ATELIER PARISIEN D'URBANISME — 17, BD MORLAND – 75004 PARIS – TÉL : 01 42 71 28 14 – FAX : 01 42 76 24 05 – http://www.apur.org

LE LOGEMENT, UNE AMBITION POUR LA CONFÉRENCE MÉTROPOLITAINE

Juillet 2007

LE LOGEMENT, UNE AMBITION POUR LA CONFÉRENCE MÉTROPOLITAINE[1]

À l'occasion de la révision du SDRIF, toutes les études ont mis en évidence l'urgente obligation de réaliser, d'ici 2030, 1,5 millions de logements en Ile-de-France (60 000 par an).

La crise du logement est patente dans toute l'agglomération parisienne et plus particulièrement dans sa zone centrale (Paris et la petite couronne) où tout le monde peut constater la hausse des loyers, des prix immobiliers, du nombre de demandeurs de logements, les difficultés pour les jeunes de décohabiter, l'augmentation des sans domicile fixe, le surpeuplement de certains logements parallèle à la sous occupation d'autres.

La solution ne saurait être de reproduire les erreurs des années 60 et 70 avec la construction de grands ensembles et de blocs de logements déconnectés du tissu urbain structuré et implantés de plus en plus loin des zones agglomérées.

Les nappes pavillonnaires périurbaines loin des services et équipements publics et mal desservis par les transports collectifs, ne sauraient pas non plus apporter une réponse satisfaisante aux enjeux urbains, sociaux et écologiques dans un contexte de pénurie de foncier.

Il s'agit en fait, dans une logique de développement durable, de répondre aux besoins légitimes et urgents de logements par le développement du tissu urbain vivant organisé, desservi par les transports et l'ensemble des services urbains, c'est-à-dire d'abord le tissu urbain des communes du centre de l'agglomération, où les potentiels de construction et de restructuration du bâti ancien dégradé ou inadapté sont importants et mal exploités.

C'est une réponse nouvelle mêlant qualité urbaine et mixité sociale qui est de nature à vaincre les préventions contre la construction neuve ou le logement social. Seule cette démarche de qualité, associée à une répartition géographique équilibrée de l'effort de développement urbain, particulièrement du logement social, est de nature à répondre aux objectifs justifiés du SDRIF.

1 – La note a été préparée avec le concours des services de l'IAURIF (l'Institut d'Aménagement et d'Urbanisme de la Région Ile-de-France), de l'ACTEP (Association des Collectivités Territoriales de l'Est Parisien) et de Plaine-Commune, ainsi que du cabinet ORGECO, nous leur transmettons tous nos remerciements.

SOMMAIRE

UN CONSTAT : Au rythme des réalisations actuelles, il manquera 250 000 logements en 2030 dans le centre de l'agglomération 5

LA DEMANDE DE LOGEMENTS, UNE QUESTION QUI CONCERNE TOUS LES FRANCILIENS 7

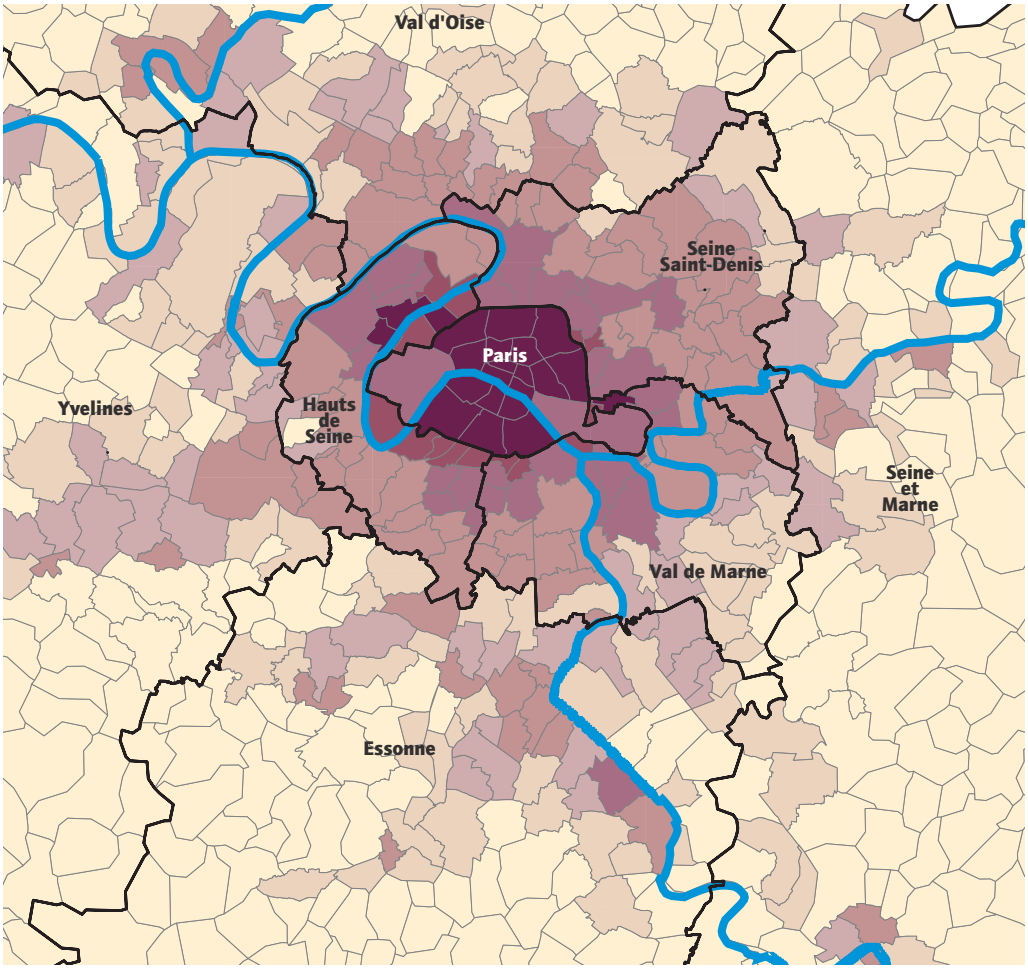
- L'accroissement du nombre de ménages est plus rapide que celui de la population : les communes font face à une penurie de logements de toutes les categories 7
- La demande de logements sociaux est partout élevée 9
- La spirale inflationniste des prix et des loyers fragilise le pouvoir d'achat de tous les ménages 9
- Les grands clivages qui traversent le cœur de l'agglomeration parisienne, loin de se reduire, s'aggravent 13
- Mobilité résidentielle et échanges à l'échelle de l'agglomération : toutes les communes sont solidaires entre elles en termes de logiques territoriales 14

QUELS LEVIERS POUR AUGMENTER L'OFFRE DE LOGEMENTS DE TOUTES CATÉGORIES, EN PARTICULIER POUR LES MÉNAGES LES PLUS MODESTES 17

- Mobiliser les terrains et les immeubles de l'État en faveur du logement… mais cela ne suffira pas 17
- Exploiter, dans le cadre de projets de ville, le potentiel associé aux forts différentiels de densité d'une commune à l'autre, d'un quartier à l'autre, le long d'une même rue… parler vrai de la densité 19
- Viser globalement le seuil des 30 % de logements sociaux partout dans le cœur de l'agglomération : c'est nécessaire, est-ce possible ? Oui en s'efforçant de réaliser des « quartiers équilibrés », à toutes les échelles de la commune comme de la région 23
- Améliorer les logements et diversifier l'offre pour tenir compte de l'augmentation des besoins en logements abordables 24

COMMENT AGIR ENSEMBLE ? 27

- Rapprocher et mutualiser les observatoires existants 27
- Créer une instance de coordination des PLH au niveau du centre de l'agglomération 27
- Mettre en place une méthode commune d'éradication de l'habitat indigne 27
- Aider les locataires à faire face aux tensions du marché 27



