi, l'analyse des données du recensement de 2013 montre que les familles qui quittent la Métropole restent plus souvent en Ile-de-France que les personnes seules ou les couples sans enfant qui font plus souvent le choix de la province : 45 % contre 26 % des personnes seules qui vont davantage en province. Elles accèdent ainsi à de plus grands logements, tout en se maintenant à proximité de leur emploi. **Leur motivation n'étant pas de changer de cadre vie main bien d'accéder un logement qui corresponde davantage à leurs besoins (prix, taille).**

Ces départs familiaux se traduisent par un déficit migratoire des 30-49 ans et des enfants de 5 à 14 ans. Toutefois, en 2013, le déficit migratoire des familles s'est atténué par rapport à 2008 (- 17 000 en 2012 contre - 20 000 par an en 2008).

Des départs un peu ralentis au moment de la retraite depuis 2008

Les personnes âgées de 65 ans ou plus représentent 8 % des départs et 5 % des entrées dans la Métropole du Grand Paris alors qu'elles représentent 14 % de la population. Le solde migratoire est déficitaire pour ces personnes retraitées ou proches de l'âge de la retraite, mais

PART DES 15-29 ANS PARMI LES ENTRANTS ET LES SORTANTS DANS LA MGP AU COURS DE L'ANNÉE 2012

		Flux	Proportion de 15-29 ans (%)
T1	Arrivées	97 145	63
	Départs	122 417	40
T2	Arrivées	20 112	48
	Départs	20 161	41
T3	Arrivées	18 324	49
	Départs	17 506	39
T4	Arrivées	26 898	47
	Départs	28 062	38
T5	Arrivées	19 347	45
	Départs	21 581	35
T6	Arrivées	17 309	44
	Départs	21 110	35
T7	Arrivées	11 256	38
	Départs	14 836	37
T8	Arrivées	17 208	39
	Départs	20 307	34
T9	Arrivées	16 804	41
	Départs	18 375	35
T10	Arrivées	23 341	44
	Départs	26 016	36
T11	Arrivées	13 410	39
	Départs	15 021	37
T12	Arrivées	29 696	47
	Départs	31 557	41
MGP	Arrivées	151 300	60
	Départs	197 400	35

Source : Insee, recensement 2013

Les familles qui quittent la Métropole restent plus souvent en Ile-de-France que les personnes seules ou les couples sans enfant qui font plus souvent le choix de la province.

il ne s'accentue pas par rapport à 2008 (-7 800 par an). Parmi les 15 200 seniors ayant quitté la Métropole au cours de l'année 2012, les trois quarts ont rejoint la province, privilégiant notamment les régions littorales. En Ile-de-France hors Métropole, Versailles accueille un nombre croissant de seniors.

Un vieillissement qui s'amorce dans la Métropole du Grand Paris

En 2013, la Métropole du Grand Paris compte 958 470 habitants de 65 ans ou plus ce qui représente 13,8 % de la population, soit 75 619 habitants supplémentaires depuis 2008 (+0,8 %). Cette proportion est similaire à celle de l'Ile-de-France (13,5 %), mais inférieure à celle constatée au niveau national (17,9 %).

À Paris, le vieillissement de la population a longtemps été atténué par l'effet des migrations résidentielles : la population plus âgée tend à rejoindre la province au moment de la retraite. Depuis 2008, on assiste à une forme de rattrapage : le nombre de personnes âgées de 65 ans ou plus augmente légèrement plus vite à Paris qu'en France (+1,2 point contre +1 point en la France métropolitaine).

Dans le reste de la MGP, seuls trois territoires comptent plus de 15 % de personnes de 65 ans ou plus dans leur population : il s'agit de Vallée Sud Grand Paris (T2), Grand Paris Seine Ouest (GPSO) et Paris Est Marne& Bois (T10) et, plus particulièrement, les communes de Sceaux (20 %), Saint-Maur-des-Fossés (19 %) et Bourg-la-Reine (19 %). Ces trois territoires enregistrent aussi les plus grandes proportions de personnes de 75 ans ou plus (supérieures à 8 % de la population). À l'opposé, Plaine Commune (T6) est le territoire qui compte en proportion le moins de personnes âgées de 65 ans ou plus (9,5 %), en lien avec la forte présence de familles avec enfants de moins de 20 ans.

Hors Paris, la part des personnes de 65 ans ou plus augmente dans tous les territoires. Les plus fortes progressions ont eu lieu à Paris Est Marne&Bois (T10) et Grand Paris Sud Est Avenir (T11) (respectivement +1,0 point et +1,7 point entre 2008 et 2013), et plus particulièrement, dans les communes de Marolles-en-Brie (+4,3 points), Santeny (+3,6 points), Villecresnes et Bonneuil-sur-Marne (+3,2 points). À l'opposé, dans les territoires de Plaine Commune (T6) et Grand-Orly Seine Bièvre (T12), la part de personnes âgées dans la population totale augmente peu (+0,1 point).

L'augmentation de l'espérance de vie et l'arrivée des générations du baby-boom à l'âge de 65 ans sont les facteurs explicatifs d'un vieillissement inévitable de la population française, francilienne et métropolitaine. Cette hausse devrait s'accentuer encore dans les prochaines années avec l'arrivée des générations nées après-Guerre dans les classes d'âges 65 ans ou plus.

15 200 seniors de 65 ans ou plus résidant dans la Métropole l'ont quitté en 2012. Les trois quarts de ces seniors se sont installés en province, notamment au profit de régions littorales et ensoleillées en 2012 Cela revient à dire qu'un quart est resté en Ile-de-France, hors Métropole.

Parmi les séniors qui ont quitté la Métropole, une part importante a quitté son logement pour une structure de prise en charge de la vieillesse (EHPAD, maison de retraite...). En moyenne 38 % des seniors de 75 ans ou plus sont dans cette situation et ce mouvement s'affirme avec l'avancée en âge : 25 % des 75-84 ans sont dans cette situation contre plus de la moitié des 85 ans ou plus (54 %).
Cette proportion de séniors de 75 ans ou plus qui quittent la MGP pour rejoindre une structure d'accueil est beaucoup plus importante pour ceux qui restent en Ile-de-France : ils représentent 55 % des départs contre 31 % de ceux qui s'installent en pro-

vince. Ceux qui restent en Ile-de-France privilégient notamment des communes telles que Villiers-le-Bel (4 % des départs), Cormeilles-en-Parisis (3 %) dans le Val d'Oise et Brunoy en Essonne (3 %).

Ces mouvements de population semblent indiquer un manque de structures d'hébergement, type EHPA ou EHPAD, dans la Métropole du Grand Paris ou du moins des difficultés d'accès en raison d'un coût élevé.

© Apur - Hanna Darabi

Hors Paris, la part des personnes de 65 ans ou plus augmente dans tous les territoires de la MGP.

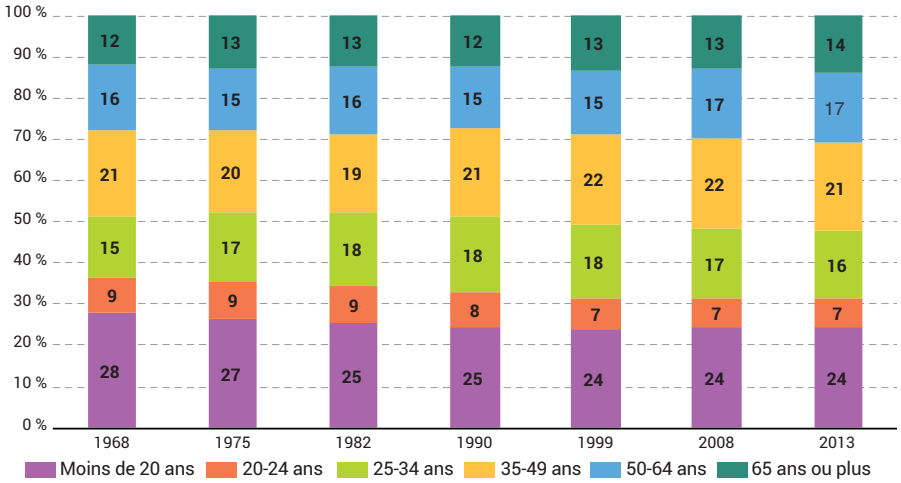
La structure de la population par âge a peu évolué sur la longue période

La Métropole du Grand Paris accueille en proportion un peu plus de personnes âgées (14 % en 2013 contre 12 % en 1968) et un peu moins de jeunes de moins de 20 ans en 2013 (24 %) qu'en 1968 (28 %).

La Métropole reste toutefois une métropole jeune avec 1,7 million de jeunes de moins de 20 ans et 1,6 million de jeunes adultes de 20 à 34 ans.

Les territoires les plus touchés par le vieillissement sont ceux dans lesquels la part des 65 ans ou plus était faible en 1968 comme dans les territoires de Vallée Sud-Grand Paris (T2), Grand Paris Seine Ouest (T3), Grand Paris Sud Est Avenir (T11) ou encore Grand Orly-Seine Bièvre (T12).

ÉVOLUTION DE LA STRUCTURE PAR ÂGE DE 1968 À 2014 DANS LA MGP



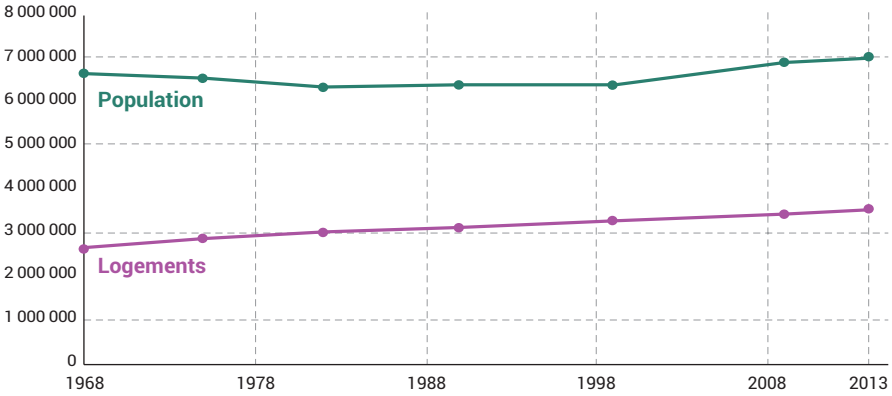
Source : Insee, recensement

Une Métropole jeune avec 1,7 million de jeunes de moins de 20 ans et 1,6 million de jeunes adultes de 20 à 34 ans.

Une taille moyenne des ménages qui se stabilise dans la Métropole, tandis qu'elle continue à baisser en France

Le nombre moyen de personnes par ménage ne diminue plus dans la MGP depuis 1999, il se stabilise voire augmente légèrement. La croissance démographique explique l'essentiel de la hausse de nombre de ménages. Le vieillissement et les évolutions des modes de vie (séparations, décohabitations) jouent de façon plus modérée sur le nombre de ménages qu'au cours des années précédentes. Dans la MGP, de 1990 à 2008, la croissance soutenue du nombre de logements habités (ménages) représentait 1,5 fois celle de la population. Entre 2008 et 2013, les taux de croissance respectifs convergent. La population augmente même plus rapidement que le nombre de ménages.

ÉVOLUTION COMPARÉE DU NOMBRE DE MÉNAGES ET DE LA POPULATION ENTRE 1968 ET 2013



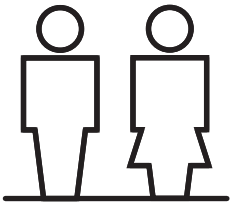
Source : Insee, recensements

En 2013, 3 110 493 ménages vivent dans la MGP, soit 59 370 ménages de plus par rapport à 2008. Auparavant, le taux de croissance du nombre de ménages était nettement supérieur à celui de la population. Au cours des deux dernières décennies, il s'est progressivement rapproché pour atteindre aujourd'hui un niveau légèrement inférieur à celui de la population (0,38 % contre 0,45 %).

La taille moyenne des ménages dans la MGP s'élève en 2013 à 2,20 personnes par ménage contre 2,19 en 2008. Elle varie de 1,89 à Paris (T1) à 2,77 à Paris-Terres d'Envol (T7) en 2013.

Elle est particulièrement faible dans la majorité des arrondissements parisiens alors qu'elle est supérieure à 2,9 dans plusieurs communes situées au nord-est de la Métropole, comme Pierrefitte-sur-Seine à Plaine Commune (T6), Villepinte et Sevran à Paris Terres d'Envol (T7), Clichy-sous-Bois à Grand Paris-Grand Est (T9).

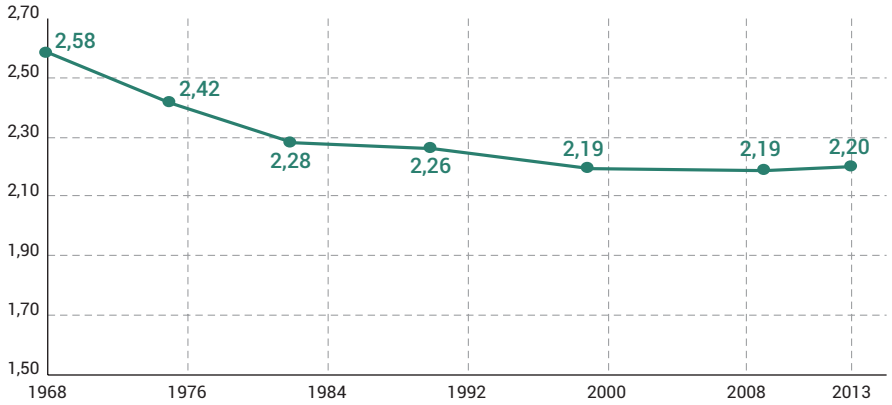
Entre 2008 et 2013, la taille moyenne des ménages a progressé dans la plupart des territoires, mais elle a baissé à Est Ensemble (T8) et Grand Paris Sud Est Avenir (T11).



3 110 493

ménages vivent dans la MGP en 2013, soit 59 370 de plus par rapport à 2008

ÉVOLUTION DE LA TAILLE MOYENNE DES MÉNAGES DANS LA MGP ENTRE 1968 ET 2013



Source : Insee, recensements

L'évolution des modes de vie est le principal facteur d'explication de la stabilité de la taille moyenne des ménages

L'évolution du nombre de ménages, qui est de +2 % entre 2008 et 2013 peut être décomposée en trois facteurs : l'évolution de la population, le vieillissement et l'évolution des modes de vie.

L'évolution de la population est le facteur explicatif principal (dit « effet volume », responsable d'une augmentation de 110 % du nombre de ménages entre 2008 et 2013).

Le vieillissement de la population contribue également mais plus faiblement (responsable d'une augmentation de 15 % du nombre de ménages entre 2008 et 2013). La population métropolitaine est en effet très jeune.

Enfin, l'évolution des modes de vie, troisième facteur explicatif, joue désormais négativement sur le nombre de ménages dans la Métropole du Grand Paris (responsable d'une baisse de 25 % du nombre de ménages entre 2008 et 2013), à l'inverse de ce que l'on observe sur le reste du territoire national (+0,24 %). Le maintien des jeunes adultes au domicile parental (allongement des études, coût du logement…), une mise en couple plus tardive, les recompositions familiales, ou encore l'accueil de parents âgés en raison de la dégradation de leur état de santé sont autant d'évolutions qui conduisent à une tendance à l'augmentation de la taille moyenne des ménages. Les jeunes restent par exemple plus longtemps chez leurs parents en 2013 qu'2008. De même, le développement de la colocation joue dans le sens d'une augmentation de la taille moyenne des ménages.

Ces phénomènes sociétaux se relient pour partie au coût élevé du logement et à la faiblesse de l'offre au regard de la demande. Ces évolutions qui tendent vers une stabilité, voire une augmentation du nombre moyen de personnes par

TAILLE MOYENNE DES MÉNAGES

	Ménages 2013	Taille moyenne des ménages 2013	Taille moyenne des ménages 2008	Part des ménages d'une personne 2013	Part des ménages d'une personne 2008
MGP	3 110 493	2,20	2,19	41,0	41,1
Paris	1 153 817	1,89	1,88	50,8	51,4
T2	171 491	2,24	2,23	37,1	37,3
T3	143 390	2,14	2,13	41,2	41,3
T4	248 325	2,22	2,20	39,4	39,7
T5	177 898	2,40	2,39	35,3	35,6
T6	156 989	2,58	2,59	33,0	32,7
T7	123 628	2,77	2,76	26,3	26,1
T8	162 841	2,42	2,44	36,0	34,5
T9	150 138	2,53	2,51	30,3	29,7
T10	221 459	2,24	2,23	37,2	37,4
T11	121 581	2,48	2,51	31,0	29,2
T12	278 935	2,38	2,38	34,4	33,7
Ile-de-France hors MGP	1 931 171	2,53	2,57	27,9	26,6
Île de France	5 041 663	2,33	2,33	36,0	35,6
Province	22 764 968	2,22	2,27	34,5	33,0
France métropolitaine	27 806 631	2,24	2,28	34,8	33,5

Source : Insee, recensements - exploitation complémentaire

Les familles monoparentales forment 9 % des ménages en 2013 à l'échelle métropolitaine.

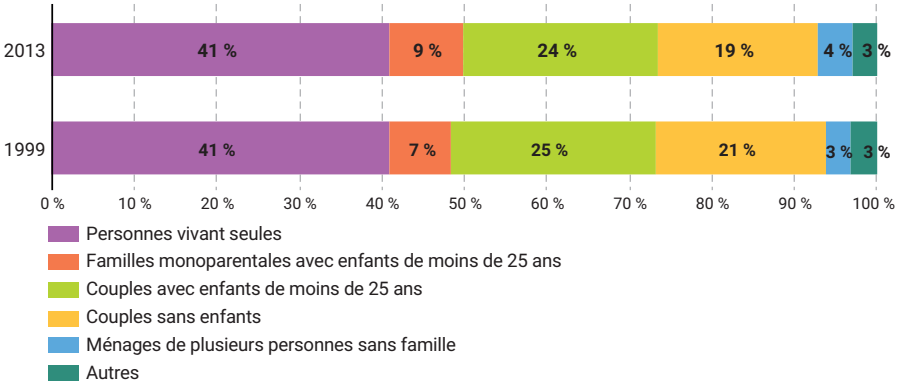
logement, l'emportent désormais sur les autres tendances (propension croissante des jeunes actifs à vivre seuls, séparations plus fréquentes...) qui ont contribué pendant plusieurs décennies à accroître le nombre de ménages.
Ces évolutions récentes, si elles se poursuivent devraient conduire à la stabilisation de la taille moyenne des ménages à moyen terme et desserrer la pression sur le parc de logements.

Malgré l'évolution des modes de vie, la structure des ménages change peu

Entre 1999 et 2013, en termes de structure des ménages, ce sont les familles monoparentales et les ménages « complexes » qui ont le plus augmenté, respectivement +30 % et +51 %, dans un contexte de hausse des prix et des loyers :

- **Les ménages qui habitent en colocation sont en développement,** en particulier chez les jeunes, que ce soit par goût ou pour se loger à moindres frais. Toutefois, ce mode de cohabitation concerne une minorité de ménages de la MGP : environ 4 % des ménages.
- **Les familles, notamment les familles monoparentales.** Les familles monoparentales recherchent la centralité, caractéristique de la Métropole du Grand Paris. Il est plus facile pour ces familles avec un seul adulte de vivre là où les infrastructures sont plus accessibles. L'offre de services en transports publics, d'équipements d'accueil de la petite enfance, ou même de prestations sociales ou d'aide à la parentalité joue un rôle certain dans la présence et le maintien de ces familles dans la Métropole. De plus, une part importante de ces familles vit en logement social. Or ces logements sont plus nombreux en proportion dans la Métropole (environ 25 %) que dans le reste de la région (19 %). Le nombre de familles monoparentales s'est fortement accru à Plaine Commune (T6), Grand Paris Grand Est (T9) et à Grand-Orly Seine Bièvre (T12), le nombre de familles monoparentales s'est accru de plus de 40 % entre 1999 et 2013. **Elles forment 9 % des ménages en 2013 à l'échelle métropolitaine.**

ÉVOLUTION DE LA STRUCTURE DES MÉNAGES DE LA MGP SELON LE MODE DE COHABITATION ENTRE 1999 ET 2013



Source : Insee, recensement

Une décohabitation des jeunes de plus en plus tardive

En 2013, 1 790 000 jeunes âgés de 18 à 34 ans vivent dans la Métropole du Grand Paris, soit 18 800 de moins qu'en 2008 (-1 %). **Le nombre de jeunes adultes vivant encore chez leurs parents augmente (+26 900) tandis que le nombre de jeunes autonomes (c'est-à-dire ne vivant plus chez leurs parents) diminue fortement (-45 700).**
L'âge médian de décohabitation, âge au-dessus duquel plus de 50 % des jeunes (natifs de l'Île de France et résidant dans la Métropole) ne vivent plus chez leurs parents dans la MGP progresse de près d'une demi-année passant de 23,8 ans en 2008 à 24,3 ans en 2013. C'est dans les territoires de Boucle Nord de Seine (T5), Paris Terres d'Envol (T7), Paris Est Marne&Bois (T10) et Grand-Orly Seine Bièvre (T12) que cette hausse est la plus marquée (plus d'une demi-année en cinq ans).

En 2013, elle varie de 23 ans à Paris (T1) à 26,2 ans à Paris Terres d'Envol (T7). Dans les territoires de Boucle Nord de Seine (T5), Plaine Commune (T6) et Est Ensemble (T8), les jeunes restent un peu plus longtemps chez leurs parents qu'en moyenne dans la MGP (âge médian de décohabitation supérieur à 25 ans).

En moyenne dans les métropoles françaises, 27,5 % des jeunes de 18 à 34 ans nés en France métropolitaine habitent chez leurs parents, mais cet âge est sensiblement plus élevé dans les métropoles aux marchés immobiliers les plus tendus.
Dans les métropoles d'Aix/Marseille, Paris et Nice, plus d'un jeune sur trois habite chez ses parents : dans ces métropoles se conjuguent des prix de vente des logements élevés, des loyers importants et/ou un accès au logement social fortement contraint. A contrario, les métropoles de Nancy, Rennes, Toulouse et Brest ont à la fois des loyers plus modérés et un taux de pression sur le logement social très modéré. Moins de 20 % des jeunes de 18-34 ans vivent encore chez leurs parents dans ces métropoles.

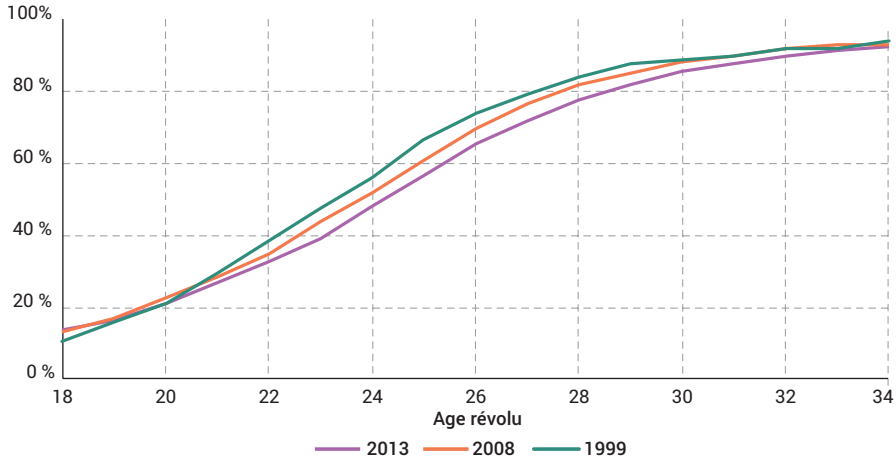
La cohabitation prolongée s'observe notamment dans deux parcs : le parc social et le parc occupé en propriété. La taille des logements et les revenus modestes des familles du parc social expliquent sans doute le séjour prolongé des jeunes adultes dans le logement familial, y compris lorsque ces derniers ont commencé à travailler. En 2013, 2 jeunes sur 5 sont dans cette situation dans la MGP. Le nombre de jeunes de 18 à 34 ans qui partagent le logement social de leurs parents progresse de + 8,7 % entre 2008 et 2013 (contre +5,8 % tous statuts d'occupation des logements confondus). L'âge médian de décohabitation des jeunes natifs d'Ile-de-France et résidant dans le parc social est passé de 25,6 ans en 2008 à 26,6 ans en 2013 dans la Métropole. À Paris, cet âge médian atteint 27,8 ans en 2013. Paris est particulièrement concerné, de même que les territoires T8 Est Ensemble et T12 Grand Orly-Seine Bièvre.
Fait nouveau, le phénomène touche désormais aussi ceux dont les parents sont propriétaires de leur logement, contrairement à ce qui s'observait entre 1999 et 2008.

Parmi l'ensemble des jeunes résidant dans la Métropole du Grand Paris, quitter le logement familial est plus difficile pour les jeunes domiciliés dans les communes de Paris Terres d'Envol (T7), Grand Paris Sud Est Avenir (T11) et Grand Paris Grand Est (T9) : dans ces territoires, la part des jeunes âgés de 18 à 34 ans vivant encore chez leurs parents varie de 36 % (T9) à 43 % (T7). Concernant les jeunes nés en Ile-de-France, ils sont plus de la moitié à résider chez leurs parents dans les territoires de Plaine Commune (T6), Paris Terres d'Envol (T7), Est Ensemble (T8) et Grand Paris Sud Est Avenir (T11).

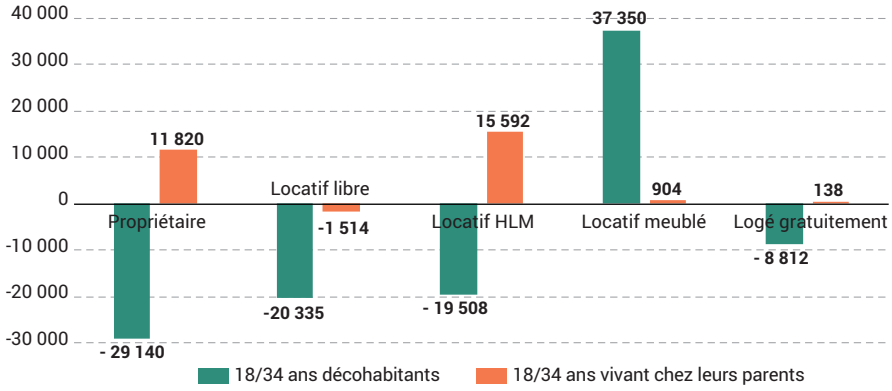
Ces jeunes vivant encore chez leurs parents sont cependant le plus souvent actifs (dans le logement social comme

De plus en plus de jeunes décohabitants font le choix de la colocation : en 2013, 11 % des jeunes de 18-34 ans vivent dans un ménage composé de plusieurs personnes sans lien familial.

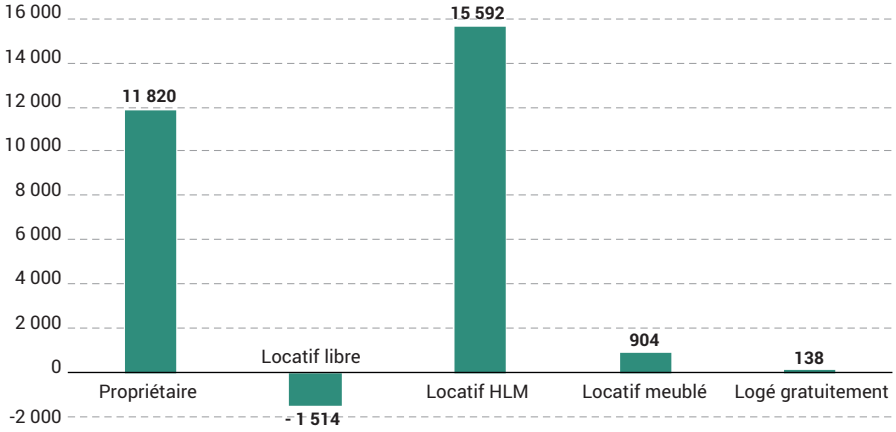
PART DES JEUNES DE 18/34 ANS NATIFS D'ILE-DE-FRANCE AYANT DÉCOHABITÉ (EN %)



ÉVOLUTION DES 18/34 ANS SELON LE STATUT D'OCCUPATION ENTRE 2008 ET 2013



ÉVOLUTION DU NOMBRE DE JEUNES DE 18/34 ANS VIVANT CHEZ LEURS PARENTS SELON LE STATUT D'OCCUPATION DANS LE LOGEMENT FAMILIAL ENTRE 2008 ET 2013



dans le logement privé) qu'ailleurs (plus de 60 % sont actifs contre 56 % dans la MGP) et leurs conditions de logement plus difficiles, du fait de familles plus nombreuses. Ils arrêtent plus tôt leurs études (plus de 20 % sont sans diplôme contre 17 % dans la MGP) que les jeunes des autres territoires. Ils sont plus souvent au chômage et les actifs non étudiants ayant un emploi accèdent plus souvent à des professions moins rémunératrices (environ 60 % sont employés ou ouvriers contre 53 % dans la MGP). Enfin, l'aide que leur famille peut leur apporter, pour accéder à un logement, est plus limitée. Le cumul de ces difficultés ralentit leur accès à l'autonomie, avec de plus un contexte de pénurie et de cherté croissante des logements.

Concernant les jeunes qui ne vivent plus chez leurs parents, ils accèdent moins à la propriété et au parc locatif social mais sont plus souvent logés dans les meublés (+35 % entre 2008 et 2013). Cette hausse est particulièrement importante dans les territoires de Vallée Sud Grand Paris (T2), Grand Paris Seine Ouest (T3) et Grand-Orly Seine Bièvre (T12), supérieure à 50 %.
Par ailleurs, de plus en plus de jeunes décohabitants font le choix de la colocation : en 2013, 196 700 jeunes de 18-34 ans vivent dans un ménage composé de plusieurs personnes sans lien familial, soit 11 % des jeunes concernés de 18-34 ans. Ce phénomène est de plus en plus marqué dans la MGP en lien avec la hausse du coût du logement : +7 % entre 2008 et 2013, soit 12 400 ménages de plus qu'en 2008. Ces situations se sont fortement répandues ces cinq dernières années dans les communes de Vallée Sud Grand Paris (T2), Grand Paris Seine Ouest (T3), Plaine Commune (T6) et Grand-Orly Seine Bièvre (T12).

Un taux de pauvreté important et de fortes disparités entre les territoires

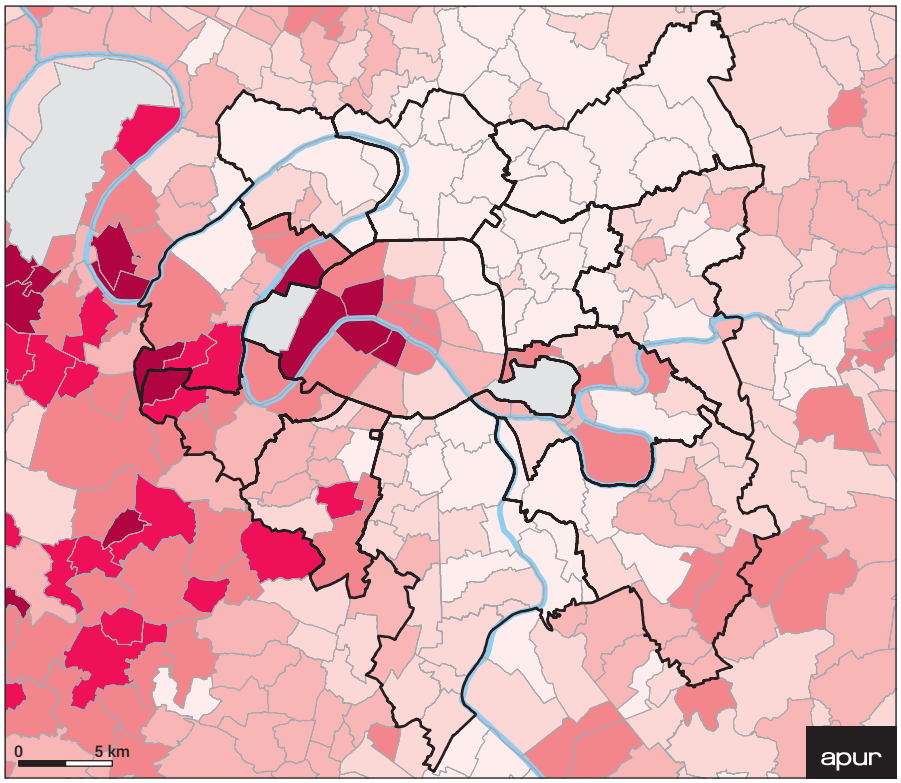
En 2013, dans la Métropole du Grand Paris (MGP), la moitié de la population de la MGP dispose d'un revenu de moins de 1 876 € par unité de consommation (UC) et par mois, soit un revenu déclaré médian inférieur à celui de l'Île-de-France qui s'élève à 1 919 €. Ce revenu médian est toutefois supérieur de 5,9 % à celui de l'ensemble des 15 métropoles françaises.

De fortes disparités de revenus au sein de la Métropole du Grand Paris

Dans la Métropole du Grand Paris, les disparités de revenus sont plus fortes que dans les autres métropoles françaises. La MGP accueille ainsi à la fois des ménages modestes et aisés.

Le seuil de revenu déclaré au-dessus duquel se trouvent les 10 % les plus aisés est 9,3 fois supérieur à celui au-dessous duquel figurent les 10 % les plus modestes. Dans les autres métropoles, ce rapport inter décile varie de 5,1 pour la métropole de Brest à 8,4 pour la métropole Montpellier-Méditerranée. Les 10 % de ménages les plus aisés déclarent un revenu supérieur à 4 166 € (par UC et par mois), soit 39 % de plus que celui des Français en moyenne.
Dans le même temps, les 10 % les plus modestes déclarent moins de 501 € (par UC et par mois). Ce niveau de revenu déclaré est l'un des plus bas des métropoles françaises. Il est inférieur de 16 % au seuil au-dessous duquel se situent les 10 % des Français les plus pauvres.

En 2013, dans la Métropole du Grand Paris, la moitié de la population de la MGP dispose d'un revenu de moins de 1 876 € par unité de consommation et par mois.



REVENU MÉDIAN - 2013

Revenu médian déclaré par UC

- plus de 40 000 €
- de 35 000 à 40 000 €
- de 30 000 à 35 000 €
- de 25 000 à 30 000 €
- de 20 000 à 25 000 €
- moins de 20 000 €

Médiane IDF = 23 022 €

Source : revenus fiscaux localisés (Insee) - 2013

REVENU DÉCLARÉ PAR UNITÉ DE CONSOMMATION (UC) ET PAR MOIS - 2013

	1er décile déclaré (€)	médiane déclarée (€)	9e décile déclaré (€)	Rapport interdécile
Plaine Commune	235	1 026	2 427	10,3
Est Ensemble	309	1 264	2 980	9,6
Paris Terres d'Envol	373	1 299	2 754	7,4
Boucle Nord de Seine	456	1 584	3 776	8,3
Grand-Orly Seine Bièvre	494	1 654	3 370	6,8
Grand Paris Grand Est	471	1 684	3 391	7,2
Grand Paris Sud Est Avenir	573	1 798	3 587	6,3
ParisEst Marne&Bois	706	2 199	4 744	6,7
Territoire Vallée Sud-Grand Paris	759	2 232	4 682	6,2
Paris	537	2 256	5 978	11,1
Territoire Paris Ouest La défense	767	2 492	6 049	7,9
Grand Paris Seine Ouest	902	2 643	5 859	6,5
Métropole du Grand Paris	**501**	**1 876**	**4 666**	**9,3**
Île-de-France	**570**	**1 919**	**4 298**	**7,5**
France métropolitaine	**597**	**1 675**	**3 366**	**5,6**
Ensemble des métropoles	**496**	**1 772**	**3 985**	**8,0**

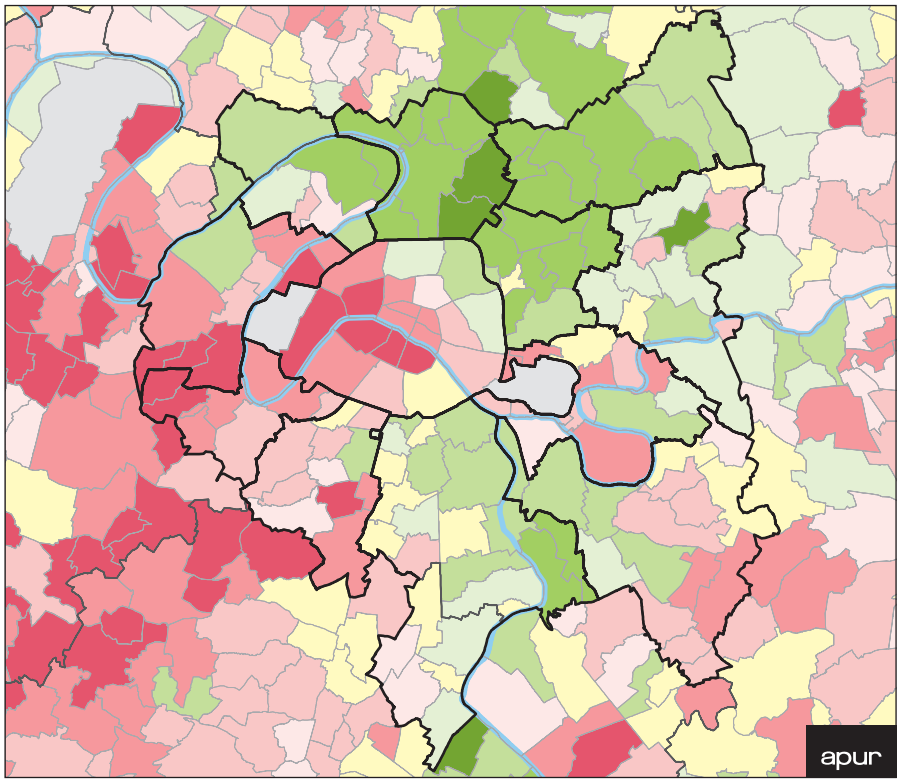
Source : Insee,-DGFIP-Cnaf-Cnav-CCMSA, Filosofi 2013

Des revenus médians qui augmentent mais des inégalités qui se creusent entre les territoires

Entre 2001 et 2013, les revenus ont progressé dans l'ensemble des territoires mais sans réduction des écarts. Les plus fortes progressions ont concerné des communes des territoires les plus aisés et arrondissements centraux de la capitale. Et, à l'inverse, c'est dans les communes de Plaine Commune (T6), Paris Terres d'Envol (T7) et de Grand-Orly Seine Bièvre (T12) que le revenu médian a le moins progressé. À l'Est, les plus fortes augmentations apparaissent dans les communes de Paris Est Marne&Bois (T10) qui bordent le bois de Vincennes ou celles traversées par la ligne A du RER (Vincennes, Nogent-sur-Marne, Bry-sur-Marne).

Ces disparités de revenus renvoient à des écarts très importants entre les 12 territoires qui composent la Métropole : le taux de pauvreté (correspondant à la proportion d'individu dont le niveau de vie est inférieur à 60 % du seuil de pauvreté) varie de 9 % dans le territoire Grand Paris Seine Ouest (T3) à 35 % dans le territoire de Plaine Commune (T6). Au sein de la MGP, c'est à Paris que les écarts de revenus sont les plus marqués.

Le versement des prestations familiales, minima sociaux et aides au logement, ainsi que le prélèvement d'impôts directs contribuent à atténuer ces disparités de revenus. **Ce sont des mécanismes de redistribution.**



REVENU MÉDIAN - ÉCART À LA MÉDIANE RÉGIONALE - 2013

Écart du revenu médian par UC par rapport à la médiane régionale

Supérieur

- plus de 50 %
- de 30 à 50 %
- de 15 à 30 %
- de 5 à 15 %

Égal

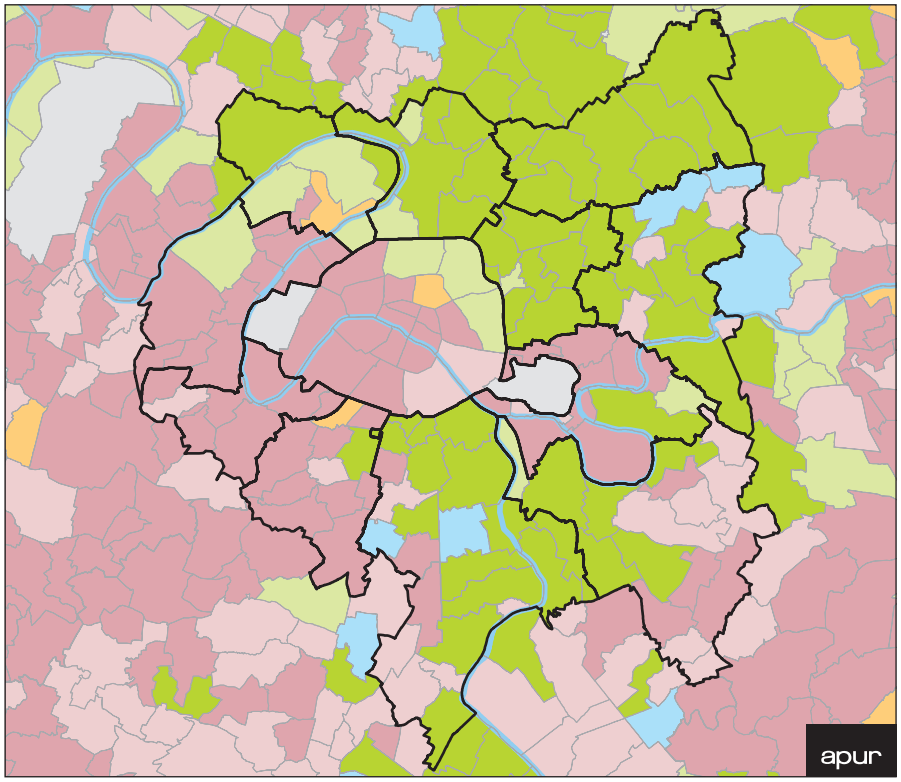
- de -5 à +5%

Inférieur

- de -5 à -15 %
- de -15 à -30 %
- de -30 à -50 %
- plus de -50 %

Médiane IDF = 23 022 €

Source : revenus fiscaux localisés (Insee) - 2013



REVENU MÉDIAN - ÉVOLUTION DE L'ÉCART À LA MÉDIANE RÉGIONALE - 2013

Médiane supérieure à la médiane régionale en 2001

- l'écart s'accroît entre 2001 et 2013
- l'écart se réduit
- l'écart devient négatif

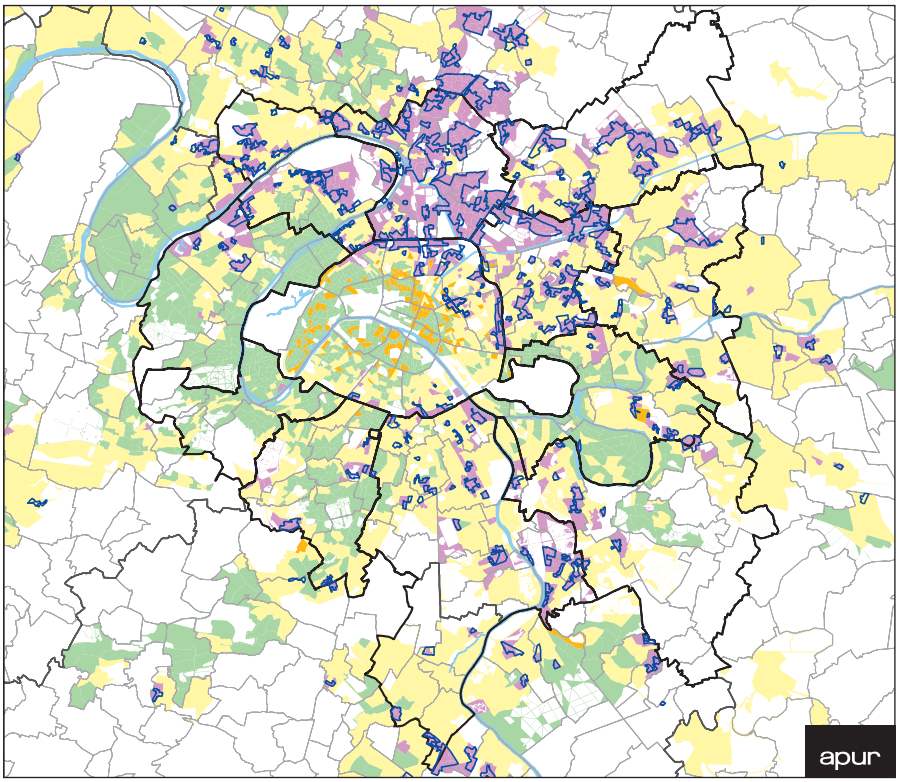
Médiane inférieure à la médiane régionale en 2001

- l'écart s'accroît entre 2001 et 2013
- l'écart se réduit
- l'écart devient positif

Médiane IDF en 2001 = 17 982 €
Médiane IDF en 2013 = 23 022 €

Source : revenus fiscaux localisés (Insee) - 2013

DE FORTS CONTRASTES FACE À LA REDISTRIBUTION



Type de profil

- pauvre
- mixte
- médian
- aisé

Les emprises des principaux équipements et espaces verts, ainsi que les IRIS non significatifs apparaissent en blanc

- périmètre NQPV

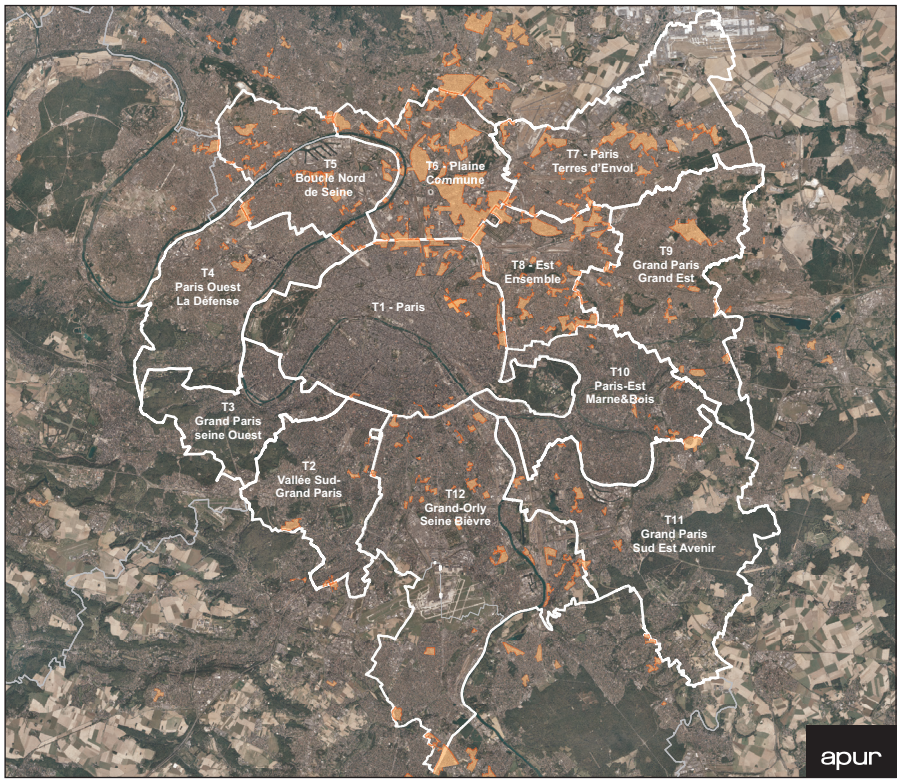
Sources : Insee, DGFIP-CNAF-CNAV-CCMSA, FiloSoFi - 2013

La cartographie des écarts entre le revenu déclaré avant redistribution et le revenu disponible après redistribution, permet d'identifier quatre profils-types de territoires dans la Métropole du Grand Paris.

- **Les espaces « pauvres »** qui regroupent des quartiers dans lesquels le revenu disponible des ménages est supérieur de plus de 5 % au revenu déclaré. Ces espaces, qui rassemblent de nombreux quartiers de la politique de la ville, se situent dans le nord-est de la MGP : Plaine Commune (T6), Paris Terres d'Envol (T7) ou encore Est Ensemble (T8).
- **Les territoires « aisés »** qui rassemblent des quartiers dans lesquels le revenu disponible des ménages est inférieur de plus de 5 % au revenu déclaré. Ils sont localisés à l'ouest de la MGP : Grand Paris Seine Ouest (T3), mais aussi Paris Ouest La Défense (T4), avec néanmoins un « effet de frontière » dans le nord à Nanterre où subsistent des poches de pauvreté.
- **Les espaces de « classes moyennes »** où les ménages ont un revenu disponible proche du revenu médian déclaré et où les disparités de revenus entre les plus aisés et les plus modestes sont moins importantes qu'à l'échelle de la MGP. Ces espaces sont très présents à Grand Paris Grand Est (T9), Grand-Orly Seine Bièvre (T12) ou Grand Paris Sud Est Avenir (T11).
- **Les espaces « mixtes »** dans lesquels le revenu disponible des ménages fiscaux est proche du revenu déclaré, mais où les disparités entre les plus aisés et les plus modestes sont supérieures à celles observées au niveau de la MGP. Cette mixité s'observe pour l'essentiel dans quatre territoires : Paris Est Marne&Bois (T10), Vallée Sud-Grand Paris (T2), Boucle Nord de Seine (T5) et Paris (T1).

Les ménages aux revenus les plus modestes sont les ménages potentiellement vulnérables, tels que les familles monoparentales : 10 % d'entre elles déclarent un revenu inférieur à 189 € par UC et par mois. Les ménages, dont la personne de référence est jeune ou encore les ménages complexes[3], comptent également parmi les plus pauvres. Ces ménages sont majoritairement locataires et nombreux sont ceux qui sont inscrits comme demandeurs pour accéder au logement social et réduire ainsi leur taux d'effort.

3 — Les ménages complexes, au sens statistique du terme, sont ceux qui comptent plus d'une famille ou plusieurs personnes isolées, ou toute autre combinaison de familles et personnes isolées.



LES QUARTIERS PRIORITAIRES DE LA POLITIQUE DE LA VILLE

Source : Ministère de la Ville de la Jeunesse et des Sports

158 quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) où résident près d'un million d'habitants

La loi de Programmation pour la Ville et la Cohésion urbaine, promulguée le 21 février 2014, a mis en place un Contrat de Ville unique qui traite des enjeux de cohésion sociale, de renouvellement urbain et de développement économique dans un même cadre. Il s'inscrit dans une démarche de co-construction de la politique de la ville avec les habitants, en redéfinissant les quartiers prioritaires à partir d'un critère unique (la concentration de ménages ayant de bas revenus), en instaurant un contrat urbain global à l'échelle intercommunale, et en engageant une nouvelle étape de rénovation urbaine (NPNRU).

Une concentration des QPV au nord de la MGP

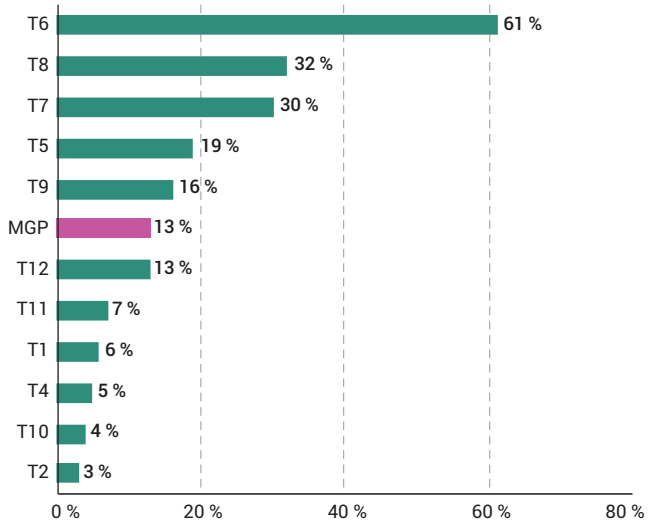
La loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine a modifié la géographie prioritaire de la politique de la ville, qui comporte désormais 1 500 quartiers prioritaires dits quartiers politique de la ville (QPV)[4]. L'Ile-de-France en compte 275 dont 163 se situent dans la Métropole du Grand Paris.

À l'échelle de la Métropole du Grand Paris, les quartiers de la politique de la ville représentent 6 % de la surface totale du territoire. Les QPV ne sont pas répartis de façon homogène sur le territoire de la Métropole : ils se situent sur 69 des 131 communes de la MGP et majoritairement au nord du territoire métropolitain. **En termes de surface, les quartiers prioritaires représentent 28 % du territoire de Plaine Commune (T6), 19 % du territoire d'Est Ensemble (T8).** Seul Grand Paris Seine Ouest (T3) n'a aucun périmètre prioritaire sur son territoire.

4 — Loi n° 2014-173 du 21 février 2014. Les périmètres des quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) ont été fixés par le décret n° 2014-1750 du 30 décembre 2014.

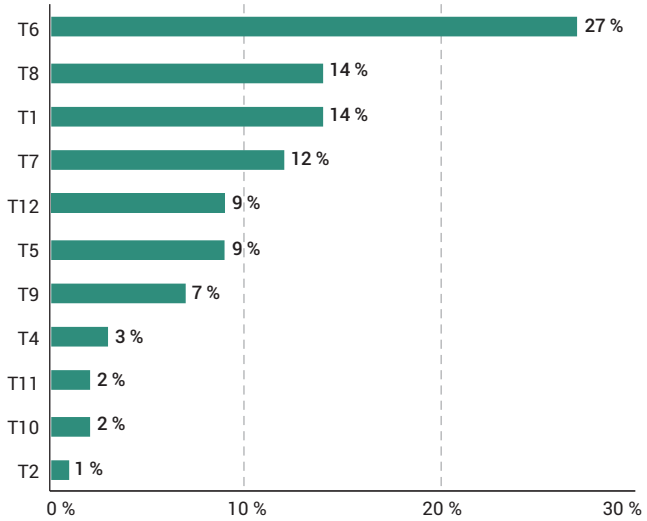
916 000 habitants résident au sein d'un quartier prioritaire de la politique de la ville de la Métropole du Grand Paris, ce qui représente **13 % de la population métropolitaine**. Les territoires du nord-est de la MGP, Plaine Commune (T6), Est Ensemble (T8) et Paris terres d'envol (T7), concentrent plus de la moitié des habitants des quartiers prioritaires de la MGP (53 %) alors qu'ils regroupent 17 % de la population totale. Plaine Commune (T6) fait figure d'exception sur le territoire métropolitain avec environ 61 % de sa population vivant dans le périmètre d'un QPV.

