

30
MARS
2026

AVIS

Redynamiser l'accès au logement en Île-de-France



**AVIS N°
2026-03**

Redynamiser l'accès au logement en Île-de-France

Avis n° 2026-03

présenté au nom de la Commission Habitat et politique de la ville par Géraldine CARBONELL, rapporteure et présidée par Philippe LE GALL

30 mars 2026

La présidente
Valérie MULLER



Cet avis a été adopté :
Suffrages exprimés : 158
Pour : 135
Contre : 2
Abstentions : 21
Ne prend pas part au vote : 0

- Constitution du 27 octobre 1946 et Constitution du 4 octobre 1958 (le logement un des fondamentaux de notre République, une condition nécessaire au développement de l'individu et de sa famille. cf. intro et contexte),
- La loi BESSON du 31 mai 1990 stipule ainsi que « garantir le droit au logement constitue un devoir de solidarité pour l'ensemble de la nation »,
- Enfin, ce droit acquiert une valeur juridique dont l'Etat est garant depuis la loi du Droit Au Logement Opposable, dite loi « DALO » du 5 mars 2007,
- Loi n° 2013-61 du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social, dite loi DUFLOT,
- Loi n° 2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles (MAPTAM),
- La loi n° 2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République (NOTRe),
- Loi n°2015-1776 du 28 décembre 2015 relative à l'adaptation de la société au vieillissement, dite loi ASV,
- Loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, dite loi ÉLAN,
- Loi n° 2021-1104, 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets (Climat et Résilience), application à partir de 2022-2025 (DPE),
- Loi n° 2022-1158 « mesures d'urgence pour la protection du pouvoir d'achat » (IRL, APL),
- Loi n° 2023-668 du 27 juillet 2023 vis-à-vis de l'occupation illicite,
- Loi n° 2024-322 du 9 avril 2024 visant à l'accélération et à la simplification de la rénovation de l'habitat dégradé et des grandes opérations d'aménagement,
- Loi n° 2024-1039 du 19 novembre 2024 visant à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale,
- Loi n° 2025-541 du 16 juin 2025 visant à faciliter la transformation des bureaux et autres bâtiments en logements,
- Schéma régional de l'Habitat et de l'Hébergement (SRHH) 2024-2030 – 30 avril 2024 (arrêté préfectoral du 7 mai 2024),
- Schéma directeur environnemental de la Région Île-de-France entré en vigueur le 13 juin 2025,

- Délibération n° CR 2023-39 du Conseil régional d'Île-de-France - Saisine de l'État pour un choc de décentralisation en Île-de-France, adoptée le 20 septembre 2023,
- Les délibérations du Conseil régional d'Île-de-France relative, notamment :
 - aux 100 Quartiers innovants et écologiques (QIE),
 - aux initiatives d'urbanisme transitoire, à la mobilisation du foncier, reconquête des friches franciliennes,
 - à la production de logements accessibles (LLI et BRS) et d'aide aux Franciliens (étudiants, jeunes, soignants...),
 - à la Création de logements en bail réel solidaire (BRS) dédiés à l'accession à la propriété ou à son maintien dans le cadre de copropriétés en difficulté sous label régional »,
 - à la Garantie immobilière solidaire : faciliter l'accès au crédit des Franciliens présentant un risque aggravé de santé,
 - à la Région solidaire : « construction de pensions de familles et mobilisation de logements supplémentaires pour les femmes victimes de violence, de 10.000 logements pour les infirmières et les aides-soignants,
 - à l'ouverture d'un contingent régional pour logement des enseignants,
 - aux Aides aux copropriétés en difficulté et accompagnement de leur rénovation thermique : « ayant préalablement fait l'objet d'une labellisation régionale (CDSR) »,
 - à la Politique de la ville et renouvellement urbain,

Les travaux du Ceser, notamment :

- Les avis :
 - 2017 – Habitat du futur - CCVHPV
 - 2017 – Projet de Schéma régional de l'habitat et de l'hébergement (SRHH) - CCVHPV
 - 2021 – Concilier l'objectif du zéro artificialisation nette (ZAN) avec les objectifs de production de logements du SDRIF : les problématiques - CCVHPV
 - 2023 – Le diagnostic de performance énergétique (DPE), contraintes et opportunités pour le marché résidentiel locatif privé et public ? - CCVHPV
 - 2023 – Comment concilier l'objectif du zéro artificialisation nette (ZAN) avec les objectifs de production de logements du SDRIF ? Phase 2 : préconisations - CCVHPV
 - -2018-2024 – Projet de SDRIF-E – CAT

- 2022 – Projet de Plan de protection, de résistance et d'adaptation de la Région Île-de-France face au changement climatique (PRACC) – CETE
 - 2023 – Logement étudiant en IDF : urgence et ambitions à l'horizon 2028 – CEFER
 - 2023 – Projet de Plan régional santé environnement 4 (PRSE4) – CSHS
 - 2023 – Projet de Plan régional de la qualité de l'air (PROA) 2022-2028 – CETE
 - 2024-2025 – Plan des mobilités en Île-de-France, CPER 2021-2027 (avenant portant volet mobilités) ...
- **Les contributions des commissions :**
 - Commission Agriculture, ruralité et espaces naturels – mai 2025,
 - Commission Education, formation, enseignement et recherche sur le logement étudiant et la scolarisation d'enfants mal logés – mai 2025,
 - Commission Transports et mobilités – juil. 2025,
 - Commission Aménagement du territoire sur la répartition de l'offre de logements et services sur l'ensemble de l'IDF – juil. 2025,
 - Commission Tourisme sur la captation de logements à usage touristique - juin 2025,
 - Commission Environnement, et transition énergétique – juin 2025,
 - Commission Emploi sur le lien emploi-logement et besoin en logement par bassins d'emploi – oct. 2025,
 - Commission Santé, handicap et solidarité – mai 2025,
 - **Ayant auditionné ou rencontré :**
 - Monsieur Jean-Philippe DUGOIN-CLEMENT, 4ème vice-président du Conseil régional en chargé du Logement, de l'Aménagement durable du territoire et du SDRIFE,
 - Monsieur Jacques FRIGGIT, membre associé de l'Inspection générale de l'Environnement et du Développement durable (IGEDD),
 - Madame Anne-Claire DAVY, Chargée de projet Habitat et modes de vie, Institut Paris Region - Département Habitat et Société,
 - Monsieur Emmanuel TROUILLARD, Chargé d'études, Institut Paris Region - Département Habitat et Société,
 - Monsieur Luc GUIBARD, responsable de la Cellule technique de réflexion et d'aide à la décision des CAF d'Île-de-France (Ctrad),
 - Monsieur David RODRIGUES, juriste, Consommation Logement et Cadre de Vie (CLCV),
 - Monsieur Jean-Jacques PEROT, Président, Association pour l'Accès au Garanties Locatives APAGL – Groupe Action Logement,
 - Monsieur Jérôme DRUNAT, Directeur général, Association pour l'Accès au Garanties Locatives APAGL – Groupe Action Logement,
 - Madame Isabelle REY LEFEVRE, journaliste,
 - Madame Catherine SABBAH, Déléguée générale, Institut des Hautes Etudes pour l'Action dans le Logement (IDHEAL),
 - Monsieur Henri BUZY-CAZAUX, expert du monde immobilier,
 - Monsieur Laurent BRESSON, directeur, DRIHL
 - Monsieur Olivier PRINCIVALLE, président, FNAIM Grand Paris,
 - Monsieur Laurent GIROMETTI, Directeur général, EPA Marne,

Considérant

- Le logement est :
 - Un bien atypique et spécifique, à la fois personnel, dans sa fonction protectrice, émancipatrice, et collectif, en s'intégrant dans un vaste écosystème en lien direct avec l'emploi, les services, les mobilités, le cadre de vie, la vie sociale ;
 - À la croisée de nombreuses politiques publiques : L'urbanisme, la santé, l'éducation, les transports, l'écologie, le patrimoine, le développement économique et tant d'autres ;
 - Avant tout un des fondamentaux de notre République, inscrit en préambule de la constitution du 27 octobre 1946, conservé dans la constitution du 4 octobre 1958 en vigueur, en ce qu'il s'agit d'une condition nécessaire au développement de l'individu et de sa famille ;
- La loi BESSON du 31 mai 1990 stipule ainsi que « garantir le droit au logement constitue un devoir de solidarité pour l'ensemble de la nation ». Et que ce droit acquiert une valeur juridique dont l'Etat est garant depuis la loi du Droit Au Logement Opposable, dite loi « DALO » du 5 mars 2007 et est appliqué dans le respect d'un autre droit à valeur constitutionnelle le droit de propriété ;
- Force est de constater que ce droit est de plus en plus en difficile à assurer en France, et plus particulièrement en Île-de-France ;
 - Aujourd'hui 1,3 millions de personnes mal logées ou sans logement [1] (suroccupation, habitat indigne, hébergement chez un tiers ou en structure d'hébergement ou logement, abri de fortune ...) et près de 3 millions de franciliens en grande fragilité vis-à-vis du logement (taux d'effort excessif, difficulté à se chauffer, charges excessives...);
 - Le doublement de la demande de logement social en Île-de-France qui est passée de 410 000 à 888 000 demandeurs entre 2010 et 2024. Que cette explosion de la demande est consécutive à l'augmentation du prix des logements privés décorrélée des revenus des ménages [2] puisque « Entre 2002 et 2020, les loyers du parc privé ont augmenté de 56% et les prix de l'immobilier de 185%, quand les revenus des franciliens ne progressaient que de 33% » ;
- Les difficultés accrues pour les Franciliens d'accéder à un logement ou de s'y maintenir ;
- Le logement privé représente en Île-de-France 75% du parc résidentiel, vis-à-vis du logement social qui couvre les 25% restant ;

[1] 1,3 million de personnes victimes du mal-logement en Île-de-France <https://www.fondationpourlelogement.fr/1-3-million-de-personnes-victimes-du-mal-logement-en-île-de-france/>

[2] <https://www.institutparisregion.fr/nos-travaux/publications/vivre-a-letroit-en-île-de-france/>

<https://www.institutparisregion.fr/nos-travaux/publications/de-plus-en-plus-de-franciliens-attendent-un-logement-social-qui-sont-les-demandeurs/>

- Aussi, l'accès au logement privé apparaît aujourd'hui comme un enjeu majeur de cohésion sociale, d'attractivité économique et de soutenabilité du développement francilien ;
- La crise sociale se conjuguent à une crise économique, mettant à mal nombre d'entreprises, que ce soit par la défaillance d'entreprise du secteur de l'immobilier ou par des difficultés de recrutement pour d'autres. D'autant plus que l'Île-de-France présente le 1^{er} bassin d'emploi européen avec de nombreux sièges d'entreprises ou d'administrations² et reste un pôle d'attraction majeur ;
- L'Île-de-France compte aujourd'hui environ 12,45 millions d'habitants (au 1^{er} janvier 2025) ; la région reste la plus peuplée et la plus dense de France, avec près de 19% de la population nationale sur 2% du territoire :
 - Malgré un ralentissement de la croissance démographique ces dernières années, celle-ci reste positive (+0,4%) portée notamment par un solde naturel (nombre de naissances/nombres de décès) et un solde migratoire avec le reste du monde, équivalant à l'accueil de près de 40 000 habitants supplémentaires par an [3],
 - Cette croissance est néanmoins sélective avec une sur-représentation des ménages cadres et en parallèle des ménages modestes [4]
 - La structure familiale francilienne évolue : baisse des naissances, progression des familles monoparentales, vieillissement,
 - La forte hétérogénéité des revenus des Franciliens,
- Le développement de l'offre de logement est insuffisant ;
- Le parc de logements francilien se distingue à l'échelle nationale par son ampleur, son ancienneté et sa forte hétérogénéité territoriale :
 - En 2022, il comptait environ **6,2 millions** de logements, dont :
 - **85,6% de résidences principales,**
 - **10,2% de logements vacants,**
 - **4,2% de résidences secondaires.**

Cette structuration reflète une région fortement urbanisée, où les mécanismes d'évolution du parc diffèrent sensiblement des autres régions françaises.

- Le parc privé (74% des ménages franciliens) représente 4 millions de résidences principales, dont 1,4 millions de locataires et 2,5 millions de propriétaires occupants ;

[3] Insee mars 2025 : En 2024, 152 700 bébés sont nés dans la région. La baisse des naissances se poursuit, mais moins fortement qu'en 2023. En 2024, 79 200 personnes sont décédées. Les décès augmentent légèrement, après trois années consécutives de baisse. L'excédent naturel de l'Île-de-France s'établit à +73 500. Il diminue chaque année depuis 10 ans, à l'exception de l'année 2021. Il est néanmoins plus de quatre fois supérieur à l'excédent naturel de la France entière et demeure le moteur de la croissance démographique francilienne, tandis que le solde migratoire est négatif (- 53 100).

[4] <https://www.insee.fr/fr/statistiques/8391704>

- Une prédominance très marquée de l'habitat collectif : L'Île-de-France est avant tout une région de logements collectifs : 73,9 % des résidences principales sont des appartements, contre un peu plus d'un tiers en province. Cette spécificité est le résultat d'une urbanisation ancienne et dense, concentrée autour de Paris et de la petite couronne. À l'inverse, le logement individuel reste minoritaire à l'échelle régionale, même s'il constitue une part importante du paysage résidentiel en grande couronne, où les formes d'habitat sont plus étalées et les logements plus spacieux ;
- Une forte disparité géographique du parc [5] qui traduit la coexistence de marchés locaux très contrastés, allant de zones hyper-tendues à Paris à des secteurs plus détendus, parfois en déclin, dans certaines parties de la grande couronne ;
- Un parc très ancien marqué par différentes périodes de construction qui :
 - Implique que la rénovation énergétique, l'adaptation au vieillissement et la remise aux normes constituent des enjeux majeurs dans toute l'Île-de-France variables selon la localisation des logements ;
 - Met en évidence une construction neuve trop limitée voire en nette baisse pour renouveler le parc immobilier [6];
- Le parc se renouvelle faiblement par des logements neufs majoritairement collectifs, concentrés près des transports (notamment autour des gares du Grand Paris), et souvent de petite taille : les logements récents comptent davantage de T1-T2 que dans les périodes antérieures. Cette dynamique ne suffit pas à compenser l'ancienneté générale du parc ni à répondre aux besoins croissants liés aux évolutions démographiques, et à la production de logements devant à la fois répondre à des objectifs quantitatifs et qualitatifs de sorte à contribuer à une mixité sociale, fonctionnelle et générationnelle ;
- Si une relance inédite de la construction de logement avait permis de dépasser ces objectifs sur la période 2016-2019 avec des autorisations de construction en moyenne de 90 000 logements par an qui s'est poursuivie pour la période 2020-2023 avec en moyenne 71 000 autorisations par an, celle-ci s'est effondrée après 2022 pour atteindre 56 500 autorisations en 2023 et 53 200 autorisations en 2024 : crise sanitaire de 2020, guerre en Ukraine...
- La captation des résidences principales locatives pour d'autres usages,
- Le décrochage entre les revenus des ménages et le coût du logement,
- L'instabilité politique et institutionnelle, la succession de lois sectorielles et peu articulées entre elles,
- La multiplicité de dispositifs ciblés sur certains publics ou territoires,
- Le recentrage financier de l'Etat qui réduit certains leviers d'action,
- Le morcellement de la compétence logement au niveau régional,

[5] À Paris, le parc est presque exclusivement collectif, très dense (Environ 2,1 millions d'habitants, avec une densité de 20 000 habitants/km)² et composé de logements de petite taille. Près de 39 % des résidences principales ont moins de 40 m².

En petite couronne (Près de 3 millions de logements), on trouve un parc mixte, associant grands ensembles de l'après-guerre, immeubles collectifs récents, copropriétés anciennes et quelques poches de pavillonnaire.

En grande couronne (2,8 millions logements), la structure est plus pavillonnaire, avec une proportion importante de logements de grande taille : environ 27 % des logements dépassent les 100 m².

[6] De novembre 2024 à octobre 2025, 374 133 logements ont été autorisés à la construction, soit 11,0 % de moins que la moyenne des cinq années précédentes, alors que l'objectif de la production annuelle de logements est une hausse de 30 % (EPFIF).

- Le marché privé de logement atone et livré à lui-même : ralentissement des transactions, perte de dynamisme du marché, évolution des prix, besoins de réhabilitation, copropriétés dégradées, enjeux de rénovation énergétique, besoins en services publics et transports, multipropriété et biais monopolistique,
- La compétence logement est partagée entre différents acteurs, notamment :
 - L'action de l'Etat pour mobiliser et sécuriser le parc privé : intermédiation locative, aides de l'Anah, lutte contre l'habitat indigne, requalification des copropriétés dégradées,
 - Les objectifs de constructions de la Loi du Grand Paris, repris dans le SDRIF-E à hauteur de 70.000 logements [7] par an, dont 2/3 abordables (sociaux et intermédiaires),
 - L'action de la Région : aménagement (mobilisation du foncier et des friches via l'EPFIF, SDRIF-E, 100 Quartiers innovants et écologiques), logement privé (copropriétés dégradées labélisées et accompagnement de leur rénovation thermique, bail réel solidaire BRS, garantie immobilière solidaire, logement des jeunes, étudiants, enseignants, soignants...), politique de la ville (NPRU),
 - L'action des différents partenaires : CRHH, Alliance pour le logement, Action Logement, Institut Paris Région...

[7] - 28 000 logements pour l'accueil de nouveaux arrivants et les décohabitations,
- 25 000 logements pour l'amélioration des conditions de logement et du cadre des franciliens,
- 17 000 logements pour la compensation de la disparition de logements – démolitions, changements d'usage...

Emet l'avis suivant

Recommandation 1 : Relancer l'aménagement du territoire

Le CESER préconise que la Région :

- Mobilise la **Conférence Territoriale de l'Action Publique (CTAP)** afin de fédérer les élus autour d'un « **pacte régional pour le logement** »,
- Développe les **Opérations d'Intérêt Régional (OIR)** et les partenariats avec les aménageurs existants.

Recommandation 2 :

Redonner confiance et l'envie d'investir aux bailleurs privés

Le CESER préconise que la Région étudie la possibilité de mettre en place une garantie locative régionale pour les publics ne relevant pas de VISALE (exemple la fonction publique, les travailleurs indépendants, professions libérales...) sur le modèle de la mutuelle régionale de santé.

Recommandation 3 :

Préserver le parc de résidences principales et privées

Le CESER préconise que la Région crée un dispositif régional d'intermédiation locative sur le modèle de Loc'Avantage.

Recommandation 4 :

Favoriser le développement de l'offre de logement privé

Le CESER préconise que la Région :

- Se dote d'un fonds régional d'intervention en faveur de la transformation des bureaux en logement,
- Finance l'Union Régionale des Conseils d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement (URCAUE),
- Relance le dispositif « Reconquérir les friches franciliennes ».

Recommandation 5 : Préserver le pouvoir d'habiter

Le CESER préconise que la Région :

- Intervienne auprès de l'Etat en faveur :
 - du maintien de l'encadrement des loyers,
 - de la restauration d'une APL (Aide personnalisée au logement) accession régionale sous condition de zonage,
- Relance la garantie immobilière « solidaire » régionale,
- Maintienne ses financements en faveur de l'accession sociale à la propriété via le bail réel solidaire (social et intermédiaire) et des logements locatifs intermédiaires.

Recommandation 6 : Promouvoir les nouvelles manières d'habiter

Le CESER préconise que la Région crée un guichet unique avec un site internet « Île-de-France Logement » favorisant la mise en relation pour :

- Les travaux, mettant en relation particuliers et professionnels du bâtiment labellisés, avec un rôle pour la Région de tiers de confiance (sur le modèle du dispositif « Coach Copro » de l'Agence Parisienne du Climat),
- Les aides et dispositifs existants (Colocation solidaire ou intergénérationnelle...).

Recommandation 7 : Assurer le financement du transfert de la compétence logement

Le CESER préconise que l'État finance le transfert de la compétence logement.



SOMMAIRE

Introduction et contexte

1. Le contexte Francilien

1.1 Des besoins en logement pour répondre à la dynamique démographique

1.2 Le développement d'une offre insuffisante

1.3 La captation du parc existant pour d'autres usages que la résidence principale locative

1.4 Le décrochage entre les revenus des ménages et le coût du logement

2. Les freins

2.1 Une instabilité politique et institutionnelle préjudiciable

2.2 Une succession de lois sectorielles, peu articulées entre elles

2.3 Une multiplicité de dispositifs ciblés sur certains publics ou territoires

2.4 Un recentrage financier de l'État qui réduit certains leviers d'action

2.5 Une compétence logement morcelée au niveau régional

2.6 Un marché privé atone et livré à lui-même

3. Les opportunités

3.1 L'action nationale : des dispositifs structurants pour mobiliser et sécuriser le parc privé

3.2 L'action régionale

3.3 Un réseau partenarial

4. Les pistes pour favoriser l'accès au logement privé en Île-de-France

4.1 Relancer l'aménagement du territoire

4.2 Redonner confiance et envie d'investir aux bailleurs privés

4.3 Préserver le parc de résidences principales privées

4.4 Favoriser le développement de l'offre de logement privé

4.5 Préserver le pouvoir d'habiter

4.6 Promouvoir de nouvelles manières d'habiter

Introduction

Le logement est un bien atypique et spécifique, à la fois personnel, dans sa fonction protectrice, émancipatrice, et collectif, en s'intégrant dans un vaste écosystème en lien direct avec l'emploi, les services, les mobilités, le cadre de vie, la vie sociale.

En ce sens, il est à la croisée de nombreuses politiques publiques : L'urbanisme, la santé, l'éducation, les transports, l'écologie, le patrimoine, le développement économique et tant d'autres.

C'est avant tout un des fondamentaux de notre république, inscrit en préambule de la constitution du 27 octobre 1946, conservé dans la constitution du 4 octobre 1958 en vigueur, en ce qu'il s'agit d'une condition nécessaire au développement de l'individu et de sa famille.

La loi BESSON du 31 mai 1990 stipule ainsi que « **garantir le droit au logement constitue un devoir de solidarité pour l'ensemble de la nation** ». Enfin, ce droit acquiert une valeur juridique dont l'Etat est garant depuis la loi du Droit Au Logement Opposable, dite loi « DALO » du 5 mars 2007.

Ce droit est appliqué dans le respect d'un autre droit à valeur constitutionnelle le droit de propriété.

Au-delà de l'esprit de la loi et des déclarations d'intention, force est de constater que ce droit est de plus en plus en difficulté à assurer en France, et plus particulièrement en Île-de-France.

Le dernier rapport (octobre 2025) de la Fondation pour le logement, dans sa synthèse régionale [1], qui s'appuie sur des données statistiques [2], ne cesse d'alerter sur une situation qui se dégrade, recensant **aujourd'hui 1,3 millions de personnes mal logées ou sans logement** (suroccupation, habitat indigne, hébergement chez un tiers ou en structure d'hébergement ou logement, abri de fortune...) et près de 3 millions de Franciliens en grande fragilité vis-à-vis du logement (taux d'effort excessif, difficulté à se chauffer, charges excessives...).

Ces chiffres mettent en évidence les difficultés accrues pour les Franciliens d'accéder à un logement ou de s'y maintenir.

Autre révélateur de cette crise, le doublement de la demande de logement social en Île-de-France qui est passée de 410 000 à 888 000 demandeurs entre 2010 et 2024.

Dans une note publiée en novembre 2023, intitulée « De plus en plus de franciliens attendent un logement social: qui sont les demandeurs? », l'Institut Paris Région (IPR) démontre que cette explosion de la demande est consécutive à l'augmentation du prix des logements privés décorrélée des revenus des ménages.

[1] 1,3 million de personnes victimes du mal-logement en Île-de-France <https://www.fondationpourlelogement.fr/1-3-million-de-personnes-victimes-du-mal-logement-en-île-de-france/>

[2] <https://www.institutparisregion.fr/nos-travaux/publications/vivre-a-letroit-en-île-de-france/>

<https://www.institutparisregion.fr/nos-travaux/publications/de-plus-en-plus-de-franciliens-attendent-un-logement-social-qui-sont-les-demandeurs/>

75%

du parc résidentiel, vis-à-vis du logement social qui couvre les 25% restant.

«Entre 2002 et 2020, les loyers du parc privé ont augmenté de 56% et les prix de l'immobilier de 185%, quand les revenus des Franciliens ne progressaient que de 33%».

Or, le logement privé représente en Île-de-France 75% du parc résidentiel, vis-à-vis du logement social qui couvre les 25% restant.

En Île-de-France, le parc social représente environ un quart des résidences principales (1,39 million de logements sociaux au 1er janvier 2024) et joue un rôle majeur dans l'accès au logement, notamment des ménages populaires.

Face à l'explosion de la demande, conjuguée à un ralentissement de la production d'une offre sociale, ce parc est soumis à une forte tension avec un taux de rotation en baisse et des attributions qui ont chuté à moins de 10% (60 000 attributions en 2024 pour 888 000 demandeurs) et une concurrence accrue entre les demandeurs.

Malgré la publication de nombreux rapports (parlementaires, universitaires, institutionnels...), les difficultés d'accès au logement s'aggravent et la crise sociale se conjuguent à une crise économique, mettant à mal nombre d'entreprises, que ce soit par la défaillance d'entreprise du secteur de l'immobilier ou par des difficultés de recrutement pour d'autres.

D'autant plus que l'Île-de-France présente le 1er bassin d'emploi européen avec de nombreux sièges d'entreprises ou d'administrations et reste un pôle d'attraction majeur.

Aussi, l'accès au logement privé apparaît aujourd'hui comme un enjeu majeur de cohésion sociale, d'attractivité économique et de soutenabilité du développement francilien.

Si les raisons de cette crise du logement sont multifactorielles, à la fois conjoncturelles et structurelles et relèvent des spécificités régionales conjuguées à des facteurs exogènes (tels que la politique nationale ou des crises internationales – Covid, guerre en Ukraine...), **ce rapport, après avoir présenté les éléments de contexte, examinera quels sont les principaux freins, et quelles pourraient être les solutions préconisations à même de redynamiser l'accès au logement privé.**



PARTIE

01.

1. Le contexte francilien [3]

Le contexte propre à l'Île-de-France a fait l'objet d'un diagnostic détaillé lors de l'élaboration du premier schéma régional de l'habitat et de l'hébergement (SRHH), adopté en juillet 2015. Ce constat a été actualisé lors de l'adoption du nouveau SRHH le 30 avril 2024 pour la période 2024-2030.

Le **SRHH** est un document stratégique visant à assurer la cohérence et l'efficacité des politiques publiques de l'habitat et de l'hébergement. Il est élaboré au sein du comité régional de l'habitat et l'hébergement (CRHH) d'Île-de-France, instance de concertation et de suivi, coprésidée par le préfet de région et la présidente du conseil régional, composée de 5 collèges représentatifs des acteurs de ce secteur (représentants de l'État, des collectivités territoriales, représentants des associations intervenant dans les domaines du logement, de l'immobilier, de la construction ainsi que des représentants d'usagers).

Si le contexte a changé depuis le premier SRHH de 2015, notamment sous l'effet de la crise sanitaire, de la montée des enjeux environnementaux et de nouvelles aspirations résidentielles, le diagnostic reste largement inchangé.

Le contexte francilien du logement est donc structuré autour :

- Des besoins en logement qui restent forts (1.1),
- Le développement de l'offre insuffisante (1.2),
- La captation du parc privé existant pour d'autres usages (1.3),
- Le décrochage entre l'évolution des revenus des ménages et l'évolution du coût du logement (1.4),
- De circonstances économiques (1.5).

Ces constats, réaffirmés dans la version 2024-2030 du SRHH témoignent de la persistance d'un déséquilibre structurel entre l'offre et la demande. Ils doivent toutefois être nuancés au regard des disparités internes de la région du fait de contrastes socio-économiques entre Paris, la petite couronne et la grande couronne et de l'hétérogénéité du parc de logements francilien.

[3] Estimation INSEE au 1er janvier 2022 : 1- La population en Île-de-France Paris : 2 117 700, Hauts-de-Seine : 1 637 100, Val-d'Oise : 1 266 500, Yvelines : 1 457 300, Essonne : 1 312 400, Seine-Saint-Denis : 1 673 600, Seine-et-Marne : 1 444 400, Val-de-Marne : 1 420 400

1.1 Des besoins en logement pour répondre à la dynamique démographique

Contexte socio-démographiques récentes (chiffres clés)

L'Île-de-France compte aujourd'hui environ **12,45 millions d'habitants** (au 1er janvier 2025). La région reste la plus peuplée et la plus dense de France, avec près de 19% de la population nationale sur 2% du territoire.

