

juin 2012

# LE MARCHÉ DU LOGEMENT À PARIS

2001-2011

Retour sur dix ans  
d'accession

Étude réalisée par Diane Durand,  
responsable de l'Observatoire du Logement





**L**e logement, premier poste de dépenses des ménages, est une question qui préoccupe tous les français, particulièrement dans les zones tendues comme à Paris. Depuis 2001, le marché du logement a subi des évolutions, notamment dans la capitale où la demande est bien supérieure à l'offre. Paris attire mais le territoire devient de plus en plus contraint. La pression foncière freine les possibilités d'expansion et participe à de fortes hausses de prix. Mais malgré la flambée des prix qu'a connu Paris, les logements se vendent. Et bien que la décennie 2000 ait été traversée par une crise financière, les transactions se sont maintenues.

**E**n resituant Paris dans le contexte national, l'objet de cette étude est de faire un état des lieux du marché du logement depuis dix ans. A travers l'étude de la conjoncture, des aides de l'Etat, des variations de prix et des transactions, l'évolution du marché parisien sera traitée. L'examen des consultations de l'ADIL permettra d'identifier les mutations des caractéristiques socio-économiques des accédants parisiens au regard des chiffres nationaux. Et enfin seront présentées les évolutions du parc depuis dix ans dans la capitale.

1. Retour sur dix ans de logement .....	p. 3
1.1 Le contexte français .....	p. 3
1.1.1 La hausse généralisée des prix .....	p. 3
1.1.2. Des aides nationales pour stimuler le marché .....	p. 4
1.1.3. Des taux de crédit favorables .....	p. 4
1.2. Le cas particulier de Paris .....	p. 6
1.2.1. L'attractivité de Paris .....	p. 6
1.2.2. Des prix de vente élevés .....	p. 6
1.2.3. La mise en place d'aides locales .....	p. 7
1.2.4. Le manque de foncier .....	p. 8
1.2.5. Un important parc locatif .....	p. 8
2. Le profil et le projet de l'accédant parisien .....	p. 10
2.1. Le profil socio-économique des consultants .....	p. 10
2.1.1 Des consultants en majorité célibataires .....	p. 10
2.1.2 Une surreprésentation de locataires privés .....	p. 11
2.1.3 Un écart de revenus .....	p. 11
2.2. Les caractéristiques des projets d'accession .....	p. 12
2.2.1. Des opérations plus chères .....	p. 12
2.2.2. Un financement plus important .....	p. 12
2.2.3. Le parcours résidentiel des Parisiens .....	p. 15
3. L'évolution du parc .....	p. 16
3.1. Les effets de la construction neuve .....	p. 16
3.1.1 La répartition géographique des nouveaux logements .....	p. 16
3.2.1. L'évolution de la typologie de logement .....	p. 16
3.2. Une hausse des prix territorialement différenciée .....	p. 18
Les enjeux dans les années à venir .....	p. 19
BIBLIOGRAPHIE.....	p.22



## 1

## Retour sur dix ans d'immobilier

## 1.1 Le contexte français

## 1.1.1 La hausse généralisée des prix

Depuis 2001, sur l'ensemble du territoire français, les prix des logements ont progressé. Après une augmentation continue jusqu'en 2008, la courbe a fléchi avant de repartir à la hausse dès 2009<sup>1</sup>.

Entre le premier trimestre 2001 et le troisième trimestre 2008, le prix moyen d'un appartement ancien en France a plus que doublé (+116,7%). Pendant cette période, la hausse annuelle oscillait entre 4% et 17%.

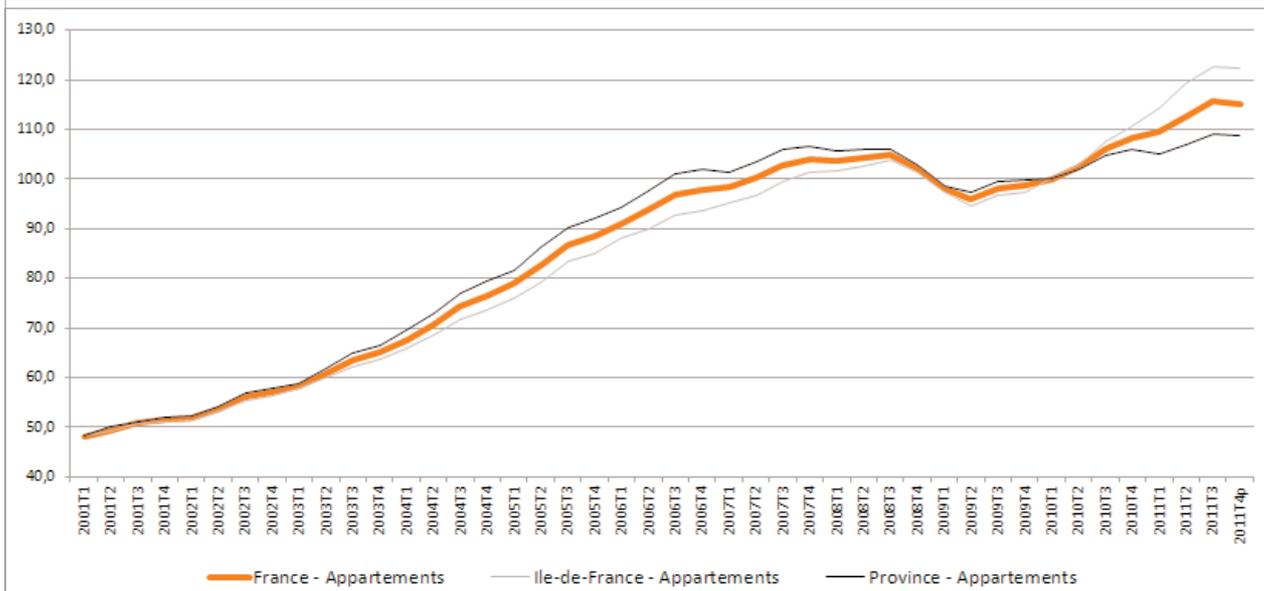
Mais à partir de la fin 2008, les prix ont entamé une baisse. Elle coïncide avec la crise du système bancaire qui a secoué l'économie mondiale. Les banques ont freiné l'octroi de crédits relais, redoutant que les emprunteurs ne puissent pas revendre leur logement et les rembourser. La rétention des biens causée par cette paralysie du marché des secundo-accédants a, de fait, enrayé celui des primo-accédants. Les acquéreurs ont donc repoussé leur désir d'achat. Une contraction des prix s'est alors amorcée. Elle a été marquée (-7,8% au deuxième trimestre 2009) mais de courte durée, puisque dès le troisième trimestre 2009, les ventes sont reparties.

