

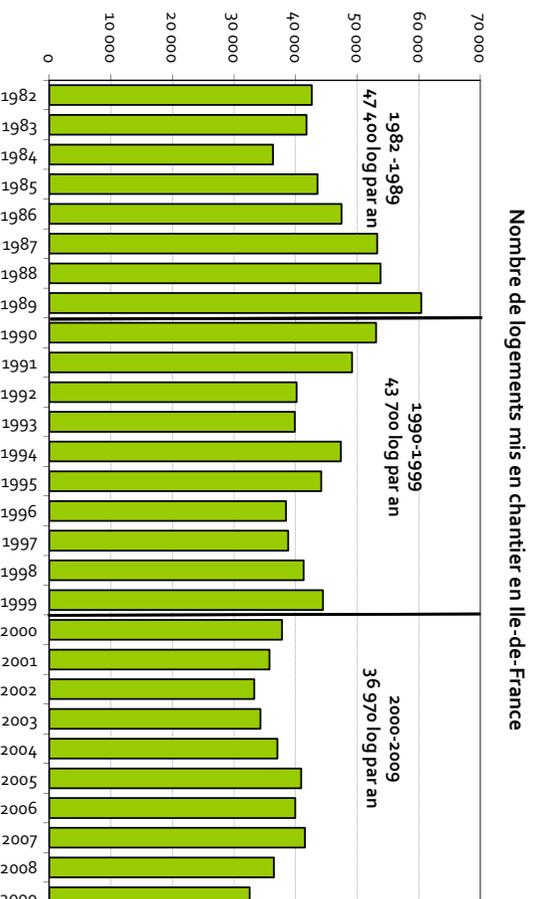
## Quelle production de logements en Ile-de-France dans le contexte actuel

Séminaire Logement de Paris Métropole  
Jeudi 6 octobre 2011

1

## Une production de logements en baisse pour la dernière décennie

37 000 logements ont été mis en chantier en moyenne chaque année de 2000-2009, soit 15% de moins que pour la période 1990-1999 et 23% de moins que pour la période 1982-1989

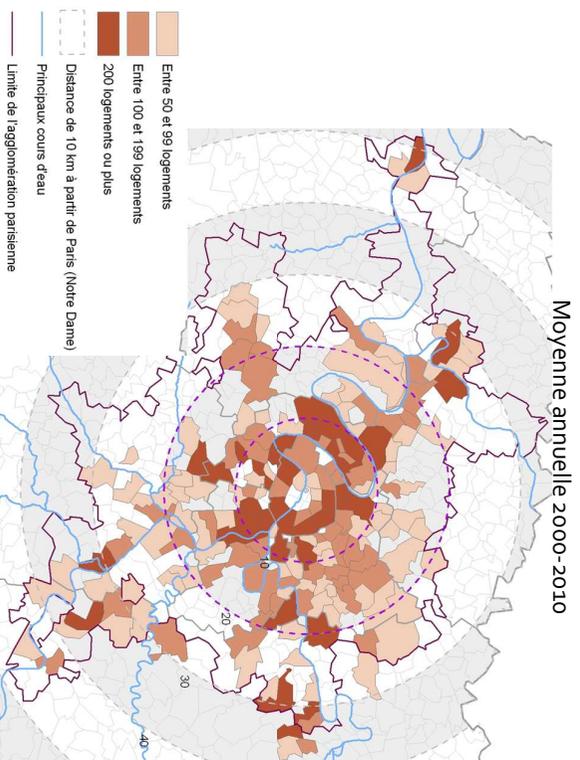


2

## Le dynamisme de la construction varie beaucoup d'une commune à l'autre

Parmi les 1 300 communes d'Ile-de-France, 1 093 ont mis en chantier moins de 50 logements en moyenne chaque année au cours de la dernière décennie, mais parmi ces dernières on trouve seulement 25 communes de plus de 20 000 habitants.