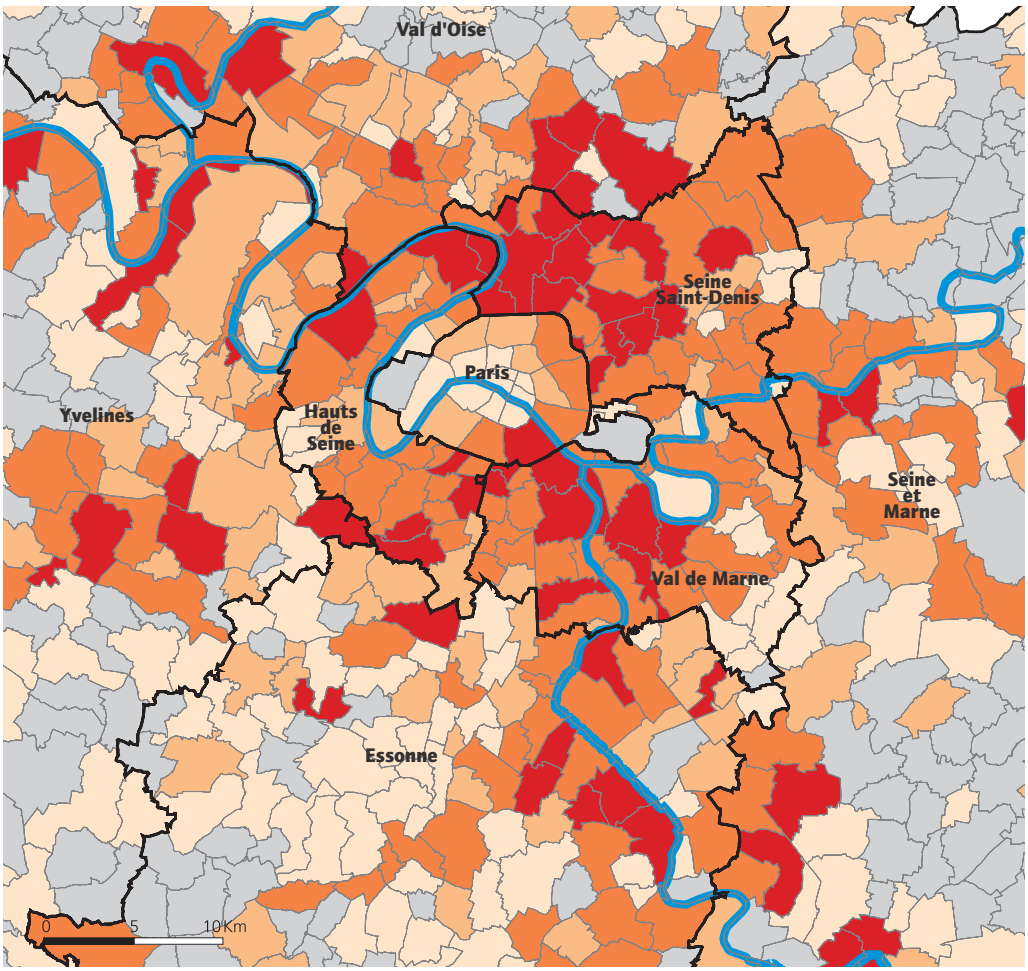
Les « densités humaines »

Nombre d'Habitants et d'emplois par km²

- plus de 30 000
- 20 000 - 30 000
- 10 000 - 20 000
- 5 000 - 10 000
- 3000 - 5 000
- 1 000 - 3 000
- moins de 1 000

Source : Insee 1999

Une organisation concentrique de la population et des emplois.



Les logements sociaux en Île-de-France 2006

Part des logements sociaux dans le total des résidences principales

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

Sources:
EPLS - 2006
Recensement - 1999 (Insee)
Taxe d'habitation - 2005 (DGI)

apur

Toutes les communes sont loin d'accueillir la même proportion de logements sociaux, cela tient à des raisons historiques, à des choix politiques ou au manque de terrains.

2 – Le centre de l'agglomération parisienne est défini dans toute cette note par « Paris et la Première Couronne », c'est à dire Paris et les trois départements limitrophes (Hauts-de-Seine 92, Seine-Saint-Denis 93, Val-de-Marne 94).

UN CONSTAT : Au rythme des réalisations actuelles, il manquera 250 000 logements en 2030 dans le centre de l'agglomération parisienne[2].

La hausse considérable du prix des logements depuis dix ans et la présence de plus de 250 000 demandeurs de logements sociaux témoignent d'une demande de logements très forte en petite couronne et à Paris conjuguée à un fort manque de logements.

On peut rappeler que la production annuelle moyenne dépasse légèrement 20 000 logements depuis 1990, soit un déficit de 6 000 logements par rapport aux objectifs de 26 100 logements par an qui étaient prévus par le SDRIF de 1994. Si le rythme actuel de 18 700 logements construits chaque année dans le centre de l'agglomération (Paris et première couronne) devait se prolonger, il manquerait plus de 250 000 logements en 2030 pour atteindre les objectifs du SDRIF de 2007.

Pour sortir de cette situation le SDRIF vient de réaffirmer la nécessité de construire 60 000 logements par an en Ile-de-France, dont un peu moins de 30 000 dans le cœur de l'agglomération.

Les objectifs annuels de constructions de logements par département

Territoires	SDRIF 1994	Construction moyenne annuelle observée entre 1990 et 2005	SDRIF de 2007
Paris	5 500	4 800	4 500
Hauts-de-Seine	7 300	7 100	8 600
Seine-St-Denis	6 800	4 200	8 800
Val-de-Marne	6 500	4 700	7 500
Agglo centrale	26 100	20 800	29 400
Île-de-France	**53 000**	**40 800**	**60 000**

Source : SDRIF

Population, logements et résidences principales

Données de cadrage	Paris	Hauts-de-Seine	Seine-St-Denis	Val-de-Marne	Total Paris+PC
Population	2 125 851	1 428 678	1 382 928	1 226 961	6 164 418
Logement	1 322 540	702 458	580 479	550 154	3 155 631
Résidences principales	1 110 912	624 926	524 387	499 404	2 759 629
dont propriétaires occupants	29,6%	37,2%	39,6%	43,5%	39,9%
dont locataires HLM	16,7%	26,5%	35,9%	29,0%	30,2%
dont locataires secteur privé	53,7%	36,3%	24,5%	27,5%	29,9%

Source : Insee, RGP 1999

Ce sont donc presque 11 000 logements[3] de plus qu'il faudra réaliser chaque année dans le centre de l'agglomération parisienne pour atteindre les objectifs du nouveau SDRIF, soit un bond de 50 % par rapport au rythme des années 1999 à 2005.

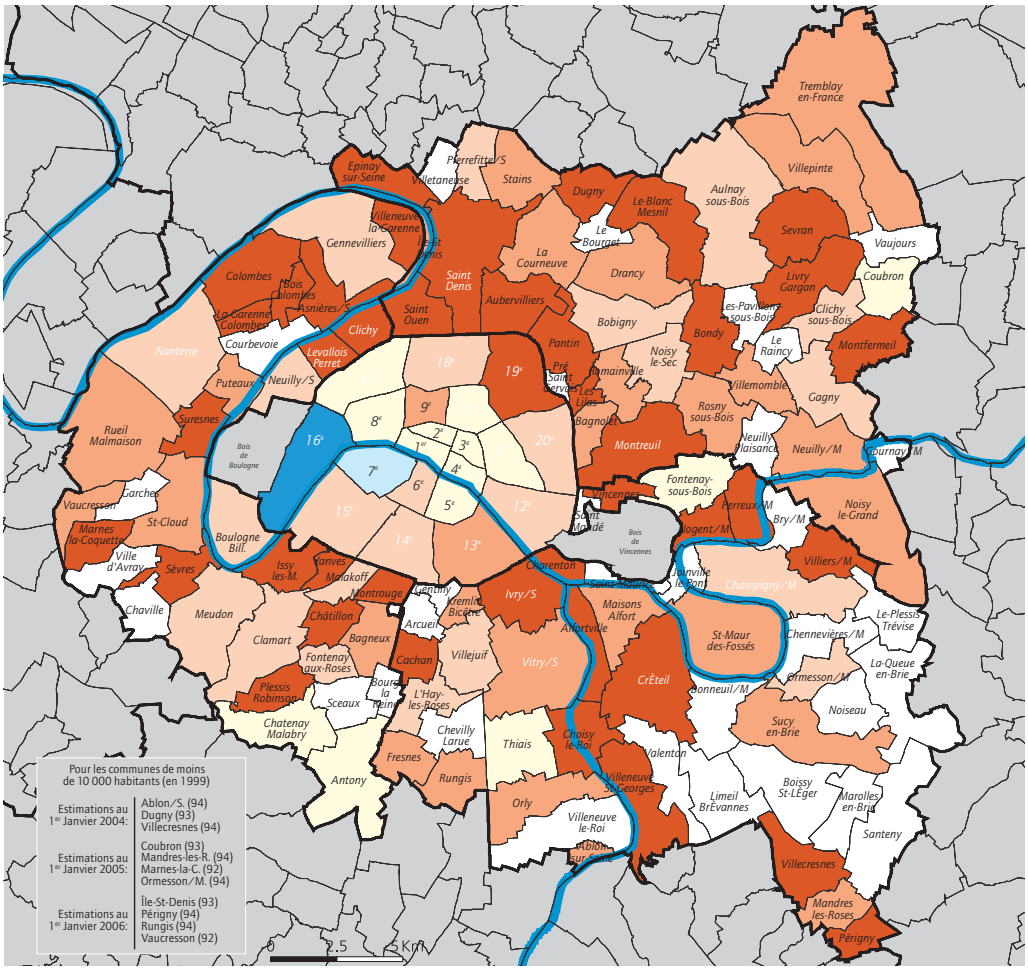
Le manque de logements s'explique par une production beaucoup trop faible, due en grande partie au fait que les municipalités rencontrent de plus en plus de difficultés, en particulier financières, pour développer sur leurs territoires des programmes de logements, et non pas comme il est dit parfois par frilosité de leur part. Les communes qui veulent développer le logement social, même les plus modestes, sont réduites à vendre les terrains au-dessous de leurs prix ou même à les céder gratuitement.

Ce qui est en débat pour ces communes, c'est l'accroissement de leurs ressources fiscales, probablement au moyen d'une péréquation, pour répondre aux besoins de leurs habitants au sens large (transports, services…).