Cette reprise des ventes à la fin de l'année 2009 a donc entraîné une hausse des prix. Elle ira crescendo jusqu'au dernier trimestre 2011 (+19,9% entre les quatrièmes trimestres 2009 et 2011).

**Ainsi en dix années, le prix moyen d'un appartement ancien en France a enregistré une augmentation totale de 139%. Concernant la capitale, sur la même période, la hausse a été de 175%.**

## Indice de prix des appartements anciens, base 100 au 1er trimestre 2010

(Sources : Chambre des Notaires de Paris (pour l'Ile-de-France), Perval M.I.N.<sup>2</sup> (pour la province), INSEE)



Or malgré ces hausses significatives de prix, les volumes de ventes se sont maintenus sur cette période. De janvier 2001 à janvier 2008, entre 780 000 et 840 000 ventes annuelles de logements anciens (appartements et maisons) étaient effectuées. Une baisse s'est amorcée dès la mi-2009, en passant sous le seuil des 600 000 ventes. Depuis, la reprise a été ininterrompue et en mars 2011, le niveau est de nouveau passé au-dessus des 800 000 ventes<sup>3</sup>.

1. ROUGERIE Catherine et FRIGGIT Jacques. Prix des logements anciens. Dans les années 2000, ils ont augmenté beaucoup plus vite que les loyers et les revenus. INSEE PREMIERE n°1297, mai 2010

2. Perval Marché Immobilier des Notaires (Perval M.I.N.) est une société détenue par le Notariat, chargée de recueillir et analyser les données transmises par les notaires

3. CGEDD d'après Direction Générale des Finances Publiques (application MEDOC) et bases notariales

### 1.1.2 Des aides nationales pour stimuler le marché

Compte-tenu de ces hausses de prix et afin de soutenir le marché, des outils nationaux ont été mis en place pour favoriser l'accession.

- LE PRÊT À TAUX ZÉRO

Plusieurs formules de prêts à taux zéro, réservées aux primo-accédants se sont succédées depuis 1995. Le premier **Prêt à Taux Zéro** (PTZ), accordé sous condition de ressources, permet de financer une partie du coût d'achat d'un logement neuf, ou ancien avec travaux importants (le logement devant faire l'objet d'un montant minimum de travaux représentant au moins 35% du coût total l'opération, achat et travaux). En 2005, le **Nouveau Prêt à 0%** (NPTZ) est entré en application. Il autorise à financer les projets d'accession à la propriété aussi bien dans le neuf que dans l'ancien, même sans travaux. Enfin, le **Prêt à Taux Zéro Plus** (PTZ+), créé quant à lui en 2011, remplace trois dispositifs : le NPTZ, le Pass-Foncier et le crédit d'impôt sur les intérêts d'emprunt. Il propose des montants et des durées de prêts supérieurs à ceux accessibles précédemment. Il reste réservé aux primo-accédants, mais, est devenu accessible sans condition de ressources. Le montant finançable a été remanié pour mieux tenir compte de la réalité des prix selon les territoires, notamment pour les zones tendues. Enfin, pour assurer la cohérence avec les objectifs d'amélioration de la performance énergétique des logements, un lien est établi entre celle-ci et le montant du prêt pouvant être accordé. Au 1er janvier 2012, afin de réduire son coût pour les finances publiques, le PTZ + est devenu limité aux seules opérations dans le neuf (et aux cessions de logements HLM) et est de nouveau soumis à un plafond de ressources. Et à compter du 1er juin 2012, le PTZ+ pourra également financer l'acquisition d'un logement suivie de travaux, rendant le bien assimilable à un logement neuf.

**Ainsi depuis 2001, sur l'ensemble de la France, plus de deux millions de prêts à taux zéro ont été délivrés, dont 28 000 à Paris.**

- LE CRÉDIT D'IMPÔT SUR LES INTÉRÊTS D'EMPRUNTS

Créé en mai 2007 pour favoriser l'accession à la propriété et le pouvoir d'achat des ménages, un crédit d'impôt a été institué au titre des intérêts des prêts contractés pour l'acquisition ou la construction d'une résidence principale. Pour les logements neufs et anciens acquis avant 2009, le taux du crédit d'impôt était de 40% du montant des intérêts payés la première annuité, puis 20% les quatre années suivantes. Les intérêts versés étaient retenus dans la limite annuelle de 3 750 € pour une personne célibataire, et 7 500 € pour un couple soumis à imposition commune. Ces plafonds étaient majorés de 500 € par personne à charge. A compter de 2009, cet avantage fiscal a fait l'objet d'un verdissement pour les logements neufs bénéficiant du label "BBC 2005", le taux du crédit d'impôt passant à 40% sur l'ensemble des sept annuités. Pour les logements neufs acquis à compter du 1er janvier 2010, qui ne bénéficient pas de ce label, les taux de crédit d'impôt ont progressivement diminué. Cet avantage fiscal est supprimé depuis le 31 décembre 2010.

### 1.1.3 Des taux de crédit favorables

Cumulés à une politique de soutien public à l'accession, les taux d'intérêt des crédits immobiliers ont été particulièrement avantageux. Par des niveaux historiquement bas, ils ont largement contribué au maintien des volumes de vente malgré la montée des prix.

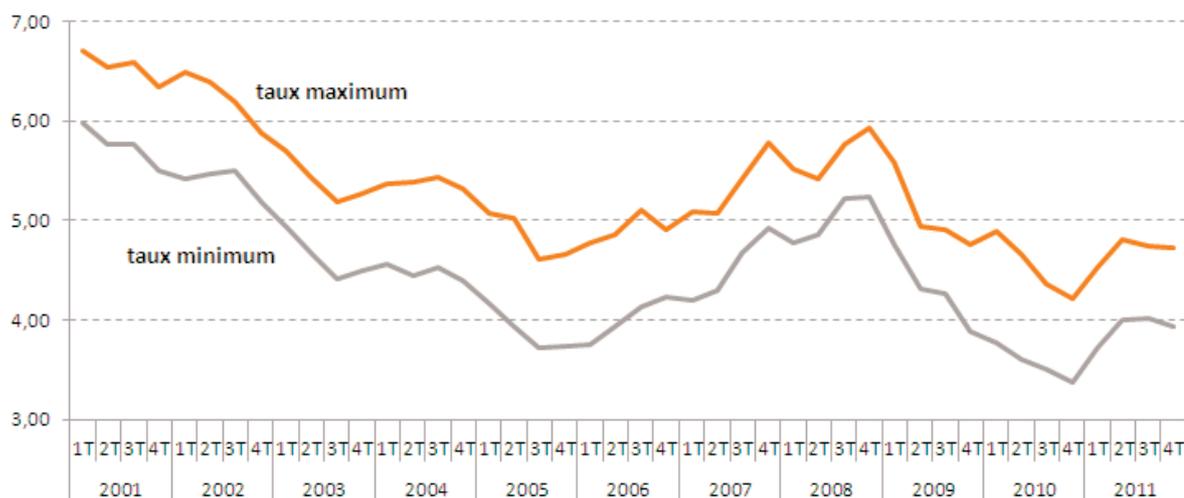
Durant dix ans, les taux d'intérêt ont fluctué dans une fourchette bien plus basse que les années précédentes. Au début 2001, ils se situaient entre 5,5% et 6,5%. Ils diminueront progressivement jusqu'au dernier trimestre 2005 (3,7% pour le taux le plus bas). Puis ils augmenteront par à-coups jusqu'à la fin 2008 (le point culminant étant au quatrième trimestre 2008 entre 5,4% et 5,9%) et dégringoleront enfin jusqu'au quatrième trimestre 2010, pour atteindre un niveau jamais égalé, compris entre 3,4% et 4,2%.