PART DE LA POPULATION DES MÉNAGES VIVANT DANS UN QPV DANS LA POPULATION DES MÉNAGES DE CHAQUE TERRITOIRE



Source : Insee, données fiscales 2010 (population des carreaux dont le centroïde est dans le périmètre)

PART DE LA POPULATION DES MÉNAGES VIVANT DANS UN QPV PARMI L'ENSEMBLE DE LA POPULATION DES MÉNAGES VIVANT DANS UN QPV DE LA MÉTROPOLE



Source : Insee, données fiscales 2010 (population des carreaux dont le centroïde est dans le périmètre)

POPULATION DES MÉNAGES RÉSIDANT DANS UN QUARTIER PRIORITAIRE

	Population des ménages vivant dans un QPV	Part de la population des ménages vivant dans un QPV dans la population des ménages de chaque territoire (%)	Part de la population des ménages vivant dans un QPV parmi l'ensemble de la population des ménages vivant dans un QPV de la MGP (%)	Part de la population des ménages de chaque territoire dans la MGP (%)
Paris (T1)	128 363	6 %	14 %	32 %
Vallée Sud-Grand Paris (T2)	11 621	3 %	1 %	5 %
Paris Ouest La Défense (T4)	25 617	5 %	3 %	8 %
Boucle Nord de Seine (T5)	81 257	19 %	9 %	6 %
Plaine Commune (T6)	243 708	61 %	27 %	6 %
Paris Terres d'Envol (T7)	106 314	30 %	12 %	5 %
Est Ensemble (T8)	132 037	32 %	14 %	6 %
Grand Paris Grand Est (T9)	61 269	16 %	7 %	6 %
ParisEst Marne&Bois (T10)	21 697	4 %	2 %	7 %
Grand Paris Sud Est Avenir (T11)	20 187	7 %	2 %	4 %
Grand-Orly Seine Bièvre (T12)	83 820	13 %	9 %	10 %
MGP	**915 889**	**13 %**	**100 %**	**100 %**

Source : Insee, données fiscales 2010 (population des carreaux dont le centroïde est dans le périmètre)

40 % des ménages vivent sous le seuil de bas revenus dans les quartiers prioritaires.

Les quartiers prioritaires de la MGP se distinguent par une population jeune particulièrement présente : **30 % des habitants sont âgés de moins de 18 ans** (23 % de la population totale de la MGP). Ces quartiers regroupent à l'inverse une proportion de séniors plus faible : 9 % des habitants de QPV sont âgés de 65 ans ou plus alors qu'ils représentent 13 % de l'ensemble de la population de la MGP.

Ces périmètres concentrent une population plus pauvre que sur l'ensemble du territoire métropolitain. Parmi les 312 000 ménages résidents de quartier prioritaire en 2010, **40 % d'entre eux vivent sous le seuil de bas revenus** (fixé à moins de 937,45 euros par mois par unité de consommation), une proportion nettement supérieure à celle constatée sur l'ensemble du territoire (19 %). C'est particulièrement le cas dans le territoire Grand Paris Grand Est (T9) où 45 % des ménages vivent sous le seuil de bas revenus. Le revenu fiscal mensuel par unité de consommation moyen des individus est de fait inférieur dans les quartiers prioritaires (1 140 euros par mois en moyenne contre 1 679 euros pour l'ensemble de la population métropolitaine).

33 % des logements locatifs sociaux de la MGP implantés dans un QPV.

Globalement, les ménages des quartiers prioritaires sont des foyers plus nombreux : 18 % des ménages sont composés de 5 personnes ou plus dans les QPV contre 9 % dans la MGP. La surface moyenne des résidences est cependant moins importante dans les QPV (59 m² par ménage) que dans l'ensemble de la MGP (62 m²). Il existe toutefois des disparités territoriales qui suivent la composition familiale spécifique à chaque territoire.

Les trois quarts des ménages résidant dans un quartier prioritaire sont locataires de leur logement et la plupart d'entre eux résident dans un immeuble collectif (95 % des ménages). Six ménages sur dix sont présents depuis 5 ans ou plus dans leur logement actuel. Les nouveaux ménages ayant emménagé dans leur logement au cours des 5 dernières années sont relativement plus nombreux dans les territoires Grand Paris Grand Est (T9) et Plaine Commune (T6).

En 2016, on recense **274 300 logements locatifs sociaux** situés dans un quartier prioritaire dans la MGP, ce qui représente **33 % du parc social métropolitain**. Dans le territoire de Plaine Commune (T6), 80 % des logements locatifs sociaux sont situés dans le périmètre d'un QPV.
Les logements locatifs sociaux sont majoritaires dans le parc de logements des quartiers prioritaires de la MGP (63 % des logements). Dans certains territoires, le parc social constitue la quasi-totalité des logements des QPV, comme dans les territoires Vallée Sud Grand Paris (T2), Paris Ouest La Défense (T4) et Grand Paris Sud Est Avenir (T11). À l'inverse, à Plaine Commune (T6) et à Paris (T1), le parc de logements dans les quartiers prioritaires est plus diversifié. Seuls 46 % des logements des quartiers prioritaires de Plaine Commune (T6) sont des logements sociaux, 60 % à Paris (T1). La carte ci-après met en évidence la prédominance de l'habitat privé dans plusieurs QPV de ces 2 territoires.

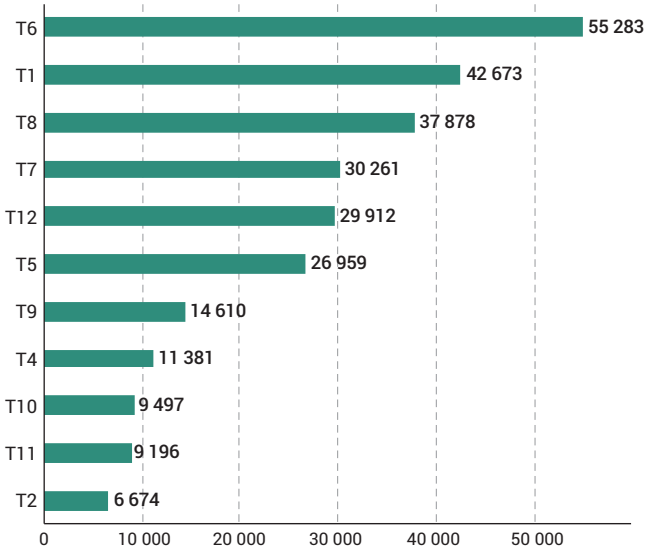
Le renforcement de l'attractivité des QPV.

Pour améliorer l'attractivité des quartiers prioritaires et y favoriser la mixité par la production d'une offre de logements diversifiée, ces quartiers bénéficient, sous réserve de certaines conditions, de mesures fiscales incitatives :

- **TVA à taux réduit** (à 5,5 % au lieu de 20 %) pour la construction de logements à usage de résidence principale et en accession sociale à la

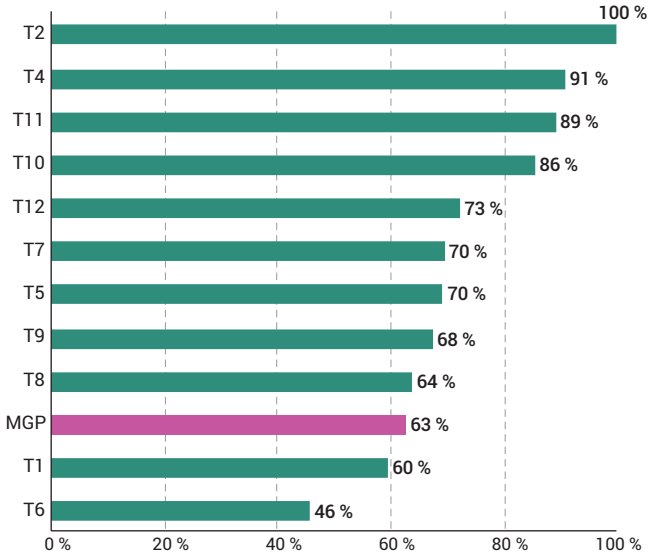
Parmi les 312 000 ménages résidents de quartier prioritaire en 2010, 40 % d'entre eux vivent sous le seuil de bas revenus (moins de 937,45 € par mois par UC).

NOMBRE DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX DANS LES QUARTIERS PRIORITAIRES DE CHAQUE TERRITOIRE



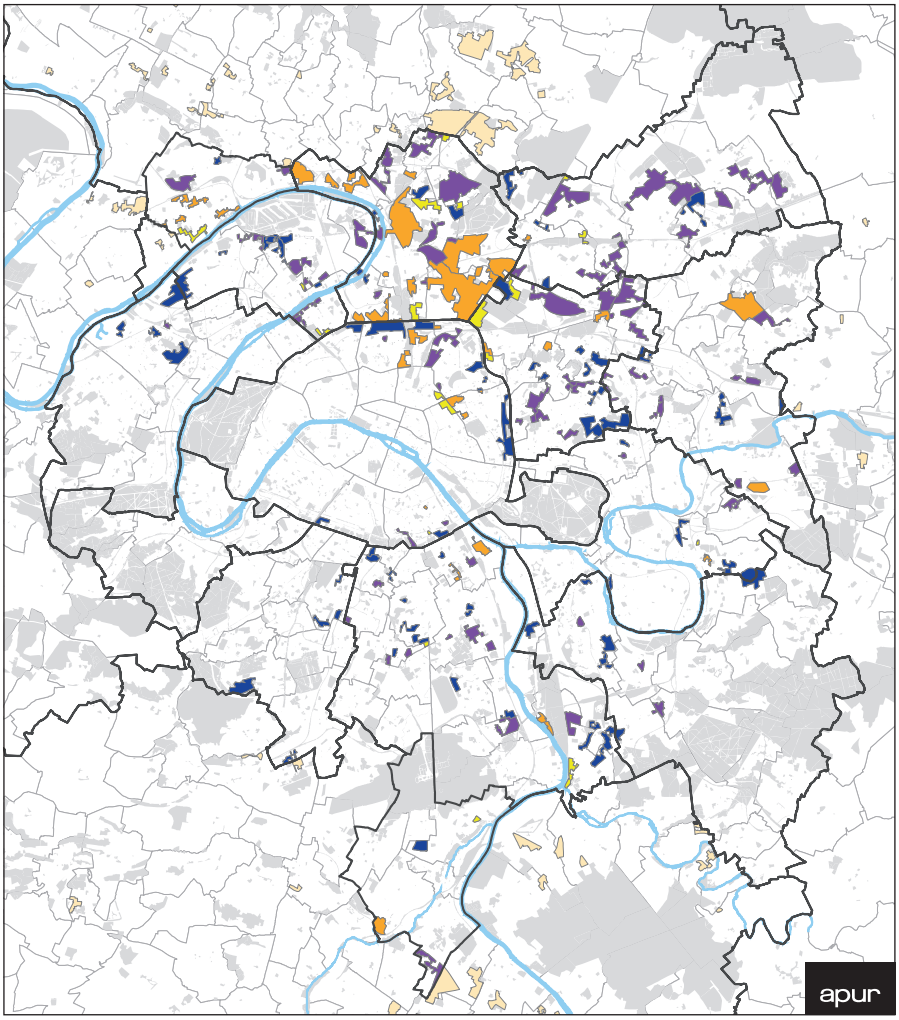
Source : répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux (RPLS), 1er janvier 2016

PART DES LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX PARMI L'ENSEMBLE DES LOGEMENTS DANS LES QPV DE CHAQUE TERRITOIRE



Sources : Répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux (RPLS), 1er janvier 2016 / DGFiP, Traitement Apur, mise à disposition Ville de Paris (DU/STDF), DRIEA, CG93

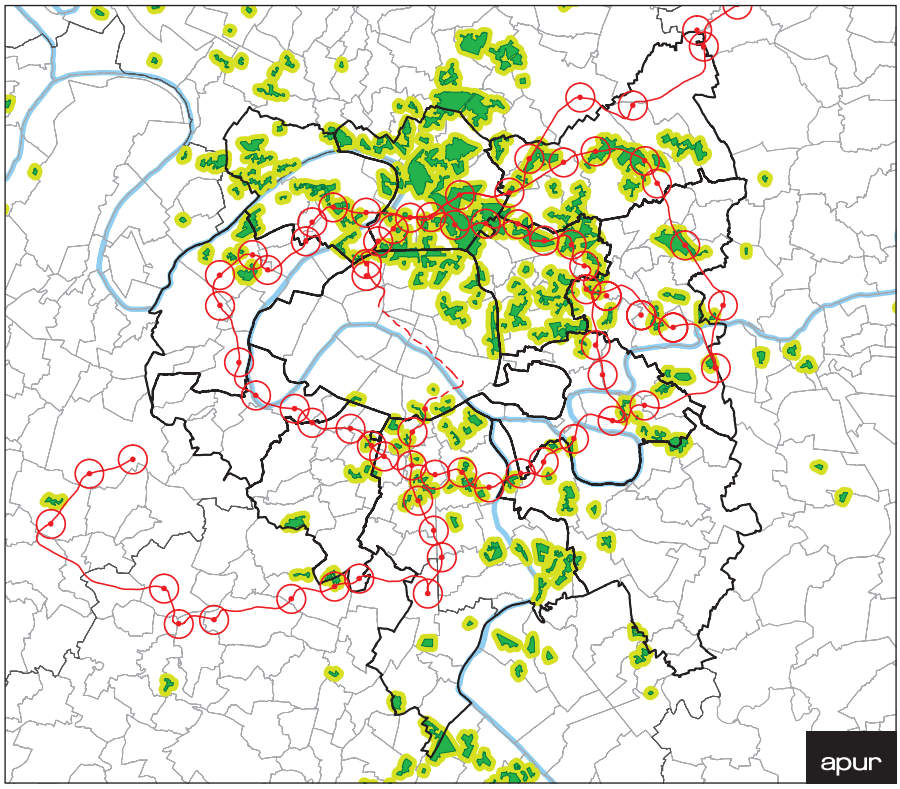
PARC DE LOGEMENTS DANS LES NOUVEAUX QUARTIERS DE LA POLITIQUE DE LA VILLE



Part des logements sociaux de type RPLS dans le total des logements

- moins de 25 %
- de 25 à 50 %
- de 50 à 75 %
- plus de 75 %
- NQPV sans donnée
- Espace vert, cimetière, voie ferrée...

Source : DGFIP 01/01/2013, RPLS 2016 version décret



LES QUARTIERS PRIORITAIRES DE LA VILLE

Quartier prioritaire de la politique de la ville (NQPV)

bande de 300 m où la TVA pour la construction de logements est réduite à 5,5%

Établissement Public Territorial

Source : Ministère de la Ville, de la Jeunesse et des Sports, 2015

propriété. Cette incitation fiscale s'applique aussi dans une bande de 300 m autour des QPV, sous condition de respect du plafond de ressources et du plafond de prix ou de construction au m² fixés par arrêtés.

- **Abattement de 30 %** au bénéfice des bailleurs sociaux sur la base fiscale de la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB).
- **Exonération du Supplément de loyer de solidarité (SLS)** pour les occupants d'un logement locatif social situé dans le périmètre d'un QPV.

Par ailleurs, la Métropole du Grand Paris connaît une mutation de son réseau de transports en commun dans le cadre du développement économique et social du territoire. **68 gares du futur Grand Paris Express seront créées à l'horizon 2030 pour renforcer l'attractivité des territoires et la mobilité des habitants.** Parmi ces gares, 29 sont nouvelles par opposition à celles qui arrivent en interconnexion avec un mode de transport en commun lourd (métro, train, RER) déjà existant. Plus d'une quinzaine de ces nouvelles gares se trouveront à proximité de grands ensembles de logements sociaux qui jusqu'à présent souffraient d'un relatif enclavement ou d'une desserte par le réseau de transports en commun insatisfaisante. Il s'agit des gares de Mairie d'Aubervilliers, Pont de Bondy, Champigny Centre, Massy Opéra, Bagneux, Villejuif IGR, Kremlin-Bicêtre Hôpital, Saint-Denis Pleyel, Le Blanc Mesnil, Aulnay, La Courneuve « Six Routes », Clichy-Montfermeil, Le Bourget Aéroport et Chevilly « Trois Communes ». Par ailleurs, plus de 40 gares du Grand Paris Express se trouveront à moins de 800 mètres d'un quartier prioritaire de la politique de la ville dans la Métropole.

Pour lutter contre les phénomènes de ségrégation territoriale de certains quartiers et favoriser la mixité sociale, la loi Égalité et Citoyenneté[5] fixe des obligations nouvelles en matière d'attribution des logements locatifs sociaux en secteur QPV et hors secteur QPV. 25 % des attributions en dehors des quartiers en politique de la ville devront bénéficier aux 25 % de ménages les plus pauvres.

68 gares du futur Grand Paris Express seront créées à l'horizon 2030 pour renforcer l'attractivité des territoires et la mobilité des habitants.

5 — Loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017.

66 quartiers du Nouveau programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU)

Les quartiers prioritaires de la politique de la ville bénéficient de nombreuses actions qui s'articulent autour des trois piliers établis dans les contrats de ville : cohésion sociale, cadre de vie et renouvellent urbain, et développement de l'activité économique. **Le nouveau programme national de renouvellement urbain (2014-2024) s'insère dans le deuxième volet et vise les QPV qui présentent les dysfonctionnements urbains les plus importants.** Il fait suite au programme national de rénovation urbaine (PNRU).

La Loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine, votée en 2014, fixe les objectifs et les moyens pour recréer une dynamique territoriale dans les quartiers visés par le NPNRU et les inscrire dans une démarche de développement durable et de politique de la ville. Ces quartiers font l'objet de projets de renouvellement urbain pouvant prendre plusieurs formes : nouvelle offre immobilière (démolition, reconstitution de logements sociaux démolis et répartition sur site/hors site), réhabilitation du parc existant et de sa performance énergétique, résidentialisation séparant les domaines public et privé, aménagement des espaces publics, implantation d'équipements publics, etc.

Afin de mettre en place les opérations de renouvellement urbain, des protocoles de préfiguration doivent être élaborés pour chacun des territoires. **Au sein de la MGP, les protocoles de préfiguration sont en cours de validation ou de signature.** Certains territoires ont d'ores et déjà signé leur protocole, c'est le cas de Plaine Commune (T6) et d'Est ensemble (T8).

Les quartiers du NPNRU se caractérisent par de forts enjeux en termes de reconstitution de l'offre de logements démolis.

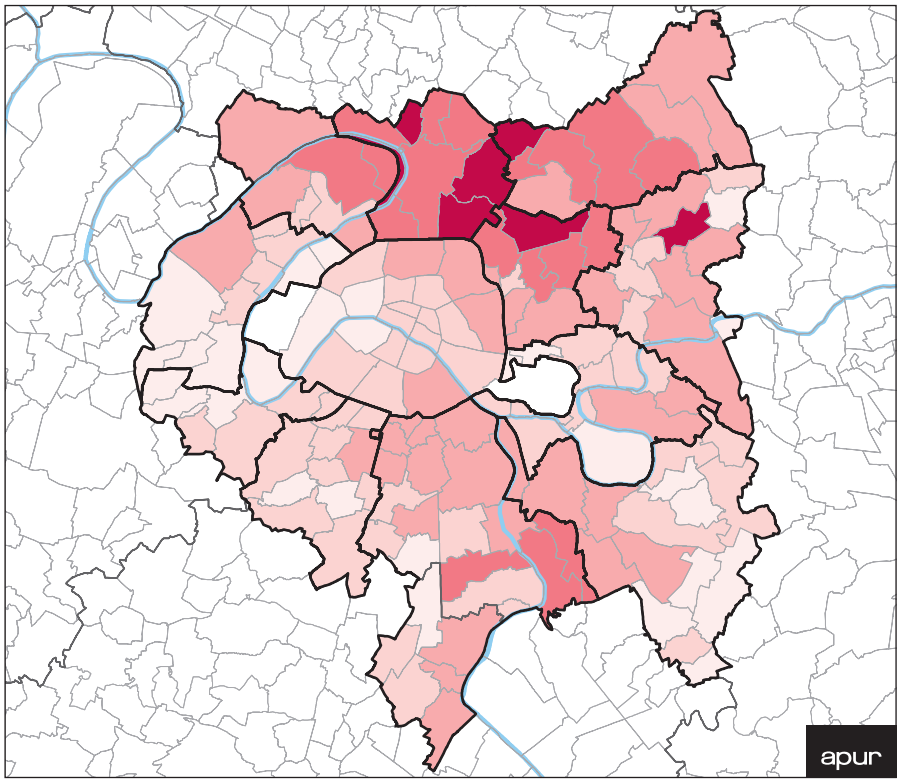
Le nouveau règlement de l'ANRU, validé en 2015, précise *« que le niveau de reconstitution de l'offre de LLS démolis et sa composition (PLAI, PLUS, PLS) doivent être compatibles avec les besoins structurels en LLS identifiés dans le cadre d'une analyse fine du marché local de l'habitat »*. La reconstitution de l'offre démolie doit respecter deux obligations : elle doit se faire en dehors du périmètre QPV et hors de la commune si celle-ci a déjà plus de 50 % de logements locatifs sociaux dans le total des résidences principales. L'objectif de 60 % de logements locatifs sociaux de type PLAI doit être recherché pour la reconstitution de l'offre et compenser la démolition d'une offre à très bas loyer.
Ces nouvelles obligations peuvent s'avérer être un frein à la rénovation urbaine des quartiers concernés dans les communes qui ont déjà plus de 50 % de logements locatifs sociaux dans le total des résidences principales car elles ne peuvent alors pas reloger sur leur territoire les ménages délogés par les travaux de réhabilitation lourds et sont donc bloquées dans le démarrage du projet.

Selon l'enquête réalisée par la MGP en novembre 2017 sur les quartiers concernés par un projet ANRU à venir, 48 sont renseignés en ce qui concerne les prévisions de démolition de logement. **Au total une estimation de 12 412 logements à démolir a été fournie par les services suivant les projets de renouvellement urbain au sein des territoires.** À noter que ce chiffre est une estimation faite sur la base d'une enquête de la Métropole du Grand Paris auprès des territoires en novembre 2017. La reconstitution de l'offre interviendra, pour partie au moins, au-delà de la temporalité du PMHH. Ces estimations sont provisoires et ne présagent pas des résultats des protocoles de préfiguration en cours, ni de l'ensemble des conventions ANRU à venir.

Parmi les 48 projets où l'information est disponible, 11 projets ne comportent pas de démolition et 37 projets comportent entre 10 et 1 536 logements à démolir. Les démolitions les plus importantes en nombre sont prévues dans les quartiers du Bas Clichy-Bois du Temple (Haut Clichy - Centre Ville - Bosquets - Lucien Noel) à Clichy-sous-Bois – Montfermeil (1 536 logements), des Beaudottes à Sevran (1 200 logements), du secteur Nord Pont-Yblon au Blanc-Mesnil et à Dugny.
Paris Terres d'Envol (T7), Plaine Commune (T6) et Est Ensemble (T8) comptent chacun plus de 2 500 logements à démolir et reconstruire, ce qui ne va pas sans poser question puisque le règlement de l'ANRU précise que les logements doivent être reconstruits dans la commune concernée mais en dehors des quartiers de la politique de la ville. Or dans ces trois territoires, les QPV couvrent une large part des surfaces constructibles.

	Estimation du nombre de logements à démolir dans les projets ANRU
T1 - Paris	382
T2 - Vallée Sud Grand Paris	non renseigné
T3 - Grand Paris Seine Ouest	non concerné
T4 - Paris Ouest La Défense	1 040
T5 - Boucle Nord de Seine	non renseigné
T6 - Plaine Commune	2 512
T7 - Paris Terres d'Envol	3 046
T8 - Est Ensemble	2 773
T9 - Grand Paris Grand Est	1 736
T10 - Paris Est Marne&Bois	49
T11 - Grand Paris Sud Est Avenir	874
T12 - Grand-Orly Seine Bièvre	non renseigné
MGP	**12 412**

Source : Enquête réalisée par la MGP auprès des territoires en novembre 2017



AIDE AU LOGEMENT

Part de la population couverte par une aide au logement, dans la population totale

- plus de 40 %
- de 30 à 40 %
- de 20 à 30 %
- de 10 à 20 %
- moins de 10 %

Source : CAFdata - CAF IDF Décembre 2015, recement de la population (Insee) - 2013

Environ 20 % de la population métropolitaine solvabilisée par une aide au logement

Dans la Métropole du Grand Paris, en décembre 2015, environ 20 % de la population est couverte par une aide au logement délivrée par la Caisse des Allocations Familiales (CAF) [6], soit 1 430 700 personnes. Ce taux est pratiquement identique à celui de la région Ile-de-France (19 %). Sont comptés ici trois types d'aide au logement : l'Aide Personnalisée au Logement (APL), l'Allocation de Logement à caractère Familial (ALF) ou l'Allocation de Logement à caractère Social (ALS). Ces aides, non cumulables entre elles, ont pour vocation de permettre à des personnes qui ont des ressources limitées de mieux supporter la charge de dépenses en logement, que ce soit pour aider à payer le loyer ou à rembourser un prêt immobilier d'une résidence principale[7].

En lien avec les différences de revenus des ménages analysés précédemment, la part de population couverte par une aide au logement diffère beaucoup entre les territoires de la Métropole. Dans les territoires de Plaine Commune (T6), Paris Terres d'Envol (T7) et Est-Ensemble (T8), plus de 30 % de la population est couverte par une aide au logement alors qu'à l'inverse, dans les territoires de Grand Paris Seine Ouest (T3), Paris Ouest La Défense (T4) et Paris Est Marne&Bois (T10) moins de 15 % de la population est couverte par une aide au logement.

7 communes ont une proportion de population couverte par des aides au logement supérieure à 40 % de la population globale de chaque commune. Ces communes sont notamment Clichy-sous-Bois, dont le taux s'élève à 44 %, suivie de La Courneuve, L'Ile-Saint-Denis et Villetaneuse, dont la proportion de population couverte par une aide au logement s'élève environ à 42 %.

6 — Source : CAFdata - CAF IdF, décembre 2015.

7 — L'APL s'adresse aux locataires d'un logement neuf ou ancien qui a fait l'objet d'une convention entre le propriétaire et l'État (contrat de location loi 1989 par exemple). Elle est aussi destinée aux accédants à la propriété pour l'acquisition d'un logement ancien dans une ville inférieure à 100 000 habitants.
L'ALF s'adresse aux personnes qui n'entrent pas dans le champ d'application de l'APL et qui ont des personnes à charge ou qui forment un ménage marié depuis moins de 5 ans (en ayant moins de 45 ans).
L'ALS s'adresse à ceux qui ne peuvent bénéficier ni de l'APL, ni de l'ALF.
Dans les trois cas il faut que la personne qui demande l'aide ait une dépense de logement (loyer ou prêt), que le logement concerné soit une résidence principale, que les ressources de la personne n'excèdent pas certains plafonds et que le logement respecte les normes de santé et de sécurité.

Une Métropole au cœur des déséquilibres Habitat Emploi

Une moyenne de 123 emplois pour 100 actifs occupés dans la MGP

Des emplois plus concentrés que les lieux de résidences des actifs

La Métropole du Grand Paris (MGP) compte 3,2 millions d'actifs occupés et 3,9 millions d'emplois en 2014[8]. Elle concentre 59 % des actifs occupant un emploi en Île-de-France, et 69 % des emplois. Regroupant un grand nombre des pôles économiques de l'Île-de-France, elle est plus riche en emplois qualifiés et présente de meilleurs indicateurs de qualité de l'emploi que le reste du territoire national. En raison du vaste bassin d'emploi qu'elle représente, elle « retient » ses actifs et attire ceux d'ailleurs. Les emplois y sont nettement plus centralisés que la population résidente et pas toujours localement en adéquation avec les profils socio-économiques des actifs.

La Métropole offre 123 emplois pour 100 actifs occupés (contre 80 emplois pour le reste de l'Ile-de-France) et **90,5 % des actifs y résidant (soit 2,87 millions d'actifs) y travaillent également**. Mais ces actifs résidents n'occupent au final que **74 % du total des emplois offerts au sein de la MGP**, 21 % de ces emplois étant occupés par des actifs habitant en grande couronne (815 000 actifs), 2,6 % par des actifs résidant dans un département limitrophe de l'Île-de-France (100 000 actifs), et 2,9 % par des actifs vivant en province ou à l'étranger.

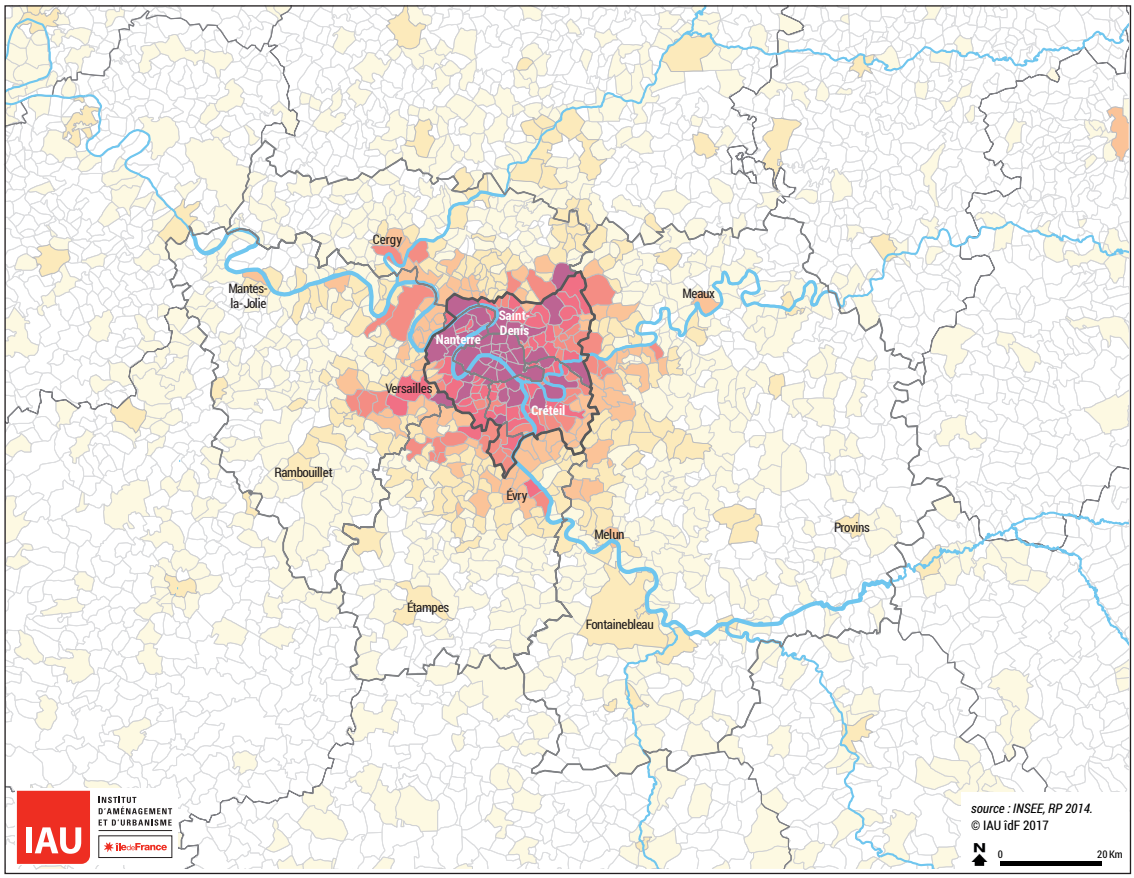
De fortes disparités d'attractivité et de qualification des emplois selon les EPT.

L'emploi au sein de la Métropole du Grand Paris est inégalement réparti et quelques pôles d'emplois se distinguent par des indices de concentration de l'emploi nettement supérieur aux autres. Ainsi, Paris, avec 1,8 million d'emplois représente le territoire attractif par excellence (1,65 emploi pour un actif occupé en 2014) et concentre 46 % des emplois et 34 % des actifs occupés de la MGP. Les Parisiens sont les plus nombreux à travailler sur place (69 %) et les moins nombreux à sortir pour occuper un emploi, quelle que soit leur catégorie socioprofessionnelle. De même, l'EPT Paris Ouest La Défense, avec 470 000 emplois, accueille 12 % des emplois et 8,4 % des actifs de la MGP. Il présente le plus fort indice de concentration de l'emploi (1,76) et en particulier de l'emploi très qualifié. 47 % de ses emplois sont en effet des emplois de cadres (respectivement 35 % à Paris). Près de la moitié des actifs qui y travaillent y résident.

Parmi les autres territoires présentant plus d'emplois que d'actifs résidents, Plaine Commune, se distingue par une très forte dissymétrie entre la qualification de ses actifs résidents et de ses emplois offerts : 62 % des actifs sont ouvriers ou employés quand 55 % des

8 — Source RGP 2014

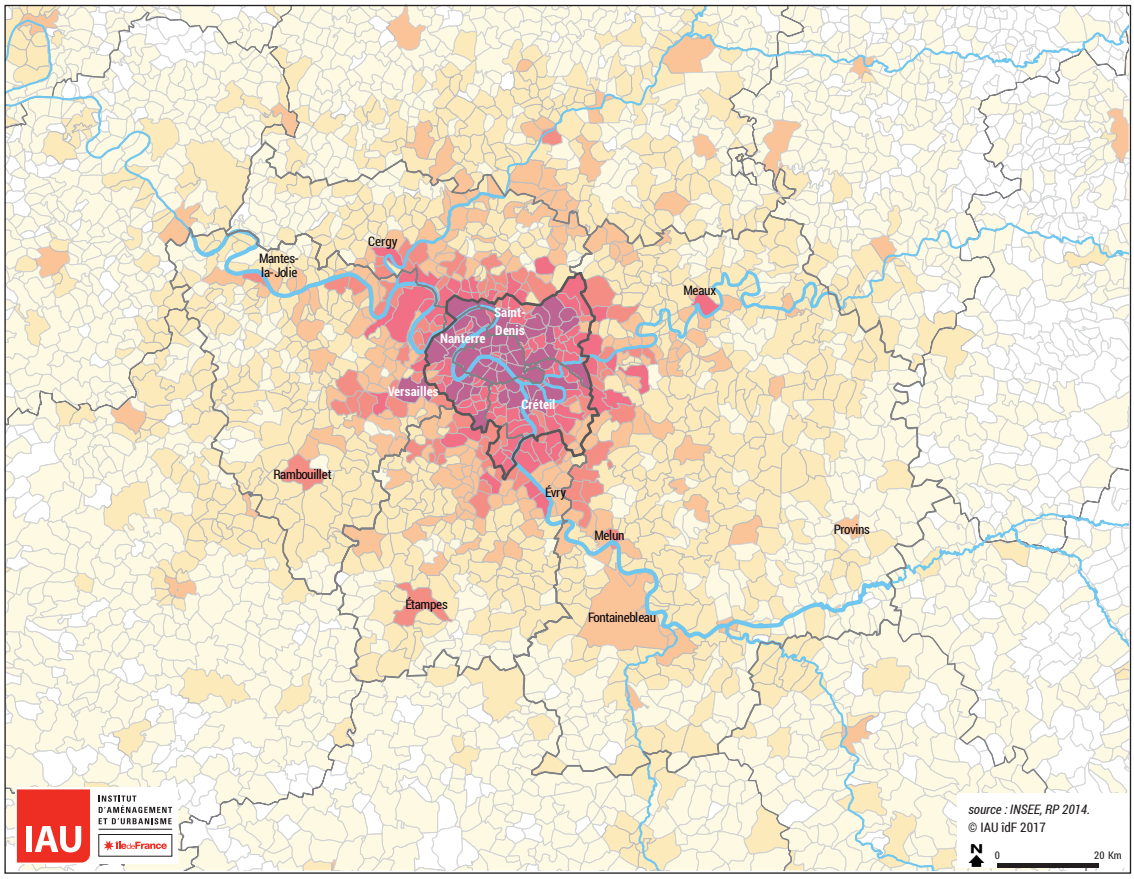
LIEUX DE TRAVAIL DES ACTIFS RÉSIDANT DANS LA MÉTROPOLE DU GRAND PARIS



Nombre d'actifs

- moins de 50
- de 50 à 500
- de 500 à 2 000
- de 2 000 à 5 000
- de 5 000 à 15 000
- plus de 15 000

LIEUX DE RÉSIDENCE DES ACTIFS TRAVAILLANT DANS LA MÉTROPOLE DU GRAND PARIS



Nombre d'actifs

- moins de 50
- de 50 à 500
- de 500 à 2 000
- de 2 000 à 5 000
- de 5 000 à 15 000
- plus de 15 000

58 %

des emplois de la MGP se concentrent à Paris et Paris Ouest La Défense

Une spécialisation fonctionnelle des territoires qui se renforce

emplois sont des emplois de cadres et de professions intermédiaires. 90 % des emplois de cadres et 77 % des emplois professions intermédiaires y sont alors occupés par des actifs vivant en dehors du territoire.

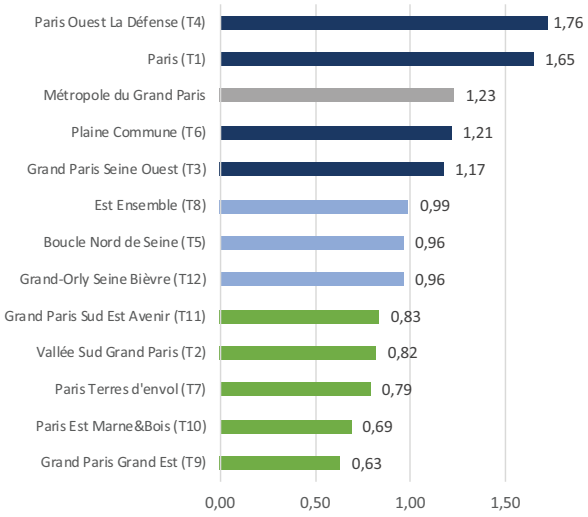
Des établissements publics territoriaux se caractérisent à l'inverse par leur caractère majoritairement résidentiel. C'est en particulier le cas des intercommunalités de Grand Paris grand Est ou de Paris Est Marne&Bois qui présentent les plus faibles indices de concentration de l'emploi, avec, par conséquent, les plus fortes parts d'actifs sortants du territoire pour aller travailler (autour de 70 %) ; les cadres, notamment, sont deux fois plus nombreux à y résider qu'à y travailler et parcourent d'assez longues distances pour aller travailler, signe d'une forte priorité donnée au cadre résidentiel.

Des tendances de marché et des dynamiques de l'emploi qui tendent à accroître la spécialisation des territoires

Les dynamiques « spontanées » des marchés du logement et du bureau vont plutôt dans le sens d'un renforcement de la spécialisation fonctionnelle (résidentielle ou économique) des territoires. Certains des territoires les plus riches en emplois demeurent, ces dernières années, ceux sur lesquels la construction et la consommation d'espace reste consacrée en majorité aux produits tertiaires et aux activités économiques. Les fondamentaux des marchés franciliens semblent jouer fortement contre le rééquilibrage attendu par la planification régionale.

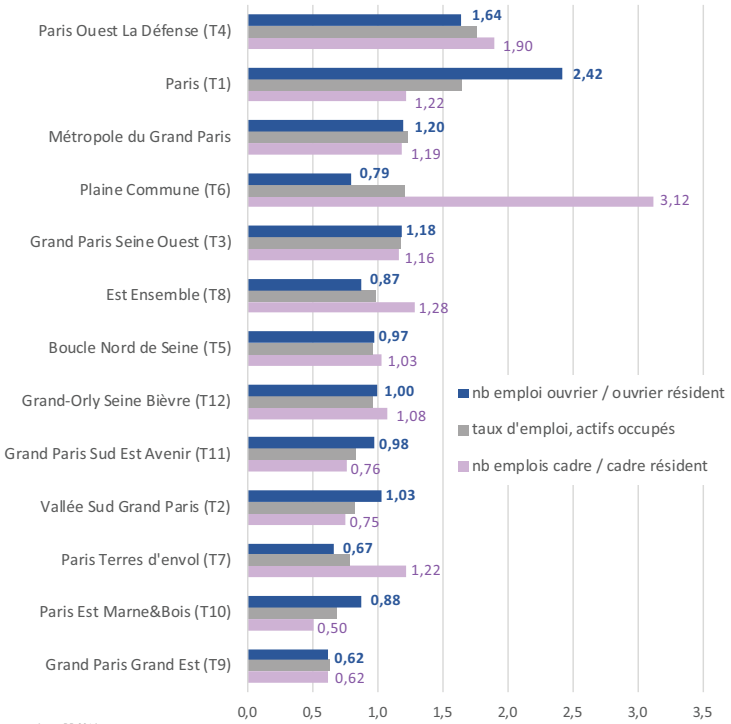
Après 30 ans de desserrement de l'emploi et de la population au profit de la grande couronne, portée par le développement des cinq villes nouvelles qui ont accueilli la moitié de la croissance de la population francilienne entre 1975 et 1990, le desserrement de la population semble s'essouffler et une nouvelle phase de concentration de l'emploi semble amorcée, au bénéfice de la petite couronne (37 % des emplois en 2015, contre 34 % en 1995).

TAUX D'EMPLOIS (NB D'EMPLOI / ACTIF OCCUPÉ)



source : Insee, RP 2014
© IAU idF 2018

TAUX D'EMPLOIS SELON LE PROFIL DES ACTIFS (CADRES-OUVRIERS)



source : Insee, RP 2014
© IAU idF 2018

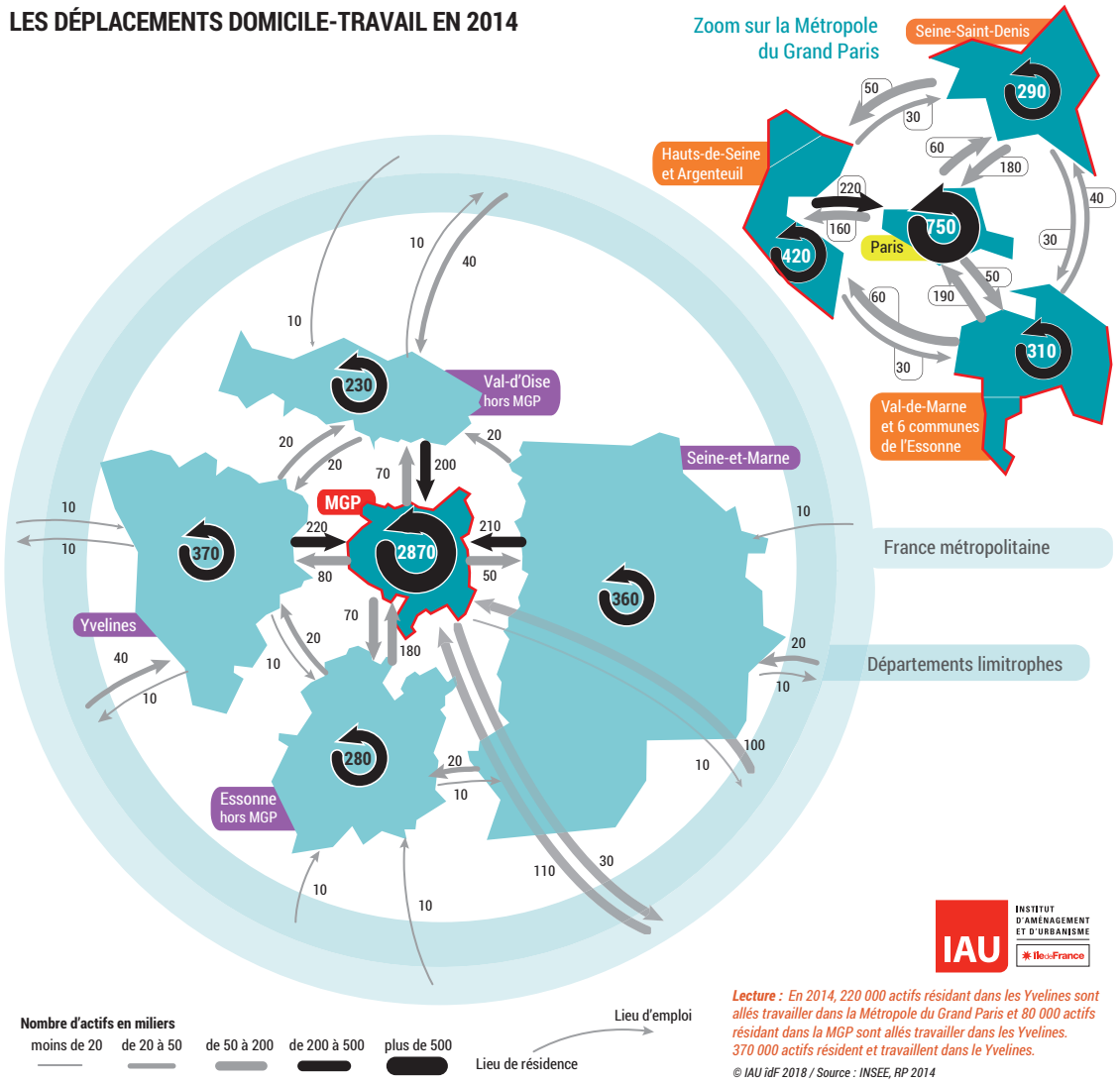
Des déséquilibres débouchant sur d'importants flux de mobilité quotidiens

Cette dissociation géographique des fonctions économiques et résidentielles impose des flux de mobilité particulièrement massifs pour que la Métropole fonctionne. Les flux internes à chaque département restent les plus importants à l'échelle régionale, comme au sein de la MGP, avec près de 2,9 millions de navettes habitat-emploi au sein de l'espace métropolitain chaque jour, dont 750 000 internes à Paris.

Au sein de la MGP, les déplacements les plus nombreux entre domicile et lieu de travail sont ceux des actifs de petite couronne venant travailler à Paris, et en particulier des Hauts-de-Seine (220 000 actifs vers la capitale, pour 190 000 venant du Val-de-Marne et 180 000 de Seine-Saint-Denis). À l'exception des flux de parisiens allant travailler à La Défense (160 000), les mouvements centrifuges des actifs parisiens vers la petite couronne sont moins nombreux, avec respectivement 60 000 et 50 000 parisiens se rendant chaque jour en Seine-Saint-Denis et dans le Val-de-Marne. Enfin les déplacements d'actifs entre départements de petite couronne (PC) ne sont pas négligeables, avec de 70 000 à 90 000 actifs allant d'un département de PC à l'autre. Auxquels s'ajoutent de 180 000 (Essonne) à 220 000 (Yvelines) actifs venant chaque jour des départements de grande couronne vers la MGP.

Des temps de déplacements 40 % plus longs dans la MGP que dans les autres grandes métropoles françaises

LES DÉPLACEMENTS DOMICILE-TRAVAIL EN 2014



Lecture : En 2014, 220 000 actifs résidant dans les Yvelines sont allés travailler dans la Métropole du Grand Paris et 80 000 actifs résidant dans la MGP sont allés travailler dans les Yvelines. 370 000 actifs résident et travaillent dans le Yvelines.

© IAU idF 2018 / Source : INSEE, RP 2014

29 %

des actifs de la MGP travaillent et résident dans la même commune

Sept actifs de la MGP sur dix travaillent à proximité de leur domicile

En 2014, 928 000 actifs de la MGP travaillent et habitent dans la même commune (ou le même arrondissement), soit 29 % des actifs occupés de la MGP, 42 % des actifs occupés parisiens.

En prenant en compte les autres communes à proximité de leur commune de résidence – première, seconde et troisième couronne de communes limitrophes – ce sont 70 % des actifs de la Métropole qui travaillent à proximité de leur domicile. Les Parisiens sont les plus nombreux : huit Parisiens sur dix travaillent à proximité de leur domicile. Cette proportion est également très élevée dans les EPT Paris Ouest La Défense (76,6 %) et Grand Paris Seine Ouest (74,5 %) qui cumulent deux avantages : des pôles d'emplois dans l'EPT et la proximité de Paris. Cette proportion est la plus faible dans les EPT les plus éloignés de Paris (T9, T11 et T7) où elle est inférieure à 58 %.

Les habitants de la MGP sont ainsi, dans leur ensemble, beaucoup plus proches des grands pôles d'emplois régionaux. Ce sont les cadres qui tirent le plus avantage de cette situation puisque leurs lieux de résidence sont plus centralisés : 68 % vivent dans la MGP, pour seulement 52 % des ouvriers.

Les trajets domicile-travail, des distances qui augmentent mais un temps de trajet stable.

Pour faire face à ces flux, les réseaux et axes de transports sont bien développés en Île-de-France. La région est traversée chaque jour par plus de 41 millions de déplacements, dont près des deux-tiers passent par la Métropole[9]. Plus de 7 millions de ces déplacements sont des navettes domicile-travail, dont 3,6 millions sont réalisés chaque jour au sein de la Métropole, et plus de 5,2 millions si l'on considère toutes les navettes quotidiennes traversant le territoire de la MGP, soit près des trois quarts des trajets domicile travail que réalisent les actifs franciliens.

Les Franciliens ont, tous motifs de déplacements confondus, des temps de transports en moyenne 40 % plus longs que ceux des autres grandes métropoles françaises. Le travail est le motif de déplacements le plus chronophage pour les actifs occupés, qui y consacrent en moyenne en 2010 41 minutes (57 % de leur temps de déplacements). Ce temps pour aller travailler est stable depuis 1976, mais ceci masque une double évolution : le nombre de déplacements domicile-travail baisse (disparition de la pause déjeuner, télétravail, RTT, etc.), tandis que les distances parcourues se sont allongées (périurbanisation, coût des logements, bi-activité des couples et situations familiales plus complexes…) En 2010, 42 % des actifs franciliens mettent entre 15 min et 45 min pour aller travailler (trajet simple). À l'autre extrême, 18 % mettent plus d'une heure.

Des disparités marquées selon les départements et des situations extrêmes surreprésentées en Ile-de-France.

Mais la part des situations extrêmes ou l'augmentation du temps de trajet ne touche pas uniformément les différentes populations. La répartition des temps de trajet est ainsi plus homogène au sein de la Métropole et les situations extrêmes moins nombreuses que dans le reste de la région. 22 % des habitants de la MGP mettent moins d'un quart d'heure pour aller travailler et 14 % plus d'une heure, contre respectivement 30 % et 23 % des habitants de grande couronne. Habiter hors de l'agglomération et d'autant plus dans une commune éloignée des réseaux ferrés allonge en effet très nettement les distances parcourues, qui sont alors deux fois plus longues que la moyenne. Mais l'éloignement résidentiel ne se traduit pas mécaniquement par des durées de déplacement plus longues, les personnes motorisées compensant par un mode de transport plus rapide. Les trois-quarts des déplacements des actifs des communes non desservies en transports en commun s'effectuent ainsi en voiture, deux fois plus que dans les communes denses du centre de l'agglomération, avec des

9 — Source EGT 2010

temps de transport moyens qui restent comparables. En 2014, 23 % des actifs occupés sont sans voiture. Parmi eux, 14 % seulement vivent hors de la MGP, cette dernière étant caractérisée par son réseau dense de transports en commun. En revanche pour les actifs des communes hors de l'agglomération utilisant les transports en commun le temps de déplacement est quasi doublé (3 h) par rapport aux actifs de l'hyper centre (1 h 36).

Du fait de leur convergence géographique et de leur forte concentration dans le temps (heures de pointe), les trajets à motifs professionnels des actifs sont cependant au cœur des problèmes de congestion de certains segments de l'offre de transports. Les transporteurs observent une occupation moyenne de leur réseau de 40 %, mais avec des pics de saturation problématiques allant jusqu'à 200 % à certaines heures et sur certains segments stratégiques du réseau[10]. Cela se traduit par des conditions de transports dégradées pour un nombre important de franciliens. À l'échelle régionale, 500 000 actifs passent ainsi plus de 2 heures par jour en voiture et un million dans les transports en communs.

Les arbitrages des actifs face à une offre de logements déséquilibrée et chère

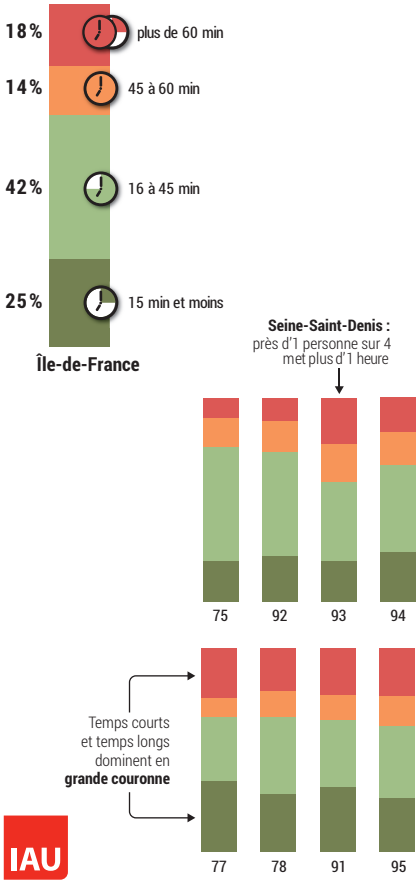
Les actifs de la Métropole se heurtent de plus, comme les habitants d'autres grandes métropoles, à la cherté et à la rareté de certains types de logements. Dans un espace régional, marqué par la tension et la hiérarchisation du marché immobilier, la baisse de la mobilité résidentielle constatée pour une majorité de ménages entre alors de plein fouet en contradiction avec les dynamiques de l'emploi et les formes croissantes de mobilité et de flexibilité professionnelle attendues des salariés. Les fortes contraintes qui pèsent sur les parcours résidentiels des Franciliens, tandis que les parcours professionnels sont de moins en moins linéaires complexifient les stratégies de localisation résidentielle des actifs et créent des conditions de plus en plus difficiles d'ajustement entre lieux d'emploi et logement.