Si tous les territoires ne parviennent pas à se mobiliser davantage en faveur du logement, et notamment du parc social, tous les éléments d'un scénario noir seraient réunis pour les habitants du centre de l'agglomération :

- maintien d'une tension forte entre les besoins quantitatifs et la capacité d'y répondre,
- aggravation des conditions de logement des ménages les plus modestes avec le retour des marchands de sommeil et du surpeuplement,
- accentuation de l'écart entre le niveau des prix immobiliers à l'achat et à la location, et celui de la solvabilité du plus grand nombre de ménages,
- résorption difficile des poches de logements vétustes et indignes qui jouent le rôle de « parc social de fait », dégradation des immeubles anciens,
- consolidation des clivages territoriaux, consécutive à la contraction de la mobilité résidentielle.
- Risque d'étalement urbain en périphérie de l'agglomération.

3 – Ce chiffre est le résultat de la différence entre les objectifs annoncés du SDRIF (29 400) et le rythme de la construction observé (18 700) entre 1999 et 2005.



Évolution de la population des communes 1999 -1er janvier 2005

Évolution annuelle moyenne

Hausse
- plus de 1%
- de 0,5 à 1%
- de 0,15 à 0,5%

Stabilité
- de – 0,15 à + 0,15%

Baisse
- de 0,15 à 0,5%
- de 0,5 à 1%
- plus de 1%

donnée non disponible

Source: Insee, recensement de la population de 1999 (exhaustif), estimations à partir des enquêtes annuelles du recensement 2004 à 2006.

apur

Paris et la petite couronne ont gagné 245 000 habitants de 1999 à 2005

LA DEMANDE DE LOGEMENTS, UNE QUESTION QUI CONCERNE TOUS LES FRANCILIENS

La demande de logements dans la région ne cesse de croître. C'est encore plus vrai en première couronne et à Paris où s'exprime la demande la plus forte, malgré la présence de 23,7 % de logements sociaux et le doublement du parc social francilien, passé de 591 000 logements HLM en 1973 à 1 170 000 en 2006 (soit 22,5 % des résidences principales du parc régional).

L'ACCROISSEMENT DU NOMBRE DE MÉNAGES EST PLUS RAPIDE QUE CELUI DE LA POPULATION : LES COMMUNES FONT FACE À UNE PENURIE DE LOGEMENTS DE TOUTES LES CATEGORIES

Le nombre de ménages tend à augmenter en raison des transformations de la structure familiale

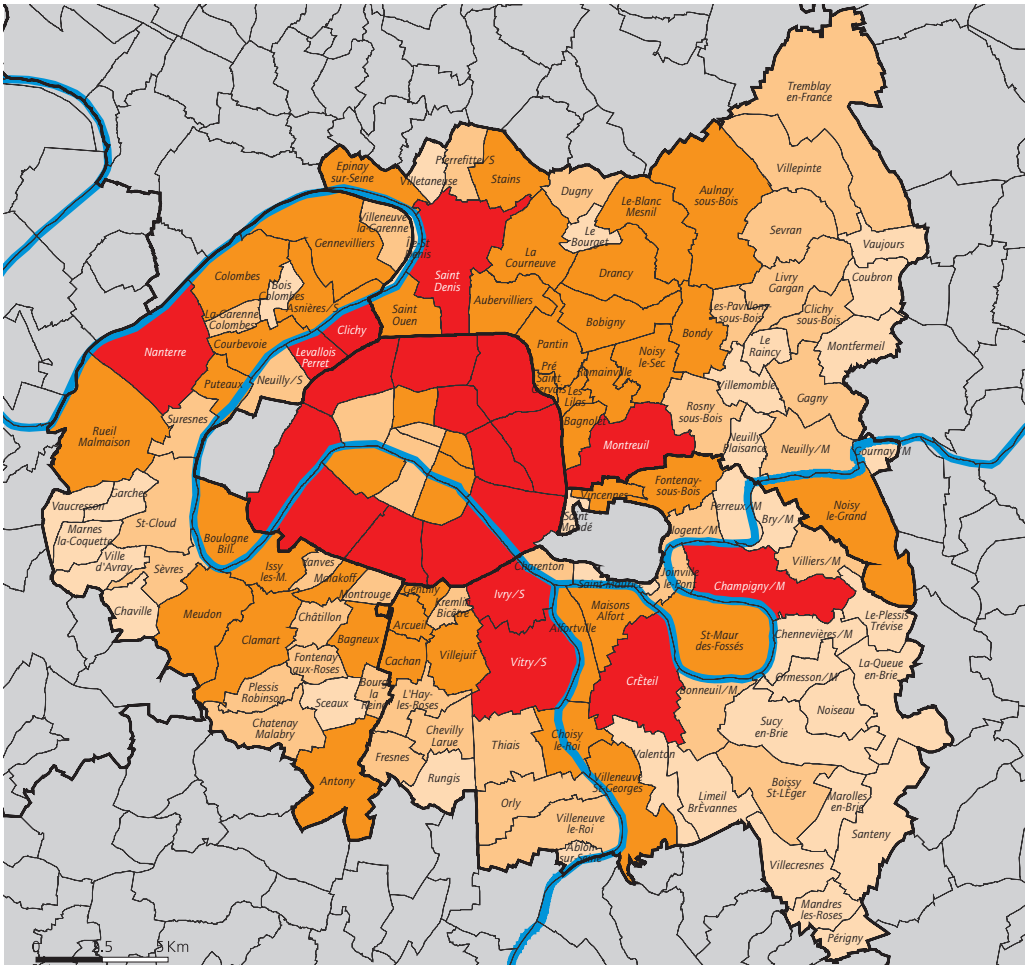
L'évolution des modes de vie et son impact sur les manières d'habiter est un facteur souvent sous estimé mais dont les effets sont très réels. Il vient grossir encore le flux des demandes de logements : formation des couples plus tardive, séparations plus fréquentes, multiplication des familles recomposées ou monoparentales, diminution régulière de la taille moyenne des ménages, vieillissement d'un grand nombre de locataires, sous-occupation d'une fraction croissante du parc social. Dans le même temps, le besoin en grands logements (natalité, familles recomposées…) reste non satisfait. 30 % de la hausse de la demande est ainsi imputable aux mutations sociétales, dont rien n'indique qu'elles pourraient s'atténuer, et qu'il faut donc intégrer dans les démarches prospectives.

Une pénurie générale

Les mutations sociologiques, jointes à la puissante attractivité du territoire et au ralentissement de la construction, génèrent une pénurie croissante de logements observée dans toutes les communes du centre de l'agglomération. Le secteur du logement libre, qui devrait en principe permettre la mobilité des ménages, est au cœur de l'engorgement. C'est le « syndrome Tanguy » des jeunes placés dans l'incapacité de décohabiter de chez leurs parents. C'est le spectacle honteux des étudiants et jeunes travailleurs faisant la queue dans les cages d'escalier pour une hypothétique location. C'est le drame des familles logées dans les petits hôtels faute de trouver un logement adapté.

L'agglomération est une terre d'accueil

L'agglomération joue un rôle important d'accueil des nouveaux arrivants, qu'ils viennent de province ou de l'étranger ; même si un grand nombre ne s'y établit pas durablement, les moyens de les accueillir doivent être prévus.



Les demandeurs de logements sociaux
1er janvier 2006

Nombre de demandeurs de logements sociaux

- plus de 3 000
- de 1 000 à 3 000
- de 500 à 1 000
- moins de 500

Sources:
Fichiers des mal logés – 2005 (préfectures)
Enquête auprès des communes 2006 (IAURIF)

apur

68 % des demandes de logements sociaux en Ile-de-France se concentrent sur la zone centrale.
La politique du logement des années 50-60 pour faire face à la crise du logement de Paris et de la région reste durablement inscrite sur le territoire.

LA DEMANDE DE LOGEMENTS SOCIAUX EST PARTOUT ÉLEVÉE

Des demandeurs dans toutes les communes

Pour se loger, c'est vers le logement social que se tournent les plus modestes. Le déficit perdure malgré les livraisons de logements sociaux : le nombre de demandeurs rapporté à celui des ménages reste stable, entre 7 % et 7,5 %, avec des périodes de tension plus forte sur les prix et les loyers comme celle existant depuis près de dix ans. Au 1er janvier 2006, il y avait 374 000 demandeurs dans la région dont 68 % dans la zone centrale de l'agglomération. Toutes les communes sont confrontées à une forte demande, et pour chaque maire, une part dominante de cette demande concerne ses administrés. A Paris, malgré 14 000 logements attribués chaque année, 88 000 ménages parisiens [4] restent en attente d'un logement social.

Depuis 35 ans, la demande de logements sociaux ne tarit pas

La hausse des loyers des logements privés entraîne un transfert sur le parc social d'une part croissante de la demande de logement des ménages modestes. Autre conséquence : la rotation des locataires des logements sociaux devient partout plus faible et le nombre de logements libérés pour de nouvelles attributions ne cesse de diminuer, créant un blocage général des parcours résidentiels. Selon l'enquête sur le parc locatif social, au 1er janvier 2006, le taux de rotation qui est de l'ordre de 10 % en France est de 6,8 % en Ile-de-France et de 5 % à 6 % à Paris et dans les départements limitrophes.