A titre de comparaison, lors de la crise du début des années 1990, les taux étaient bien plus élevés. En 1991, ils franchissaient la barre des 11%.

Les niveaux de la décennie 2000 ont donc été jusqu'à deux fois inférieurs aux niveaux de la décennie précédente.

### Évolution des taux d'intérêt des prêts bancaires

(source : ANIL - Indicateur des taux, moyenne des taux maximaux et minimaux des prêts sur 15 ans à taux fixe)



La simulation ci-contre permet de constater les effets réels d'un abaissement des taux de crédit en fonction des mensualités de remboursement. Par exemple : une mensualité de remboursement de 1 000€ pendant 15 ans à 3,5% permet d'obtenir un prêt de 139 883€ contre 122 387 € pour un taux à 5,5%. Ainsi une différence de 2% des taux d'intérêt accroît le montant de l'opération de près de 17 500€.

#### Capacités d'achat pour des mensualités de remboursement de prêt à différents taux (prêt sur 15 ans)

(source : ADIL 75)

mensualités de remboursement	3,5%	4,0%	4,5%	5,5%	7,5%
800 €	111 906 €	108 154 €	104 576 €	97 909 €	86 299 €
1 000 €	139 883 €	135 192 €	130 720 €	122 387 €	107 873 €
1 200 €	167 860 €	162 231 €	156 864 €	146 864 €	129 448 €
1 500 €	209 825 €	202 788 €	196 080 €	183 580 €	161 810 €

De plus, une baisse des taux d'intérêt permet un allongement significatif de la durée de remboursement. La baisse a en effet un double impact : un effet direct sur la capacité d'emprunt et un effet indirect par le biais de l'allongement des durées de remboursement. Ainsi avec des mensualités de remboursement de 1 000€ et des taux d'intérêt de 4,5%, il est possible d'emprunter 130 720€ sur 15 ans contre 158 065€ en 20 ans.

#### Capacité d'achat pour différentes durées de prêt

(sources : ADIL 75)

remboursement des mensualités	3,5%		4,5%		5,5%	
	15 ans	20 ans	15 ans	20 ans	15 ans	20 ans
800 €	111 906 €	137 941 €	104 576 €	126 452 €	97 909 €	116 298 €
1 000 €	139 883 €	172 426 €	130 720 €	158 065 €	122 387 €	145 373 €
1 200 €	167 860 €	206 911 €	156 864 €	189 679 €	146 864 €	174 447 €
1 500 €	209 825 €	258 639 €	196 080 €	237 098 €	183 580 €	218 059 €

Depuis 2001, le marché du logement sur l'ensemble du territoire a donc été soutenu par des dispositifs incitatifs, qui ont coïncidé, paradoxalement à la morosité économique ambiante, à une période favorable en termes de taux de crédit bancaire. Le marché, sous perfusion, a été porté par des conditions avantageuses, tant conjonctuelles à travers la baisse des taux d'intérêt, que sur le plan des aides publiques.

## 1.2 Le cas particulier de Paris

### 1.2.1 L'attractivité de Paris

Paris est au cœur de la région Ile-de-France, première région économique française et l'une des premières européennes. Avec 2,2 millions d'habitants, Paris compte 19% de la population régionale et concentre 32% des emplois de la région. Son PIB représente 10% de la richesse nationale. Première destination mondiale, Paris demeure une capitale touristique qui jouit d'une notoriété inégalée. Enfin, en termes de qualité de vie, Paris offre des atouts incontestables. Capitale administrative, économique, et culturelle, le rayonnement et les qualités de Paris lui confèrent une attractivité qui n'a de cesse de se développer<sup>4</sup>.

- UNE POPULATION EN HAUSSE

Cette attractivité est visible à travers l'évolution démographique de la capitale. Depuis 1999, la population croît d'année en année. **En dix ans, Paris a accueilli 109 000 résidents de plus.** La période 1999-2010 a vu une progression de 5,7% du nombre d'habitants dans Paris intra-muros. Selon le Plan Local de l'Habitat, cette croissance démographique est due, pour l'essentiel, à une amélioration du solde naturel mais aussi à un solde migratoire qui, bien qu'encore déficitaire, est en hausse. Cet apport de population engendre donc un besoin en logements. A cela s'ajoute également une hausse du nombre de ménages, avec les nouveaux comportements socio-démographiques tels que la décohabitation, les divorces, les familles mono-parentales et l'autonomie des personnes âgées. Cette augmentation participe donc à une demande tout autant croissante et continue de nouveaux logements.

- UN HAUT NIVEAU DE TRANSACTIONS

#### Nombre de ventes d'appartements à Paris

(sources : Base Biens des Notaires pour les appartements anciens  
ECLAIR pour les appartements neufs)



Entre 2001 et 2007, les ventes de logements à Paris ont été comprises entre 37 200 et 39 300 logements par an. Depuis 1980, c'est la seule période où sept années d'affilées se situent dans cette tranche. Malgré les baisses consécutives en 2008 (-21%) et 2009 (-9%), le marché du logement s'est bien tenu.