Malgré un ralentissement de la croissance démographique ces dernières années, celle-ci reste positive (+0,4%) portée notamment par un solde naturel (nombre de naissances/nombres de décès) et un solde migratoire avec le reste du monde, équivalant à l'accueil de près de 40 000 habitants supplémentaires par an. [4]

Cette croissance est néanmoins sélective avec une sur-représentation des ménages de cadres et en parallèle des ménages modestes. [5]

Par ailleurs, la structure familiale évolue : la part des ménages d'une seule personne et la part des familles monoparentales ont augmenté. Ces transformations structurent fortement la demande :

- **La baisse des naissances et ses conséquences sur la demande à moyen terme**

La baisse durable de la natalité en Île-de-France modifie la pyramide des âges et le rythme de renouvellement des ménages. Si, à court terme, elle pèse moins que le phénomène d'individualisation des ménages (décohabitations, séparations), à moyen – long terme, elle devrait conduire à un ralentissement de la demande de grands logements familiaux, à un besoin accru de logements de petites et moyennes tailles ;

- **La progression des familles monoparentales une demande spécifique et vulnérable**

En 2024, près d'une famille sur cinq est monoparentale, environ 19,5%.

Celles-ci (le plus souvent à la charge d'une mère) ont des taux de pauvreté et des difficultés d'accès au logement plus élevés : elles représentent une part importante des ménages en situation de fragilité face au logement (taux d'effort élevé, risque d'expulsion, sur occupation...). Au niveau régional, la part des enfants vivant dans une famille monoparentale est plus élevée en centre d'agglomération. La crise du logement affecte plus particulièrement ces ménages.

[4] Insee mars 2025 : En 2024, 152 700 bébés sont nés dans la région. La baisse des naissances se poursuit, mais moins fortement qu'en 2023. En 2024, 79 200 personnes sont décédées. Les décès augmentent légèrement, après trois années consécutives de baisse. L'excédent naturel de l'Île-de-France s'établit à +73 500. Il diminue chaque année depuis 10 ans, à l'exception de l'année 2021. Il est néanmoins plus de quatre fois supérieur à l'excédent naturel de la France entière et demeure le moteur de la croissance démographique francilienne, tandis que le solde migratoire est négatif (-53 100). 3

[5] <https://www.insee.fr/fr/statistiques/8391704>

- **Le vieillissement de la population**

Même si l'Île-de-France devrait rester à l'horizon 2035, la région la plus jeune de France, la part des 65 ans et plus devrait augmenter sensiblement. L'IPR prévoit qu'en 2035 près de 2,3 millions de Franciliens auront 65 ans et plus (environ 18% de la population régionale contre 15% aujourd'hui), et que la tranche des 75 ans et plus deviendrait proportionnellement plus importante au sein des seniors. Ce vieillissement entraînerait des conséquences directes sur la demande en logements adaptés. [6]

Les principales conséquences de ces évolutions pour le parc de logement et les politiques publiques seront :

- Des besoins d'une offre de logement financièrement accessible,
- Des besoins de diversification des typologies avec notamment des logements de petites tailles ou modulables,
- L'adaptation du parc existant au vieillissement de la population,
- Des besoins de logements accessibles,
- La demande de services à domicile, de services de proximité et de transports adaptés.

- **Une forte hétérogénéité de revenus**

L'Île-de-France est la région la plus riche de France en termes de niveau de vie : le niveau de vie médian y atteint **2 100 € par mois et par unité de consommation**, un montant supérieur à toutes les autres régions. Cette situation s'explique notamment par la forte présence d'emplois qualifiés et de cadres.

Cependant, la région est aussi celle où les **inégalités de revenus sont les plus marquées**. Trois départements – **Paris, Hauts-de-Seine, Yvelines** – figurent parmi les plus aisés du pays, tandis que la **Seine-Saint-Denis** présente le niveau de vie médian le plus faible. Les écarts se retrouvent également entre communes et au sein même des quartiers, notamment dans les **quartiers prioritaires de la politique de la ville**, où vit une part importante de ménages modestes.

L'Île-de-France concentre, par ailleurs, une grande proportion de ménages très aisés : près de **43 % du top 1 % des plus hauts revenus** réside dans la région. Cette concentration renforce les contrastes internes, d'autant que les inégalités se retrouvent aussi au sein des ménages, avec un écart notable de revenus d'activité entre femmes et hommes (Institut Paris Région).

Enfin, malgré un niveau de salaire élevé (salaire net médian : **2 640 €** en équivalent temps plein), le pouvoir d'achat réel des salariés franciliens a diminué récemment sous l'effet de l'inflation (INSEE). [7]

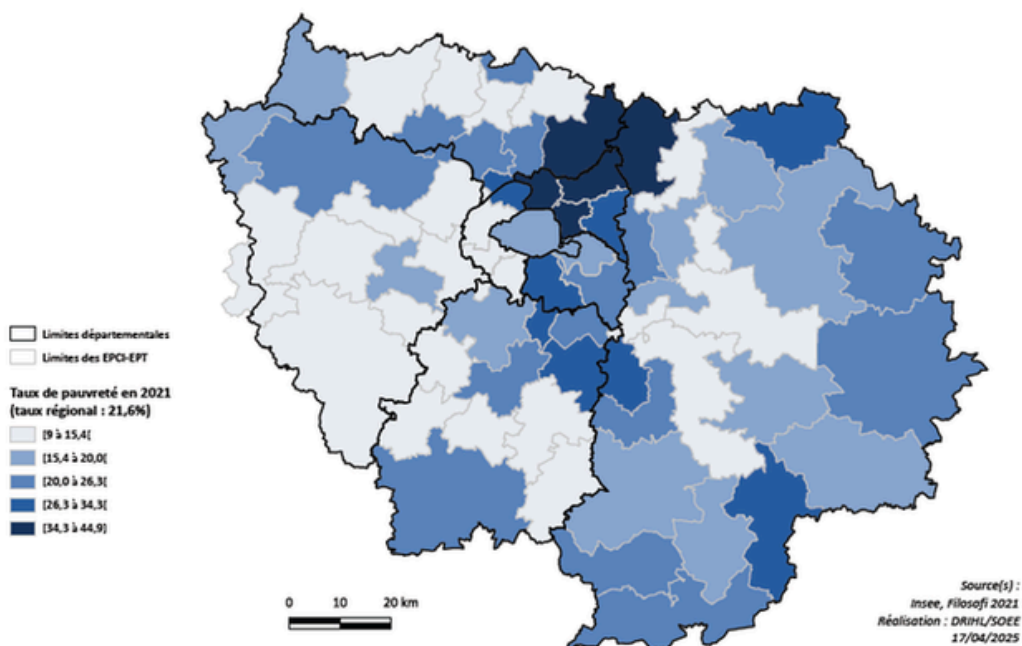
Ces écarts de revenus se retrouvent au niveau du logement, avec 21,6% des locataires du parc privé vivant sous le seuil de pauvreté, plus de 20% en situation de suroccupation et 130 000 ménages qui sont dans un logement du parc privé potentiellement indigne (PPPI, ANAH 2018).

[6] <https://www.institutparisregion.fr/societe-et-habitat/lile-de-france-au-prisme-du-vieillissement/>

[7] <https://www.insee.fr/fr/statistiques/8319737>

Insee Flash Île-de-France n°98 - janvier 2025 - En Île-de-France, une baisse du pouvoir d'achat des salaires du secteur privé entre 2021 et 2023, notamment pour les cadres

Taux de pauvreté des ménages locataires du parc privé (Indicateur de contexte n°2)



1.2 Le développement d'une offre insuffisante

Les caractéristiques du parc francilien (de l'urbanité à la ruralité) [8-9]

Le parc de logements francilien se distingue à l'échelle nationale par son ampleur, son ancienneté et sa forte hétérogénéité territoriale.

En 2022, il comptait environ 6,2 millions de logements, dont :

- 85,6% de résidences principales,
- 10,2% de logements vacants,
- 4,2% de résidences secondaires.

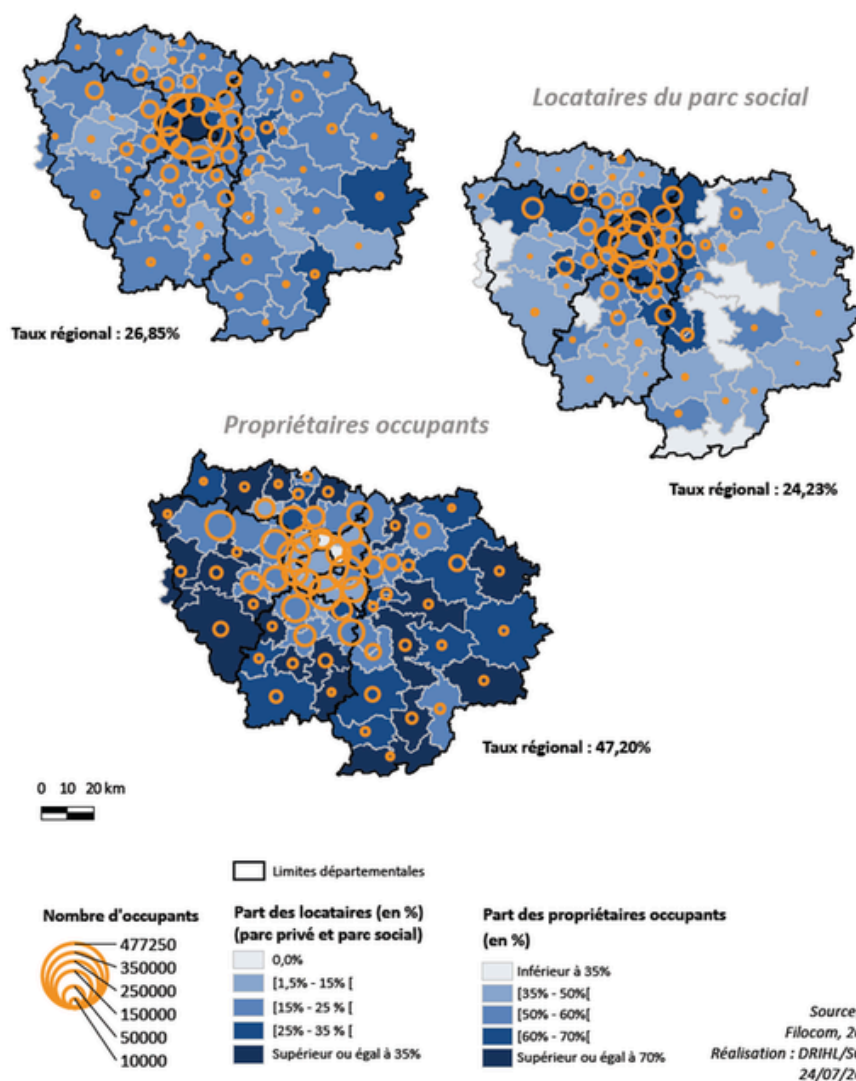
Cette structuration reflète une région fortement urbanisée, où les mécanismes d'évolution du parc diffèrent sensiblement des autres régions françaises.

Le parc privé (74% des ménages franciliens) représente 4 millions de résidences principales, dont 1,4 millions de locataires et 2,5 millions de propriétaires occupants.

[8] <https://www.prefectures-regions.gouv.fr/Île-de-France/Region-et-institutions/Portrait-de-la-region/Chiffres-cles/Les-chiffres-de-la-region-Île-de-France/Territoire-et-population/#:~:text=Chiffres%20cl%C3%A9s%20du,carrefour%20multiculturel%20majeur> mise à jour septembre 2025

[9] Environ 5,8 millions de logements recensés dans la région. Près de 3 millions de logements en petite couronne, contre 2,8 millions en grande couronne. Des espaces naturels préservés : Plus de 50 % de la région est constituée d'espaces agricoles et forestiers, notamment dans les Yvelines et la Seine-et-Marne.

Répartition des occupants dans le parc des résidences principales



- **Une prédominance très marquée de l'habitat collectif**

L'Île-de-France est avant tout une région de logements collectifs : **73,9 % des résidences principales sont des appartements**, contre un peu plus d'un tiers en province. Cette spécificité est le résultat d'une urbanisation ancienne et dense, concentrée autour de Paris et de la petite couronne. À l'inverse, le logement individuel reste minoritaire à l'échelle régionale, même s'il constitue une part importante du paysage résidentiel en grande couronne, où les formes d'habitat sont plus étalées et les logements plus spacieux.

- **Une forte disparité géographique dans la composition du parc [10]**

La structure du parc varie considérablement selon la localisation [11] :

- **À Paris**, le parc est presque exclusivement collectif, très dense (Environ 2,1 millions d'habitants, avec une densité de 20 000 habitants/km)² et composé de logements de petite taille. Près de 39 % des résidences principales ont moins de 40 m² ;

[10] Densité : Environ 1 025 habitants/km², contre une moyenne nationale de 122 habitants/km

[11] Une forte disparité géographique dans la composition du parc[1]

La structure du parc varie considérablement selon la localisation[2] :

-À Paris, le parc est presque exclusivement collectif, très dense (Environ 2,1 millions d'habitants, avec une densité de 20 000 habitants/km)² et composé de logements de petite taille. Près de 39 % des résidences principales ont moins de 40 m² ;

-En petite couronne (Près de 3 millions de logements), on trouve un parc mixte, associant grands ensembles de l'après-guerre, immeubles collectifs récents, copropriétés anciennes et quelques poches de pavillonnaire ;

- **En petite couronne** (Près de 3 millions de logements), on trouve un parc mixte, associant grands ensembles de l'après-guerre, immeubles collectifs récents, copropriétés anciennes et quelques poches de pavillonnaire ;
- **En grande couronne** (2,8 millions logements), la structure est plus pavillonnaire, avec une proportion importante de logements de grande taille : environ 27 % des logements dépassent les 100 m².

Cette diversité traduit la coexistence de marchés locaux très contrastés, allant de zones hyper-tendues à Paris à des secteurs plus détendus, parfois en déclin, dans certaines parties de la grande couronne.

- **Un parc très ancien, marqué par différentes périodes de construction**

L'un des traits déterminants du parc francilien est son ancienneté.

- **Plus de 75 % des résidences principales ont été construites avant 1990**, ce qui signifie que la majorité du parc précède l'ère des normes thermiques modernes notamment en lien avec l'exposition au réchauffement climatique ;
- **À Paris**, près d'un logement sur deux a été construit avant 1946, et une part très faible du parc est postérieure aux années 1990 ;
- **En grande couronne**, à l'inverse, les constructions sont plus récentes, reflétant les grandes phases de suburbanisation des décennies 1970-2000.



La rénovation énergétique, l'adaptation au vieillissement et la remise aux normes constituent donc des enjeux majeurs dans toute l'Île-de-France variables selon la localisation des logements.

- **Une construction neuve trop limitée voire en nette baisse pour renouveler le parc immobilier [12]**

Le renouvellement du parc est faible : les logements construits après 2010 représentent une part limitée du total régional. Les logements neufs sont majoritairement **collectifs**, concentrés près des transports (notamment autour des gares du Grand Paris), et souvent de **petite taille** : les logements récents comptent davantage de T1-T2 que dans les périodes antérieures.

Cette dynamique ne suffit pas à compenser l'ancienneté générale du parc ni à répondre aux besoins croissants liés aux évolutions démographiques, et à la production de logements devant à la fois répondre à des objectifs quantitatifs et qualitatifs de sorte à contribuer à une mixité sociale, fonctionnelle et générationnelle.

Afin de répondre aux besoins de la population, la loi du Grand Paris, reprise dans le SDRIF-E (schéma directeur de la région Île-de-France environnemental) fixe un objectif de production de 70 000 logements par an, dont deux tiers abordables (sociaux et intermédiaires).

[12] De novembre 2024 à octobre 2025, 374 133 logements ont été autorisés à la construction, soit 11,0 % de moins que la moyenne des cinq années précédentes, alors que l'objectif de la production annuelle de logements est une hausse de 30 % (EPFIF).

3 éléments chiffrés correspondent à cet objectif :

- L'accueil de nouveaux arrivants et les décohabitations (28 000 logements),
- L'amélioration des conditions de logement et du cadre des franciliens (25 000 logements),
- La compensation de la disparition de logements – démolitions, changements d'usage... (17 000 logements).

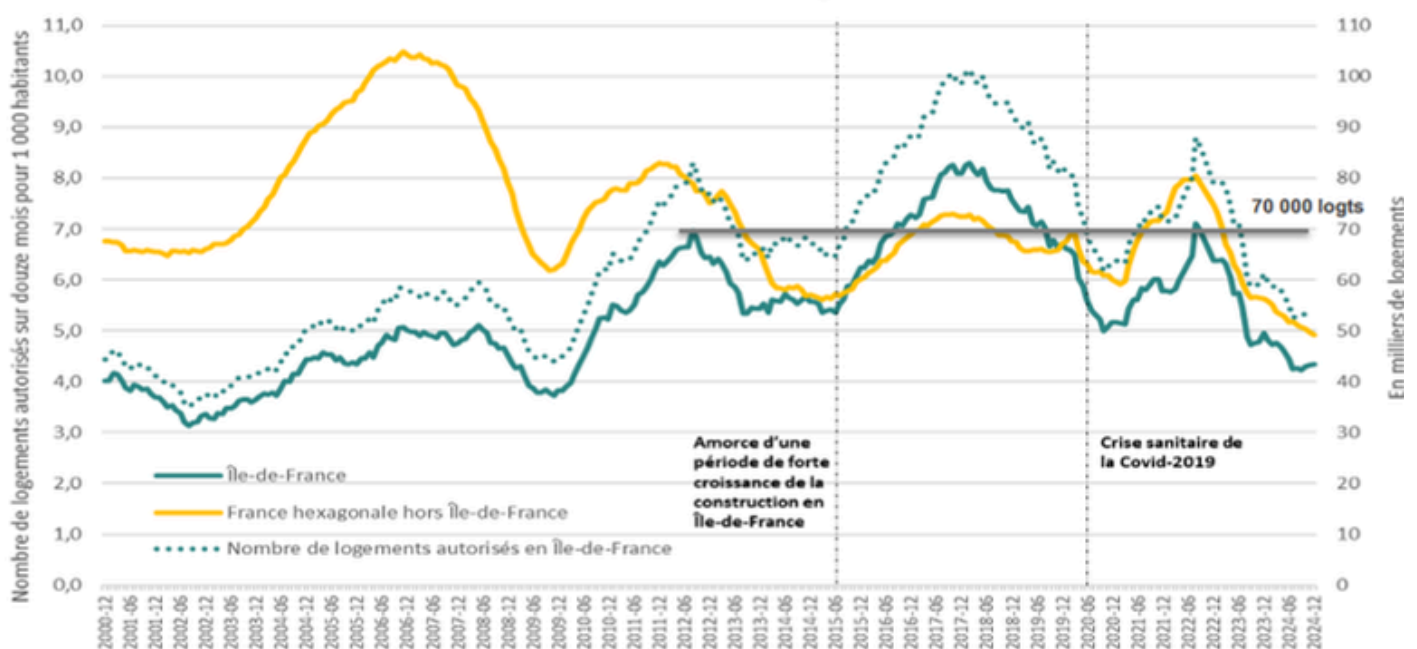
Si une relance inédite de la construction de logement avait permis de dépasser ces objectifs sur la période 2016-2019 avec des autorisations de construction en moyenne de 90 000 logements par an qui s'est poursuivie pour la période 2020-2023 avec en moyenne 71 000 autorisations par an, celle-ci s'est effondrée après 2022 pour atteindre 56 500 autorisations en 2023 et 53 200 autorisations en 2024.

En effet, la crise sanitaire de 2020 a eu de lourdes conséquences pour le secteur du BTP, qui après un arrêt brutal de son activité, dû au confinement, a subi des ralentissements dans la chaîne d'approvisionnement et des difficultés de recrutement.

La guerre en Ukraine a également entraîné une augmentation des coûts des matières premières et de l'énergie.

A quoi s'ajoute une raréfaction du foncier en zone tendue, tendant à renchérir les prix d'acquisition, le « zéro artificialisation nette » (ZAN) fermant encore davantage l'accès au foncier".

Nombre et ratio pour 1 000 habitants de logements autorisés cumulés sur douze mois en Île-de-France de décembre 2000 à décembre 2024 et en France hexagonale hors Île-de-France



Sources : SDES, Sit@del2, estimations en date réelle à fin janvier 2025 ; Calculs de L'Institut Paris Region

1.3 La captation du parc existant pour d'autres usages que la résidence principale locative

L'Institut Paris Région note une augmentation de l'inoccupation des logements, représentant 11,2 % de l'offre dont :

- 7,1 % de logements vacants et ce jusqu'à 20 % à Paris, dont seulement 1,3 % était de la vacance dite « frictionnelle » de moins de 2 ans,
- 4,1 % de résidences secondaires et locations saisonnières (246 939 logements).

Si cette situation est contrastée localement, elle est particulièrement inquiétante pour Paris.

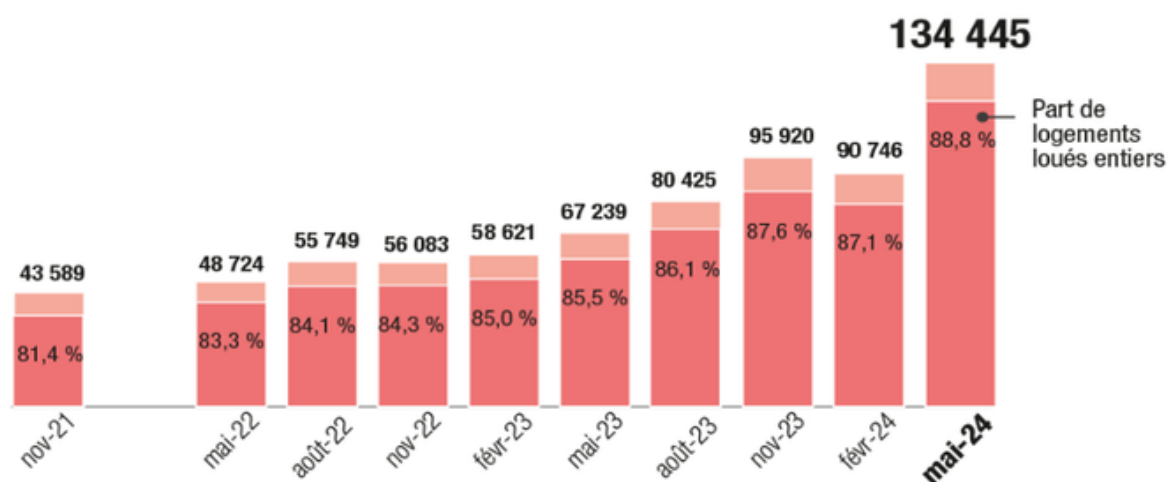
Les études de l'IPR ont démontré que le développement des plateformes de meublés touristiques (type Airbnb) a retiré de l'offre locative longue durée plus de 71 000 logements en 10 ans.

La commission Tourisme du Ceser d'Île-de-France partage ce même constat : entre 2021 et 2024, cette offre a triplé, sans commune mesure avec l'augmentation des résidences principales.

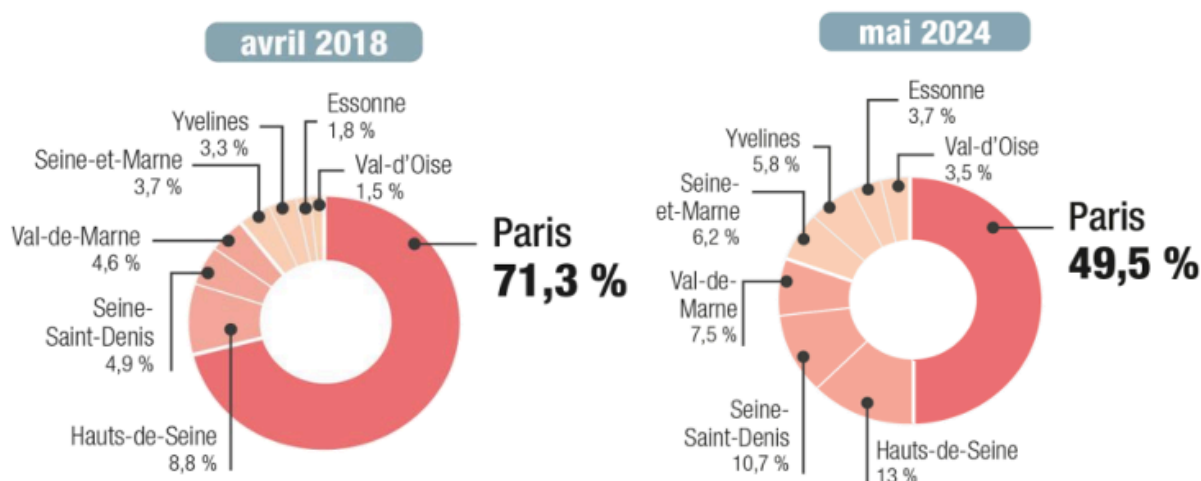
Ce triplement spectaculaire traduit :

- une professionnalisation de l'activité : un tiers des annonces émanent de multi loueurs,
- un effet d'aubaine pour les propriétaires : revenus plus élevés et absence d'obligation DPE pour les locations meublées touristiques de courte durée,
- un effet inflationniste sur les loyers, démontré par les travaux universitaires cités,
- une hausse des logements inoccupés, accentuant la tension à Paris et dans la petite couronne.

Evolution des annonces Airbnb en Île-de-France (source IPR)



Si la ville de Paris a renforcé son arsenal pour limiter le développement des locations meublées courtes durées, ce phénomène se déporte sur les villes de la petite couronne :



1.4 Le décrochage entre les revenus des ménages et le coût du logement

Le décrochage entre les revenus des ménages et le coût du logement en Île-de-France est aujourd'hui un élément central de la tension sur le marché locatif et de l'accès à la propriété.

Les analyses de l'INSEE et de l'Institut Paris Région montrent que :

- les revenus des ménages progressent plus lentement que les prix de l'immobilier. Il existe aussi de fortes disparités territoriales au sein de la région, le taux de pauvreté variant du simple au triple selon les départements. Trois d'entre eux, la Seine-Saint-Denis, le Val-d'Oise et le Val-de-Marne, font partie des plus pauvres de France métropolitaine ;
- l'effort financier des ménages franciliens pour se loger dépasse la moyenne nationale ;
- les classes moyennes sont de plus en plus exclues du marché privé.

Ce décrochage limite la solvabilité, réduit la mobilité résidentielle et augmente les demandes de logement social déjà saturé.

Sur le plan de l'achat, les travaux de J. Friggitt (IGEDD) montrent que, après une forte envolée des prix entre 2002 et 2007, les prix franciliens sont restés à un niveau très élevé par rapport au revenu par ménage, ce qui a fortement réduit le pouvoir d'achat immobilier des accédants.

Pour un primo-accédant, la durée d'emprunt nécessaire pour acheter « le même » logement s'est sensiblement allongée depuis 2000, signe d'une désolvabilisation progressive.

Sur le plan locatif, l'indice INSEE des loyers « à structure constante » a globalement évolué à un rythme proche de celui du revenu disponible moyen depuis les années 1970. Pourtant le **poids réel du loyer dans le budget** des locataires a augmenté, en partie parce que les locataires se sont paupérisés (Ces ménages ont, en moyenne, des revenus relatifs plus faibles qu'auparavant) et parce que la qualité et la taille moyenne des logements ont changé, notamment pas la hausse de la qualité des logements.

Autrement dit, même si l'indice des loyers n'a pas connu une inflation spectaculaire, la part du revenu consacrée au logement s'est accrue pour une partie importante des ménages.

La géographie francilienne accentue ce déséquilibre : les loyers élevés sont très concentrés à Paris et la petite couronne, tandis que le revenu moyen varie fortement par département et commune. Cette divergence spatiale renforce la sélectivité de l'accès au logement et creuse les inégalités territoriales.

L'INSEE analyse ainsi que seules les communes de grande couronne sont désormais accessibles aux primo-accédants, quel que soit le profil (couples avec ou sans enfant, personnes seules), là où seuls des couples sans enfant peuvent acquérir dans le centre et la petite couronne.