### Communes ayant construit + de 50 logements par an

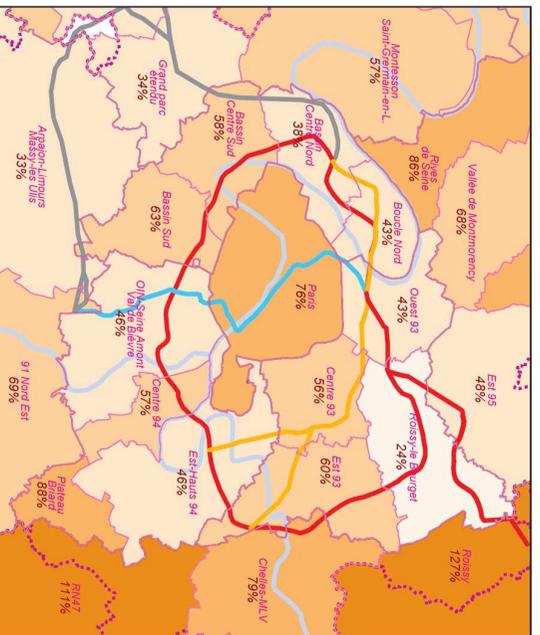
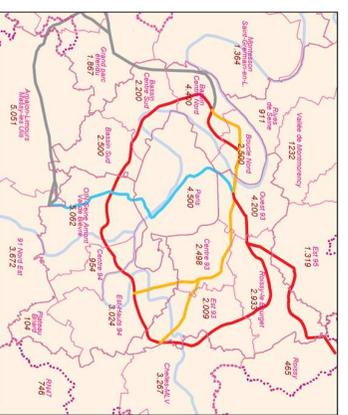


Communes de plus de 20 000 hab	Nb hab en 2007	Nb moyen annuel de logements mis en chantier 2000-2009
Neuilly-sur-Seine	60 454	49
Plaisir	30 937	31
Le Chesnay	29 405	47
Ermont	27 670	35
Vanves	26 886	39
Grigny	26 637	30
Surv-en-Brie	26 070	45
Le Kremlin-Bicêtre	25 859	49
Les Ulis	24 528	13
Fontenay-aux-Roses	24 066	16
Eaubonne	23 541	44
Sevres	23 174	19
Montgeron	22 929	46
Saint-Mandé	22 737	19
Gif-sur-Yvette	21 736	47
La Celle-Saint-Cloud	20 999	8
Le Mée-sur-Seine	20 844	11
Ozoir-la-Ferrière	20 202	45
Saint-Michel-sur-Orge	20 148	23

## Des écarts importants entre la production actuelle et les objectifs TOL fixés par l'Etat

- Construire 70 000 logements suppose un quasi-doublement du rythme de construction observé au cours de la dernière décennie en Ile-de-France
  - Aucun bassin du centre de l'agglomération (Paris et petite couronne) ne construit suffisamment pour respecter les objectifs de l'Etat
- Ex : Paris remplit 76 % de l'objectif L'Ouest de la Seine-Saint-Denis 46%

### Objectif TOL (nb moyen annuel de logts)



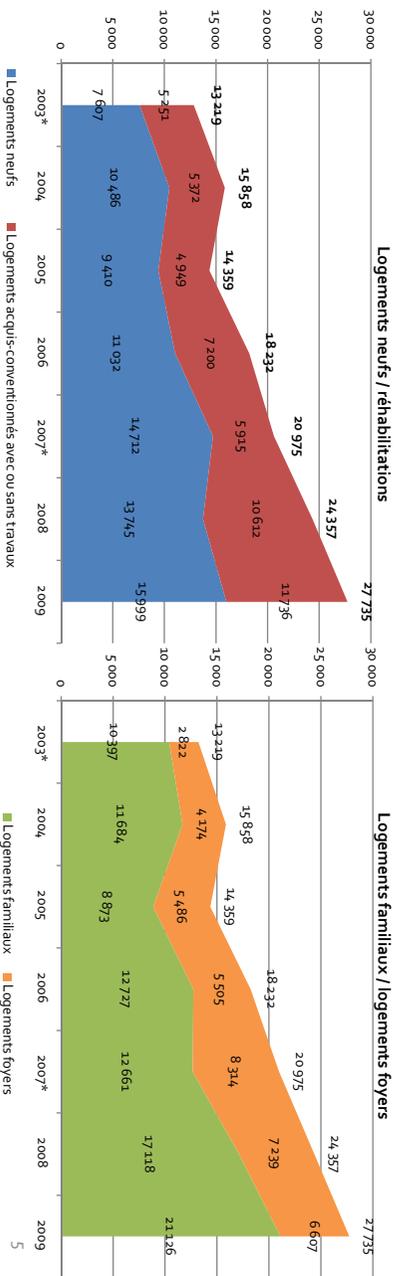
### Rapport entre le nb moyen annuel de logements mis en chantier entre 2000 et 2009 et l'objectif TOL