### 1.2.2 Des prix de vente élevés

Ce volume de transactions s'est accompagné d'une hausse constante de prix. En dix ans, les prix des appartements vendus libres à Paris ont connu des évolutions parmi les plus importantes jamais enregistrées. Le prix moyen d'un appartement ancien a été multiplié par 2,8 en dix ans. Hormis pour la période comprise entre 2008-2010, les variations d'une année sur l'autre se sont comptées à deux chiffres. Concernant la crise dès 2008, la baisse des prix dans l'ancien

4. PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable) de la Ville de Paris

n'a pas été aussi marquée que celles des transactions. Alors que Paris enregistrait un recul des ventes de 21%, les prix, eux, ont continué leur hausse, mais limitée à 2,6%. En revanche, en 2009 la baisse a été réelle, de l'ordre de -4%, seul recul des prix qu'a connu la décennie. Après cette parenthèse, les ventes ont redémarré et les prix ont repris leur croissance de plus belle, jusqu'à atteindre 8 390€/m<sup>2</sup> à la fin de l'année 2011.

Concernant le secteur du neuf, l'augmentation, bien que considérable, a été légèrement plus contenue. En 2001, un appartement neuf à Paris valait 4 730€/m<sup>2</sup> contre 10 490€/m<sup>2</sup> dix ans plus tard, soit une hausse de 122%.

A partir du troisième trimestre 2009, l'évolution des prix à Paris est devenue complètement déconnectée de celle des prix en province. Depuis 2009, les prix en province ont repris leur croissance (+11,5% entre le deuxième trimestre 2009 et le quatrième trimestre 2011) alors qu'à Paris, la hausse a été beaucoup plus significative (+39,2% pour la même période). Ainsi, non seulement les prix sont plus élevés dans la capitale, mais en plus ils connaissent des hausses plus importantes.

Paris demeure la ville la plus chère des grandes agglomérations françaises. A titre d'exemple, le prix médian au quatrième trimestre 2011 était de 8 388€ à Paris, 3 739€ à Nice, 3 150€ à Lyon, 3 000€ à Lille, 2 815€ à Bordeaux et 2 500€ à Marseille<sup>5</sup>.

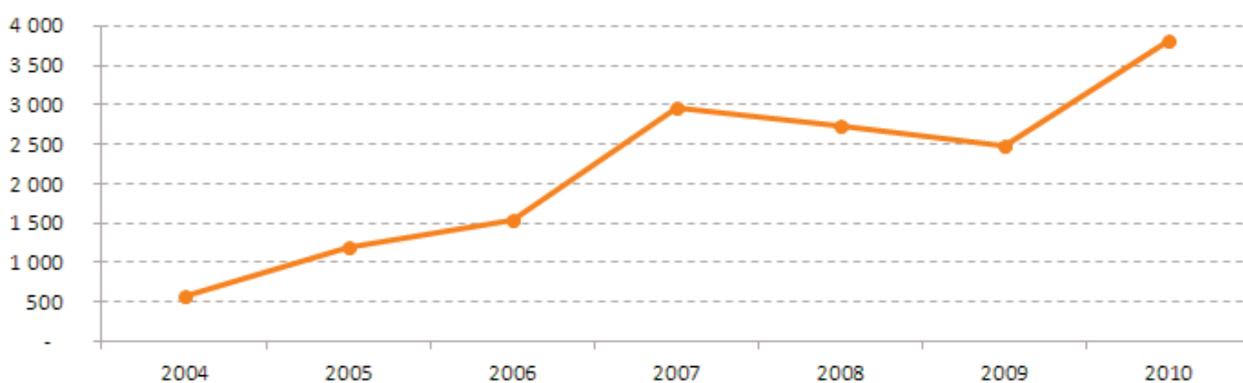
### 1.2.3 La mise en place d'aides locales

Pour soutenir l'accession malgré ces hausses de prix successives, la Ville de Paris a mis en place deux prêts pour accompagner l'achat d'un logement dans la capitale.

Instauré en 2004, le **Prêt Paris Logement** permet aux primo-accédants parisiens à revenus moyens de prétendre à l'accession dans la capitale, grâce à un prêt à 0% sur 15 ans. La Ville de Paris l'a mis en place pour aider les ménages parisiens à financer l'acquisition d'un logement neuf ou ancien, avec ou sans travaux. Le prêt PPL est cumulable avec le prêt à taux zéro de l'Etat. De septembre 2009 à mars 2011, le PPL a été majoré de 50% pour tous les emprunteurs. Un prêt pour un célibataire passait alors de 24 200€ à 36 300€, et de 39 600€ à 59 400€ pour un couple avec ou sans enfants. Cette majoration à compter du 1er avril 2011 a été réservée aux seules personnes finançant leur logement en majorité par un emprunt. La majoration a cessé en décembre 2011. Pour information, à partir du 1er avril 2012, le PPL est accordé uniquement si le montant des emprunts, d'une durée supérieure à 5 ans, atteint dorénavant 60 % du prix du logement. **Depuis sa création, le PPL a permis à 17 000 ménages de pouvoir réaliser leur projet immobilier.**

#### Nombre de PPL délivrés à Paris

(source : Direction du Logement et de l'Habitat de la Mairie de Paris)



Le **Prêt Parcours Résidentiel** créé en 2009, est destiné à aider les Parisiens, locataires du parc social, qui souhaitent accéder à la propriété dans Paris dans le parc privé, qu'il s'agisse d'un logement neuf ou ancien. Le PPR est un prêt sans intérêt accordé par toute banque ayant signé une convention avec la Ville. Il ne permet pas d'acheter le logement social occupé, il est exclusivement destiné à l'acquisition d'un logement dans le secteur privé. Ce dispositif a pour objectif de libérer des logements sociaux et de fluidifier le parcours résidentiel des locataires sociaux. Le PPR est cumu-

lable avec le prêt à taux zéro de l'Etat, mais pas avec le PPL. Entre 2009 et 2010, près d'une cinquantaine PPR ont été délivrés.

#### 1.2.4 Le manque de foncier

- UN FAIBLE NIVEAU DE CONSTRUCTION

Le territoire parisien, encerclé par le boulevard périphérique, a ses limites. La construction progressive et au gré des bouleversements historiques de Paris, épuise les terrains disponibles et a raison, à terme, du foncier mobilisable.

Entre les décennies 1990 et 2000, les chiffres moyens de la construction ont baissé de 49% pour les logements commencés, c'est-à-dire ceux dont les chantiers ont débuté. Depuis 2001, la construction de nouveaux logements a été irrégulière au fil des ans, mais comprise dans un delta de 1 800 à 4 600 logements par an. Au total, depuis dix ans, 32 240 logements ont été mis en chantier, dont une part importante de logements sociaux. Il est à souligner l'importance du renouvellement du parc. Bien que le nombre de logements construits soit élevé, il faut tenir compte des mutations qui existent (démolitions, fusions d'appartements, changement de destination).

Beaucoup de permis sont déposés pour peu de chantiers entamés, ce qui traduit la difficulté de mener à bien un projet dans la capitale, notamment à cause des recours de plus en plus courants. Or la construction de logements neufs est indispensable, pour d'une part combler les retards accumulés, et d'autre part adapter l'offre aux demandes particulières telles que les personnes âgées, les étudiants, les familles nombreuses ou mono-parentales.