La proximité domicile travail, un motif minoritaire du choix du logement en Ile-de-France.

Les raisons liées aux caractéristiques inhérentes au logement prédominent dans les choix résidentiels des ménages. 45 % des actifs Franciliens, interrogés lors de la dernière Enquête Nationale Logement 2013 sur la raison principale qui avait motivé leur dernier déménagement (de moins de 5 ans), citaient en premier des raisons liées au logement en lui-même et notamment la volonté d'avoir un logement plus grand (21 %) ou de changer de statut d'occupation, souvent pour devenir propriétaire (14,5 %). Les raisons familiales - décohabitation de chez les parents, agrandissement de la famille, séparation, décès - viennent en deuxième position (32 %) tandis que les motifs professionnels ne sont cités que par 13 % des actifs : 7 % en raison d'un nouvel emploi ou d'une mutation, 6 % pour se rapprocher de son lieu de travail. Ce sont les cadres qui mettent le plus en avant un motif professionnel (17 %, pour 8 % des ouvriers), ceux-ci déclarant davantage avoir déménagé après une mutation ou un nouvel emploi.

La place des individus dans le cycle de vie mais aussi dans leur parcours résidentiel impacte fortement la propension des ménages à la mobilité. La mobilité de propriétaires et des occupants du parc social est plus faible et réduit pour une grande part de ces ménages la probabilité de changer de logement au moment de se rapprocher d'un nouvel emploi ou de prendre un nouveau poste. Une enquête nationale du Credoc pour le compte de l'USH[11] a ainsi montré que 37 % des actifs seraient prêts à déménager avec la perspective d'une augmentation de salaire de 500 €, mais avec de fortes variations selon le statut d'occupation : seuls 25 % des actifs propriétaires seraient prêts à déménager pour cette somme, contre 45 % des locataires du secteur libre[12].

COMBIEN DE TEMPS METTENT LES FRANCILIENS POUR ALLER TRAVAILLER ?



Temps de déplacement domicile-travail (aller simple)
© IAU îdF 2014
sources : EGT 2010-Stif-Omnil-DRIEA

10 — Source : J. Damon, juin 2013, « *La démobilité : travailler, vivre autrement* », Fondapol
11 — Union Sociale de l'Habitat
12 — Credoc, 2011, « *Le coût du logement pèse sur la mobilité professionnelle* », Consommation et modes de vie n°240

13 %

seulement des actifs Franciliens citent le fait de se rapprocher de leur travail comme motif de leur dernier déménagement

37 %

des entreprises franciliennes estiment que leurs salariés ont du mal à se loger

Le parc locatif libre joue en effet aujourd'hui un rôle majeur dans l'accueil des ménages en mobilité : jeunes adultes décohabitant de chez leurs parents, ménages en phase de transition - à la recherche ou changeant d'emploi, en cours d'études, couple en formation ou séparation... Les logements de ce parc hébergent un tiers des actifs vivant dans la MGP, sont globalement plus centraux que les autres statuts d'occupation, plus proches des lieux d'emploi et souvent mieux connectés aux réseaux de transports. Or, le recul en volume de la location privée dans certains territoires très valorisés, du fait de la captation d'une partie des logements locatifs par la location saisonnière ou du transfert de ces logements vers le parc occupé en propriété, contribue à réduire les offres de logements dans certains territoires stratégiques et desservant le plus d'emplois.

On observe par ailleurs des distances domicile-travail plus courtes pour les ménages les plus anciennement installés dans leur logement : les actifs locataires du privé installés depuis plus de 15 ans dans leur logement (10 % d'entre eux) sont en moyenne plus proches de 2,4 km de leur emploi que ceux qui sont installés depuis moins de 5 ans. Il en va de même, dans une moindre mesure, pour les actifs logés dans le parc social (- 1,1 km) ou propriétaires (-0,7). Seuls les cadres propriétaires installés depuis plus de 15 ans dans leur logement sont plus distants de leur lieu de travail, de 0,8 km, que ceux installés récemment. À l'inverse, les employés propriétaires dans leur logement depuis plus de 15 ans sont à 2,4 km de moins que ceux qui y sont depuis moins de 5 ans.

Le renchérissement des logements peut expliquer cet éloignement plus important des emménagés ces 5 dernières années. Des difficultés sur le marché du travail peuvent aussi conduire les jeunes, qui sont surreprésentés parmi les emménagés récents, à accepter des emplois éloignés, au moins temporairement, de leur lieu de résidence. **Il semble qu'avec le temps une meilleure adéquation se fasse entre lieux de résidence et d'emploi, un ajustement pouvant se faire aussi par la recherche d'un emploi plus proche.**

Stratégie des entreprises et évolution des modes d'emploi, quel impact sur les équilibres habitat emploi ?

L'offre de logements : un critère secondaire des choix d'implantation des entreprises.

Le critère prioritaire qui pousse les entreprises à déménager est clairement d'ordre économique, la recherche d'une « rationalisation des coûts » étant mis en avant par 61 % des entreprises de plus de 1 000 salariés[13]. Mais une inadéquation spatiale entre habitat et emplois peut avoir des répercussions sur la bonne marche des entreprises franciliennes, en générant de nombreux aléas quotidiens, des difficultés de recrutement ou de fidélisation de leurs salariés et en dégradant les conditions de vie quotidienne de leurs salariés. Une étude[14] a montré récemment que les économies réalisées par les entreprises en réduisant les surfaces de travail ou en s'implantant dans des zones excentrées étaient très diminuées par des coûts cachés. Ceux-ci s'expliquent par une perte du travail effectif (allongement des temps de déplacement domicile-travail et entre sites), une augmentation de l'absentéisme, une perte de productivité, ou par le coût des services et des aides à mettre en place en compensation de l'éloignement. Cette étude montre qu'à l'inverse, un environnement de qualité favorise la productivité. À l'heure, où la société mesure mieux le coût des risques psycho-sociaux, les choix immobiliers revêtent un nouvel enjeu.

Une enquête[15] réalisée pour le MEDEF montre, de plus, que les difficultés de logement des salariés dues à la crise du logement commencent à retentir sur la bonne marche des entreprises. Un établissement sur quatre signale ainsi que les problèmes de logement de ses salariés compliquent le recrutement, un sur cinq évoque des freins à la mobilité interne, etc. Au total, 40 % des établissements se disent affectés par les difficultés de logement de leurs salariés.

13 — Carine Camors, *La petite couronne au cœur des transferts d'établissement franciliens*, janv. 2017, note rapide n° 737 IAU îdf, Insee, Crocis.
14 — Source : cabinet Roland Berger
15 — Source : CRÉDOC

Dans une enquête concomitante[16], 70 % des actifs déclarent qu'ils refuseraient un emploi meilleur que celui qu'ils occupent actuellement si cela devait les obliger à déménager en occasionnant un surcoût financier, et 56 % des personnes interrogées indiquent que ne pas être obligées de changer de logement est un critère « très important » dans le choix d'un nouvel emploi. En Île-de-France, 37 % des entreprises estiment ainsi que leurs salariés ont du mal à se loger[17]. Certains recourent aux dispositifs d'Action Logement, d'autres ont mis en place des actions spécifiques pour remédier à cette situation. Mais une partie des entreprises restent sans solution. Les petits établissements en particulier, faute de moyens, ont plus de mal à proposer des aides à leurs salariés.

Face à ce constat, les logiques d'implantation des entreprises tendent à s'adapter. Si la contrainte du niveau de loyer est toujours forte, la localisation et l'environnement de l'immeuble jouent un rôle renforcé dans leurs choix d'implantation : d'une part pour avoir accès au bassin d'emploi, au marché et au réseau le plus large et adapté possible, d'autre part pour attirer et retenir des salariés aux exigences renforcées. L'hyper-centre et les quartiers d'affaires, très bien connectés en transports en commun, sont, à ce titre, largement plébiscités. Les sociétés accordent in fine moins d'importance à l'offre de logement qu'à l'accessibilité des sites.

Des évolutions des modes de travail qui accélèrent la déconnexion entre lieu d'emploi et lieu de résidence.

Depuis les années 1980, sur fond de croissance du chômage, l'emploi se veut toujours plus flexible, souple et modulable. Les contrats de travail temporaires et les temps partiels tendent à se généraliser, les horaires à se décaler et, plus récemment, la pluriactivité se développe. Cette généralisation de l'emploi temporaire déconnecte peu à peu le lieu d'emploi et le lieu de résidence. Par ailleurs, alors que le travail salarié semblait s'imposer, entre 2004 et 2014 les non-salariés ont capté 40 % des gains nets d'emplois régionaux. Sur la période récente, marquée par la crise de 2008-2009, ce taux explose : les emplois non-salariés totaliseraient 80 % du gain d'emploi entre 2008 et 2014. Travaillant encore souvent à domicile, ces indépendants de plus en plus nombreux ont la plupart du temps la possibilité de « choisir » leur localisation professionnelle, voire travaillent chez eux.

Les emplois « au domicile des autres » devraient également se développer avec l'accroissement attendu du nombre de personnes âgées dépendantes, mais également des besoins en services aidant à la conciliation entre vie privée et professionnelle (ménage, garde des enfants, etc.). À l'horizon 2030, le nombre de ménages utilisateurs devrait augmenter de 18 %. Le développement de ce type d'emploi pourrait mener à des navettes domicile-travail « inversées », à destination de zones résidentielles[18].

Au final, la part des actifs allant travailler tous les jours dans le même lieu tend ainsi à diminuer, passant de 84 % à 80 % en Île-de-France entre 1994 et 2008[19]. 20 % des Franciliens ont un lieu de travail variable, ou plusieurs lieux fixes, où ils se rendent dans la même semaine. Et le nombre d'actifs ayant deux ou plusieurs lieux de travail fixes et habituels a presque doublé en dix ans.

L'usage professionnel des outils numériques s'est également largement diffusé, ouvrant en particulier la porte au travail à distance. Ces outils ont rendu les frontières entre vie privée et professionnelle plus poreuses. En permettant de travailler n'importe où et n'importe quand, ils offrent une souplesse d'organisation recherchée autant par les salariés que les employeurs.

Par ailleurs, le développement de l'emploi indépendant et de la pluriactivité devraient logiquement augmenter la demande pour des « tiers-lieux » de travail. De nombreux lieux de ce type (espaces de co-working, etc.) existent déjà, notamment dans la capitale, et devraient continuer à se développer car les besoins sont loin d'être couverts : 30 % des indépendants ne travailleraient pas dans un tiers-lieux parce qu'il n'y en a pas près de chez eux. Ces tiers-lieux pourraient également faciliter et amplifier le travail à distance de salariés d'entreprises.

Des emplois à domicile ou au domicile des autres qui augmentent fortement

16 — R. Bigot, 2011, « *La mobilité professionnelle bridée par les problèmes de logement* », à la demande du Medef.
17 — Source : note de synthèse Credoc, avril 2012
18 — Bouleau, Leroi, Ibid.
19 — Source ENTD 2008, traitement IAU îdF

Enjeux et synthèse

La Métropole du Grand Paris voit sa population augmenter d'année en année, ce qui pèse sur les besoins en logements, de même les tendances socio-démographiques spécifiques de la population métropolitaine éclairent sur la nature des besoins.

➤ Une croissance de la population portée par le solde naturel alors que le solde migratoire est déficitaire

De 2009 à 2014 la Métropole du Grand Paris a gagné 26 600 habitants par an, soit une croissance de 0,4 % par an. Cette augmentation est portée par l'excédent des naissances sur les décès tandis que le solde migratoire enregistré dans les 131 communes qui forment la Métropole est de plus en plus déficitaire : les Métropolitains quittent la MGP notamment en raison du coût élevé du logement.

Les projections démographiques réalisées par l'Insee établissent que la population de la Métropole devrait continuer d'augmenter jusqu'en 2050, avec une croissance plus forte en Seine-Saint-Denis et dans le Val-de-Marne qu'à Paris et dans les Hauts-de-Seine.

➤ Un vieillissement de la population

Les personnes âgées de 65 ans ou plus représentent 13,8 % de la population métropolitaine et leur nombre progresse dans tous les territoires, sous l'effet de l'augmentation de l'espérance de vie et de l'arrivée des générations du baby-boom à l'âge de 65 ans. La part des personnes âgées de 65 ans ou plus présentes dans la Métropole est inférieure à la moyenne française. Mais, leur nombre augmente désormais plus vite dans la Métropole qu'en France. Le vieillissement de la population qui s'amorce implique des besoins en logement, qu'il s'agisse de travaux d'adaptation des logements en vue d'un maintien à domicile ou de construction de structures d'accueil, médicalisées ou non.

➤ Une Métropole qui attire les jeunes malgré des difficultés accrues pour l'accès à un logement autonome

Les jeunes constituent presque la moitié de la population qui réside dans la Métropole du Grand Paris : 24 % des habitants ont moins de 20 ans (enfants) et 23 % ont entre 20 et 35 ans (jeunes adultes). La jeunesse est donc une des principales caractéristiques de la MGP. La Métropole du Grand Paris est un territoire attractif pour les jeunes adultes, étudiants ou jeunes actifs en début de carrière. Mais ces jeunes rencontrent des difficultés particulières pour se loger du fait d'une offre de logement peu adaptée à leur situation financière et à leur mobilité.

➤ 18 % de ménages pauvres dans la Métropole et des inégalités socio-spatiales qui s'aggravent

La pauvreté est très présente dans la Métropole du Grand Paris : 18 % des ménages métropolitains vivent sous le seuil de pauvreté, avec moins de 1 008 € par mois et par unité de consommation. La Métropole du Grand Paris se caractérise également par l'existence de très fortes disparités de revenus entre les ménages, ces disparités sont plus prononcées que dans les autres métropoles françaises, et, loin de se résorber, elles tendent à s'aggraver ces dernières années.

➤ Le logement : un facteur clé d'attractivité pour les salariés et les entreprises de la Métropole

Les difficultés de logement pour les salariés commencent à retentir sur la bonne marche des entreprises[20] (retard, stress, productivité freins à la mobilité interne). 37 % des entreprises situées dans la Métropole du Grand Paris estiment que leurs salariés ont du mal à se loger. Et 80 % des cadres se disent intéressés par un départ vers une autre métropole pour des raisons de cadre de vie jugé plus attractif.

➤ Mettre à disposition des ménages davantage de logements et adapter les logements existant à la diversité des besoins

Ces constats conduisent à formuler les enjeux suivants :

- accroître le nombre de logements, notamment la fraction destinée aux ménages modestes et aux classes moyennes afin de leur permettre de développer un parcours résidentiel dans la MGP. Le coût du logement est une des premières raisons mises en avant par les ménages qui quittent la Métropole du Grand Paris. Il s'agirait de développer suffisamment l'offre de logements pour inverser la tendance en retrouvant un solde migratoire équilibré ;
- créer une offre de logements mixte, accessible et répartie au sein de l'espace métropolitain de manière à rechercher un meilleur équilibre Habitat – Emploi ;
- prendre en compte les besoins en logements spécifiques aux jeunes, étudiants et jeunes actifs, très présents dans la Métropole ;
- anticiper les besoins en logement des personnes âgées dans une Métropole plus marquée par la présence des seniors depuis quelques années.

20 — Selon les résultats de l'étude réalisée par le Credoc pour le Medef en 2011, La mobilité professionnelle bridée par les problèmes de logement.

SNCF

PARTIE 2

LE FONCTIONNEMENT DES MARCHÉS DU LOGEMENT

© Apur - Emmanuelle Roux

2. Le fonctionnement des marchés du logement

L'évolution du parc, l'apport de la construction

3,5
millions
de logements
dans la MGP

Un parc de 3,5 millions de logements

Selon les résultats du recensement, en 2013, la Métropole du Grand Paris compte près de 3,5 millions de logements. Ce parc accueille une population de près de 7 millions d'habitants.

9 logements sur 10 sont collectifs

Un habitat collectif prédominant (9 logements sur 10 sont collectifs) mais des logements individuels très présents, notamment dans les territoires non limitrophes de Paris

En 2013, la MGP compte 444350 logements individuels, soit 12,8 % de l'ensemble des logements.
Pour rappel, un logement individuel est une construction qui comprend un seul logement (ex : une maison). À Paris, les logements individuels font figure d'exceptions puisqu'ils ne représentent que 1 % du parc de logements. Sous l'effet des fortes densités de population dans la capitale et dans la MGP, la pression en termes de besoins en logements est importante et contribue à la constitution d'un parc majoritairement tourné vers le logement collectif.

Le logement individuel dans certains territoires de la MGP occupe une place non négligeable. Paris Terres d'Envol (T7) compte 40,2 % de logements individuels, il est suivi par Grand Paris Grand Est (T9, 35,5 %) et par Grand Paris Sud Est Avenir (T11, 29,9 %). Ces trois territoires avec les plus grandes parts de logements individuels sont aussi les seuls territoires non limitrophes de Paris. **Ainsi, l'augmentation de la part de logements individuels va de pair avec l'éloignement du centre de la Métropole.**
Au niveau régional, la part de logements individuels s'élève à 26,7 %, notamment grâce à l'Île-de-France hors MGP où près d'un logement sur deux est un logement individuel. En France métropolitaine, 55,8 % des logements sont des logements individuels.

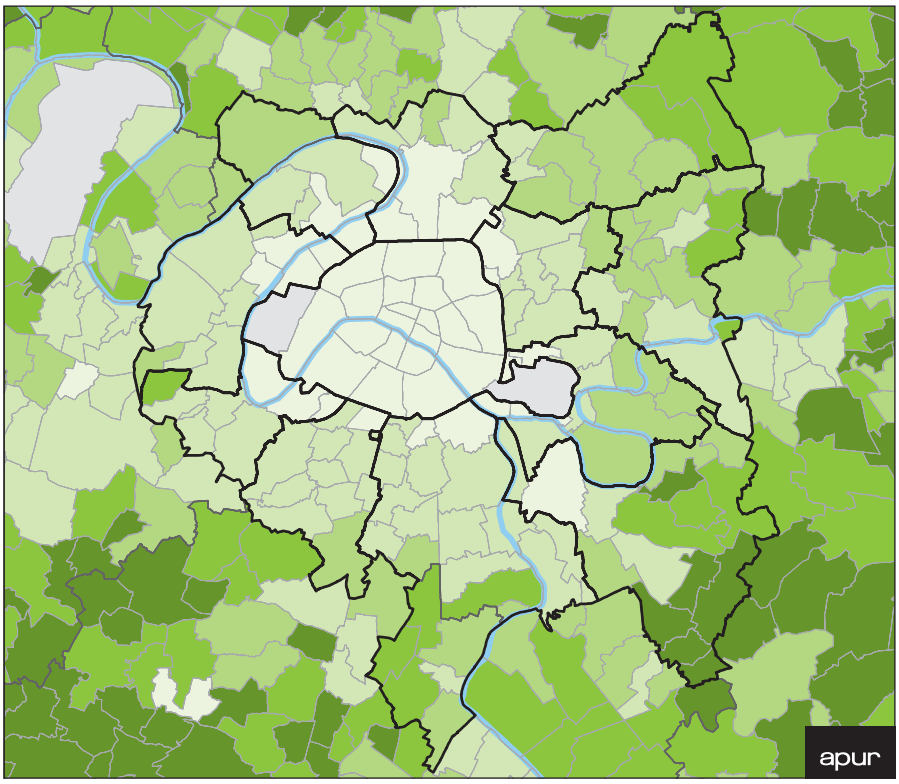
Les petits logements, de 1 ou 2 pièces, sont les plus nombreux
Paris se distingue des autres territoires de la MGP par sa forte proportion de petits logements : plus d'un logement sur deux est composé d'une ou deux pièces et 38,8 % des logements ont une surface inférieure à 40 m². Les autres territoires de la MGP se caractérisent par des logements plus grands, notamment Paris Terres d'Envol (T7) et Grand Paris Grand Est (T9) où la part des résidences principales comptant 4 pièces ou plus dépasse 45 %.

NOMBRE DE LOGEMENTS, NOMBRE DE RÉSIDENCES PRINCIPALES ET STRUCTURE DES RÉSIDENCES PRINCIPALES SELON LE NOMBRE DE PIÈCES

	Nombre de logements en 2013	Résidences principales	Part des résidences principales 1 ou 2 pièces	Part des résidences principales de 4 pièces ou +	Nombre moyen de personnes par pièce
T1 – Paris	1 358 884	1 153 812	54,7	21,9	0,73
T2 - Vallée Sud - Grand Paris	185 066	171 493	31,3	37,9	0,69
T3 - Grand Paris Seine Ouest	158 691	143 392	39,4	32,6	0,70
T4 - Paris Ouest La Défense	276 554	248 330	37,1	34,4	0,71
T5 - Boucle Nord de Seine	193 977	177 908	35,3	33,5	0,78
T6 - Plaine Commune	167 960	156 989	38,6	23,2	0,89
T7 - Paris Terres d'Envol	131 079	123 592	21,5	48,6	0,79
T8 - Est Ensemble	174 042	162 840	35,7	31,3	0,8
T9 - Grand Paris Grand Est	160 155	150 155	24,6	46,5	0,73
T10 - Paris Est Marne et Bois	239 720	221 458	33,1	38,2	0,69
T11 - Grand Paris Sud Est Avenir	128 284	121 557	25	46,3	0,7
T12 - Grand-Orly Seine Bièvre	298 374	278 929	29,4	40,0	0,73
MGP	**3 472 786**	**3 110 456**	**40,6**	**31,8**	**0,74**
Ile-de-France - Hors MGP	**2 094 198**	**1 931 256**	**17,8**	**60,1**	**0,63**
Ile-de-France	**5 566 984**	**5 041 712**	**31,9**	**42,6**	**0,69**
Province	**28 007 758**	**22 763 708**	**15,3**	**64,7**	**0,54**
France métropolitaine	**33 574 742**	**27 805 420**	**18,3**	**60,7**	**0,56**

Source : Insee, recensement 2013

LES LOGEMENTS INDIVIDUELS



LES LOGEMENTS INDIVIDUELS - 2013

Part des logements individuels, dans le total de logements

- plus de 70 %
- de 50 à 70 %
- de 30 à 50 %
- de 10 à 30 %
- moins de 10 %

Moyenne Paris = 1,0 %
Moyenne MGP = 12,8 %
Moyenne IDF = 26,7 %

Source : recensement de la population (Insee) - 2013

61 % de logements en copropriété dans la MGP

D'après les données Filocom, en 2015, la part de logements en copropriété s'élève à 61 % de l'ensemble des logements dans la Métropole du Grand Paris, avec un total de **104 323 copropriétés et 2 213 740 logements en copropriétés.**

À Paris (T1), Grand Paris Seine Ouest (T3) et Paris Ouest La Défense (T4), la part de logements en copropriété s'élève respectivement à 75 %, 76 % et 69 % de l'ensemble des logements. À l'inverse, à Paris Terres d'Envol (T7) la proportion de logements en copropriétés s'élève à 30 %, et à Plaine Commune (T6) et le Grand-Orly Seine Bièvre (T12), elle est inférieure à 45 %.

Un quart des logements en copropriété sont dans de grandes copropriétés (plus de 100 logements).
En moyenne les copropriétés situées dans la Métropole du Grand Paris comptent 21 logements. Mais les 104 323 copropriétés sont de tailles très diverses. 40 % des copropriétés de la Métropole comptent moins de 10 logements. Cela revient à dire que 60 % des copropriétés comptent plus de 10 logements. Les grandes copropriétés sont peu nombreuses en proportion : environ 3 % des copropriétés de la Métropole comptent 100 logements ou plus. Cela représente près de 2 800 copropriétés, dont plus d'un tiers se trouve dans Paris (T1).

Cette part des copropriétés de petite taille varie entre les territoires : dans Paris (T1), ces petites copropriétés représentent 21 % de l'ensemble des copropriétés contre plus de 60 % à Est Ensemble (T8, 61 %), Grand Paris Grand Est (T9, 67 %), Grand-Orly Seine Bièvre (T12, 64 %), et 80 % à Paris Terres d'Envol (T7).

Environ 37 % de copropriétés comptent entre 10 et 25 logements, 14 % regroupent 25 à 50 logements et 8 % plus de 50 logements.

Ramené en nombre de logements, le rapport entre les petites et les grandes copropriétés s'inverse. Si les copropriétés de plus de 100 logements ne représentent que 3 % de l'ensemble des copropriétés dans la Métropole, en nombre de logements elles comptabilisent 23 % de l'ensemble des logements en copropriétés. À Paris Sud Est Avenir (T11), Grand Paris Grand Est (T9), Grand-Orly Seine Bièvre (T12) et Paris Terres d'Envol, cette proportion de logements situés dans des copropriétés de plus de 100 logements s'élève à plus de 33 %. Pour tous les territoires de la Métropole, **la proportion élevée de logements dans ces grandes copropriétés soulève un enjeu d'intervention sur celles-ci, notamment dans le cadre des politiques d'amélioration de l'habitat.**

Les copropriétés de moins de 10 logements comptabilisent quant à elles 9 % des logements en copropriété.

La moitié des logements en copropriété sont en propriété occupante.
Dans la Métropole du Grand Paris, près de 50 % des résidences principales en copropriété sont occupées par les propriétaires de ces logements, contre environ 40 % dans l'ensemble du parc des résidences principales. Les territoires, où les propriétaires occupants en copropriété sont les moins représentés, sont Paris (T1, 46 %) et Plaine Commune (T6, 43 %) tandis que la part de copropriétaires occupants est la plus élevée à Paris Est Marne&Bois (T10, 58 %), suivi de Grand Paris Sud Est Avenir (T11, 54 %) et Vallée Sud Grand Paris (T2, 54 %).

En lien avec les pratiques d'acquisition / conventionnement d'immeubles ou de logements en secteur diffus pour créer du logement social ou avec l'application d'une obligation de réserver une part des programmes neufs au secteur social, 9 % des ménages résidant en copropriété sont identifiés comme étant locataires du parc social. À Paris (T1), la part de locataires de logements sociaux vivant en copropriété s'élève à 5 %, tandis qu'à Paris Terres d'Envol (T7), Est Ensemble (T8) Grand Paris Sud Est Avenir (T11), cette proportion est trois fois plus élevée, atteignant 15 % et plus.

Cette répartition des ménages selon leur statut d'occupation diffère selon la taille des copropriétés : les propriétaires occupants sont plus représentés dans les petites copropriétés de moins de 10 logements.
Dans les copropriétés de plus de 100 logements, la proportion de propriétaires occupants s'élève à 46 %, les locataires privés à 30 %, les locataires HLM à 21 % et les autres catégories à environ 3 %.
Dans les copropriétés de tailles intermédiaires (comprenant entre 25 et 50 logements), la proportion de propriétaires occupants est légèrement plus élevée (49 %), celle des locataires privés significativement plus élevée (44 %), tandis que la part de locataires HLM s'effondre à moins de 5 %. La part des autres catégories d'occupants reste stable à 3 %.
Enfin, dans les copropriétés de moins de 10 logements, la proportion de propriétaires occupants est majoritaire, s'élevant à environ 61 %, la part de locataires privés est de 36 % et la part de locataires HLM est de moins de 1 %. La part des autres catégories d'occupants reste stable à 3 %.

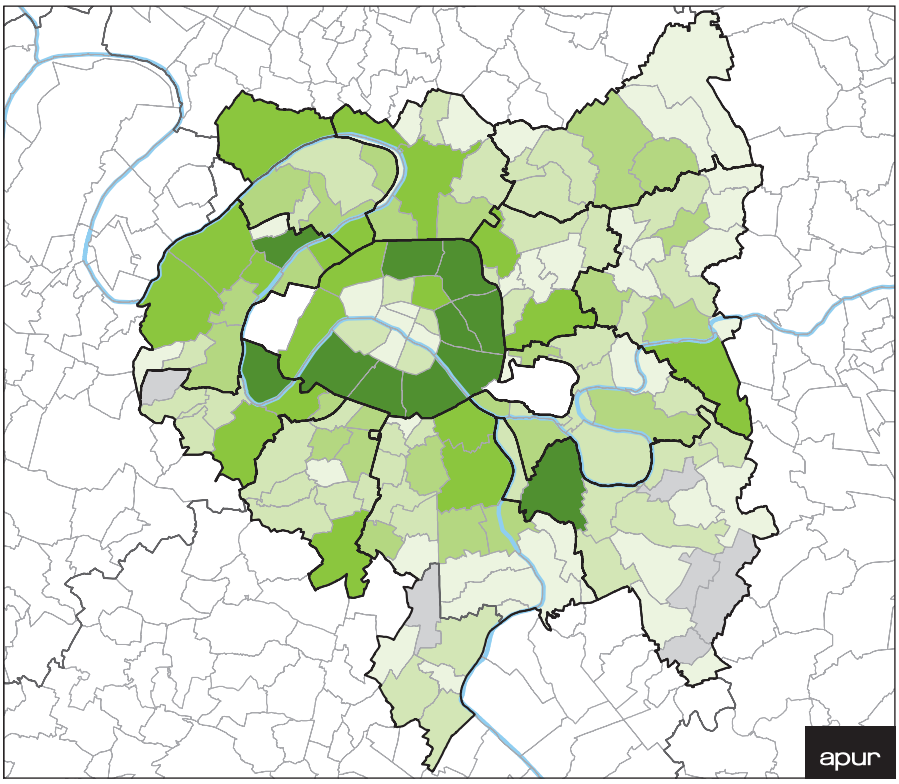
En 2015, la part de logements en copropriété s'élève à 61 % de l'ensemble des logements dans la Métropole du Grand Paris.

NOMBRE DE LOGEMENTS EN COPROPRIÉTÉ PAR TAILLE DE COPROPRIÉTÉ

	< 10 logements	10 < 25 logements	25 ≤ 50 logements	51 ≤ 100 logements	> 100 logements	Ensemble
T1	58 185	369 983	279 728	153 554	187 487	1 048 937
T2	10 722	17 808	21 469	26 507	28 352	104 858
T3	10 235	24 555	24 726	27 318	38 567	125 401
T4	15 466	44 332	39 999	41 636	54 301	195 734
T5	12 540	27 131	22 215	20 805	25 856	108 547
T6	9 269	15 854	13 954	17 724	22 239	79 040
T7	9 810	5 716	5 684	6 737	14 075	42 022
T8	14 058	19 746	15 955	16 066	20 644	86 469
T9	10 910	11 000	13 935	16 131	28 107	80 083
T10	21 835	41 460	31 746	25 285	25 868	146 194
T11	5 397	6 153	9 266	16 536	23 711	61 063
T12	18 536	19 273	20 632	30 631	46 320	135 392
MGP	**196 963**	**603 011**	**499 309**	**398 930**	**515 527**	**2 213 740**
IDF	**303 682**	**695 340**	**621 310**	**570 873**	**763 058**	**2 954 263**

Source : FILOCOM - 2015

LES GRANDES COPROPRIÉTÉS



Nombre de logements situés dans des copropriétés de plus de 100 logements

- plus de 10 000
- de 5 000 à 10 000
- de 2 500 à 5 000
- de 1 000 à 2 500
- moins de 1 000
- aucune copropriété de plus de 100 logements

Source : FILOCOM - 2015

Une grande diversité de logements dans la Métropole du Grand Paris

© Apur - Julien Gicquel

Quartier du Vert de Maison, Créteil

Quartier du Stade de France, Saint-Denis

© Apur - Clément Mariotte

Rue de Champagne, Asnières-sur-Seine

Place Notre-Dame-des-Anges, Montfermeil

© Apur - Clément Mariotte

Rue de Metz, Le Perreux-sur-Marne

© Apur - Clément Mariotte

Rue des Dames, Paris 17e

© Apur - Julien Gicquel

© Apur - Lise Roger-Jaffé

Cité de l'Abreuvoir, Bondy

© Éric Morency pour le PRU Clichy-Montfermeil

© Apur - Clément Mariotte

Quartier en limite des communes de Sevran et Livry-Gargan

© SGP - Gérard Rollando

Quartier du Vert de Maison, Créteil

© Apur - David Boureau

Quartier de Pont Cardinet, Paris 17e

Un parc de logements en croissance de 16 000 unités par an

Pour mémoire, l'ampleur des besoins a conduit l'État à définir des objectifs chiffrés de construction de logements à l'horizon 2030, qui s'imposent à la Métropole du Grand Paris. L'objectif fixé à l'échelle régionale par le schéma directeur de la région Ile-de-France (SDRIF) et la loi du Grand Paris est de 70 000 logements par an. Il se définit par rapport à quatre familles de besoins qui ont fait l'objet d'estimations spécifiques : l'accueil de nouveaux ménages (besoin estimé à 38 000 logements par an), le renouvellement du parc obsolète (17 000), le maintien d'un stock vacant suffisant pour permettre la fluidité (3 000), et le rattrapage du déficit accumulé (12 000). Le schéma directeur spécifie l'objectif global de construction par département.

D'année en année, le parc s'agrandit grâce aux apports de la construction et malgré les pertes dues aux démolitions et aux restructurations dans l'habitat ancien.

De 2008 à 2013, le parc de logements métropolitain s'est accru de 81 000 unités (+ 2,4 % en 5 ans), ce qui représente 16 000 logements supplémentaires par an en moyenne. Pour mesurer l'écart entre l'accroissement net du parc et la construction, rappelons que 36 710 logments ont été constuits en moyenne chaque année de 2011 à 2016.

Les douze territoires de la MGP contribuent à la croissance du parc et de la population. En nombre de logements, les apports les plus massifs sont ceux de Paris (+2 900 logements/an) et de Grand-Orly Seine Bièvre (T12, +2 800/an). En taux d'accroissement, les territoires les plus dynamiques sont à Plaine commune (T6, +5,4 % en 5 ans), Grand-Orly Seine Bièvre (T12, +4,9 %) et Grand Paris Sud Est Avenir (T11, +4,8 %).

La Métropole contribue à l'augmentation du parc de logements de la région Ile-de-France avec un apport de 16 000 logements/an. Les territoires de la région hors MGP y contribuent plus encore avec un apport de + 21 500 logements/an. Au total la région Ile-de-France gagne 38 000 logements par an de 2008 à 2013 et son parc atteint 5,6 millions de logements en 2013. La croissance du parc régional apparaît importante sans être exceptionnelle : + 3,5 % de 2008 à 2013 contre +5,5 % pour la France métropolitaine.

Un redressement vigoureux de la construction

L'évolution du nombre de logements est liée à la dynamique de construction, qui s'appréhende en termes de logements autorisés et de logements commencés.

- Le nombre de logements autorisés dans la MGP évolue autour d'une moyenne de 29 000 par an de 2000 à 2016, mais dans un large couloir qui va de 16 000 à 46 000 selon les années. Les valeurs les plus basses sont celles des années 2001, 2002, 2003 avec entre 16 000 et 18 000 logements autorisés par an. Les valeurs les plus hautes sont récentes. Ce sont celles de l'année 2016 avec 45 700 logements autorisés. Viennent ensuite les années 2010 à 2015, avec entre 30 000 et 38 000 logements autorisés.

- Le nombre de logements commencés est de 16 % inférieur en moyenne à celui des logements autorisés sur l'ensemble de la période 2000-2016. Il évolue dans un couloir moins large, qui va de 16 000 à 39 000 unités par an. Comme pour les logements autorisés, un net redressement apparaît en 2015-2016 *(voir graphiques)*.

Les deux séries (autorisés et commencés) présentent un intérêt, mais chacune a aussi des insuffisances. Les statistiques de logements autorisés pèchent par excès compte tenu des

Au total, la région Ile-de-France gagne 38 000 logements par an de 2008 à 2013 et son parc atteint 5,6 millions de logements en 2013.

1 — Voir « De nouveaux indicateurs pour suivre la construction de logements ». Commissariat Général au développement durable. N° spécial février 2015. Extrait : « La production d'estimations en date réelle s'est avérée nécessaire suite à la dégradation progressive de la collecte des déclarations d'ouverture de chantier. Les nouveaux indicateurs visent à décrire l'activité réelle en matière d'autorisations de construire et de mises en chantier de logements sur le territoire, et non plus le recensement des formulaires collectés ».

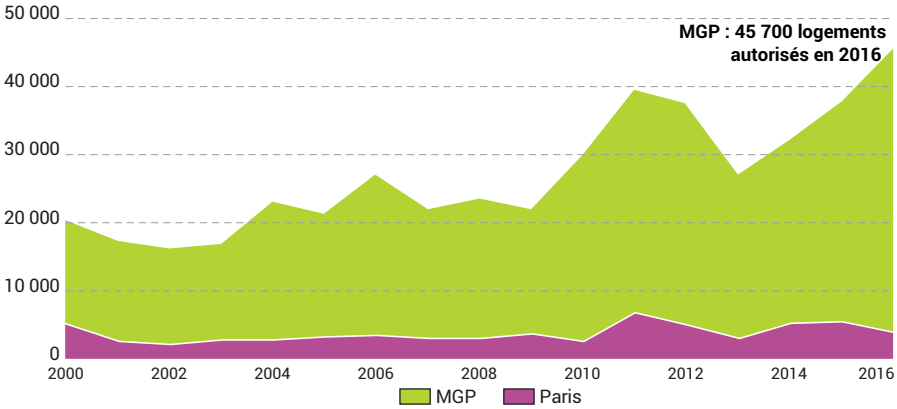
autorisations non suivies d'une ouverture de chantier. Celles des logements commencés pêchent par défaut compte tenu du caractère incomplet de la collecte des déclarations d'ouverture de chantier. Des améliorations de méthode ont été apportées par le Ministère du logement à partir de 2009[1]. Il semble important que soit précisée la méthode à retenir pour confronter les réalisations aux objectifs. Autorisés ou commencés ? La période de référence à observer est-elle triennale, quinquennale ou autre ?

Les deux séries (autorisés et commencés) s'accordent pour signaler un net redressement de la construction en 2015-2016, précédé d'un début de redressement en 2011-2012 pour les autorisations et en 2012-2013 pour les mises en chantier. Cette reprise est attribuée à la baisse des taux de crédit qui a stimulé les opérations de promotion privée, aux encouragements à la construction donnés au travers des PLU, ainsi qu'aux dispositifs Duflot et Pinel qui ont favorisé la création de logements neufs dans les zones tendues. Parallèlement le secteur social a gardé son dynamisme.

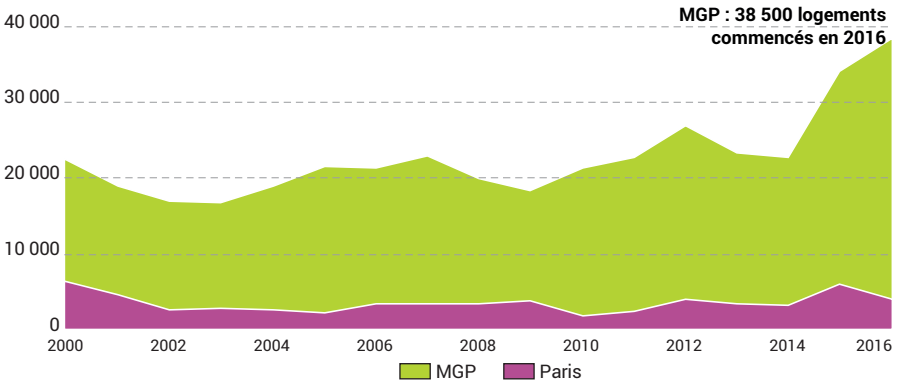
Géographiquement, une partie des communes se signale par une contribution à la construction très supérieure à la moyenne. Toutefois selon l'indicateur retenu, les communes les plus « bâtisseuses » ne sont pas les mêmes :

- **Le nombre de logements autorisés.** Sur la période 2011-2016, les communes de la MGP ont autorisé en moyenne 1 680 logements chacune tandis qu'une quinzaine de communes en autorisait plus de 3 500. **Ces communes ont en commun d'être densément bâties et peuplées.** Sept d'entre elles se trouvent en Seine-Saint-Denis (Montreuil, Saint-Denis, Aubervilliers, Noisy-le-Grand, Bagnolet, Romainville, Saint-

ÉVOLUTION DU NOMBRE DE LOGEMENTS AUTORISÉS DANS LA MGP



ÉVOLUTION DU NOMBRE DE LOGEMENTS COMMENCÉS DANS LA MGP



Source : DRIEA, estimation pour 2015 et 2016

Ouen), trois dans les Hauts-de-Seine (Nanterre, Boulogne-Billancourt, Issy-les-Moulineaux) et trois dans le Val-de-Marne (Ivry-sur-Seine, Vitry-sur-Seine, Créteil). Les 17e et 19e arrondissements parisiens (sans avoir rang de communes) franchissent aussi le seuil des 3 500 logements autorisés en 6 ans.

- **Le taux d'accroissement du parc dû à la construction.** Ce taux exprime le rapport entre le total des logements autorisés de 2011 à 2016 et le parc de logements recensé initialement en 2010. Si le taux moyen est de +6 % en six ans pour les communes de la MGP, une quinzaine d'entre elles obtiennent des taux très supérieurs, entre +15 % et +32 %. **Ce sont des communes de tailles variables mais en général de moindre taille, moins densément peuplées que la moyenne et éloignées du cœur aggloméré.** Sept sont situées dans le Val-de-Marne (Santeny, Villiers-sur-Marne, Valenton, Ivry-sur-Seine, Bonneuil, Chevilly-Larue, Limeil-Brévannes), trois en Seine-Saint-Denis (Romainville, Bagnolet, Rosny-sous-Bois), trois dans l'Essonne (Athis-Mons, Juvisy-sur-Orge, Morangis) et une dans les Hauts-de-Seine (Châtenay-Malabry).

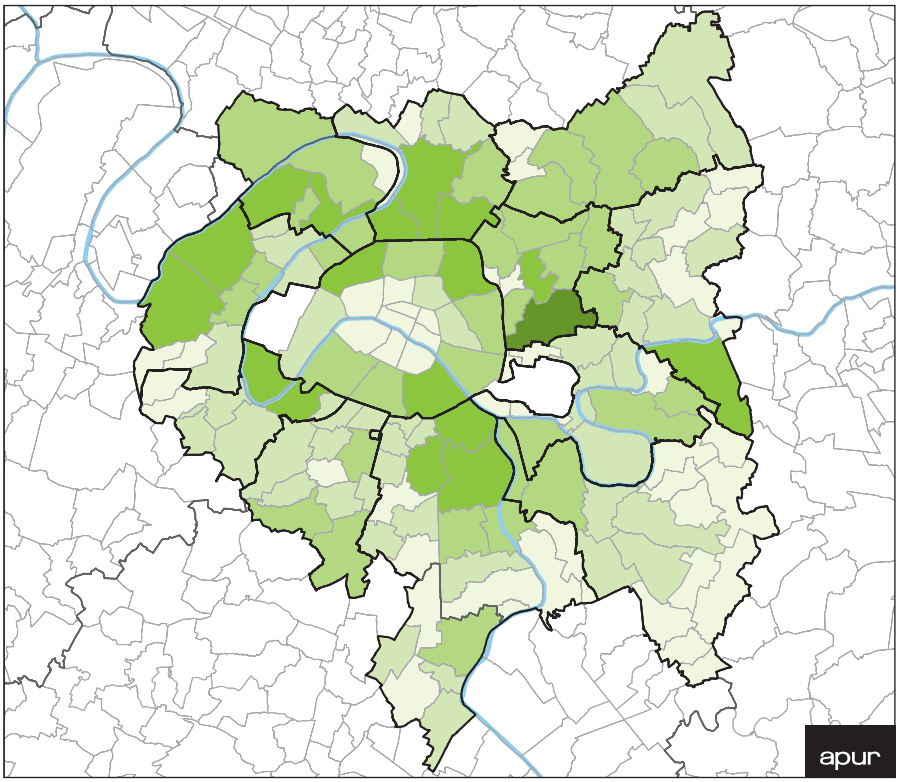
Bagnolet et Ivry-sur-Seine sont les seules communes à ressortir dans les deux approches de l'effort constructif. À l'échelle des EPT, le T12 Grand-Orly Seine Bièvre est dans la même situation : son parc grandit vite, que ce soit en chiffres absolus ou en accroissement relatif. Les EPT qui se distinguent par un apport important en chiffres absolus sont Grand-Orly Seine Bièvre (T12), Paris (T1) et Vallée Sud-Grand Paris (T2). Ceux qui se distinguent en accroissement relatif sont : Est Ensemble (T8), Plaine Commune (T6), Grand-Orly Seine Bièvre (T12) et Grand Paris Grand Est (T9).

TAUX D'ACCROISSEMENT DU PARC DE LOGEMENTS DÛ AUX LOGEMENTS AUTORISÉS (2011-2016)

	Parc de logements en 2011	Logements autorisés 2011-2016	Taux d'accroissement du parc dû aux logements autorisés (%)
T1 - Paris	1 356 074	29 960	2,2 %
T2 - Vallée Sud - Grand Paris	182 720	14 369	7,9 %
T3 - Grand Paris Seine Ouest	156 390	11 457	7,3 %
T4 - Paris Ouest La Défense	273 957	19 231	7,0 %
T5 - Boucle Nord de Seine	191 946	16 037	8,4 %
T6 - Plaine Commune	164 645	21 552	13,1 %
T7 - Paris Terres d'Envol	129 784	11 832	9,1 %
T8 - Est Ensemble	170 734	23 603	13,8 %
T9 - Grand Paris Grand Est	157 669	14 468	9,2 %
T10 - Paris Est Marne&Bois	237 959	14 218	6,0 %
T11 - Grand Paris Sud Est Avenir	125 826	11 455	9,1 %
T12 - Grand-Orly Seine Bièvre	292 630	32 079	11,0 %
MGP	**3 440 333**	**220 261**	**6,4 %**

Sources : Insee, recensements et DRIEA

LOGEMENTS AUTORISÉS EN VALEUR ABSOLUE

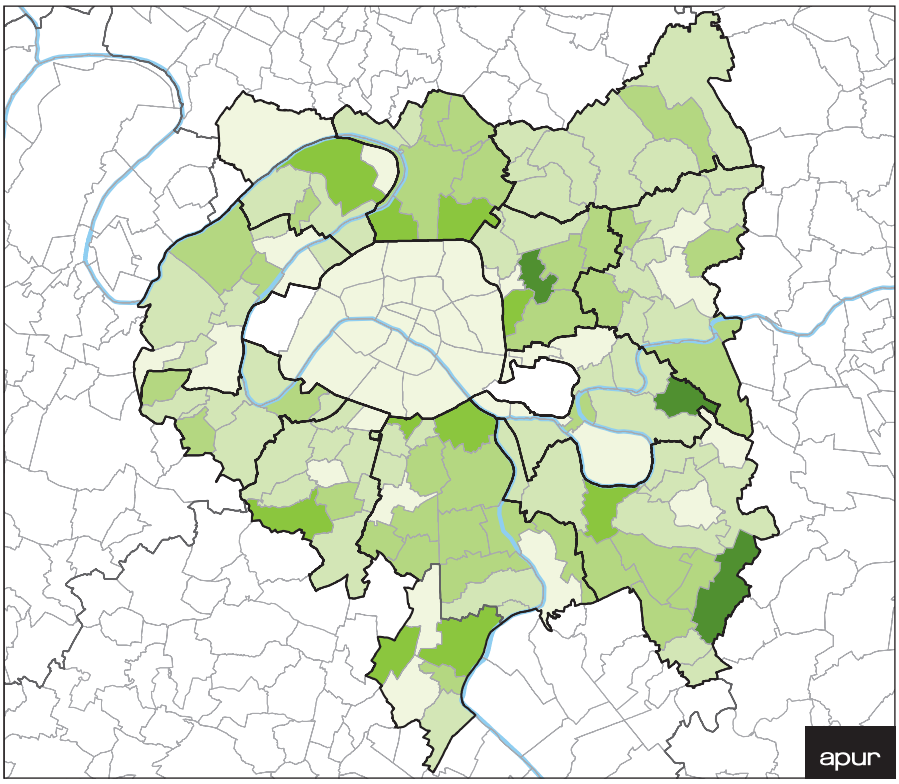


Nombre moyen annuel de logements autorisés à la construction, entre 2011 et 2016

- plus de 1 000
- de 500 à 1 000
- de 250 à 500
- de 100 à 250
- moins de 100

Source : DRIHL, SITADEL, date réelle, extraction au 28/07/2017

LOGEMENTS AUTORISÉS EN TAUX



Nombre de logements autorisés à la construction entre 2011 et 2016, rapporté au total des logements

- plus de 20 %
- de 15 à 20 %
- de 10 à 15 %
- de 5 à 10 %
- moins de 5 %

Source: DRIHL, SITADEL, date réelle, extraction au 28/07/2017, Recensement de la population (Insee) - 2014

Le SDRIF a décliné l'objectif régional à l'échelle départementale. À l'échelle des quatre départements centraux, Paris, les Hauts-de-Seine, la Seine-Saint-Denis et le Val-de-Marne, l'objectif global est de 38 885 logements annuels. Le SRHH adopté le 6 novembre 2017 a fixé à 38 000 l'objectif annuel de logements attendus dans la Métropole du Grand Paris.

Départements	Objectifs annuels de construction à l'horizon 2030
Paris	4 500
Hauts-de-Seine	11 600
Seine-Saint-Denis	11 641
Val-de-Marne	9 144
Paris + Petite couronne	38 885
Grande couronne	33 120
Ile-de-France	70 000

Source : SDRIF Ile-de-France, 2014

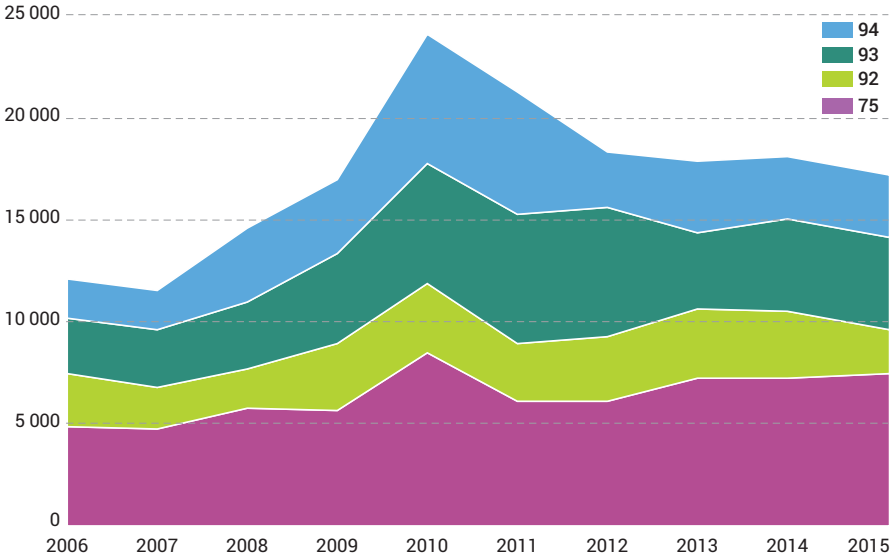
En logements commencés, l'objectif a été frôlé en 2016 avec 38 500 logements commencés selon les données Sitadel2.

En logements autorisés, l'objectif a été frôlé ou dépassé en 2011, 2015 et 2016. À l'échelle des quatre départements, il est arrivé ces dernières années que l'objectif soit dépassé à Paris (2011, 2012, 2014, 2015, 2016), en Seine-Saint-Denis (2011, 2012, 2015, 2016) et dans le Val-de-Marne (2015, 2016). Dans les Hauts-de-Seine, l'objectif départemental est toujours resté hors de portée.
L'écart qui demeure entre objectifs et réalisations renvoie aux difficultés structurelles de la construction dans la MGP, présentes tant dans le secteur social que dans le secteur privé.

Une décélération dans la mise en service de nouveaux logements sociaux

Le logement social contribue fortement à l'effort constructif à l'échelle de Paris et de la première couronne. Selon les statistiques d'agréments, **17 800 logements sociaux ont été financés en moyenne dans les territoires de la Métropole de 2010 à 2015.**
Les données du Répertoire du Parc Locatif Social (RPLS) confirment l'ordre de grandeur. De 2006 à 2015, 17 200 logements sociaux par an en moyenne ont été nouvellement mis en service à l'échelle de Paris et de la 1re couronne. Tous ne sont pas neufs, une nouvelle mise en service pouvant résulter de l'acquisition d'un immeuble existant par un bailleur social ou d'un conventionnement. Mais pour la plus grande part, les « mises en service » correspondent à des constructions neuves.

LOGEMENTS SOCIAUX MIS EN SERVICE DANS LES 4 DÉPARTEMENTS DE PETITE COURONNE



Source : RPLS et bilan de la délégation des aides à la pierre du 92 pour les années 2007-2012

© Apur - David Boureau

Immeubles d'habitation récents – ZAC du Fort d'Issy, Issy-les-Moulineaux

La reprise du marché du logement neuf dans la Métropole s'inscrit dans la dynamique du Grand Paris et du réseau de transport Grand Paris Express.

Le nombre des mises en service a augmenté continûment de 2006 à 2010 avant de connaître un recul les cinq années suivantes (voir graphique). Sur les 10 années observées (2006-2015), les contributions les plus fortes ont été celles de Paris (37,0 %) et de la Seine-Saint-Denis (26,1 %) devant celles du Val-de-Marne (20,6 %) et des Hauts-de-Seine (16,2 %).