## La construction en Ile-de-France est portée par le secteur social

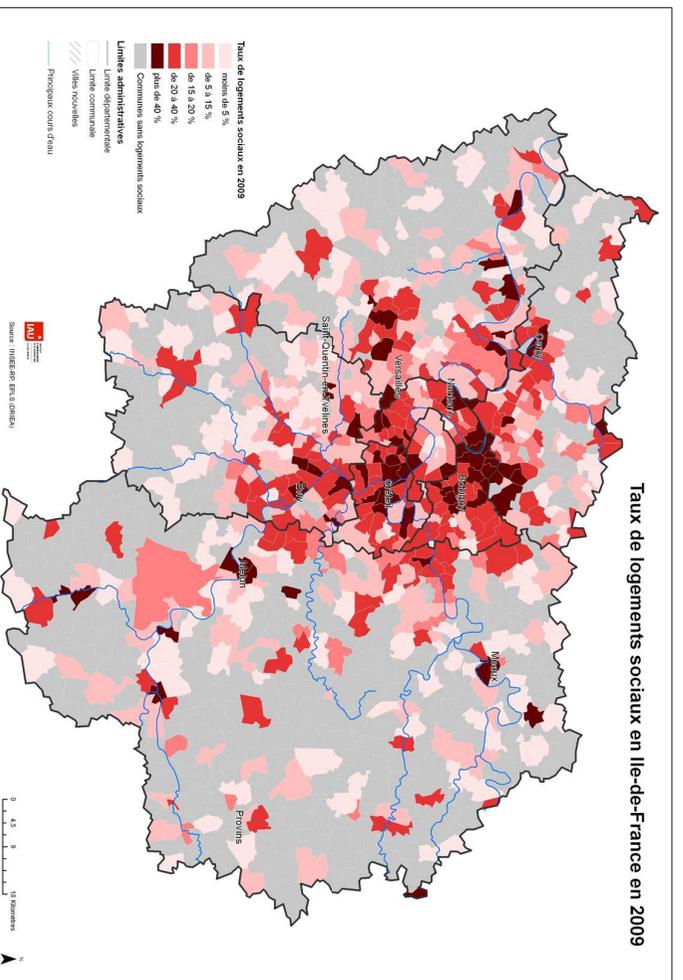
- Les logements sociaux représentent la moitié des logements mis en chantier en 2011 en Ile-de-France
- Pour la décennie précédente environ 1/3 % des logements neufs produits chaque année sont des logements sociaux et leur poids n'a fait que croître (4,5% en fin de période).
- Les logements foyers représentent une part croissante des financements : 30% des logements sociaux financés de 2003 à 2009

### Logements sociaux financés en Ile-de-France



## Le parc social francilien reste inégalement réparti ...

Et l'accroissement du parc de logements sociaux reste insuffisant face à une demande croissante : 406 000 demandeurs de logements sociaux en Ile-de-France en 2010