Les demandeurs de logements sociaux franciliens

	Nombre de demandeurs par commune et le 1% logement 1er janvier 2006	Nombre de demandeurs selon leur lieu de résidences 16 novembre 2005	Nombre de demandeurs qui maintiennent leur candidature 16 novembre 2005
Paris	104 843	90 220	87 634
Hauts de Seine	50 736	15 257	14 417
Seine-Saint-Denis	51 211	43 314	39 788
Val de Marne	47 329	40 269	35 967
Seine-et-Marne	24 904	15 930	13 250
Yvelines	31 577	24 371	20 245
Essonne	28 424	24 232	21 436
Val d'Oise	34 984	24 877	21 946
Province		3 842	3 516
Ile-de-France	**374 008**	**282 312**	**258 199**

Source : Enquêtes IAURIF auprès des communes et des demandeurs 2007

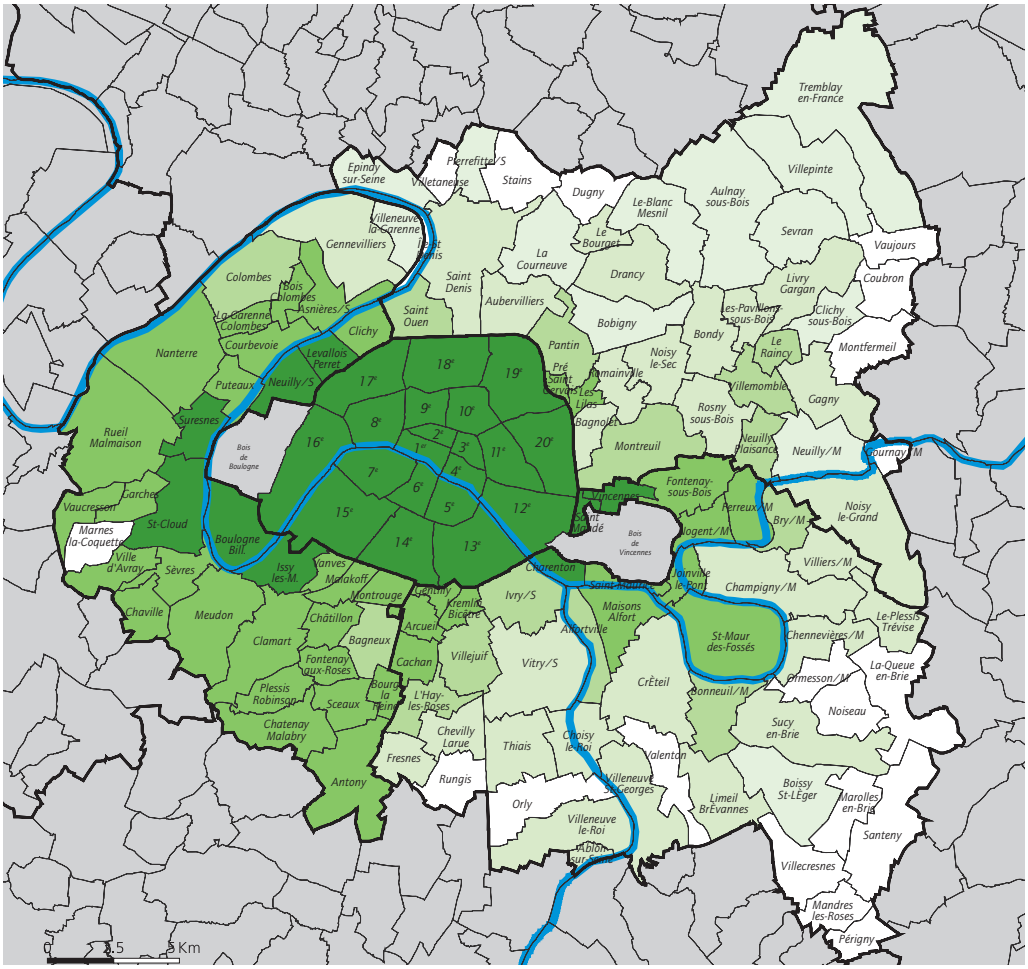
LA SPIRALE INFLATIONNISTE DES PRIX ET DES LOYERS FRAGILISE LE POUVOIR D'ACHAT DE TOUS LES MÉNAGES

Le niveau des prix est une expression de l'intensité de la demande de logements. Prix et loyers sont deux fois plus élevés dans le centre de l'agglomération parisienne que dans les grandes villes de province.

Le centre de l'agglomération accueille 40 % de propriétaires. Les nouveaux accédants sont confrontés à des prix de vente qui ont augmenté de plus de 10 % par an ces dernières années. Selon la chambre des notaires, la progression du revenu des ménages (+ 67 % de 1984 à 2002) a été deux fois moins rapide que celle du prix immobiliers (+ 155 %). Depuis cinq ans la hausse s'est accentuée et généralisée à toutes les communes de la zone centrale. Cette hausse n'a pas freiné le rythme des transactions qui ont concerné 176 000 logements anciens dans la région en 2006. Les banques ont adapté les conditions des crédits en conséquence.

La zone centrale accueille 30 % de locataires du secteur libre. Leurs loyers ont augmenté de 4 % à 6,5 % en moyenne selon les communes en 2006. Les plus modestes d'entre eux risquent de disparaître des quartiers centraux les mieux équipés (les « beaux quartiers »), où les loyers sont les plus chers.

4 – À cela s'ajoute un nombre croissant de demandes de non Parisiens, 21 000 en 2006.



Prix de vente des appartements anciens
4e trimestre 2006

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

- plus de 4 500 €/m²
- de 3 500 à 4 500 €/m²
- de 3 000 à 3 500 €/m²
- de 2 500 à 3 000 €/m²
- moins de 2 500 €/m²

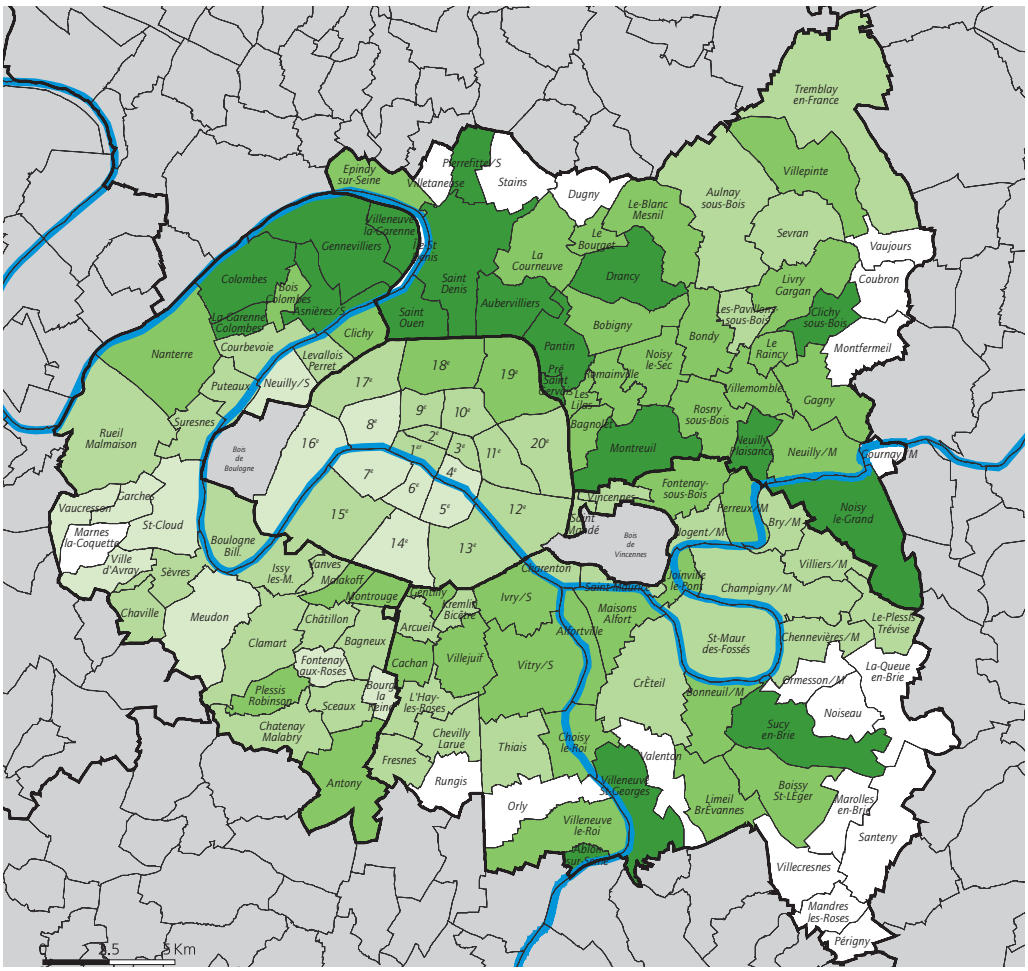
* prix médians calculés sur 6 mois glissants

- donnée non disponible

Source:Chambre des Notaires de Paris - 2006

apur

La zone centrale est marquée par des prix élevés.



Évolution des prix de vente des appartements anciens
2001 - 2006

Progression du prix de vente des appartements entre 2001 et 2006

- plus de 120%
- de 100 à 120%
- de 75 à 100%
- moins de 75%

- donnée non disponible

Source: Chambre des notaires CD BIEN - 2001 et 2006

apur

Les prix augmentent plus vite en première couronne que dans Paris… sans gommer les écarts.