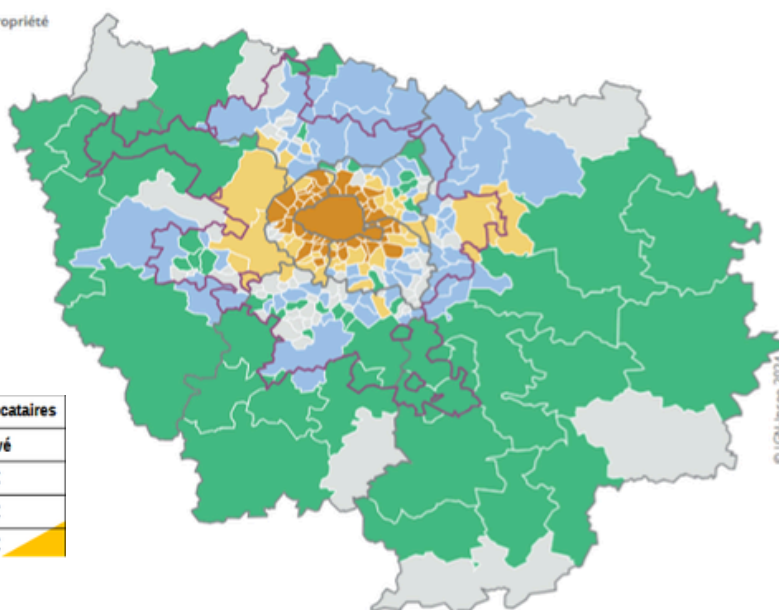
► 3. Territoires où un ménage locataire disposant du revenu médian et y résidant peut accéder à la propriété en 2019

Communes et intercommunalités accessibles à la propriété selon le profil des ménages

	Couples		Personnes seules
	Sans enfant	Avec enfant(s)	
Orange	✓	✓	✓
Jaune	✓	✓	✓
Bleu	✓	✓	✓
Vert	✓	✓	✓
Autre situation ou non diffusable			
Unité urbaine de Paris			
Départements			

Revenu médian régional des ménages locataires

	Parc social	Parc privé
Personne seule	1 600 €	1 860 €
Couple sans enfant	2 400 €	2 790 €
Couples avec enfant(s)	3 360 €	3 910 €



Lecture : selon les hypothèses retenues dans le modèle, les communes ou intercommunalités en orange sont inaccessibles à la propriété pour tous les ménages locataires qui y résident, celles en jaune sont accessibles seulement aux couples sans enfant qui y résident, celles en bleu sont accessibles aux couples avec ou sans enfant(s) qui y résident et celles en vert sont accessibles à tous les types de ménages qui y résident.

Champ : ménages locataires franciliens (hors familles monoparentales) dont la personne fiscale de référence est âgée de moins de 46 ans.

Sources : Cerema, DV3F 2017-2021 ; Insee, Filosofi 2019.

https://www.drihl.Île-de-France.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/primo-accession_en_Île-de-France_-_un_choix_restreint_de_communes_surtout_pour_les_locataires_du_parc_social.pdf

Plusieurs enseignements transversaux peuvent être dégagés :

- **Des marchés résidentiels très contrastés génèrent des pressions différenciées**

Les écarts entre Paris, la petite couronne et la grande couronne créent trois systèmes résidentiels distincts :

- **À Paris**, la rareté et la petite taille du parc exacerbent la concurrence et renchérissent les prix ;
- **En petite couronne**, la demande demeure forte, mais l'offre se heurte au manque de foncier ;
- **En grande couronne**, si les logements sont plus grands, l'attractivité dépend étroitement de la qualité des transports, des services et du dynamisme local.

Cette mosaïque territoriale complique la mise en œuvre de politiques régionales homogènes et appelle de fait une action différenciée.

- **Le renouvellement du parc est trop lent pour répondre à la demande**

Ce décalage structurel alimente les tensions sur le marché privé et renforce l'inadéquation entre l'offre et la demande.

- **La prédominance du collectif limite les capacités d'adaptation**

La structure collective du parc en zone dense limite les possibilités de transformation du bâti. De plus, cela peut freiner la réalisation de travaux lourds en copropriété, souvent difficiles à financer ou à organiser.

- **L'ancienneté du parc constitue un frein majeur à l'accès au logement**

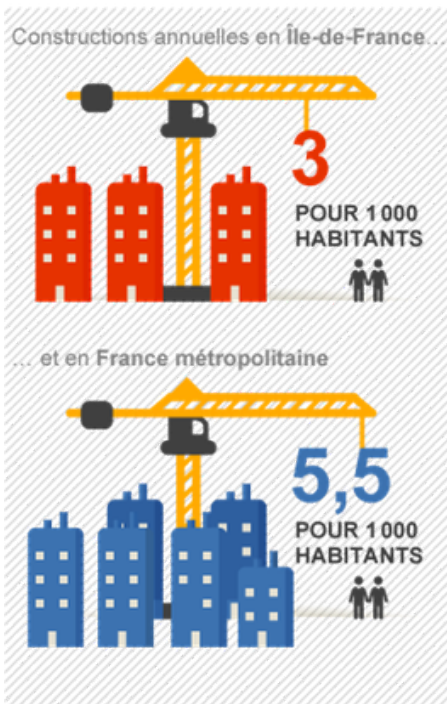
La forte proportion de logements anciens se traduit par des coûts importants de rénovation, notamment énergétique.

Pour les propriétaires bailleurs, ces coûts constituent un frein à la remise en location, voire un incitatif au retrait du marché locatif privé de longue durée. Cette logique contribue à réduire l'offre disponible dans le parc privé, surtout dans les zones où la demande est la plus forte.

- **Les enjeux énergétiques deviennent des enjeux d'accès au logement**

La rénovation énergétique, souvent coûteuse, affecte au moins provisoirement la capacité des propriétaires à louer. L'interdiction progressive des passoires thermiques renforce cette tendance : de nombreux logements anciens risquent d'être temporairement ou durablement retirés du marché locatif.

Un déficit de logement neufs...

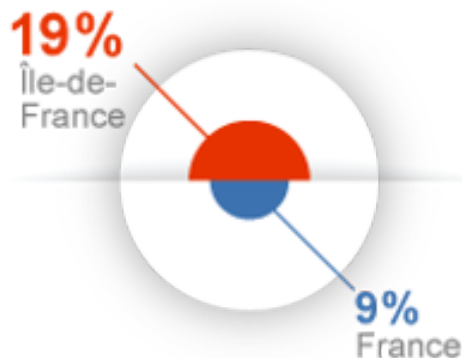


... et des conditions de logements précaires

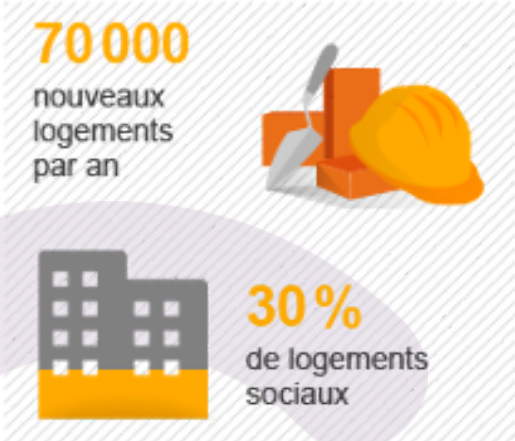
8% des ménages franciliens sont mal logés, soit plus de 1 000 000 personnes



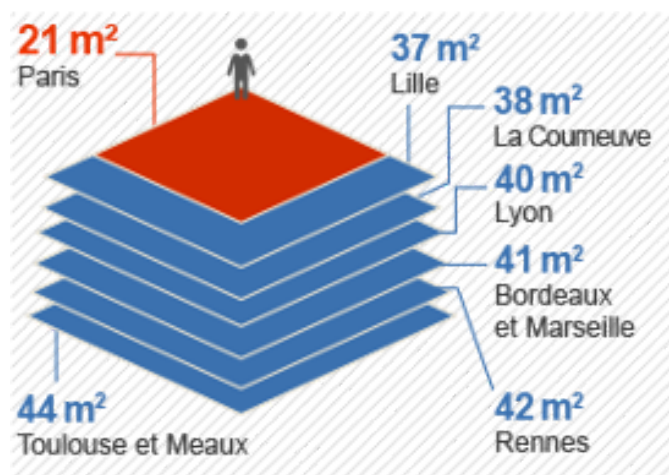
Part des logements surpeuplés



Objectifs pour 2030 *En savoir +*



Que peut-on louer avec 500 € ?





PARTIE

02.

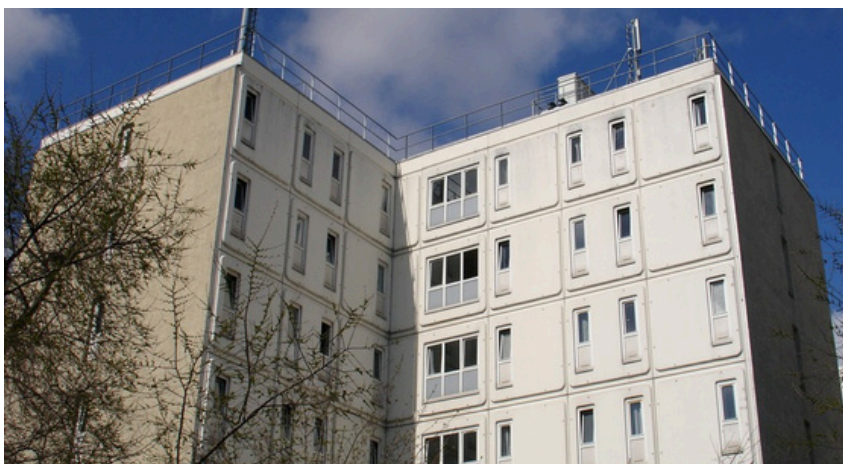
2. Les freins

L'accès au logement privé en Île-de-France se heurte aujourd'hui à un ensemble de difficultés dont les causes principales sont à la fois **structurelles** et **conjoncturelles**.

Dans ce contexte déjà tendu, plusieurs freins spécifiques viennent aggraver les déséquilibres du marché, compliquer la mobilisation du parc existant et limiter les capacités de production ou de rénovation.

Ils n'expliquent pas à eux seuls la crise du logement mais contribuent à amplifier les effets des tendances de fond précédemment décrites, en réduisant la fluidité du parc, en ralentissant des projets ou en décourageant certains propriétaires d'investir dans la location longue durée.

L'analyse de ces freins permet de mieux comprendre pourquoi les réponses publiques peinent parfois à produire leurs effets. Elle éclaire aussi les leviers à activer pour réengager une dynamique vertueuse de mobilisation, de rénovation et d'accès au logement.



2.1 Une instabilité politique et institutionnelle préjudiciable

La politique du logement relève avant tout de la compétence de l'Etat, qui définit le cadre législatif et réglementaire, fixe les orientations nationales, distribue les aides individuelles et pilote les dispositifs de soutien à la production et à la rénovation.

Ce rôle central s'inscrit dans un secteur particulièrement stratégique : selon les « Comptes du logement 2024 », le logement représente environ 11% du PIB et constitue l'un des premiers postes de dépenses des ménages.

Dans ce contexte, l'instabilité ministérielle observée ces dernières années, avec plusieurs changements de titulaires du portefeuille et des ajustements fréquents du périmètre, peut contribuer à réduire la lisibilité globale de l'action publique pour les acteurs de la chaîne du logement (collectivités, bailleurs, promoteurs, propriétaires, opérateurs).

2.2 Une succession de lois sectorielles, peu articulées entre elles

Au cours de la dernière décennie, la politique du logement a connu de nombreuses évolutions législatives et réglementaires, intervenant souvent pour répondre à des enjeux spécifiques : rénovation énergétique, lutte contre l'habitat indigne, amélioration du pouvoir d'achat, régulation des meublés touristiques, simplification de la construction ou encore transformation des bureaux en logement, requalification des friches...

Parmi les textes récents les plus structurants :

- Loi n° 2021-1104, 22 août 2021 (Climat et Résilience), application à partir de 2022-2025, (DPE)
- Loi n° 2022-1158 « mesures d'urgence pour la protection du pouvoir d'achat » (IRL, APL),
- Loi n° 2023-668 du 27 juillet 2023 vis-à-vis de l'occupation illicite,
- Loi n° 2024-322 du 9 avril 2024 visant à l'accélération et à la simplification de la rénovation de l'habitat dégradé et des grandes opérations d'aménagement,
- Loi n° 2024-1039 du 19 novembre 2024 visant à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale,
- Loi n° 2025-541 du 16 juin 2025 visant à faciliter la transformation des bureaux et autres bâtiments en logements.

Ces textes ont apporté des avancées importantes dans leurs champs respectifs. Toutefois, leur succession rapide et leur portée principalement sectorielle ont contribué à complexifier un cadre juridique parfois difficile à appréhender pour les propriétaires bailleurs, les collectivités, les promoteurs ou opérateurs de l'habitat. Ce fut le cas notamment avec la PrimRénov, dont les modalités ont été modifiées à de multiples reprises.

La Cour des comptes, dans ses récents rapports, a mis en évidence que la multiplication des réformes partielles peut nuire à la lisibilité globale, et que les ajustements fréquents sur les dispositifs existants peuvent ralentir leur appropriation et retarder leur efficacité.

Elle souligne également que, compte tenu du poids économique et social du logement, le secteur nécessiterait une approche de type programmation pluriannuelle.



Le secteur gagnerait en visibilité et en stabilité avec un cadre programmatique assurant une vision d'ensemble.

2.3 Une multiplicité de dispositifs ciblés sur certains publics ou territoires

Au cadre législatif national instable s'ajoute en Île-de-France une pluralité de réglementations locales et sectorielles.

Cette superposition crée un environnement complexe pour les propriétaires bailleurs et les opérateurs.

- **Des réglementations locales hétérogènes**

Plusieurs collectivités franciliennes ont mis en place des outils locaux visant à réguler le marché locatif, qu'il s'agisse de lutter contre l'habitat indigne ou d'encadrer certaines pratiques locatives.

Parmi les plus courants figurent :

- Le permis de louer,
- Le permis de diviser,
- Des règlements locaux de lutte contre l'habitat indigne.

Ces dispositifs poursuivent des objectifs d'intérêt public – lutter contre les marchands de sommeil, améliorer la qualité du parc, protéger les ménages modestes – mais ils créent une forte hétérogénéité territoriale, confirmée par les travaux de l'IPR.

D'une commune à l'autre, les démarches nécessaires pour louer un appartement peuvent varier et s'ajoutent aux obligations nationales.

- **Une multiplication de dispositifs nationaux ciblés sur certains publics**

A cette diversité locale s'ajoute une série de mesures nationales orientées vers des publics spécifiques :

- Pour les jeunes et les actifs en mobilité :
 - Bail mobilité,
 - Garantie VISALE,
 - Dispositifs dédiés au logement étudiants ou jeunes travailleurs,
- Pour les personnes âgées ou en perte d'autonomie :
 - Ma PrimAdapt,
 - Programme de rénovation porté par l'ANAH,
 - Aides complémentaires des caisses de retraite,
- Pour les habitants des quartiers prioritaires de la ville :
 - Programme NPRNU,
 - Contrat de ville,
 - Aides renforcées à la rénovation de l'ANAH,
 - Dispositifs fiscaux ciblés.

Si chaque dispositif répond à un objectif précis, leur accumulation crée un foisonnement de régimes particuliers, chacun avec ses critères, modalités et opérateurs.

- ➔ La superposition des règles nationales, locales et sectorielles produit plusieurs freins à la mise en location :
- Une diminution de la lisibilité du cadre réglementaire francilien,
 - Des démarches administratives multiples : Une complexité accrue en particulier pour les petits propriétaires,
 - Une incertitude quant aux obligations futures signalée par la Cour des Comptes dans ses analyses de 2021 à 2023 sur l'efficacité des politiques du logement.



© Région Île-de-France

2.4 Un recentrage financier de l'État qui réduit certains leviers d'action

Si l'État demeure un acteur central du logement, les données publiques montrent, depuis 2017, **une tendance au recentrage ou à la réduction de certains financements**, qui constitue un **facteur aggravant dans un contexte de forte tension**.

- **Des aides à la personne en baisse**

Les aides personnelles au logement (APL) ont diminué, passant d'environ 18,4 milliards d'euros en 2017 à 15,8 milliards d'euros en 2023 (Comptes du logement 2024).

Cette baisse résulte notamment :

- de la réduction forfaitaire de 5 € en 2017,
- de la mise en place de la Réduction de loyer de solidarité (RLS),
- de la réforme du calcul "en temps réel" en 2021.

Cette évolution limite la solvabilisation des ménages dans les territoires les plus chers.

- **Un recentrage des aides à l'accession et de l'investissement locatif**

L'APL accession a été supprimée au 1er janvier 2020. Parallèlement, les dispositifs d'investissement locatif (Pinel, Duflot, Scellier) ont été réduits puis éteints, le Pinel s'arrêtant fin 2024. La Cour des comptes (Rapports publics 2021 et 2022) souligne la faible efficacité de ces dispositifs et leur instabilité, ce qui fragilise l'investissement privé.

Le 23 janvier 2026, le gouvernement a lancé un nouveau plan de « Relance pour le logement », incluant plusieurs mesures, parmi lesquelles le dispositif « Jeanbrun ». Ce dernier vise à encourager l'investissement locatif privé par le biais d'incitations fiscales, sous réserve d'une mise en location d'au moins neuf ans à loyers encadrés, correspondant aux catégories très social, social ou intermédiaire et sous réserve de travaux dans l'ancien d'au moins 30% de la valeur du bien permettant d'atteindre les étiquettes DPE A ou B.

- **Une forte instabilité des aides à la rénovation**

Depuis 2020, MaPrimeRénov' et les aides à la rénovation ont été modifiées presque chaque année (barèmes, conditions, orientations). La Cour des comptes (rapport public annuel 2023) souligne que cette variabilité complexifie la planification des travaux.



MaPrimeRénov'
Mieux chez moi, mieux pour la planète

2.5 Une compétence logement morcelée au niveau régional

La politique du logement en Île-de-France se caractérise par une répartition éclatée des responsabilités, avec une pluralité d'intervenants, qui rend difficile la définition d'une stratégie unifiée et lisible, notamment pour la mobilisation du parc privé. Ce morcellement constitue un facteur aggravant dans un contexte de tension structurelle du marché.

- **Une multiplicité d'acteurs aux rôles imbriqués**

- **L'État : pivot historique et régulateur national**

L'État demeure l'acteur central de la politique du logement. Il fixe le cadre législatif et réglementaire ; pilote les aides à la personne (APL) et une partie des aides à la pierre ; définit les normes énergétiques, de décence et de rénovation ; anime les politiques nationales (MaPrimeRénov', lutte contre l'habitat indigne, régulation locative).

En Île-de-France, ce rôle est opéré par la DRIHL, qui assure la coordination régionale et le pilotage des politiques publiques en lien avec les préfetures et les opérateurs nationaux (ANAH, Action Logement, ANRU).

◦ **Les communes et intercommunalités : l'échelon opérationnel du quotidien**

Les communes et intercommunalités (EPCI et EPT) disposent de compétences structurantes :

- L'élaboration des **PLU/PLUi** ;
- La mise en œuvre des **Programmes locaux de l'habitat (PLH)** ;
- La délivrance des permis de construire ;
- La gestion des dispositifs locaux (permis de louer, lutte contre l'habitat indigne, encadrement des meublés touristiques).

Mais leur champ d'action dépend fortement de leur taille, de leurs ressources financières et techniques et de leur foncier disponible, générant une forte hétérogénéité territoriale.

◦ **Les opérateurs nationaux : des rôles techniques et financiers déterminants**

Plusieurs opérateurs nationaux interviennent directement dans le logement privé :

- **L'ANAH** : rénovation du parc ancien, lutte contre l'habitat indigne, aides aux propriétaires bailleurs ;
- **L'ANRU** : renouvellement urbain dans les QPV ;
- **La Banque des Territoires** : financement et ingénierie ;

◦ **Le cas particulier de la Métropole du Grand Paris**

La loi MAPTAM (2014), puis la loi NOTRe (2015) ont créé la Métropole du Grand Paris (MGP) avec l'ambition d'en faire un chef de file de la politique locale de l'habitat pour le périmètre parisien et la petite couronne.

La MGP devait notamment :

- élaborer un Plan métropolitain de l'habitat et de l'hébergement (PMHH) à portée obligatoire,
- coordonner les politiques locales de l'habitat,
- soutenir financièrement les actions en faveur du logement.

Conformément au dispositif législatif, l'exercice effectif de cette compétence était conditionné à l'adoption du PMHH, **qui n'a jamais été adopté**, faute de consensus entre les territoires métropolitains.



Conséquences :

- la Métropole n'exerce pas pleinement les compétences qui lui étaient destinées en matière de pilotage de l'habitat ;
- le rôle de chef de file prévu par le législateur n'a jamais pu se matérialiser ;
- la politique du logement sur le périmètre métropolitain reste déléguée aux communes et aux EPCI ou EPT, sans vision stratégique métropolitaine ;

o **La Région Île-de-France : un rôle facultatif mais stratégique**

Si le logement n'est pas une compétence obligatoire de la Région, elle joue néanmoins un rôle stratégique et opérationnel.

En effet, elle exerce une influence forte à travers des politiques de planification, de financement et d'accompagnement des projets au travers de différents leviers, notamment :

- le SDRIF-E, qui fixe les orientations d'aménagement, de sobriété foncière et d'équilibre territorial ;
- les aides financières (les Contrats d'Aménagement Régionaux – CAR, le dispositif Quartiers Innovants et Ecologiques -QIE)
- les aides financières en faveur de la rénovation énergétique, de l'adaptation du parc ou de l'hébergement étudiant ;
- l'ingénierie territoriale, souvent essentielle, pour les communes ou EPCI à faibles moyens ;
- les politiques de mobilité, étroitement liées aux choix résidentiels ;
- la compétence économique, déterminante pour le logement des actifs.



Il est à noter à ce stade que, compte tenu du morcellement des politiques publiques du logement en Île-de-France, la Région devrait jouer un rôle de coordination, d'accompagnement, de soutien et d'impulsion, un rôle essentiel pour contribuer à la mobilisation du parc privé.



Bussy Saint Georges

- **Une gouvernance fragmentée qui complique la mobilisation du parc privé**

L'addition de ces strates institutionnelles, conjuguée au non-aboutissement du PMHH, conduit à une situation où :

- Aucun échelon n'est clairement identifié comme pilote de la stratégie habitat à l'échelle francilienne avec une difficulté à se coordonner ;
- Les dispositifs sont parfois différents d'une commune ou d'une intercommunalité à l'autre, créant un paysage réglementaire hétérogène ;
- Les propriétaires, les professionnels et les investisseurs disposent d'une visibilité partielle des règles applicables ;
- Les collectivités locales peuvent se renvoyer la responsabilité du pilotage et du financement ;
- Les actions de rénovation, d'intermédiation ou de remise sur le marché du parc privé manquent d'un cadre commun, ce qui a pour conséquence un saupoudrage des aides.

La Cour des comptes, dans plusieurs rapports récents, insiste sur le fait que cette fragmentation limite l'efficacité des politiques de logement, particulièrement dans les territoires où le marché privé joue un rôle central, comme en Île-de-France.

Ce morcellement institutionnel n'est pas responsable de la crise du logement en Île-de-France, mais il en accentue certaines manifestations, notamment :

- la difficulté à coordonner une stratégie de mobilisation du parc privé ;
- la dispersion des dispositifs et aides ;
- le manque de visibilité pour les acteurs privés ;
- la difficulté à organiser une stratégie partagée de rénovation du bâti ancien ;
- la faiblesse de la réponse métropolitaine sur un périmètre pourtant très tendu.

2.6 Un marché privé atone et livré à lui-même

- **Un marché atone**

Le marché immobilier francilien montre des signes persistants d'essoufflement. Les notaires observent un **ralentissement des transactions**, des délais de vente plus longs et une contraction de la demande solvable. Les conditions de crédit, plus restrictives, limitent l'accès des primo-accédants au parc privé.

La baisse des ventes neuves enregistrée par les promoteurs, relayée par les statistiques de la FFB, reflète une **perte de dynamisme du marché** qui limite la mobilité résidentielle. Cette immobilité du parc existant freine les opportunités d'accès pour les ménages et contribue à maintenir une pression sur le marché locatif privé.

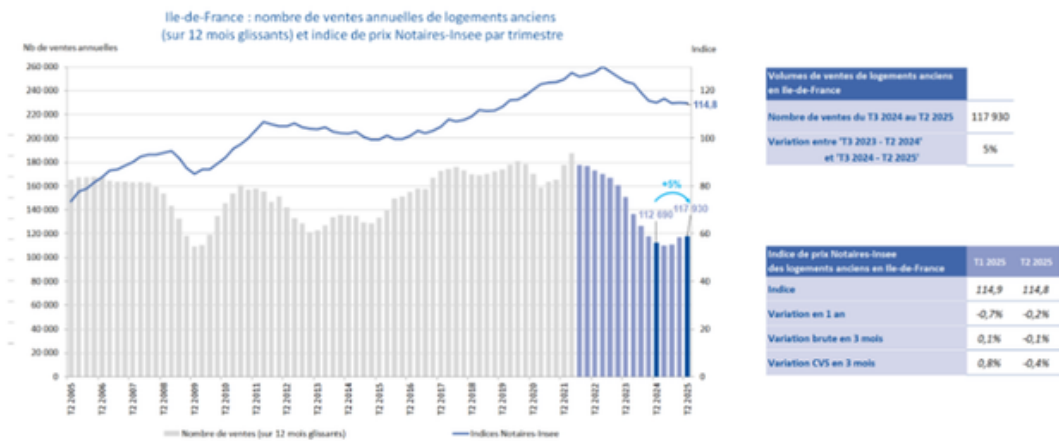
Entre 2015 et 2025, le marché immobilier francilien traverse trois cycles majeurs :

- **De 2015 à 2021**, la région connaît une phase d'expansion soutenue, portée par des taux d'intérêt historiquement bas, une forte solvabilité des ménages et une tension persistante entre une demande élevée et une production de logements insuffisante. Les prix progressent de façon continue, tandis que les volumes de transactions atteignent des niveaux particulièrement ;
- **À partir de 2021**, le retournement des conditions de financement modifie profondément la dynamique du marché. La hausse rapide des taux d'intérêt entraîne un recul marqué des transactions, touchant d'abord Paris puis l'ensemble de la région. Entre 2022 et 2023, l'activité atteint l'un de ses niveaux les plus bas depuis 2009, tandis que la demande se contracte sous l'effet de la baisse de solvabilité. La DRIEAT observe simultanément un repli des permis de construire et des mises en chantier, accentuant les contraintes pesant sur l'offre ;
- **Depuis 2024**, le marché amorce une phase de stabilisation. Une légère détente des taux contribue à une reprise progressive des volumes, mais celle-ci reste inégale selon les territoires. Paris demeure en retrait, tandis que la Grande Couronne apparaît comme le principal moteur de la reprise, en particulier sur le segment des maisons. La décennie met ainsi en évidence une fragmentation croissante des dynamiques territoriales : la capitale connaît une correction des prix, la Petite Couronne se stabilise et la Grande Couronne profite d'un regain d'attractivité renforcé par les évolutions des modes de vie (télétravail, recherche d'espace).

La structure des transactions évolue également. Les appartements dominent toujours à Paris et dans la petite couronne, mais les maisons gagnent en importance à partir de 2020. La tendance à la recherche de surfaces plus importantes et de logements individuels se confirme sur l'ensemble de la période récente. En parallèle, les nouvelles exigences réglementaires liées à la performance énergétique influencent la mise sur le marché d'une partie du parc ancien, pesant particulièrement sur l'investissement locatif. [13]

Globalement, la période 2015–2025 révèle un marché désormais plus sensible aux conditions de financement, plus fragmenté géographiquement et marqué par une transformation durable des comportements résidentiels. La reprise récente, réelle mais encore fragile, s'appuie surtout sur les territoires périphériques et les segments offrant davantage de surface et de qualité de vie.