Ainsi dans le cadre du Grand Paris, l'Etat a présenté en juin 2011, un objectif de construction de 70 000 logements pour l'ensemble de l'Ile-de-France avec une méthode de territorialisation de l'offre de logement (TOL)<sup>6</sup>. Pour l'heure, aucun bassin d'habitat de la première couronne ne remplit ses objectifs. Concernant Paris, l'objectif est de 4 500 logements/an.

- LA PRÉDOMINANCE DU MARCHÉ DE L'ANCIEN

Les possibilités de construire à Paris étant limitées, le nombre de logements neufs mis sur le marché libre est donc très faible. Sur le total des ventes ayant eu lieu entre 2001 et 2011, **l'immobilier résidentiel neuf n'a représenté en moyenne que 2,2% des ventes de logements**. Les programmes neufs sont rares et peu nombreux au regard des logements déjà existants. En dix ans, seuls 7 800 logements neufs ont été mis en vente sur le territoire parisien<sup>7</sup>. Le marché du logement à Paris est donc très largement un marché de l'ancien.

Selon le Plan Local de l'Habitat de Paris, "en 2006, sur les 1 330 000 logements que compte la capitale, 63% ont été construits avant 1949, 20% entre 1949 et 1974 et près de 17% après 1974. Sous l'effet des constructions neuves et des démolitions, le parc ancien se réduit progressivement mais reste dominant.[...] Dans le reste de l'Ile-de-France, la proportion de logements construits avant 1949 est inférieure à 20%." Selon l'enquête de datation du bâti menée par l'APUR en 2007, seuls 1% des bâtiments étaient ultérieurs à 2000. Cette répartition soulève la question du vieillissement, de l'entretien, des énergies, et de l'ensemble des surcoûts liés à l'âge des logements.

#### 1.2.5 Un important parc locatif

##### Statut d'occupation des résidences principales à Paris en 2006

(source : INSEE, Enquête Nationale Logement 2006 - APUR)

	Paris	Ile-de-France	France
Propriétaires accédants	11,5%	19,7%	19,6%
Propriétaires non accédants	21,1%	28,7%	37,6%
<b>Sous-total propriétaires</b>	<b>32,6%</b>	<b>48,4%</b>	<b>57,2%</b>
Locataires du secteur libre	32,8%	19,8%	-
Locataires loi 1948	2,3%	0,9%	-
<b>Sous-total locataires du parc privé</b>	<b>35,1%</b>	<b>20,8%</b>	<b>20,4%</b>
<b>Locataires du secteur social (HLM et non HLM)</b>	<b>21,1%</b>	<b>24,7%</b>	<b>17,1%</b>
<b>Autres (logés gratuit, sous locataires...)</b>	<b>11,2%</b>	<b>6,2%</b>	<b>5,3%</b>
<b>TOTAL</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

6. TOL (Territorialisation de l'Offre de Logements) est « la méthode employée dans le cadre du Grand Paris pour répartir l'effort de construction des logements de manière équitable. Elle repose sur une connaissance fine du potentiel de développement des territoires tenant compte à la fois des critères d'attractivité et des facteurs limitant, a été arrêtée. » DRIEA Ile-de-France

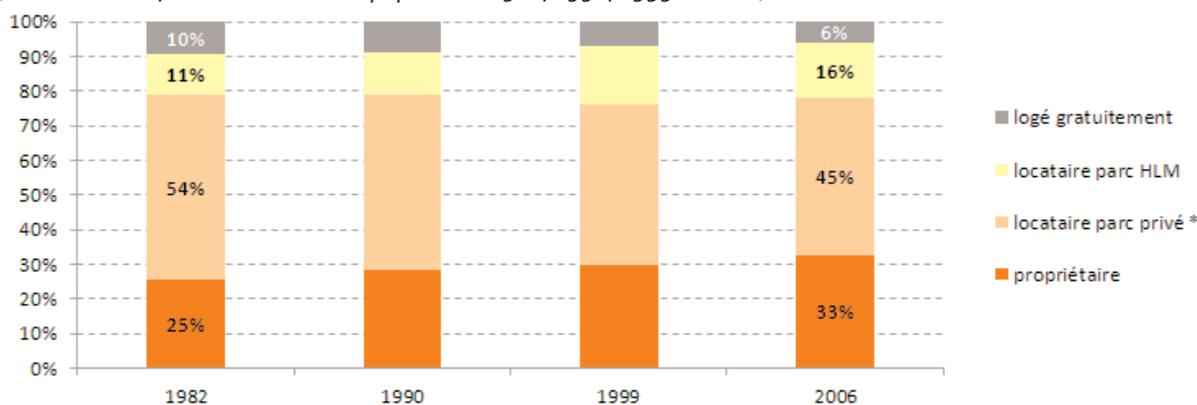
7. Chiffres de la base ECLAIR

Un autre phénomène particulier concernant la capitale repose sur le statut d'occupation. Le nombre de propriétaires occupants est un des plus bas de France. En 2006, 32,6% des ménages étaient propriétaires de leur résidence principale, contre 57% à l'échelle nationale. La majorité des résidences principales est donc occupée par des locataires (du secteur privé et public) qui représentent 56,2% des ménages parisiens, contre 45,5% des ménages franciliens et seulement 37,5% des français. Cette majorité se divise en locataires privés (35,1%) et locataires sociaux (21,1%)<sup>8</sup>.

Mais l'évolution dans le temps montre que le nombre de propriétaires augmente depuis 1982, de même que celui des locataires du parc HLM. A l'inverse, les locataires du parc privé reculent, et dans une moindre mesure la population logée gratuitement.

#### Statut d'occupation des résidences principales à Paris

(source : INSEE, recensement de la population 1982, 1990, 1999 et 2006)



\* inclut les secteurs locatif libre, social non-HLM, de la loi de 1948, de la sous-location, des meublés et des hôtels.

Ainsi le poids du secteur locatif privé s'amenuise. En dix ans, à Paris, le loyer moyen dans le parc privé a subi une hausse de 46,7%. Elle a contribué à une augmentation nette du taux d'effort des locataires. Le PLH de Paris affirme "entre 1996 et 2006, leur taux d'effort passe de 22,9% à 23,3% pour des logements en moyenne plus petits (- 8m<sup>2</sup>). La mobilité de ces ménages a donc fortement diminué. Ils restent plus longtemps dans leur logement pour éviter de subir l'impact de l'augmentation des loyers liés à un nouvel emménagement."