Loyers moyen au 1er janvier 2006 selon les zones OLAP

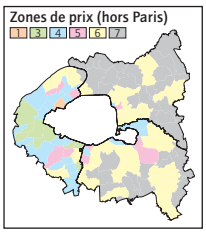
Niveau des loyers* par zone de prix

- plus de 18 €/m²
- de 15 à 18 €/m²
- de 12 à 15 €/m²
- moins de 12 €/m²

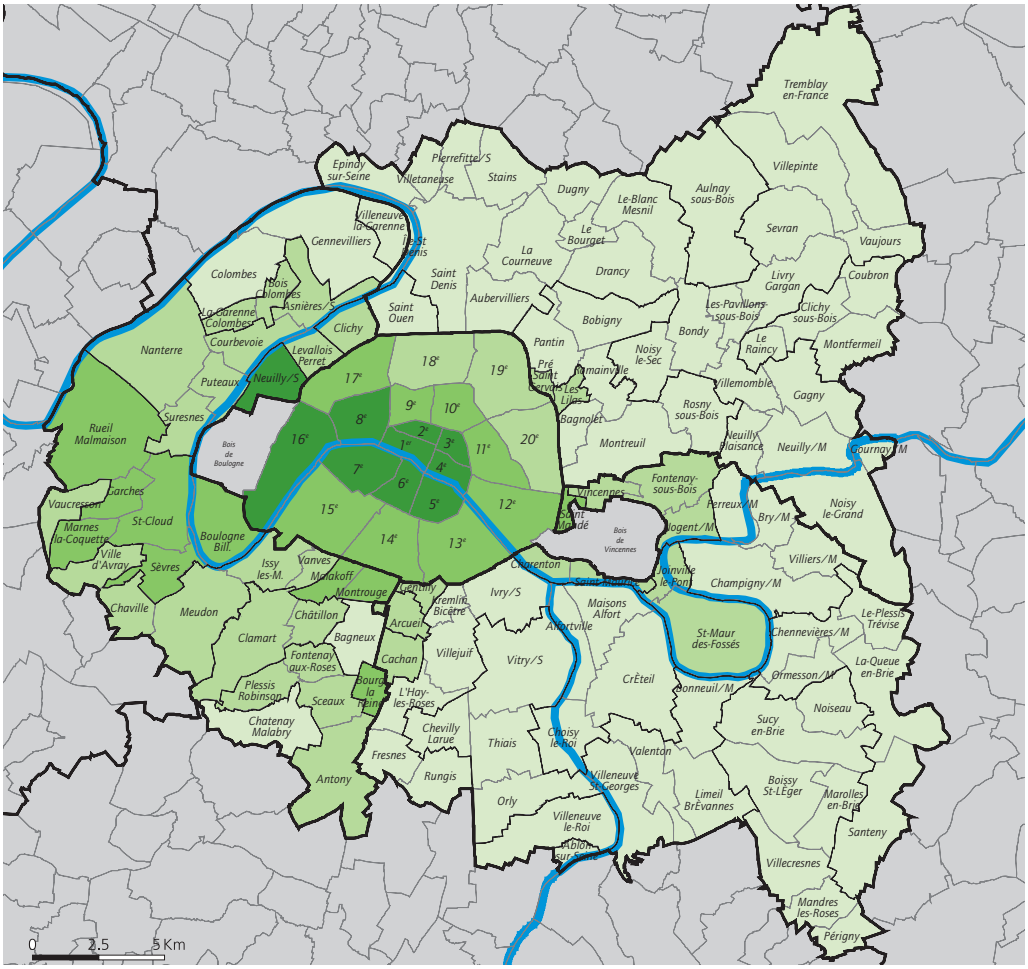
* loyers de l'ensemble de locataires

Source: OLAP - 1er Janvier 2006

apur



À un rythme un peu amorti, la hausse des loyers suit celle des prix de vente…



Évolution des loyers moyens entre 2003 et 2006 selon les zones OLAP

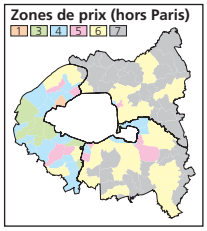
Évolution annuelle moyenne des loyers* par zone de prix

- plus de 5%
- de 4,5 à 5%
- de 4 à 4,5%
- moins de 4%

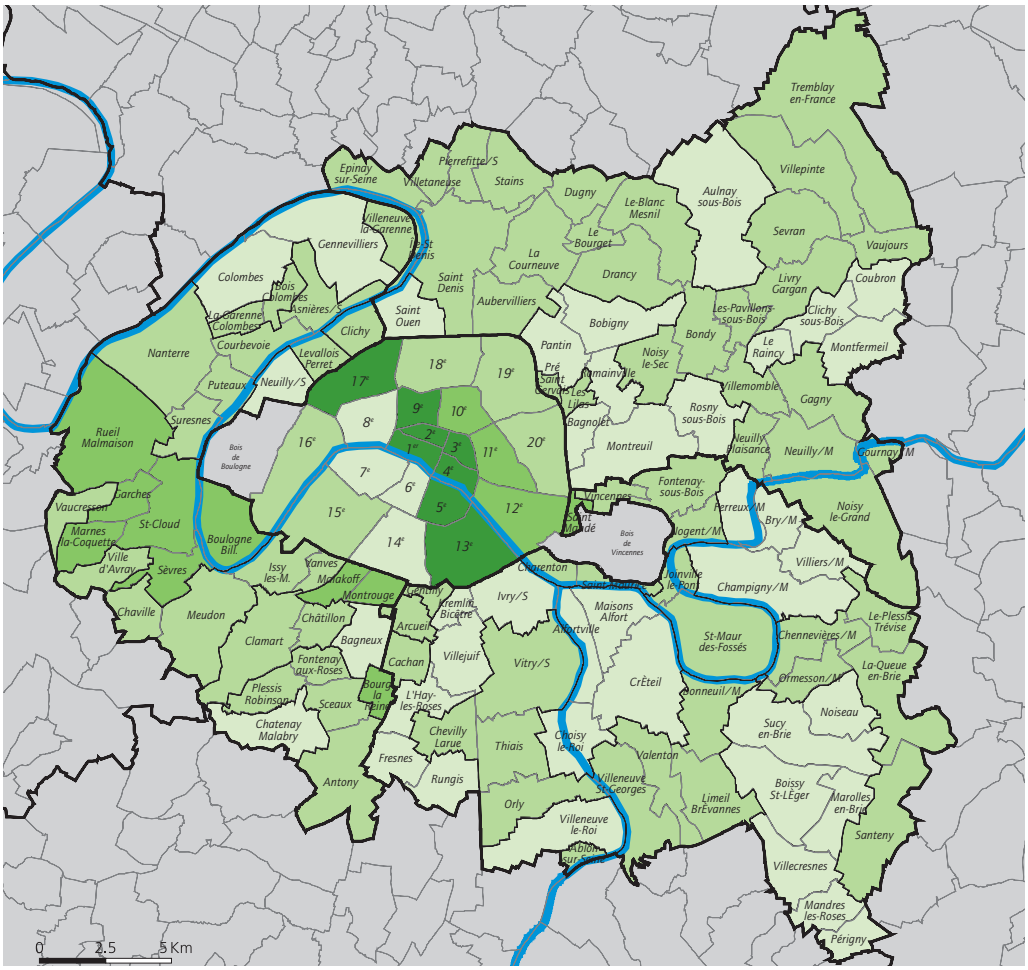
* loyers de l'ensemble de locataires

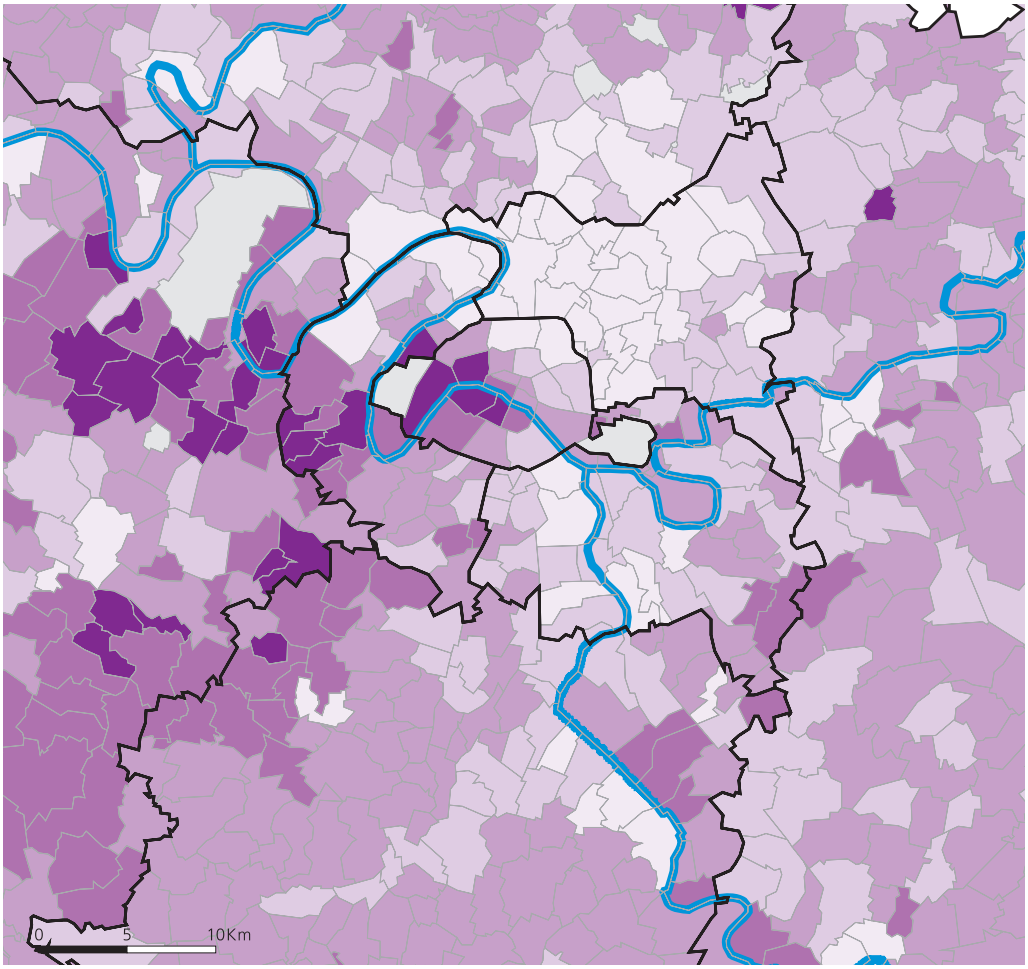
Source: OLAP - 1er Janvier 2003 et 1er Janvier 2006

apur



…Et là aussi les écarts s'accentuent.