[13]https://notairesdugrandparis.fr/fr/presse/communication-immobiliere-mensuelle/le-marche-immobilier-francilien-au-2e-trimestre-2025-et-perspectives?utm_source=chatgpt.com



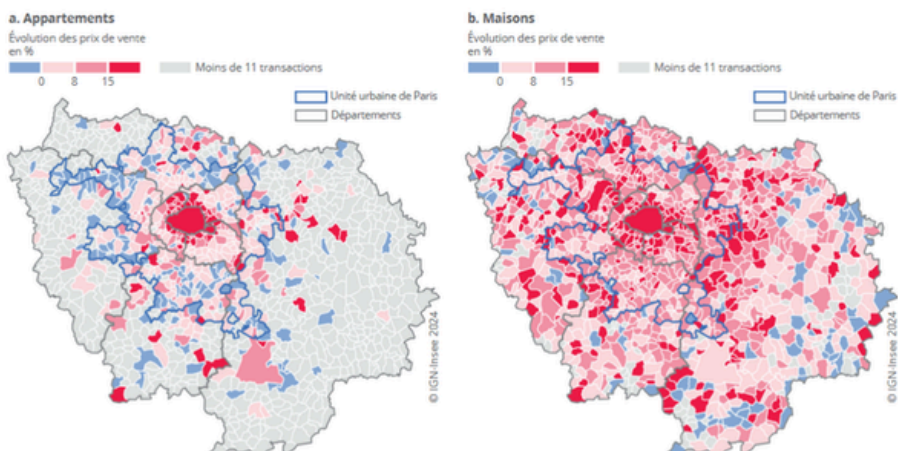
Mention obligatoire pour toute citation : Source ADSN-BIEN - Notaires du Grand Paris • www.notairesdugrandparis.fr - Twitter : @GdParisNotaires

Évolution des prix

Sur la période 2015–2025, le marché immobilier ancien en Île-de-France a émergé d'une longue phase de montée des prix pour entrer dans une période de correction et de stabilisation. Les prix, après avoir fortement augmenté, ont été soumis aux fluctuations des conditions de crédit et à la baisse de la solvabilité. Depuis 2024–2025, les indicateurs montrent un retour à une certaine stabilité, voire un léger redressement des prix, d'abord pour les appartements.

Ce rééquilibrage reflète un marché désormais plus sensible aux facteurs macro-économiques et plus fragmenté selon typologie et territoire. Pour les acteurs institutionnels ou politiques, cela souligne l'importance de suivre finement les évolutions locales, d'évaluer l'impact des taux sur l'accessibilité, et de surveiller l'équilibre offre-demande, notamment pour les logements familiaux destinés à l'achat ou à la location.

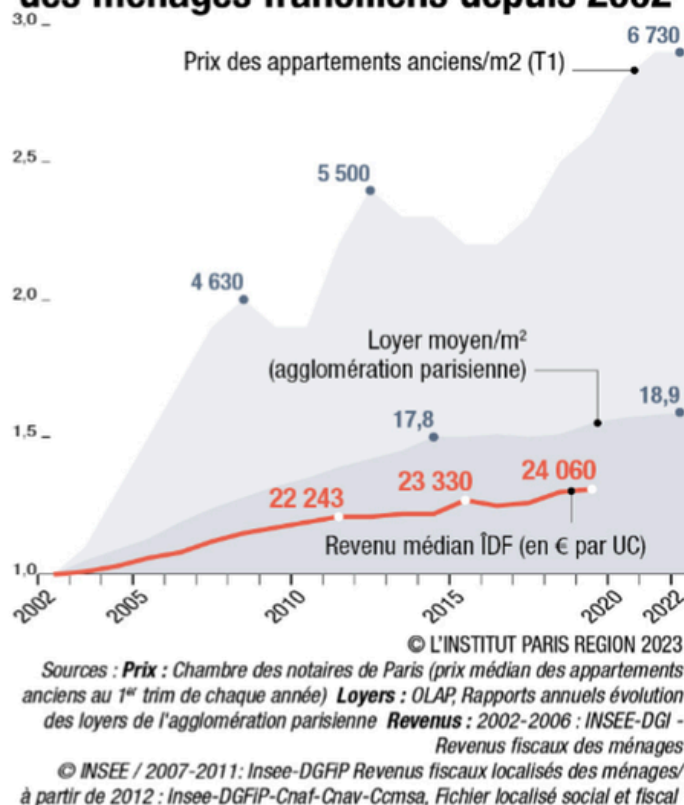
► 1. Évolution des prix de vente médians des appartements et des maisons entre 2012-2016 et 2017-2021, par commune francilienne



Lecture : entre les périodes 2012-2016 et 2017-2021, le prix médian des appartements à Fontainebleau a augmenté entre 8 et 15 %.
Champ : ensemble des mutations des appartements – hors Vef et logements de moins de 2 ans.
Source : Cerema, DV3F 2012-2021.

Lecture : entre les périodes 2012-2016 et 2017-2021, le prix médian des maisons à Fontainebleau a augmenté de moins de 8 %.
Champ : ensemble des mutations des maisons – hors Vef et logements de moins de 2 ans.
Source : Cerema, DV3F 2012-2021.

Évolutions des prix et revenus des ménages franciliens depuis 2002



https://www.drihl.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/primo-accession_en_Île-de-France_-_un_choix_restreint_de_communes_surtout_pour_les_locataires_du_parc_social.pdf

• Des besoins de réhabilitation du parc privé

Le parc résidentiel privé occupe une place majeure en Île-de-France, représentant près de 60 % des résidences principales de la région. Une partie substantielle de ce parc doit aujourd'hui faire l'objet d'interventions lourdes de remise en état, en raison d'un vieillissement structurel et d'un sous-investissement chronique dans l'entretien.

◦ Copropriétés dégradées

Les copropriétés dégradées constituent un problème spécifique et particulièrement aigu en Île-de-France. Les dernières analyses régionales menées par la **DRIHL et l'Observatoire des copropriétés (ANAH / ANIL)** montrent une forte concentration de copropriétés fragiles ou en voie de dégradation dans plusieurs territoires : Plaine Commune, Est Ensemble, Grigny 2, Cergy, ou encore certains ensembles de la Grande Couronne construits dans les années 1960-1980.

La région concentre près de **40 % des copropriétés fragiles recensées au niveau national**, un phénomène expliqué par :

- la présence d'un parc collectif ancien,
- la faiblesse des niveaux de revenus des occupants dans certains secteurs,
- le coût élevé des travaux nécessaires,
- la difficulté à mobiliser une majorité de copropriétaires pour voter des programmes de réhabilitation.

Selon l'**ANAH**, les signes les plus fréquents de dégradation incluent : impayés croissants de charges, défaut d'entretien des parties communes, pathologies de structure (façades, étanchéité), ascenseurs en panne, ou encore réseaux vieillissants. Les opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH) et les dispositifs de traitement des copropriétés dégradées (ORT, plans de sauvegarde) ont permis des avancées, mais demeurent insuffisants face à l'ampleur des besoins.

◦ Enjeux de rénovation énergétique

La transition énergétique ajoute un niveau de contrainte supplémentaire pour les logements privés franciliens. Les données de la **DRIHL** et de l'**Institut Paris Région** montrent que la région compte une proportion particulièrement élevée de logements classés F ou G (les "passoires énergétiques"), en particulier dans les immeubles collectifs anciens.

Selon l'**ANAH**, plus d'un quart des logements privés franciliens seraient concernés par une rénovation thermique d'ampleur, soit plusieurs centaines de milliers de logements. L'obligation progressive de rénovation des logements énergivores prévue par la loi "Climat et Résilience" impose un calendrier strict :

- interdiction de mise en location des logements classés G depuis 2025,
- interdiction progressive des classes F puis E dans les années suivantes.

Ces contraintes renforcent la pression sur les propriétaires bailleurs, notamment dans les zones populaires où les capacités financières sont limitées. Les dispositifs publics (MaPrimeRénov', programmes "Habiter Mieux", aides spécifiques pour les copropriétés fragiles) jouent un rôle déterminant, mais la couverture des besoins reste partielle. Les Notaires du Grand Paris observent à ce titre une **dévalorisation progressive des biens classés F ou G**, qui se traduit par des décotes de prix significatives, accentuant les difficultés financières de certains propriétaires souhaitant vendre plutôt que rénover.

La rénovation énergétique représente ainsi un défi à la croisée de plusieurs enjeux : performance climatique, maintien de l'attractivité résidentielle, préservation du pouvoir d'achat, et soutien aux copropriétés fragilisées par des coûts de travaux très élevés.



- **Un refus de l'urbanisation : NIMBY, densification mal acceptée**

L'Île-de-France est fortement contrainte par la rareté du foncier et une pression démographique constante. Selon l'Institut Paris Région [14], la densification des zones urbaines déjà bâties apparaît comme le principal levier pour produire massivement des logements sans consommer davantage de terres naturelles.

Or cette densification suscite une hostilité croissante : représentations négatives de la « densité » (peur des nuisances, de la perte d'espaces verts, de la transformation du cadre de vie) pèsent sur l'acceptabilité des projets. L'Institut Paris Région rappelle que cette perception est un obstacle à la reconstruction urbaine nécessaire.

En pratique, plusieurs effets cumulés réduisent la capacité à construire :

- **Réduction des gabarits et densités** lors des négociations locales, diminuant le nombre de logements produits par projet,
- **Allongement des délais** : recours, négociations, renégociations de permis - ce qui fragilise économiquement les projets et dissuade certains promoteurs,
- **Blocages totaux** : des projets abandonnés ou gelés, en particulier dans des zones pavillonnaires ou à forte résistance populationnelle — malgré le besoin criant de logements.

- **Les besoins en services publics et transports : un frein majeur**

La production de logements en Île-de-France reste fortement conditionnée par la capacité des territoires à offrir les services publics et infrastructures de mobilité nécessaires à l'accueil de nouveaux habitants. L'actualisation du SDRIF-E 2040, portée par la Région Île-de-France, souligne que tout développement résidentiel doit être accompagné d'équipements scolaires, de services de santé, d'espaces publics et de commerces, faute de quoi les collectivités hésitent à autoriser de nouvelles constructions. Ce besoin d'« urbanisation complète » constitue ainsi un frein structurel à la densification. [15]

Sur le volet des déplacements, Île-de-France Mobilités rappelle que la croissance résidentielle nécessite un renforcement massif du réseau de transports collectifs, déjà sous tension malgré des investissements majeurs (extensions de lignes, modernisation, Grand Paris Express). Les retards ou insuffisances locales de desserte limitent la faisabilité ou l'acceptabilité des projets immobiliers. [16] Enfin, la DRIEAT [17] souligne que les opérations d'aménagement, notamment en ZAC, doivent intégrer simultanément logements, services et mobilités, ce qui allonge les délais et complexifie la programmation. Cette interdépendance structurelle entre logement et services constitue aujourd'hui un facteur clé du ralentissement de la production francilienne.

[14] <https://www.institutparisregion.fr/nos-travaux/publications/reconcilier-densite-et-qualite-de-la-construction/>

[15] Région Île-de-France – SDRIF-E 2040

[16] <https://www.iledefrance-mobilites.fr/decouvrir/assises-financement-transport-franciliens-2024-2030>

[17] https://www.drieat.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/2407_enquete_amenageurs_bilan_2022.pdf

- **La multipropriété dans le parc privé, biais monopolistique**

La concentration de la propriété privée en Île-de-France pèse sur la fluidité du marché et l'accès au logement. Sur le plan national, l'INSEE montre qu'un quart des ménages sont propriétaires de plusieurs logements, détenant 68% du patrimoine, une concentration particulièrement marquée dans les grandes agglomérations. [18]

Parmi ces multi propriétaires, une partie, que l'on qualifie de « maxi propriétaires », possède 5 logements ou plus, à vocation diverses (logement principale, secondaire, vacant, locatif courte ou longue durée).

À Paris, analyses et diagnostics locaux confirment l'importance des portefeuilles multiples, représentant 58% de l'offre locative parisienne et pèsent sur la rotation des logements disponibles pour l'accession ou la location durable.

L'Institut Paris-Région souligne par ailleurs que la propriété est devenue un statut de plus en plus réservé aux ménages aisés en région parisienne, ce qui renforce les effets de concentration et limite l'émergence d'une accession plus large [19].

Par conséquent, la forte présence de multipropriétaires en Île-de-France contribue à raréfier l'offre à l'achat et à maintenir des tensions sur les loyers.

[18] <https://www.insee.fr/fr/statistiques/5432517?sommaire=5435421>

[19] <https://www.institutparisregion.fr/nos-travaux/publications/laccession-a-la-propriete-de-plus-en-plus-reservee-aux-menages-aises/>



PARTIE

03.

3. Les opportunités

Dans un contexte de tension durable sur le marché immobilier francilien, marqué par une inadéquation persistante entre l'offre et la demande, l'accès au logement privé constitue un enjeu central de cohésion sociale, d'attractivité économique et d'équilibre territorial.

Au-delà des freins identifiés dans le diagnostic, de nombreux dispositifs et cadres d'action offrent des opportunités concrètes pour renforcer l'accès et le maintien dans le parc privé.

Ces leviers, qu'ils soient nationaux, régionaux ou partenariaux, peuvent être mobilisés de manière coordonnée afin de maximiser leur efficacité et d'assurer une meilleure répartition territoriale de l'offre. La mobilisation combinée de ces instruments constitue un atout stratégique pour répondre aux besoins croissants des ménages franciliens.

3.1 L'action nationale : des dispositifs structurants pour mobiliser et sécuriser le parc privé

L'État dispose de plusieurs outils destinés à élargir l'offre de logements privés tout en sécurisant les bailleurs et en facilitant l'accès aux ménages prioritaires. Ces dispositifs permettent de mobiliser rapidement le parc existant, d'améliorer sa qualité et de structurer des parcours résidentiels stables.

- **L'intermédiation locative : un levier central de mobilisation du parc privé (Solibail)**

L'intermédiation locative, notamment via le dispositif Solibail, constitue un outil clé pour mobiliser le parc privé existant. Elle permet à des associations ou opérateurs agréés de louer des logements auprès de propriétaires privés et de les sous-louer à des ménages en situation de précarité ou de mobilité professionnelle. Ce mécanisme vise à sécuriser les parcours résidentiels des ménages tout en garantissant au bailleur le paiement du loyer et la gestion administrative du logement.

En Île-de-France, Solibail est géré par la DRIHL, tandis que Paris déploie son propre dispositif, « Louer Solidaire ».

Les auditions ont souligné que ces dispositifs offrent une sécurité juridique et financière aux bailleurs, mais leur déploiement reste trop lent pour constituer une véritable incitation à l'investissement privé. Ainsi, renforcer l'attractivité de l'intermédiation locative, par des incitations fiscales et une promotion en partenariat avec les élus locaux, apparaît essentiel pour favoriser une répartition équilibrée des logements mobilisés sur l'ensemble du territoire francilien. Néanmoins, il est signalé par les associations que ce dispositif était déficitaire.

- **Les aides de l'ANAH : améliorer, réguler et remettre sur le marché le parc privé**

L'Agence nationale de l'habitat (ANAH) joue un rôle structurant dans la régulation qualitative et sociale du parc privé. Ses aides visent à réhabiliter des logements anciens, améliorer leur performance énergétique et favoriser l'adaptation au vieillissement. Ces interventions répondent à des enjeux multiples : elles améliorent la qualité globale du parc privé, réduisent la précarité énergétique et sécurisent l'accès au logement pour les ménages modestes et intermédiaires.

Les principaux dispositifs incluent :

- **Ma Prime Rénov parcours accompagné**, destinée aux rénovations énergétiques globales, généralement pour des maisons individuelles ;
- **Ma Prime logement décent**, à destination des ménages aux ressources "modestes" et "très modestes", remplace deux aides de l'Anah ("Habiter Sain" et "Habiter Serein"), qui coexistaient auparavant pour lutter contre l'habitat indigne ou dégradé ;
- **Ma Prime Rénov Copropriété**, allouée aux syndicats pour des rénovations d'ensemble des immeubles ;
- **Ma Prime Rénov Propriétaires bailleurs**, ciblant la rénovation énergétique des logements destinés à la location ;
- **Ma Prime Adapt**, lancée récemment, pour adapter les logements au vieillissement et aux risques de perte d'autonomie, répondant à une forte aspiration sociale à maintenir les personnes âgées chez elles. Cette année, près de 2 000 dossiers ont été déposés.

L'ANAH propose également le dispositif **Loc'Avantage**, incitant les bailleurs à louer à des loyers inférieurs au marché en échange de déductions fiscales. Ce mécanisme permet de :

- maîtriser les loyers pour les ménages modestes ;
- améliorer la qualité et la décence du parc privé ;
- contribuer à la transition énergétique, enjeu majeur en Île-de-France où une part significative du parc est énergivore.

- **La lutte contre l’habitat indigne et la requalification des copropriétés dégradées**

Le **parc privé potentiellement indigne (PPI)** est estimé à 141 000 logements, soit 4 % du parc privé francilien de résidences principales. La coordination au niveau départemental est assurée par le **pôle départemental de lutte contre l’habitat indigne**, regroupant État, ARS, Caisses d’allocations familiales et services de justice.

Les dispositifs mobilisés comprennent :

- les aides ANAH déjà citées ;
- des aides aux collectivités ou opérateurs : Résorption de l’habitat insalubre et irrémédiable (dispositif RHI) ou Traitement de l’habitat insalubre rémissible et opérations de restauration immobilière (dispositif THIRORI) ;
- Plusieurs dispositifs portés par les collectivités territoriales : Opérations Programmées d’Amélioration de l’Habitat (OPAH), Programmes Opérationnels de Prévention et d’Accompagnement des Copropriétés (POPAC), des Programmes d’Intérêt Général (PIG), et majoritairement des Plans De Sauvegarde (PDS) ;
- le **plan gouvernemental pluriannuel pour les copropriétés dégradées (ORCOD)**, couvrant 35 sites franciliens, 207 copropriétés et environ 33 000 logements, dont 4 sites d’intérêt national (Clichy-sous-Bois, Grigny, Mantes-la-Jolie, Villepinte). L’EPFIF peut intervenir pour un portage foncier significatif (acquisition, expropriation). Les ORCOD interviennent dans des copropriétés dégradées, touchées par des problèmes de gestion et d’entretien, avec pour objectifs la restauration de la qualité des immeubles, la sécurisation des occupants et le retour de logements sur le marché à loyers encadrés.

Ces dispositifs nationaux sont complémentaires à l’intermédiation locative et à la rénovation énergétique, permettant de mobiliser rapidement l’offre existante et de structurer des parcours résidentiels stables pour les ménages modestes.

3.2 L’action régionale

La Région Île-de-France joue un rôle structurant en matière d’accès au logement privé, en intervenant sur la planification, la mobilité, la maîtrise foncière et le soutien financier au travers de compétences transversales.

Au travers de son participation aux seins de différentes instances, elle a également un rôle de coordinatrice des politiques régionales du logement.

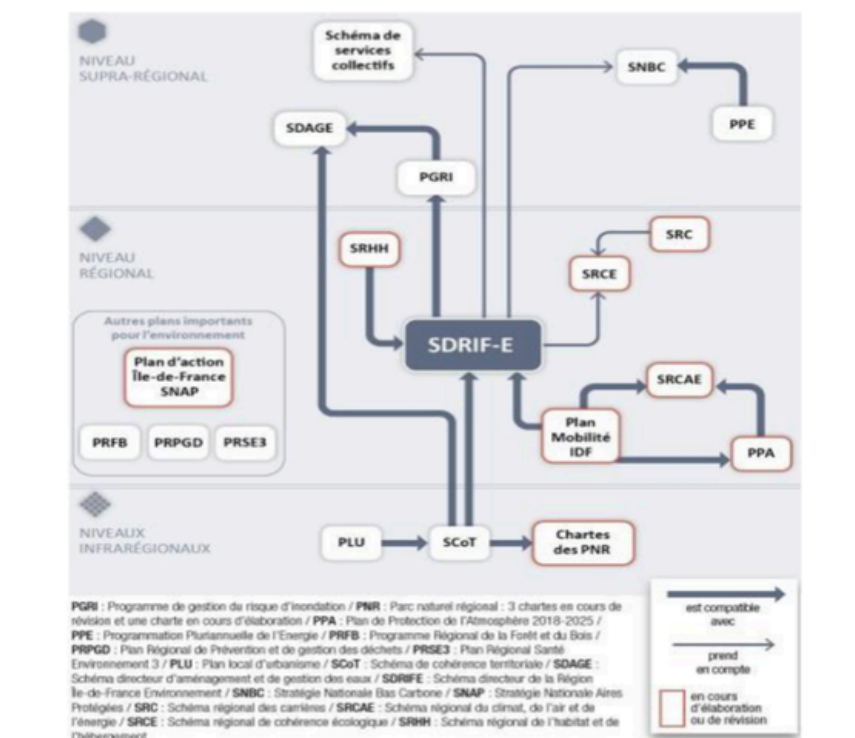
- **Le Schéma directeur de la région Île-de-France Environnemental (SDRIF-E)**

La politique du logement de la Région s’inscrit dans le cadre du Schéma Directeur de la Région Île-de-France Environnemental (SDRIF-E), qui fixe les objectifs de production de logements, de mixité sociale et de densification maîtrisée.

Le SDRIF-E affirme une stratégie de développement territorial fondée sur la sobriété foncière, la densification des centres-bourgs et des pôles de transport, et la reconquête des friches.

La Région encourage donc une occupation plus efficace du territoire, en priorisant :

- La rénovation et la transformation des bâtiments existants plutôt que la construction neuve en périphérie,
- La densification dans les pôles desservis par les transports en commun, notamment le Grand Paris Express,
- La reconversion des friches industrielles, commerciales et fonciers vacants,
- Le renouvellement urbain maîtrisé, en lien avec Île-de-France Nature et les collectivités,



- **Île-de-France Mobilités et le plan de mobilité (IDFM)**

Île-de-France Mobilités, autorité organisatrice des transports, joue un rôle clé dans la coordination entre aménagement et production de logements. Le plan de mobilité régional constitue un levier pour orienter construction neuve, rénovation et transformation de bureaux vers des secteurs bien desservis, renforçant l’accessibilité financière, la mixité sociale et la cohérence territoriale,

- **L'Établissement public foncier d'Île-de-France (EPFIF)**

La maîtrise foncière par l'EPFIF permet de limiter la spéculation et de faciliter la réalisation de programmes intégrant des logements privés abordables. Ces interventions contribuent à la création de pôles résidentiels attractifs, réduisent les inégalités territoriales et la pression sur les zones centrales,

- **Les aides au logement privé**

- **Pour le développement d'une offre nouvelle**

La Région participe au développement d'une offre de logements au travers des financements ciblés :

- Le dispositif les **Quartiers innovants et écologiques**, visant 100 quartiers et 120 000 logements ;
- Les **Contrat d'Aménagement Régional (CAR)** et les **contrats ruraux** étendus aux zones urbaines sensibles (COR), pour rénover le bâti ancien en centre-ville, financer les infrastructures et services associés aux logements (notamment pour les communes de la Petite Couronne),
- Le financement à l'**accession sociale** à la propriété via des aides aux projets Prêt Social Location-Accession (PSLA), ou le Bail Réel Solidaire (BRS),

- **Pour la transition énergétique**

La région impulse la rénovation énergétique du logement privé par le biais de plusieurs leviers :

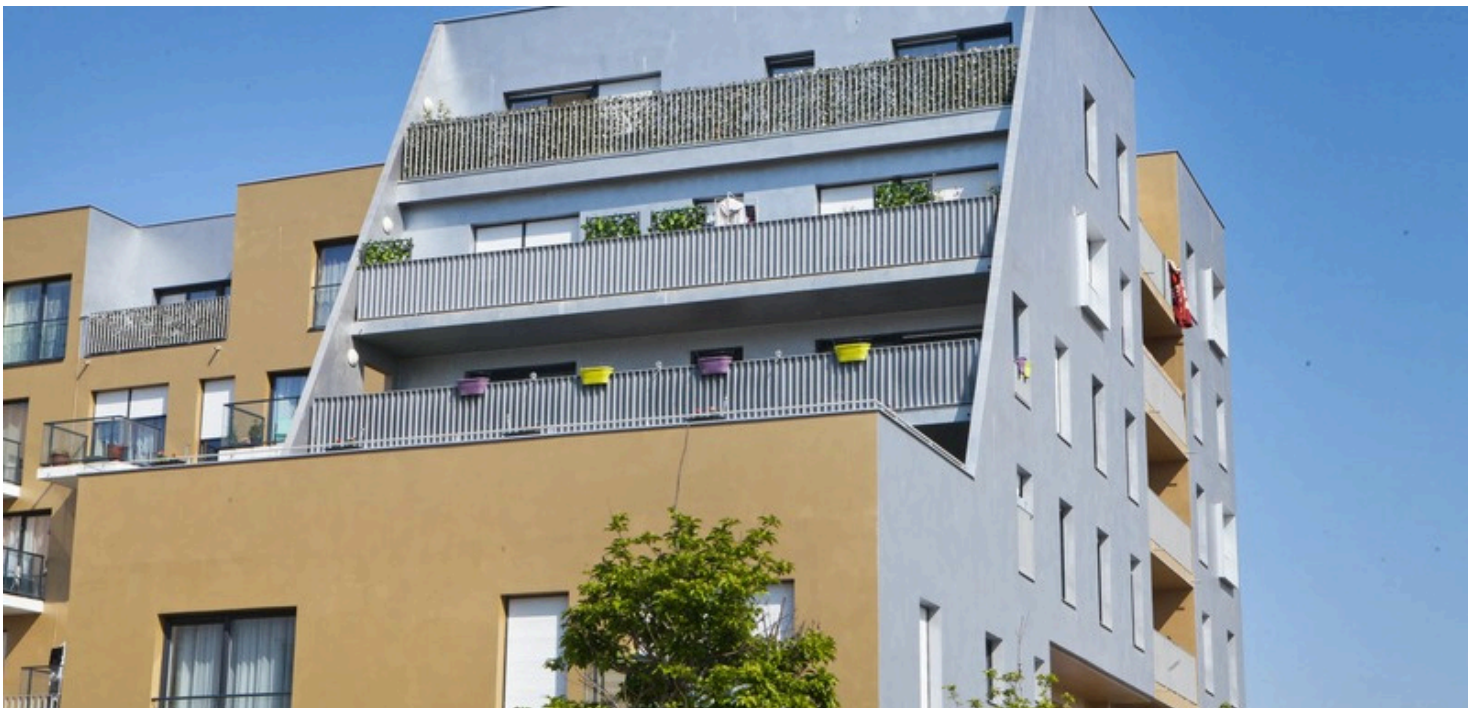
- Des appels à projets visant la rénovation globale des bâtiments,
- Des partenariats avec l'Agence régionale Énergie Air Climat (AREC) et France Rénov',
- Des incitations financières destinées aux propriétaires bailleurs souhaitant réaliser des travaux d'amélioration de la performance énergétique.

Ainsi elle contribue à la rénovation de quartiers franciliens selon différentes modalités d'intervention telles que :

- Le **dispositif CDSR** (Copropriétés en Difficulté Soutenues par la Région) a permis de rénover 5 000 logements privés en 2025, avec des aides pouvant atteindre 20 000 €/logement, pour les propriétaires occupants ou bailleurs sous conditions (plafond de ressources, loyers plafonnés...),
- Des cofinancements des **Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH)** avec l'ANAH et les EPT, ciblant les copropriétés dégradées, les passoires ou bouilloires thermiques,

- Le soutien aux **Programmes d'Intérêt Général (PIG)** et les **Plans de Sauvegarde (PDS)** pour réhabiliter les logements privés insalubres, en partenariat avec les départements et l'**Agence Régionale de Santé (ARS)**.

La Région soutient également des structures intermédiaires comme Île-de-France Énergies, fournissant conseils techniques et financements pour la rénovation énergétique des copropriétés et bâtiments résidentiels, y compris dans le parc privé.



Crédit photo : Stéphane Lagoutte - MYOP / Région Île-de-France

3.3 Un réseau partenarial

La mobilisation d'un réseau institutionnel et partenarial est essentielle pour garantir la cohérence des actions et optimiser l'accès au logement privé.

- **Le Contrat Plan Etat Région (CPER) 2021-2027**

Le volet « Aménagement durable et cohésion des territoires » doté d'un budget de 750 millions d'euros vise à réduire les disparités territoriales en soutenant des projets qui concilient développement économique, mixité sociale et préservation de l'environnement. Il met l'accent sur la sobriété foncière (recyclage des friches, zéro artificialisation nette), l'amélioration de la qualité de vie et l'accès aux services, ainsi que sur l'intégration de critères environnementaux pour accompagner la transition écologique des territoires.

- **Le Comité régional de l'habitat et de l'hébergement (CRHH)**

Instance de concertation au niveau régional de l'ensemble des acteurs intervenant dans le domaine de l'habitat et de l'hébergement, coprésidée par l'Etat et la Région.

Il a pour rôle d'organiser et d'harmoniser la politique du logement en Île-de-France en :

- Elaborant et suivant le Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (SRHH)
- Donnant des avis sur les programmes et projets de logement,
- Veillant à la cohérence des actions publiques dans la région.

Il dresse chaque année un bilan de l'action de l'Etat, de la région et des partenaires.