En 2008, l'ADIL 75 a mené une enquête auprès de ses consultants sur le poids du loyer dans le budget des ménages. Elle a mis en évidence que la part du loyer moyen dans le revenu des ménages interrogés s'élève à 34%. Et pour 65% des ménages, le loyer représente jusqu'à un quart du budget<sup>9</sup>.

A l'inverse du parc privé, la part de locataires d'un logement social progresse à Paris. Depuis 2001, près de 49 300 logements sociaux ont été financés (49% de PLUS, 25% de PLAI et 26% de PLS). Ils proviennent de logements neufs, de réhabilitations et d'acquisitions-conventionnements. Cette progression du parc social est visible dans la construction neuve : en 2001, 19% des logements autorisés étaient des logements sociaux, alors qu'ils représentaient 57% de l'ensemble des logements autorisés en 2010<sup>10</sup>. Selon le décompte de la loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbains), Paris compte 197 414 logements sociaux en 2011.

Malgré cet apport, la demande ne tarit pas et un nombre croissant de ménages s'inscrit sur les listes d'attente d'attribution. Au 31 décembre 2010, 121 937 ménages figuraient au fichier parisien des demandeurs de logements sociaux. Et cette demande augmente chaque année (+21,6% par rapport à 2001). En 2009, 71% des demandeurs prétendent à un niveau de ressources inférieur aux plafonds PLAI, 22% aux plafonds PLUS, 5% aux plafonds PLS et 2% aux plafonds PLI. Près de 75% des inscrits le sont depuis moins de cinq ans et 20% depuis moins d'un an. 76% des demandeurs résident à Paris et représentent 8% des ménages parisiens. La part des demandeurs non-parisiens provient à 90% des communes d'Ile-de-France et progresse d'année en année (15% de l'ensemble des demandeurs en 2002 contre 24% en 2010)<sup>11</sup>.

8. JANKEL Stéphanie et SALEMBIER Laurianne. 1996-2006 : 10 ans de logement à Paris et en petite couronne - Un parc de logements renouvelé et en croissance continue. Co-production Apur-INSEE, juillet 2008

9. La part du loyer dans le budget des ménages parisiens. ADIL 75, février 2009

10. Base GERCO de la Ville de Paris

11. Le Logement Parisien en Chiffres n°11. ADIL 75, octobre 2011

## 2

## Le profil et le projet de l'accédant parisien

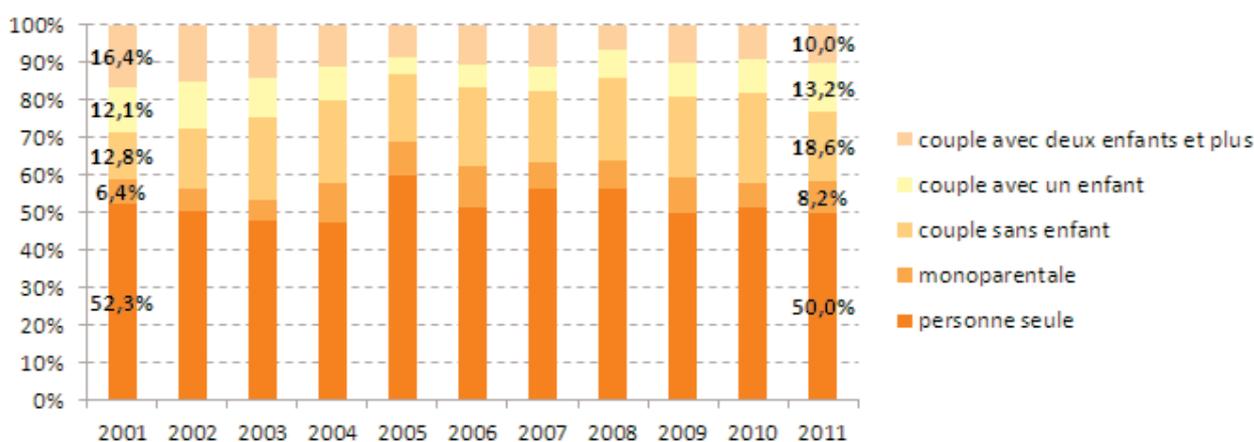
L'analyse des projets d'accèsion à la propriété (diagnostics financiers et plans de financement) étudiés sur dix ans permettent de dresser l'évolution du profil des accédants reçus par l'ADIL 75. L'étude de ceux à l'échelle du réseau national (avec le concours de plus de 70 ADIL) permet, quant à elle, d'effectuer des comparaisons entre la situation parisienne et celle de la France.

Les consultations à l'ADIL interviennent précocément dans les projets d'achat, à Paris 75% sont des diagnostics financiers (64% en moyenne sur dix ans en France). Ils permettent de connaître les capacités d'investissement des ménages qui consultent. Les plans de financement interviennent plus tard dans l'avancée des projets. La viabilité globale des projets se maintient dans le temps (83% des projets en moyenne).

## 2.1 Le profil socio-économique des accédants

## 2.1.1 Des accédants en majorité célibataires

Évolution de la situation familiale des accédants de l'ADIL75  
(source : ANIL)



L'accédant parisien est majoritairement célibataire (52,3 % en 2001 et 50% en 2011) et cette proportion se maintient depuis dix ans. Le nombre de couples sans enfant progresse alors que celui des couples avec deux enfants et plus recule, respectivement de +5,9 points et -6,4 points entre 2001 et 2011. Ce renversement est la conséquence des prix à Paris qui contraignent les ménages les plus grands dans leur volonté d'acquérir un bien.

A l'échelle nationale, la situation familiale des consultants a aussi changé sur cette période : en 2001, 32,1% des consultants étaient des couples avec deux enfants et seuls 18,9% étaient célibataires ; en 2011, le nombre de célibataires a progressé et représente dorénavant 30,3% des consultants et les couples avec deux enfants ne forment plus que 21,2%. Le nombre de famille monoparentale augmente (+5 points en dix ans), celui des couples sans enfants reste stable (autour de 21%) alors que celui des couples avec un enfant diminue (-5 points).

L'âge moyen d'un acheteur parisien est de 32 ans (35 ans en 2001 et 34 ans en 2011). Il reste stable à travers le temps et se situe en-dessous de la moyenne nationale qui, elle, est de 34,7 ans.