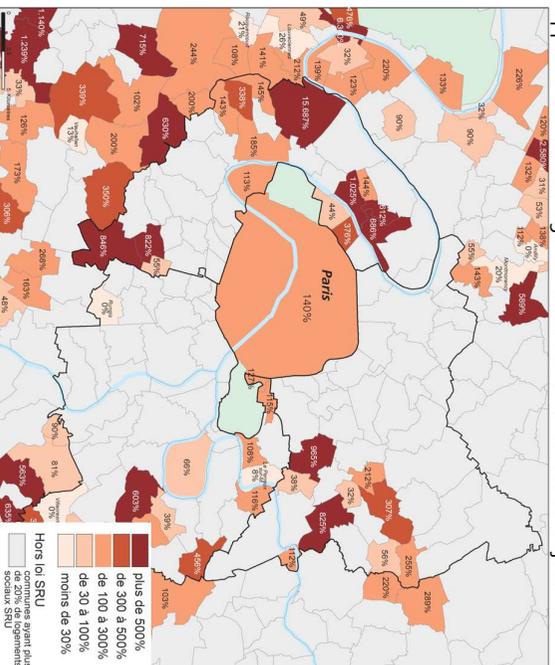


... mais les communes qui ne jouent pas le jeu de la loi SRU sont finalement assez peu nombreuses

- Sur les 184 communes franciliennes soumises à la loi SRU :
- 122 ont rempli ou dépassé l'objectif qui leur était fixé pour la période 2008 – 2010
- 62 communes ne l'ont pas atteint, dont seulement 9 communes de plus de 20 000 habitants

### Taux de réalisation des logements sociaux SRU 2008-2010

Rapport entre le nb de logements sociaux SRU réalisés et l'objectif triennal



Communes de plus de 20 000 hab	Nb hab en 2007	Taux réalisation SRU 2008-2010	Taux LS SRU 2010	Nb LS SRU réalisés 2008-2010
Saint-Maur-des-Fossés	75 748	66,1	6,36	487
Neuilly-sur-Seine	60 454	43,7	4,02	326
Savigny-sur-Orge	37 469	47,9	-15,06	67
Le Perreux-sur-Marne	33 100	8,2	8,47	23
Houilles	30 973	90,4	12,04	141
Yerres	28 789	81	13,11	98
Cornilles-en-Parisis	21 824	90,8	-15,88	69
Montmorency	21 381	20,7	-18,15	6
Neuilly-Plaisance	20 156	38	-15,56	19

7

## Les 3 conditions d'une construction abondante et leur dimension financière

### Un consensus politique traduit dans les faits

- Etat → aides publiques (budgétaires et fiscales) et cadre réglementaire
- Collectivités → Droit des sols, stimulation de l'urbanisme opérationnel, (portage et risques assumés), équipements

### Une production Foncière organisée

- PLU → Constructibilité et marché **84%**
- ZAC et autres → stimulation de l'urbanisme opérationnel **16%**
  - Hier ZUP, Villes nouvelles, mutations économiques et ZAC...
  - Demain la reconstitution d'une offre organisée : les EPF, les grands projets...

### Un cadre économique et fiscal stabilisé

8

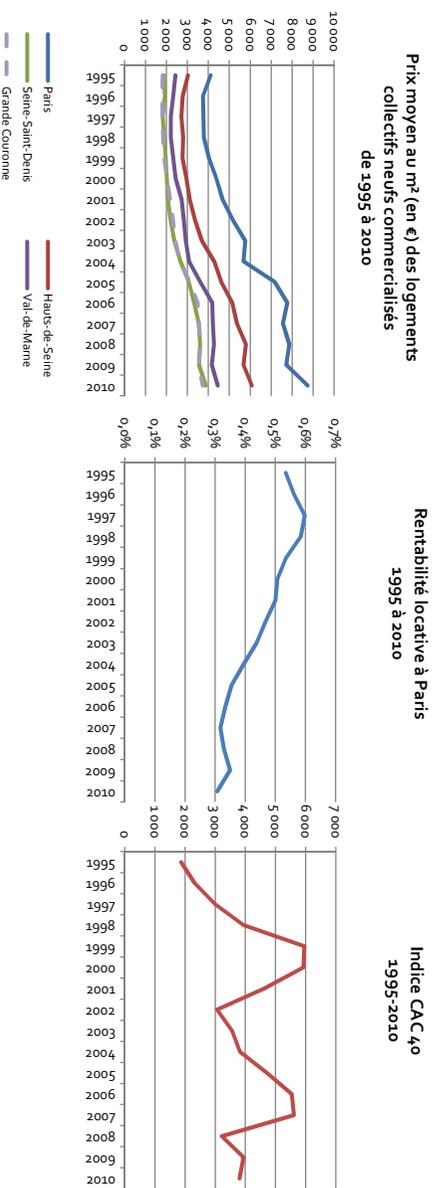
## Le contexte économique et fiscal n'est pas favorable à la production de logement neuf