Au cours des années 2006-2015, la législation SRU a stimulé le logement social dans les communes concernées mais des facteurs de freinage ont joué en sens inverse : difficulté de mobilisation du foncier, coût des opérations, coûts des équipements et des services aux nouveaux habitants, recours…

Un regain d'activité dans les ventes de logements neufs

Les ventes de logements neufs recensées par l'Observatoire du Logement Neuf des ADIL d'Ile-de-France2 représentent selon les années un effectif de 6 000 à 9 000 logements sur le territoire formé par Paris et les 3 départements de la première couronne, si l'on met de côté deux années exceptionnelles : 2008 marquée par un fort recul des ventes lié à la crise (4 451 mises en ventes en 2008) et 2016 marquée au contraire par une très forte progression des ventes (14 200 en 2016).

Les trois départements de première couronne ont connu en 2016 une année exceptionnelle avec plus de 4 000 logements neufs vendus dans chacun d'eux, soit presque un doublement par rapport aux années antérieures. À Paris, le nombre de ventes est moins élevé quoique là aussi en augmentation (875 en 2016).

La reprise du marché du logement neuf dans la Métropole s'inscrit dans la dynamique du Grand Paris et du réseau de transport Grand Paris Express qui viendra bientôt desservir les territoires. En plus de cette perspective favorable, avec la Loi du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement, les cessions de terrains publics et le démarrage de nouveaux programmes ont été favorisés. De même, la fusion des opérateurs fonciers à travers la création de l'EPF Ile-de-France semble avoir un effet d'accélérateur sur la production. L'Aide aux Maires bâtisseurs semble avoir aussi un effet bénéfique sur le secteur du logement neuf. Enfin, diverses mesures de simplification des documents d'urbanisme commencent à porter leurs fruits. La réforme du règlement du Plan local d'urbanisme (PLU) de 2015, prend mieux en compte les diversités locales et donne plus de flexibilité aux maires.

NOMBRE DE VENTES DE LOGEMENTS NEUFS EN 2016

Année	Paris	Hauts-de-Seine	Seine-Saint-Denis	Val-de-Marne	total
2006	760	3 453	2 313	2 564	9 090
2007	701	2 983	2 036	1 884	7 604
2008	332	1 613	1 502	1 004	4 451
2009	421	3 277	1 829	1 945	7 472
2010	658	3 815	2 537	2 074	9 084
2011	830	2 853	2 098	1 668	7 449
2012	720	2 302	1 849	1 378	6 249
2013	722	2 026	2 087	1 880	6 715
2014	626	1 928	2 134	1 474	6 162
2015	770	2 262	2 530	2 052	7 614
2016	875	4 812	4 503	4 010	14 200

Source : Observatoire du Logement Neuf des ADIL d'Ile-de-France, Note de conjoncture 2016

2 — Observatoire du Logement Neuf des ADIL d'Ile-de-France, Note de conjoncture annuelle 2016.

Selon l'Observatoire du Logement Neuf des ADIL d'Ile-de-France en 2016, la typologie des programmes en première couronne privilégie les 3 pièces (35 %) et les 2 pièces (30 %). Viennent ensuite les 4 pièces (20 %), les studios (10 %) et enfin les 5 pièces et plus (5 %). Paris s'écarte de cette répartition type avec une proportion plus importante de 2 pièces (35 %) et de studios (18 %).

Sur la longue période (2000-2015), une convergence apparaît entre les Hauts-de-Seine et la Seine-Saint-Denis : les volumes vendus dans ces deux départements sont désormais assez proches (aux environs de 4 000 logements neufs vendus par an) alors qu'à la fin des années 1990, on enregistrait trois fois plus de ventes dans les Hauts-de-Seine qu'en Seine-Saint-Denis.

En matière de prix, Paris reste le département le plus cher (12 374 €/m² pour un logement collectif disponible neuf) suivi par les Hauts-de-Seine (6 504 €/m²) et le Val-de-Marne qui dépasse à la fin 2016 les 5 000 €/m². Avec un prix moyen de 4 334 €/m², la Seine-Saint-Denis demeure le département le plus abordable de première couronne.

Les aides à l'accession (PTZ) touchent un public jeune et relativement aisé. Les données disponibles sont régionales : selon les Adil, les 26-35 ans constituent le public majoritaire ayant obtenu un PTZ en 2014 en Ile-de-France. Près des trois quarts des bénéficiaires franciliens d'un PTZ (74 %), tous types d'opérations confondus, sont locataires du parc privé. Si l'on inclut les locataires HLM, la part des locataires s'élève à 80 %. Par ailleurs, 17 % des Franciliens ayant acquis un logement en mobilisant un PTZ vivent chez leurs parents. Trois quarts des opérations où un PTZ a été accordé concernent l'achat d'un logement neuf. La CSP des bénéficiaires du PTZ qui prédomine dans l'ensemble de la région est celle des employés, à 38 %, suivie par les cadres (27 %) et les professions intermédiaires (21 %). La situation de Paris est singulière, où près des deux-tiers des bénéficiaires d'un PTZ en 2014 (63 %) sont cadres.
En Ile-de-France, les bénéficiaires d'un PTZ sont principalement des ménages « aisés » (40 %) ou « très aisés »[3] (36 %), loin devant les ménages « modestes » (18 %) et très modestes (6 %). À Paris, il est à noter que 89 % des ménages bénéficiaires sont « très aisés ».

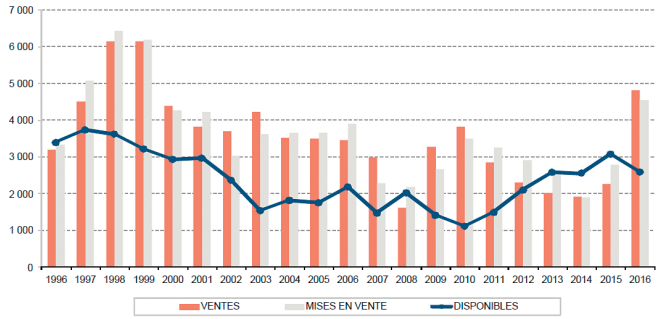
Sur le sujet assez mal documenté de la promotion privée, un récent mémoire de thèse[4] apporte des constats intéressants sur la longue période (1980-2015) :

- **Une activité accrue en première couronne**. À partir des années 2000, l'activité de la promotion privée en Ile-de-France s'est renforcée dans les communes de la première couronne alors qu'elle faiblissait en grande couronne. L'activité de la promotion privée, qui était très minoritaire dans les communes de la première couronne au cours de la période 1984-2000, y est devenue franchement majoritaire dans beaucoup d'entre elles dans la période 2001-2011.
- **Une montée du collectif au détriment de l'individuel.** Alors qu'au milieu des années 1980, l'individuel représentait 40 % des ventes à égalité avec le collectif, il a décliné à partir du début des années 1990 pour s'établir à 10 % des ventes au début des années 2010. Cette évolution est attribuée au succès des dispositifs d'investissement locatif qui favorisent a priori des logements collectifs et relativement centraux ainsi qu'à la redynamisation démographique de la partie centrale de l'agglomération parisienne à partir des années 1990.
- **Une dimension cyclique.** Alors que la production de logement social dépend de financements d'origine publique sans lien direct avec les cycles économiques, la dimension cyclique est un marqueur de la promotion privée. La crise de 2006-2008 a marqué l'entrée en récession de la promotion privée : moins de ventes mais sans

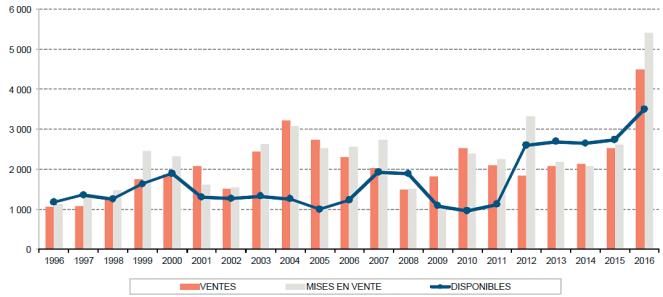
3 — La population est ici divisée en quatre tranches grâce au calcul des revenus disponibles par unité de consommation : les ménages très aisés, aisés, modestes et très modestes.
4 — La production de logements neufs par la promotion privée en Ile-de-France (1984-2012) : marchés immobiliers et stratégies de localisation. Emmanuel Trouillard - janvier 2015.

ÉVOLUTION ANNUELLE DES VENTES DE LOGEMENTS NEUFS (EN NOMBRE DE LOGEMENTS)

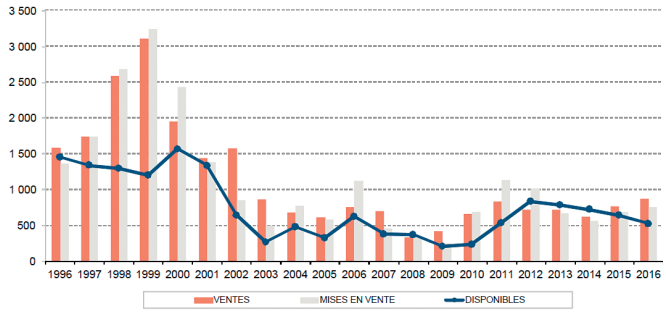
Hauts-de-Seine



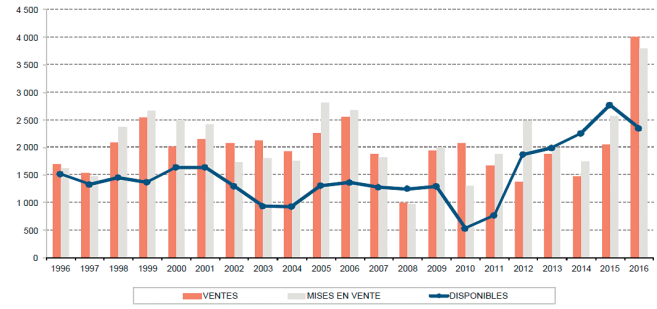
Seine-Saint-Denis



Paris



Val-de-Marne



Source : Observatoire du Logement Neuf des ADIL d'Ile-de-France, Note de conjoncture 2016

baisse notable des prix. Portés par l'allongement de la durée moyenne des prêts et la baisse des taux d'intérêt, les prix sont repartis à la hausse de 2011 à 2015.

- **Des opérations plus grandes.** La taille médiane des opérations en collectif a augmenté sans discontinuer pour atteindre 45 logements par opération en 2012 au lieu de 25 à 35 dans les années 1990.
- **Un impact croissant des dispositifs fiscaux.** À partir du milieu des années 1980, on remarque un impact croissant de la fiscalité sur l'activité de la promotion privée. Une segmentation s'opère, de plus en plus nette, entre des logements destinés à la propriété occupante et des produits destinés aux investisseurs particuliers. Les pics de vente de la promotion privée s'observent au moment de la clôture du dispositif Périssol (386 opérations écoulées et environ 14 800 logements vendus au 1er semestre 1999) et à la fin du dispositif Scellier (276 opérations écoulées et 15 200 logements vendus au 2e semestre 2010). Il s'agit des deux dispositifs ayant eu le plus de succès sur la période.

Un marché des logements anciens tendu et des prix élevés

Avec 95 000 logements anciens vendus en 2016 à Paris et en première couronne, le marché renoue avec le haut niveau d'activité des années 1999 à 2007. La croissance de l'activité s'est poursuivie en 2017 qui devrait être une année exceptionnelle, avec des volumes de ventes de logements qui dépassent largement les niveaux de la « période haute » de 1999-2007. Depuis la crise de 2008, l'activité du marché a connu des mouvements alternés de baisse (2008-2009, 2011-2012) et de hausse (2010, 2013) sans que se dégage une tendance claire, mais l'année 2016 marque une nette reprise des ventes dans la Métropole qui se poursuit en 2017.

Un rythme de mutations qui s'accélère, des prix proches des plus-hauts historiques

En 2016, et surtout en 2017, à l'exception de Paris où les ventes progressent à un rythme modéré comparé au reste de la région (+3 % en un an contre +13 % sur l'ensemble de la Petite Couronne), les volumes de ventes sont en forte hausse dans le Val-de-Marne (+19 % de 2016 à 2017, et + 11 % de 2015 à 2016), dans les Hauts-de-Seine (+ 12 % de 2016 à 2017, et une même croissance de 2015 à 2016) et en Seine-Saint-Denis (+8 % de 2016 à 2017 après + 17 % de 2015 à 2016). L'activité en petite couronne a atteint en 2017 un record historique sur la période 1991-2017.

Les prix des appartements ont atteint leurs plus hauts niveaux historiques en 2011-2012 (8 460 €/m² à Paris, 5 450 €/m² dans les Hauts-de-Seine, 3 340 €/m² en Seine-Saint-Denis, 4 350 €/m² dans le Val-de-Marne). De 2011 à 2015, les prix se sont légèrement érodés mais en 2016 ils se rapprochent à nouveau des plus hauts historiques, et les ont dépassés au cours de l'année 2017 (au 3e trimestre 2017, 8 940 €/m² à Paris avec une hausse de +7,8 % en un an, 5 610 €/m² dans les Hauts-de-Seine, 3 370 €/m² en Seine-Saint-Denis, 4 410 €/m² dans le Val-de-Marne). Les hausses annuelles de prix observées sont plus fortes à mesure que l'on s'approche de Paris.

Compte tenu de l'inflation, les années 2011-2016 ont tout de même correspondu à une baisse de 4 % à 5 % en euros courants.

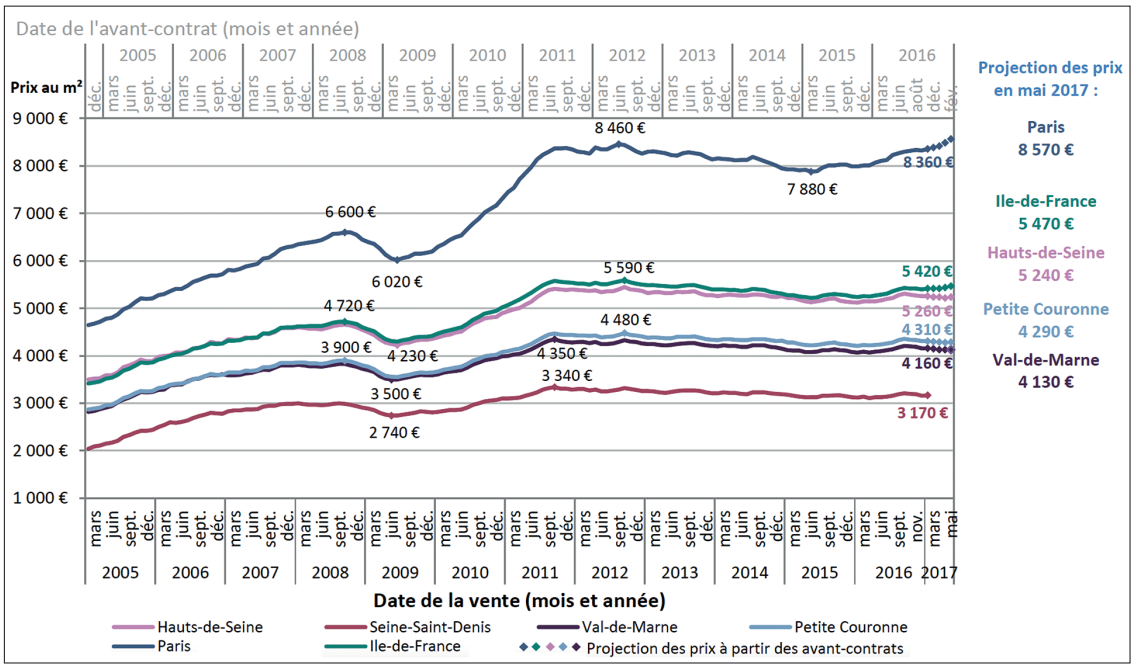
Selon les données de la Chambre des Notaires, c'est à Paris que le prix de vente médian des appartements anciens est le plus élevé en 2016 : il dépasse 7 000 €/m² dans tous les arrondissements (sauf le 19e) et 9 000 €/m² dans les arrondissements centraux et dans le 16e arrondissement. Hors Paris ce sont les communes à l'ouest de la Métropole, celles qui composent le T3-Grand Paris Seine Ouest et le T4-Paris Ouest La Défense, qui présentent les prix médians les plus élevés, et notamment Boulogne-Billancourt, Neuilly-sur-Seine et Levallois-Perret. Le niveau des prix diminue au fur et à mesure que l'on s'éloigne du cœur de l'agglomération. Les communes des territoires non limitrophes de Paris sont celles pour lesquelles les prix sont les plus faibles (souvent inférieurs à 3 000 €/m²).

Une valorisation plus forte des secteurs centraux. La géographie des prix des logements renvoie à la géographie sociale du territoire qu'elle contribue à entretenir. Dans la période récente, les évolutions de prix n'ont pas transformé la géographie initiale mais l'ont fait évoluer.
Le diagnostic du SRHH insiste sur le point suivant : « *Si la hausse des prix a conduit à une plus forte valorisation des espaces les moins valorisés (les plus fortes*

La géographie des prix des logements renvoie à la géographie sociale du territoire qu'elle contribue à entretenir.

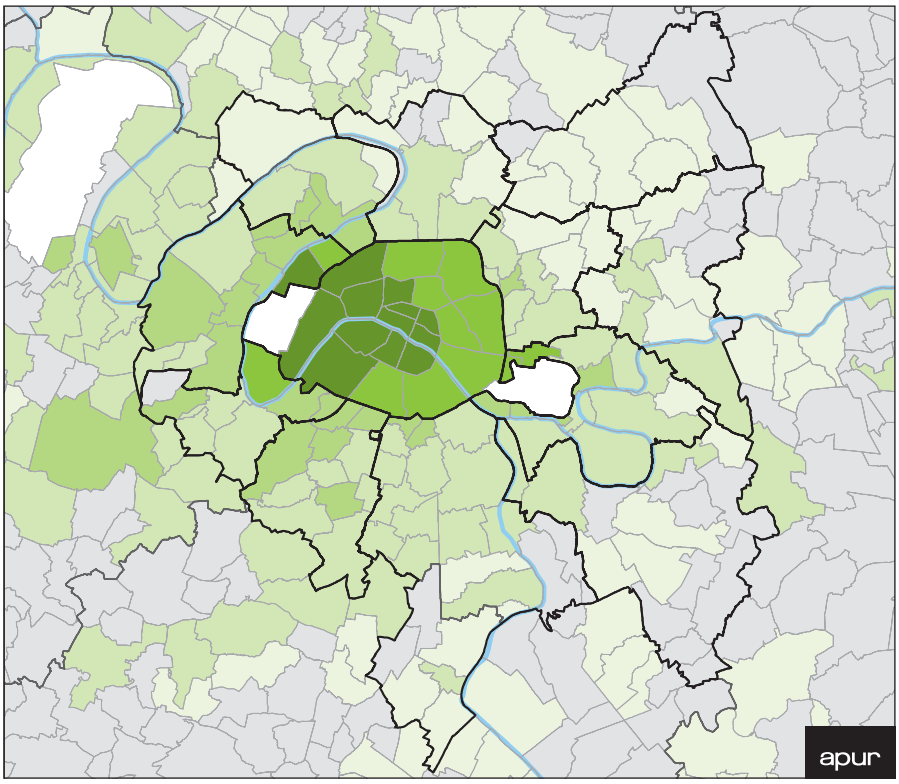
valorisations s'observant en Seine-Saint-Denis entre 2000 et 2011), ces évolutions ne remettent pas en cause la hiérarchie des marchés. La valorisation des territoires les moins valorisés n'a pas été suffisante pour corriger les écarts initiaux, qui se sont creusés. On observe néanmoins une revalorisation de la centralité, les plus fortes hausses étant observées en petite couronne entre 2001 et 2011 ».

ÉVOLUTION DU PRIX AU M² DES APPARTEMENTS ANCIENS ENTRE 2005 ET 2017



Source : Chambres des Notaires Ile-de-France

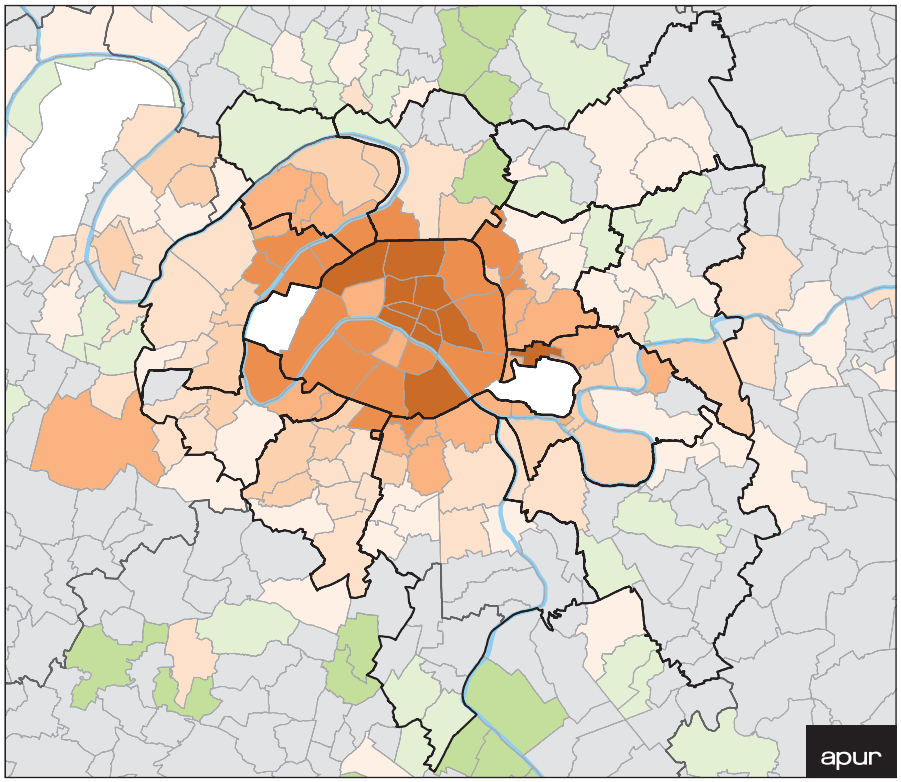
PRIX DE VENTE DES APPARTEMENTS ANCIENS (AU 3E TRIMESTRE 2017)



Prix médian des appartements anciens vendus libres à usage d'habitation

- plus de 9 000 €/m²
- de 7 000 à 9 000 €/m²
- de 5 000 € à 7 000 €/m²
- de 3 000 à 5 000 €/m²
- moins de 3 000 €/m²
- donnée indisponible

Source : Chambre des Notaires de Paris - 2017



ÉVOLUTION DES PRIX DE VENTE DES APPARTEMENTS ANCIENS

Évolution des prix de vente entre 2007 et 2017

HAUSSE
- plus de 50 %
- de 40 à 50 %
- de 30 à 40 %
- de 20 à 30 %
- de 10 à 20 %
- moins de 10 %

BAISSE
- plus de -10 %
- moins de -10 %

- donnée indisponible

Source : Chambre des Notaires de Paris - 2007 et 2017

Des prix de vente déconnectés du pouvoir d'achat des ménages

Ainsi les prix des logements anciens se maintiennent à des niveaux records et sont même repartis à la hausse en 2017 malgré la situation de crise à l'échelle du pays et la stagnation du pouvoir d'achat des ménages. L'explication économique réside dans la baisse des taux d'intérêt et leur maintien à un niveau bas qui, couplée à l'allongement de la durée des prêts, a fait monter le « pouvoir d'achat immobilier » des ménages. Selon une étude du Crédit foncier, *« Le passage d'un taux moyen de 4,8 % en 2008 à 1,9 % au 1er semestre 2016 (soit une baisse de 60 % de la charge d'intérêts) permet à un ménage, pour une mensualité et une durée identiques, d'emprunter 30 % de plus. Les prix immobiliers ayant par ailleurs stagné (+1 %), il en résulte un gain total de pouvoir d'achat immobilier cumulé de 29 %. Historiquement, la France est un des pays européens où les taux de crédit immobilier, bien que fixes, sont les plus bas*[5] *».*

Selon Jacques Friggit, expert du conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD), la situation du marché est caractérisée par une déconnexion entre les prix des logements et le pouvoir d'achat qui ne peut perdurer à terme[6]. Depuis 2005, l'indice du prix des logements rapporté au revenu disponible par ménage se situe aux environs de 1,8 alors qu'il se maintient historiquement dans un « tunnel » qui va de 0,9 à 1,1. Selon cette analyse le retour de l'indice à l'intérieur du tunnel n'est qu'une question de temps. Ce retour aura lieu, sauf si les taux d'intérêt restent durablement à leur bas niveau actuel. Selon cet expert, l'alternative se situe entre un scénario rapide avec une baisse des prix de 35 % à 40 % en 5 à 8 ans et un scénario lent qui se traduirait par une stabilité des prix en monnaie nominale pendant 15 à 20 ans.

Les prix des logements anciens se maintiennent à des niveaux records et sont même repartis à la hausse en 2017 malgré la situation de crise à l'échelle du pays et la stagnation du pouvoir d'achat des ménages.

Selon d'autres experts[7], le scénario de baisse des prix n'a rien d'inéluctable et semble infirmé par l'évolution récente des prix. Même si le « tunnel de Friggit » a pu traduire un certain temps le constat statistique d'une stabilité du ratio prix/revenu, aucun argument ne garantit cette stabilité dans le temps. Différents facteurs peuvent faire varier le poids de la dépense de logement. En particulier, l'augmentation de l'espérance de vie renforce l'intérêt de l'achat immobilier en ce qu'elle allonge le temps de jouissance du bien. D'où un impact possible sur le prix que les acquéreurs sont prêts à consentir. Le fait que de nombreux pays aient été touchés en même temps que la France par un mouvement de hausse des prix des logements donne du crédit à ces tentatives d'explication basées sur les grandes tendances de la démographie.
D'autres analyses, comme celles des notaires de Paris Ile-de-France, anticipent plutôt un scénario de quasi-stabilité au moins dans le court terme, avec un niveau d'activité maintenu et des prix en hausses modérées[8].

Des accédants plus aisés et des effets d'éviction par réduction du champ des possibles pour les ménages modestes

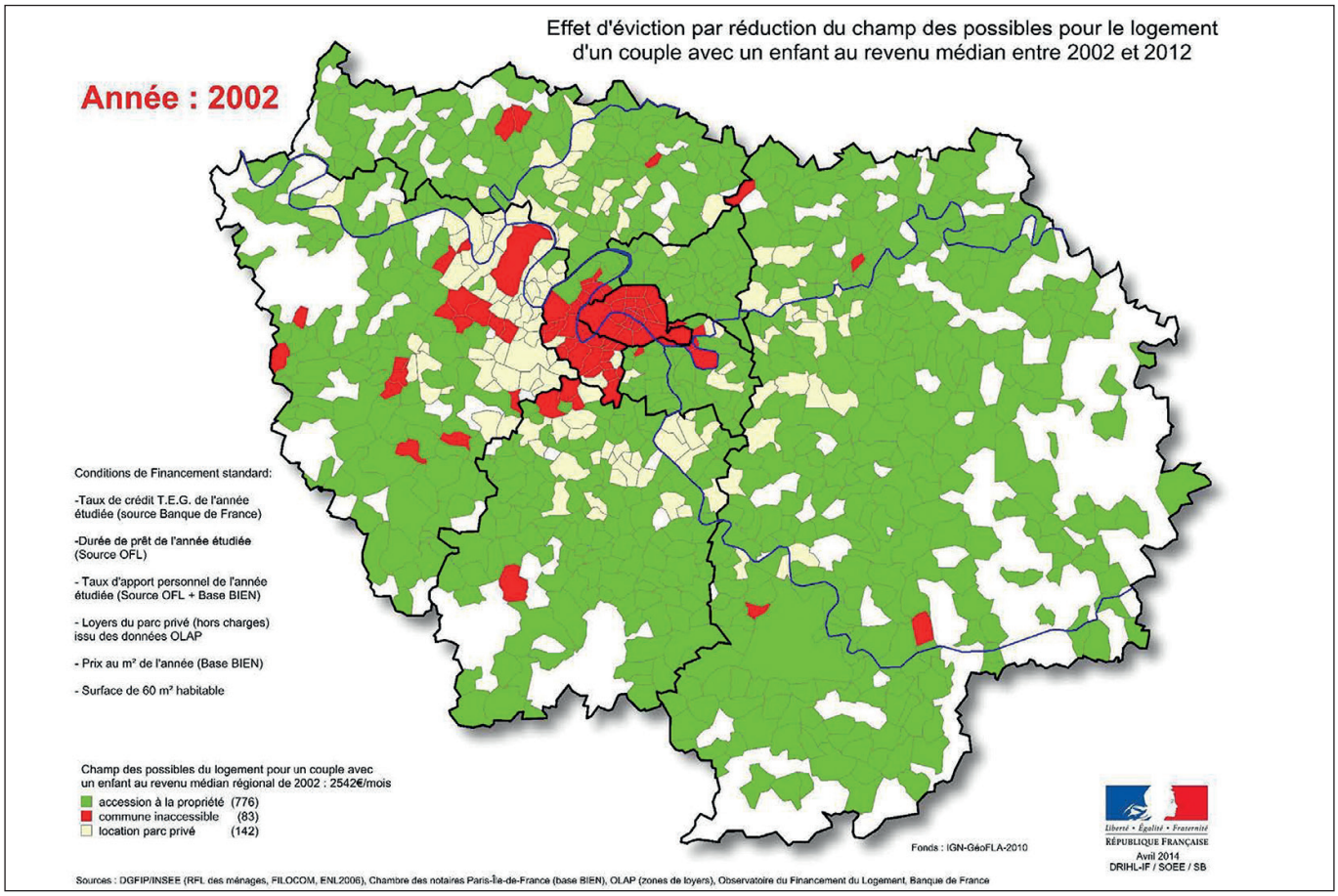
Selon les données FILOCOM 2015, le revenu médian d'un ménage dans la MGP s'établit à 21 584 € par an et par unité de consommation en 2015. Le revenu médian d'un ménage qui est propriétaire occupant de son logement est de 30 037 € contre 20 240 € pour un locataire dans le parc privé et 14 119 € pour un locataire dans le parc social. Les écarts de revenu sont marqués entre les ménages propriétaires et les locataires, ils le sont moins entre les locataires du parc privé et les locataires du parc social.

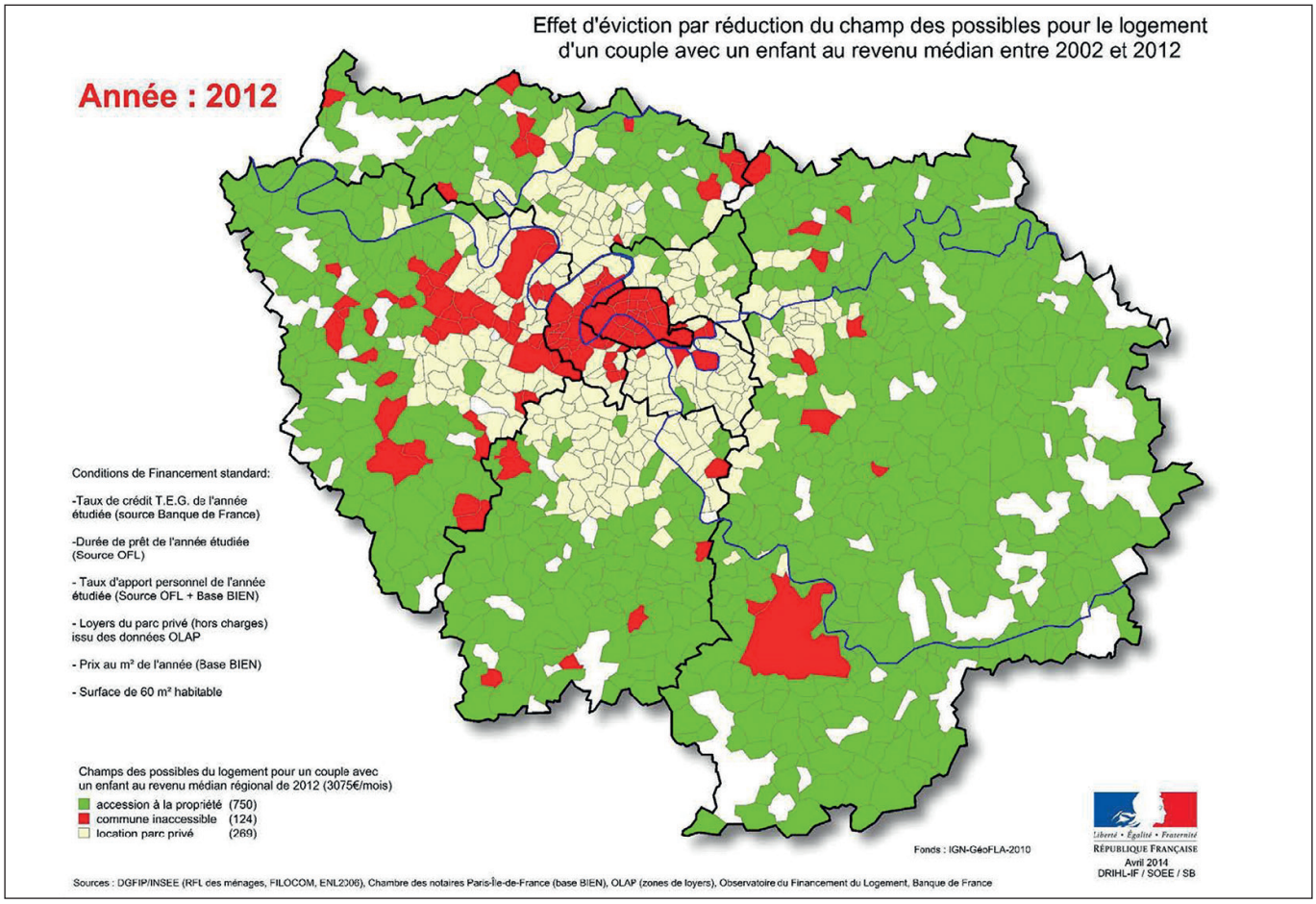
Ces données montrent que la hausse des prix des logements a restreint le champ des acquéreurs, excluant les ménages les moins aisés et les plus jeunes. Ce phénomène affecte en particulier les occupants du parc social, nettement moins nombreux à s'orienter vers la propriété entre 2006 et 2013 que dans la période précédente. Pour Jean-Claude Driant, c'est la marque d' « *une évolution sensible des trajectoires vers la propriété* » marquée surtout par le recul de la primo accession chez les locataires du parc social, surtout dans l'agglomération de Paris[10]. Pour décrire la situation, Jean-Claude Driant a recours à la comparaison suivante : début 2017, avec 200 000 €, un ménage pouvait acheter 256 m² à Nevers, 114 m² à Albi, 79 m² à Toulouse 55 m² à Nice, 83 m² à Bobigny, 66 m² à Champigny-sur-Marne, 40 m² à Sceaux 29 m² dans l'arrondissement le moins cher de Paris et 19 m² dans l'arrondissement le plus cher, soit un rapport de 1 à 13.

Les cartes ci-après, bien que datant de 2012, illustrent le phénomène de la déconnexion entre les prix et les revenus. Elles sont extraites du recueil *Repères 2014 : Construire et rénover des logements pour tous, mettre à l'abri, héberger et loger les plus démunis*, réalisé par la DRIHL. Les cartes montrent que le nombre de communes accessibles pour un ménage de 3 personnes au revenu moyen s'est considérablement réduit entre 2002 et 2012. L'accès à la location dans le parc privé, comme à la propriété se reporte au-delà des limites de la MGP.

Le porter-à-connaissance de l'État met l'accent sur la production à grande échelle de logements à prix maîtrisé, répondant aux besoins des habitants et à leur capacité financière, qui apparaît comme un enjeu majeur pour la cohésion sociale et le fonctionnement métropolitain. La déconnexion constatée entre le niveau des prix du logement (loyers, acquisitions) et leurs revenus affecte les conditions de vie d'un grand nombre d'habitants. Elle se traduit par le mal-logement, la suroccupation, l'éloignement des lieux de travail. Ces difficultés pèsent sur l'attractivité de la Métropole et contribuent à l'existence d'un déficit migratoire.

5 — « Comment les ménages européens ont-ils profité de la baisse des taux d'intérêt de crédit immobilier ? » Étude du Crédit Foncier - décembre 2016.
6 — http://www.cgedd.fr/prix-immobilier-presentation.pdf Cours - Immobilier – 2017 - ENTPE. J. Friggit (CGEDD). Les points de vue exprimés n'engagent que le conférencier.
7 — Cf. « Prix des logements et durée de la vie », Jean Bosvieux, 11/07/2017, Politiquedulogement.com.
8 — http://www.notaires.paris-idf.fr/presse/conferences-presse-immobilieres/.
9 — Les conditions de logement en Ile-de-France, édition 2017, d'après l'enquête nationale logement, DRIEA et DRIHL Ile-de-France, Apur, Insee, IAU Ile-de-France.
10 — Mobilité résidentielle et crise du logement, par Jean-Claude Driant le 2 septembre 2016. Politique du logement.com.


Effet d'éviction par réduction du champ des possibles pour le logement
d'un couple avec un enfant au revenu médian entre 2002 et 2012
Année : 2002
Conditions de Financement standard:
-Taux de crédit T.E.G. de l'année étudiée (source Banque de France)
-Durée de prêt de l'année étudiée (Source OFL)
- Taux d'apport personnel de l'année étudiée (Source OFL + Base BIEN)
- Loyers du parc privé (hors charges) issu des données OLAP
- Prix au m² de l'année (Base BIEN)
- Surface de 60 m² habitable
Champ des possibles du logement pour un couple avec un enfant au revenu médian régional de 2002 : 2542€/mois
accession à la propriété (776)
commune inaccessible (83)
location parc privé (142)
Fonds : IGN-GéoFLA-2010
Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Avril 2014
DRIHL-IF / SOEE / SB
Sources : DGFIP/INSEE (RFL des ménages, FILOCOM, ENL2006), Chambre des notaires Paris-Île-de-France (base BIEN), OLAP (zones de loyers), Observatoire du Financement du Logement, Banque de France


Effet d'éviction par réduction du champ des possibles pour le logement
d'un couple avec un enfant au revenu médian entre 2002 et 2012
Année : 2012
Conditions de Financement standard:
-Taux de crédit T.E.G. de l'année étudiée (source Banque de France)
-Durée de prêt de l'année étudiée (Source OFL)
- Taux d'apport personnel de l'année étudiée (Source OFL + Base BIEN)
- Loyers du parc privé (hors charges) issu des données OLAP
- Prix au m² de l'année (Base BIEN)
- Surface de 60 m² habitable
Champs des possibles du logement pour un couple avec un enfant au revenu médian régional de 2012 (3075€/mois)
accession à la propriété (750)
commune inaccessible (124)
location parc privé (269)
Fonds : IGN-GéoFLA-2010
Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Avril 2014
DRIHL-IF / SOEE / SB
Sources : DGFIP/INSEE (RFL des ménages, FILOCOM, ENL2006), Chambre des notaires Paris-Île-de-France (base BIEN), OLAP (zones de loyers), Observatoire du Financement du Logement, Banque de France

Le parc locatif libre reste majoritairement constitué de petits logements. Il comprend 58 % de 1 et 2 pièces. Il constitue un véritable atout pour la mobilité.

Un parc locatif libre composé de petits logements à loyers élevés

Les données de l'Observatoire des loyers de l'agglomération parisienne (OLAP) illustrent la diversité des niveaux de loyers pratiqués au sein de la Métropole du Grand Paris et l'hétérogénéité des territoires. Selon une analyse réalisée par l'OLAP pour la DRIHL en 2016, la MGP représente 73 % du **parc locatif privé non meublé** de la région avec **près de 845 000 logements**, situés presque pour moitié à Paris.

Globalement les loyers de l'agglomération parisienne (18,00 €/m²) sont nettement plus élevés que ceux observés en province (10,10 €/m² en 2017). Le loyer moyen atteint 22,80 €/m² à Paris, cette moyenne étant dépassée dans les 6e, 7e, 8e et 16e arrondissements.
Dans les territoires métropolitains hors Paris, dont la population varie de 300 000 à près de 700 000 habitants, le parc locatif libre est beaucoup moins présent et inégalement réparti, variant du simple au triple entre Paris Terres d'Envol (T7, 19 000 logements) et Paris Ouest La Défense (T4, 66 000 logements). Les communes limitrophes de Paris (T1) présentent les loyers les plus élevés même s'ils n'atteignent pas les niveaux observés dans la capitale. Dans le découpage en 28 zones retenu par l'OLAP, le loyer au m² varie largement du simple au double (de 10,10 à 24,30 €/m² de loyer moyen) entre la zone la moins chère (zone 25) et la plus chère (zone 1).

Après plusieurs années de hausse, l'analyse de l'évolution 2016-2017 montre une stabilité des loyers dans l'agglomération parisienne. Le rapport 2017 de l'OLAP précise ainsi que « *la hausse des loyers privés est ainsi, en 2016, pour la première fois sur la dernière décennie, inférieure à celle de l'indice des prix à la consommation sur la même période : + 0,6 %* » [11]. Toutefois sur la longue période en 2007 le loyer moyen mensuel était de 17,60 € à Paris et 14,70 € dans l'agglomération parisienne.

À noter qu'en novembre 2017, le tribunal administratif de Paris a annulé les trois arrêtés pris par le Préfet depuis le 1er août 2015 encadrant les loyers à Paris. Le juge administratif a estimé que ces trois arrêtés auraient dû — pour être conformes à la loi — concerner non pas seulement Paris mais toute l'agglomération parisienne qui compte 412 communes. Le gouvernement a fait appel de ce jugement, mais cet appel ne sera pas suspensif. La même décision de justice était intervenue pour les mêmes motifs à Lille en octobre 2017. La possibilité d'encadrement des loyers, instauré par la loi Alur du 24 mars 2014, avait pour objectif de stopper l'augmentation des loyers, prévoyant qu'à la signature d'un nouveau bail ou lors d'un renouvellement, le loyer d'un logement ne puisse excéder de 20 % un loyer de référence fixé par arrêté préfectoral, ni lui être inférieur de 30 %.

Le rôle essentiel du parc locatif libre pour la mobilité des ménages

Le parc locatif libre reste majoritairement constitué de petits logements. Il comprend 58 % de 1 et 2 pièces. Il constitue un véritable atout pour la mobilité. Selon les données de l'Enquête logement 2013, ce parc accueille 50 % des ménages installés depuis moins de 4 ans.

Dans la période récente, l'évolution du parc locatif libre a été marquée par :

- Une évolution en faveur du meublé, parfois à usage touristique (Paris)
- Une tendance récente à la « quasi-stabilité des loyers » [12] observée par l'OLAP lors des emménagements. Pour autant, le loyer moyen au m² de l'agglomération parisienne reste supérieur de 60 % à 100 % à celui des grandes agglomérations de province.
- Un rôle de plus en plus déterminant des aides au logement pour rendre supportables les loyers pratiqués dans la MGP. Près d'un million de foyers franciliens perçoivent une aide au logement et leur nombre est en constante augmentation.

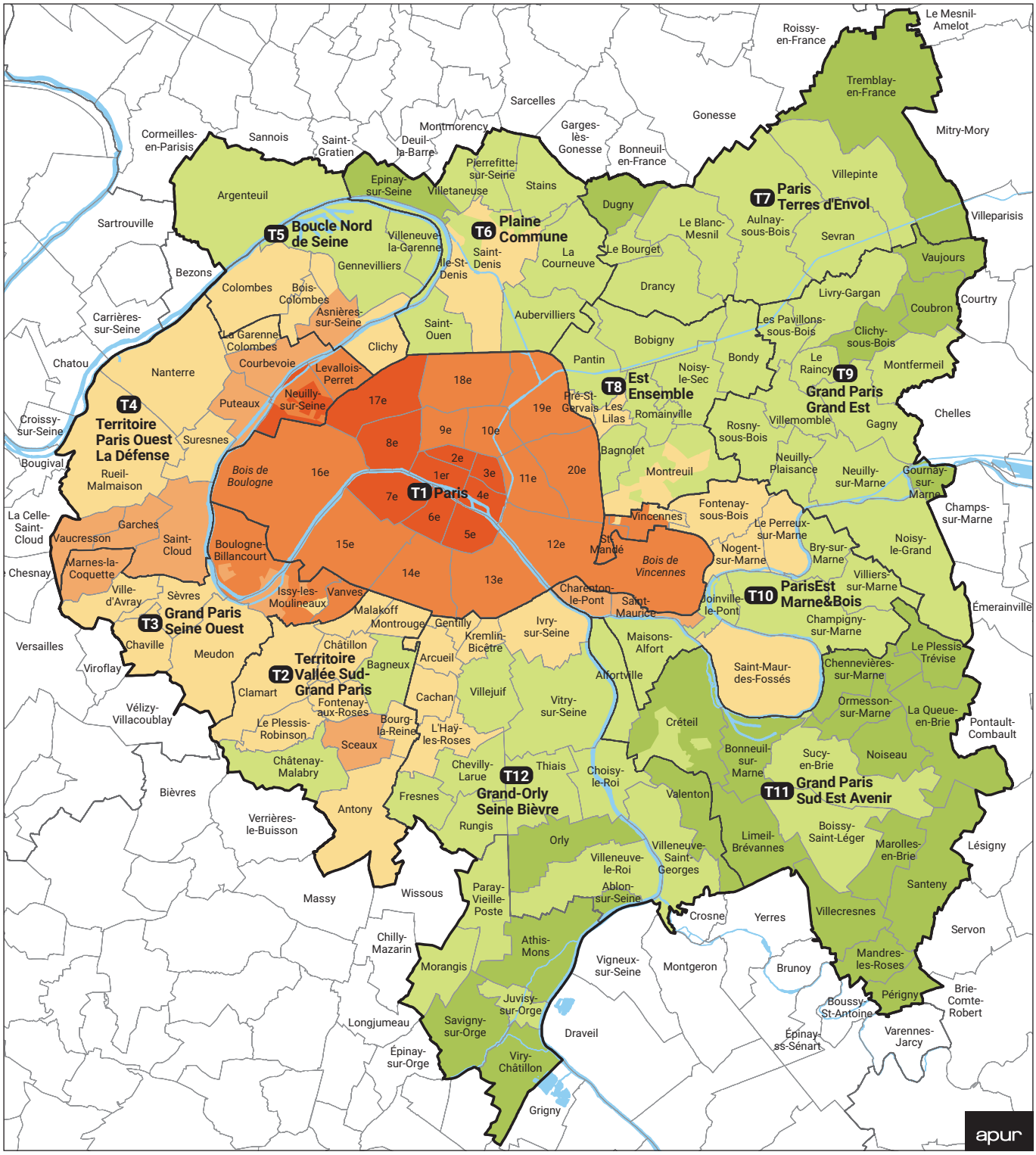
11 — http://www.observatoire-des-loyers.fr/sites/default/files/olap_documents/rapports_loyers/Rapport%20Paris%202017-V2.pdf
12 — OLAP, communiqué de presse, juillet 2017, http://www.observatoire-des-loyers.fr/sites/default/files/olap_documents/Communique%20presse-juillet2017.pdf

• Un encadrement des loyers mis en place à Paris depuis le 1er août 2016 et annulé en novembre 2017, comme expliqué ci-avant. Un 1er bilan avait été établi sous l'égide DRHIL – OLAP. Les premiers éléments d'évaluation réunis par l'OLAP indiquaient que la hausse des loyers à Paris a été de + 1,2 % en 2016. Selon l'OLAP ce résultat illustrait l'impact du décret annuel de limitation de la hausse des loyers et, pour Paris, l'effet complémentaire de l'arrêté d'encadrement des loyers en niveau, même si l'évolution globale restait encore légèrement supérieure à l'IRL dans la capitale, illustrant la tension persistante sous-jacente de ce marché.

LOYER MOYEN EN EUROS PAR M² DANS LA MGP EN 2017

- Moins de 13 €/m²
- De 13 à 15 €/m²
- De 15 à 18 €/m²
- De 18 à 20 €/m²
- De 20 à 23 €/m²
- Plus de 23 €/m²

Source : données OLAP - 2017

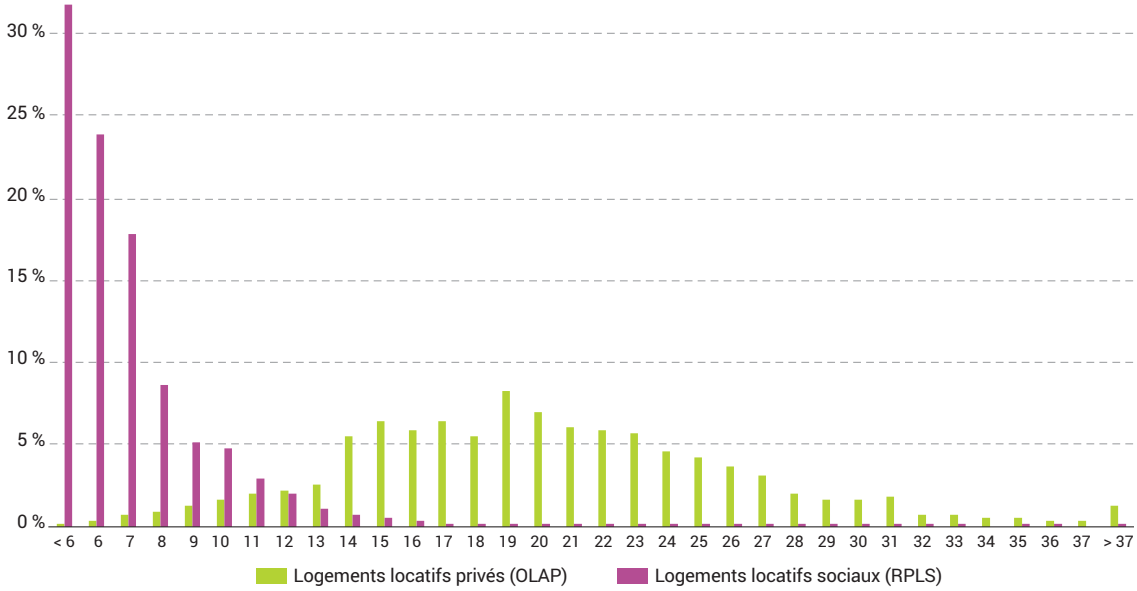


Un fort déficit de locations à bon marché

Si l'on considère l'ensemble du parc locatif - social et privé – l'éventail des loyers au m² est marqué par un déficit d'offre très problématique dans deux segments (*voir graphique*) :

- **Les locations à très bas loyers (moins de 6 €/m²).** Ces locations sont présentes dans le parc géré par les bailleurs sociaux de la Métropole (243 000 logements) mais leur nombre n'est pas en rapport avec le poids des populations à très bas revenus. En effet, 525 000 des ménages de la Métropole (18 %) ont des revenus, après redistribution qui les placent sous le seuil de pauvreté[13]. Par ailleurs, le loyer de ces logements est souvent revu à la hausse au changement de locataire.
- **Les locations à loyers moyens/bas (compris entre 9 et 13 € le m²).** Dans cet intervalle de prix, il existe peu d'offres de logements sociaux, ceux-ci étant généralement moins chers, et peu de locations privées, celles-ci étant généralement plus chères. Il en résulte un creux dans la distribution de l'offre locative, alors même que cette tranche de loyers correspondrait aux besoins d'une large partie de la population à revenus faibles ou moyens.

RÉPARTITION DU PARC DE LOGEMENTS SELON LE LOYER MENSUEL AU M² EN 2016 DANS LES COMMUNES DES 4 DÉPARTEMENTS DE LA PETITE COURONNE



Source : Observatoire des Loyers de l'Agglomération Parisienne (OLAP) - 2017, et Répertoire du parc locatif social (RPLS) - 2016

13 — « *Le taux de pauvreté de la MGP (18,0 %) dépasse celui de la France métropolitaine (14,5 %). Le seuil de pauvreté 2013 équivaut à 980 € par Unité de consommation* ».
Source : Insee 2013.

Des expulsions locatives plus nombreuses

Le nombre d'assignations devant les juges d'instance en raison d'impayés de loyer est relativement stable, avec en moyenne 35 000 assignations par an sur la période 2013-2015 en Île de France, dont environ 22 000 dans le périmètre de la Métropole du Grand Paris.

En revanche, le nombre de procédures qui aboutissent à une demande de concours de la force publique a augmenté entre 2012 et 2015 : 35 531 en Ile-de-France en 2015 (+6 % par rapport à 2013), 21 163 à l'échelle de Paris et de la petite couronne (+5 % par rapport à 2013). Le nombre d'expulsions réalisées a également nettement pro-

EXPULSIONS LOCATIVES - ASSIGNATIONS

	2013	2014	2015	Évolution 2013-2015
Paris	6 248	7 110	5 765	-8%
Hauts-de-Seine	4 640	4 720	4 540	-2%
Seine-Saint-Denis	6 643	7 492	6 798	2%
Val-de-Marne	4 271	4 589	4 060	-5%
Total Petite couronne	21 802	23 911	21 163	-3%
Seine-et-Marne	4 274	4 292	4 093	-4%
Yvelines	2 710	3 370	2 918	8%
Essonne	4 049	4 365	3 819	-6%
Val-d'Oise	3 025	3 571	3 538	17%
Total Grande couronne	14 058	15 598	14 368	2%
Total Ile-de-France	**35 860**	**39 509**	**35 531**	**-1%**

EXPULSIONS LOCATIVES - DEMANDE DE CONCOURS DE LA FORCE PUBLIQUE (CFP)

	2013	2014	2015	Évolution 2013-2015
Paris	4 377	4 142	4 036	-8%
Hauts-de-Seine	2 572	2 505	2 425	-6%
Seine-Saint-Denis	3 944	4 105	4 128	5%
Val-de-Marne	1 725	1 445	2 444	42%
Total Petite couronne	12 431	12 197	13 033	5%
Seine-et-Marne	1 823	1 728	1 612	-12%
Yvelines	1 316	1 527	1 623	23%
Essonne	1 470	1 697	1 914	30%
Val-d'Oise	1 878	1 875	1 945	4%
Total Grande couronne	6 487	6 827	7 094	9%
Total Ile-de-France	**18 918**	**19 024**	**20 127**	**6%**

Source : Bilan 2016 CRHH - « Construire et rénover des logements pour tous mettre à l'abri, héberger et loger les plus démunis ».
http://www.drihl.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/le-bilan-de-l-action-de-l-etat-en-ile-de-france-en-a4003.html

gressé que ce soit à l'échelle de la région Ile-de-France et plus encore dans le périmètre de la Métropole du Grand Paris : 7 532 expulsions réalisées avec le concours de la Force publique en 2015 en Ile-de-France (+26 % par rapport à 2013), dont **5 338 expulsions réalisées à Paris et dans les 3 départements de la petite couronne (+29 % par rapport à 2013).**

La région Ile-de-France concentre la moitié des expulsions réalisées avec le concours de la force publique en 2015 en France (7 532 sur 15 151). Et avec 5 338 expulsions, Paris et les 3 départements de la petite couronne concentrent plus du tiers des expulsions réalisées avec le concours de la force publique en 2015.