### 2.1.2 Une surreprésentation de locataires privés

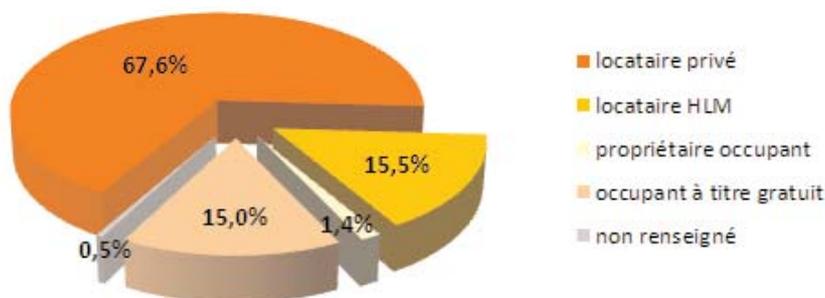
Les accédants locataires dans le secteur privé sont les plus nombreux à venir consulter l'ADIL75 (72% en moyenne sur dix ans). Ceux locataires HLM sont, quant à eux, en hausse (+2,2 points depuis 2001), de même que les occupants à titre gratuit (+5 points en dix ans) qui représentent chacun 15% des consultants en 2011.

Ces variations dans le temps sont les mêmes pour l'ensemble de la France mais la répartition diffère légèrement. Les consultants locataires privés sont certes moins nombreux (57,8% en 2011) mais la part de ceux locataires HLM est plus importante (23,6% en 2011).

Parmi les accédants qui viennent à l'ADIL75, une écrasante majorité se compose de primo-accédants (98,2% en moyenne sur 10 ans contre 93,6% au niveau national).

#### Statut d'occupation des accédants de l'ADIL 75 en 2011

(source : ANIL)



### 2.1.3 Un écart de revenus

#### Evolution du revenu moyen des consultants de l'ADIL

(source : ANIL)



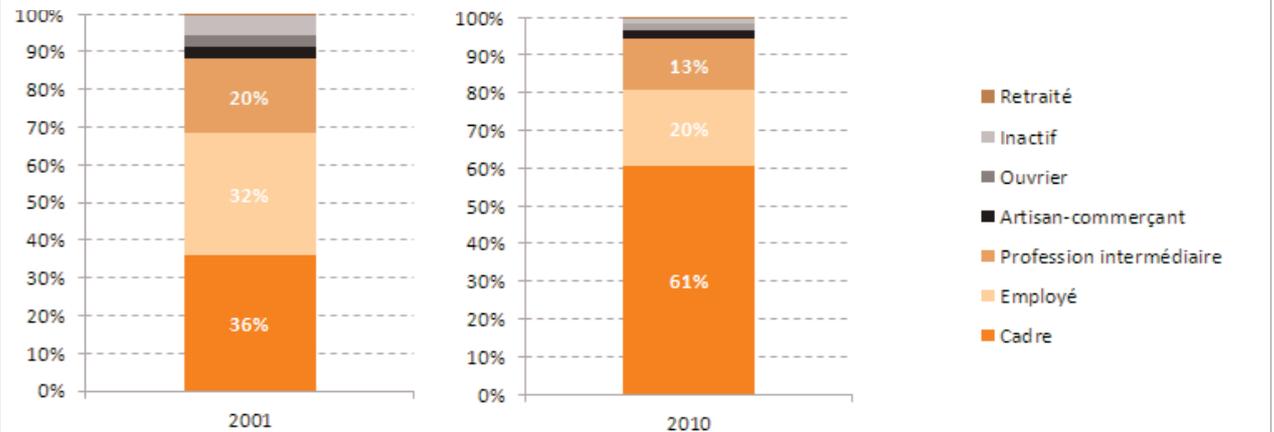
En 2011, le revenu moyen d'un consultant parisien était de 3 260€ contre 2 530€ à l'échelle de la France. En dix ans, le revenu moyen français a augmenté de 20% alors que le revenu moyen parisien affiche une hausse de 46%. Ainsi l'écart qui séparait le revenu moyen d'un parisien d'un français était de 6% en 2001 et il est monté jusqu'à 29% en 2011. Ce décalage a entraîné un décrochage net des revenus entre la capitale et le reste du territoire.

La flambée des prix à Paris a été telle, qu'elle a progressivement exclu du marché de l'accession, les ménages les plus modestes. En plus de revenus de plus en plus conséquents, l'étude des prêts à taux zéro délivrés à Paris<sup>12</sup> montre clairement l'explosion des cadres dans le profil des primo-accédants parisiens. En 2001, une part presque équivalente de prêts à taux zéro était octroyée aux accédants cadres (36%) et employés (32%), la troisième catégorie socio-professionnelle significative était celle des professions intermédiaire (20%). Pendant dix ans, la part des cadres s'est accrue d'année en année jusqu'à représenter près des trois quarts des ménages ayant eu recours à un prêt à taux zéro en 2011.

En 2011, la part des cadres est montée jusqu'à 72%. Mais au cours de cette période, le PTZ+ n'était pas soumis à des conditions de ressources.

### Catégories socio-professionnelles des PTZ distribués à Paris

(source : SGFGAS)



## 2.2 Les caractéristiques des projets d'accession

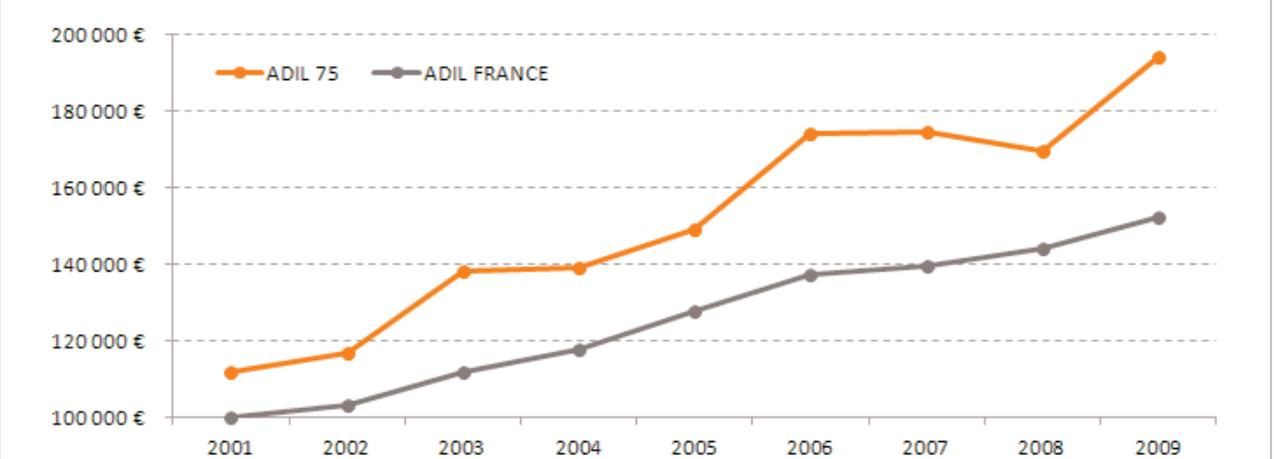
### 2.2.1 Des opérations plus chères

Avec l'augmentation des prix de ventes, les opérations deviennent de plus en plus coûteuses. En 2001, le montant moyen d'une opération d'acquisition à Paris était de 111 900€ contre 100 200€ pour le reste du territoire. A l'échelle de la France, entre 2001 et 2009, le coût d'une opération a connu une hausse de 52,1%, qui bien qu'importante, reste plus faible qu'à Paris (73,5%). En 2011, à Paris le montant moyen d'une opération s'élevait à 222 402€, soit presque un doublement du prix en dix ans.