Revenu médian par unité de consommation[5] 2003

- plus de 30 000 €
- de 25 000 à 30 000 €
- de 20 000 à 25 000 €
- de 15 000 à 20 000 €
- moins de 15 000 €

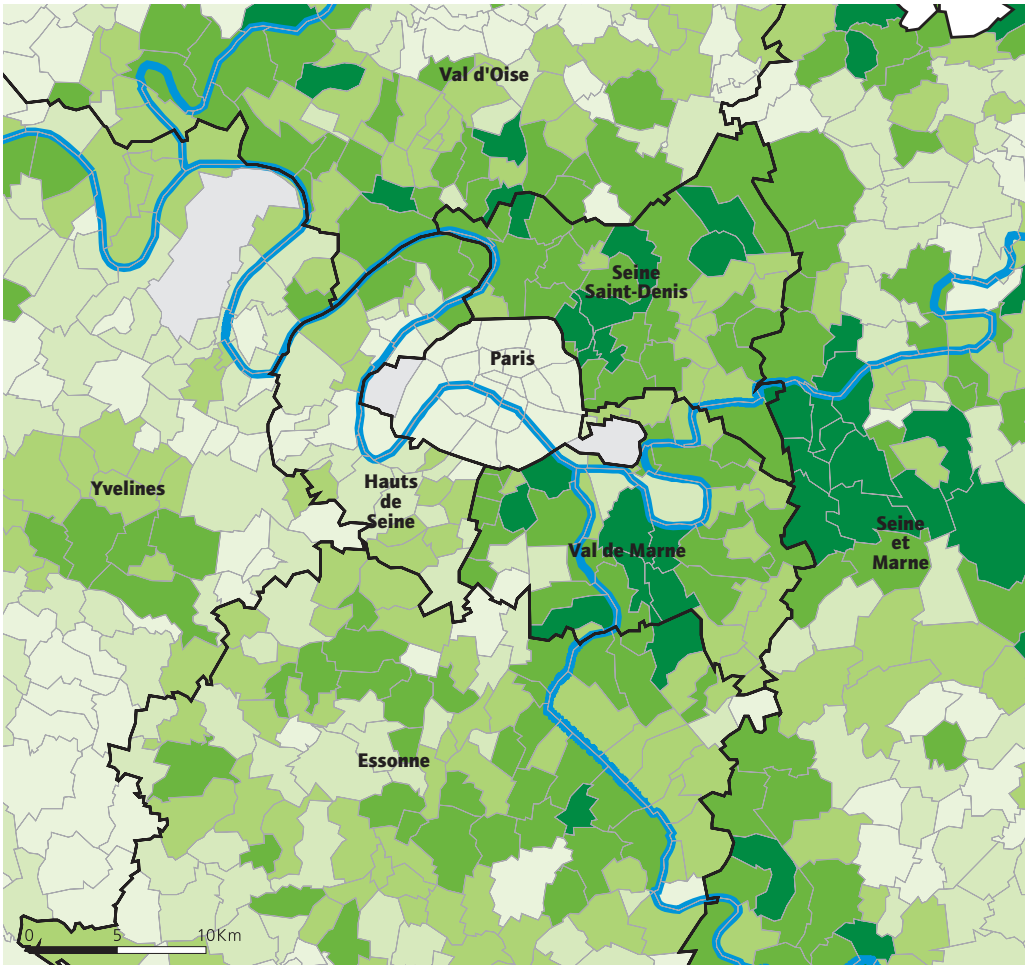
Les communes de moins de 50 ménages, ainsi que les grands bois apparaissent en gris sur la carte.

Sources : INSEE - DGI, RFL - 2003

apur

Des revenus plus élevés à l'Ouest

5 – Le revenu fiscal par unité de consommation (UC) est un revenu par équivalent adulte, comparable entre ménages de compositions différentes : le 1er adulte du ménage compte pour 1UC ; les autres personnes de 14 ans ou plus comptent chacune pour 0,5 UC ; les enfants de moins de 14 ans comptent chacun pour 0,3 UC.



Coefficient de mobilisation de la richesse fiscale[6] 2004

Coefficient de mobilisation de la richesse fiscale

- plus de 1,2
- de 1 à 1,2
- de 08 à 1
- de 0,6 à 0,8
- moins de 0,6

Source: Recensement des éléments d'imposition - 2004 (DGI, REI)

apur

Une pression fiscale plus forte à l'Est

6 – Le coefficient de mobilisation de la richesse fiscale consiste à rapporter la somme des produits de fiscalité locale directe effectivement votés par les communes et leurs groupements éventuels à la richesse fiscale théoriquement mobilisable. Il s'agit d'un indicateur synthétique mesurant la pression fiscale. Un ratio supérieur à 1 indique une pression fiscale plus élevée dans la commune que sur l'ensemble du territoire national.

LES GRANDS CLIVAGES QUI TRAVERSENT LE COEUR DE L'AGGLOMERATION PARISIENNE, LOIN DE SE REDUIRE, S'AGGRAVENT

De 2000 à 2004, le revenu fiscal des ménages a stagné dans les communes et les quartiers populaires, alors qu'il a enregistré une réelle progression dans les autres parties du centre de l'agglomération.

Des clivages anciens qui se renforcent

De même le nombre de bénéficiaires du RMI et des autres minima sociaux s'est accru dans tout le centre de l'agglomération, mais bien plus rapidement dans les communes et quartiers populaires. De surcroît la pression fiscale est globalement plus forte dans les communes de l'Est, là où la part des demandeurs est la plus élevée et la taxe professionnelle la plus basse.

Avec le temps les disparités entre les ménages les plus et les moins fortunés tendent ainsi à s'aggraver, et pour ces derniers les conditions de logement sont de plus en plus difficiles.
Ces fortes disparités de revenu et de ressources fiscales sont d'autant plus préoccupantes que l'évolution des responsabilités en matière de politique du logement conduit à un émiettement croissant des responsabilités.

Face à cette évolution le risque est grand de voir la fragmentation sociale s'accroître. Il apparaît donc souhaitable de relancer un effort commun et de coordonner fortement les actions en matière de logement et d'habitat comme il est évoqué en conclusion de ce document.

Coordonner fortement les actions en matière de logement

La période récente a été marquée par de nombreuses évolutions dans la répartition des responsabilités entre acteurs publics, accompagnant un désengagement de l'État dans la programmation et la distribution des aides à la pierre et les attributions de logements aidés.

La nouvelle législation a attribué :
- La délégation aux communes du contingent préfectoral de logements sociaux [7]
- La décentralisation des fonds de solidarité pour le logement et de l'aide à la médiation locative vers les départements [8]
- La décentralisation des logements pour étudiants [9]
- Les délégations de compétence en matière d'aide à la pierre [10]

Ces évolutions conçues dans le cadre d'une législation nationale devront faire l'objet d'une réflexion particulière pour l'agglomération métropolitaine, tenant compte à la fois des particularités de la zone centrale et de son intégration indispensable dans l'ensemble régional.

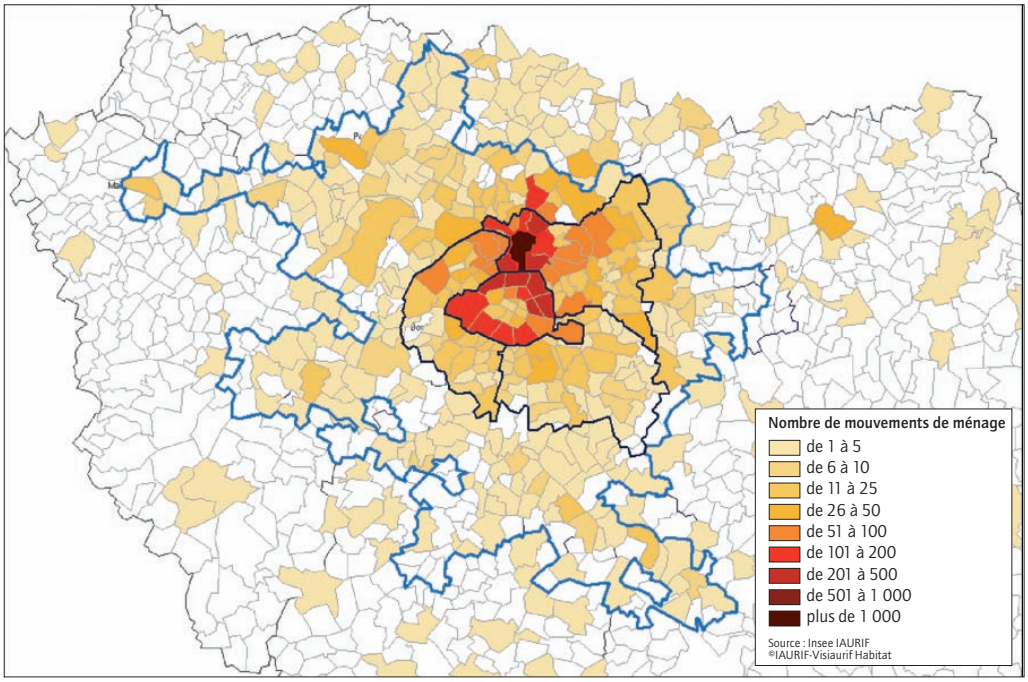
En particulier, il paraît indispensable que la géographie des délégations de compétences ne conduise pas à terme à un morcellement du territoire : territoires couverts par des EPCI volontaires et territoires subsidiaires couverts par les départements ; territoires où la compétence est déléguée et ceux où elle ne l'est pas.