- **Action Logement**

Organisme paritaire gérant la PEEC (participation des employeurs à l'effort de construction), Action Logement facilite l'accès au logement privé grâce :

- la garantie des loyers VISALE (disponible pour les salariés du secteur privé des entreprises de plus de 10 salariés ou de tous les demandeurs de moins de 30 ans)
- le dispositif « Louer pour l'emploi », sécurise les bailleurs et mobilise des logements à proximité des bassins d'emploi, contribuant à l'attractivité économique, avec la possibilité de financer les travaux via un prêt à 1,5%

- **Institut Paris Région (IPR)**

Il fournit expertise et prospective, évaluant l'impact des dispositifs sur l'offre privée et la mixité sociale.

- **Alliance pour le logement :**

Fédère acteurs publics et privés. Elle n'hésite pas à interpellier les décisions régionales lorsqu'elles freinent le secteur (ex. baisse ou suspension d'aides) et joue un rôle de plaidoyer en faveur de l'économie du secteur.

Ces partenariats illustrent la nécessité d'une approche intégrée, combinant dispositifs nationaux, leviers régionaux et mobilisation d'acteurs privés pour élargir l'accès au logement et sécuriser les parcours résidentiels.



PARTIE

04.

4. LES PISTES pour favoriser l'accès au logement privé en Île-de-France

L'accès au logement privé en Île-de-France repose sur la combinaison de plusieurs leviers complémentaires : l'aménagement du territoire, la mobilisation des bailleurs privés, la préservation du parc existant, le développement de l'offre et la sécurisation du pouvoir d'habiter.

Chacun de ces axes constitue une brique essentielle pour répondre aux tensions structurelles du marché francilien, tout en garantissant un accès durable et équitable au logement pour l'ensemble des Franciliens.

4.1 Relancer l'aménagement du territoire

L'aménagement du territoire constitue un levier stratégique pour organiser la production de logements privés et favoriser la mixité sociale. Il ne s'agit pas seulement de densifier ou de construire de nouveaux logements, mais de planifier de manière prospective en intégrant mobilité, services et équipements publics. Les auditions ont souligné que l'absence de planification long terme conduit à des déséquilibres importants entre l'offre et la demande et accroît les tensions sur les loyers.

La planification territoriale doit être pensée à l'échelle régionale et intercommunale, au-delà des seules contraintes communales. Elle doit s'articuler avec les documents d'urbanisme locaux (PLU, PLH) et les schémas régionaux, notamment le SDRIF-E, afin de coordonner production de logements, infrastructures de transport et équipements publics. L'objectif est d'anticiper les besoins à horizon 10-20 ans et de déterminer les zones de développement prioritaires, en tenant compte des bassins d'emploi, des zones de forte demande locative et des capacités d'accueil des territoires.

La valorisation du foncier public constitue un levier majeur. L'État, la Région et l'EPFIF disposent de réserves foncières qui peuvent être mobilisées pour réduire le coût de production des logements et créer des quartiers mixtes intégrant logements privés abordables, services et activités économiques. L'exemple du Bail Réel Solidaire (BRS) montre qu'il est possible de dissocier le foncier du bâti pour garantir une occupation à long terme et maîtriser le coût du logement, tout en limitant la spéculation. La Région peut s'appuyer sur ces outils pour orienter la construction neuve vers des zones stratégiques et favoriser la mixité sociale.

Par ailleurs, la densification douce du tissu pavillonnaire, la reconversion de friches industrielles ou commerciales et la transformation d'immeubles inoccupés constituent des pistes efficaces pour accroître l'offre de logements privés sans augmenter l'artificialisation des sols. Ces mesures répondent à la fois à des objectifs de sobriété foncière, de transition écologique et de revitalisation des quartiers existants, en cohérence avec les orientations nationales et régionales.

C'est l'objet même du SDRIF-E, qui est le cadre de référence pour l'ensemble des acteurs de l'aménagement et du développement du territoire.

2 instances de suivi et d'évaluation ont été prévues dans le Projet d'Aménagement Régional :

- Un comité de pilotage, associant les représentants du Conseil régional, de l'Etat, du Ceser et de l'Institut Paris Région,
- La Conférence Régionale de Gouvernance de la politique de réduction de l'Artificialisation des sols (CRGA), dont les différents représentants sont prévus par la loi n° 2023-630, dite Loi ZAN.

Un 1^{er} rapport de suivi-évaluation est prévu pour 2028-2029.

Le CESER préconise que la Région :

- Mobilise la **Conférence Territoriale de l'Action Publique (CTAP)** afin de fédérer les élus autour d'un « **pacte régional pour le logement** »,
- Développe les **Opérations d'Intérêt Régional (OIR)** et les **partenariats avec les aménageurs existants**.

4.2 Redonner confiance et envie d'investir aux bailleurs privés

La mobilisation des propriétaires privés, qu'ils soient investisseurs institutionnels ou particuliers, est essentielle pour augmenter l'offre de logements privés accessibles. Or, la complexité et l'instabilité réglementaire et fiscale constituent un frein majeur. Les auditions ont souligné que la sécurisation juridique, la clarté des responsabilités et la prévisibilité des dispositifs fiscaux sont des conditions sine qua non pour encourager l'investissement.

Plusieurs pistes peuvent être explorées :

- **Clarification des compétences et gouvernance lisible** : la désignation de chefs de file territoriaux pour coordonner urbanisme et logement permet de réduire l'incertitude administrative et de renforcer la confiance des investisseurs,
- **Stabilisation et simplification des normes** : neutraliser les effets de rupture réglementaire, harmoniser les obligations techniques et urbanistiques, et réduire la multiplicité des contraintes facilite l'investissement, notamment pour les petits bailleurs,

- **Incitations fiscales ciblées** : bien que les régions disposent de peu de leviers fiscaux propres, elles peuvent valoriser des dispositifs nationaux tels que Loc'Avantages en les territorialisant et en modulant leur éligibilité selon les objectifs de mixité sociale, de localisation et de rénovation énergétique. La mise en place de mécanismes de bonus de rentabilité pour les logements à loyers abordables, inspirés de Loc'Avantages, peut rendre l'investissement locatif plus attractif,
- **Garanties locatives et sécurisation** : le développement de dispositifs tels que VISALE avec la possibilité pour la Région de se porter caution pour certaines catégories de ménages (agents publics, travailleurs indépendants) réduirait le risque perçu par les bailleurs et facilite l'accès au logement pour les populations prioritaires.

L'accompagnement à la transformation et à la rénovation des logements existants, combiné à des aides financières et techniques, complète ces mesures. Il s'agit de créer un environnement propice à l'investissement privé tout en garantissant l'accessibilité et la qualité du parc.

Le **PLF 2026** introduit un nouveau régime fiscal pour les bailleurs privés fondé sur l'amortissement fiscal et la location longue durée, reprenant partiellement la philosophie de modération des loyers sans conventionnement administratif. Cette évolution marque un passage vers un cadre fiscal unifié, pérenne et simplifié, visant à renforcer durablement l'offre locative privée. Par ailleurs, le gouvernement a annoncé, le 23 janvier 2026, un grand plan de relance pour le logement, incluant une simplification administrative pour accélérer la construction.

Le CESER préconise que la Région étudie la **possibilité de mettre en place une garantie locative régionale pour les publics ne relevant pas de VISALE** (exemple la fonction publique, les travailleurs indépendants, professions libérales...) **sur le modèle de la mutuelle régionale de santé.**

4.3 Préserver le parc de résidences principales privées

La préservation du parc de résidences principales constitue un axe essentiel pour garantir une offre durable de logements accessibles. Les auditions ont insisté sur la nécessité de limiter la vacance de longue durée, de prévenir la captation par les résidences secondaires ou touristiques et de sécuriser les parcours résidentiels.

- **Vacances de longue durée** : définir des seuils (par exemple > 2 ans) et mettre en place des politiques incitatives ou de mise en gestion temporaire peut libérer des logements pour la location durable,
- **Captation du parc vacant** : conventions de gestion ou acquisitions temporaires par des opérateurs publics ou sociaux permettent de mobiliser les logements existants pour des publics prioritaires,
- **Encadrement des locations touristiques et des résidences secondaires** : dans les zones tendues, ces mesures limitent la raréfaction du parc privé destiné aux résidents permanents.

Le CESER préconise que la Région crée un **dispositif régional d'intermédiation locative sur le modèle de Loc'Avantage**.



4.4 Favoriser le développement de l'offre de logement privé






L'accroissement de l'offre passe par la construction neuve et la valorisation du parc existant. Les auditions et expériences comparatives mettent en évidence plusieurs leviers :

- **Construction neuve** : elle doit être pensée dans une logique de sobriété foncière, en priorité autour des nœuds de transport, en intégrant mixité sociale et accessibilité financière,
- **Réhabilitation et rénovation énergétique** : la remise sur le marché de logements rénovés améliore la qualité du parc, réduit la précarité énergétique et contribue à la durabilité. L'appui de la Région dans l'ingénierie financière et technique est un facteur déterminant pour lever les obstacles aux projets privés et collectifs,

- **Transformation de bureaux et friches en logements** : elle constitue un levier de densification intelligente, mobilisant des surfaces déjà artificialisées et limitant la pression foncière,
- **Les logements locatifs intermédiaires (LLI)** : Le développement d'une offre de logements intermédiaires peut faciliter l'accès au parc privé, réduire la pression locative et favoriser les parcours résidentiels pour des ménages en mobilité,
- **Dispositifs innovants** : le bail à réhabilitation, le bail à construire, le permis de construire à double détente ou la densification douce dans les zones pavillonnaires (BIMBY) sont des instruments permettant d'augmenter l'offre sans dégrader le cadre de vie.

Mobiliser les tissus pavillonnaires

Dynamiques du pavillonnaire francilien (source MDI)

	Processus	Production 2012-2018	Enjeux
	Démolition - reconstruction de logements individuels (renouvellement)	1 200 logements / an	Impacts sur les formes urbaines, performances énergétiques
	Densification à la parcelle	800 logements / an	Densification des usages, artificialisation des sols, pression sur les réseaux, amélioration des performances énergétiques
	Division parcellaire	1 600 logements / an	
	Construction de parcelles non bâties	2 220 logements / an	Consommation d'espaces naturels agricoles ou forestiers, artificialisation des sols
	Démolition - construction d'immeubles collectifs (recyclage)	6 000 logements / an	Transformation des tissus, acceptabilité des riverains, diversification programmatique, impact sur les réseaux

Ces mesures doivent être coordonnées avec les collectivités locales et les partenaires institutionnels pour maximiser l'efficacité des opérations et garantir la pérennité des logements produits.

Le CESER préconise que la Région :

- Se dote d'un **fonds régional d'intervention en faveur de la transformation des bureaux en logement**,
- Finance l'Union Régionale des Conseils d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement (**URCAUE**),
- Relance le **dispositif « Reconquérir les friches franciliennes »**.

4.5 Préserver le pouvoir d'habiter

Au-delà de l'offre, l'accessibilité financière du logement demeure un objectif central. Les auditions ont souligné l'importance de mesures concrètes pour soutenir les ménages modestes et intermédiaires :

- **Aides financières** : remise en place d'aides de la CAF en faveur de l'accession, soutien aux ménages pour les travaux de rénovation énergétique ou l'adaptation des logements,
- **Encadrement des loyers** : dans les zones denses et tendues, il contribue à limiter l'inflation des loyers tout en garantissant la sécurité juridique des bailleurs,
- **Diagnostic du parc vacant public et privé** : identification de gisements potentiels pour augmenter l'offre accessible,
- **Formes alternatives d'habitat** : coopératives, habitat participatif et baux réels solidaires permettent de réduire le coût de l'accès au logement, sécuriser l'occupation et renforcer la mixité sociale. La Région peut accompagner leur développement via l'accès au foncier, la structuration des OFS et l'implication des collectivités dans le financement et la gouvernance.

Le CESER préconise que la Région :

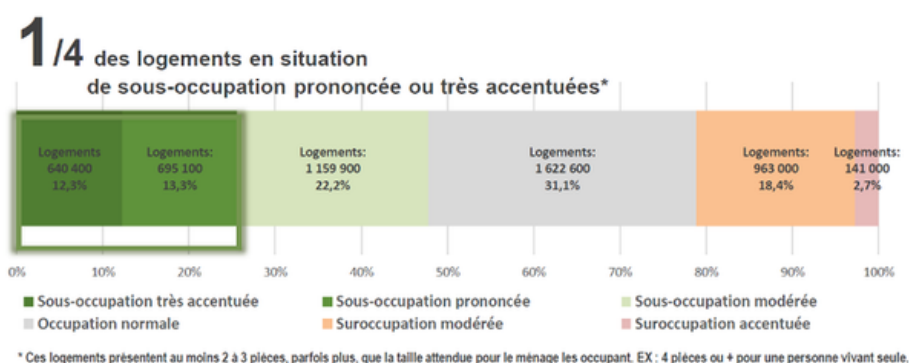
- Intervienne auprès de l'Etat en faveur :
 - du maintien de l'encadrement des loyers,
 - de la restauration d'une APL (Aide personnalisée au logement) accession régionale sous condition de zonage,
- Relance la garantie immobilière « solidaire » régionale,
- Maintienne ses financements en faveur de l'accession sociale à la propriété via le bail réel solidaire (social et intermédiaire) et des logements locatifs intermédiaires.

4.6 Promouvoir de nouvelles manières d'habiter

- La colocation intergénérationnelle

Avec vieillissement de la population, de nombreux logements deviennent sous-occupés.

L'IPR évalue ainsi à près de 25% des résidences en étant de sous-occupation très accentuée ou prononcée.



La réduction de la sous-occupation des logements permet d'optimiser l'usage du parc existant, de libérer des logements pour les ménages en attente, de limiter l'étalement urbain et de réduire les coûts liés à la construction et à la consommation énergétique.

La Région pourrait promouvoir des dispositifs tels que la colocation afin de favoriser l'accès au logement des jeunes.

- **La sobriété résidentielle** (réduire la surface habitable par personne) peut limiter la consommation énergétique du logement, améliorer l'accès au logement et renforcer la cohésion sociale.
 - **Quelques exemples :**
 - Logements modulables ou évolutifs : appartements dont les espaces peuvent s'adapter aux besoins changeants des occupants (extension ou réduction de surfaces) ;
 - Petites surfaces optimisées : studios ou T2 conçus pour maximiser l'usage fonctionnel tout en limitant les mètres carrés inutiles ;
 - Mixité des usages : intégration d'espaces partagés (buanderies, ateliers, espaces verts) pour réduire les besoins individuels en surface ;
 - Urbanisme compact : densification raisonnée pour limiter l'étalement urbain et favoriser la proximité des services et transports.

Le CESER préconise que la Région crée **un guichet unique avec un site internet « Île-de-France Logement » favorisant la mise en relation pour :**

- Les **travaux**, mettant en relation particuliers et professionnels du bâtiment labellisés, avec un rôle pour la Région de tiers de confiance (sur le modèle du dispositif « Coach Copro » de l'Agence Parisienne du Climat),
- Les **aides et dispositifs existants** (Colocation solidaire ou intergénérationnelle...).



Annexes

Annexes

Annexe 1 : Contexte légal et réglementaire.

Annexe 2 : Bibliographie.

- État.
- CAF – Caisses d’allocations familiales – d’Île-de-France, CTRAD (cellule technique de réflexion et d’aide à la décision)
- CCI – Chambre de commerce et d’industrie – Paris Île-de-France
- CESE
- CRC – Chambre régionale des comptes – Paris Île-de-France
- CRIES – Comité régional pour l’information économique et sociale – Île-de-France
- Conseil national de la refondation du logement.
- Cour des comptes
- Région Île-de-France
- DIHAL – Délégation interministérielle à l’hébergement et à l’accès au logement
- DRIETS – Direction régionale interdépartementale de l’économie, de l’emploi, du travail et des solidarités – Île-de-France
- DRIEAT – Direction régionale et interdépartementale de l’environnement, de l’aménagement et des transports – d’Île-de-France
- DRIHL – Direction régionale et interdépartementale de l’hébergement et du logement – Île-de-France
- FFB – Fédération Française du Bâtiment
- Fondation pour le logement des Défavorisés
- Fondation pour le logement des Défavorisé, France Nature Environnement Île-de-France, Fondation pour la nature et l’homme
- Forum pour l’avenir franco-allemand
- Haut-commissariat pour le droit au logement
- IDFM – Île-de-France mobilités
- IDHEAL – Institut des Hautes Etudes pour l’Action dans le Logement.
- Institut Montaigne
- INSEE – Institut national de la statistique et des études économiques.
- Institut Paris Région
- Le Moniteur
- Notaires.
- Préfecture d’Île-de-France.
- UNPI – Union Nationale de la Propriété Immobilière – France « Fiscalité et Logement ».

Annexes

- Cesser d'autres régions
- Cesser d'Île-de-France
 - Avis.
 - Contributions des commissions
 - CAREN – Commission Agriculture, ruralité et espaces naturels – mai 2025
 - CEFER – Commission Education, formation, enseignement et recherche sur le logement étudiant et la scolarisation d'enfants mal logés – mai 2025
 - CTM – Commission Transports et mobilités – juil. 2025
 - CAT – Commission Aménagement du territoire sur la répartition de l'offre de logements et services sur l'ensemble de l'IDF – juil. 2025
 - CTou – Commission Tourisme sur la captation de logements à usage touristique - juin 2025
 - CETE – Commission Environnement, et transition énergétique – juin 2025
 - CE – Commission Emploi sur le lien emploi-logement et besoin en logement par bassins d'emploi – 16 oct. 2025
 - CSHS – Commission Santé, handicap et solidarité – mai 2025

Annexe 3 : Illustrations

- Aides au logement
- Les financements accordés par l'Etat en 2024 en Île-de-France
- Aides personnelles au logement
- Intermédiation locative (Solibail)
- Action de prévention des expulsions locatives

Annexe 4 : Liste des membres de la commission

Annexe 5 : Remerciements

Annexe 6 : Glossaire

Annexe 1

Contexte légal et réglementaire

- Constitution du 27 octobre 1946 et Constitution du 4 octobre 1958 (le logement un des fondamentaux de notre République, une condition nécessaire au développement de l'individu et de sa famille. cf. intro et contexte) ;
- Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs ;
- Loi n°90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement, dite loi BESSON dont l'article 1 stipule que : « Garantir le droit au logement constitue un devoir de solidarité pour l'ensemble de la nation » ;
- Loi n° 2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable et diverses mesures en faveur de la cohésion sociale, dite loi DALO ;
- Loi n°2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et de lutte contre l'exclusion, dite loi MOLLE. Elle instaure notamment le Plan National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD) ;
- Loi n° 2013-61 du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social, dite loi DUFLOT ;
- Loi n° 2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles (MAPTAM) ;
- Loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR ;
- La loi n° 2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République (NOTRe) ;
- Loi n°2015-1776 du 28 décembre 2015 relative à l'adaptation de la société au vieillissement, dite loi ASV ;
- Loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, dite loi ÉLAN ;
- Loi n° 2021-1104, 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets (Climat et Résilience), application à partir de 2022-2025 (DPE) ;
- Loi n° 2022-1158 « mesures d'urgence pour la protection du pouvoir d'achat » (IRL, APL) ;
- Loi n° 2023-668 du 27 juillet 2023 vis-à-vis de l'occupation illicite, dite loi Kasbarian-Bergé
- Loi n° 2024-322 du 9 avril 2024 visant à l'accélération et à la simplification de la rénovation de l'habitat dégradé et des grandes opérations d'aménagement ;
- Loi n° 2024-1039 du 19 novembre 2024 visant à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale, dite loi Echaniz-Lemeur ;

- Loi n° 2025-541 du 16 juin 2025 visant à faciliter la transformation des bureaux et autres bâtiments en logements, dite loi Daubié ;
- Loi n°2025-1129 du 26 novembre 2025 de simplification de droit de l'urbanisme et du logement, dite loi Huwart ;
- Schéma régional de l'Habitat et de l'Hébergement (SRHH) 2024-2030 – 30 avril 2024 (arrêté préfectoral du 7 mai 2024) ;
- Schéma directeur environnemental de la Région Île-de-France entré en vigueur le 13 juin 2025 ;
- Délibération n° CR 2023-39 du Conseil régional d'Île-de-France - Saisine de l'État pour un choc de décentralisation en Île-de-France, adoptée le 20 septembre 2023 ;
- Les délibérations du Conseil régional d'Île-de-France relative, notamment :
 - aux 100 Quartiers innovants et écologiques (QIE),
 - aux initiatives d'urbanisme transitoire, à la mobilisation du foncier, reconquête des friches franciliennes,
 - à la production de logements accessibles (LLI et BRS) et d'aide aux Franciliens (étudiants, jeunes, soignants...),
 - à la Création de logements en bail réel solidaire (BRS) dédiés à l'accession à la propriété ou à son maintien dans le cadre de copropriétés en difficulté sous label régional »,
 - à la Garantie immobilière solidaire : faciliter l'accès au crédit des Franciliens présentant un risque aggravé de santé,
 - à la Région solidaire : « construction de pensions de familles et mobilisation de logements supplémentaires pour les femmes victimes de violence, de 10.000 logements pour les infirmières et les aides-soignants,
 - à l'ouverture d'un contingent régional pour logement des enseignants,
 - aux Aides aux copropriétés en difficulté et accompagnement de leur rénovation thermique : « ayant préalablement fait l'objet d'une labellisation régionale (CDSR) »,
 - à la Politique de la ville et renouvellement urbain.

Annexe 2

Bibliographie

État

- Ministère Aménagement du territoire Transition écologique - Rapport du compte du logement 2024 - 20 nov. 2025
- Au gouvernement
 - Rapport Rebsamen-Commission pour la relance durable de la construction de logements - 2021
 - Référentiel du logement de qualité, rapport de mission Laurent Girometti et François Leclercq - 2021
 - Conseil National de la Refondation (CNR) logement - 2023 :
 - Préconisations pour la refondation des politiques sociales de l'habitat (Serge Contat et Cédric Van Styvendael)
 - 19 propositions pour réconcilier la France avec la production de logements nouveaux (Catherine Sabbah et Mickäel Nogal)
 - Faire du logement l'avant-garde de la transition écologique (Christine Leconte et Marjolaine Meynier-Millefert) - <https://conseil-refondation.fr/thematiques/logement/>
 - Pour une relance durable de l'investissement locatif, Mickaël COSSON et Marc-Philippe DAUBRESSE - juin 2025
 - Rapport Sysiphe : Visant à simplifier le cadre réglementaire pour la production d'habitations par le reconditionnement d'immobilier d'entreprise, Roland Cubin, Laurent Girometti et Philippe Vereecke – juil. 2025
 - La transformation de bureaux en logement : Modèle économique et financement - (Juillet 2025) de Nadia Bouyer et Xavier Lépine
 - Aménagement du territoire et contractualisation entre l'Etat et les collectivités, Dominique Faure - déc. 2025

Parlementaires

Assemblée Nationale

- Rapport d'information sur les dépenses fiscales et budgétaires en faveur du logement et de l'accession à la propriété, Daniel Labaronne et Charles de Courson - juil. 2023
- Rapport d'information sur l'accès des Français à un logement digne et la réalisation d'un parcours résidentiel durable, Stéphane Peu, président et Mickaël Cosson, rapporteur - mai 2024
- Mission flash sur l'évaluation de l'expérimentation de l'encadrement des loyers, Inaki Echaniz et Annaïg Lemeur - sept. 2025

Sénat

- Rapport d'information sur la crise du logement, Dominique Estrosi Sassone, Viviane Artigalas et Armel Gacquerre - avril 2024

IGEDD – Inspection générale de l’Environnement et du Développement durable

- Aménagement du territoire et contractualisation entre l’État et les collectivités – Appui à Dominique Faure – 5 fév. 2026

CAF – Caisses d’allocations familiales – d’Île-de-France, CTRAD (cellule technique de réflexion et d’aide à la décision)

- Les mobilités résidentielles des allocataires franciliens face à la crise du logement abordable - fév. 2023

CCI – Chambre de commerce et d’industrie – Paris Île-de-France

- Pour une culture de la réversibilité immobilière - oct. 2022

CESE

- L’habitat et le logement face aux défis sociaux, territoriaux et écologique – 8 juil. 2025

CRC – Chambre régionale des comptes – Paris Île-de-France

- La politique d’aménagement sur le territoire du Grand Paris - mars 2024

CRIS – Comité régional pour l’information économique et sociale – Île-de-France

- Rencontres du CRIS : Accès au logement abordable en Île-de-France : action publique, action privée - 18 novembre 2024

Conseil national de la refondation du logement

- « 19 propositions pour réconcilier la France avec la production de logements nouveaux » - juin 2023

Cour des comptes

- Le logement en Île-de-France : « Donner de la cohérence à l’action publique » - 8 avril 2015
- Courrier au Premier ministre, « Les dépenses fiscales en faveur de l’investissement locatif des ménages », 17 janvier 2018
- La territorialisation des politiques du logement – janvier 2021
- Restaurer la cohérence de la politique du logement en l’adaptant aux nouveaux défis – Les enjeux structurels pour la France, nov. 2021
- Assurer la cohérence de la politique du logement face à ses nouveaux défis – contribution à la revue des dépenses publiques, juillet 2023
- Rapport public annuel 2023
- L’aide fiscale à l’investissement locatif Pinel – septembre 2024
- La lutte contre les logements vacants dans le parc privé - mars 2025
- Le fonds friches et les mesures de recyclage foncier – janvier 2026

Région Île-de-France

100 Nouveaux QIE, quartiers innovants, écologiques et agréables à vivre

DIHAL – Délégation interministérielle à l’hébergement et à l’accès au logement

- 2eme Plan logement d’abord 2023-2027 : Agir, prévenir, construire, pour lutter contre le sans-abrisme – juin 2023

DRIETS – Direction régionale interdépartementale de l’économie, de l’emploi, du travail et des solidarités – Île-de-France

- Synthèse thématique : “les métiers en forte tension : 1,7 millions d’emplois avec des distances domicile travail importante” - avril 2022

DRIEAT – Direction régionale et interdépartementale de l’environnement, de l’aménagement et des transports – d’Île-de-France

- Production de logements en Île-de-France : l’action des aménageurs publics – juil. 2024

DRIHL – Direction régionale et interdépartementale de l'hébergement et du logement – Île-de-France

- [Schéma régional de l'habitat et de l'hébergement 2024-2030 – 15 mai 2024](#)
- [Etudes en matière de copropriétés : observatoire...](#)
- [Programme « Habiter mieux » - 2021](#)

FFB – Fédération Française du Bâtiment

Statistiques

Fondation pour le logement des Défavorisés

[30^{ème} rapport sur l'état du mal-logement en France 2025](#)

[1,3 million de personnes victimes du mal-logement en Île-de-France - oct. - déc. 2025](#)

[Fondation pour le logement des Défavorisés, France Nature Environnement Île-de-France, Fondation pour la nature et l'homme](#)

[Loger sans artificialiser : Réussir le ZAN et réduire le mal-logement en Île-de-France, c'est possible ! – oct. 2025](#)

Forum pour l'avenir franco-allemand

[« Habiter mieux, consommer moins : 6 thèses sur la sobriété résidentielle » – fév. 2025](#)

Haut-commissariat pour le droit au logement

[L'intermédiation locative. Derrière une appellation technocratique, un outil puissant d'accès au logement - 21 nov. 2025](#)

IDFM – Île-de-France mobilités

[Assises du financement des transports franciliens 2024-2023 – 18 déc. 2025](#)

IDHEAL – Institut des Hautes Etudes pour l'Action dans le Logement

[Habiter où ? Pas ! - nov. 2024](#)

Institut Montaigne

[Classes moyennes : les nouvelles clés d'accès à la propriété - août 2025](#)

INSEE – Institut national de la statistique et des études économiques

- [Estimations démographiques au 1^{er} janvier 2022 par département de l'Île-de-France](#)
- [Estimations démographiques – mars 2025](#)
- [Insee Flash Île-de-France n°98 - En Île-de-France, une baisse du pouvoir d'achat des salaires du secteur privé entre 2021 et 2023, notamment pour les cadres - 9 janv. 2025](#)
- [Dossier : Les chiffres de la région Île-de-France – 23 sept. 2025](#)
- [France, portrait social – Édition 2021](#)

Institut Paris Région

[Vivre à l'étroit en Île-de-France : Situation en 2018 et évolution 2008-2018 – 30 juin 2022](#)

[De plus en plus de Franciliens attendent un logement social : qui sont les demandeurs ? - Note rapide Société-Habitat, n° 998 – 30 nov. 2023](#)

[L'Île-de-France au prisme du vieillissement - Article extrait du Cahier n° 182 « Vieillir, et alors ? » - 23 janv. 2025](#)

[Lever les freins de la rénovation énergétique en Île-de-France - Diagnostic, trajectoires et recommandations – 27 nov. 2025](#)

[Dossier précarité énergétique – 8 janv. 2024](#)

[Réconcilier densité et qualité de la construction - Faire la ville à l'heure du ZAN – 18 juin 2025](#)

[L'accession à la propriété, de plus en plus réservée aux ménages aisés – 14 janv. 2020](#)

[Construire du logement en Île-de-France : les maires en première ligne - Chronique du logement n° 9 – 26 juin 2025](#)

[Acheter son logement en Île-de-France : les accédants au défi de la crise - Note rapide Habitat-Société, n° 1038 – 5 juin 2025](#)

Le Moniteur

En cette quatrième année de crise, le secteur immobilier n'est pas près de rebondir - 2 octobre 2025

Notaires

Notaires du Grand Paris - Le marché immobilier francilien au 2ème trimestre 2025 et perspectives – communication immobilière mensuelle - 9 sept. 2025

Notaires de France - Tendances et évolutions des prix de l'immobilier – janv. – fév. 2025

Préfecture d'Île-de-France

Dossiers : Les chiffres de la région Île-de-France - Mise à jour : 23 sept. 2025

UNPI – Union Nationale de la Propriété Immobilière – France « Fiscalité et Logement »

Un nouveau regard sur le parc privé locatif pour un avenir meilleur du logement – avril 2025

Ceser d'autres régions

- Ceser d'Occitanie : "Pour une politique régionale du logement ambitieuse face à l'urgence sociale et écologique" – 14 nov. 2023
- Ceser de Bretagne : Avis du Ceser sur le dossier du Conseil régional : "Répondre à la crise du logement à travers une action publique concertée et l'invention collective d'un nouveau modèle breton" – déc. 2023

Ceser d'Île-de-France

- **Avis**
 - 2013 – L'accès au logement des ménages à bas revenus en Île-de-France
 - 2017 – Habitat du futur - CCVHPV
 - 2017 – Projet de Schéma régional de l'habitat et de l'hébergement (SRHH) - CCVHPV
 - 2021 – Concilier l'objectif du zéro artificialisation nette (ZAN) avec les objectifs de production de logements du SDRIF : les problématiques - CCVHPV
 - 2023 – Le diagnostic de performance énergétique (DPE), contraintes et opportunités pour le marché résidentiel locatif privé et public ? - CCVHPV
 - 2023 – Comment concilier l'objectif du zéro artificialisation nette (ZAN) avec les objectifs de production de logements du SDRIF ? Phase 2 : préconisations - CCVHPV
 - 2018-2023 – Projet de SDRIF-E – CAT
 - 2022 – Projet de Plan de protection, de résistance et d'adaptation de la Région Île-de-France face au changement climatique (PRACC) – CETE
 - 2023 – Logement étudiant en IDF : urgence et ambitions à l'horizon 2028 – CEFER
 - 2023 – Projet de Plan régional santé environnement 4 (PRSE4) – CSHS
 - 2023 – Projet de Plan régional de la qualité de l'air (PROQA) 2022-2028 – CETE

Contributions des commissions

CAREN - Commission Agriculture, ruralité et espaces naturels - mai 2025

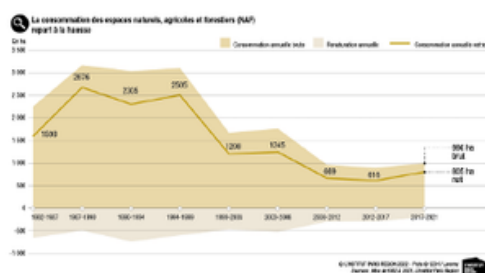
Question 1 : Quel a été l'impact du SDRIF-E sur la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF) durant la dernière décennie ?