- Les conditions financières sont peu attractives pour les primo-accédants
- La production par le secteur privé de logements neufs à vocation locative stagne et elle est artificiellement entretenue
- La production de logement social a sensiblement progressé mais les financements vont être difficiles à maintenir

9

## La production de logements neufs à vocation locative par le secteur privé a été fragilisée de 1995-2010

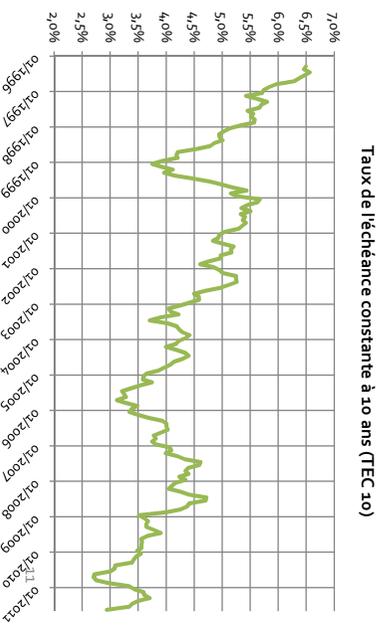
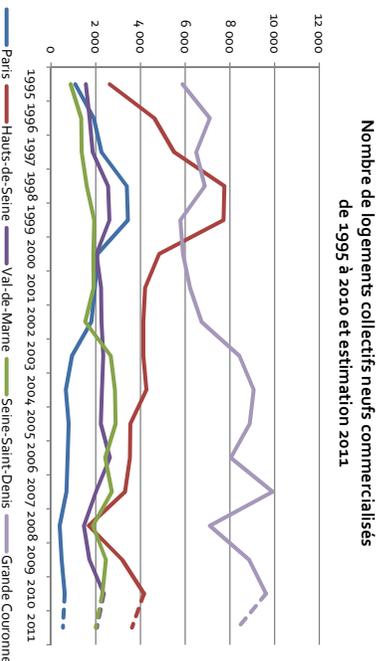
- Les prix moyens des logements neufs ont doublé
- La rentabilité locative a été divisée par deux
- La rentabilité des investissements sur les marchés financiers a été particulièrement bonne (même si plus risquée)



10

## Les perspectives sur l'investissement locatif privé ne sont pas favorables

- La croissance des prix de revient se poursuit
- Malgré la crise actuelle, les marchés financiers restent attractifs pour les institutionnels
- Les taux d'intérêts des emprunts immobiliers, au plus bas depuis 15 ans risquent de repartir à la hausse, **et de contraction du crédit**
- Les dispositifs fiscaux de soutien à l'investissement locatif (Scellier) subissent un rabotage