L'évolution des compétences issue de la loi de 2004 en multipliant les acteurs vient renforcer les facteurs de tension existant en Ile-de-France, l'échelle des problèmes dépassant le cadre des intercommunalités et même des départements. Dans un rapport récent (« Politiques de l'habitat et décentralisation – deux ans après la loi du 13 août 2004 » – mars 2007) le Conseil national de l'habitat a posé la nécessité d'un traitement particulier pour l'Ile-de-France, avec un rôle pivot assuré par l'État. Il n'en demeure pas moins que ce sont les municipalités qui doivent faire face directement aux questions du logement… Dans le cadre de cette réflexion, à l'échelle de la zone centrale, où les problèmes du logement sont spécifiques par rapport au reste de l'ensemble régional, la conférence métropolitaine doit apporter une contribution forte, coordonnée et concertée.

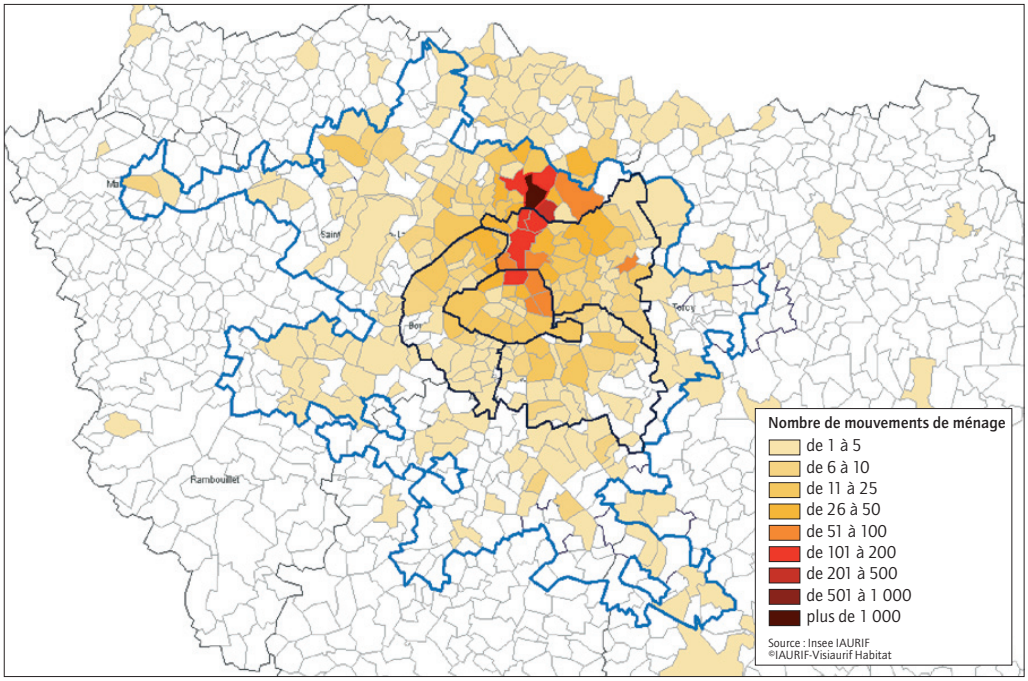
7 – (Article 60 de la loi relative aux libertés et aux responsabilités locales prévoit la délégation aux maires du contingent préfectoral de logements sociaux)
8 – (Article 65 de la loi du 13 août 2004).
9 – (Article 66) Transfert possible aux communes ou aux EPCI qui en font la demande, de la charge de la construction, de la reconstruction, de l'extension, des grosses réparations et de l'équipement des locaux destinés au logement des étudiants. De même en est-il des biens appartenant à l'État et affectés au logement des étudiants.
10 – La loi n'a pas accordé de statut spécifique à l'Ile-de-France sur la question du logement alors qu'il aurait été nécessaire de donner à l'échelon de l'Ile-de-France les moyens de conduire une politique de l'habitat au niveau régional, compte tenu de la crise du logement de l'agglomération francilienne, des puissants mécanismes ségrégatifs produits par le marché et les politiques locales.

MOBILITÉ RÉSIDENTIELLE, ET ÉCHANGES À L'ÉCHELLE DE L'AGGLOMÉRATION : TOUTES LES COMMUNES SONT SOLIDAIRES ENTRE ELLES EN TERMES DE LOGIQUES TERRITORIALES

L'analyse des mouvements de population montre par ailleurs que l'agglomération forme un tout. La mobilité résidentielle des Franciliens met en jeu l'ensemble de la région, non pas dans une logique d'emboîtement de couronnes, faisant de l'espace central un espace singulier et déconnecté du reste de la région, mais plutôt par des échanges radiaux.
Les Parisiens quittent Paris pour gagner des communes de banlieue situées de l'autre côté du boulevard périphérique, mais également situées en grande couronne. Les échanges entre Argenteuil, Versailles ou Sarcelles avec Paris et la Proche couronne sont de ce point de vue tout à fait édifiants, tous comme ceux illustrant la mobilité résidentielle entre le 15e arrondissement de Paris ou Saint-Denis et les départements de Grande couronne !



Commune d'origine des ménages ayant emménagé à **Saint-Denis** entre 1990 et 1999