Un des objectifs majeurs du SDRIF-E a toujours été de limiter la consommation des espaces naturels agricoles et forestiers. Toute la question est donc de savoir dans quelle mesure le SDRIF-E est parvenu à satisfaire cet objectif ces dix dernières années. Or, toutes les mesures statistiques le montrent : le SDRIF-E n'a jamais empêché la poursuite de la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers en Île-de-France. Il a néanmoins, sans aucun doute contribué à son ralentissement. Il reste la question de savoir dans quelle mesure ce ralentissement a résulté de la mise en œuvre du SDRIF-E et dans quelle mesure il a pu résulter d'autres facteurs tels que :

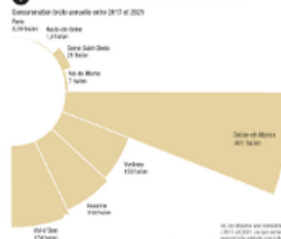
1. Le ralentissement de la croissance économique de ces dernières années,
2. La crise du covid,
3. La crise immobilière qui a été particulièrement sévère ces dernières années,
4. La mise en œuvre du principe du zéro artificialisation net (ZAN) sur l'ensemble du territoire national,
5. La mobilisation des acteurs locaux et des collectivités territoriales (plateau de Saclay, etc.).

L'EVOLUTION RECENTE DE LA CONSOMMATION DES TERRES AGRICOLES EN Île-de-France

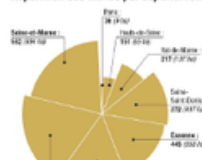
La consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF) en Île-de-France entre 2017 et 2021



Une consommation d'espaces majoritairement en grande couronne



Répartition des taches par département



IDF : 996 de consommation brute ha par an en moyenne entre 2017 et 2021

Une consommation répartie à la hausse



Contrairement à une idée reçue, l'Île-de-France n'est actuellement pas la région qui artificialise le plus les sols en France. Cette artificialisation a en effet considérablement baissé ces dernières années.

Le MOS (Mode d'occupation du sol) de 2017 a confirmé cette baisse. Il indique qu'entre 2012 et 2017 la consommation des espaces naturels agricoles et forestiers s'est élevée à 590 ha/an contre 655 ha/an entre 2008 et 2012. Dans le même temps, de 2012 à 2017, 980 ha d'espaces artificialisés ont été renaturés et ceci grâce en grande partie à des réaménagements de carrières en fin d'exploitation ou de décharges. Ces dynamiques de renaturation ont toutefois été moindres que sur la période 2008-2012.

Les espaces boisés ont bénéficié d'opérations de reboisement en grande couronne qui ont compensé la consommation observée en zone dense (24 ha).

Les terres agricoles sont celles qui ont été les plus impactées par la consommation d'espaces. Le département de Seine-et-Marne a concentré ainsi 47 % de ces disparitions, soit 215 ha par an. L'Essonne 104 ha, soit 23 %, le Val-d'Oise 68 ha et les Yvelines 61 ha.

La Chambre d'Agriculture d'Île-de-France indiquait en février 2025 qu'en 50 ans 100 000 hectares de terres ont disparu au profit de l'urbanisation. Bien que ce rythme de consommation ait largement ralenti au cours de la dernière décennie, ce sont 480 hectares de terres agricoles qui ont été transformés chaque année au cours des dernières années (en comparaison, ce rythme était de 620 hectares par an dans les années 2010 d'après une étude de la DRIEAT.

Les données de l'Institut Paris Région montrent que la « Ceinture verte » a été, encore plus qu'ailleurs dans le passé récent, fortement marquée par l'urbanisation, dont notamment celle qui a résulté de la création des cinq villes nouvelles et du pôle de Roissy.^[1]

Au total, la Ceinture verte a concentré 3/5 de l'urbanisation nouvelle sur 1/5 de l'espace francilien. Cette urbanisation nouvelle a concerné des fonctions « émergentes », comme les plateformes logistiques et les surfaces commerciales spécialisées, autant que des fonctions plus « traditionnelles », comme l'habitat individuel. Les zones d'activité économique, qui ne représentaient que 8% des espaces urbains de la Ceinture verte en 1982, y ont représenté 15% de l'urbanisation nouvelle en 1999. Elles se sont accrues de 3200 ha, soit une hausse de 55%. Dans le même temps, les espaces commerciaux et les parcs de stationnement s'y sont accrues de 1800 ha, soit une hausse de 75%.

Plus importante qu'ailleurs. Cette consommation a été particulièrement forte pour les cultures spécialisées (maraîchage, arboriculture, horticulture, ...). C'est ainsi qu'entre 1979 et 2000, la SAU consacrée aux cultures spécialisées y a diminué de 34%, passant de 3 700 à 2 400 ha. **Et le bilan aurait sans doute été bien pire sans les interventions de la SAFER et de l'AEV.**

Cette diminution s'est faite pour partie au profit de l'urbanisation nouvelle et pour partie au profit des grandes cultures (céréales, oléagineux, protéagineux...). Ces dernières, constituent, en effet, des solutions assez souples, mais souvent transitoires, pour les secteurs agricoles enclavés et « en sursis » au contact des fronts urbains.

[1] Cf. note de l'IAU de 2005 sur la « Ceinture verte ».

Toujours selon les données de l'IAU (ex IPR) entre 1979 et 2000, la surface agricole utile (SAU) de l'espace Ceinture verte a diminué de 19%, passant de 94 700 à 76 300 ha. Dans le même temps, le nombre d'exploitations agricoles de l'espace Ceinture verte a diminué encore plus vite (- 60%), passant de 3300 à 1300 et le nombre de salariés permanents est passé de 4150 à 1450 (-65%).

France nature environnement estime pour sa part que ce sont 996 hectares qui sont artificialisés chaque année, soit l'équivalent du bois de Boulogne, mais que dans le même temps, ce sont 191 hectares qui sont renaturés, soit une artificialisation nette de 805 hectares. Selon elle, la compensation de l'artificialisation par la renaturation apparaît comme un « miroir aux alouettes » dans la mesure où les terres fertiles sont définitivement perdues et que le « zéro perte de biodiversité », exigé par la loi biodiversité de 2016, n'est que très rarement atteint.

Quoi qu'il en soit, l'Île-de-France peut donc désormais apparaître comme étant relativement vertueuse par rapport aux autres régions française et ceci notamment grâce aux orientations réglementaires du Sdrif-E.

Le nouveau SDRIF-E a annoncé la sanctuarisation de 38 000 ha d'espaces agricoles dans les zones périurbaines de la Ceinture verte. Il est toutefois encore trop tôt pour affirmer la mise en place d'une véritable tendance de fond répondant aux enjeux de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers. Ce constat appelle à une vigilance accrue dans les documents d'urbanisme dans le futur.

Toutefois, force est de reconnaître que les orientations réglementaires du Sdrif-E ont jusqu'à présent été des instruments globalement efficaces pour limiter la consommation d'espaces naturels et surtout mieux maîtriser le développement urbain.

Leur respect doit cependant faire l'objet d'une attention particulière car elles ne sont pas toujours respectées dans les documents d'urbanisme de rang inférieur.

Question 2 : Comment la ruralité pourrait-elle participer à la redynamisation de l'accès au logement en IDF ?

Bien répondre à cette question oblige à aborder la question des mécanismes de pression foncière liés au phénomène bien connu de périurbanisation qui touche toutes les métropoles et auxquels n'échappe pas l'Île-de-France.

Dans son rapport de 2019 intitulé « Ruralité, égalité, fraternité. Pour une campagne au cœur de la région capitale » la CAREN a souligné que le phénomène de « périurbanisation » constitue bien une tendance lourde de l'évolution des territoires ruraux en France. Ce phénomène, bien connu, qui touche toutes les grandes métropoles urbaines et qui résulte principalement de la mobilité croissante des populations, se manifeste, sur le plan de l'aménagement du territoire, par une expansion continue des zones urbanisées autour des pôles urbains au détriment des espaces ruraux (agricoles et forestiers). De plus, les constructions d'infrastructures de transport, notamment de routes, de voies de chemins de fer, ainsi que la mise en place de zones économiques et commerciales, principalement en périphérie des villes et le long des voies de communication, constituent les trois autres grandes causes de l'artificialisation des sols.

Plusieurs processus, bien connus, sont à l'œuvre.

Tout d'abord celui de la dynamique des productions de logements et d'espaces d'activités du Grand Paris, mais aussi celui d'une demande diffuse de terres à bâtir pour du logement par des citadins qui quittent les centres-villes devenus trop chers pour eux. C'est là un phénomène très classique de dynamique urbaine, particulièrement marquée à Paris. Des capitaux du monde entier s'y investissent pour construire, acheter et aménager. Cela fait augmenter la valeur foncière urbaine qui se traduit par la fuite des habitants qui n'ont plus les moyens de rester dans les centres urbains. La ville se diffuse alors dans ses marges et crée ainsi le fameux « étalement urbain ».

Des opérateurs vont construire des lotissements, produire des aménagements et des infrastructures en périphérie des centres urbains renforçant ainsi la pression foncière par leurs aménagements. Ces opérateurs achètent des terrains agricoles, en anticipation de ce qu'il peut se passer à l'avenir et ceci pour un prix parfois dix fois plus élevé que lorsque c'est un agriculteur qui achète.

Cette pression foncière se traduit par une augmentation du prix des terres agricoles, même si on n'y construit pas. Les terres agricoles deviennent ainsi un placement financier.

C'est ainsi qu'on se trouve toujours dans une dynamique de consommation des terres agricoles en dépit de la valeur agronomique des sols.

La CAREN considère que le « mitage » des zones rurales par la fabrication de « villages dorts » ne saurait, constituer une solution satisfaisante aux problèmes du logement en Île-de-France. Sachant en outre que la construction neuve apparaît nettement plus consommatrice d'espace que la rénovation d'un bâtiment existant, (environ 40 fois plus dans le cas d'une maison individuelle et 80 fois plus pour un immeuble collectif, selon l'ADEME), en faisant cela, on ne fait que déplacer, en l'aggravant, le problème de l'insuffisance des constructions de logement dans les villes.

L'idée de construire en densifiant les villages péri-urbains et ruraux existants en suivant des plans d'urbanisme définis est pertinente. La densification peut notamment s'opérer sur des zones déjà construites dans un tissu urbain continu, par construction après démolition et par réhabilitation des territoires laissés à l'abandon. Force est de reconnaître que la rénovation des logements existants et la construction de logements nouveaux augmentent la capacité d'accueil des communes rurales et contribue de la sorte à redynamiser leur vie économique et sociale. Les communes rurales ont d'autant plus intérêt à bâtir pour attirer l'activité sur leur territoire que la taxe foncière sur les propriétés bâties représente pour elles une ressource non négligeable dans un contexte budgétaire contraint. Il est cependant nécessaire de préserver les friches urbaines et espaces naturels non imperméabilisés en milieu urbain, sachant les réserves de biodiversité qu'elles peuvent constituer. Ainsi, ces densifications doivent être conduites en respectant certaines précautions et doivent notamment s'efforcer d'appliquer, dans la mesure du possible, le principe du ERC « éviter, réduire, compenser » qui est la clé de voûte du Zéro Artificialisation Nette - ZAN.

D'autre part, la CAREN relève également les problématiques et enjeux potentiels relatifs à l'intégration de nouvelles populations dites « rurbaines » à la vie des villages lorsque celle-ci restent peu de temps au sein des territoires (parfois à cause du manque de service public ou de la distance entre leur habitat et leur lieu de travail).

CEFER – Commission Education, formation, enseignement et recherche sur le logement étudiant et la scolarisation d'enfants mal logés – mai 2025

1. Quels sont les éléments de diagnostic sur l'offre de logement à destination des jeunes et des étudiants ?

Dans le rapport « Logement étudiant en Île-de-France : urgence et ambitions à l'horizon 2028 », présenté le 12 décembre 2023 par Elisabeth ABANDA AYISSI et Laura LEHMANN au nom de la CEFER, le Ceser soulignait que :

- La situation de précarité des étudiants s'était fortement dégradée : plus de 26 % des étudiants vivaient alors sous le seuil de pauvreté en France[1] et le logement, facteur central de réussite, constituait leur premier poste de dépense ;
- L'Île-de-France, première région étudiante du pays, comptait 793 000 étudiants à la rentrée 2022, soit plus de 27 % de l'effectif national[2] ;
- L'Île-de-France est la région où les étudiants cohabitent le plus : en 2023, 64% des étudiants résidaient au domicile familial[3] ;
- Les différents acteurs ne parvenaient pas à répondre à la demande urgente s'agissant de l'offre de logements sociaux à destination des étudiants ;
- Les CROUS n'avaient la capacité de proposer que 7,3 places pour 100 étudiants[4], en deçà de la moyenne nationale qui s'établissait à 8 places.

La CEFER précise que ces constats demeurent d'actualité.

Le dernier baromètre annuel de la précarité étudiante réalisé par l'association COP1, en partenariat avec l'IFOP, et publié à l'automne 2024[5] illustre que l'accès et le maintien dans un logement représentent un enjeu majeur pour la population étudiante. Ainsi, la quête d'un toit s'avère semée d'embûches pour 50% des étudiants, dont 18% font état de difficultés « très importantes ». En outre, cette problématique s'accroît pour ceux cherchant à se loger seul, avec 25% d'entre eux confrontés à des obstacles conséquents. Au-delà de l'accès initial, la gestion financière du logement demeure un défi constant. Près d'un tiers des étudiants (30%) peinent à honorer leurs charges locatives dans les délais, un taux supérieur à la moyenne nationale. Enfin, 27 % des étudiants déclarent un reste à vivre mensuel de moins de 50 euros une fois les charges et le loyer payés et 63 % ont déjà renoncé à chauffer leur logement par manque d'argent. Si depuis plusieurs années les objectifs nationaux de production de logements étudiants dédiés sont ambitieux, ils se révèlent difficiles à atteindre. Ainsi, le "plan 60 000 logements étudiants", lancé en 2018 par l'Etat, visait à produire 30 000 logements en Île-de-France entre 2018 et 2022 mais n'a permis de livrer que 12 602 logements [6] dont 70% dans le Grand Paris.

La CEFER note également que la Chambre régionale des comptes d'Île-de-France a contrôlé les comptes et la gestion de la région Île-de-France dans le cadre d'une enquête commune avec la Cour des comptes relative au logement des étudiants.

[1] DREES, Etude sur le niveau de vie et de la pauvreté monétaire des jeunes adultes de 18-24 ans, février 2023

[2] Repères et références statistiques 2023, ministère de l'Enseignement supérieur et de la Recherche

[3] Audition par la commission de l'Institut Paris Région, Mmes DE BERNY et DAVY, 6 juin 2023

[4] Moyenne réalisée sur la base des chiffres déclarés par les CROUS en audition par la commission le 5 mai 2023

[5] La précarité étudiante en France : quelle réalité en 2024 ?

[6] Le logement étudiant dans la métropole du Grand Paris – Analyse du parc existant et de la dynamique de production – APUR - octobre 2024

Dans son rapport [7], la chambre constate :

- Une stratégie partenariale définie en particulier dans le schéma régional du logement étudiant de 2009 partiellement mis à jour en 2015 et en 2020 qui identifie une « géographie préférentielle » d'intervention de la région ;
- Une contribution au financement de la création de nouvelles places de logements majoritairement via les aides à la pierre ;
- Des moyens affectés au logement des étudiants globalement en baisse depuis 2017 ;
- Un taux de vacance de 30 % dans les internats des lycées franciliens pour l'année scolaire 2023-2024 ;
- Une mobilisation du foncier public à renforcer (notamment le foncier des lycées).

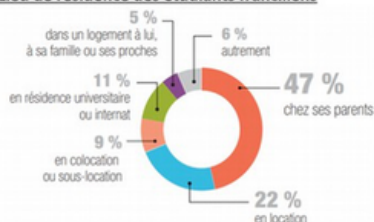
Dans la continuité, elle expose les recommandations suivantes :

- Elaborer un nouveau schéma régional du logement étudiant pour l'Île-de-France, sur la base d'un diagnostic partagé et d'objectifs mis à jour ;
- Analyser le taux de non-recours à l'aide à la pierre régionale, en vue d'adapter les critères d'éligibilité définis ;
- Définir les modalités d'hébergement d'étudiants dans les internats des lycées franciliens.

Trois chiffres clés

- **9 358** : nombre de logements pour étudiants créés depuis 2017 cofinancés par la région (37 % de l'objectif fixé par la région sur la période)
- **6 341 €** par logement : montant moyen de subvention régionale stable depuis 2017
- **65,38 M€** : montant des aides à la pierre versées par la région entre 2017 et 2023

Lieu de résidence des étudiants franciliens



Source : retraitement par l'Institut Paris Région des données Observatoire de la vie étudiante (OVE)

Nombre de places* créées ayant bénéficié d'une subvention régionale

Année	Logements	Objectif (en nombre de logements)	% de la cible	dont PLUS	dont PLS	Places
2017	2 087	n.c.	n.c.	1 085	1 002	2 440
2018	1 657	4 000	41%	957	700	1 751
2019	836	4 000	21%	396	440	956
2020	1 112	4 000	28%	442	670	1 214
2021	1 666	4 000	42%	893	773	1 726
2022	1 343	4 800	28%	576	767	1 413
2023	657	4 800	14%	294	363	811
TOTAL	9 358	25 600	37%	4 643	4 715	10 311

* Certains logements comportent plusieurs places et accueillent autant d'étudiants.
Source : CRC d'après les données transmises par la région (PLUS : prêt locatif à usage social ; PLS : prêt locatif social)

Source : <https://www.ccomptes.fr/fr/documents/74422>

Par ailleurs, la CEFER souligne les problématiques que peuvent rencontrer les jeunes qui suivent des formations professionnelles en pré-bac, liées à un éloignement du lieu de formation par rapport au lieu de résidence – qui, souvent, s'avère être le logement des parents. Cette situation peut engendrer un temps de transport très conséquent. L'offre de formation professionnelle est parfois disséminée sur l'ensemble du territoire régional, qui peut être un facteur de décrochage potentiel du fait des difficultés sociales et scolaires caractéristiques de ces élèves. Une réflexion sur le logement de ces élèves à proximité de leur lieu de formation pourrait être engagée. Une première piste pourrait être la mise à disposition des places disponibles au sein des internats des lycées environnants.

[7]<https://www.ccomptes.fr/sites/default/files/2025-03/IDR2024-66.pdf>

2. Comment le mal logement influe-t-il sur le parcours scolaire ?

Le rapport précité du Ceser met en lumière plusieurs impacts du manque de logement étudiant sur la santé mentale et le bien-être des étudiants :

· Conditions de vie inadéquates :

Le fait que les étudiants accèdent plus tard à l'autonomie résidentielle peut constituer un réel frein dans le parcours d'études et dans l'émancipation de toute une génération de jeunes adultes.

Cela peut également entraîner des conditions de vie inadéquates, comme la suroccupation des logements familiaux, affectant leur capacité à étudier efficacement.

· Précarité et stress financier :

Le logement représente le premier poste de dépenses pour les étudiants, ce qui peut entraîner un stress financier important. Ce stress est souvent cité comme une cause majeure de précarité étudiante, affectant leur santé mentale et leur capacité à se concentrer sur leurs études.

· Temps de transport :

Le temps de transport entre le domicile et le lieu d'étude peut être très long (en moyenne 53 mn par trajet et par jour). Couplé aux difficultés et retards dans les transports, ce trajet peut entraîner fatigue et stress.

3. Quelles seraient les pistes pour redynamiser l'accès au logement des étudiants ?

La CEFER rappelle qu'elle approuve les trois recommandations du rapport de la Chambre régionale des comptes d'Île-de-France précité.

En outre, la CEFER réaffirme les préconisations de l'avis issues de son rapport « Logement étudiant en Île-de-France : urgence et ambitions à l'horizon 2028 » et soumet des recommandations complémentaires pour :

- **Accroître l'offre de logement étudiants et le foncier en adéquation avec les besoins des territoires, les lieux d'enseignement et les infrastructures**
 - Faciliter l'accès au foncier (rôle renforcé de l'Etablissement public foncier d'Île-de-France (EPFIF) ;
 - Lever les freins des transformations d'usage et les accélérer (transformation d'anciens locaux d'activité et de bureaux en logements dans certains territoires identifiés, ainsi que la construction d'immeubles réversibles) ;
 - Mobiliser le foncier des lycées franciliens pour les étudiants ;
 - Disparités territoriales et implantation des logements étudiants en Île-de-France : recommandation que les nouveaux logements étudiants soient produits dans les polarités et centralités, dans des quartiers de mixité fonctionnelle reliés aux campus par des liaisons multimodales adaptées.
- **Faciliter les mécanismes institutionnels, juridiques et de financement**
 - Financer et accélérer la production de logements étudiants à hauteur du besoin,
 - Favoriser l'équilibre économique des projets de résidences étudiantes en accordant une garantie d'emprunt régionale,
 - Permettre un assouplissement du cahier des charges dans les opérations de réhabilitation,
 - Poursuivre les financements en Prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) pour la production de logement social étudiant,

- **Agir sur les conditions de vie et le bien-être des étudiants**

- Privilégier le logement étudiant comme véritable lieu de vie ;
- Agir contre la précarité énergétique des logements à destination des étudiants ;
- Développer des projets de cohabitation intergénérationnelle et des colocations à projet solidaire (loyer modéré, espaces de vie commune, renforcement du lien social et soutien des dynamiques de quartier). Ce type d'initiative doit être très encadré (charte/contrat) et ne doit pas avoir pour conséquence de remplacer certains services à la personne. Une attention particulière devra également être portée sur la privatisation de l'offre de colocations étudiantes, qui semble être en plein essor [8] ;
- Afin de combattre l'isolement, aménager des espaces d'échanges gratuits réservés aux étudiants sur le modèle des tiers lieux. Ceux-ci offriraient des espaces de travail permettant d'éviter la fracture numérique, des espaces de détente et de socialisation, et proposeraient des animations de toute sorte (culturelles, sociales, de prévention et promotion de la santé...), afin d'en faire de véritables lieux de vie pour les jeunes. A titre d'exemple, l'AFEV a créé le tiers lieu Chez Phiphi à Paris. Par ailleurs, certains CROUS gèrent des tiers lieux comme à Caen, à Lille ou à Aix-en-Provence ;
- Instaurer des partenariats avec des entreprises ou des collectivités afin de mettre à disposition des bureaux ou des locaux vides, peu ou non utilisés, pour favoriser la sociabilisation ainsi que de meilleures conditions d'étude ;
- Structurer et améliorer la communication auprès des étudiants ;
- Renforcer la coordination des acteurs du logement étudiant sur le territoire francilien par la concrétisation du projet d'Observatoire régional du logement étudiant, en capitalisant sur les observatoires territoriaux du logement étudiant (OTLE) déjà existants ;
- Renforcer l'évaluation et le suivi de la politique du logement étudiant en Île-de-France par la révision du Schéma régional du logement étudiant [9] ;
- Améliorer la communication à destination des lycéens franciliens ;
- Mettre en place un pôle unique pour favoriser l'accès à l'information et à l'accompagnement.

[8]https://www.lemonde.fr/economie/article/2025/05/16/les-revers-du-coliving-nouvelle-industrie-de-la-colocation_6606311_3234.html

[9]<https://www.iledefrance.fr/sites/default/files/medias/2019/12/RAPCR132-09DEL.pdf>

CTM - Commission Transports et mobilités - juillet 2025

Contexte

- La Commission Cadre de vie, habitat et politique de la ville (CCVHPV) a démarré un travail d'auto-saisine intitulé: "Redynamiser l'accès au logement en Île-de-France" (rapporteuse Géraldine CARBONELL). La CCVHPV souhaite présenter son avis en décembre 2025.

Les questions de la CCVHPV

- Comment caractériser les déplacements pendulaires en IDF?
- Quelles sont les conséquences de la nouvelle réglementation: ZFE et ZTL?
- Quelles seraient vos préconisations, propositions, pistes d'amélioration?

Lors de ses réunions de commission du 3 juin et 10 juillet 2025 et lors d'un groupe de travail spécifique sur cette question organisé le mardi 24 juin [1], les membres de la CTM ont échangé sur cette question; ils ont adopté la contribution suivante:

Sources: à la suite de l'étude menée conjointement par l'IPR, la Mass Transit Académie (SNCF), SNCF Transilien et le cabinet Hove et Sustainable Mobilities, l'IPR vient de sortir une Note Rapide intitulée «Du choc du Covid à l'après-Paris 2024 : le rebond du mass transit en Île-de-France» (Note rapide Mobilité, n° 1039, 03 juillet 2025). A cela s'ajoute l'étude plus ancienne de l'IPR «Navettes domicile-travail : les cadres grands bénéficiaires du recentrage des emplois», in Les Franciliens - Territoires et modes de vie, 8 juillet 2021.