5 300

ménages expulsés avec le concours de la force publique en 2015 dans la MGP

EXPULSIONS LOCATIVES - CONCOURS DE LA FORCE PUBLIQUE ACCORDÉS

	2013	2014	2015	Évolution 2013-2015
Paris	2 569	2 369	2 666	4%
Hauts-de-Seine	1 338	1 421	1 541	15%
Seine-Saint-Denis	2 310	3 351	3 315	44%
Val-de-Marne	1 098	679	1 784	62%
Total Petite couronne	7 315	7 820	9 306	27%
Seine-et-Marne	961	891	1 005	5%
Yvelines	872	923	1 026	18%
Essonne	711	756	738	4%
Val-d'Oise	1 193	1 217	1 342	12%
Total Grande couronne	3 737	3 787	4 111	10%
Total Ile-de-France	**11 052**	**11 607**	**13 417**	**21%**

EXPULSIONS LOCATIVES RÉALISÉES AVEC LE CONCOURS DE LA FORCE PUBLIQUE

	2013	2014	2015	Évolution 2013-2015
Paris	1 224	1 040	1 168	-5%
Hauts-de-Seine	643	711	736	14%
Seine-Saint-Denis	1 880	2 708	2 707	44%
Val-de-Marne	467	347	727	56%
Total Petite couronne	4 148	4 806	5 338	29%
Seine-et-Marne	503	397	520	3%
Yvelines	310	354	435	40%
Essonne	449	547	572	27%
Val-d'Oise	627	641	667	6%
Total Grande couronne	1 815	1 939	2 194	21%
Total Ile-de-France	**5 963**	**6 745**	**7 532**	**26%**

Source : Bilan 2016 CRHH - « Construire et rénover des logements pour tous mettre à l'abri, héberger et loger les plus démunis ».
http://www.drihl.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/le-bilan-de-l-action-de-l-etat-en-ile-de-france-en-a4003.html

Une hausse des logements inoccupés

Les résidences principales constituent l'habitat utile pour loger les habitants[14]. **Avec un effectif de 3,1 millions en 2013, la Métropole voit son parc de résidences principales augmenter mais un peu moins rapidement que le parc de logements dans son ensemble.** Le gain est de 59 132 unités de 2008 à 2013 (+ 1,9 % de 2008 à 2013). C'est à Plaine Commune (T6) que la croissance des résidences principales a été la plus vigoureuse (+ 4,7 %) ainsi que dans le territoire de Grand-Orly Seine Bièvre (T12, + 4,3 %), en lien avec les nouveaux logements édifiés dans la période. À Paris, le gain est globalement plus modeste (+ 0,4 %), avec des baisses dans sept arrondissements et des hausses dans certains autres comme le 14e, le 18e et le 13e où de nouveaux logements ont été livrés dans le cadre de l'opération Paris Rive Gauche.

Malgré l'augmentation du nombre de résidences principales, leur part dans l'ensemble des logements a diminué entre 2008 et 2013 dans la majorité des territoires de la MGP, à l'exception de Grand Paris Seine Ouest (T3) et de Boucle Nord de Seine (T5). Bien que cette part reste largement dominante, elle a diminué de 0,4 point dans la MGP pour atteindre 89,6 % des logements en 2013. La baisse est plus marquée à Paris où la part de résidences principales est passée de 85,5 % en 2008 à 84,9 % en 2013 (- 0,6 point). Ce recul s'effectue au profit des logements inoccupés, notion définie par l'Insee comme étant le regroupement des logements vacants, des résidences secondaires et des logements occasionnels[15]. Entre 2008 et 2013, la part des logements inoccupés a augmenté de +0,4 point dans la MGP pour atteindre 10,4 % de l'ensemble des logements.

Un taux de vacance stabilisé à 6,5 %

Les logements vacants constituent toujours un défi dans un contexte de grande tension sur les marchés du logement mais leur poids parmi les logements de la Métropole du Grand Paris n'est pas particulièrement élevé et leur évolution n'est pas orientée à la hausse. En 2013, la MGP compte 226 257 logements vacants, ce qui représente 6,5 % de l'ensemble des logements. Ce nombre et cette proportion sont relativement stables depuis 2008 (- 0,1 point). C'est à Paris que la vacance reste la plus répandue, sans doute en raison d'une « vacance de rotation » qui affecte plus particulièrement les petits appartements locatifs. On note un reflux de la vacance dans la capitale puisqu'elle touche 7,7 % des logements en 2013 au lieu de 10,3 % en 1999. Les arrondissements qui demeurent marqués par un taux de vacance élevé sont le 10e (11,6 % de logements vacants) et le 2e arrondissement (12,8 %).

Dans la MGP hors Paris, la part de logements vacants oscille entre 5 % et 6 % dans la majorité des territoires. C'est un volant de logements – à louer, à vendre ou en attente de travaux – qui apparaît nécessaire à l'entretien du parc, à la mobilité des ménages et qui a vocation à se maintenir. On observe que les écarts de taux de vacance entre territoires s'atténuent. Ceux des territoires qui présentaient les plus forts taux de vacance sont aussi ceux où ce taux baisse fortement de 2008 à 2013. C'est le cas de Grand Paris Seine Ouest (T3) et Boucle Nord de Seine (T5).

14 — Définition Insee : une résidence principale est un logement occupé de façon habituelle et à titre principal par une ou plusieurs personnes qui constituent un ménage.
15 — Les résidences secondaires et logements occasionnels sont des logements utilisés pour les week-ends, les loisirs ou les vacances. Les logements meublés loués (ou à louer) pour des séjours touristiques sont également classés en résidences secondaires. Les logements vacants sont des logements inoccupés soit parce qu'ils sont en attente d'être vendus ou loués, en cours de succession ou gardés volontairement vacants par leur propriétaire.

La dynamique des résidences secondaires et logements occasionnels se relie en partie à la progression de la location meublée de courte durée et à l'essor des plateformes de location telles qu'Airbnb.

Néanmoins dans une Métropole caractérisée par une forte demande de logements, l'existence de centaines de milliers de logements vacants est regardée comme un levier pour la création de résidences principales. Des dispositifs fiscaux de lutte contre la vacance sont à l'œuvre. En 1999 une taxe sur les logements vacants a été mise en place et renforcée en 2013 par un raccourcissement du délai de vacance (ramené de 2 ans à un an) qui a pu contribuer à la baisse de la vacance observée à Paris de 1999 à 2013.

Une montée des résidences secondaires et logements occasionnels

Les résidences secondaires et les logements occasionnels sont la seule catégorie de logements dont les effectifs sont en augmentation de 2008 à 2013. Leur part s'établit à 3,9 % en 2013 dans la MGP au lieu de 3,4 % en 2008. La hausse de ces dernières années (2008-2013) touche surtout Paris, où le taux de résidences secondaires et logements occasionnels est de loin le plus élevé (7,4 % en 2013, en augmentation de 1,1 point par rapport à 2008). La hausse affecte aussi Paris Ouest La Défense (T4, 3,8 % en 2013), Grand Paris Seine Ouest (T3, 3,3 %) et à un moindre degré tous les territoires. Dans la période précédente (1999-2008), seul Paris était concerné par la hausse de ces logements.

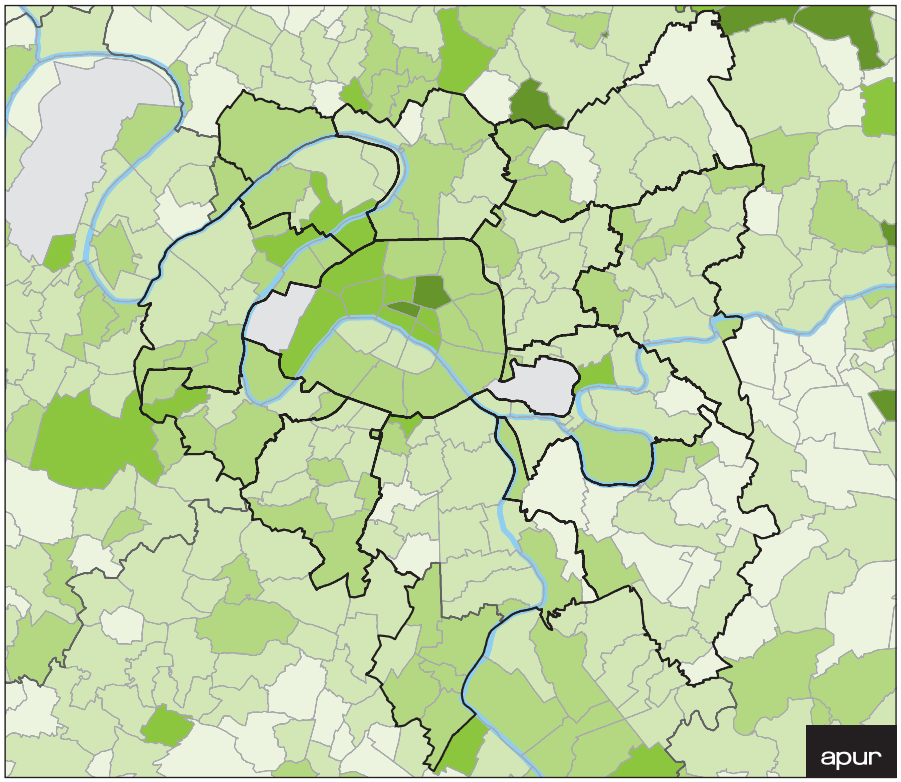
Au centre de Paris, le 4e arrondissement affiche le taux record de 20,5 % de résidences secondaires et de logements occasionnels. Le poids de ces logements est également important dans les 6e, 7e et 8e arrondissements et il progresse rapidement dans les 2e, 7e et 8e arrondissements (de l'ordre de + 4 points entre 2008 et 2013).

Au niveau des territoires de la MGP, en 2013, ce sont les territoires de Grand Paris Seine Ouest (T3) et Paris Ouest La Défense (T4) qui enregistrent les parts les plus élevées de résidences secondaires et de logements occasionnels dans leur parc de logements (respectivement 3,3 % et 3,8 %) et c'est aussi dans ces territoires que leur part a le plus augmentée de 2008 à 2013.

La dynamique des résidences secondaires et logements occasionnels se relie en partie à la progression de la location meublée de courte durée et à l'essor des plateformes de location telles qu'Airbnb.

Pour lutter contre ce type de déperdition de logements, le Conseil de Paris a durci les règles de compensation en cas de transformation d'un logement en novembre 2014 : alors que pour transformer un logement en meublé touristique, il fallait auparavant créer la même surface d'habitation ailleurs dans Paris (et le double dans le cas des arrondissements centraux), la compensation doit maintenant être faite dans le même arrondissement. À l'égard des contrevenants, des poursuites sont engagées par la Ville de Paris auprès du Tribunal de Grande Instance de Paris.

La loi n° 2016-1321 du 7 octobre 2016 pour une République numérique fournit de nouveaux moyens d'action aux collectivités : dans les villes qui le décident par délibération du Conseil municipal ou de l'EPCI compétent, toutes les locations touristiques doivent disposer d'un numéro d'enregistrement mentionné dans l'annonce mise en ligne sur la plateforme ; les plateformes intermédiaires ont l'obligation de décompter le nombre de jours de location des résidences principales et de suspendre les annonces lorsque la location dépasse les 120 jours annuels autorisés.



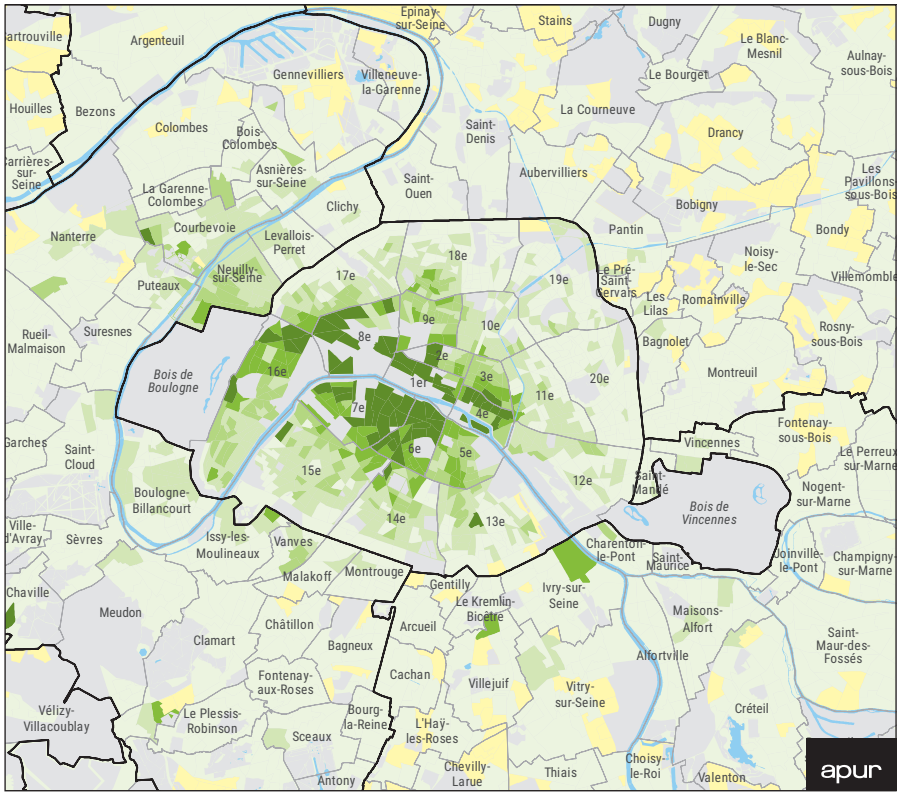
LOGEMENTS VACANTS

Part des logements vacants, dans le total des logements

- plus de 10 %
- de 8 à 10 %
- de 6 à 8 %
- de 4 à 6 %
- moins de 4 %

Moyenne Paris = 7,7 %
Moyenne MGP = 6,5 %
Moyenne IDF = 6,2 %

Source : recensement de la population (Insee) - 2013



RÉSIDENCES SECONDAIRES ET LOGEMENTS OCCASIONNELS

Part des résidences secondaires et des logements occasionnels, dans le total des logements

- plus de 16 %
- de 12 à 16 %
- de 8 à 12 %
- de 4 à 8 %
- moins de 4 %
- aucune résidence secondaire ou logement occasionnel

Les emprises des principaux équipements et espaces verts, ainsi que les IRIS non significatifs apparaissent en gris.

Source: recensement de la population (Insee) - 2012

À Paris, les annonces Airbnb représentent environ 5 % des logements parisiens.

État des lieux des locations meublées de courte durée : un enjeu pour l'ensemble de la Métropole ?

La location meublée de courte durée se développe aujourd'hui majoritairement par l'intermédiaire de plateformes Internet comme Airbnb, HomeAway et ses filiales (Abritel, VRBO), HouseTrip, FlipKey, Wimdu, 9flats ou Bedycasa. Il existe également d'autres plateformes de réservation et agences implantées localement dans la Métropole qui proposent des services de réservation de locations en courte durée.
La description de la place qu'occupe ce type d'offre locative dans la Métropole du Grand Paris est contrainte par le manque de données : il n'existe actuellement aucune statistique permettant de recenser précisément le nombre de locations meublées de courte durée dans la Métropole[16]. Néanmoins, en novembre 2017, Airbnb a mis en ligne un outil de publication de données sur l'activité de la plateforme nommé Dataville[17]. Si les données d'Airbnb, plateforme la plus importante de location de courte durée en nombre d'annonces à Paris, ne permettent pas d'avoir une analyse exhaustive de la location meublée de courte durée, elles donnent un aperçu général du phénomène.

D'après les données de Dataville pour 2016-2017, la Métropole du Grand Paris compte 84 330 annonces actives Airbnb[18]. L'offre Airbnb se concentre très fortement dans Paris ainsi que dans les communes du centre de la Métropole, particulièrement celles limitrophes de Paris. Paris concentre 77 % de l'offre Airbnb de la Métropole, avec 65 000 annonces. La deuxième commune ayant le plus d'annonces Airbnb est Boulogne-Billancourt avec 1 500 annonces, suivie par Montreuil qui comptabilise 1 000 annonces. En plus de Paris, 12 communes ont plus de 450 annonces dans la Métropole (notamment Vincennes, Clichy-la-Garenne, Neuilly-sur-Seine, Saint-Denis, Saint-Ouen ou encore Pantin).

En rapportant l'offre Airbnb au nombre de logements des communes, le nombre d'annonces Airbnb équivaut en moyenne à 2 % du parc de logements de la Métropole[19]. À Paris, les annonces Airbnb représentent environ 5 % des logements parisiens. Vient ensuite Les Lilas, avec un nombre d'annonces représentant environ 3 % de son parc de logements, suivie par Boulogne-Billancourt et Le Pré-Saint-Gervais, avec environ 2 %. En plus de Paris, 17 communes de la Métropole ont un nombre d'annonces supérieur ou égal à 2 % de leur parc de logements. Il s'agit des communes précédemment citées auxquelles s'ajoutent notamment Bagnolet, Puteaux et Le Kremlin-Bicêtre. Ces 17 communes, en proportion les plus touchées par le développement d'Airbnb dans la Métropole, sont toutes limitrophes de Paris. À l'inverse, 20 communes dans la Métropole du Grand Paris ont moins de 10 hôtes ayant loué au cours des douze derniers mois sur Airbnb et n'ont pas été prises en compte dans Dataville.

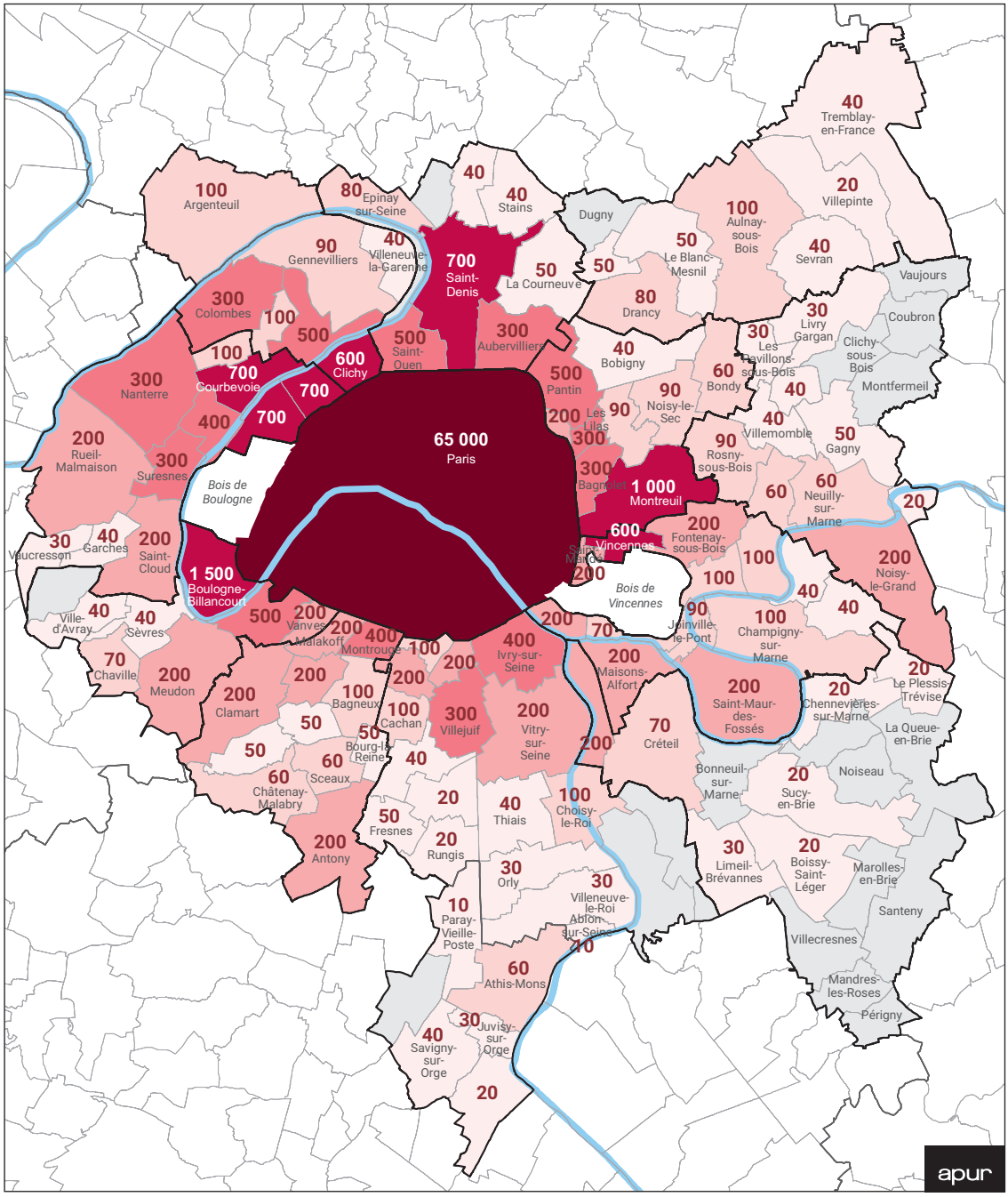
Concernant l'évolution du nombre d'annonces Airbnb dans la Métropole du Grand Paris, le rapport d'Airbnb publié en février 2017 sur la région Ile-de-France[20] explique que **si Paris est la ville la plus visitée au monde par les voyageurs Airbnb en 2016, les arrivées de voyageurs dans les départements de la petite couronne ont un taux de croissance qui dépasse celui de Paris. Entre 2015 et 2016, à Paris le taux de croissance du nombre d'arrivées de voyageurs est de 20 %, contre 58 % dans les Hauts-de-Seine, 67 % en Seine-Saint-Denis et 138 % dans le Val-de-Marne.**
Ce constat pose la connaissance et l'encadrement des locations meublées touristiques comme étant l'un des enjeux du PMHH.

16 — Les meublés de courte durée ne sont par exemple pas visibles au sein des catégories du recensement de la population de l'INSEE.
17 — D'après les définitions transmises par Airbnb avec l'outil Dataville : « les données ont été arrondies au centième, millième ou million supérieur selon l'ordre de grandeur concerné. ». Par ailleurs, il n'est pas possible de connaître précisément les modalités de calcul des données transmises dans Dataville.
18 — Il peut s'agir d'annonces de logements entiers, de chambres privées ou de chambres partagées.
19 — Ces chiffres sont à mobiliser avec précaution car le nombre d'annonces actives transmis par Airbnb ne correspond pas exactement à un nombre de logements mis en location sur la plateforme : par exemple, un même logement peut générer plusieurs annonces de chambres privées ou partagées et peuvent être mis en location sur Airbnb des locaux commerciaux et non pas des logements.
20 — Airbnb, « La communauté Airbnb en région Île-de-France », février 2017. Les données des arrivées de voyageurs communiquées ont été recueillies entre le 1er février 2016 et le 1er février 2017.

	Nombre d'annonces Airbnb actives en 2016	Évolution du nombre d'arrivées de voyageurs Airbnb entre 2015 et 2016
Paris	65 000	20 %
Hauts-de-Seine	9 100	58 %
Seine-Saint-Denis	5 200	67 %
Val-de-Marne	4 400	138 %
Essonne	1 400	122 %
Val-d'Oise	1 300	138 %

Source : Airbnb, Dataville au 30/11/2017

ANNONCES AIRBNB ACTIVES



Nombre d'annonces actives entre le 01/09/2016 et le 01/09/2017

- 65 000 (Paris)
- de 501 à 1 500
- de 251 à 500
- de 101 à 250
- de 51 à 100
- moins de 50
- commune ayant un nombre d'hôtes insuffisant pour être comptabilisée

Les logements actifs sont ceux qui apparaissent sur la plateforme au cours d'une recherche. Ils ne sont pas nécessairement disponibles à une date donnée ou dans le futur.

Source : AIRBNB, Dataville au 30/11/2017

Stabilité de la répartition propriétaires/locataires mais une croissance des écarts de revenus

Même s'il évolue peu en volume, le parc locatif privé se modifie dans sa composition avec la montée de la location meublée au détriment des logements loués vides.

40 % de ménages propriétaires, 33 % de locataires privés et 24 % de locataires du parc social

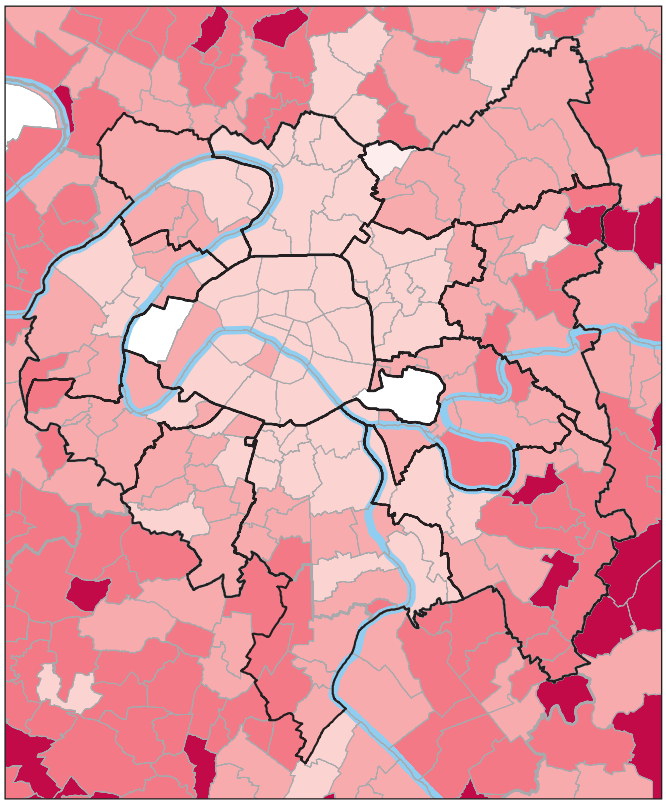
La répartition par grands statuts d'occupation – propriétaires, locataires HLM, locataires du secteur privé – a peu évolué dans la Métropole du Grand Paris au cours de la période 2008-2013.

- **La part des propriétaires est quasiment stable.** Elle s'établit à 39,5 % des résidences principales en 2013 (+ 0,2 point par rapport à 2008). Ainsi la propriété occupante marque le pas après avoir progressé dans les années 1999-2008 et antérieures. Les territoires à faible présence de propriétaires occupants sont Paris (T1, 33,3 %) et Est Ensemble (T8, 34,5 %) tandis que les propriétaires sont majoritaires à Grand Paris Grand Est (T9, 54,5 %) et Paris Est Marne&Bois (T10, plus de 50 % de propriétaires occupants). Comme il est observé dans le diagnostic du projet de SRHH, **la diffusion de la propriété peine à se faire dans les secteurs où domine le parc social**. Depuis 10 ans, la propriété a davantage progressé dans les secteurs les plus aisés, par ponction sur le parc locatif privé dans les secteurs très denses, et draine dans son sillage des ménages aisés voire très aisés. À l'inverse, le secteur le plus pauvre, situé pour l'essentiel à l'ouest de la Seine-Saint-Denis, reste dominé par le logement social sans effet de rééquilibrage en faveur de la propriété et plus globalement sur la mixité sociale. En 10 ans, la part de propriétaires a progressé de 3,2 points dans les secteurs aisés contre +1,6 point dans les secteurs modestes.

- **La part des locataires HLM augmente légèrement.** Ils constituent 24,0 % des ménages de la MGP en 2013 (+ 0,5 point par rapport à 2008). Leur répartition au sein de la MGP reste très inégale avec un écart du simple au double entre les territoires à fort pourcentage de logements sociaux comme Est Ensemble (T8, 37,6 %) et Plaine Commune (T6, 40,0 %), et ceux qui en ont moins de 20 % comme Paris (T1) et Grand Paris Seine Ouest (T3). Une tendance au rapprochement semble s'amorcer avec une baisse des taux de logements HLM à Plaine Commune (T6, 40,0 % des ménages sont locataires d'un logement social en 2013) et une hausse à Paris (T1, 17,6 %) et Grand Paris Seine Ouest (T3, 17,2 %).

- **La part des locataires du secteur privé baisse très légèrement.** Ils sont 32,9 % des ménages en 2013 (-0,3 point par rapport à 2008). Des baisses assez nettes affectent des territoires où la location privée est historiquement importante, comme Paris, Vallée Sud Grand Paris (T2) et Paris Ouest La Défense (T4). **Même s'il évolue peu en volume, le parc locatif privé se modifie dans sa composition avec la montée de la location meublée au détriment du « loué vide ».** Il n'est pas sûr que cette évolution réponde aux attentes des locataires. Elle est plus sûrement liée aux conditions locatives et fiscales, regardées comme plus avantageuses par une partie des propriétaires. À noter que la part des ménages logés gratuitement est également en légère baisse dans la Métropole (-0,4 point par rapport à 2008).

LES PROPRIÉTAIRES - MOYENNE MGP = 39,5 %

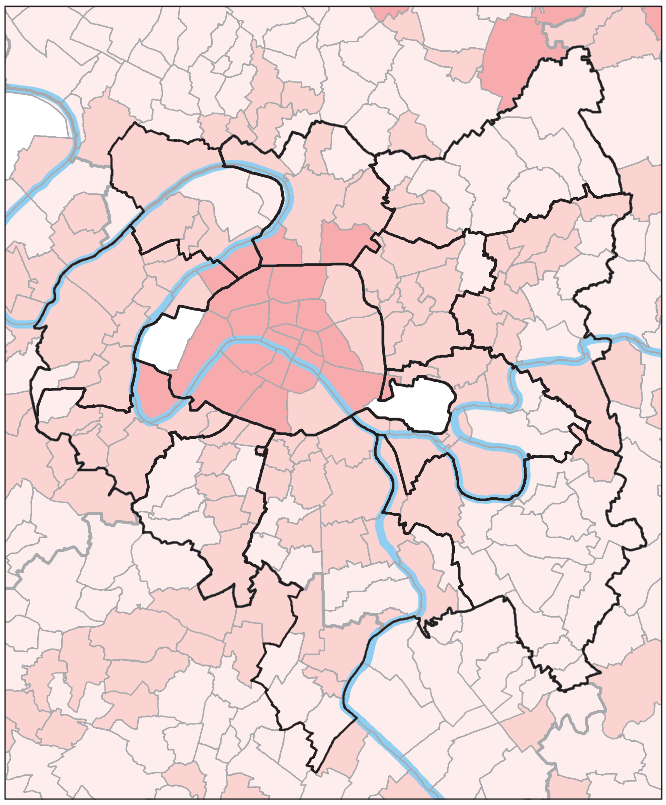


Part des ménages par statut d'occupation dans l'ensemble des ménages

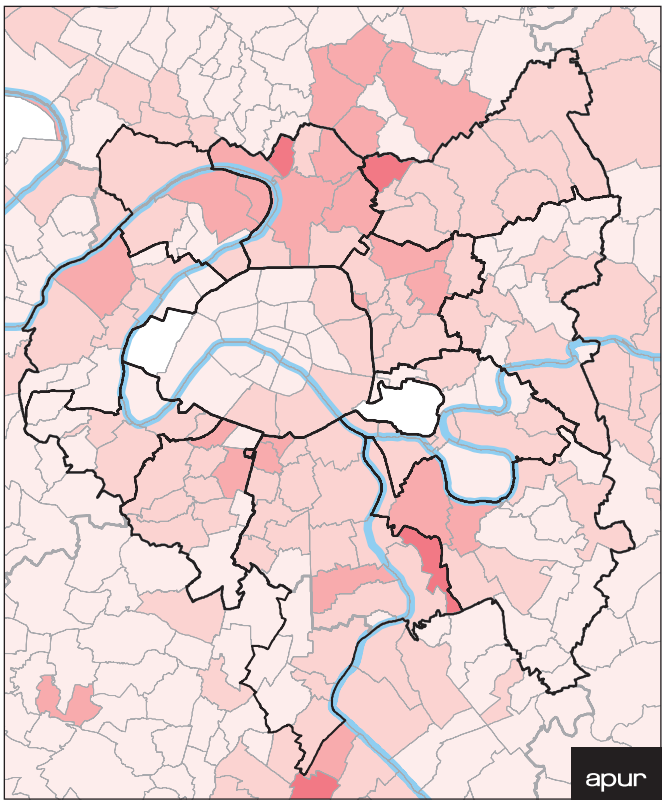
- plus de 80 %
- de 60 à 80 %
- de 40 à 60 %
- de 20 à 40%
- moins de 20 %

Source : recensement de la population (Insee) - 2014

LES LOCATAIRES PRIVÉS - MOYENNE MGP = 32,9 %



LES LOCATAIRES H.L.M. - MOYENNE MGP = 24,3 %



Cette évolution du revenu médian des ménages met en évidence un appauvrissement relatif des ménages du parc social et le rôle croissant du secteur social pour le logement des ménages les plus pauvres.

Les ménages logés dans le secteur social s'appauvrissent et une part importante des ménages modestes est logée dans le parc privé

Dans la perspective d'un programme d'actions, il est spécialement important de cerner les voies qui permettent aux ménages à faibles revenus de se loger. Précisément, les données FILOCOM renseignent sur le revenu médian des ménages (par unité de consommation) qui peut être détaillé selon leur statut d'occupation.

Selon les données FILOCOM 2015, le revenu médian d'un ménage dans la MGP s'établit à 21 584 € par an et par unité de consommation en 2015. Le revenu médian d'un ménage qui est propriétaire occupant de son logement est de 30 037 € contre 20 240 € pour un locataire dans le parc privé et 14 119 € pour un locataire dans le parc social. Les écarts de revenu sont marqués entre les ménages propriétaires et les locataires, ils le sont moins entre les locataires du parc privé et les locataires du parc social.

Les ménages les plus pauvres de la Métropole du Grand Paris (avec moins de 15 000 euros de revenus par an) sont dans 40 % des cas locataires dans le parc social, dans 40 % des cas locataires dans le parc locatif privé, dans moins 18 % des cas propriétaires du logement qu'ils occupent et dans moins de 5 % des cas, dans une autre situation (notamment logés gratuitement). **Même si le parc locatif social concentre une part importante des ménages métropolitains à faible revenus, le parc privé (locatif et, dans une moindre mesure, propriété occupante) accueille la majorité des ménages métropolitains pauvres.**

Le niveau de revenu médian des habitants de la Métropole du Grand Paris a évolué entre 2005 et 2015 de manière différenciée selon les statuts d'occupation. Le niveau de revenu médian par unité de consommation des propriétaires occupants métropolitains a ainsi augmenté de 60 % en euros courants sur cette période. Celui des locataires du secteur privé a augmenté presque de la même manière avec +57 % entre ces deux années. En revanche, la croissance est moindre pour les locataires du parc social avec +48 % d'augmentation sur la période.

En considérant l'inflation sur la période 2005-2015 (les prix ont augmenté d'environ 16 % sur cette période), la croissance des revenus est plus faible, sans pour autant être négative.

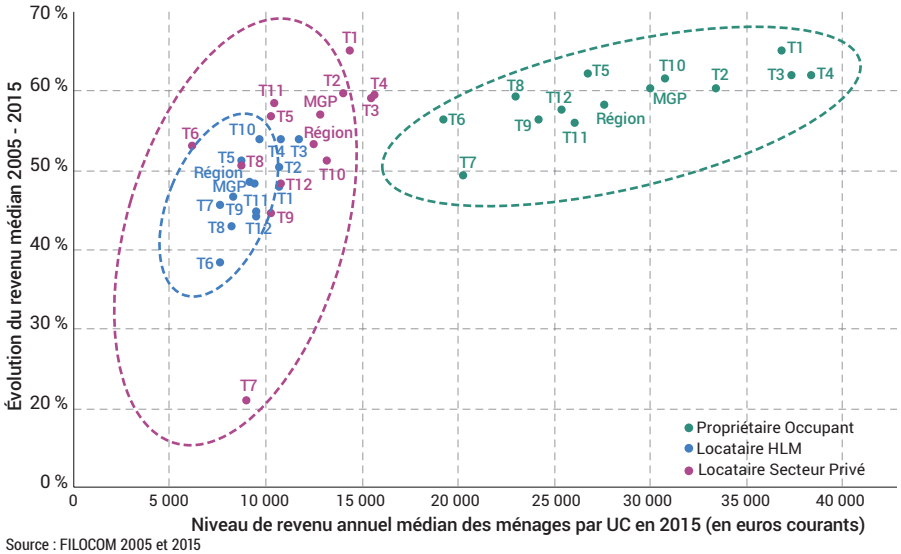
Cette évolution du revenu médian des ménages met cependant en évidence un appauvrissement relatif des ménages du parc social et le rôle croissant du secteur social pour le logement des ménages les plus pauvres. À l'inverse, le parc locatif privé et le parc gratuit exercent de moins en moins cette fonction. Et ce constat vaut dans tous les territoires de la Métropole du Grand Paris comme le montre le graphique ci-après. **Dans tous les territoires, le revenu des ménages évolue de manière différenciée selon le statut d'occupation.** Cela revient à dire que la situation d'un ménage parisien qui est propriétaire du logement qu'il occupe est plus proche de celle d'un propriétaire occupant de Paris Ouest La Défense (T4), GPSO (T3), Vallée Sud Grand Paris (T2) ou Paris Est Marne&Bois (T10) que de celle d'un ménage parisien locataire dans le parc social.

REVENU ANNUEL MÉDIAN ET PAR UC 2015 ET CROISSANCE 2005-2015 DU REVENU MÉDIAN DES MÉNAGES SELON LEUR STATUT D'OCCUPATION

	Propriétaire Occupant (en €)	Locataire HLM (en €)	Locataire Secteur Privé (en €)	Autre (en €)	Total (en €)
Région	27 709	13 681	19 268	18 865	21 456
	58%	48%	53%	53%	54%
MGP	30 037	14 119	20 240	18 902	21 584
	60%	48%	57%	51%	54%
T1	36 908	15 910	23 792	18 798	25 365
	65%	48%	65%	50%	60%
T2	33 481	16 223	22 459	20 187	24 105
	60%	50%	59%	57%	57%
T3	37 360	18 088	24 677	21 664	27 827
	62%	54%	59%	57%	59%
T4	38 387	16 746	25 069	21 026	26 813
	62%	54%	59%	56%	59%
T5	26 797	13 340	16 251	15 345	18 550
	62%	51%	57%	42%	55%
T6	19 336	10 676	9 609	15 023	12 375
	56%	38%	53%	54%	46%
T7	20 346	11 261	11 003	19 191	15 475
	49%	45%	21%	55%	43%
T8	23 022	11 910	13 219	16 192	15 708
	59%	43%	50%	58%	51%
T9	24 225	12 309	14 908	18 109	19 188
	56%	46%	44%	54%	50%
T10	30 819	14 927	19 995	20 476	23 732
	61%	54%	51%	56%	57%
T11	26 150	13 810	16 680	19 254	19 986
	56%	44%	58%	54%	53%
T12	25 483	13 800	16 099	19 459	18 875
	57%	44%	48%	54%	50%

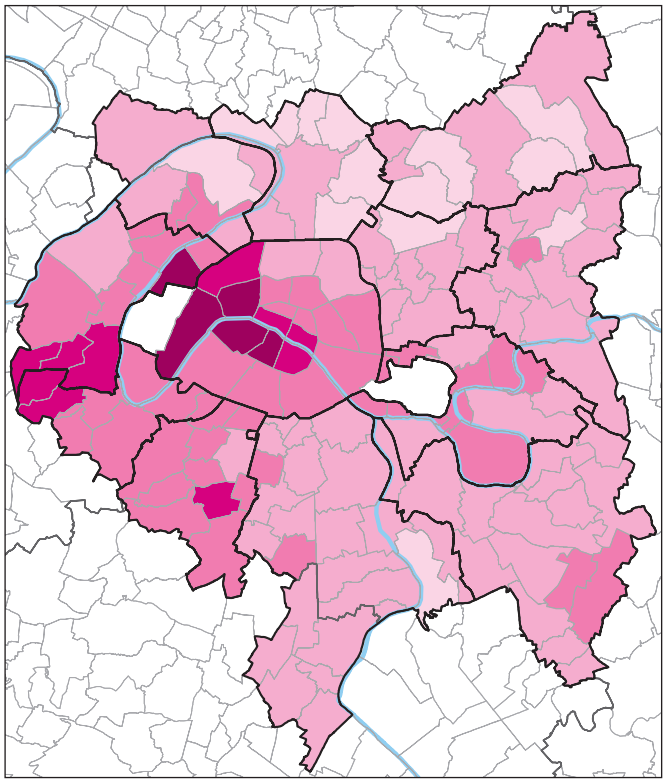
Source : FILOCOM - 2005 et 2015

REVENU ANNUEL MÉDIAN DES MÉNAGES (PAR UNITÉ DE CONSOMMATION) EN 2015, PAR STATUT D'OCCUPATION ET ÉVOLUTION DU REVENU MÉDIAN ENTRE 2005 ET 2015

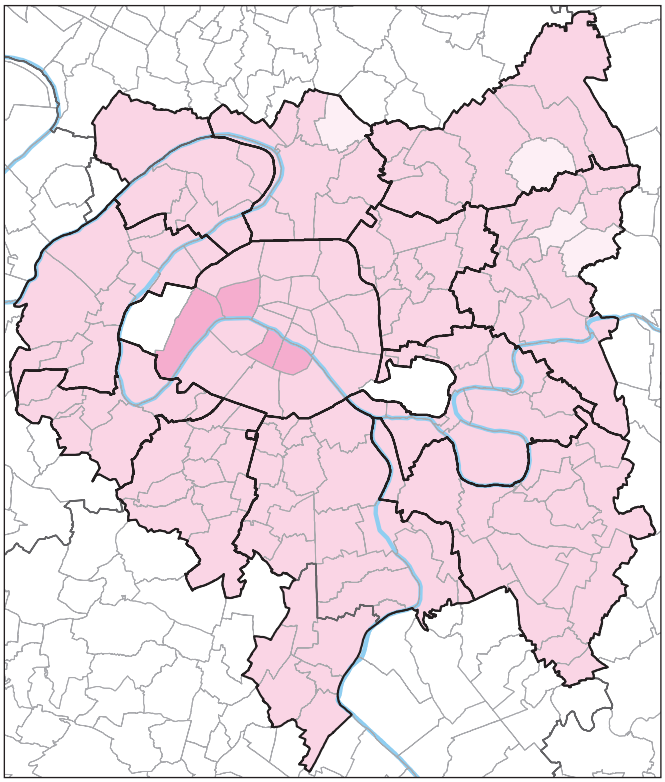


Source : FILOCOM 2005 et 2015

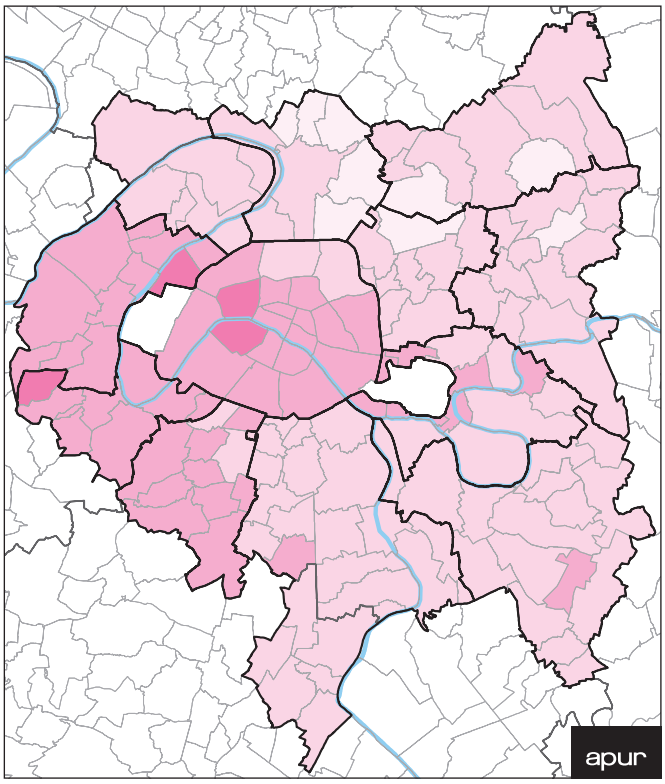
REVENU MÉDIAN DES PROPIÉTAIRES OCCUPANTS



REVENU MÉDIAN DES LOCATAIRES DU PARC SOCIAL



REVENU MÉDIAN DES LOCATAIRES DU PARC PRIVÉ

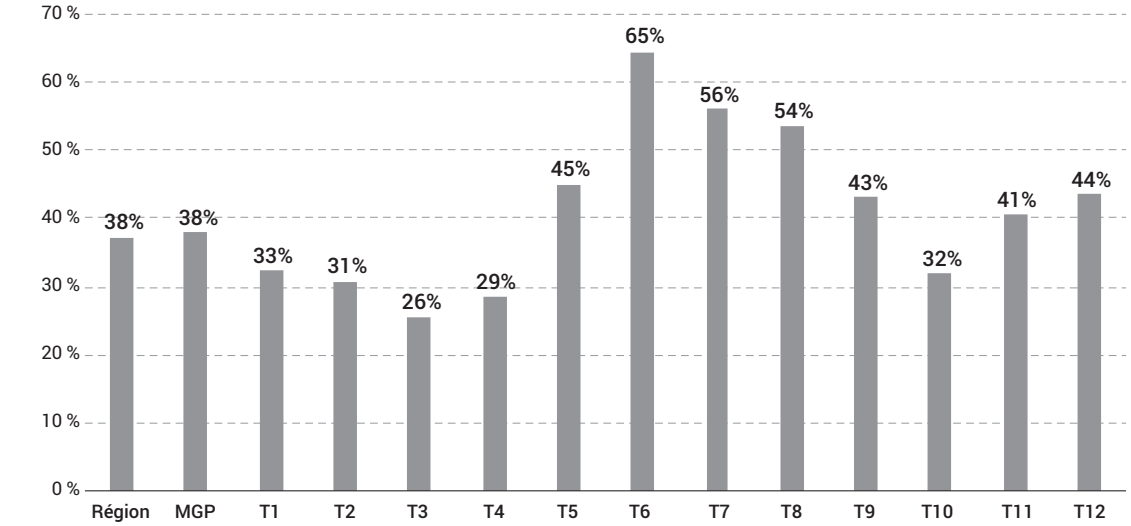


Revenu annuel médian des ménages

- plus de 50 000 €
- de 40 000 à 50 000 €
- de 30 000 à 40 000 €
- de 20 000 à 30 000 €
- de 10 000 à 20 000 €
- moins de 10 000 €

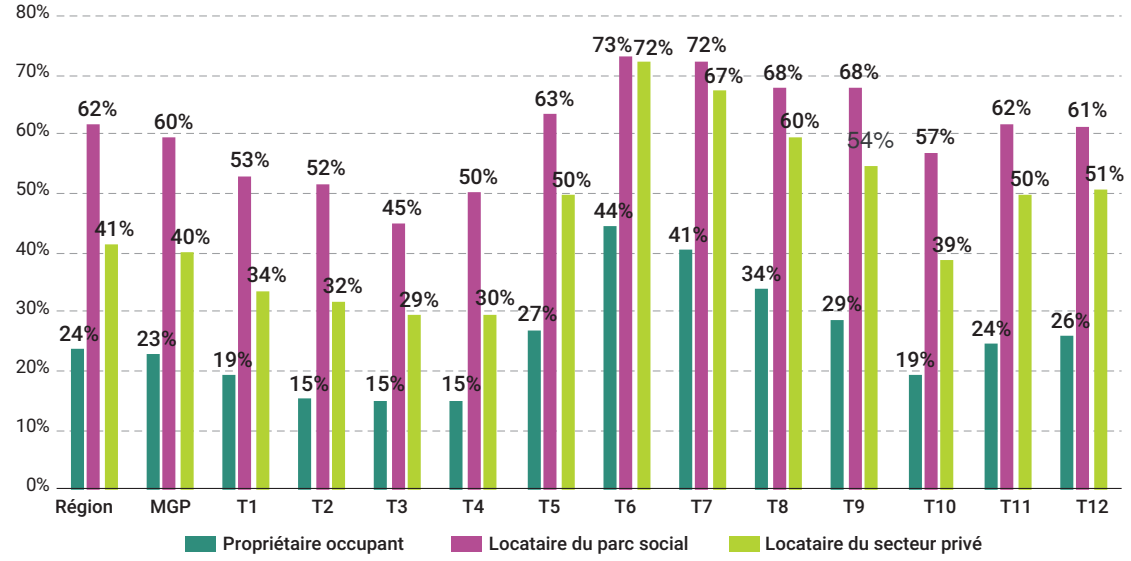
Source : FILOCOM - 2015

PART DES MÉNAGES NON IMPOSABLES SUR LE REVENU DANS L'ENSEMBLE DES MÉNAGES DANS LA MGP



Source : FILOCOM 2015, traitement Apur

PART DES MÉNAGES NON IMPOSABLES SUR LE REVENU DANS L'ENSEMBLE DES MÉNAGES DANS LA MGP SELON LE STATUT D'OCCUPATION



Source : FILOCOM 2015, traitement Apur

Dans le parc social métropolitain, 60 % des ménages sont non imposables sur le revenu

La part des ménages non imposables sur le revenu atteint 38 % dans la Métropole du Grand Paris. Le pourcentage est identique au niveau régional. En revanche, cette part varie en fonction des territoires. Ainsi, dans Paris (T1), Vallée Sud Grand Paris (T2), Grand Paris Seine Ouest (T3), Paris Ouest La Défense (T4) et Paris Est Marne&Bois (T10), les ménages non imposables sur le revenu représentent moins du tiers des ménages habitants. En revanche, ces ménages représentent plus que la moyenne métropolitaine dans les autres territoires, et plus de la moitié des ménages sont non imposables sur le revenu dans Paris Terres d'envol (T7), Est Ensemble (T8) et surtout Plaine Commune (T6) avec une part supérieure à 65 %.

Les données sur la part des ménages non imposables confirment les observations faites à partir des données sur le niveau de revenu médian des ménages. Les écarts entre territoires sont très importants mais les écarts selon les statuts d'occupation le sont tout autant, en particulier entre les ménages propriétaires et locataires du parc social.

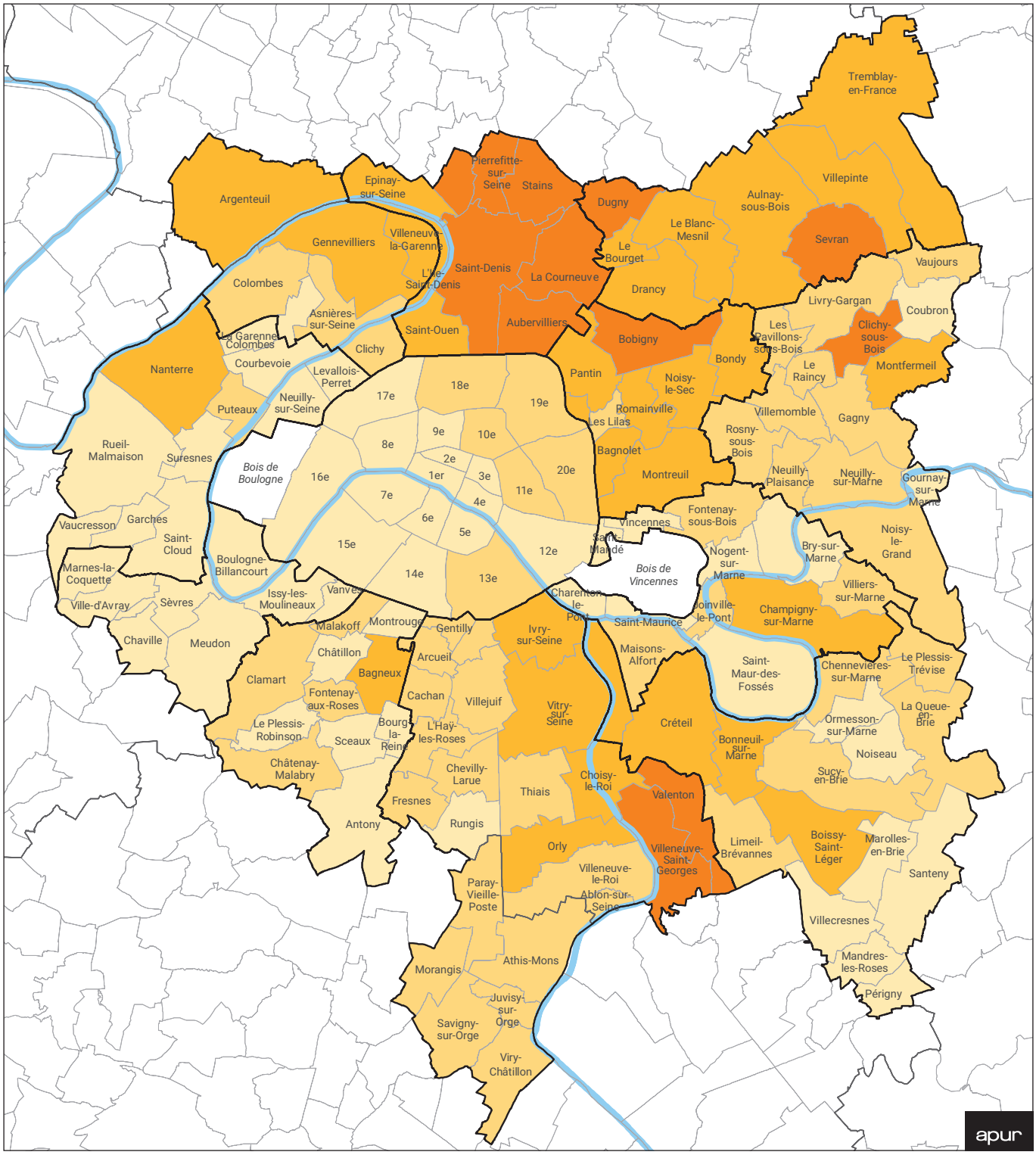
Le rôle social d'une part importante du parc privé métropolitain est aussi mis en évidence. En effet, dans plusieurs territoires, la part des ménages non imposables est pratiquement aussi élevée parmi les locataires du parc privé que parmi les locataires du parc social. C'est le cas à Plaine Commune (T6) et Paris Terres d'Envol (T7).
En valeur absolue le nombre de ménages modestes car non imposables est plus important dans le parc privé de la MGP que dans le parc social (en proportion ce n'est évidemment pas le cas). Les ménages non imposables sont 361 700 dans le parc locatif privé et 282 900 parmi les propriétaires, c'est-à-dire qu'ils sont 644 600 à être logés dans le parc privé, alors que 468 300 sont locataires du parc social (à noter que 45 400 ménages non imposables sont logés dans d'autres conditions, notamment à titre gratuit).