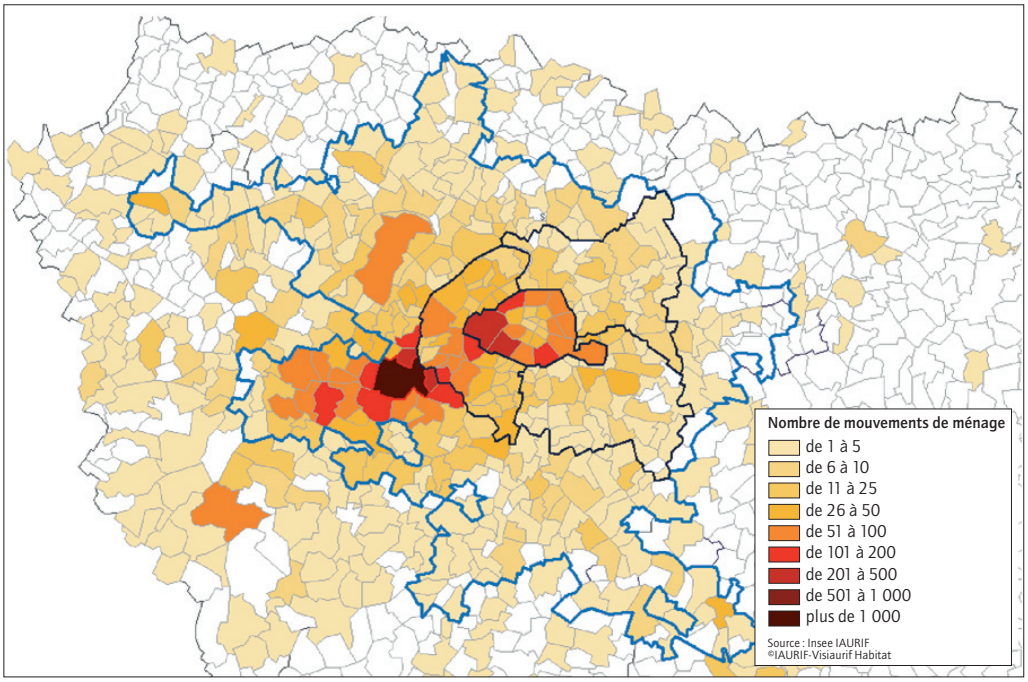


Commune d'origine des ménages ayant emménagé à **Sarcelles** entre 1990 et 1999

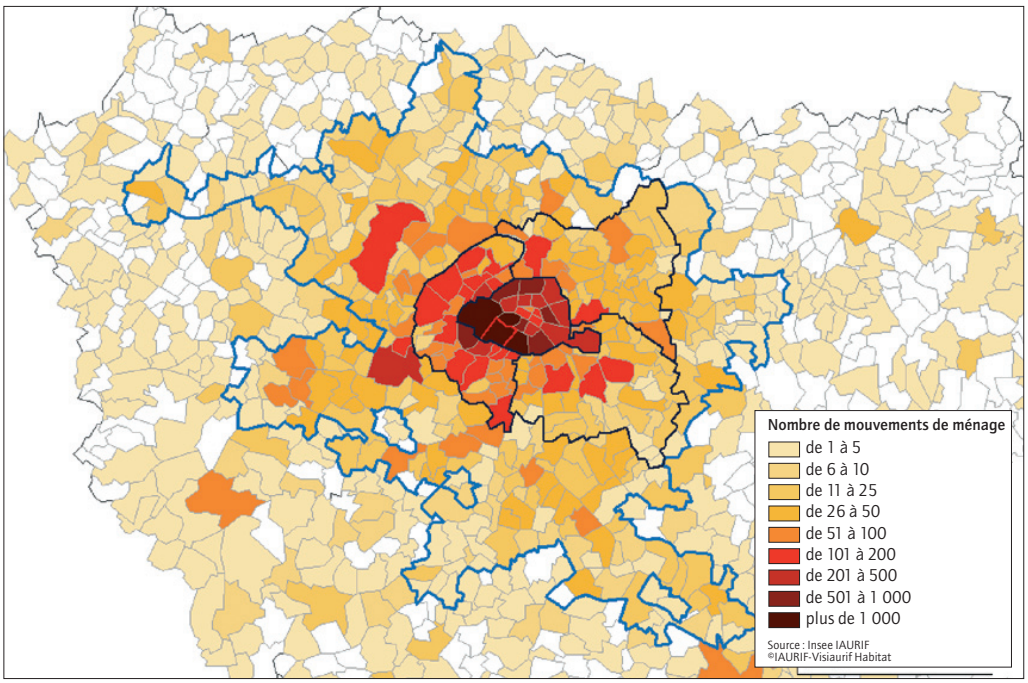
La situation est paradoxale : l'Ile-de-France est la région française qui cumule le plus grand nombre de demandeurs et les prix immobiliers les plus élevés mais c'est aussi celle où la construction par habitant est la plus faible avec seulement 3 à 4 logements construits par an pour 1 000 habitants. Cela est encore plus vrai dans la zone centrale.

C'est cette contradiction qu'il faut dépasser collectivement en développant une offre nouvelle bien adaptée aux besoins du point de vue des ressources des demandeurs comme du point de vue d'un meilleur équilibre territorial.

Commune d'origine des ménages ayant emménagé à **Versailles** entre 1990 et 1999

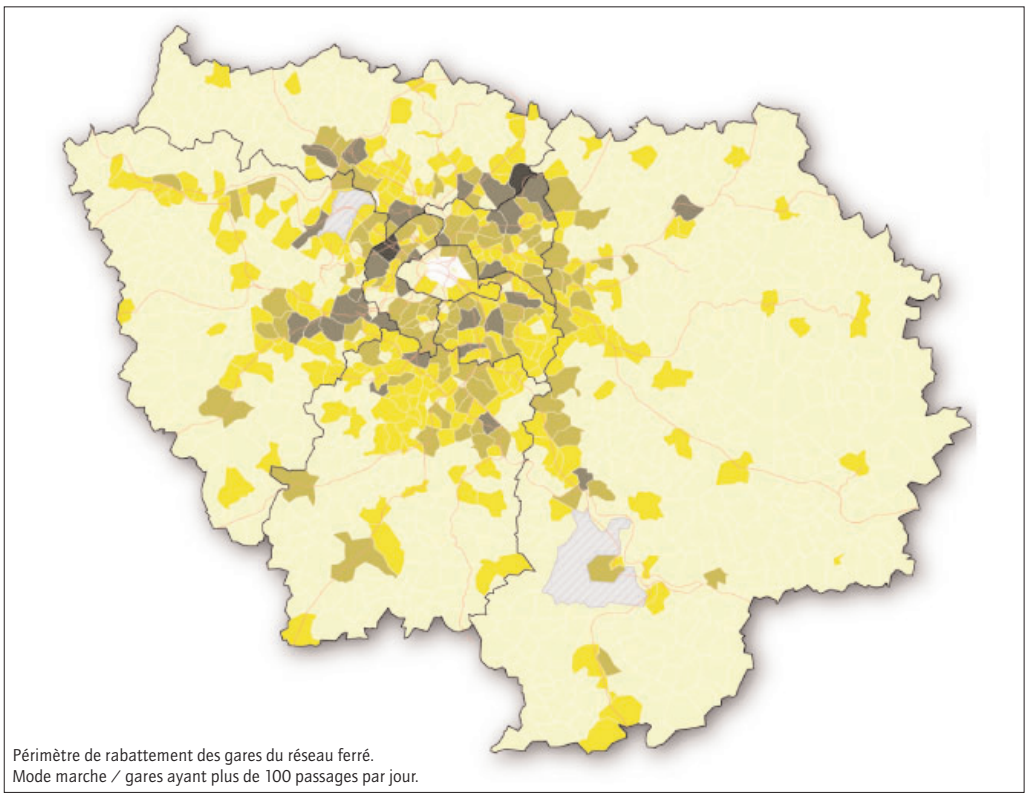


Commune d'origine des ménages ayant emménagé à **Paris 15e** entre 1990 et 1999



NB : sur les cartes le liseré bleu renvoi à la définition Insee de l'agglomération.

Emplois non desservis par des gares ou stations du réseau ferré [11] ayant plus de 100 passages par jour [12] (rabattement à pied [13]).

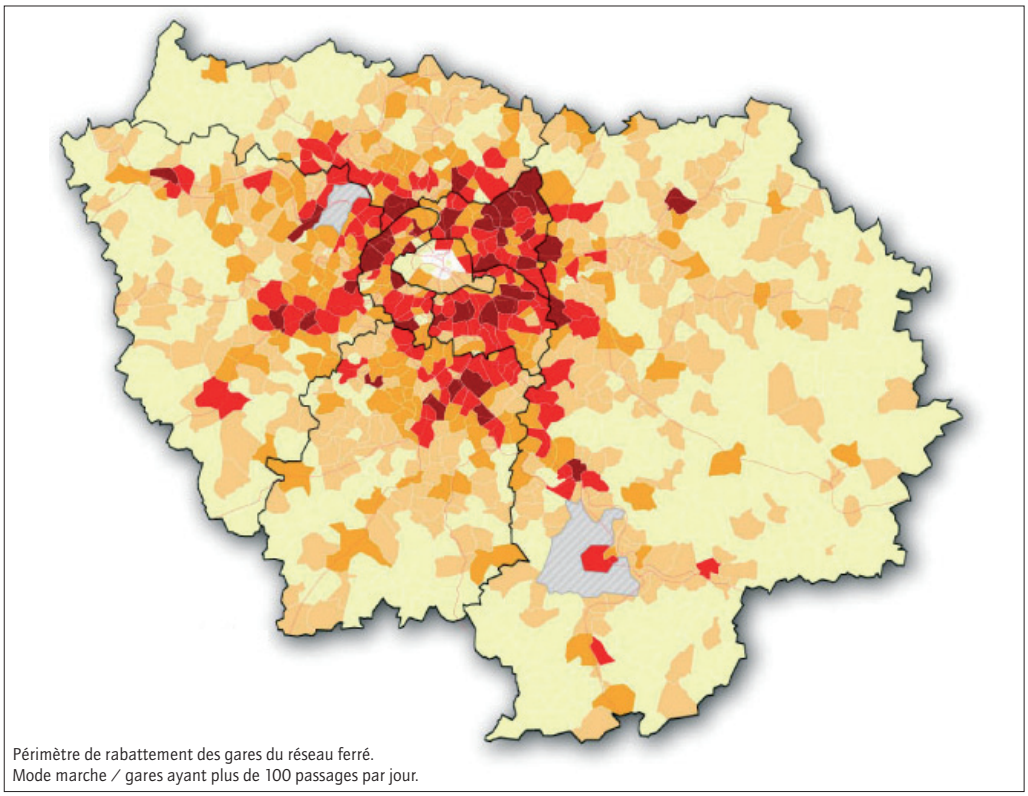


Périmètre de rabattement des gares du réseau ferré.
Mode marche / gares ayant plus de 100 passages par jour.

Emplois hors périmètres
- de 1 à 1 000
- de 1 001 à 4 000
- de 4001 à 10 000
- de 10 001 à 25 000
- de 25 000 à 100 000

Dans les secteurs très mal desservis par les transports en commun, la construction de logements est difficilement envisageable à court terme. Mais pour autant, le développement des transports doit être anticipé ; c'est par exemple ce qui a été fait à Saint-Denis avec le développement des lignes RER. C'est aussi la condition du succès d'une OIN, comme celle d'Orly, Seine-Amont

Populations non desservies par des gares ou stations du réseau ferré ayant plus de 100 passages par jour (rabattement à pied).



Périmètre de rabattement des gares du réseau ferré.
Mode marche / gares ayant plus de 100 passages par jour.

Population hors périmètres
- de 1 à 1 000
- de 1 001 à 4 000
- de 4001 à 10 000
- de 10 001 à 25 000
- de 25 000 à 100 000

Source : STIT-IAURIF 2005

11 – Réseau actuel complété avec des projets du contrat de plan ayant fait l'objet d'un schéma de principe.
12 - Équivalent à des fréquences de 15 minutes en heures de pointe, 20 à 30 mn en heures creuses.
13 – SNCF/RER : 800 m, Métro : 500 m, Tram : 400 m.