Contribution modifiée et adoptée lors de la réunion de commission CTM du 10 juillet

- Les déplacements pendulaires sont constitués par des aller/retours quotidiens effectués par les voyageurs, à des horaires réguliers.

Les études de l'Insee ont montré que les Français font en moyenne trois trajets par jours et certains auteurs ont proposé pour souligner cette évolution l'expression de «mobilités triangulaires» (Bouron et Georges, 2015, cité par le site internet Géoconfluence.ens-Lyon.fr).

La distance moyenne à vol d'oiseau entre le domicile et le lieu de travail pour les Franciliens travaillant dans notre région est de 10 kilomètres et 44% des actifs utilisent les transports en commun pour rejoindre leur lieu de travail, c'est désormais le mode dominant devant la voiture (source IPR, 2021).

Les mouvements pendulaires concernent les actifs mais pas seulement, il ne faut pas négliger les déplacements pendulaires liés au travail domestique, les déplacements réguliers des personnes par exemple les aidants familiaux ou encore les personnes retraitées et handicapées.

[1]Participants au groupe de travail du 24 juin : Christiane FLOUQUET, Elina DUMONT, Rémi AUFRERE - PRIVEL, chargé de mission Olivier SAINT-GUILHEM

Du fait de la répartition des emplois et des logements en région Île-de-France, les salariés qui ont des emplois modestes, comme ceux employés dans les services (nettoyage, service à la personne, ...) travaillent souvent dans le centre et l'ouest de l'agglomération tout en habitant dans l'est de métropole; cette répartition des emplois aggrave les mouvements pendulaires: Il est de même de la répartition inégale de la population, comme les personnes âgées, ou les concentrations de populations autour des grands axes de communication.

- Il est difficile à ce stade de se prononcer sur les conséquences à venir des nouvelles réglementations concernant les ZFE et les ZTL; Alors que le passage à l'interdiction de circulation dans la zone de la Métropole du Grand Paris des véhicules Crit'Air 3 devait intervenir à compter du 1er janvier 2025, cette étape a relancé les débats et leur contestation a abouti à un vote des députés d'abrogation en juin 2025.

Le sujet n'est pas clos pour autant, les débats vont se poursuivre et certaines villes ou intercommunalités pourraient décider de les rétablir sur leur territoire communal. Concernant la ZTL instauré au cœur de l'agglomération, dans les quartiers centraux de Paris, le dispositif est expérimental.

Les conséquences de la réglementation sur le logement ne semblent donc pas faciles à établir; cependant les questions que semblent poser ces dispositifs peuvent avoir un impact sur le choix du lieu de logement.

- Préconisations, propositions et pistes d'amélioration:
 - S'intéresser aux déplacements dits «primaires», c'est-à-dire les déplacements entre le domicile et la gare de transports en commun proche, principalement utilisée, structurante, afin de réduire ce premier trajet ou d'en transformer la nature; les pistes cyclables, l'installation de garages à vélo par exemple et de parking d'autopartage (en grande couronne sur ce dernier point), doit être favorisée;
 - Favoriser le développement du parc immobilier à proximité des gares, comme les nouvelles gares du Grand Paris Express (voir l'orientation réglementaire du SDRIFE sur l'accroissement des logements dans les quartiers de gares à l'horizon 2050); il sera aussi nécessaire d'accorder une attention particulière à la pollution, notamment de l'air et sonore, aux alentours des gares; on peut prendre comme exemple le projet de nouveau quartier à Villejuif «Campus Grand Parc» à proximité de la nouvelle station L14 / L15 «Villejuif Institut Gustave Roussy»; ce projet de 80 hectares comprend la construction de 215000 m² de logements (plus de 3000 dont 1/3 de logements sociaux) et par ailleurs d'activités, d'équipements et de services [2];
 - La question de la requalification des quartiers de gare déjà existants est également à prendre en compte; la question de la couverture des voies ferrées se pose dans certains endroits, avec un investissement financier important nécessaire de la part de la collectivité publique;
 - En lien avec le développement du réseau de transports en commun en IDF, le choix de l'emplacement des nouveaux quartiers ou des quartiers requalifiés en quartiers de logement doit être fait en regard de l'accessibilité en transports en commun; les deux sujets doivent être travaillés ensemble, dans une approche globale.

Enfin il est à noter que le SDRIF-E 2040 porte la volonté de rapprocher les logements des emplois; la redynamisation des bassins d'emplois, l'accent mis que les centralités et polarités et la vigilance sur le ratio emplois/logements y contribuent.

[2]<https://www.villejuif.fr/vie-municipale/urbanisme-et-grands-projets/grands-projets-durbanisme/campus-grand-parc>

CAT - Commission Aménagement du territoire sur la répartition de l'offre de logements et services sur l'ensemble de l'IDF - juillet 2025

Version adoptée en réunion de commission du mardi 8 juillet 2025

Les questions de la CCVHPV

- Quelle est la répartition de l'offre de logements et de services sur l'ensemble de la région ?
- Comment favoriser le recours aux friches urbaines (industrielles, militaires, polluées ou des zones potentiellement mutables (zones commerciales, d'activité) pour favoriser la production de logements (construction, rénovation et changement d'usage des bâtiments, densification...)?

Question 1 : Quelle est la répartition de l'offre de logements et de services sur l'ensemble de la région ?

Concernant cette première question la CAT renvoie à la consultation de données existantes des spécialistes de la donnée publique ou présente dans les grands documents franciliens structurants (SDRIF-E, SRHH francilien...).

Veuillez ainsi trouver ci-dessous les principales sources et liens :

- Dossier complet de l'INSEE, région Île-de-France, onglet logement

<https://www.insee.fr/fr/statistiques/2011101?geo=REG-11#chiffre-cle-3>

Les statistiques INSEE de répartition des logements, par indicateurs logement (13) et par territoire, sont disponible sur le site public de l'INSEE. Idem pour les équipements et services à la population (20 indicateurs disponibles):

<https://statistiques->

[locales.insee.fr/#bbox=257775,6271194,42255,24891&c=indicator&i=rp.pt_rp_loc&s=2022&t=A01&view=map1](https://statistiques-locales.insee.fr/#bbox=257775,6271194,42255,24891&c=indicator&i=rp.pt_rp_loc&s=2022&t=A01&view=map1)

- Dossier thématique et CARTOVIZ de l'Institut Paris Région

Accès au dossier thématique Habitat et Logement de l'IPR:

<https://www.institutparisregion.fr/societe-et-habitat.html#.filtre-habitat-et-logement>

Accès au CARTOVIZ de l'IPR sur le logement :

[https://cartoviz.institutparisregion.fr/?](https://cartoviz.institutparisregion.fr/?id_appli=logement&x=659638.8975636673&y=6860868.411565453&zoom=6)

[id_appli=logement&x=659638.8975636673&y=6860868.411565453&zoom=6](https://cartoviz.institutparisregion.fr/?id_appli=logement&x=659638.8975636673&y=6860868.411565453&zoom=6)

Cette application vise à regrouper et fournir des données de base sur le logement en Île-de-France, qui demeuraient jusque-là dispersées entre de nombreuses sources et plateformes. L'Institut Paris Région entend ainsi répondre à un manque, en mettant à la disposition (...) une porte d'entrée pratique, synthétique et riche sur un sujet fondamental (...). Les données sont réparties en trois grandes parties accessibles depuis une liste déroulante : caractéristiques du parc, construction de logements, coût du logement; ensuite chaque partie donne accès à trois sous-volets sélectionnables, constitués chacun d'une carte et d'une série d'indicateurs. Les données cartographiques sont disponibles à l'échelle de l'intercommunalité, de la commune et à l'échelle infra-communale (IRIS, mailles ou sections cadastrales) dès que cela est possible. Elles sont complétées de données additionnelles (...) et sont proposées à de multiples échelles (...).

- Ceser IDF, note de conjoncture, La crise immobilière en IDF et ses conséquences sur la politique du logement, Lionel RAINFRAY, mars 2025

[CESER-IDF - 250321 NotedeConjoncture CriseImmobiliere.pdf - Tous les documents](#)

Pour les perspectives dans le cadre du SDRIFE de 2025 :

- IPR, fiche guide du SDRIFE : logement et mixité fonctionnelle, juin 2025

https://www.institutparisregion.fr/fileadmin/DataStorage/SavoirFaire/NosTravaux/planification/idf2040/sdrife/fichesguides/SDRIF-E_fiche_18_logement_mixite_fonctionnelle.pdf

- IPR, fiche guide du SDRIFE : orientations communes à l'ensemble des capacités d'urbanisation, juin 2025

https://www.institutparisregion.fr/fileadmin/DataStorage/SavoirFaire/NosTravaux/planification/idf2040/sdrife/fichesguides/SDRIF-E_fiche_22_orientations_commmunes.pdf

Question 2: Comment favoriser le recours aux friches urbaines pour favoriser la production de logements ?

Lors de ses réunions de commission du 10 juin et du 8 juillet 2025, les membres de la CAT ont échangé sur cette question ; ils ont adopté la contribution suivante :

Au préalable il s'agit de partir des cartographies existantes des friches en région Île-de-France (nature, surface, ...); on pourra consulter les ressources produites par l'observatoire des friches franciliennes [1]; ensuite il faut qualifier ces friches, et en particulier leurs sols, afin de mieux apprécier les projets possibles; pour cela une méthode consiste à diligenter des études pour qualifier les sols des friches disponibles et orienter les projets de transformation.

Pour créer des logements à partir de ces friches, il convient de noter qu'il s'agit souvent de terrains privés; leurs changements d'usages sont possibles mais contraints par la réglementation et par les coûts afférents à leur mise aux normes « logement »: les coûts de dépollution, en particulier dans le cas de changement d'usage vers de la construction d'équipements publics ou/et de logements, sont importants et peuvent décourager les opérateurs privés.

Le plus souvent, sans intervention de la puissance publique, ces transformations ne peuvent donc pas se faire; afin de favoriser la production de logements sur ces friches, et ainsi d'éviter de consommer du foncier et notamment des terres agricoles, il est proposé:

- De mettre en place une fiscalité attrayante et/ou des aides de la collectivité publique, afin d'aider à la dépollution des terrains par exemple;
- Pour ce qui concerne la Région, une suggestion est de faire intervenir les organismes associés régionaux comme l'EPFIF (Etablissement public foncier d'IDF) ou les sociétés d'économie mixte comme IDF Investissements et territoires, dans le domaine économique, ou IDF Nature pour les espaces verts; ces dernières auraient une action foncière consistant à acheter des terrains, à les remettre en état, les dépolluer puis les mettre à disposition d'opérateurs de logements ; la région utiliserait ainsi ses outils juridiques et financiers pour réaliser ce type d'opérations de portage foncier et de dépollution de friches urbaines afin de favoriser la production de logements.

Il est cependant rappelé en premier lieu le principe pollueur/payeur, l'obligation de remise en état des terrains par les personnes physiques et morales de droit privé dans certains cas et la compétence des communes et des intercommunalités dans ce domaine, souvent via des opérateurs/ aménageurs dédiés à un territoire.

Il est important pour la commission qu'en cas d'aide financière ou d'intervention de la collectivité pour la dépollution/ mise aux normes des terrains, la production de logements attendue sur l'opération comporte une offre à prix abordable, en contrepartie de l'aide publique directe ou indirecte apportée.

Concernant les friches ferroviaires, il existe des terrains SNCF disponibles, en friches, pouvant être utilisés pour des opérations de logements; ces terrains nécessitent cependant des dépollutions; les triages ferroviaires par exemple sont souvent associés à des sites sensibles de stockage de matières dangereuses.

- En conclusion une fiscalité incitative, des aides publiques, un portage foncier, sont les outils nécessaires pour compenser les coûts de mise aux normes et de dépollution, et ainsi rendre les friches urbaines aménageables pour la production de logements.

[1] 3ème rencontre sur les friches franciliennes organisée par l'IPR le 19 juin 2025 <https://www.institutparisregion.fr/amenagement-et-territoires/la-rencontre-des-friches/>

CTOU - Commission Tourisme sur la captation de logements à usage touristique - juin 2025

Question 1 : Quelle est la part des logements dédiés au tourisme par rapport aux résidences principales ?

La Région Île-de-France compte 5 335 032 résidences principales en 2021 selon l'INSEE[1]. Ce chiffre est en légère augmentation entre 2020 et 2021. La même année, en 2021, les locations Airbnb étaient 43 589 (dont à 81,4% des logements entiers), soient environ 1% du parc[2].

Cette part des logements Airbnb dans le parc de logements a explosé. En effet, en août 2024, la métropole du Grand Paris concentre au total 134 455 annonces de locations meublées touristiques sur le seul site Airbnb, dont les deux tiers (97 975 annonces) sont situés à Paris. Cela représente un triplement de l'offre entre 2021 et 2024, une augmentation sans commune mesure avec l'augmentation du nombre de résidences principales[3].

Ce sont pour un tiers des annonces rattachées à un multi-loueur : 34 % des annonces de la région Île-de-France sont dans ce cas. Ces annonces dénotent pour l'APUR une professionnalisation des loueurs et un intérêt pour Airbnb des investisseurs privés.

Pour certains propriétaires, il peut être plus rentable de louer un appartement sur Airbnb dans la limite de 90 jours, en le déclarant comme leur résidence principale, même s'il est vide le reste de l'année, plutôt que de le proposer en location à l'année.

Il est à noter que dans le même temps, l'offre hôtelière traditionnelle a augmentée, alors que le nombre de tourisme était plus ou moins stabilisé. En effet, on note une augmentation modérée du nombre d'arrivées hôtelières (en millions) post-covid : en 2023, ce nombre n'a pas atteint le niveau de 2019. Dans la même période de temps, l'offre hôtelière a augmenté[4]. Le caractère de nécessité de l'offre Airbnb comme complément à l'offre hôtelière traditionnelle peut donc être questionnée.

Sur les constats précédents, l'exemple de Paris est intéressant : Paris comptait 262 000 logements inoccupés en 2020, contre 19 000 en 1954 [5]. Parmi eux, 128 000 sont vacants et 86 500 sont des résidences secondaires. Par ailleurs, il est estimé que 25 000 logements sont détournés de leur usage pour être loués sur des plateformes comme Airbnb. Cela représente environ 10% des demandes de logements sociaux en attente sur Paris (256 986 ménages ont renouvelé ou déposé une première demande en 2020).

Selon l'APUR, il semble y avoir un phénomène durable de débordement de Paris vers des communes voisines. Plusieurs facteurs peuvent expliquer cette diffusion, comme la recherche de locations plus abordables pour les visiteurs, et de prix immobiliers plus bas et/ou de régulations plus souples pour les loueurs.

[1]INSEE, Dossier complet Région d'Île-de-France, données publiées le 01/04/2025, Dossier complet – Région d'Île-de-France (11), Insee.

[2]Institut Paris Région, L'OFFRE DE LOCATIONS SAISONNIÈRES EN ÎLE-DE-FRANCE État des lieux à la veille des JOP de Paris 2024, L'offre de locations saisonnières en Île-de-France - Institut Paris Région.

[3]APUR, NOTE n°273 | MARS 2025, Locations meublées touristiques dans la Métropole du Grand Paris en 2024.

[4]Chiffres clé de la région Île-de-France 2024-2025, CCI, Institut Paris Région et Insee Île-de-France, CC2024-HD_1.pdf.

[5]APUR, rapport du 05 décembre 2023, Logements inoccupés à Paris : état des lieux et leviers pour l'action publique, Apur

Question 2: Quelles sont les conséquences de ce phénomène ?

Un effet noté par l'APUR est la contribution de Airbnb à la hausse des logements inoccupés, ce qui alimente les fortes tensions du marché locatif dans la métropole[6]. Pour exemple, entre 2011 et 2017, le nombre de logements inoccupés augmente de 50600 à Paris. Sur la base de cette donnée, les chercheurs estiment que les locations saisonnières à l'année pourraient avoir pesé pour quasiment 41 % dans la hausse observée du nombre de logements inoccupés entre 2011 et 2017 à Paris[7].

Un deuxième effet évoqué pour l'Île-de-France est le renchérissement des loyers. En effet, plusieurs chercheurs attachés au laboratoire de l'Université de Bourgogne Franche-Comté (31) ont analysé l'impact de l'offre de location meublée touristique (vue au travers de la densité d'annonces proposées sur Airbnb) sur le niveau des loyers privés dans 8 villes françaises. Leur travail montre que les locations meublées touristiques ont un effet de renchérissement des loyers à Paris, contrairement à ce qu'on observe dans d'autres grandes villes françaises[8].

Question 3: Quelles sont les pistes pour remettre ces offres sur le marché locatif résidentiel ?

La majeure partie des actions possibles sont soit municipales (limitation des nuitées, enregistrement, obligations de compensation, contrôle) soit nationales. Ainsi le régime fiscal des Airbnb a été revu dans le PLF 2024.

Une action régionale est cependant envisageable, notamment sur la question de l'offre hôtelière au niveau du Schéma régional de développement du tourisme et des loisirs 2022-2028 qui prévoit dans son axe 3 de développer une offre d'hébergement durable.

La région pourrait accompagner les investisseurs pour qu'ils investissent moins dans le locatif de courte durée touristique et plus dans le locatif longue durée et l'offre hôtelière traditionnelle.

En outre, en réponse à la diversité des régulations municipales en Île-de-France, la région pourrait, comme pour la rénovation thermique accompagner les collectivités dans la mise en place d'outils de régulation avec par exemple de l'animation de réseau et la diffusion d'exemples.

Question 4: Combien de résidences à vocation touristique pourraient basculer vers une offre de logement pérenne ?

Pour Paris, selon les chercheurs de l'APUR, cela représente environ 10% des demandes de logements sociaux en attente sur Paris (256 986 ménages ont renouvelé ou déposé une première demande en 2020).

Ce retour vers du logement pérenne n'est pas espéré de la même façon selon les départements. Les départements les plus touchés par les annonces relevant de « multi-annonceurs », soit la Seine-et-Marne et l'Essonne pour la grande couronne, sont ceux qui peuvent espérer le plus grand taux de retour[9].

[6]APUR, rapport du 05 décembre 2023, [Logements inoccupés à Paris : état des lieux et leviers pour l'action publique](#) | Apur

[7]Institut Paris Région. Etude mai 2021, Les locations saisonnières en Île-de-France. État des lieux d'avant-crise.

[8]APUR, rapport du 05 décembre 2023, [Logements inoccupés à Paris : état des lieux et leviers pour l'action publique](#) | Apur

[9]L'offre de locations Airbnb a triplé en 3 ans en région parisienne - Figaro Immobilier

CETE - Commission Environnement, et transition énergétique - juin 2025

A - Contexte législatif

Issue de la loi Énergie Climat de 2019, la Stratégie Nationale Bas Carbone (SNBC), qui en est à sa troisième version, vise la neutralité carbone d'ici 2050, avec, entre autres objectifs, une réduction de 60% par rapport à 1990 des émissions de gaz à effet de serre (GES) et une sortie des énergies fossiles. La Stratégie Française Energie Climat est un cadre plus large qui inclut des objectifs intermédiaires permettant d'adapter la société au changement climatique.

La loi climat et résilience concerne particulièrement les logements qualifiés de passoires énergétiques (classés G [1]) sans détailler les travaux à réaliser, mais en fixant des performances à atteindre.

En janvier 2025, l'Assemblée a rejeté un article visant à assouplir l'interdiction de location des biens classés G, tandis que le Sénat a voté en avril pour un assouplissement de cette interdiction.

B - Situation énergétique du bâtiment en Île-de-France

Le secteur du bâti, regroupant le parc résidentiel et tertiaire, est à la fois le premier poste de consommation d'énergie (67% des consommations), et le premier poste d'émissions de gaz à effet de serre (46% des émissions) en Île-de-France contre 28% au niveau national. L'Île-de-France émet près de 40 MT de CO₂, principalement dues aux énergies fossiles.

Autre spécificité importante de la région, les logements sont plus anciens et plus petits, avec plus de 70 % d'appartements. En Île-de-France, 45 % des résidences principales sont classées E, F et G.

Le mode de calcul du DPE (diagnostic de performance énergétique) a été modifié (arrêté du 25 mars 2024) pour les logements de moins de 40 m², rendant les seuils plus équitables.

Il est proposé que les baux en cours puissent se poursuivre dans un logement en étiquette G, mais qu'une relocation ne puisse se faire sans travaux d'amélioration de la performance énergétique. On pourrait recommander l'introduction de labels intermédiaires lors que des travaux sont en cours pour rassurer les locataires sur l'engagement des propriétaires à améliorer la performance énergétique.

[1]L'étiquette G correspond à une consommation annuelle de 420 kWh/m² ou des rejets annuels de CO₂ dépassant 100kg CO₂eq/m²

C - La Région face aux besoins de rénovation

1) Cibler

L'objectif de la Stratégie Nationale Bas Carbone (SNBC) d'ici à 2050 fixe un niveau moyen Bâtiment Basse Consommation (BBC) de rénovation au niveau des étiquettes énergétiques A et B pour le parc bâti tertiaire et d'habitation.

Trois leviers de politique énergétique sont mobilisés : les économies d'énergie, la décarbonation de la production d'énergie et la substitution d'usage des énergies.

L'amélioration de l'efficacité énergétique passe par l'isolation, un meilleur rendement du chauffage et des systèmes de ventilation opérationnels.

L'IPR a publié récemment un rapport sur les copropriétés en difficulté et réalise une étude sur les potentiels de rénovation énergétique du parc résidentiel francilien prévue pour le premier semestre 2025.

La Région pourrait typifier et prioriser les logements en relation avec l'IPR pour mieux maîtriser les dépenses. L'enjeu est de maintenir le volume actuel du parc locatif sur le marché, en évitant que les échéances réglementaires ne fassent obstacle à une rénovation globale.

2) Sensibiliser et accompagner les copropriétés

La rénovation est généralement moins chère qu'une reconstruction, mais les logements plus anciens en copropriété posent problème, avec des gains énergétiques attendus plafonnant à 15 %. Environ 15 % de la population pourra être aidée, alors que 60 % du marché locatif est concerné par le besoin de rénovation.

La sensibilisation et l'accompagnement des copropriétés sont essentiels. La Région pourrait mettre en place des programmes d'information et de formation pour aider les propriétaires à comprendre l'importance du DPE et les avantages à long terme de la valorisation patrimoniale d'un logement énergétiquement performant.

3) Simplifier

L'objectif initial de rénovation de 90 000 logements par an n'a pas été tenu en Île-de-France, avec seulement 70 000 logements rénovés, principalement grâce à MaPrimRénov. Les dynamiques de rénovation varient selon les territoires, avec des déséquilibres notables dans certains départements, les 93 et 95 restant très en retrait de la rénovation globale et sollicitant peu les aides.

Plus de 35 000 rénovations globales ont été réalisées de 2020 à 2023, avec des gains énergétiques supérieurs à 35 %. Cependant la plupart des travaux réalisés relevant de MaPrimRénov gestes concerne en très grande majorité des logements des propriétaires occupants et non des bailleurs. Les acteurs de la rénovation énergétique sont divers, incluant des services publics, des professionnels certifiés et des associations.

Des acteurs très divers interviennent dans les processus de rénovation énergétique des bâtiments :

- Au niveau du service public, les Espaces conseil France Rénov (ALEC, CEE, PNR, Soliha...);
- Mon accompagnateur Rénov (prestation payante);
- Des professionnels du bâtiment certifiés RGE, annuaire Coach Copro, labels locaux (ex : matériaux biosourcés dans le Parc d Gâtinais);
- Association sociale et solidaire (auto-rénovation), bailleurs sociaux.

Les moyens alloués par la Région pour la rénovation énergétique des bâtiments mériteraient une analyse sur le temps long. Aujourd'hui, quelques aides de la Région sont très ciblées telles que sur les passoires thermiques du parc social ou le label accompagnement copropriété dégradée qui peut entrer en concurrence avec des dispositifs plus ciblés sur la résorption des passoires thermiques du parc locatif privé. La Région cofinance également certaines actions au côté des ALEC.

Le financement sur d'autres volets tels que le développement des ENRR serait souhaitable : jusqu'à présent, cela se pratiquait dans le cadre du programme Service d'Aide à la Rénovation Énergétique (SARE) à l'échelle des départements et la MGP, et partiellement de la Région. La Région pourrait soutenir la création de guichets uniques dans les départements les moins desservis pour centraliser les informations et les démarches liées à la rénovation énergétique, contribuant ainsi à la simplification administrative.

4) Mesurer

L'ensemble des dispositifs de soutien mis en œuvre par la Région devront faire l'objet d'une évaluation et d'un suivi régulier de façon à ajuster les politiques régionales en conséquence.

- **Suivi des Progrès** : Mettre en place des mécanismes de suivi pour évaluer l'impact des mesures et ajuster les politiques en conséquence ;
- **Retour d'expérience (feedback) des Propriétaires** : Recueillir les retours des propriétaires pour identifier les obstacles et améliorer les dispositifs d'accompagnement.

D - Favoriser la substitution d'usage des énergies par le recours aux énergies décarbonées

Substituer des énergies très carbonées par des énergies décarbonées est un levier important pour atteindre la neutralité carbone. La Région pourrait contribuer à la recherche et développement dans le domaine des matériaux géo et biosourcés issus de l'économie circulaire.

Rénover suppose de s'appuyer sur l'existant pour régénérer le bâtiment et de l'hybrider en valorisant le bois et les matériaux bas carbone. L'objectif ZAN suppose de réfléchir à l'orientation du bâtiment, au type d'énergie choisie et à la mutualisation des usages.

Compte tenu de l'urgence, les technologies existantes doivent être utilisées mais des composants nouveaux doivent entrer dans la composition des bâtiments et la réglementation devra intégrer les propositions d'innovation des constructeurs. Ces filières récentes nécessitent investissements et formation (coût et compétitivité), des domaines où la Région peut prendre toute sa place.

CE - Commission Emploi sur le lien emploi-logement et besoin en logement par bassins d'emploi - 16 oct. 2025

1. Constats

Un décalage croissant entre emploi et logement

L'Île-de-France compte plus de **6 millions d'actifs fin 2024**, dont près de **9 sur 10 dans le tertiaire**[1] et reste la région la plus attractive en termes d'emplois et de création de richesses.

L'offre de logement ne suit pas cette dynamique : Alors que le Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (SRHH), qui vise à répondre aux besoins en IDF, fixe l'objectif de production de logement à 70 000 logements par an, (dont 30% de sociaux), cet objectif n'est pas atteint avec une production immobilière en diminution depuis plusieurs années.

Ce déficit structurel entre l'offre et la demande qui s'aggrave, accentue la tension sur le marché, renchérit le coût du logement et fragilise la mobilité des travailleurs [2].

Un poids croissant sur le pouvoir d'achat

La part du logement dans le revenu des ménages est passée de **23 % en 2010 à environ 33 % aujourd'hui**[3].

Cette évolution affecte directement le pouvoir d'achat et pèse sur la capacité des salariés à accepter ou conserver un emploi en Île-de-France.

Il conduit à des situations de mal-logement (suroccupation, éloignement domicile-travail, cohabitation subie...).

Une pression accrue sur le logement social

Le nombre de demandeurs d'un logement social a plus que doublé entre 2010 et 2024, passant de **406 000 à 888 144 dossiers**[4] (14 % des foyers franciliens sont demandeurs).

Cette situation traduit un échec du marché immobilier à répondre aux besoins essentiels des ménages.

Télétravail et mobilités résidentielles

Le télétravail concerne désormais **43 % des actifs franciliens**[5] (en moyenne 2,1 jours/semaine).

Près de **20 % d'entre eux ont déménagé depuis 2020**, dont 16 % en dehors de la région (INSEE).

[1] Insee (2024) – L'essentiel sur l'Île-de-France : population active, répartition par secteurs d'activité. <https://www.insee.fr/fr/statistiques/8201670>

[2] Cour des comptes (2025) – L'adéquation de l'offre aux besoins en logements : rapport thématique régional logement social. https://www.ccomptes.fr/sites/default/files/2025-03/rapport-thematique-regional-logement-social_1.pdf

[3] Observatoire national du logement et de l'hébergement (ONLH, 2023) – Rapport annuel sur le logement social. <https://www.onlh.fr>

[4] DRIHL Île-de-France (2024) – Demandes et attributions de logements sociaux : bilan 2024. <https://www.drihl.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr>

[5] Institut Paris Région (2024) – Télétravail et mobilités résidentielles des actifs franciliens. <https://www.institutparisregion.fr>

À horizon de cinq ans, près de 40 % envisageraient un départ, ce qui pourrait accentuer le déséquilibre entre lieux d'emploi et lieux de résidence.