LES MÉNAGES NON IMPOSABLES - ENSEMBLE DES MÉNAGES

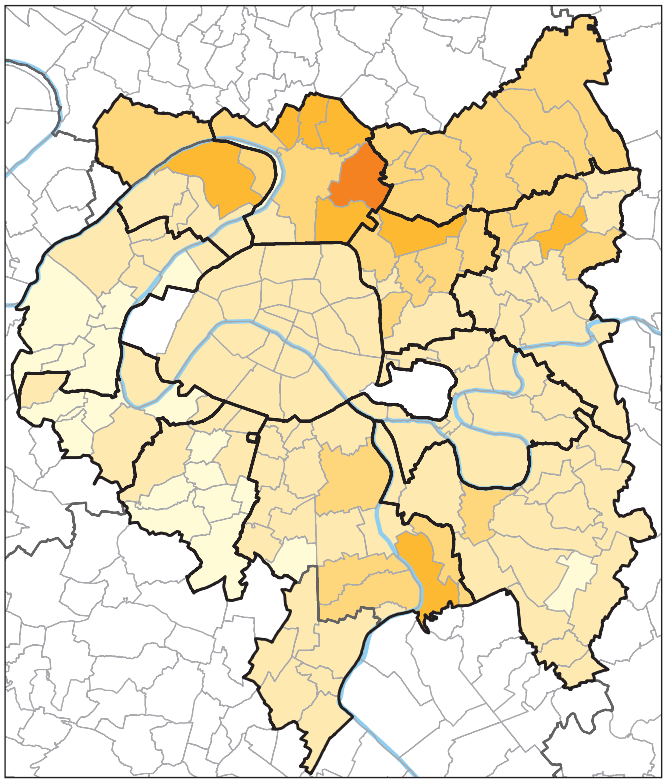
Part des ménages non imposables dans l'ensemble des ménages

- de 60 à 75 %
- de 45 à 60 %
- de 30 à 45 %
- de 15 à 30 %

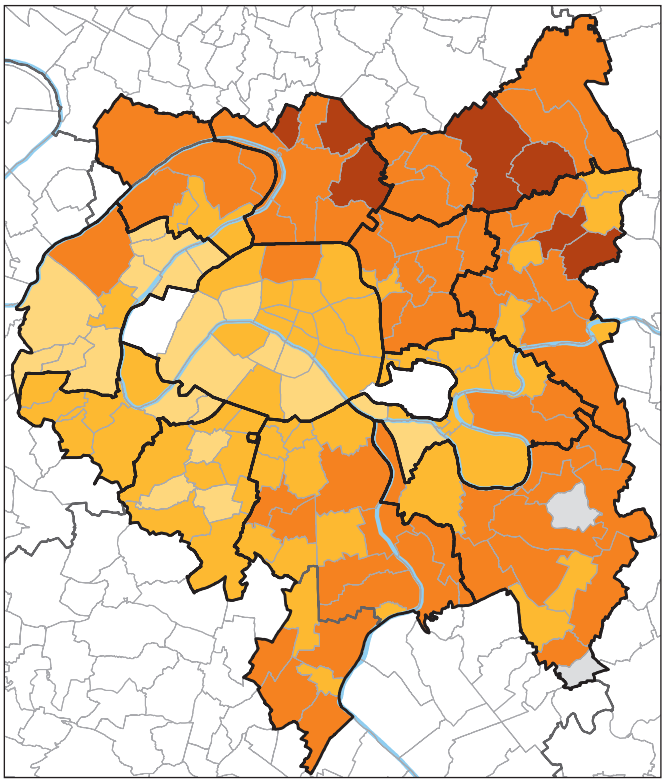
Source : FILOCOM - 2015



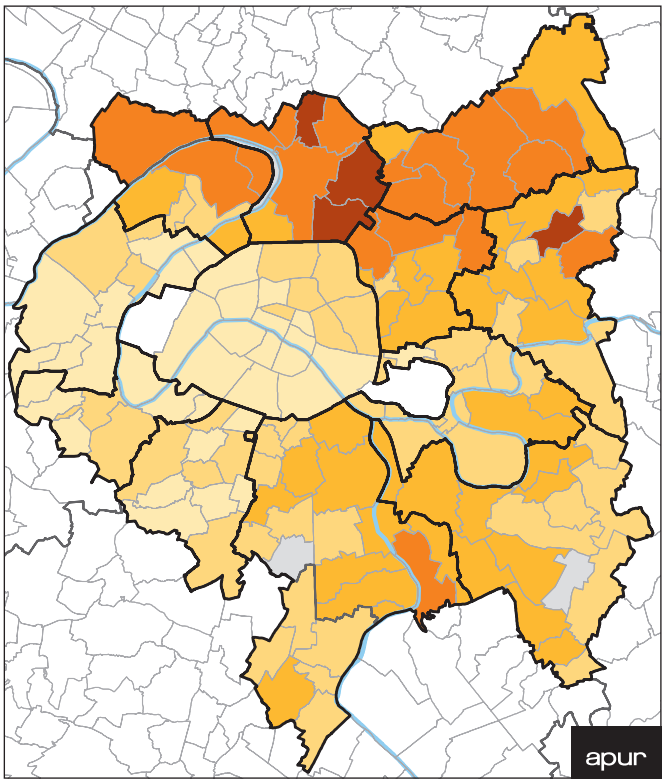
LES MÉNAGES NON IMPOSABLES - LES PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS



LES MÉNAGES NON IMPOSABLES LES LOCATAIRES DU PARC SOCIAL



LES MÉNAGES NON IMPOSABLES LES LOCATAIRES DU PARC PRIVÉ



Part des ménages non imposables selon le statut d'occupation dans l'ensemble des ménages

- plus de 75 %
- de 60 à 75 %
- de 45 à 60 %
- de 30 à 45 %
- de 15 à 30 %
- moins de 15 %
- aucun ménage non imposable

Source : FILOCOM - 2015

Les migrations résidentielles : une mobilité résidentielle faible, témoignant de parcours résidentiels grippés

Une mobilité structurellement élevée dans le cœur de l'agglomération avec une très forte attractivité auprès des jeunes adultes

C'est une caractéristique des grandes métropoles mondiales que d'être le siège d'une mobilité résidentielle forte, liée à l'attractivité qu'elles exercent sur les autres territoires, ainsi qu'à l'aspiration des résidents d'adapter leur habitat aux contingences familiales et professionnelles.

Selon les données du recensement 2013, 151 300 personnes se sont installées dans la MGP alors qu'elles n'y résidaient pas un an auparavant et 197 400 personnes l'ont quittée (hors échanges avec l'étranger)[21]. Le solde migratoire, qui représente la différence entre le nombre d'arrivées et de départs, est déficitaire et contribue donc négativement à l'évolution de la population. De tous les territoires, rapporté à leur population, c'est à Paris que le solde migratoire est le plus déficitaire. Au cours de l'année 2012, Paris compte 97 100 arrivées et 122 400 départs soit un solde migratoire de - 25 300 personnes mais qui reste stable par rapport à 2008. Grand Paris Seine Ouest (T3) est le seul territoire de la MGP à enregistrer plus d'arrivées que de départs. Ce solde bénéficiaire est essentiellement dû à la forte attractivité de la commune de Boulogne-Billancourt, en lien notamment avec sa proximité géographique de Paris mais aussi à l'accroissement de son parc immobilier suite à l'achèvement de plusieurs programmes de construction.

Les nouveaux habitants dans la MGP sont essentiellement des jeunes adultes : plus de 60 % d'entre eux ont entre 15 et 29 ans. Cette attractivité est d'autant plus forte à Paris et résulte du vaste marché d'emplois et de la diversité de l'offre en termes d'études supérieures. Ces migrations sont facilitées par un parc de logements essentiellement composé de logements dans le secteur locatif privé, notamment à Paris, qui permettent une plus grande mobilité.

Les familles sont plus nombreuses à quitter la Métropole qu'à s'y installer entraînant un déficit migratoire des 30-49 ans et des enfants de moins de 15 ans. Toutefois, ce déficit ne s'est pas aggravé par rapport à 2008. À l'instar de celui des personnes âgées qui est plus déficitaire au moment de la retraite mais qui reste stable depuis 2008.

Les arrivées de l'étranger représentent 27 % des arrivées dans la MGP (56 200 personnes). Plus de la moitié de ces arrivants s'installent directement à Paris. Quatre arrivants de l'étranger sur dix sont de nationalité française, les autres représentant 159 nationalités différentes.

Selon les données du recensement 2013, 151 300 personnes se sont installées dans la MGP alors qu'elles n'y résidaient pas un an auparavant et 197 400 personnes l'ont quittée.

21 — « *Migrations résidentielles : 60 % des arrivants dans la Métropole du Grand Paris ont entre 15 et 29 ans* », note n° 116, Apur, mars 2017.

LES MIGRATIONS RÉSIDENTIELLES

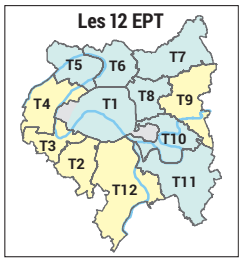
Variation de la population due aux migrations

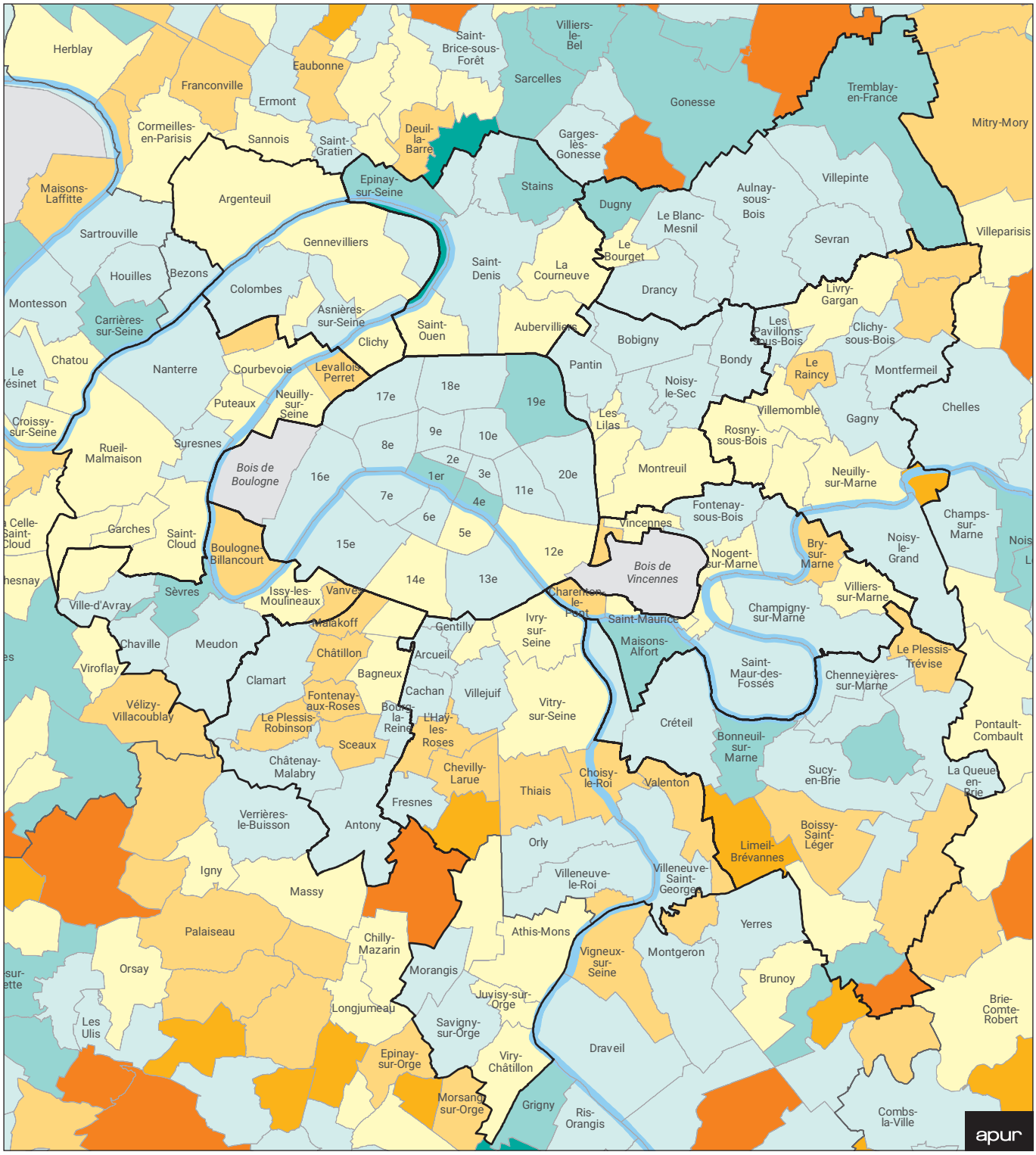
POSITIF
- plus de 4 %
- de 2 à 4 %
- de 0,5 à 2 %

ÉQUILIBRE
- de -0,5 à +0,5 %

NÉGATIF
- de -0,5 à -2 %
- de -2 à -4 %
- plus de -4 %

Source : recensement de la population (Insee) - 2013





Un fort recul de la mobilité dans les logements locatifs

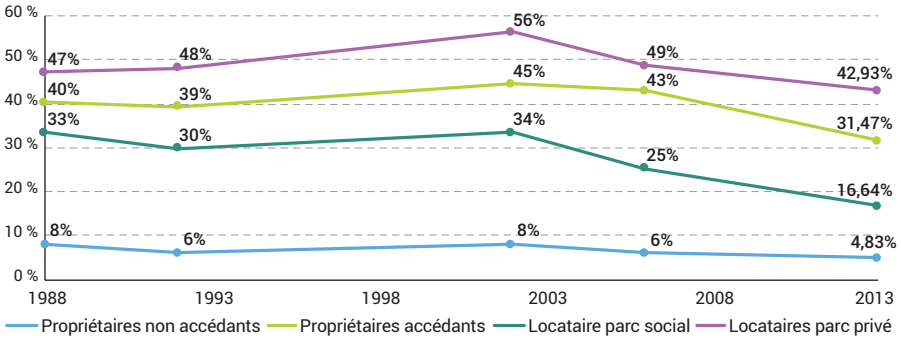
Même si une forte mobilité résidentielle caractérise encore la Métropole du Grand Paris, le rythme des déménagements se ralentit. Une part croissante des ménages semble « stationner » dans son logement sans parvenir à suivre le parcours résidentiel qui répondrait le mieux à ses besoins. Alors que la fluidité résidentielle est regardée comme un vecteur d'attractivité, y compris économique, une rigidité des mouvements paraît s'installer. Les Enquêtes logement mettent bien en évidence cette baisse de la mobilité amorcée au début des années 2000 et qui concerne tous les secteurs d'occupation. Ainsi la part des ménages franciliens qui ont emménagé depuis moins de 4 ans a diminué de près de 12 points de 2002 à 2013[22]. Le secteur social est le plus concerné mais la mobilité diminue aussi dans le secteur locatif privé et dans la propriété occupante.

Dans le secteur social, la durée moyenne d'occupation d'un logement est passée de 9 ans en 1988 à 14,5 ans en 2013, se rapprochant de celle de l'occupation en propriété occupante (près de 18 ans). Plus que par le passé, le parc social accueille des ménages en installation définitive, sans perspectives de sortie vers l'accession à la propriété. Ainsi les travaux de J.-C. Driant[23] montrent que le parc social enregistre une forte réduction des sorties vers la propriété entre 2006 et 2013, en lien avec la hausse des prix des logements.

Ainsi que le montre le diagnostic du SRHH, le parc social est devenu un parc « refuge » pour une part importante des ménages qui l'occupent. Devenant un parc d'installation de plus en plus durable, il a largement perdu sa fonction d'étape dans le parcours résidentiel des ménages. Cette baisse a pour effet une augmentation du surpeuplement pour les familles, qui attendent plus longtemps le logement adapté à leur taille quand elles s'agrandissent. Sur longue période, on observe également une paupérisation de l'occupation.

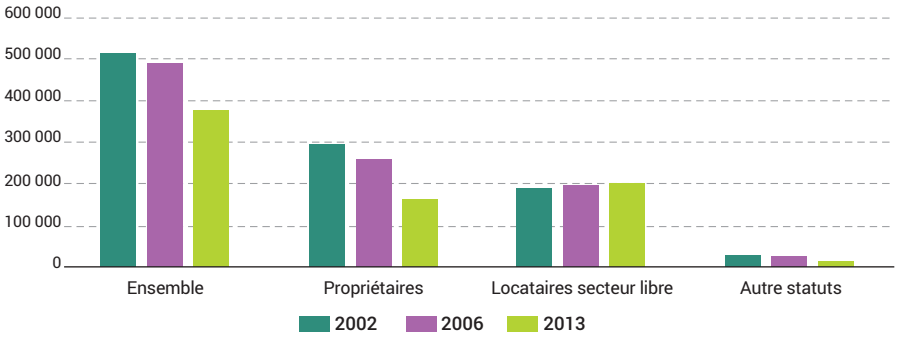
Une chute importante de la mobilité affecte aussi le parc locatif privé pour des raisons voisines : la hausse des prix a mis l'accession à la propriété hors de portée de nombreux ménages, les contraignant à se maintenir dans le locatif.

PART DES MÉNAGES AYANT EMMÉNAGÉ DEPUIS MOINS DE 4 ANS (ENTRE 1988 ET 2013) DANS LES 4 DÉPARTEMENTS DE PETITE COURONNE



Source : ENL, Insee

ÉVOLUTION DU NOMBRE DE SORTIES DU PARC LOCATIF SOCIAL (2002-2013) DANS LA MGP



Source : Jean-Claude Driant. Politique du logement.com, Insee enquêtes logement

22 — La part des ménages franciliens ayant déménagé depuis moins de 4 ans est de 24,8 % en 2013. Cette part était de 31,4 % en 2006 et de 36,8 % en 2002. Source : ENL, Insee.
23 — Jean-Claude Driant. Politique du logement.com
24 — Le phénomène Tanguy désigne un phénomène social selon lequel les jeunes adultes tardent à se séparer du domicile familial. Cette dénomination vient du film Tanguy, d'Étienne Chatiliez, dont le personnage éponyme s'enferme dans ce type de situation.

Enjeux et synthèse

Accroître la construction de logements : affiner la connaissance des besoins de construction ; évaluer l'offre potentielle de logements des projets ; encourager les opérations nouvelles ; définir l'unité de mesure…

La toile de fond du marché du logement dans la Métropole du Grand Paris est celle d'une mobilité grippée et d'un accès dégradé au logement pour les jeunes, les catégories modestes et les catégories intermédiaires. La contraction du parc locatif privé contribue à cette baisse de la mobilité alors même que le parc locatif privé loge un tiers des actifs de la MGP et joue un rôle majeur dans l'accueil des ménages sur des périodes courtes ou en mobilité.

➤ Une grande majorité de logements collectifs et un parc privé qui loge trois quarts des ménages

La Métropole compte 3,5 millions de logements. Près de 90 % sont occupés par des ménages au titre de résidences principales, 6,5 % des logements ont été recensés comme vacants et 4 % comme résidences secondaires ou logements occasionnels. Ces quelques 340 000 logements sont donc inoccupés, ce qui soulève la question de l'optimisation du parc bâti existant.

Parmi les résidences principales, le parc privé loge trois quarts des ménages dans la MGP et a un rôle de parc social de fait pour une fraction importante des ménages. En effet 40 % des ménages ayant des revenus inférieurs à 15 000 € par an sont actuellement locataires dans le parc privé.

➤ Un nombre croissant de ménages des catégories modestes et intermédiaires empêchés d'accéder à la propriété

Parmi les grandes évolutions du logement ces dernières années dans la Métropole, la chute de la mobilité est un phénomène majeur mis en évidence par les Enquêtes logement de l'Insee de 2002, 2006 et 2013. On connaissait le phénomène Tanguy[25]. Désormais ce sont des dizaines de milliers de ménages qui se maintiennent dans un statut d'occupation locatif auquel leurs aînés avaient pu renoncer au même âge. Le recul de la mobilité a des causes connues. Il tient à l'augmentation des prix de vente des logements. La courbe des revenus ayant augmenté beaucoup moins vite que celle des prix, le vivier des candidats à l'accession est limité aux ménages aisés ou déjà propriétaires d'un bien immobilier. De plus en plus de locataires, issus notamment des catégories modestes et intermédiaires, sont contraints de rester locataires.

➤ Mettre à la disposition des ménages davantage de logements dans toutes les catégories de statuts et de prix

De ces considérations découlent des enjeux qui tendent tous vers l'idée qu'il est nécessaire de mettre à la disposition des ménages un nombre plus élevé de logements, dans toutes les catégories de prix et de statuts :

- accroître la construction de logements en développant une stratégie dans le temps et l'espace métropolitain (approfondir la connaissance des marchés du logement pour définir les programmations les plus équilibrées et identifier les territoires les plus propices à la diversification de l'offre) ;
- articuler localement la production de logements sociaux et de logements privés à partir des données d'analyse à la fois locales et générales dans le but de proposer une offre de logement à loyer maîtrisé ;
- réviser les aides à l'accession pour une meilleure adaptation aux clientèles de la MGP ;
- analyser les évolutions de la vacance, des résidences secondaires et des locations meublées touristiques pour maintenir et améliorer les dispositifs de lutte contre les logements inoccupés.
- Développer des outils de suivi et d'intervention sur les copropriétés privées fragiles.

25 — Le phénomène Tanguy désigne un phénomène social selon lequel les jeunes adultes tardent à se séparer du domicile familial. Cette dénomination vient du film Tanguy, d'Étienne Chatiliez, dont le personnage éponyme s'enferme dans ce type de situation.

PARTIE 3

LES OUTILS DE PRODUCTION DU LOGEMENT

© Apur - Clément Mariotte

3. Les outils de production du logement

128

communes
sur les 131 de la MGP
sont couvertes
par un PLU

Le porter-à-connaissance de l'État insiste particulièrement sur la mise en place d'une stratégie foncière volontariste et ambitieuse, en réponse à la rareté du foncier disponible et pour produire des logements à prix maîtrisé. Il s'agira de mobiliser au mieux les possibilités d'extension et de surélévation des constructions existantes, le potentiel de rénovation et de requalification des bâtiments existants, la densification de certains ensembles et la reconversion de friches urbaines.

Toutefois l'essentiel de la production de logements se fait au travers de la construction neuve et des PLU. Selon une récente enquête de la DRIEA, 82 % des logements autorisés à Paris et en petite couronne en 2016 l'ont été hors opération d'aménagement. C'est pourquoi il a paru nécessaire d'examiner les dispositifs en faveur du logement contenus dans les PLU.

Pour mémoire, la stratégie foncière de la MGP exprimée dans le Plan métropolitain de l'habitat et de l'hébergement devra être élaborée dans le respect des orientations réglementaires et de la carte de destination générale du SDRIF de 2013 qui indique les secteurs urbanisés à densifier.

Une présentation des différents dispositifs contenus dans les PLU des communes de la Métropole du Grand Paris en faveur d'une politique locale de l'habitat a été extraite du récolement des documents d'urbanisme réalisé par l'Apur en mai 2017 pour traiter de la question des outils de production de logement.
En effet, depuis la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain, dite « Loi SRU », du 13 décembre 2000, modifiée par la Loi Urbanisme et habitat du 2 juillet 2003, complétée par la Loi engagement national pour l'environnement (ENE), dite Grenelle II, du 12 juillet 2010, **les communes sont tenues d'inscrire une politique de l'habitat dans leur document d'urbanisme.**

Plusieurs dispositifs que les communes peuvent intégrer dans leur PLU, sont proposés dans le code de l'urbanisme[1] :

- Le zonage et la destination des constructions (article L151-9 du CU).
- Les emplacements réservés pour logements (article L151-41 du CU).
- Les autres servitudes pour la production de logements :
  - Les secteurs de mixité sociale (article L151-15 du CU).
  - Les servitudes de taille minimale pour la production de logements (article L151-14 du CU).
  - Les secteurs de majoration des règles de construction pour les logements (article L151-28 du CU).

Avant d'aborder l'analyse des dispositifs en faveur du logement, un état des documents d'urbanisme en vigueur dans les communes de la Métropole du Grand Paris et des différents zonages est présenté de manière synthétique.

1 — Dans son article L101-2, le code de l'urbanisme invite les collectivités publiques à atteindre certains objectifs et notamment « *la diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, […] en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, […]* ». L'article L101-2 du CU précise l'obligation pour les communes de prévoir dans leur document d'urbanisme une offre de logements suffisante et adaptée à la demande.

L'évolution des tissus existant et les PLU

ÉTAT DES LIEUX DES DOCUMENTS D'URBANISME DES COMMUNES DE LA MGP

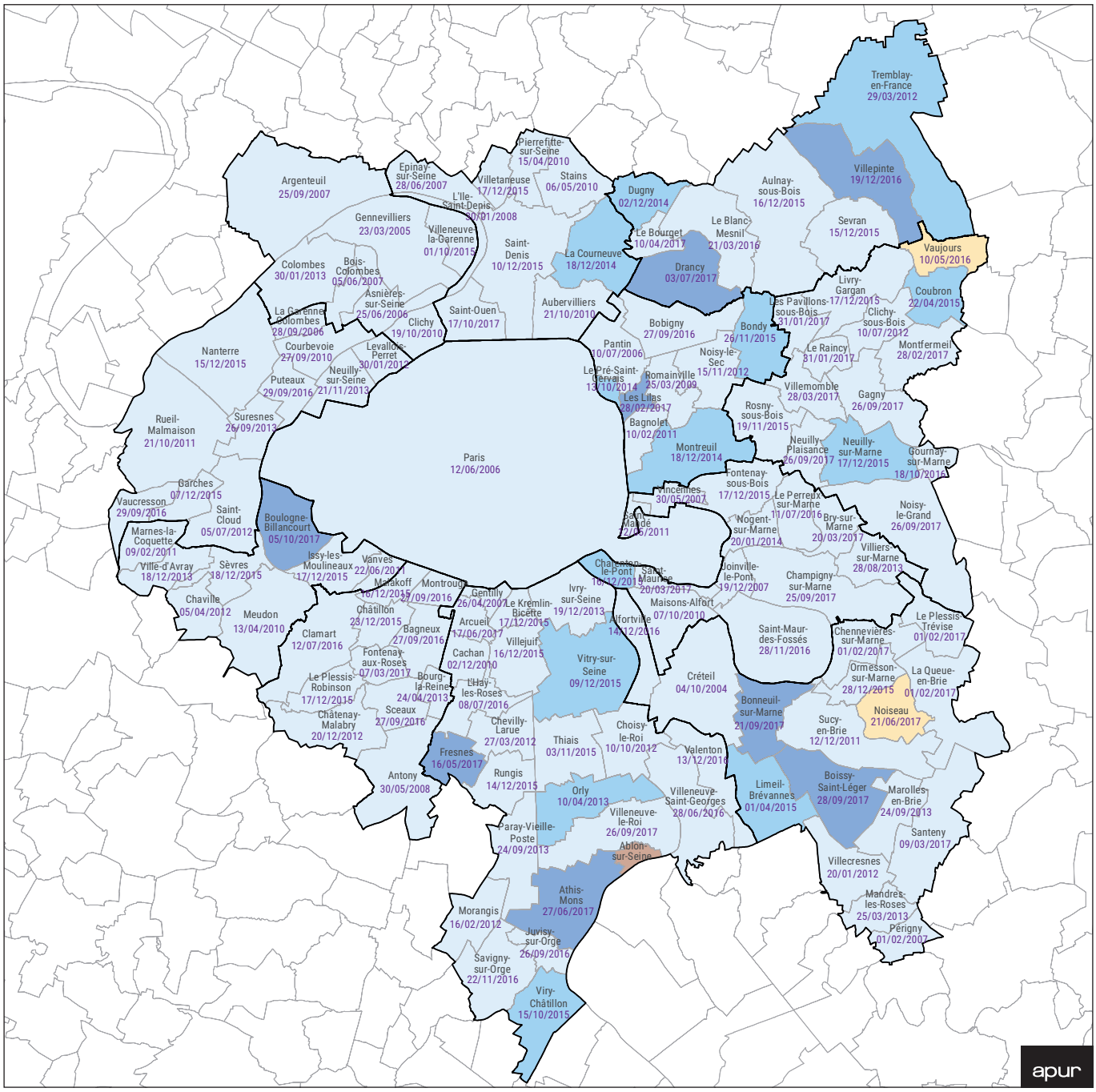
- PLU approuvé
- PLU en cours de révision
- projet PLU révisé-arrêté
- révision POS valant PLU/projet arrêté
- RNU

12/06/2006 date de prescription, d'arrêt d'approbation ou de révision

Source : PLU des communes - traitement Apur - janvier 2018

Des documents d'urbanisme qui évoluent massivement depuis 2014

Au 1er décembre 2017, sur les 131 communes de la Métropole du Grand Paris, 128 sont couvertes par un plan local d'urbanisme (PLU). Seules deux communes sont encore régies par un plan d'occupation des sols (POS) : Vaujours (T9) et Noiseau (T11). À Ablon-sur-Seine (T12), c'est désormais le Règlement National d'Urbanisme (RNU) qui s'applique, le PLU approuvé le 19 décembre 2013 ayant été annulé par décision du Tribunal Administratif de Melun du 22 juillet 2016.



La mise en place de la Métropole du Grand Paris (MGP) au 1er janvier 2016 et le transfert automatique de la compétence PLU aux territoires, mais également les évolutions législatives récentes en matière d'urbanisme et de planification, ont conduit à un vaste mouvement de modification des documents d'urbanisme des communes. Si les PLU, qui n'ont pas vocation à rester figés dans le temps, évoluent en permanence, bien souvent au gré de l'avancement des projets d'aménagement, on constate que le mouvement s'est accéléré depuis la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (loi ALUR) du 24 mars 2014.
Les 3 communes encore couvertes par un POS ou un RNU ont toutes prescrit l'élaboration de leur plan local d'urbanisme (PLU). Vaujours et Noiseau ont déjà « arrêté » leur projet de PLU. Ces POS sont très anciens, puisqu'ils ont été approuvés il y a plus de 30 ans, Noiseau en 1986 et Vaujours en 1987.
Trois communes (Le Bourget, Noiseau, Neuilly-Plaisance) ont prescrit l'élaboration d'un PLU suite à la Loi ALUR.

En effet, les POS n'ont pas, contrairement aux PLU, d'obligation formelle de mettre en œuvre les politiques initiées par le gouvernement et notamment la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain, dite « Loi SRU » (du 13 décembre 2000) ou Grenelle II. Ainsi, dans le but d'inciter les communes au renouvellement de leur document d'urbanisme, et notamment les plans d'occupation des sols (POS) qui ne répondent pas suffisamment aux enjeux de développement durable et de mixité sociale, la Loi ALUR a rendu les POS caducs au 1er janvier 2016.

Mais cette évolution des documents d'urbanisme touche aussi les communes qui sont couvertes par un plan local d'urbanisme.
Sur les 124 PLU, 23 sont actuellement en cours de révision, dont 6 sont arrêtés et en phase d'enquête publique.
Parmi les 101 PLU approuvés, près de la moitié (47) ont été adoptés récemment (20 à la fin de l'année 2015, 17 en 2016 et 10 depuis le début de l'année 2017). Pour la plupart des communes concernées c'est la loi ALUR qui a motivé la mise en révision en supprimant le coefficient d'occupation des sols (COS) qui était l'outil de maîtrise de la densité pour bon nombre de communes, mais également l'outil pour gérer la mixité fonctionnelle pour d'autres. À ces communes, qui ont récemment adopté un nouveau PLU, s'ajoutent une quinzaine de communes (dont Paris et Joinville-le-Pont par exemple) qui n'ont pas eu recours à une procédure de révision, mais à une simple modification de leur PLU pour tenir compte de la suppression du COS par la Loi ALUR.

Enfin l'une des causes évoquées par certaines communes pour expliquer l'évolution de leur document d'urbanisme est la mise en place de la Métropole du Grand Paris et le transfert de la compétence PLU aux territoires. Certaines communes ont en effet pris la décision de réviser ou modifier leur PLU fin 2015, avant le transfert de compétence qui a pris effet le 1er janvier 2016.
Au total ce sont plus de la moitié des PLU de la MGP qui ont été révisés ou modifiés récemment ou qui sont en cours de révision, traduisant notamment l'intérêt et l'attachement des Maires pour le droit et la gestion des sols sur leur territoire.

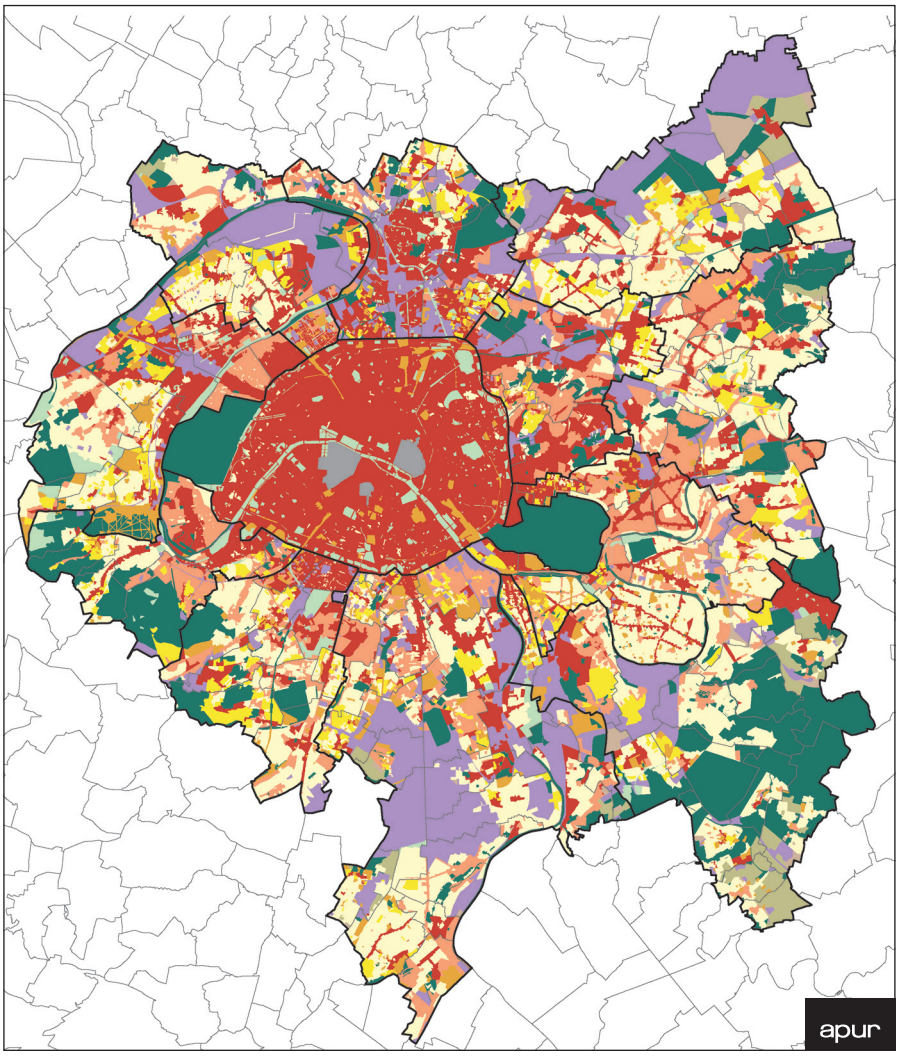
Le zonage et la destination des constructions (article L151-9 du CU)

Le premier outil de PLU à examiner en matière de politique locale de l'habitat est le plan de zonage des PLU établi à partir notamment de l'analyse des articles 1 et 2 du règlement relatifs aux destinations des constructions, à l'usage des sols et la nature des activités.

SUPERFICIE EN HECTARES DES ZONAGES UTILISÉS DANS LES DOCUMENTS D'URBANISME DE LA MGP

Zonage par territoire (en ha)	mixte dense	semi-dense	collectif	pavillonnaire	équipt public/ collectif	activité, portuaire, ferré, aéroportuaire	naturelle	verte	agricole	Autres**	Ensemble
T1	6 994	0	0	0 *	418	0	1 781	782	0	348	10 323
T2	809	598	510	1 431	222	318	745	102	0	0	4 735
T3	436	705	249	518	71	199	1 342	107	0	0	3 627
T4	1 055	855	390	1 545	471	534	467	540	0	0	5 857
T5	823	239	288	1 431	231	1 260	364	93	53	10	4 792
T6	1 474	318	292	598	169	1 019	664	148	4	16	4 702
T7	674	495	541	2 080	139	2 297	874	75	289	362	7 826
T8	1 251	768	244	575	42	564	472	0	0	0	3 916
T9	977	1 065	246	2 586	104	546	1 483	67	55	64	7 193
T10	867	1 125	436	2 010	455	340	318	33	0	46	5 630
T11	470	579	476	2 175	267	1 350	3 776	56	704	192	10 045
T12	1 247	1 626	577	3 326	717	3 556	929	115	186	159	12 438
MGP	17 077	8 373	4 249	18 275	3 306	11 983	13 215	2 118	1 291	1 197	81 084

RÉCOLEMENT DES ZONAGES SIMPLIFIÉS DES PLU DES COMMUNES DE LA MÉTROPOLE DU GRAND PARIS



- Zone naturelle
- Zone agricole
- Zone urbaine verte
- Zone mixte-dense et centre-ville
- Zone mixte semi-dense
- Habitat collectif discontinu
- Habitat à dominante pavillonnaire
- Zone d'équipement public ou collectif
- Zone d'activités commerciale, industrielle, aéroportuaire, portuaire,...
- Zone à urbaniser
- PSMV

Source : PLU des communes
Traitement de données : Apur - mai 2017

SUPERFICIE EN % DES ZONAGES UTILISÉS DANS LES DOCUMENTS D'URBANISME DE LA MGP

* La zone urbaine générale (UG) comprend un sous-zonage : secteur de maisons et villas qui peut être considéré comme une zone pavillonnaire
** zone à urbaniser, secteurs non couverts par les POS (ZAC) et PSMV
Source : PLU des communes, traitements Apur, état au 31 mai 2017

Zonage par territoire (en %)	mixte dense	semi-dense	collectif	pavillonnaire	équipt public/ collectif	activité, portuaire, ferré, aéroportuaire	naturelle	verte	agricole	Autres**	Ensemble
T1	68 %	0 %	0 %	0 %	4 %	0 %	17 %	8 %	0 %	3 %	100 %
T2	17 %	13 %	11 %	30 %	5 %	7 %	16 %	2 %	0 %	0 %	100 %
T3	12 %	19 %	7 %	14 %	2 %	5 %	37 %	3 %	0 %	0 %	100 %
T4	18 %	15 %	7 %	26 %	8 %	9 %	8 %	9 %	0 %	0 %	100 %
T5	17 %	5 %	6 %	30 %	5 %	26 %	8 %	2 %	1 %	0 %	100 %
T6	31 %	7 %	6 %	13 %	4 %	22 %	14 %	3 %	0 %	0 %	100 %
T7	9 %	6 %	7 %	27 %	2 %	29 %	11 %	1 %	4 %	5 %	100 %
T8	32 %	20 %	6 %	15 %	1 %	14 %	12 %	0 %	0 %	0 %	100 %
T9	14 %	15 %	3 %	36 %	1 %	8 %	21 %	1 %	1 %	1 %	100 %
T10	15 %	20 %	8 %	36 %	8 %	6 %	6 %	1 %	0 %	1 %	100 %
T11	5 %	6 %	5 %	22 %	3 %	13 %	38 %	1 %	7 %	2 %	100 %
T12	10 %	13 %	5 %	27 %	6 %	29 %	7 %	1 %	1 %	1 %	100 %
MGP	21 %	10 %	5 %	23 %	4 %	15 %	16 %	3 %	2 %	1 %	100 %

Les PLU étant dessinés de façon disparate, une simplification de la représentation des plans de zonage des communes de la Métropole du Grand Paris a été mise en place en harmonisant les zones. La carte des zonages simplifiés a été élaborée en homogénéisant les codes de représentation. Dix catégories de zones (une zone N, une zone A, une zone AU et 7 zones urbaines) ont ainsi été définies et sont présentées dans la carte et les tableaux ci-contre.

Les tableaux des superficies de chaque zonage utilisé dans les documents d'urbanisme des communes de la Métropole du Grand Paris sont présentés par EPT.

La zone pavillonnaire est la plus étendue dans la Métropole. Elle couvre 18 275 hectares, soit 23 % de la superficie de la Métropole.

Avec 17 077 hectares, la zone mixte dense est également très développée, notamment sur Paris où elle couvre plus des 2/3 du territoire. Il en va de même dans les communes limitrophes.
La zone N naturelle et forestière couvre 13 215 hectares, soit 16 % du territoire métropolitain.
Viennent ensuite les zones d'activités, commerciales, industrielles, portuaires, aéroportuaires, ferroviaires… représentent 11 963 hectares, soit 15 % du territoire.

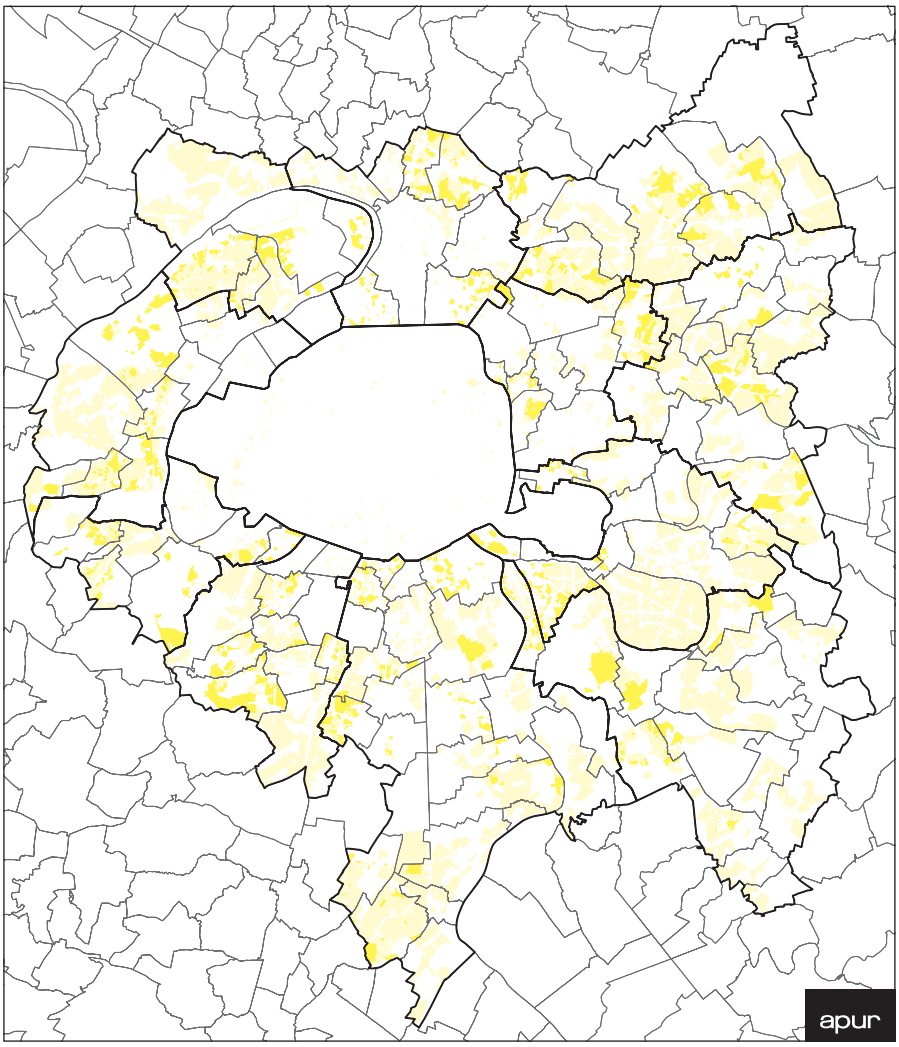
À noter que les zonages monofonctionnels, c'est-à-dire réservés exclusivement à un seul type d'usage, sont de moins en moins fréquents. **Les PLU des communes s'orientent désormais vers plus de mixité fonctionnelle,** conformément à l'article L101-2 du code de l'urbanisme (issu de la loi SRU) qui oblige les communes à mettre en œuvre des politiques assurant la mixité sociale et fonctionnelle et, par conséquent, n'encourage pas à la définition de zones de type monofonctionnel dans les PLU. L'article R151-37 du code de l'urbanisme va jusqu'à proposer la mixité fonctionnelle au sein de la construction. C'est ainsi que dans plusieurs communes les zones de type grands ensembles, dont la vocation principale consistait à accueillir des immeubles collectifs de logements, ont été supprimées à l'occasion de la révision de leur document d'urbanisme, au profit de zones mixtes destinées à accueillir à la fois du logement, des activités commerciales, artisanales, voire des bureaux.

Le regroupement des zones selon leur vocation principale permet de distinguer les secteurs ayant une vocation résidentielle forte (zones pavillonnaires, grands ensembles), les secteurs où la mixité fonctionnelle est présente et encouragée (centres-villes et zones denses) et les zones n'ayant pas vocation à accueillir de l'habitat (zones naturelles, agricoles, d'activités, d'équipements…).

Les zones ayant une vocation résidentielle quasi exclusive sont principalement les zones pavillonnaires et les grands ensembles. Au total elles couvrent 22 524 hectares, soit 28 % de la MGP.

Le territoire dans lequel ce type de zone est le plus développé est Paris Est Marne&Bois (T10), où ces zones couvrent 44 % du territoire. À lui seul, le pavillonnaire représente 36 % du territoire. Dans les communes de Saint-Maur, Champigny-sur-Marne et Villiers-sur-Marne, les zones pavillonnaires sont également très étendues.
Dans les communes de Grand Paris Grand Est (T9), les zonages à vocation résidentielle couvrent 39 % du territoire. Il s'agit principalement de zones pavillonnaires (36 %) qui sont notamment très développées à Gagny, Montfermeil, Le Raincy, Pavillons-sous-Bois, Villemomble et Neuilly-Plaisance.
Dans le territoire de la Vallée Sud Grand Paris (T2), les zones ayant une vocation résidentielle quasi exclusive sont également très représentées (42 %). En proportion, le pavillonnaire est moins fréquent (30 %) car les zones de grands ensembles y sont plus développées (Fontenay-aux-Roses, Antony, Châtenay-Malabry, Bourg-la-Reine).

LES ZONES À VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT



Habitat collectif discontinu
Habitat à dominante pavillonnaire

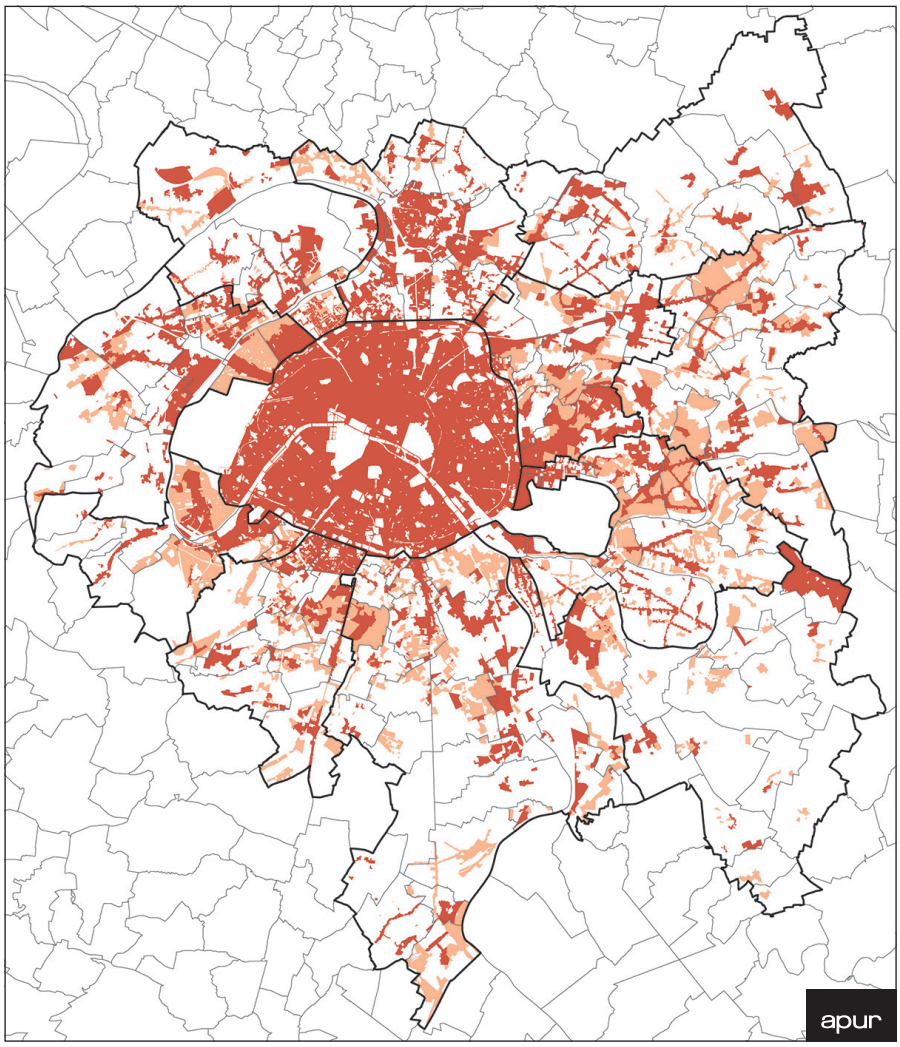
Source : PLU des communes
Traitement de données : Apur - mai 2017

Les zones mixtes, qu'elles soient denses ou semi-denses, couvrent 25 450 hectares soit 31 % du territoire métropolitain. Il s'agit des zones urbaines destinées à la fois à l'habitat, aux services, commerces et autres activités non nuisantes. Elles se développent le plus souvent le long des axes et au niveau des centres-villes (zones mixtes denses).

La couverture de la zone mixte est moins uniforme que la zone à vocation résidentielle. **Elle est en effet principalement concentrée à Paris et dans les communes limitrophes.**

Le PLU de Paris est couvert à 68 % par la zone urbaine générale (UG), qui est une zone à vocation mixte destinée à la fois à l'habitation et aux activités. En dehors de Paris, deux territoires présentent des zones mixtes particulièrement développées. Dans les communes d'Est Ensemble (T8), les zones à vocation mixte couvrent 52 % du territoire. Elles sont particulièrement développées à Montreuil, au Pré-Saint-Gervais, Romainville et Noisy-le-Sec. Dans les communes de Plaine Commune (T6), ces zones couvrent 38 % du territoire, et elles sont surtout développées au sud du territoire (Saint-Denis, Saint-Ouen, Aubervilliers et La Courneuve).

Dans certaines communes, les zones mixtes couvrent la quasi-totalité du territoire communal. C'est le cas de plusieurs communes limitrophes de Paris (Levallois-Perret, Neuilly-sur-Seine, Boulogne-Billancourt, Vanves, Malakoff, Montrouge, Saint-Mandé…) et d'autres un peu plus éloignées (Puteaux, Courbevoie, La Garenne-Colombes, Joinville-le-Pont, Bagneux, Cachan…).