## Les perspectives sur l'investissement locatif privé ne sont pas favorables

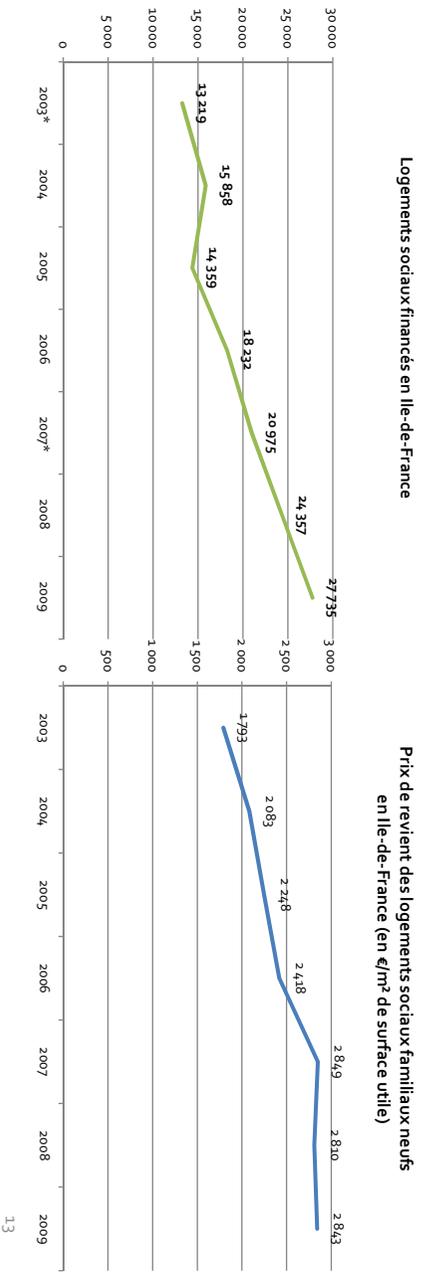
- les investisseurs institutionnels se sont détournés du logement locatif non aidé pour aller sur les marchés financiers plus rentables
- Ils ne reviendront pas sur l'investissement locatif sans incitation de la collectivité

- Les particuliers investisseurs sont restés présents, seulement parce que plusieurs dispositifs fiscaux se sont succédés pour les y inciter
- mais si les dispositifs fiscaux ne sont plus suffisamment incitatifs et si les taux des crédits immobiliers repartent à la hausse
- les ventes (et les constructions) vont encore baisser

## Un contexte difficile pour le maintien d'un haut niveau de production de logements sociaux

- Un haut niveau de production de logement social a été atteint
- Le prix de revient d'un logement social n'a cessé de croître

➔ le financement du logement social est de plus en plus difficile

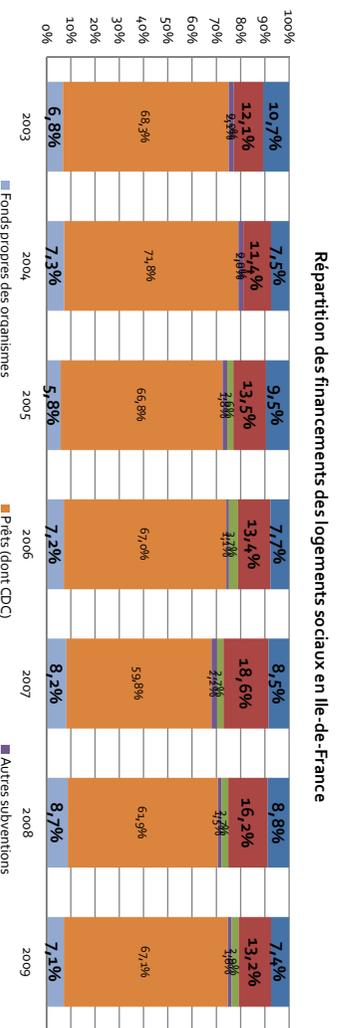


13

## Le financement du logement social est de plus en plus difficile

Pour la période récente

- La part de l'Etat (subvention directe) a diminué, passant de 10,7% à 7,4%
- La part des collectivités locales a augmenté de 12,1% à 13,2%, avec un pic à 18,6% en 2007
- La subvention des collecteurs 1% a stagné, mais elle a fondu en 2011 après la taxation par l'Etat
- La part des bailleurs sur leurs fonds propres a progressé, passant de 6,8% à 7,1% avec un pic à 8,7% en 2007.



14

## L'avenir de la production de logements neufs en Ile-de-France

Dans un contexte marqué par

- le désengagement des investisseurs institutionnels du marché du logement
- la remise en cause des aides fiscales à l'investissement locatif privé
- la diminution des aides à la pierre au bénéfice du logement social
- les nouveaux prélèvements sur le 1% et les bailleurs sociaux

→ le volume de la construction de logements neufs en Île-de-France ne peut que baisser dans les années à venir.

→ Pour être à la hauteur des besoins, et tendre vers les objectifs TOL, des moyens supplémentaires seront nécessaires.