Dans ce cadre le télétravail crée de nouvelles attentes : besoin d'une pièce dédiée, de qualité de connexion et de services de proximité.

A noter néanmoins que le télétravail est remis en cause par certaines grandes entreprises et qu'il ne concerne pas tous les emplois.

Un déséquilibre territorial originel qui se renforce

Les grands pôles d'emplois (Paris, La Défense, Saclay, Roissy, Plaine Saint-Denis...) concentrent la richesse économique mais manquent de logements[6].

Cette situation se traduit par des trajets longs[7], des difficultés de recrutement et une pression immobilière insoutenable.

Si les gares du Grand Paris comprennent une part de logements, et devraient permettre d'améliorer la mobilité des travailleurs[8].

Néanmoins elles ne sauraient à elles seules compenser le déséquilibre massif de la région.

2. Enjeux emploi-logement

- **Recrutement et attractivité** : certaines entreprises peinent à embaucher, faute de logements accessibles à proximité des bassins d'emploi[9];
- **Salariés précaires et étudiants** : les jeunes, les saisonniers ou les travailleurs précaires ou à temps partiel sont les plus touchés, ce qui accentue les inégalités[10];
- **Travailleurs essentiels** (santé, éducation, sécurité, transports) : Alors que leur présence est indispensable localement, leur installation est freinée par les prix du marché[11];
- **Équité territoriale** : le déficit de logements dans les zones d'emplois[12] accentue la fracture entre centre dense et périphérie, obligeant les travailleurs à s'éloigner de plus en plus loin[13].

3. Recommandations

Accroître l'offre de logements

- Accélérer la **transformation des bureaux vacants** (6 millions de m² disponibles, potentiel de 150 000 logements d'ici 2030) [14];
- Ré-investir les friches industrielles et commerciales (parkings...) quand cela est possible;
- Développer des **zones d'aménagement mixtes** intégrant simultanément bureaux, services p et logements, avec des PLUI adaptés;
- Encourager une **densification raisonnée** autour des gares et axes de transport, en réinventant des modèles urbains de qualité (ex. : cités-jardins modernisées);
- Développer le portage financier du foncier disponible par des établissements publics fonciers (EPFIF, EPAMARNE...) afin de faire diminuer le coût de la construction.

[6]Ministère du Travail (2024) – *Emploi et logement : freins à la mobilité professionnelle*. <https://travail-emploi.gouv.fr>

[7]Observatoire des territoires / ANCT (2023) – *Temps et distances domicile-travail*. <https://www.observatoire-des-territoires.gouv.fr>

[8]Insee (2023) – *Grand Paris Express : un équilibre renouvelé entre emplois et logements autour de 68 gares*. <https://www.insee.fr/fr/statistiques/6017711>

[9]DRIHL Île-de-France (2024) – *Demandes et attributions de logements sociaux : bilan 2024*. <https://www.drihl.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr>

[10]Insee (2023) – *Les jeunes et le logement : parcours résidentiels et contraintes économiques*. <https://www.insee.fr/fr/statistiques/7754898>

[11]DREES (2025) – *Les établissements de santé – Édition 2025 : disponibilité et mobilité des personnels*. <https://drees.solidarites-sante.gouv.fr>

[12]Ministère de la Transition écologique / DRIEAT (2024) – *État du marché immobilier neuf en Île-de-France*. <https://www.drieat.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr>

[13]Insee (2024) – *Les migrations résidentielles franciliennes depuis 2020*. <https://www.insee.fr/fr/statistiques/7635132>

[14]DRIHL (2024) – *AMI "Transformation de bureaux en logements" : bilan 2025*. <https://www.drihl.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr>

Adapter aux nouvelles mobilités

- Faciliter le développement du **coworking**, y compris via l'investissement d'entreprises;
- Développer des incitations fiscales pour favoriser l'aménagement d'espaces compatibles avec le télétravail;
- Soutenir le télétravail quand il est possible.

Réduire les inégalités d'accès

- Promouvoir le dispositif 'Louer pour l'emploi' d'Action logement qui propose de garantir les salariés logés, et la possibilité pour le propriétaire d'avoir accès à un crédit bonifié si besoin pour la rénovation énergétique;
- Développer un **Fonds régional logement-emploi**, cofinancé par les entreprises et les collectivités, destiné à soutenir le logement des salariés dans les métiers en tension;
- Participation de la région au financement des résidences en faveur des personnels soignants et travailleurs essentiels ou chargés de mission de service public.

Mobiliser les employeurs

- Plaider en faveur de la participation directe des entreprises sous le seuil des 20 salariés (aides à la mobilité-logement, prêts à taux zéro, programmes de logements de fonction mutualisés);
- Conditionner certaines aides publiques au développement de solutions logement-emploi.

4. Tableau de synthèse

Enjeu	Constat	Recommandation	Acteurs clés
Offre insuffisante	Respecter l'objectif du SRHH : 70 000 logements/an	Transformation bureaux, des friches, zones d'aménagement, densification autour gares	Région, mairies, promoteurs
Télétravail et mobilités	43 % d'actifs concernés, 20 % ont déménagé depuis 2020	Soutien coworking, incitations fiscales, fibre généralisée	Région, entreprises, opérateurs
Déséquilibre emploi-logement	Bassins d'emplois concentrés, logements rares et chers	Favoriser la mixité fonctionnelle, PLUI adaptés	Région, intercos, entreprises
Inégalités d'accès	Hausse charges logement, files d'attente sociales	Fonds logement-emploi,	Région, État, entreprise
Recrutement freiné	Difficulté à loger les salariés dans les zones tendues	Rabaisser le seuil de la PEEC	Entreprises, Région

CSHS - Commission Santé, handicap et solidarité - mai 2025

Question 1 : Quels sont les effets du mal logement sur la santé physique, mentale... ?

Le mal logement est identifié comme une cause possible de mortalité, de stigmatisation, d'effets sur la santé physique et mentale, de renforcement des inégalités sociales de santé, de dégradation de la scolarité...

Question 2 : Quelles pistes d'amélioration seraient envisageables ?

« Des programmes prometteurs pour combattre le mal-logement

Plusieurs pistes d'actions en matière de mal-logement sont présentées, parmi lesquelles :

- Le Fonds national d'accompagnement vers et dans le logement, qui soutient les locataires et les demandeurs d'habitations à loyer modéré (HLM) en grande difficulté économique et sociale. [Lire l'article.](#),
- Le programme "SOS Taudis" de la Fondation pour le Logement des Défavorisés, qui vise à permettre aux ménages en situation de précarité de faire rénover leur logement et éviter l'expulsion. [Lire l'article.](#),
- En Seine Saint Denis, un collectif d'associations accompagne les personnes en situation de précarité dans leurs démarches pour accéder à un logement. [Lire l'article.](#),

Les collectivités et les agences régionales de santé (ARS) sont également des acteurs centraux dans la lutte contre l'habitat indigne :

- En Île-de-France, l'ARS Ile-de-France met en œuvre une stratégie de lutte contre l'habitat indigne comme dispositif d'« aller vers » les populations en leur rendant visite afin d'améliorer leurs conditions d'habitat dans une démarche de prise en compte de la santé globale. [Lire l'article.](#),
- Dans la métropole de Lyon, de petites maisons mobiles (« tiny houses ») ont été installées depuis le confinement en raison de la Covid-19 pour héberger des femmes avec leurs enfants et des mineurs. [Lire l'article.](#),
- À Besançon, les services d'hygiène urbaine luttent contre l'habitat insalubre, notamment en instaurant un « permis de louer » pour lutter contre les logements indignes. [Lire l'article.](#),
- En métropole et dans les départements d'outre-mer, notamment à La Réunion, le programme « Un chez soi d'abord » procure un accompagnement global et un logement pérenne aux sans domicile fixe, avec un programme spécifique pour les jeunes. [Lire l'article...](#) ».

Source : <https://www.santepubliquefrance.fr/les-actualites/2021/le-logement-determinant-majeur-de-la-sante-des-populations.-le-dossier-de-la-sante-en-action-n-457-septembre-2021>

Ce que fait déjà la Région Île-de-France: à confirmer avec le futur budget supplémentaire qui sera examiné en juin (en même temps que le CFU) 2025:

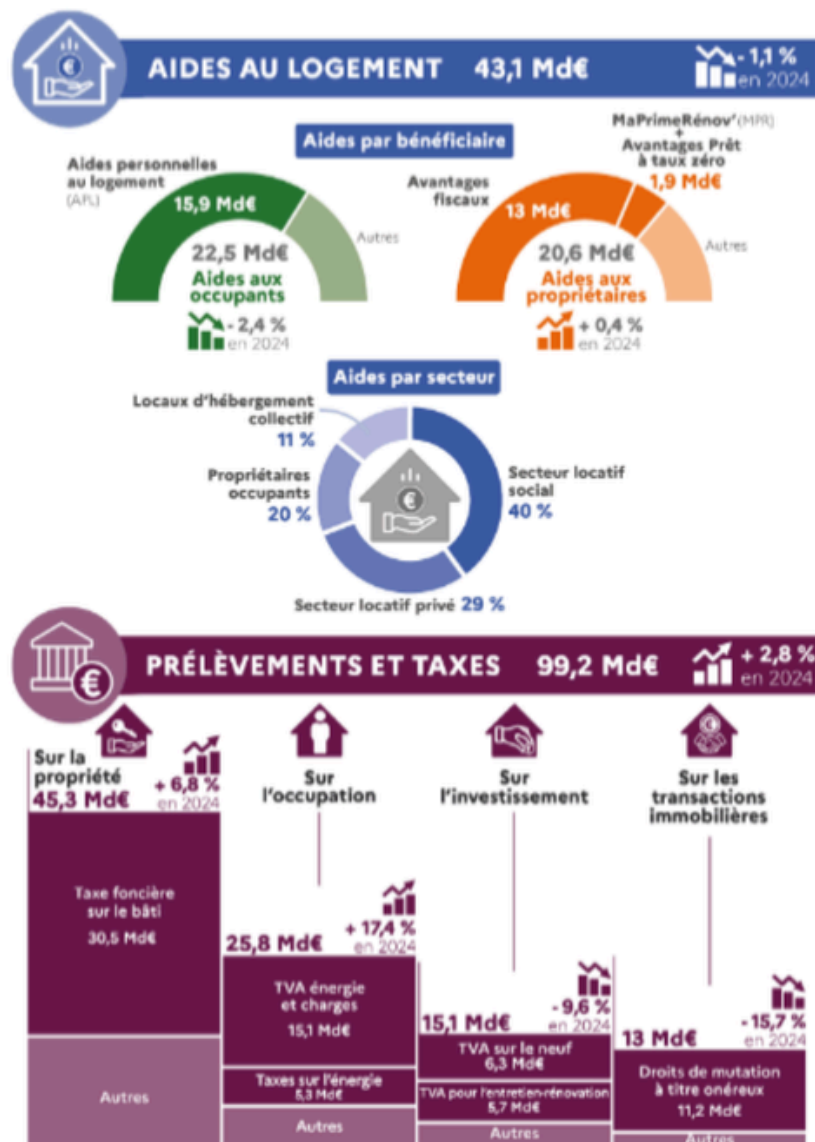
- En matière de santé:
 - Lutte contre les déserts médicaux et l'inégalité d'accès aux soins, soutien à la télémédecine, accompagnement des innovations pour la santé...
 - Information et prévention en direction des jeunes,
 - Lutte contre le VIH,
 - Schéma des Formation sanitaires et sociales,
 - Lutte contre les perturbateurs endocriniens,
- En matière de logement et politique de la ville: accès au logement (offre abordable – social, très social, intermédiaire, BRS, garantie immobilière solidaire, lutte contre la vacance...), rénovation énergétique, aide aux copropriétés en difficulté, quartiers innovants, écologiques (QIE), SDRIF-E (en attente d'approbation en DCE) ...

Annexe 3

Illustrations

Aides au logement

données clés



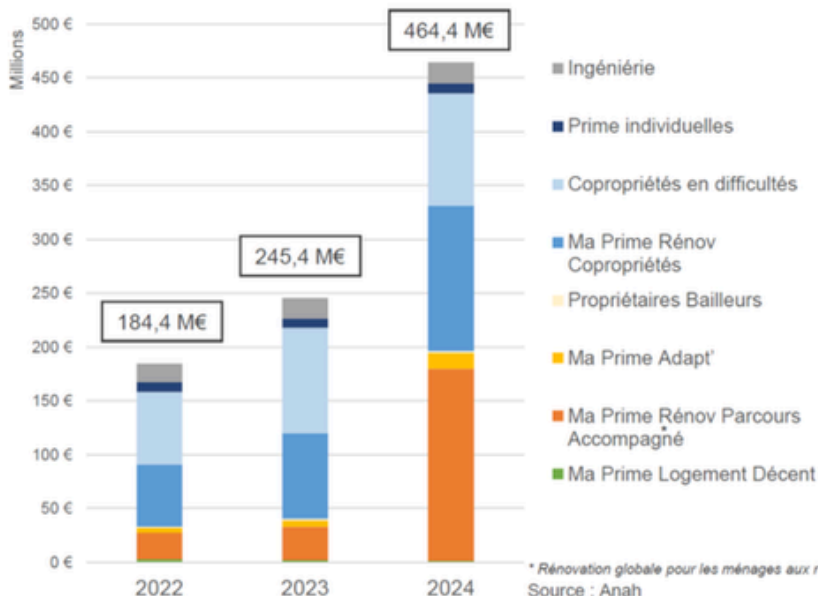
■ 5 - Rapport du compte du logement 2024

Source : Rapport du compte du logement 2024

Les financements accordés par l'Etat en 2024 en Île-de-France

Aides à l'amélioration du parc privé – crédits délégués par l'Anah

Évolution des **crédits engagés** au titre de la rénovation du parc privé en Île-de-France – crédits Anah délégués au niveau régional



464,4M€ engagés en 2024
102% de la dotation initiale
+ 89% par rapport à 2023

* Rénovation globale pour les ménages aux revenus modestes et très modestes
Source : Anah



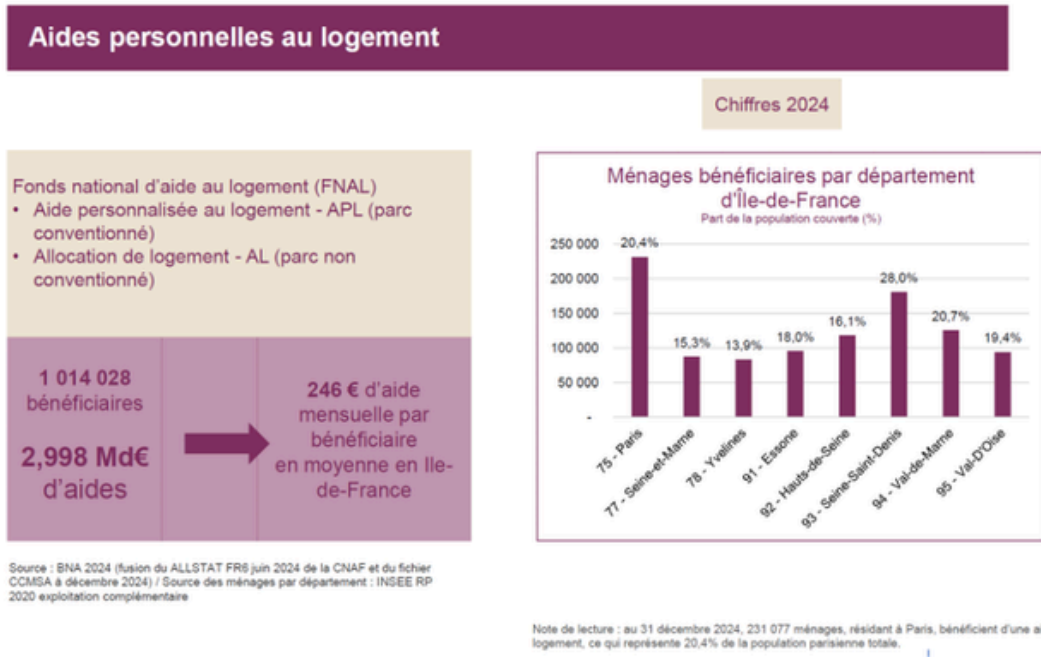
Programmation 2025 – Objectifs régionaux

	Objectif 2024	Logements engagés 2024	Objectif 2025	Evolution objectif 25/ réalisé 24
Ma Prime Logement Décent	190	109	136	+ 25%
Ma Prime Adapt'	3 160	2 008	3 064	+ 53%
Ma Prime Rénov Parcours Accompagné	3 230	3 842	3 574	- 7%
Propriétaires Bailleurs	93	76	93	+ 22%
MPR Copropriétés	27 726	12 752	16 588	+ 30%
TOTAL régional en nombre de logements	34 399	18 787	23 455	+ 25%

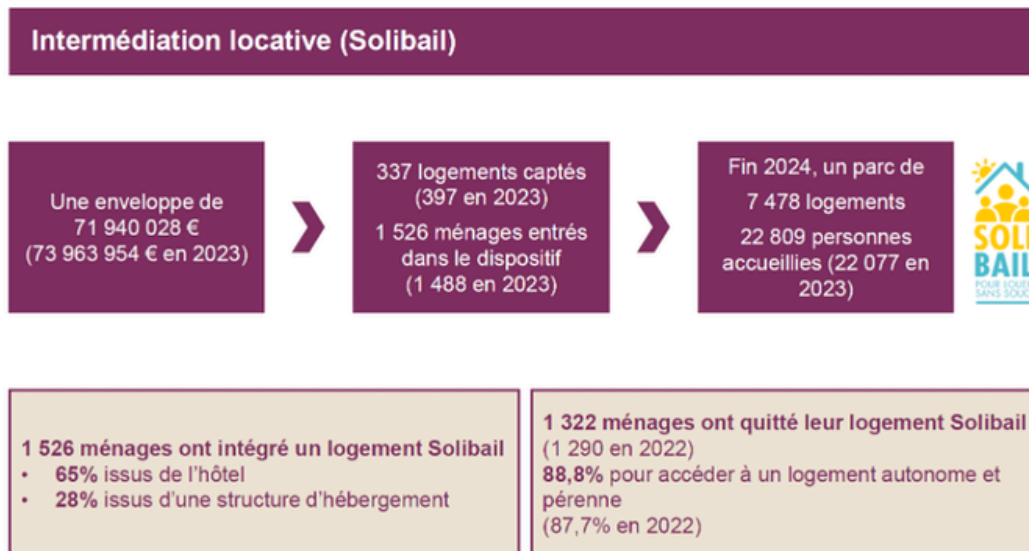
	Dotation initiale 2024	Crédits engagés 2024	Dotation 2025	Evolution dotation 25/ réalisé 24
Ma Prime Logement Décent	8 664 000 €	1 164 842 €	7 149 520 €	+ 514%
Ma Prime Adapt'	18 328 000 €	14 939 389 €	17 771 200 €	+ 19%
Ma Prime Rénov Parcours Accompagné	86 250 690 €	178 239 011 €	150 108 000 €	- 16%
Propriétaires Bailleurs	2 066 006 €	1 834 540 €	2 317 281 €	+ 26%
MPR Copropriétés (yc primes individuelles)	210 267 053 €	144 559 587 €	182 468 000 €	+ 26%
Copropriétés en difficultés	97 928 045 €	104 180 250 €	92 830 895 €	- 11%
Ingénierie Opérations Programmées	12 550 444 €	19 525 586 €	5 831 113 €	- 18%
Ingénierie MAR	19 675 395 €		10 122 520 €	
Pacte territorial yc réserve nationale	-	-	9 634 106 €	
TOTAL régional	455 729 634 €	464 443 205 €	478 232 635 €	+ 3%

Source : Projet de programmation 2025 – CRHH plénière du 24 mars 2025

Aides personnelles au logement



Intermédiation locative (Solibail)



Action de prévention des expulsions locatives

Montant financé sur le BOP 177 : 2 247 600 €, répartis comme suit :

	Département	Montant
Actions de prévention des expulsions locatives	Paris	374 737 €
	Hauts-de-Seine	294 370 €
	Seine-Saint-Denis	427 950 €
	Val-de-Marne	259 150 €
	Seine-et-Marne	194 879 €
	Yvelines	198 190 €
	Essonne	196 253 €
	Val-d'Oise	302 070 €

Source : Drihl

Annexe 4 : Liste des membres de la commission

Commission Habitat et Politique de la Ville.

Président : Philippe LE GALL

Vice-présidente: Bénédicte BURY

Vice-présidente: Brigitte DESINDES

Nadia AYADI

Edwige BECKER

Ali BELHADI

Johannie BOUFFIER

Michel BRETON

Géraldine CARBONELL

Nathalie CHAUVIN

Carole CAUZARD

Yannick DEBRUYNE

Fabrice DORIN

Élina DUMONT

Laurence FOURNIER

Nicolas GALEPIDES

Nadia GIUNTA

Sylvain GOLDSTEIN

Michel GOYER

Élise LACHAUME

Michel LEBEC

Karine LEBESLOUR

Alain LECERF

Annie LECULEE

Patricia LEGER

Pascal LEPERE

Sébastien MEHA

Suzanne MESLEM

Marie-Hélène NOTIS

Denis ROCHETTE

Olivier SAFAR

Roland WARDINI

Fouzia ZEKRI

Farzaneh ZIA FATHY

Annexe 5 : Remerciements

Nous tenons à remercier chaleureusement les personnes qui, en partageant leur expertise, ont contribué à la réflexion du Ceser Île-de-France. Les qualités et fonctions des personnes citées le sont au moment de leur audition par la commission.

- Jean-Philippe DUGOIN-CLEMENT, 4ème vice-président du Conseil régional en chargé du Logement, de l'Aménagement durable du territoire et du SDRIFE
- Jacques FRIGGIT, membre associé de l'Inspection générale de l'Environnement et du Développement durable (IGEDD)
- Anne-Claire DAVY, Chargée de projet Habitat et modes de vie, Institut Paris Region - Département Habitat et Société
- Emmanuel TROUILLARD, Chargé d'études, Institut Paris Region - Département Habitat et Société
- Luc GUIBARD, responsable de la Cellule technique de réflexion et d'aide à la décision des CAF d'Île-de-France (Ctrad)
- David RODRIGUES, juriste, Consommation Logement et Cadre de Vie (CLCV)
- Jean-Jacques PEROT, Président, Association pour l'Accès au Garanties Locatives APAGL – Groupe Action Logement,
- Jérôme DRUNAT, Directeur général, Association pour l'Accès au Garanties Locatives APAGL – Groupe Action Logement,
- Isabelle REY LEFEVRE, journaliste
- Catherine SABBAH, Déléguée générale, Institut des Hautes Etudes pour l'Action dans le Logement (IDHEAL),
- Henri BUZY-CAZAUX, expert du monde immobilier,
- Laurent BRESSON, directeur, DRIHL
- Olivier PRINCIVALLE, président, FNAIM Grand Paris
- Laurent GIROMETTI, Directeur général, EPA Marne

Annexe 6 : Glossaire

Action Logement – Faciliter le logement pour faciliter l'emploi

AEV: Agence des espaces verts de la Région Île-de-France

AFEV: Association de la fondation étudiante pour la ville

Airbnb: Plateforme de location de vacances

ALEC: Agence Locale de l'Énergie et du Climat

ANAH: Agence nationale de l'habitat

Anil: Agence nationale pour l'information sur le Logement

ANRU: Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine

APL: Aide personnalisée au logement

APUR: Atelier parisien d'urbanisme

ARS: Agence régionale de santé

BBC: Bâtiment basse consommation

BRS: Bail réel solidaire

BYMBY: Built in my back yard – construire dans mon jardin

CAF: Caisse d'allocations familiales

CTAP: Conférence Territoriale de l'Action Publique

CEE: Certificat d'économie d'énergie

CFU: Compte financier unique (de la Région)

Cop1: Association Solidarités Étudiantes

CRHH: Comité régional de l'habitat et de l'hébergement

DALO: Droit Au Logement Opposable

DCE: Décret en Conseil d'état

Dispositifs d'investissement locatifs: Pinel, Louer abordable, Duflot, Scellier (Anil)

DPE: Diagnostic de performance énergétique

DRIEAT: Direction régionale et interdépartementale de l'environnement, de l'aménagement et des transports

DRHIL: Direction régionale et interdépartementale de l'Hébergement et du Logement

ENRR: Énergies Renouvelables et de Récupération

EpaMarne et EpaFrance : Établissement public d'aménagement de Marne-la-Vallée (établissement public à caractère industriel et commercial – EPIC)

EPCI: Établissement public de coopération intercommunale

EPFIF: Établissement Public Foncier d'Île-de-France

EPT: Établissement public territorial

FFB: Fédération Française du Bâtiment

Filocom: Fichier des logements à la commune

Annexe 6 : Glossaire

GES: Gaz à effet de serre

HLM: Habitation à loyer modéré

IDFM: Île-de-France Mobilités

IFOP: Institut français d'opinion publique

IGEDD: Inspection générale de l'Environnement et du Développement durable

INSEE: Institut national de la statistique et des études économiques

IPR: Institut Paris Région (anciennement IAU, institut d'aménagement et d'urbanisme)

Loc'Avantage: Dispositif incitant les bailleurs à louer à des loyers inférieurs au marché en échange de déductions fiscales.

« Louer Solidaire »: Dispositif d'intermédiation locative géré par la ville de Paris

MGP: Métropole du Grand Paris

MOS: Modes d'occupation du sol

MaPrimeAdapt', l'aide à l'adaptation, lancée récemment, pour adapter les logements au vieillissement et aux risques de perte d'autonomie, répondant à une forte aspiration sociale à maintenir les personnes âgées chez elles.

Ma Prime Logement Décent est une aide de l'État qui subventionne les travaux de rénovation des logements et des copropriétés indignes ou dégradés pour permettre à chacun de vivre avec confort et sécurité chez lui.

MaPrimeRénov Accompagnée, destinée aux rénovations énergétiques globales, généralement pour des maisons individuelles.

MaPrimeRénov' (MPR): une aide pour l'amélioration et la rénovation énergétique de l'habitat. Le guichet de dépôt de demandes MaPrimeRénov est fermé temporairement jusqu'à l'adoption de la loi de finances 2026.

MaPrimeRénov Copropriété, allouée aux syndicats pour des rénovations d'ensemble des immeubles.

MaPrimeRénov Propriétaires bailleurs, ciblant la rénovation énergétique des logements destinés à la location.

NIMBY: « Not in my backyard » - « pas dans mon arrière-cour » ou « pas dans mon jardin » ou « surtout pas chez moi ». Le syndrome NIMBY désigne l'attitude qui consiste à approuver un projet pourvu qu'il se fasse ailleurs, ou à refuser un projet à proximité de son lieu de résidence.²² sept. 2025 – Géoconfluences Lyon

NPRNU: Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain

Annexe 6 : Glossaire

OFS: Organisme de foncier solidaire

OIR: Opération d'intérêt régional

OPAH: opération programmée pour l'amélioration de l'habitat

ORCOD: Opérations de requalification des copropriétés dégradées (ORCoD) destinées à lutter contre l'indignité et la dégradation des immeubles en copropriété.

ORT: Opération de revitalisation de territoire

OTLE: Observatoires territoriaux du logement étudiant

PLH: Programme local de l'habitat

PLU(i): Plan local d'urbanisme (intercommunal)

PMHH: Le plan métropolitain de l'habitat et de l'hébergement

PNR: Parc naturel régional

PPPI: Parc privé potentiellement indigne

QIE: Quartier innovant et écologique

QPV: Quartier prioritaire de la politique de la ville

RGE: Reconnu garant de l'environnement

RLS: réduction du loyer de solidarité

SAFER: Sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural

SARE: Service d'Aide à la Rénovation Energétique

SAU: Surface agricole utile

SDRIF-E: schéma directeur environnemental de la Région Île-de-France

SNBC: Stratégie Nationale Bas Carbone

SOEE: Seine Ouest Entreprise et Emploi

Solibail: Dispositif d'intermédiation locative géré par la DRIHL

SRHH: Schéma régionale de l'habitat et de l'hébergement

VIH: Virus de l'immunodéficience humaine

VISALE garantie: la caution Nouvelle(s) Génération(s), portée par Action Logement

ZAC: Zone d'aménagement concerté

ZAN: Zéro artificialisation nette

ZFE: Zones à faible émissions

ZTL: Zone à trafic limité



CONSEIL ÉCONOMIQUE, SOCIAL ET ENVIRONNEMENTAL RÉGIONAL D'ÎLE-DE-FRANCE

2, rue Simone Veil - 93400 Saint-Ouen-sur-Seine

Email : ceser@iledefrance.fr

www.ceser-iledefrance.fr