LES ZONES À VOCATION MIXTE

Zone mixte-dense ou de centre-ville
Zone mixte semi-dense

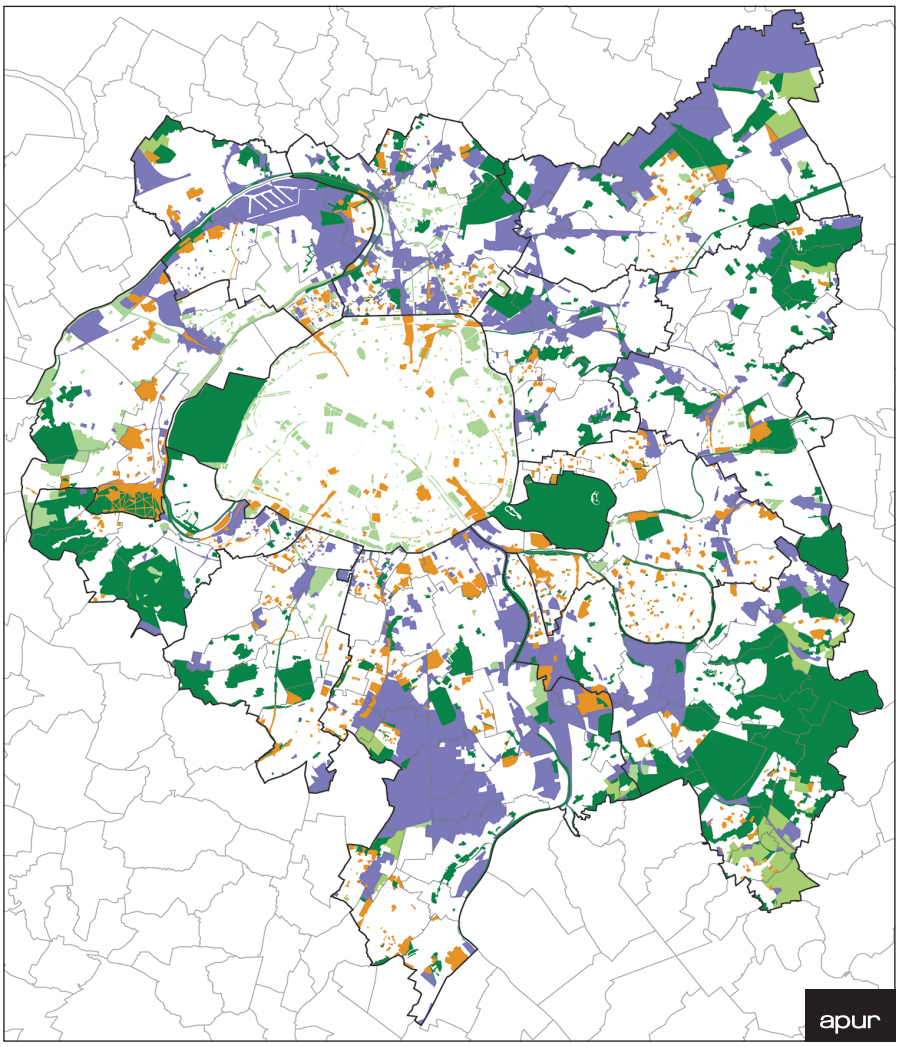
Source : PLU des communes
Traitement de données : Apur - mai 2017

Certains types de zones n'ont, par nature, pas vocation à accueillir de l'habitat. C'est le cas des zones naturelles, agricoles et urbaines vertes.
La zone d'activités correspond à la fois aux activités à vocation économique, industrielle, commerciale ou dédiées aux infrastructures ferroviaires, portuaires et aéroportuaires, qui ne sont généralement pas compatibles avec la présence de logements compte tenu des nuisances qu'elles sont susceptibles d'engendrer.
La zone d'équipement public ou collectif d'intérêt général, est une zone que peu de communes définissent dans leur PLU. Elle est souvent utilisée spécifiquement pour couvrir les parcelles ou les Îlots occupés par un équipement ou concernés par un projet d'équipement. Ce type de zone n'a donc par pour vocation d'accueillir du logement.

Au total, ces zones non compatibles avec l'habitat couvrent 31 913 hectares (16 624 ha de zones « vertes » et 15 289 ha de zones « d'activités » et « équipements ») soit 40 % du territoire (21 % en zones « vertes » (dont 16 % en zone naturelle N), 15 % en zones d'activités et 4 % en zone d'équipement).

Les plus grandes zones d'activités s'observent dans les territoires de Grand-Orly Seine Bièvre (T12, 35 % du territoire et correspondent principalement à l'aéroport d'Orly et au MIN de Rungis), Boucle Nord de Seine (T5, 31 % du territoire, avec le port de Gennevilliers et la zone industrielle des Grésillons notamment), et Paris Terre d'Envol (T7, 31 % du territoire, avec les aéroports de Roissy Charles De Gaulle et du Bourget et au Parc des Expositions de Villepinte).

LES ZONES DES PLU N'AYANT PAS VOCATION À ACCUEILLIR DE L'HABITAT



- Zone naturelle
- Zone agricole
- Zone urbaine verte
- Équipement public ou collectif
- Zone d'activités commerciales, industrielles, aéroportuaire, portuaire...

Source : PLU des communes
Traitement de données : Apur - mai 2017

Les emplacements réservés pour le logement (article L151-41 du CU)

En application des articles L151-41, L152-2 et R151-38 du code de l'urbanisme, des emplacements réservés en vue de la réalisation de programmes de logements peuvent être inscrits dans les PLU au niveau des zones urbaines ou à urbaniser. Ces emplacements réservés peuvent être repérés sur les documents graphiques du règlement qui précise la nature de ces programmes.

Toute construction ou aménagement, dont la destination est différente de celle de l'emplacement réservé, est alors interdite (sauf à titre précaire). Toutefois, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L. 230-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Si la plupart des communes (126 sur 131) instaurent des emplacements réservés dans leur document d'urbanisme, moins d'un tiers (39 communes) utilisent cet outil pour le logement. Les emplacements réservés sont en effet plus fréquemment instaurés pour réserver des espaces de voirie, mais également des équipements (sportifs, scolaires, sociaux…) ou des espaces verts.

On compte au total 682 emplacements réservés pour le logement sur l'ensemble du territoire de la Métropole. Mais les situations varient d'un PLU à l'autre. Si environ un quart de ces communes (10) n'ont inscrit qu'un seul emplacement réservé pour le logement dans leur PLU, avec ses 417 emplacements réservés pour logement, le PLU de Paris fait figure d'exception.
En dehors de la capitale, d'autres PLU ont largement utilisé ce dispositif dans leur document d'urbanisme, dont notamment Vincennes (38), Pantin (33), Le Perreux-sur-Marne (23), Levallois-Perret (19), Drancy (19), Clichy-la-Garenne (16), Ivry-sur-Seine (14) et Ville d'Avray (13).

EMPLACEMENTS RÉSERVÉS POUR LOGEMENT

Territoire	Nb de communes avec ER logement	Nb total ER pour logement
Paris (T1)	1	417
Vallée Sud Grand Paris (T2)	2	6
Grand Paris Seine Ouest (T3)	3	19
Paris Ouest La Défense (T4)	4	27
Boucle Nord de Seine (T5)	3	20
Plaine Commune (T6)	4	15
Paris Terres d'Envol (T7)	3	27
Est Ensemble (T8)	5	46
Grand Paris Grand Est (T9)	1	2
Paris Est Marne&Bois (T10)	4	68
Grand Paris Sud Est Avenir (T11)	2	2
Grand-Orly Seine Bièvre (T12)	7	33
MGP	**39**	**682**

Source : PLU des communes, traitements Apur

RÉPARTITION DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS POUR LOGEMENT PAR CATÉGORIE

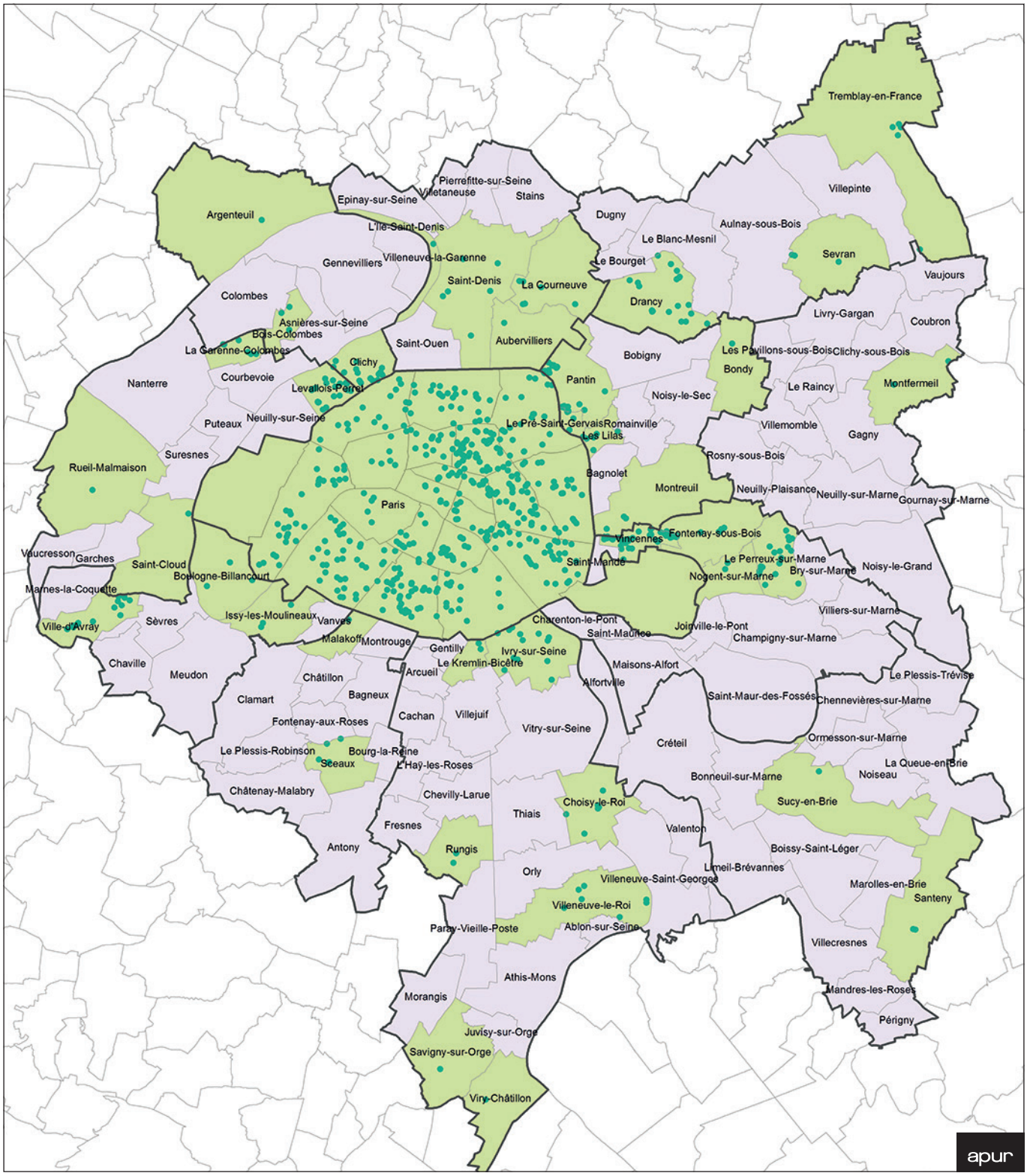
	Nombre d'ER	%
Logement social	590	87 %
Locatif intermédiaire	35	5 %
Accession	14	2 %
Logement libre	35	5 %
Programme mixte ou non précisé	8	1 %

Source : PLU des communes, traitements Apur

ÉTAT DES LIEUX DES « EMPLACEMENTS RÉSERVÉS (ER) POUR LOGEMENTS » INSCRITS AU PLU

PLU avec ER logements
PLU sans ER logements
ER logements

Source : PLU des communes
Traitement de données : Apur



La mise en place des emplacements réservés pour logement répond à un objectif de mixité sociale. C'est pourquoi ils sont généralement localisés dans des secteurs déficitaires en logement ou logement social, ou, au contraire, dans des quartiers à fort taux de logements sociaux, pour rééquilibrer l'offre de logements par des logements intermédiaires, libres ou en accession.

La catégorie de logement la plus fréquemment utilisée est celle des logements sociaux. La plupart des emplacements réservés pour logement (87 %) portent sur des programmes de logements sociaux, soit au total sur l'ensemble du territoire métropolitain 591 emplacements réservés pour logement social. La part la plus importante est située à Paris où sur les 417 emplacements réservés pour logement, 382 sont destinés à accueillir des logements sociaux.

D'autres communes qui n'ont pas atteint l'obligation légale de 25 % de logements locatifs sociaux, ont également inscrit plusieurs réserves pour logement social dans leur PLU : Vincennes, Nogent-sur-Marne, Le Perreux-sur-Marne, Santeny, Sceaux, Ville d'Avray, Saint-Cloud, Boulogne-Billancourt, Levallois Perret et La Garenne Colombes.

D'autres communes, notamment du nord-est du territoire métropolitain, qui ont atteint ou dépassé l'objectif de logements sociaux SRU, mènent néanmoins une politique active en matière de création de logement social. Ainsi, les communes de Saint-Denis, La Courneuve, L'Ile-Saint-Denis, Sevran, Tremblay-en-France, Pantin, Le Pré-Saint-Gervais, Les Lilas, Montreuil, ont inscrit dans leur PLU des réserves pour logement social.

Les emplacements réservés aux autres catégories de logements que les logements locatifs sociaux sont moins fréquents (13 %).
On compte 35 emplacements réservés pour créer des logements intermédiaires qui figurent tous dans le PLU de Paris. Il s'agit ici d'une nouvelle catégorie introduite dans la dernière modification du PLU de Paris qui obéit à l'objectif de mixité sociale, la plupart de ces nouveaux emplacements réservés pour logement intermédiaire étant inscrits dans la zone non déficitaire en logement social du territoire parisien.
La raréfaction des emplacements réservés pour logement intermédiaire peut s'expliquer par le fait que jusqu'à l'ordonnance du 20 février 2014 relative au logement intermédiaire, cette catégorie de logement ne disposait pas de statut juridique. L'ordonnance de 2014 a défini le régime du logement intermédiaire pour permettre aux collectivités locales de l'inscrire dans les documents d'urbanisme.
On dénombre 35 emplacements réservés pour **logements libres** inscrits pour une large part aux PLU d'Ivry-sur-Seine (14) et de Fontenay-sous-Bois (5), communes ayant atteint ou dépassé l'objectif de logements sociaux SRU. Les PLU de Bois-Colombes, Issy-les-Moulineaux, La Courneuve, Sevran, Rungis, Malakoff et Drancy comptent également des emplacements réservés pour créer des logements libres.
Dans l'ensemble des communes de la Métropole du Grand Paris, 14 emplacements réservés pour **logement en accession** sont inscrits dans les PLU : 9 à Drancy, 3 à Villeneuve-le-Roi, 1 à La Courneuve et 1 à La Garenne-Colombes.
Enfin, les PLU de plusieurs communes comportent une réserve pour logement dans le cadre d'un programme mixte : Argenteuil, Rueil-Malmaison, Sucy-en-Brie, Villeneuve-le-Roi et La Garenne-Colombes.

Les emplacements réservés pour logement ne constituent pas à eux seuls un outil suffisant pour atteindre les objectifs de mixité sociale. Moins d'un tiers des communes de la Métropole utilisent cet outil coercitif. La plupart des communes optent pour d'autres mesures d'incitation à la diversité de l'habitat proposées par le code de l'urbanisme présentées ci-après.

Les autres dispositions incitatives liées à la construction de logement

Les secteurs de mixité sociale (article L151-15 du CU)

« Le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale » (Article L.151-15 du code de l'urbanisme).

Créée par la Loi engagement national pour le logement (ENL) du 13 juillet 2006, la servitude de mixité sociale complète le dispositif des emplacements réservés pour logement. Cette servitude consiste à affecter un pourcentage de logements défini dans le PLU, dans le cadre d'un programme de construction de logements. La Loi pour la mobilisation pour le logement (Molle) du 25 mars 2009 a complété ce dispositif en l'ouvrant à toutes les catégories de logements, permettant aux communes de développer une véritable politique de mixité sociale. Ainsi, peuvent être concernés les logements locatifs ou en accession, les logements sociaux, intermédiaires ou privés. Cette servitude est applicable uniquement dans les zones urbaines et à urbaniser.

Au 1er juillet 2017, **la moitié des communes de la Métropole (63), a inscrit l'outil « secteur de mixité sociale » dans son PLU.**

Mais les modalités d'application diffèrent d'un PLU à l'autre.
Dans certains cas **la mixité sociale s'applique sur la quasi-totalité voire l'ensemble du territoire communal** (hors zones naturelles et agricoles) : Colombes, Garches, La Garenne-Colombes, Le Plessis-Trévise, Le Raincy, Limeil-Brévannes, Malakoff, Saint-Mandé, Saint-Maur-des-Fossés… Dans d'autres cas, le secteur de mixité sociale s'applique **sur une très petite partie du territoire communal qui recouvre une parcelle ou un groupe de parcelles,** correspondant à un secteur de projet, une opération d'aménagement ou un secteur particulier destiné à muter. C'est le cas notamment d'Argenteuil, Châtillon, Périgny-sur-Yerres, Pierrefitte-sur-Seine et Sceaux.

Par ailleurs, la méthode de **définition du périmètre** sur lequel la disposition s'applique varie également d'un PLU à l'autre. Le plus souvent (40 communes sur 63), le périmètre s'applique sur **certaines zones du PLU** que la municipalité définit en fonction de leurs caractéristiques : zones d'habitat, mixtes, constituées de petits collectifs… Dans d'autres cas (23 communes sur 63), le secteur de mixité sociale correspond à des **secteurs particuliers** qui ont été définis selon différentes méthodes. Soit ces secteurs correspondent à **des projets ou opérations particulières** comme on vient de le voir, soit **les secteurs sont délimités en fonction d'un certain nombre de critères réels** : pourcentage de logements sociaux présents à l'IRIS, îlot ou quartier, revenus des habitants, statut des occupants, CSP… C'est le cas notamment de Clamart, Malakoff, Montreuil ou Paris.

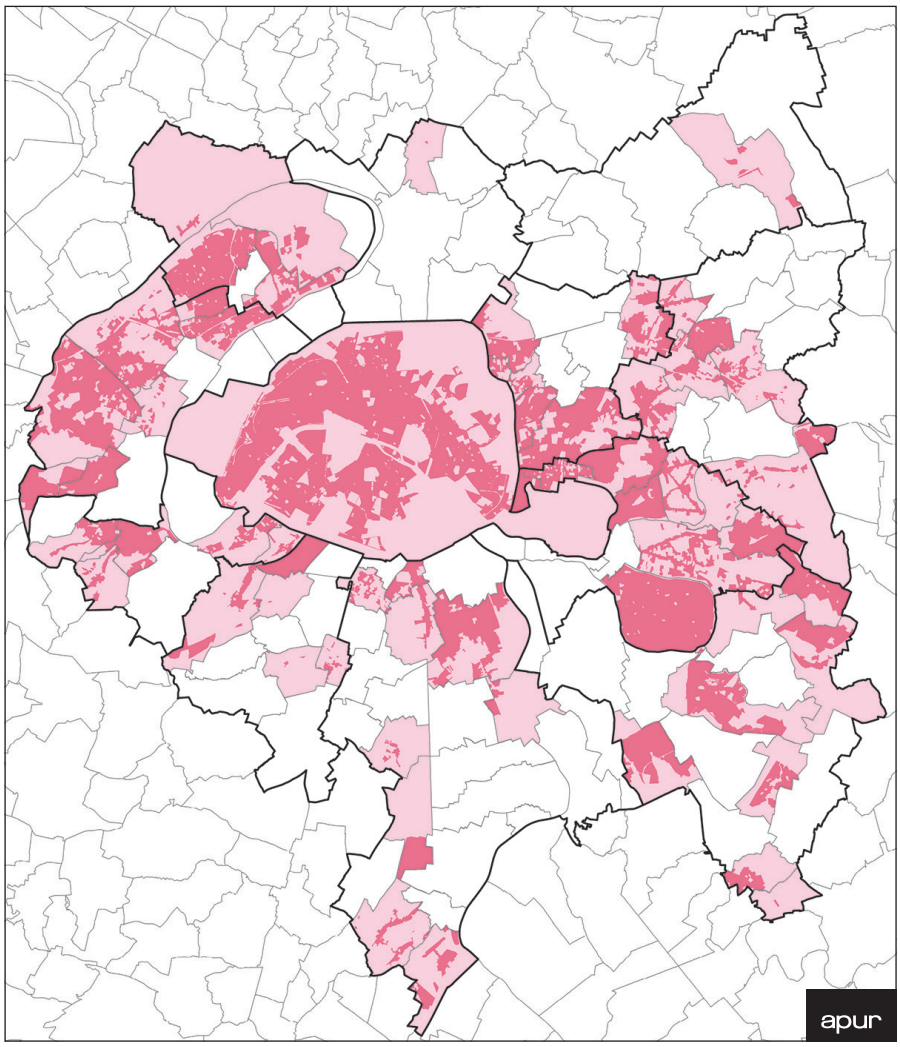
Globalement les pourcentages affectés aux programmes définis dans les PLU sont proches. **80 % des communes (51 sur 63) imposent d'affecter en logement social entre 25 % et 35 % des programmes de logement,** et pour la moitié d'entre elles (33 communes), ce pourcentage s'établit à 30 %. S'agissant des autres communes, les pourcentages sont soit inférieurs : 15 % (1 commune) ou 20 % (4 communes), ou supérieurs : 40 % (3 communes) ou 50 % (1 commune), ou les pourcentages sont variables selon les situations (3 communes). Ainsi à Rueil-Malmaison, les pourcentages et les seuils définis va-

rient selon la nature des opérations : constructions neuves, changements de destination, transformations. Dans le PLU de Malakoff, les pourcentages varient selon les secteurs en fonction de leurs caractéristiques réelles (revenus, % de LS, statut des occupants (propriétaire ou locataire), CSP des occupants, structure de l'habitat (collectif ou individuel), indice de GINI…).

À noter également, **si dans une grande majorité des cas les pourcentages définis doivent être affectés à du logement social, quelques PLU incitent également à produire d'autres formes de logements** en imposant, dans leurs secteurs de mixité sociale, des pourcentages de logements intermédiaires, en accession et / ou de logements libres. C'est le cas notamment de Clamart, Colombes, Malakoff, Paris et Vitry-sur-Seine.

S'agissant des seuils, les situations sont très variables. Près de la moitié (28 communes sur 63) est définie en surface de plancher d'une opération. 18 communes les définissent en nombre de logements. 15 communes fixent le seuil à la fois en surface de plancher et en nombre de logements. Deux communes ne fixent pas de seuil. Certaines communes justifient la définition du seuil en surface de plancher pour éviter la multiplication de petits logements que pourrait entraîner un seuil uniquement fixé en nombre de logements.

L'examen plus précis des niveaux de seuil fixés par les municipalités montre que dans la plupart des cas l'obligation d'affecter en logement social une part d'un programme de logements se déclenche pour des opérations de petite taille ou



COMMUNES AYANT INSCRIT UN « SECTEUR DE MIXITÉ SOCIALE » DANS LEUR PLU

Commune dont le PLU dispose d'un secteur de mixité sociale au titre de l'article L151-15 du CU

Secteur de mixité sociale au titre de l'article L151-15 du CU

Source : PLU des communes
Traitement de données : Apur - novembre 2017

moyenne. Ainsi dans 40 % des cas (25 communes sur 63) le seuil à partir duquel la servitude de mixité sociale s'applique est fixé entre 300 m² et 1 000 m² de surface de plancher ou pour des opérations de 5 à 12 logements. Le même nombre de communes (25) fixe l'obligation de réserver des logements sociaux à des opérations de logements plus importantes, c'est-à-dire pour des surfaces de plancher de 1 000 m² à 3 000 m² et/ ou correspondant à une production de 20 à 30 logements. En revanche, dans 16 % des cas (10 communes sur 63), l'obligation d'affecter en logement social une partie des logements programmés n'est déclenchée que pour de grosses opérations (surface de plancher de 3 000 m² à 9 000 m² et/ou 35 à 100 logements).

Les exemples qui suivent illustrent les différentes modalités d'application de la disposition en faveur de la mixité sociale dans les PLU de la Métropole.

Dans son PLU approuvé en 2017, **le Plessis-Trévise** instaure à la fois un pourcentage par opération sur l'ensemble de la commune et identifie des parcelles sur lesquelles une production de logements sociaux importante est attendue. Ainsi sur l'ensemble de la commune, hors zones naturelles et agricoles, tout projet de construction d'au moins 40 logements doit prévoir d'affecter 25 % de la surface de plancher au logement locatif social. Dans les secteurs opérationnels identifiés sur le plan graphique « Plan de mixité sociale », tout projet doit prévoir d'affecter, selon les cas, 25 %, 50 % ou 100 % de la surface de plancher destinée à l'habitation au logement locatif social.

SECTEURS DE MIXITÉ SOCIALE DANS LE PLU DU PLESSIS-TRÉVISE

LES SECTEURS DE MIXITÉ SOCIALE
Secteurs opérationnels identifiés

- 25 %
- 50 %
- 100 % (pas d'aquisition possible)

LA MIXITÉ SOCIALE SUR L'ENSEMBLE DE LA COMMUNE
% de logements sociaux à créer par opération

- 25% pour toute opération de plus de 40 lgts
- Secteurs sans servitude de logement social

© Ville du Plessis-Trévise

Le PLU de Pantin a été approuvé en 2006 et la dernière modification a été approuvée le 16 décembre 2015. Le règlement délimite un secteur dans lequel *« en cas de réalisation d'un programme de logements de plus de 1 800 m² de SP habitation, déduction faite de la part SP habitation affectée à de l'accession sociale à la propriété labellisée en programme PSLA, 33 % de ce programme doit être affecté à du logement locatif à caractère social. »*

Dans le **PLU de Paris**, l'application de la disposition en faveur de la « mixité sociale » s'applique à la fois en faveur du logement social et du logement intermédiaire. Le PLU de Paris modifié en juillet 2016 impose, dans une zone identifiée comme déficitaire en logement social, intitulée « *zone de déficit en logement social »,* que tout projet comportant plus de 800 m² de surface de plancher d'habitation affecte au logement social au moins 30 % de la surface d'habitation prévue. La zone de déficit en logement social est constituée de l'ensemble des Îlots dans lesquels le taux de logements sociaux est inférieur à 25 %.

Afin de diversifier les catégories de logement et renforcer la mixité sociale, la municipalité parisienne a également introduit le dispositif en faveur du logement intermédiaire rendu possible par l'ordonnance du 20 février 2014. Ainsi calquée sur le dispositif de l'obligation de « logement social », cette nouvelle disposition impose à tout projet comportant plus de 800 m² de surface de plancher d'habitation d'affecter au logement social ou intermédiaire au moins 30 % de la surface d'habitation prévue. Cette servitude s'applique en dehors de la zone de déficit en logement social, appelée « *zone non déficitaire en logement social ».*

© Ville de Paris

CARTE DE MIXITÉ SOCIALE DU PLU DE PARIS

Zone de déficit en logement social
Zone non déficitaire en logement social

Sources : PLU de Paris — https://capgeo.sig.paris.fr/Apps/ParisPLU/

Les dispositions de taille minimale des logements (article L151-14 du CU)

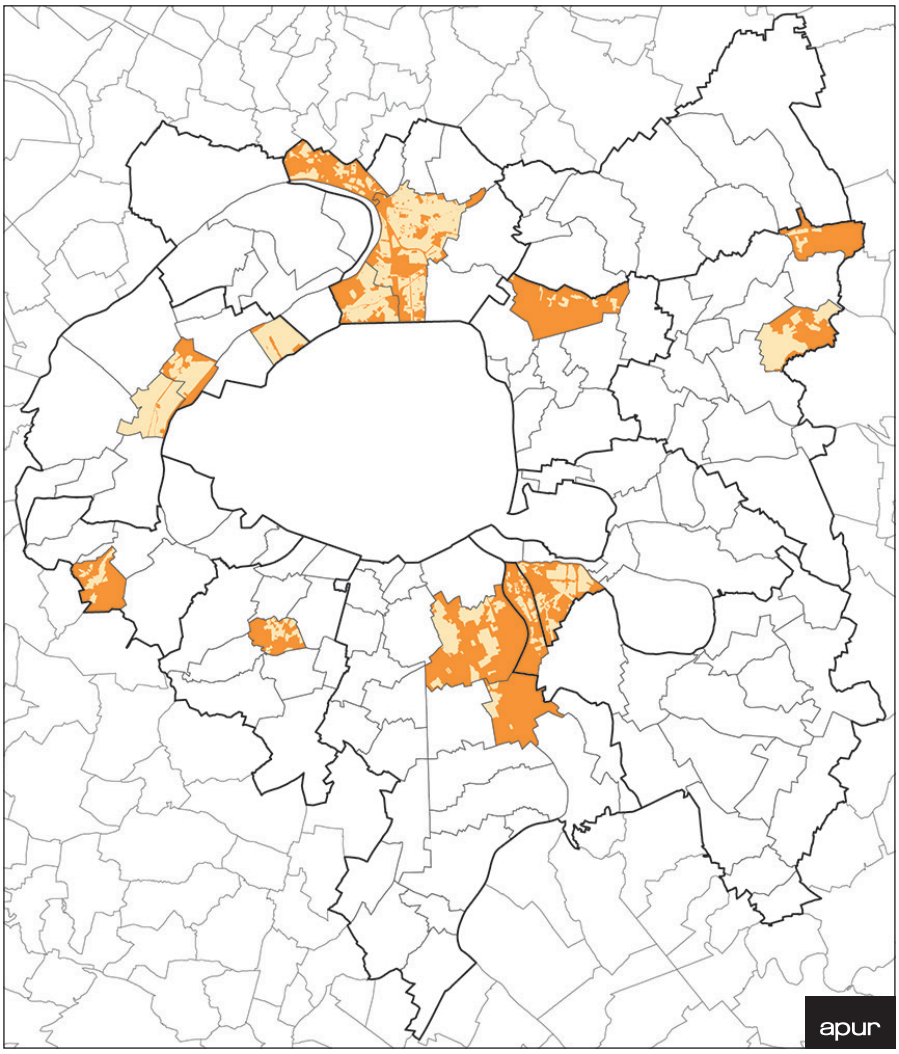
Le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels des programmes de logements comportent une proportion de logements d'une taille minimale qu'il fixe (article L.151-14 du code de l'urbanisme). Cette disposition a été créée par la loi du 25 mars 2009 de Mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion (Molle). Dans certains secteurs délimités par les documents graphiques du PLU, les communes peuvent imposer une taille minimale aux logements locatifs créés. Cette servitude vise à lutter contre la prolifération des petits logements mis en location entraînée par les dispositifs « Robien » et « Borloo » et à mieux adapter l'offre de logements à la demande, notamment en zone tendue.

Cette servitude ne peut s'appliquer que dans les zones urbaines (U) et à urbaniser (AU).
Elle ne s'impose qu'aux programmes de logements et ne concerne que les logements locatifs, privés ou publics.

À l'échelle de la Métropole, 15 communes ont inscrit une obligation de taille minimale des logements dans leur PLU.

Les justifications de la mise en œuvre de cet outil diffèrent selon les communes.
Pour la plupart des communes (7 sur 15), la définition de taille minimale des logements est utilisée pour maintenir ou développer une offre diversifiée de logements sur l'ensemble du territoire communal. C'est le cas de Chaville, Choisy-le-Roi, Maisons-Al-

COMMUNES AYANT INSCRIT UNE « SERVITUDE DE TAILLE MINIMALE DES LOGEMENTS » DANS LEUR PLU



Commune dont le PLU dispose d'une servitude de taille minimale au titre de l'article L151-14 du CU

Secteur de taille minimale des logements au titre de l'article L151-14 du CU

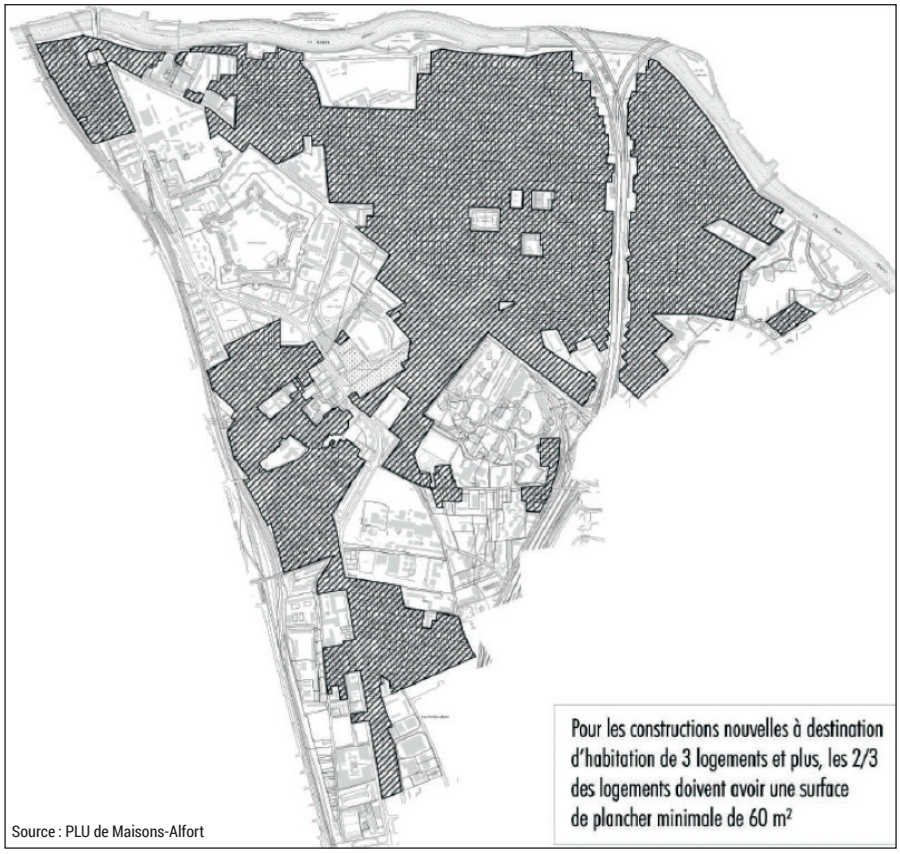
Source : PLU des communes
Traitement de données : Apur - novembre 2017

fort, Montfermeil, Suresnes, Vaujours et Vitry-sur-Seine qui imposent dans les PLU des tailles de logements variées pour permettre le parcours résidentiel de leurs habitants.
Ainsi, pour la **municipalité de Maisons-Alfort**, il s'agit de maintenir la diversité dans les parcs de logements (35 % de petits logements, 30 % de moyens et 35 % de grands). Le PLU impose dans le périmètre des zones UA, UB, UC, UM1 et UM2 pour toute opération de construction nouvelle de 3 logements et plus, que les 2/3 des logements aient une surface minimale de 60 m².

D'autres communes, Fontenay-aux-Roses, Levallois-Perret, Puteaux et Saint-Ouen, inscrivent une servitude de taille minimale de logements dans leur PLU pour favoriser la réalisation de grands logements destinés aux familles.
Dans le PLU de Levallois-Perret, ce dispositif a été mis en place afin de répondre à la venue de nombreux jeunes ménages avec enfants en bas âge et de familles en voie de constitution, mais aussi afin de palier la surreprésentation des logements de 1 et 2 pièces, qui constituaient en 2007 près de 50 % du parc de logements. Ainsi, le PLU impose pour « toute nouvelle construction ou tout changement de destination ayant pour effet de créer plus de cinq logements [de] comporter un minimum de 65 % de logements de trois pièces et plus ». Cette disposition s'applique sur la quasi-totalité de la commune.

Enfin une troisième catégorie de communes a mis en place cette servitude dans son PLU **pour lutter contre la division des grands logements en petits logements,** souvent de mauvaise qualité. Il s'agit d'Alfortville, Bobigny, Épinay-sur-Seine et Saint-Denis.
Le PLU d'Alfortville approuvé en décembre 2016 a mis en place cette disposition afin de lutter contre la multiplication des petits logements engendrés par la division de constructions existantes ou encore par les changements de destination de locaux d'activités économiques.
Le champ d'application de cette disposition correspond aux zones UE et UD, qui représentent les tissus à dominante pavillonnaire et d'habitat intermédiaire. Ainsi, dans les périmètres de contrôle de la taille des logements, tels qu'ils sont délimités au plan des dispositions particulières, pour toute opération visant à créer 3 logements et plus, y compris le logement d'origine, 60 % des logements de l'opération doivent avoir chacun une surface de plancher au moins égale à 55 m².

Dans le PLU de Saint-Denis approuvé en décembre 2015, cette disposition a également été instaurée afin de *« lutter contre la division des grands logements en petits logements souvent de très mauvaise qualité voire insalubres. »* Elle s'applique dans 3 zones du PLU : UM secteur urbain mixte, UTT secteur de tissu traditionnel et UHP secteur d'habitat pavillonnaire.



Source : PLU de Maisons-Alfort

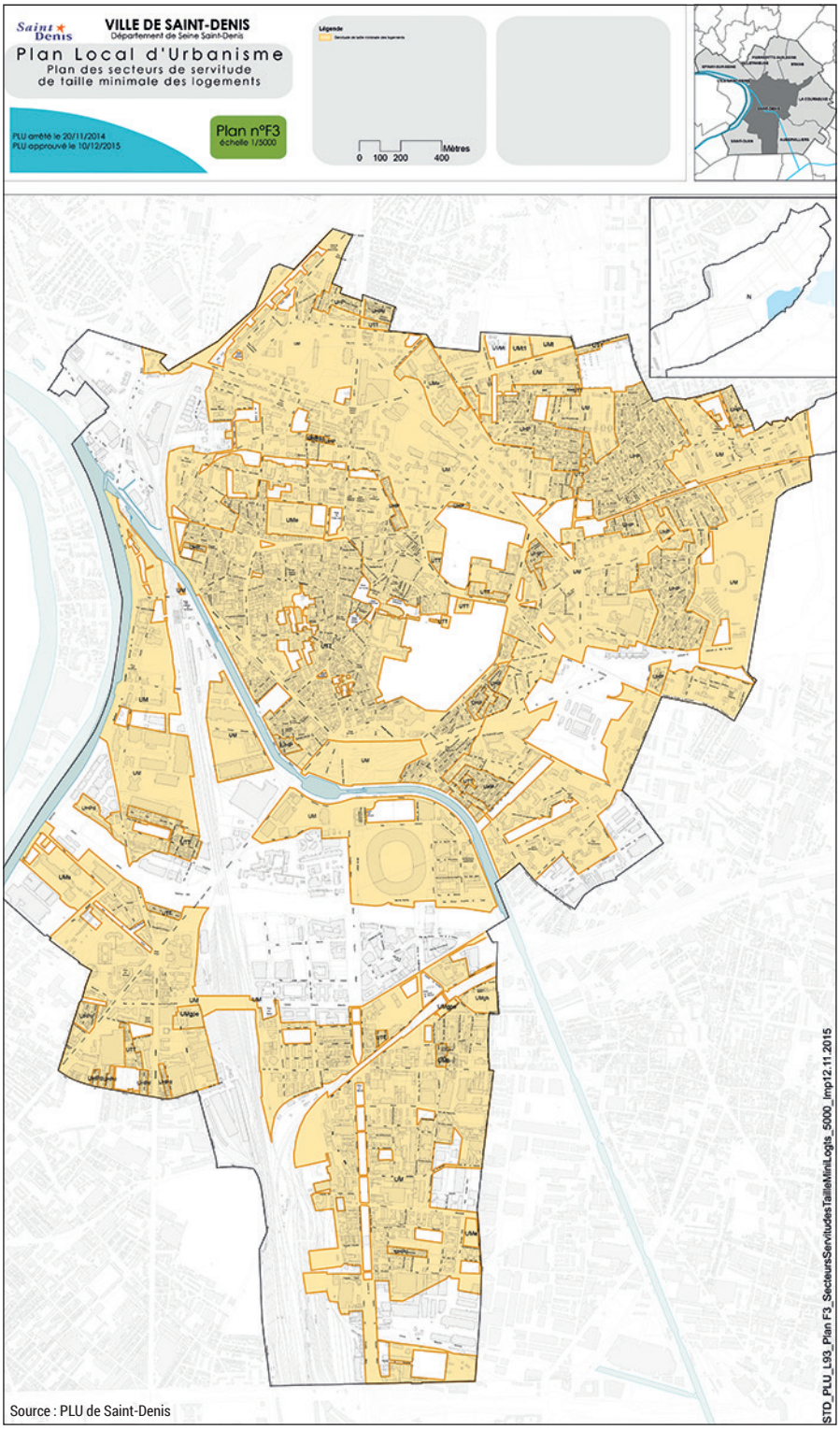
© Ville de Maisons-Alfort

DIVERSITÉ DE LA TAILLE DES LOGEMENTS APPLICABLE DANS LES ZONES UA, UB, UC, UM1 ET UM2 DU PLU DE MAISONS-ALFORT

Pour chacune des zones, le règlement impose des tailles minimales de logements en fonction du nombre de logements prévus par opération. Ainsi, en zone UM, toute opération créant de 2 à 9 logements devra comporter 50 % de logements de plus de 60 m². Les opérations de 10 à 20 logements devront comporter 60 % de logements de plus de 60 m² et celles de plus de 20 logements 70 %. Ces proportions et la taille minimale des logements ne sont pas les mêmes dans les autres zones concernées (pavillonnaire et tissu traditionnel).

La carte qui suit présente les secteurs de la ville concernés par ce dispositif.

PLAN DES SECTEURS DES SERVITUDES DE TAILLE MINIMALE DES LOGEMENTS DU PLU DE SAINT-DENIS



Source : PLU de Saint-Denis

© Ville de Saint-Denis

Les secteurs de majoration des règles de construction pour le logement et performances énergétiques (articles L151-28 et L151-29 et R 151-37 du CU)

Les municipalités peuvent également utiliser **des outils incitatifs** dans leur PLU en faveur de la construction de logements, de la mixité sociale et/ou fonctionnelle tels que :

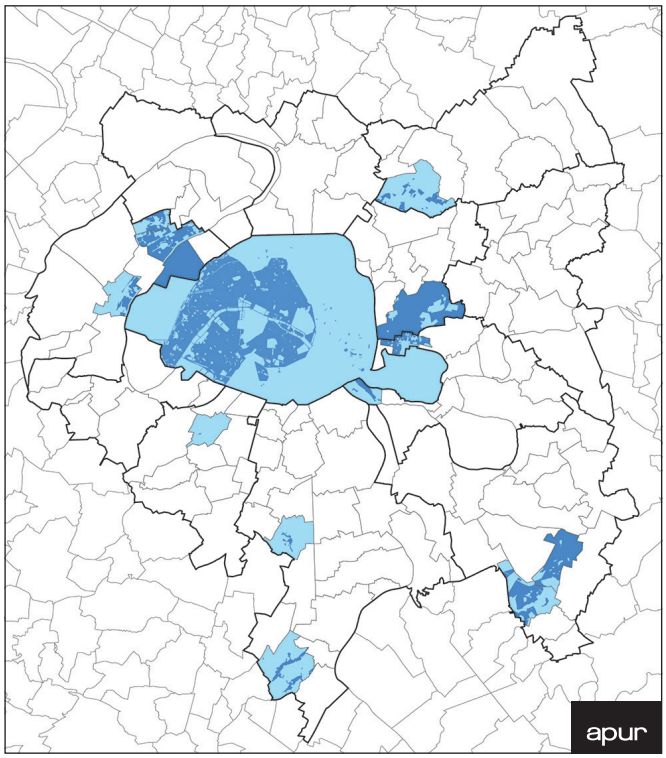
Selon l'article L.151-28 du code de l'urbanisme, le règlement peut délimiter dans les zones urbaines :

- des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux ou comportant des logements intermédiaires, bénéficient d'une majoration du volume constructible (gabarit, hauteur, emprise au sol)
- des secteurs à l'intérieur desquels un dépassement des règles relatives au gabarit, à la hauteur, à l'emprise au sol, est autorisé pour permettre l'agrandissement ou la construction de bâtiments à usage d'habitation.

Sur les 131 communes de la Métropole, 15 ont mis en place des secteurs de majoration des règles de construction pour logements dans leur PLU.

Selon l'article L.151-28 3° du code de l'urbanisme, le règlement peut autoriser, dans les zones urbaines ou à urbaniser, un dépassement des règles relatives au gabarit pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive.

COMMUNES AYANT INSCRIT UN « SECTEUR DE MAJORATION DES RÈGLES DE CONSTRUCTION POUR LES LOGEMENTS » DANS LEUR PLU

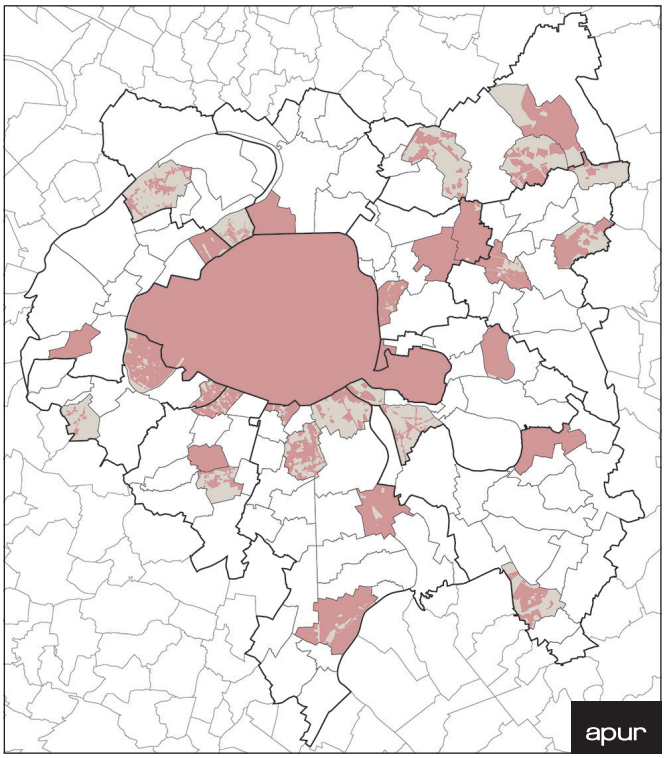


Commune dont le PLU dispose d'un secteur de majoration des règles de construction au titre de l'article L151-28 du CU

Secteur de majoration des règles de construction au titre de l'article L151-28 du CU

Source : PLU des communes
Traitement de données : Apur - novembre 2017

COMMUNES AYANT INSCRIT UN « SECTEUR DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE » DANS LEUR PLU



Commune dont le PLU dispose d'un secteur de majoration pour performance énergétique au titre de l'article L151-28 du CU

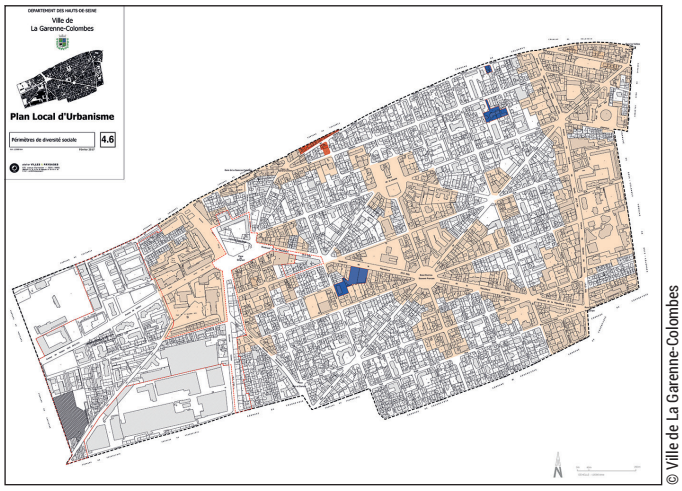
Secteur de majoration pour performance énergétique au titre de l'article L151-28 du CU

Source : Enquête sur les politiques de logement et d'hébergement menées dans la MGP en 2017
Traitement de données : Apur - octobre 2017

Parmi les 131 communes de la Métropole, 32 ont instauré une majoration des règles de construction pour performance énergétique dans leur PLU.

Dans le PLU de La Garenne-Colombes, dont la dernière modification a été approuvée par le conseil de territoire en février 2017, en plus de deux secteurs de mixité sociale à 25 % et à 30 %, un dispositif de majoration de constructibilité a été institué au titre de l'article L 151-28 2°du code de l'urbanisme (ancien article L127-1 du CU). Ainsi, dans 2 périmètres de la zone UE, des constructions comportant des logements locatifs sociaux peuvent dépasser la règle de hauteur maximale sous certaines conditions.
Au sein des secteurs de majoration identifiés sur le document graphique 4.6, les programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation, bénéficient d'une majoration du volume constructible tel qu'il résulte des règles relatives à la hauteur. Cette majoration est égale au pourcentage de logements sociaux sur la totalité du programme dans la limite de 30 % du programme total.

Autre exemple le PLU de Neuilly-sur-Seine. Il comporte 2 dispositifs de majorations de la constructibilité visant à favoriser la construction de logements.
Le premier repose sur l'article L 151-28 1° du CU (ancien article L123-1-11) qui autorise sur l'ensemble du territoire un dépassement de densité pour permettre l'agrandissement ou la construction de bâtiments d'habitation : « Sur tout le territoire communal, un dépassement des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol résultant du PLU est autorisé dans une limite de 20 % pour permettre l'agrandissement ou la construction de bâtiments à usage d'habitation. L'application du dépassement ainsi autorisé ne peut conduire à la création d'une surface de plancher supérieure de plus de 20 % à la surface de plancher existante. »
Le second dispositif repose sur l'article L151-28 2° (ancien article L 127-1) et porte sur l'instauration de périmètres à l'intérieur desquels une majoration de la constructibilité pour les logements locatifs sociaux est possible. *« Dans les secteurs définis au plan annexé au règlement, une majoration du volume constructible tel qu'il résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol, est autorisée dans une limite de 30 % pour la réalisation de programmes de logements comprenant des logements locatifs sociaux. Cette majoration, pour chaque opération, ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération. »*



© Ville de La Garenne-Colombes

PÉRIMÈTRES DE DIVERSITÉ SOCIALE DU PLU DE LA GARENNE-COLOMBES

ZAC DES CHAMPS PHILIPPE

Secteurs de mixité sociale
(art. L123-1-5-II-4° du code de l'urbanisme)

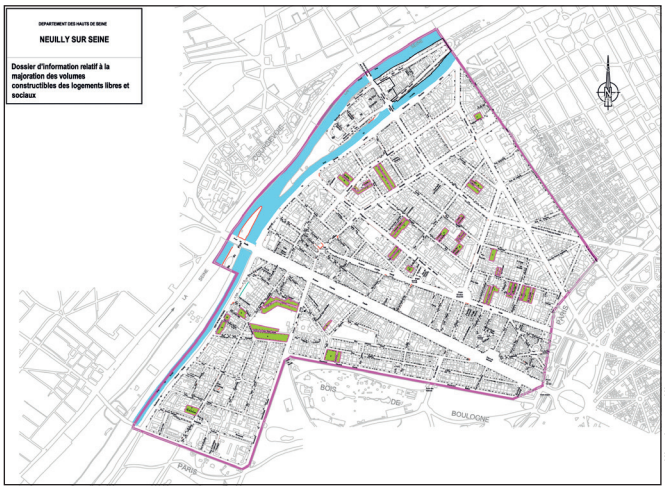
Secteur de mixité sociale à 25 % :
Tout programme de logements de plus de 3 000m² SDP doit comprendre 25 % de logement locatif social au sens de l'article L302-5 du code de la construction et de l'habitation

Secteur de mixité sociale à 30 % :
Tout programme de logements de plus de 800m² SDP doit comprendre 30 % de logement locatif social au sens de l'article L302-5 du code de la construction et de l'habitat

Secteurs de majoration
(art. L127-1 du code de l'urbanisme)

Secteur de majoration du volume constructible tel qu'il résulte des règles relatives à la hauteur (art. 10 du PLU) pour les programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L302-5 du code de la construction et de l'habitation

Source : PLU de La Garenne-Colombes



© Ville de Neuilly-sur-Seine

CARTE DE MAJORATION DES VOLUMES CONSTRUCTIBLES DES LOGEMENTS DU PLU DE NEUILLY-SUR-SEINE

Secteur I : zone dans laquelle s'applique la majoration des volumes constructibles des logements libres et sociaux.

Secteur II : zone exclue de la majoration des volumes constructibles des logements libres et sociaux.

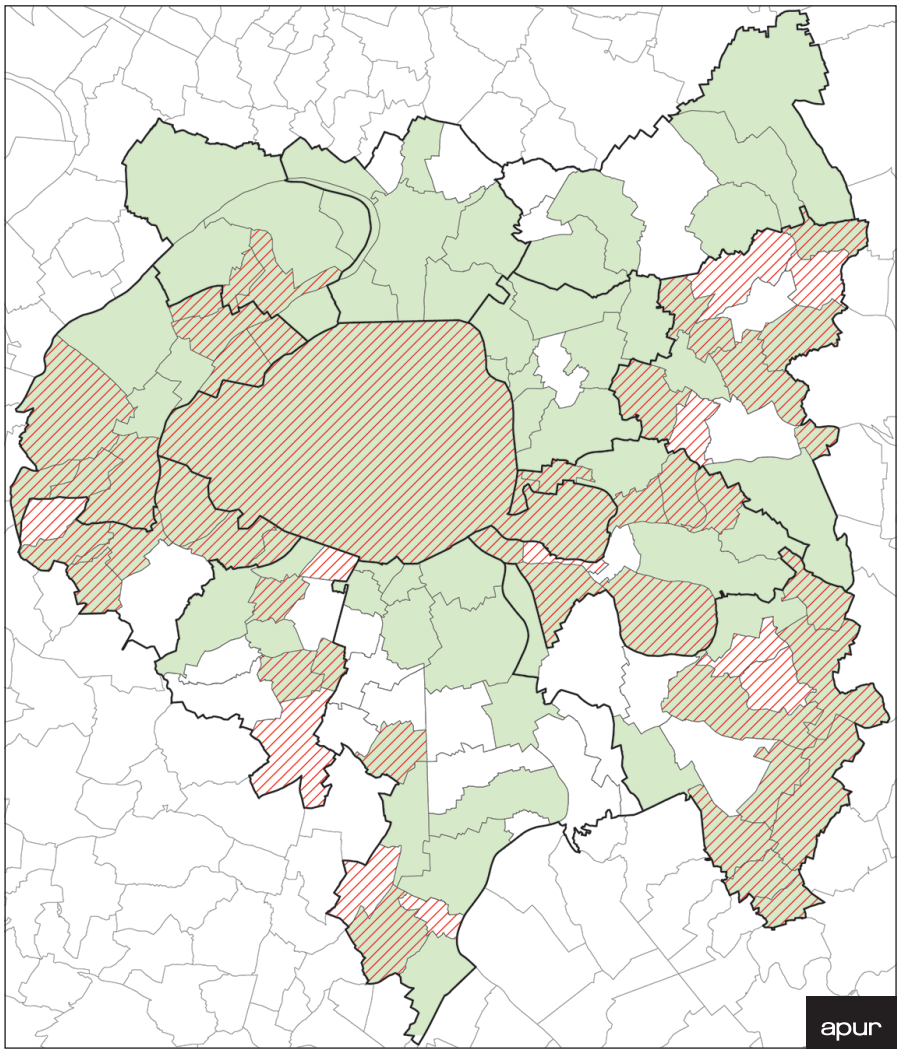
Date: 25 mars 2011 Echelle: 1/4000
Direction de l'Urbanisme et de l'Habitat
Conseil municipal du 28 avril 2011

Source : PLU de Neuilly-sur-Seine

Bilan des dispositifs en faveur du logement dans les PLU des communes de la Métropole

Au total, 94 communes ont mis en place au moins un dispositif en faveur du logement dans leur PLU. 40 ont inscrit au moins un emplacement réservé pour logement et/ou logement social. 63 ont délimité un secteur de mixité sociale. 15 ont instauré une obligation de taille minimale des logements. 15 ont inscrit des secteurs de majoration des règles de construction pour logements. Et enfin 32 communes autorisent une majoration des règles de construction pour performance énergétique.

Si plusieurs dispositifs peuvent être cumulés dans les PLU, aucune commune n'a instauré les 5 dispositifs dans son PLU. On peut néanmoins souligner le cas du PLU de Choisy-le-Roi qui dispose à la fois de plusieurs emplacements réservés pour logements sociaux, une obligation de réaliser des logements sociaux dans certaines zones (secteur de mixité sociale), une obligation de diversifier l'offre de logement, notamment en termes de taille des logements (servitude de taille minimale) et des règles en faveur des dispositifs de production d'énergie renouvelable. Par ailleurs, 6 communes ont inscrit dans leur PLU à la fois un



DISPOSITIFS DES PLU EN FAVEUR DU LOGEMENT ET « COMMUNES SRU »

Commune ayant au moins un dispositif en faveur du logement :
- emplacements réservés logements
- mixité sociale
- servitude de taille minimale des logements
- majoration des règles de construction pour logements
- majoration pour performance énergétique des règles de construction

Commune ayant moins de 25 % de logements sociaux SRU au 1er janvier 2016

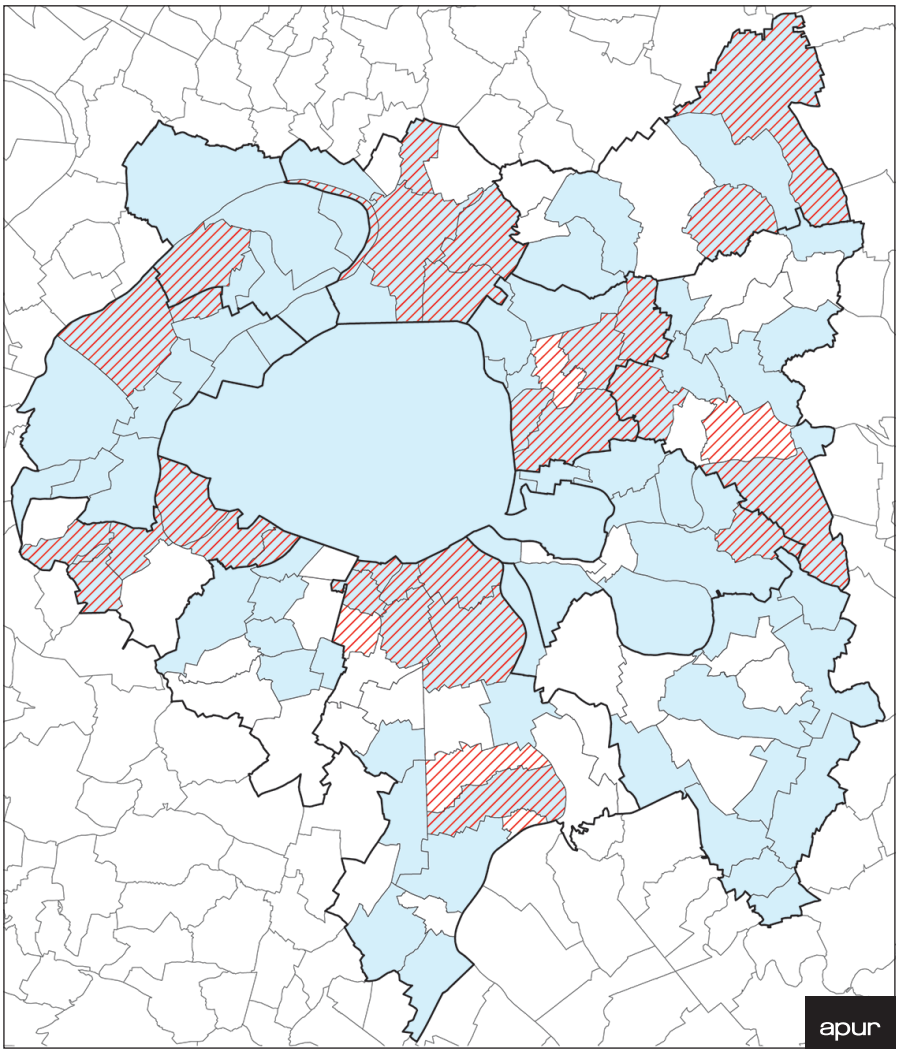
Source : PLU des communes
Traitement de données : Apur/SRU - novembre 2017

ou des emplacements réservés pour logement, un secteur de mixité sociale et une majoration des règles de construction pour logement et/ou logement social : La Garenne-Colombes, Montreuil, Paris, Rungis, Savigny-sur-Orge et Vincennes. 24 communes ont instauré à la fois un ou plusieurs emplacements réservés pour logement et un secteur de mixité sociale dans leur PLU.

Cet état des lieux illustre l'intérêt des communes dans l'utilisation de tels dispositifs mis à leur disposition par la Loi pour répondre aux besoins de logements. Le croisement de la carte des communes dont le PLU dispose de l'un de ces dispositifs à celle des communes ayant moins de 25 % de logements sociaux SRU en est l'illustration. Une large majorité des « communes SRU » (45 sur 56) a inscrit ce genre de dispositif dans son plan local d'urbanisme.

Le croisement avec la carte des communes ayant bénéficié de l'Aide aux maires bâtisseurs le confirme également. Sur les 35 communes ayant bénéficié de cette aide en 2016, 30 avaient inscrit dans leur PLU un dispositif en faveur du logement. Parmi elles, 19 disposent d'un secteur de mixité sociale, 2 une majoration de construction pour les logements, 10 une majoration de

DISPOSITIFS DES PLU EN FAVEUR DU LOGEMENT ET AIDE AUX MAIRES BÂTISSEURS EN 2016



Commune ayant au moins un dispositif en faveur du logement :
- emplacements réservés logements
- mixité sociale
- servitude de taille minimale des logements
- majoration des règles de construction pour logements
- majoration pour performance énergétique des règles de construction

Commune ayant bénéficié de l'aide aux maires bâtisseurs en 2016

Sources : PLU des communes / Enquête sur les politiques de logement et d'hébergement menées dans la MGP en 2017
Traitement de données : Apur - octobre 2017

construction pour performance énergétique et 3 une servitude de taille minimale des logements.

En 2018, 69 communes prévoient de construire plus de 1 % de leur parc de résidences principales selon leur PLH ou leur réponse au questionnaire sur les politiques de logement adressé par la MGP aux communes en avril 2017. La plupart de ces communes (46 sur 69) a mis en place un ou des dispositifs en faveur du logement dans son PLU : 27 ont inscrit un secteur de mixité sociale, 5 une majoration de construction pour les logements, 13 une majoration de construction pour performance énergétique et 9 une servitude de taille minimale des logements.

S'agissant des 23 autres communes, elles ne proposent pas dans leur PLU de dispositif particulier en faveur du logement. La volonté politique des communes de produire des logements peut se traduire autrement que réglementairement.

Il convient enfin de rappeler le contenu de l'article L.111-24 du code de l'urbanisme qui prévoit que dans les communes « carencées », toute opération de construction d'immeubles collectifs de plus de 12 logements ou de plus de 800 m² de surface de plancher, doit affecter en logement social au moins 30 % des logements familiaux. Ainsi, dans ce cas précis, une obligation de mixité sociale s'impose à la commune même si le PLU n'a pas prévu ce dispositif dans son règlement.

Ce bilan des dispositifs des PLU en faveur du logement, du logement social et de la mixité sociale montre que le PLU constitue un indicateur de politiques volontaristes des communes en faveur du logement.

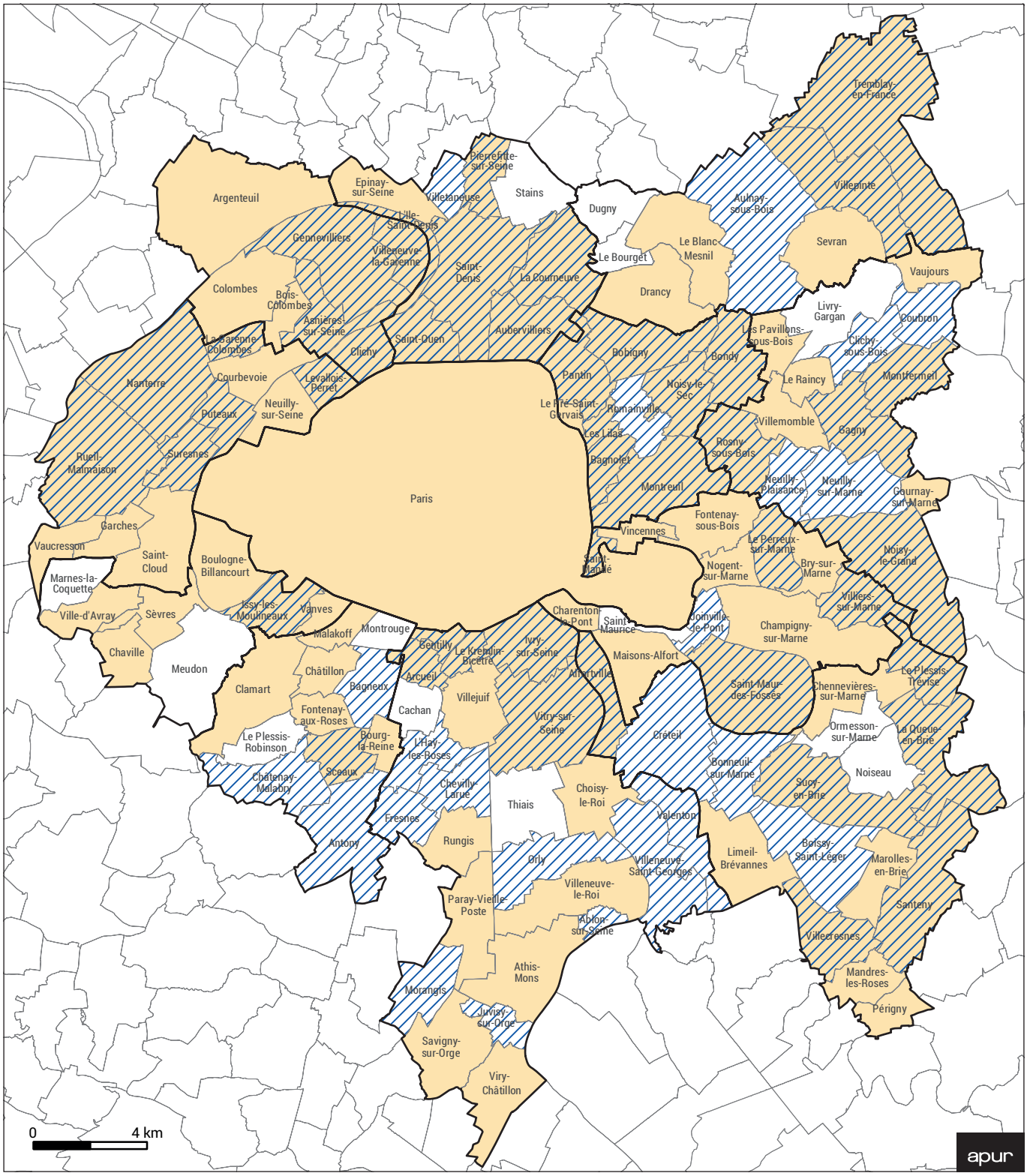
DISPOSITIFS DES PLU EN FAVEUR DU LOGEMENT ET OBJECTIFS DE PRODUCTION ANNUELS DE PLUS DE 1 % DU PARC EN 2018[2]

Commune ayant au moins un dispositif en faveur du logement :
- emplacements réservés logements
- mixité sociale
- servitude de taille minimale des logements
- majoration des règles de construction pour logements
- majoration pour performance énergétique des règles de construction

Commune prévoyant de construire plus de 1 % du parc des résidences principales (au sens de l'Insee) en 2018

Sources : PLU des communes / Enquête sur les politiques de logement et d'hébergement menées dans la MGP en 2017
Traitement de données : Apur - octobre 2017

2 — Dans leur PLH ou dans le questionnaire sur les politiques de logement adressé par la MGP aux communes en avril 2017



Des chartes promoteur dans 30 communes de la MGP

Parmi les 109 communes[3] qui ont renvoyé une enquête sur leurs politiques de logement et d'hébergement en 2017 à la Métropole du Grand Paris, 31 d'entre elles ont répondu avoir une charte promoteur. Ces chartes recouvrent des prescriptions diverses :

- 19 communes ont répondu avoir une charte qui inclue la fixation des prix de sortie ou du loyer dans les programmes. Il s'agit notamment de Montreuil, Nanterre, Champigny-sur-Marne, Choisy-Le-Roi ou encore de Vitry-sur-Seine.
- 4 communes ont répondu avoir une charte qui inclue des clauses anti-spéculatives. C'est le cas d'Asnières-sur-Seine, Ivry-sur-Seine, du Kremlin-Bicêtre qui a fixé une clause anti-spéculative de 5 ans. Autre type de clause anti-spéculative, la Ville de Paris a signé en juin 2015 une charte anti-spéculative entre les 38 partenaires fonciers et les promoteurs œuvrant sur le territoire. En adhérant à cette charte, ils s'engagent à éviter la surenchère foncière afin de maîtriser les prix de construction.
- 7 communes ont répondu avoir une charte incluant la fixation de modalités de commercialisation. C'est notamment le cas de la commune de Charenton-le-Pont dont la charte prévoit une commercialisation prioritaire pour les habitants de la ville, ainsi que de Bagneux, dont la charte fixe une commercialisation en 4 temps distincts avec, pendant les 45 premiers jours une commercialisation ouverte uniquement aux Balnéolais.

Parmi les communes ayant signalé avoir une charte promoteur, 4 communes ont répondu avoir une charte dont les volets architecturaux et paysagers apparaissent comme prégnants. Il s'agit de Rosny-sous-Bois, Ville d'Avray, Fontenay-sous-Bois ainsi que d'Alfortville dont la charte a pour but de « traduire les ambitions urbaines et architecturales de la ville, donner un cadre à la collaboration entre la ville et les opérateurs et assurer cohérence entre les opérations et le tissu existant ».

Les questionnaires ont également fait ressortir l'existence d'une charte promoteur mise en œuvre à l'échelle de l'EPT, celle de Plaine Commune. Les recommandations et prescriptions de cette charte recouvrent de la taille, la typologie, l'orientation des logements, la taille des copropriétés, les performances thermiques et les matériaux des menuiseries, ainsi que la maîtrise des prix de sortie des opérations.

Parmi les autres communes ayant répondu à l'enquête, 18 ont signalé ne pas avoir de charte promoteur actuellement mais mener une réflexion pour la création d'une telle charte. C'est notamment le cas d'Arcueil, Aulnay-sous-Bois, Boissy-Saint-Léger, Clichy-sous-Bois, Créteil, Le Blanc-Mesnil, Valenton et Gentilly.
7 communes (Chevilly-Larue, Le Pré-Saint-Gervais, Montfermeil, Pantin, Suresnes, Neuilly-sur-Marne, Villeneuve-Saint-Georges) ont répondu ne pas avoir de charte promoteur en tant que telle mais avoir des actions similaires permettant, à l'aide de conventions, d'obtenir le respect de certains engagements de la part des porteurs de projets. À titre d'exemple à Pantin, il n'y a pas de charte proprement dite mais la Ville met en place des conventions signées avec les promoteurs pour qu'une fraction des surfaces destinées à la vente soit décotée de 10 à 15 % par rapport au prix du marché et réservée aux accédants dont le niveau de ressource est inférieur ou égal à 130 % des plafonds PLS. Des clauses anti-spéculatives sont également introduites dans les conventions de ce type et la Ville se repose par ailleurs sur un référentiel technique pour la qualité de l'habitat.
Enfin, 49 communes ont répondu ne pas avoir de charte promoteur, ni d'action similaire.

3 — Enquête réalusée par la MGP en 2017-2018.

Les outils liés à l'aménagement et aux projets urbains

9 000

hectares de projets dans la MGP

Près de 11 % de la surface de la Métropole est en projet

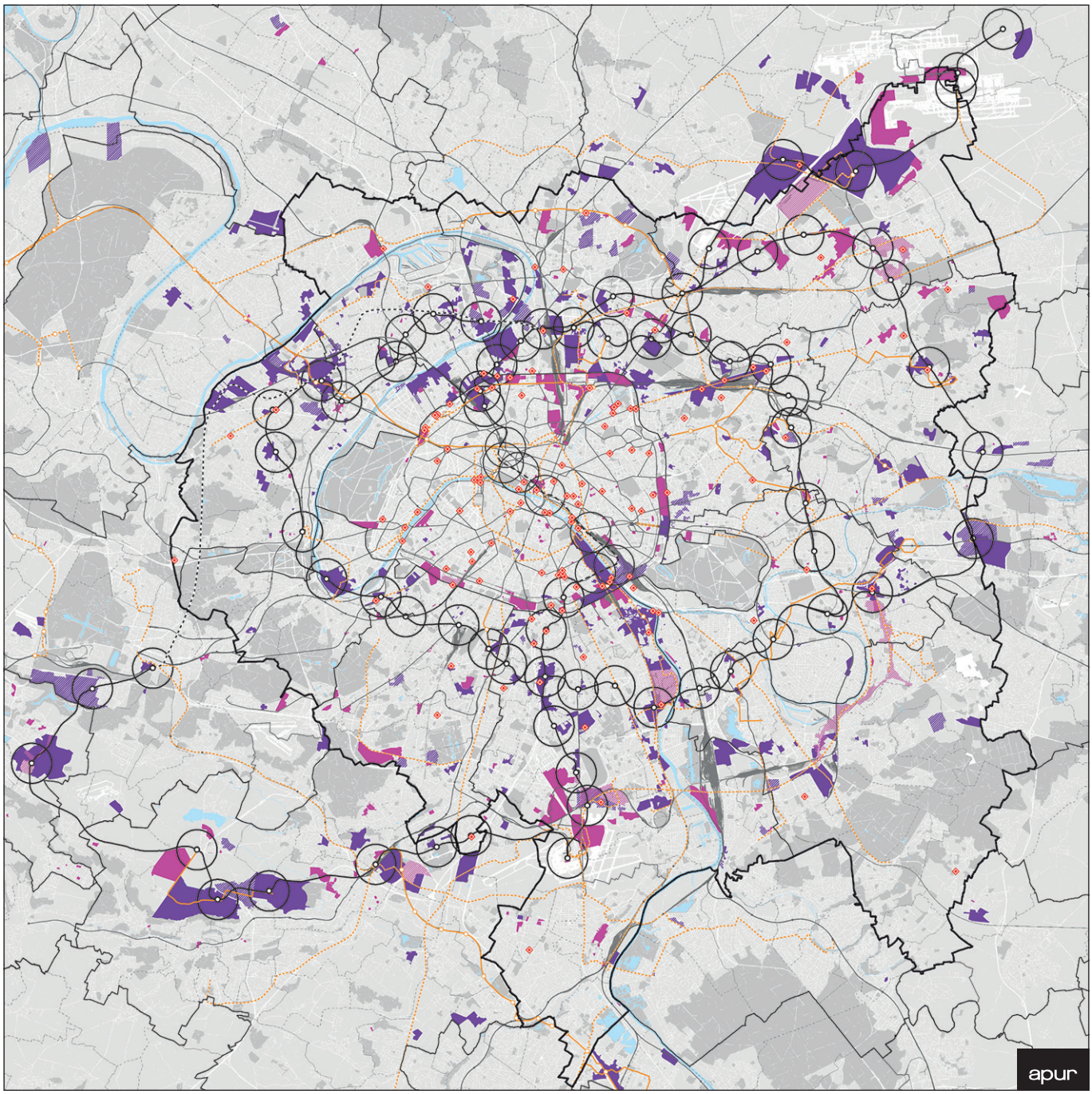
Avec près de 9 000 hectares, soit environ 11 % de sa surface, la Métropole compte de nombreuses opérations d'aménagement en cours ou en projet, dont une partie de la programmation correspond à de nouveaux logements. Cette proportion varie d'un territoire à l'autre et les territoires du nord-est de la Métropole sont ceux qui comptent le plus grand nombre de projets : Paris Terres d'Envol (T7) compte 1 604 ha de projets (soit 20 % de son territoire), Plaine Commune (T6) 857 ha (18 %), Grand-Orly Seine Bièvre (T12) 1 763 ha (14 %) et Paris Ouest La Défense (T4) 692 (12 %).

D'après le bilan de l'aménagement réalisé par la DRIEA Ile-de-France en mars 2017, **seuls 18 % des 43 400 logements autorisés le sont dans des opérations d'aménagement**. Le diffus assure donc la majeure partie de la production.

PART DES TERRITOIRES EN PROJET : ZAC, OPÉRATIONS D'AMÉNAGEMENT EN COURS OU À L'ÉTUDE

	Secteurs d'opérations (en ha)	Part du territoire en projet (en %)
T1 – Paris	954	10
T2 - Vallée Sud Grand Paris	454	10
T3 - Grand Paris Seine Ouest	181	5
T4 - Paris Ouest La Défense	692	12
T5 - Boucle Nord de Seine	426	9
T6 - Plaine Commune	857	18
T7 - Paris Terres d'Envol	1 604	20
T8 - Est Ensemble	325	8
T9 - Grand Paris Grand Est	575	8
T10 - Paris Est Marne&Bois	389	7
T11 - Grand Paris Sud Est Avenir	506	5
T12 - Grand-Orly Seine Bièvre	1 763	14
MGP	8 724	11

Source : Apur - juin 2017



PROJETS D'AMÉNAGEMENT ET DE TRANSPORT DU GRAND PARIS EXPRESS

- ZAC en cours
- Projet d'aménagement (hors ZAC) en cours
- ZAC à l'étude
- Projet d'aménagement (hors ZAC) à l'étude

Limites territoriales

- Métropole du Grand Paris
- Établissements Publics Teritoriaux

Sites des appels à projets innovants

- « Réinventer Paris I & II »
- « Réinventer la Seine »
- « Inventons la Métropole du Grand Paris »

Grand Paris Express

- Tracé du GPE
- Tronçon après 2030
- Gare du GPE
- Rayon de 800 m autour des gares du GPE

Projet de transport

- Réseau existant (Transilien, RER, Métro, Tramway)
- En cours
- À l'étude/en réflexion
- Future gare/station

(RER, Tangentielle, Tramway, Métro, TCSP, TZen)

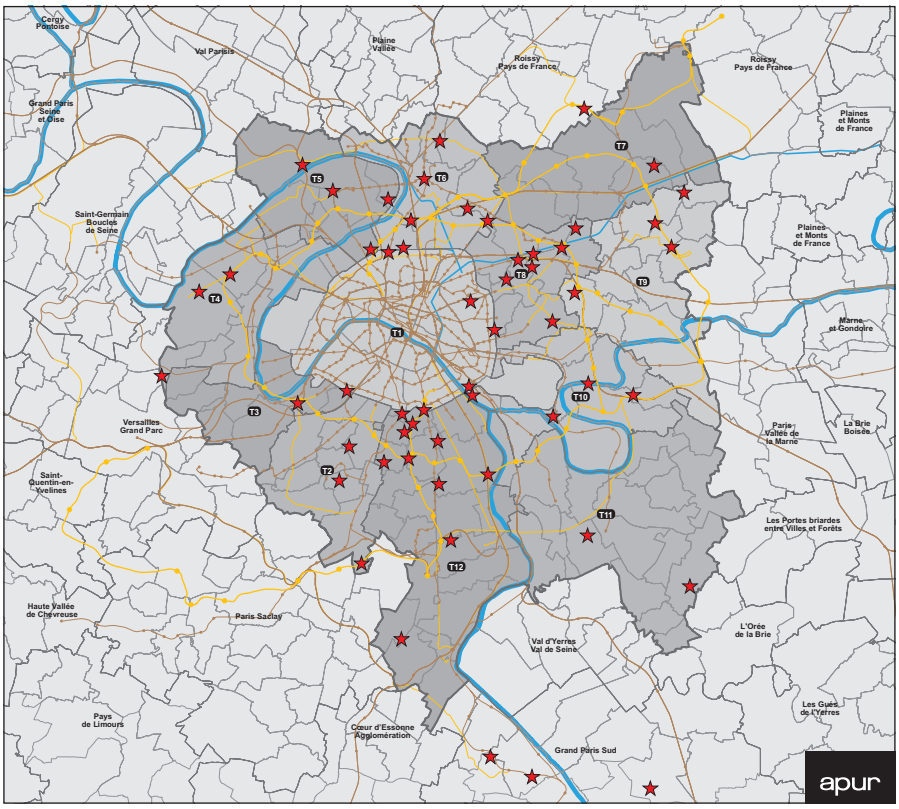
Source : Apur - juin 2017

Inventons la Métropole 1 : près de 15 000 nouveaux logements

Le 18 octobre 2017 les projets lauréats des 51 sites de l'appel à projets « Inventons la Métropole du Grand Paris » ont été dévoilés. Les activités économiques occupent une large place dans ces projets : une fois réalisés, les programmes permettront d'accueillir 53 900 emplois dans les 867 000 mètres² de nouveaux bâtiments d'activités économiques. Le logement est le deuxième domaine développé par les lauréats, avec 14 290 nouveaux logements dans l'ensemble des projets, dont 9 000 se trouvent dans les 19 sites situés à proximité d'une future gare du Grand Paris Express.

Les 14 290 nouveaux logements devraient permettre d'accueillir environ 27 400 habitants. L'appel à projets incitait les équipes à proposer des projets innovant sur le plan des techniques de construction des logements et de la programmation.
Plusieurs pistes d'expérimentation « pour habiter mieux et autrement » seront testées dans ces projets : réversibilité, modularité, et connexion des bâtiments ; diminution des bilans carbone des habitations ; fonctionnement collaboratif et intergénérationnel dans les nouveaux logements.
Par exemple, à Clichy-sous-Bois, sur un site très contraint, le projet Un Belvédère Métropolitain, conçu par l'agence d'architecture TVK et porté par Nexity Fereal associé à Efidis, intègre dès sa conception, la notion d'évolutivité de la programmation et une démarche participative, au service de la qualité résidentielle et des usages. Cette évolutivité se traduit par un système de logements fonctionnant par paires déconnectables et reconnectables, l'adaptation du nombre de places de parking ou encore la réversibilité des pieds d'immeubles pouvant passer d'une offre de services de proximité à celle de logements si elle ne répond plus aux besoins des habitants.
Autre exemple, le projet Mix'It, mené par Bouygues Immobilier, Efidis et Intencity sur le quartier Plaine Ouest de Noisy-le-Sec, assure la mixité des usages en proposant des ateliers-logements (30 m² d'atelier / 30 m² de logement). Proche du fonctionnement de l'atelier d'artiste, ce mode de logement innovant s'adresse dans ce projet à des entrepreneurs de TPE/PME. Cette solution hybride vise à la fois à diversifier l'offre de logements et à garantir une mixité des usages, avec le maintien des activités économiques existantes.
Dernier exemple, le projet du groupe Pichet conçu par Nicolas Michelin - Anma et l'atelier Altern, le Coteau en Commun, propose à Villejuif un habitat intergénérationnel, à géométrie variable, reposant sur un système de « cocon partagé » (unités de 30 logements maximum) disposant d'une pièce en plus de 15 m², réservable sur demande. Le Coteau en Commun innove également par la création de porches habités ou encore de terrasses perchées, partagées entre 2 ou 3 logements. Les constructions en bois sont conçues pour s'adapter aux besoins en fonction des cycles de vie ce qui permet un peuplement par des ménages de tous âges.

SITES D'INVENTONS LA MÉTROPOLE 1



Site de l'appel à projets (en octobre 2017)
Métro, RER, Tramway existants
Grand Paris Express
Métro, RER, Tramway, Tangentielle en projet
Limite Métropole du Grand Paris

Source : Apur

Les quartiers de gare du Grand Paris Express : un potentiel pour la construction de logements

Entre 2020 et 2030, 68 gares seront progressivement mises en service et formeront les lignes 15, 16, 17 et 18 du métro du Grand Paris Express. Dans les quartiers situés autour de ces gares (dans un rayon de 800 mètres autour de la future gare), les logements occupent une place prépondérante dans les quartiers de gare du Grand Paris Express : 60 % des surfaces bâties y sont dédiées à l'habitation, les autres étant consacrées aux équipements et aux activités économiques. Depuis 4 ans l'observatoire des quartiers de gare a permis de décrire **ce parc composé de 540 000 logements** au travers de différents moyens : l'analyse des fichiers du cadastre, du recensement et du répertoire des bailleurs sociaux, la réalisation de cartes issues des arpentages de terrains ou bien encore des reportages photographiques. Ces éléments sont présentés dans les monographies par quartiers de gare et les analyses croisées par ligne ; ils sont aussi rassemblés dans une étude thématique suite à une demande du comité stratégique de la Société du Grand Paris.

Ces différents travaux ont permis de constater que les 68 quartiers de gare constituent un échantillonnage de la Métropole du Grand Paris. Les quartiers de gare comme la Métropole se caractérisent par une offre de logements riche car diverse (en termes de formes, taille ou époque de construction), mais aussi par de grandes disparités sociales (mesurées au travers du revenu des ménages, du prix des logements et de la place du parc social dans le parc de logements).

Les 540 000 logements existants dans les quartiers de gare du Grand Paris Express témoignent d'une grande diversité en termes de forme, taille et époque de construction. L'habitat collectif regroupe 9 logements sur 10 mais les tissus pavillonnaires sont très étendus et couvrent 40 % du foncier dédié au logement dans les quartiers de gare du GPE. Deux-tiers des logements construits avant 1975. Dans l'ensemble des quartiers de gare 39 % de logements comptent 1 ou 2 pièces, 26 % des logements sont des 3 pièces et 35 % sont des logements de 4 pièces ou plus (proportion identique à celle de la Métropole).

L'articulation entre les projets de transport et les projets urbains est souhaitable et nécessite une forte mobilisation des acteurs concernés. Les réalisations passées, comme la station de métro « Raymond Queneau » de la ligne 5 du métro, montrent que rien n'est immédiat et spontané. Situé aux confins de trois villes (Pantin, Romainville, Bobigny), le quartier commence juste à se transformer, 32 ans après l'arrivée du métro… À l'inverse, le développement urbain peut parfois largement préexister au projet de la gare, mené sous l'impulsion des politiques urbaines de renouvellement urbain ou d'extension urbaine.

Une dynamique de construction déjà engagée depuis les années 2000

Dans le cas des 68 quartiers de gare du Grand Paris Express, le premier constat est que les territoires de la Métropole sont déjà en mouvement et se renouvellent largement depuis une quinzaine d'années. Cette dynamique est particulièrement vraie dans les quartiers des futures gares du Grand Paris Express, majoritairement déjà desservis par le réseau de transports en commun lourds.

Globalement, 14,4 millions de m² ont été autorisés à la construction de 2000 à 2013 dans les 68 quartiers de gare. L'analyse des permis de construire montre en effet que 5,6 millions de m² dédiés au logement et 8,8 millions de m² d'activités y ont été autorisés de 2000 à 2013. Cela représente une moyenne annuelle de plus de 400 000 m² de logements et 630 000 m² d'activités.

Second constat : les constructions de surfaces d'activités ont été plus im-

540 000

logements aujourd'hui dans les 68 quartiers de gare du GPE

LES QUARTIERS DE GARE DU GRAND PARIS EXPRESS

Périmètre de 800 m autour des gares du Grand Paris Express (GPE)

Réseau GPE

Réseau GPE au-delà de 2030

Nouvelles lignes de métro, RER, Tangentielles, Charles de Gaulle Express

Lignes de métro et RER existantes

Végétation

Bâti

Sources : SGP 2016, Nouveau Grand Paris 2013, SDRIF 2013, PDUIF 2013, InterAtlas

portantes que celles dédiés aux logements, représentant 60 % du total des autorisations. Les surfaces d'activités construites présentent différentes destinations d'un quartier à l'autre mais, en moyenne, la moitié des surfaces d'activités autorisées a été consacrée à créer des bureaux (54 %). Le quart des nouvelles surfaces a permis l'accueil de services publics (25 %). Viennent ensuite les commerces (8 %), les hôtels (4 %), les locaux industriels et les entrepôts représentant ensemble 10 % environ des surfaces d'activités construites. En volume, les plus importantes surfaces d'activités ont été autorisées, entre 2000 et 2013, dans les quartiers de gare GPE de La Défense (1,16 million de m²), Saint-Denis Pleyel et Stade de France (600 000 m² dans chaque quartier avec un fort recouvrement entre ces deux quartiers), les Grésillons (430 000 m²), Massy-Palaiseau (400 000 m²), Val de Fontenay et Pont de Sèvres, avec près de 300 000 m² chacun.

Dans de nombreux quartiers, la part des surfaces d'activités dans la construction atteint, voire dépasse, ¾ des surfaces autorisées. C'est le cas dans les quartiers de gare desservant les aéroports de Paris Charles-de-Gaulle et d'Orly, de Val de Fontenay, La Défense, Nanterre La Folie, dans une moindre mesure, Nanterre La Boule, Saint-Denis Pleyel, Stade de France et plusieurs quartiers de gare de la ligne 18, Massy - Palaiseau, Palaiseau, le quartier du CEA Saint-Aubin et Orsay - Gif.

Si les nouvelles surfaces d'activités sont plus importantes que les surfaces de logement dans ces quartiers, le nombre de logements récemment construits n'y est pas négligeable. En moyenne, 65 logements ont été autorisés à la construction chaque année entre 2000 et 2005 et 129 logements par an entre 2006 et 2013. Cependant, la dynamique de construction de logements est loin d'être homogène ; elle est beaucoup plus soutenue dans une dizaine de quartiers où plus de 200 logements ont été autorisés chaque année. Dans ces quartiers, des projets initiés avant l'annonce du Grand Paris Express se déploient ; l'arrivée du métro a alors conforté et amplifié la dynamique préexistante : Saint-Denis Pleyel et Stade de France, les Grésillons, Pont de Sèvres, Rosny-Bois-Perrier, Nanterre la Boule et Nanterre la Folie ou bien encore dans les quartiers du plateau de Saclay.

Enfin, ces analyses mettent en évidence que la majorité des programmes de constructions dans les quartiers de gare ont été réalisés en secteurs diffus ; 1/3 seulement ont été produits en ZAC.

Avec 3 000 ha de secteurs de projet urbains dans les 68 quartiers de gare, on peut dire qu'un équivalent de près d'un quart de la surface des quartiers de gare s'urbanise ou se régénère (25 %). Cette moyenne est portée en réalité majoritairement par une dizaine de quartiers de gare, la plupart aux limites ou en dehors du périmètre de la MGP. Parmi eux se trouvent deux quartiers de la ligne 17 à des degrés d'urbanisation très différents : le Parc des Expositions (190 ha) et le Triangle de Gonesse (166 ha). La ligne 18 est elle aussi concernée par des grands projets urbains situés dans 4 quartiers de gare : Saint-Quentin Est et trois situés dans le giron de l'EPA Paris Saclay, Orsay - Gif (166 ha), Palaiseau (157 ha) et Satory (112 ha). Les quartiers de gare de Noisy - Champs (160 ha), Nanterre La Folie (122 ha) et Pont de Rungis (111 ha) complètent la liste ainsi que le secteur Pleyel (62 ha).

65

nouveaux logements construits en moyenne par an et par quartier de gare

Certains quartiers de gare sont concernés par de vastes opérations d'aménagements, plus petites en termes de surface mais de densités supérieures :

- la gare de Nanterre La Folie de ligne 15 Ouest prévue à l'horizon 2025, avec le projet des Groues comprenant environ 5 000 logements,
- la gare de Mairie de Saint-Ouen de la ligne 14 à l'horizon 2019, avec le nouveau quartier des Docks (443 000 m² de logements à l'horizon 2025, 1 750 logements étant d'ores et déjà livrés),
- la gare du Fort d'Aubervilliers de la ligne 15 Est à horizon 2025 avec la ZAC du Fort d'Aubervilliers qui comprend la construction de 2000 logements à l'horizon 2020,
- la gare de Villejuif Institut Gustave-Roussy des lignes 14 Sud et 15 Sud à partir de 2022 autour de la laquelle se développe le Campus Grand Parc et son programme de 2 500 logements d'ici 2027.
- la gare des Ardoines sur la ligne 15 Sud mise en service en 2022, avec la ZAC de la gare des Ardoines qui entrevoit à terme la construction de 4 200 logements,
- la gare de Massy - Palaiseau de la ligne 18, à l'horizon 2024 autour de laquelle se développe le secteur Massy Atlantis qui projette en outre la création de 5 000 logements d'ici 2025 dans un quartier mixte.

Outre ces situations exceptionnelles, plusieurs quartiers de gare comprennent des secteurs de projet de taille plus modestes, mais importants à l'échelle des communes. En voici quelques exemples. Les Grésillons font muter de nombreuses parcelles d'activités à travers des projets urbains mixtes mêlant habitat et emplois (79 ha). Bry – Villiers - Champigny accueillera également un projet urbain mixte ainsi qu'un Site de Maintenance et de Remisage du GPE sur les parcelles de l'ancienne voie de desserte orientale (57 ha). Au Bourget Aéroport, les mutations s'opèrent notamment autour de l'aéroport (52 ha). À Rueil – Suresnes – Mont-Valérien, les anciennes zones d'activités de l'Armée et de Renault, à proximité de l'emplacement de la future gare, donneront lieu à un nouveau morceau de ville sous la forme d'un éco-quartier (42 ha).

Enfin, les quartiers de gare sont bien souvent des territoires de développement urbain privilégiés pour choisir les sites des récents appels à projet innovants.

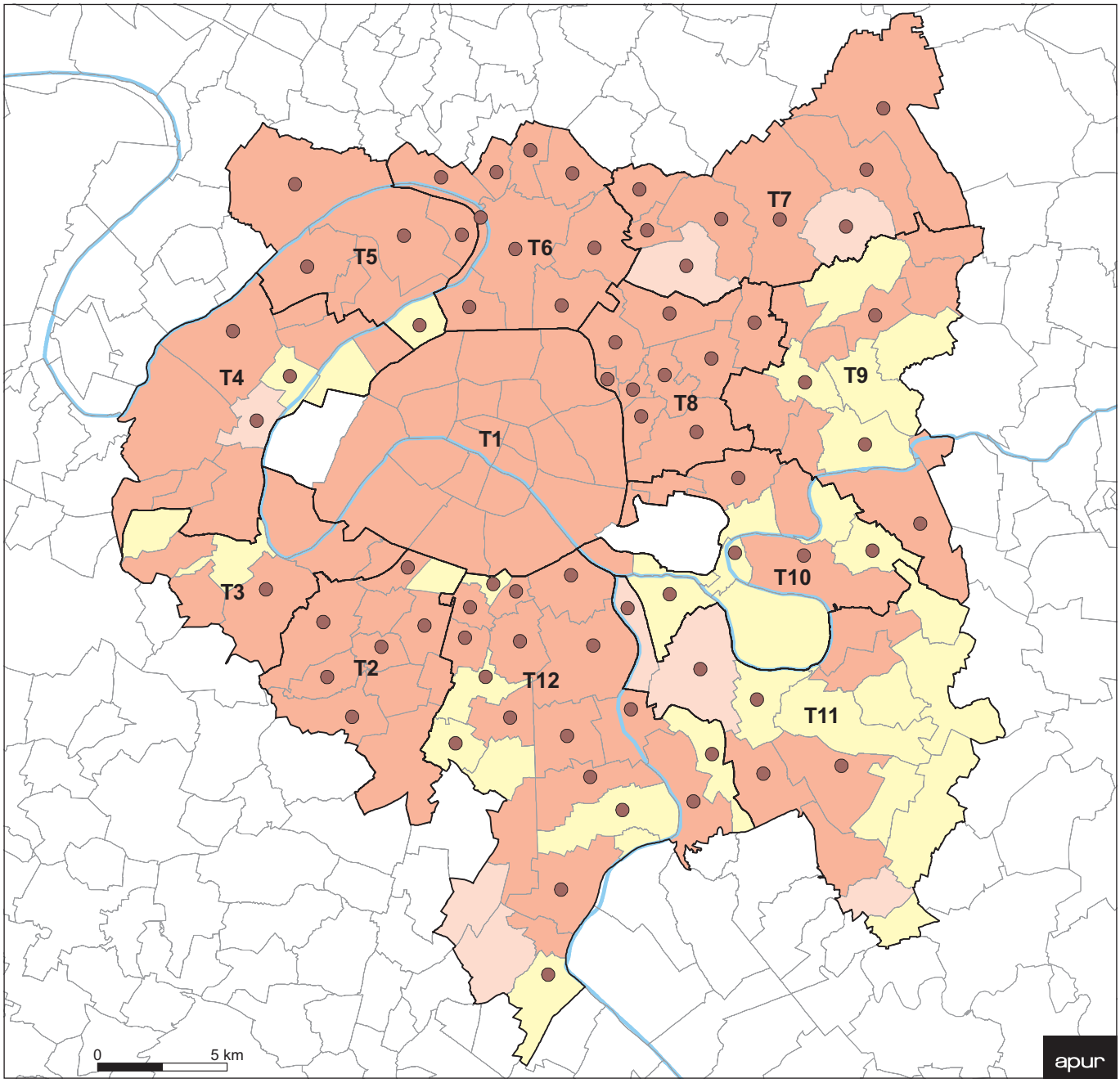
Ainsi les dynamiques de constructions récentes et les mutations urbaines attendues dans les quartiers de gare du Grand Paris Express peuvent prendre deux formes :
Première situation : une quinzaine de quartiers de gare sont concernés par de grands projets urbains portés par des acteurs publics. Les gares autour desquelles de grands projets urbains sont menés se réalisent alors dans des temporalités différentes selon que le quartier est déjà desservi par une gare RER ou métro (Saint-Denis Pleyel, Fort d'Aubervilliers, Saint-Quentin Est, les Ardoines…) ou est desservi uniquement par le futur métro du Grand Paris. Dans ce cas, les projets sont intimement liés à l'arrivée du métro, voire parfois conditionnés par l'arrivée du Grand Paris Express (Triangle de Gonesse, Villejuif Institut Gustave-Roussy…).
Deuxième situation : des quartiers de gare, situés dans des tissus déjà constitués, comprennent essentiellement des projets de requalification du bâti existant, une mutation des tissus au gré des initiatives privées au travers des PLU et des interventions ponctuelles. Dans ces quartiers de gare les transformations sont très progressives et participent à une densification progressive des secteurs urbanisés de la Métropole.

L'action de l'Établissement public foncier d'Ile-de-France (EPFIF) dans la Métropole du Grand Paris

Depuis plusieurs années l'Établissement public foncier d'Ile-de-France (EPFIF), au travers des conventions qu'il a nouées avec 88 communes de la MGP, a mis en œuvre des réserves qui pourraient permettre de créer à terme environ 60 000 logements, dans un calendrier qui dépasse néanmoins probablement celui du PMHH pour nombre de terrains et à condition de faire preuve de volontarisme dans la mise en œuvre des opérations.

L'objectif de l'action de l'EPFIF est de prévenir la hausse des valeurs foncières pour la constitution d'importantes réserves mobilisées rapidement pour lancer de nouvelles opérations d'aménagement.

INTERVENTION DE L'EPFIF



CONVENTIONS AVEC L'EPF ILE-DE-FRANCE – ÉTAT DES CONVENTIONS EN COURS DANS LES COMMUNES DE LA MÉTROPOLE DU GRAND PARIS EN 2017

	Montant des conventions (en millions d'euros)	Estimation du nombre de logements qui pourraient être construits	Estimation du nombre de m² d'activités qui pourraient être construits
T1 – Paris	210,0	2 050	1 000
T2 - Vallée Sud Grand Paris	281,5	4 690	8 400
T3 - Grand Paris Seine Ouest	163,7	1 495	6 785
T4 - Paris Ouest la Défense	165,0	2 418	0
T5 - Boucle Nord de Seine	182,2	4 648	72 400
T6 - Plaine Commune	256,5	9 665	295 600
T7 - Paris Terres d'Envol	115,5	3 775	153 000
T8 - Est Ensemble	286,0	11 732	315 000
T9 - Grand Paris Grand Est	97,5	3 745	44 750
T10 - Paris Est Marne&Bois	236,0	3 580	39 750
T11 - Grand Paris Sud Est Avenir	44,5	2 340	39 000
T12 - Grand-Orly Seine Bièvre	440,5	10 627	816 250
MGP	2 478,9	60 765	1 791 935

Sources : EPF Ile de France, DSPE - SIG, mai 2017

La mutabilité du bâti existant

D'autres sources de « production » de logements seront à exploiter et à documenter dans le cadre du PMHH, notamment les actions qui visent à optimiser le bâti existant.

Dans un espace aussi constitué que la Métropole du Grand Paris, la production de logements passe aussi par la mobilisation du parc bâti existant. Plusieurs voies peuvent permettre de gagner des logements pour de nouveaux ménages : la lutte contre la vacance et les logements inoccupés en général, le contrôle du développement de la location meublée touristique dans la Métropole et la transformation de bureaux obsolètes en logements.

Le Porter à Connaissance de l'État invite la Métropole à encourager la réduction du parc de logements vacants sans cause avérée, soit par la mise en place et la promotion d'outils incitatifs, soit par des mesures contraignantes. Selon l'Insee, 10,8 % des logements métropolitains sont inoccupés, (vacants + logements occasionnels ou résidences secondaires). Ce pourcentage apparaît plus élevé à Paris (15,7 %) que dans le reste de la Métropole, en lien avec une plus forte présence de résidences secondaires et logements occasionnels. Viennent ensuite Grand Paris Seine Ouest et Paris Ouest La Défense (respectivement 9,9 % et 10,9 %). C'est aussi dans ces territoires que leur part a le plus augmentée de 2008 à 2014. Le taux Insee indiqué est néanmoins à prendre avec précautions. Le croisement avec les fichiers de la DGFIP et ceux d'ERDF permettrait d'affiner le taux des logements vacants depuis plus de 2 ans.

Le Porter à Connaissance de l'État invite aussi la Métropole à prendre en compte les potentiels et les enjeux de la transformation en logements de bureaux susceptibles d'être obsolètes sur les territoires les plus tendus et à intégrer le cas échéant dans le PMHH des dispositions facilitant ces transformations. Cette démarche de transformation de bureaux obsolètes en logements est déjà une réalité dans la Métropole

du Grand Paris. De nombreuses réalisations récentes en témoignent, comme par exemple la transformation de l'immeuble « Sky » situé dans la commune de Courbevoie, à proximité de la Défense. D'autres opérations similaires ont été réalisées dans la Métropole : par exemple à Paris en 2015 avec la transformation de l'immeuble Palatino de 20 000 m² de bureaux en 188 logements et une résidence étudiante (124-126 bd Masséna dans le 13e arr.), à Charenton 90 logements PLS livrés en 2016 (I3F), ou encore à Issy-Les-Moulineaux 150 logements (société immobilière des Restaurateurs et Limonadiers).

EXEMPLES DE TRANSFORMATION RÉCENTE DE BUREAUX EN LOGEMENTS

Tour Sky à La Défense, Courbevoie

Avant

© Eric Sempé - Spikstudio

Après

© Apur David Boureau

Le Palatino, 124-126 bd Masséna, Paris 13e, architecte : Éric Chabeur

4 — d'après projet de rapport sur la politique régionale de l'Etat pour l'équilibre logement-bureau, Driea, janvier 2018

Enjeux et synthèse

D'après le bilan de l'aménagement réalisé par la DRIEA Ile-de-France en mars 2017, 80 % environ des 43 400 logements autorisés en 2016 sont construits dans le tissu ordinaire réglementé par les PLU et 20 % seulement sont construits dans le cadre d'opérations d'aménagement. La construction en diffus représente donc la majeure partie de la production. Autre tendance, les dynamiques « spontanées » des marchés du logement et du bureau vont dans le sens d'un renforcement de la spécialisation résidentielle : les territoires les plus riches en emplois sont ceux sur lesquels la construction et la consommation d'espace est consacrée en majorité aux activités économiques, ce qui pose question quant à l'affectation de la ressource foncière entre le bureau et le logement[4].

➤ Le PLU, outil majeur de la production, diversement utilisé par les communes

Les documents d'urbanisme des 131 communes de la Métropole ont pour beaucoup été révisés ou modifiés ces dernières années et permettent une évolution des tissus existants vers plus de mixité et un peu plus de densité bâtie. Cette boîte à outils réglementaire se révèle plus ou moins fournie en ce qui concerne la construction de logements. La volonté politique des communes de produire du logement ne se traduit pas toujours réglementairement dans les documents d'urbanisme, cependant l'inventaire des outils en faveur du logement montre un lien entre la mise en œuvre de ces outils et le niveau de construction. Les communes « bâtisseuses » sont aussi celles qui multiplient les outils réglementaires en faveur du logement.

➤ Des projets d'aménagement nombreux

Maintenir le rythme de la production jusqu'en 2025 suppose d'introduire les relais des outils en place, notamment pour la 2e période triennale du PMHH. Les orientations de stratégies foncières doivent être définies et de nouvelles opérations d'aménagement identifiées pour anticiper l'avenir et assurer la compatibilité du PMHH avec le SDRIF à horizon 2030.

➤ Des secteurs privilégiés pour le développement de l'offre de logements

Les gares du Grand Paris Express ont accéléré les réflexions en termes de renouvellement urbain et ces réflexions portent aujourd'hui leurs fruits. Le passage à des phases opérationnelles est en cours, notamment dans les quartiers de gare de la ligne 15 sud. L'arrivée du métro Grand Paris Express, connecté au reste du réseau de transport existant, bouleversera l'accessibilité de nombreux quartiers, qui connaîtront une valorisation au fur et à mesure que se rapprochera la mise en service du GPE. L'enjeu de l'action publique sera d'y maîtriser la production de nouveaux logements et leur prix de sortie.

15 000 logements sont aujourd'hui proposés par les opérations lauréates du concours **Inventons la Métropole du Grand Paris 1** lancé par la Métropole en octobre 2016.

Le Nouveau Programme de Renouvellement Urbain concerne près de la moitié des quartiers prioritaires de la politique de la ville, qui, avec l'appui de l'ANRU, connaîtront de profondes mutations ces prochaines années. Les opérations de renouvellement urbain qui y sont programmées pourraient permettre de dégager des potentiels fonciers non négligeables. La question de la temporalité de la production au regard de celle du PMHH reste posée. Ces quartiers ne bénéficient pas tous d'un marché du logement actuellement porteur permettant leur diversification et leur intensification. L'enjeu dans certains territoires sera de constituer des réserves foncières pendant le temps nécessaire à la valorisation et à la requalification de l'image des quartiers.

➤ De nouvelles manières de mobiliser un foncier rare et cher

Les modalités de production en tissu urbain constitué visent autant de petites unités foncières, à l'échelle de la parcelle, que des ensembles plus vastes. Le programme d'actions du PMHH sera l'occasion d'encourager des pratiques nouvelles pour :

- mobiliser au mieux les possibilités d'extension et de surélévation des constructions existantes ;
- activer le potentiel de rénovation et de requalification des bâtiments existants, pour accélérer la mobilisation du foncier public ;
- faciliter la densification de certains ensembles qui souffrent d'être trop distendus ;
- mobiliser le foncier d'équipements publics sous-utilisé ;
- identifier les conditions de reconversion de friches urbaines émergentes (« interstices », foncier pollué, centres commerciaux et immeubles de bureaux obsolètes) ;
- développer des modes de construction qui permettent la réversibilité et la modularité du bâti ;
- encourager la réalisation d'opérations résilientes face aux risques d'inondations ;
- partager et expérimenter pour maîtriser les prix de sortie des logements (dissociation du foncier et du bâti, élargissement de l'action de l'EPFIF, facilitation de l'accès au foncier aux coopératives HLM, soutien à des opérations d'habitat participatif et à la maîtrise d'ouvrage d'insertion).