Au fil des années, l'écart de prix s'est creusé. Alors qu'en 2001, les opérations entre la capitale et l'ensemble du pays ne comptaient qu'un écart de 11,7%, en 2009 les montants moyens affichaient une différence de 27,4%.

### Montant moyen d'une opération d'acquisition

(source : ANIL)



### 2.2.2 Un financement plus important

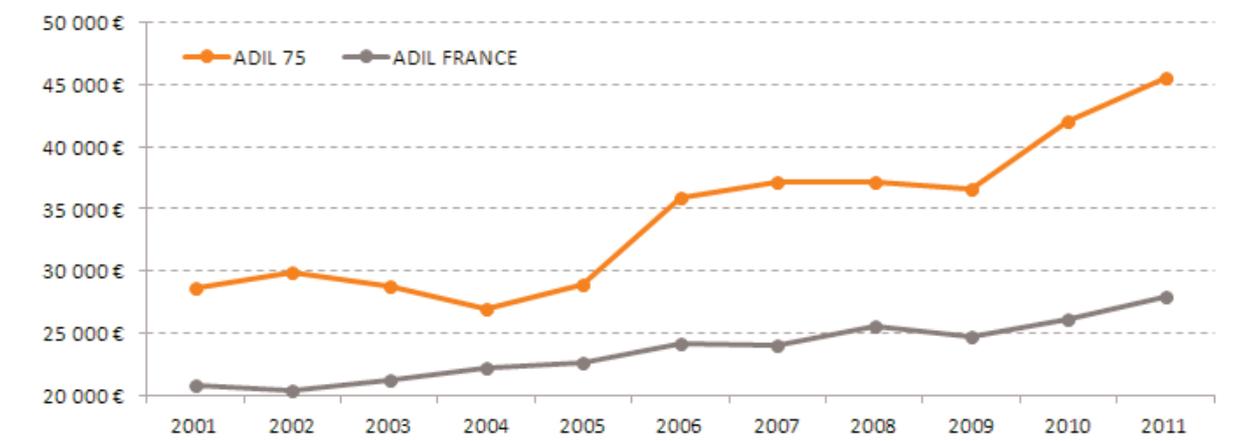
- LE RENFORCEMENT DE L'APPORT PERSONNEL

En plus du coût d'opération plus élevé, le montant de l'apport personnel est également plus important à Paris qu'en

province. Il était de 28 640€ à Paris en 2001 contre 20 790€ au niveau français. En dix ans, ce montant moyen a progressé de 34% en France et de 59,1% à Paris. L'apport personnel parisien est donc non seulement plus important en valeur mais il a aussi augmenté plus vite que dans le reste du territoire.

### Montant moyen de l'apport personnel

(source : ANIL)



En France comme à Paris, ce sont les apports supérieurs à 50 000€ qui sont de plus en plus nombreux (42,3% des projets parisiens et 22% pour l'échelle nationale en 2011 contre respectivement 17,8% et 11,1% en 2001). A l'opposé, la part des projets dont l'apport personnel est inférieur à 1 000€ est non négligeable, elle représente 10% des projets parisiens et près d'un quart des projets français. Pour ces ménages, le recours à l'emprunt est alors quasi intégral.

### • LA BAISSSE DU TAUX D'APPORT

Bien que l'apport personnel ait significativement augmenté, sa hausse n'a pas été suffisante pour absorber les variations spectaculaires des prix d'achat. D'où une baisse progressive des taux d'apport au fur et à mesure des ans. En 2001, le taux d'apport moyen était de 23,5% à Paris et 18,2% en France. Dix ans plus tard, il n'est plus que de 19,3% pour la capitale et 16,3% à l'échelle nationale.

### Taux d'apport personnel

(source : ANIL)



Toutefois, il existe une forte disparité entre les niveaux de taux d'apport. Il y a une concentration des taux d'apport faibles (en 2011 48,6% des projets parisiens et 61,3% des projets français ont un taux d'apport inférieur à 15%). Et dans le même temps, les taux d'apport supérieurs à 45% restent importants (7,7% à Paris et 10% en France).

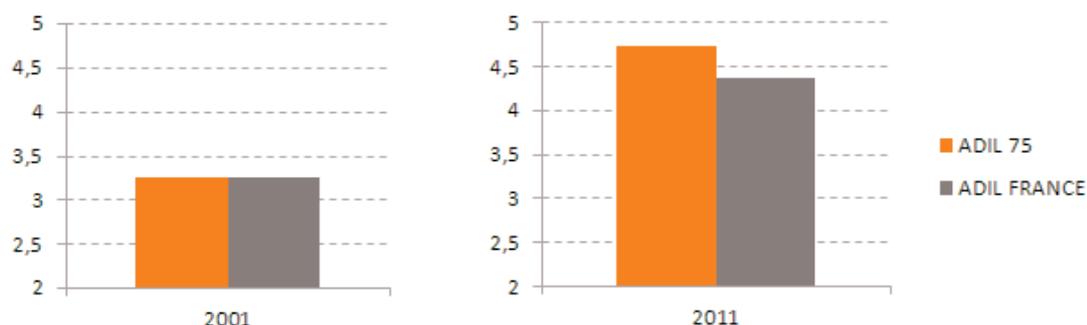
- L'ENDETTEMENT CROISSANT

Avec un taux d'apport en baisse, les hausses de prix du marché se sont répercutées sur le niveau d'endettement des accédants. En 2001, celui-ci était le même à Paris et en province. Les emprunts représentaient 3,25 années de revenus (3,26 à l'échelle de la France). Tout au long de la décennie, l'endettement a cru, jusqu'à atteindre en 2011, 4,72 années de revenus à Paris et 4,36 ans pour la France. L'année 2010 a enregistré le record de la période (4,74 à Paris et 4,51 en France).

A Paris comme sur l'ensemble du territoire, alors qu'en 2001, le niveau d'endettement le plus important concernait le secteur du neuf, en 2011, ce sont dorénavant les projets dans l'ancien qui endettent le plus les ménages.

### Taux d'endettement

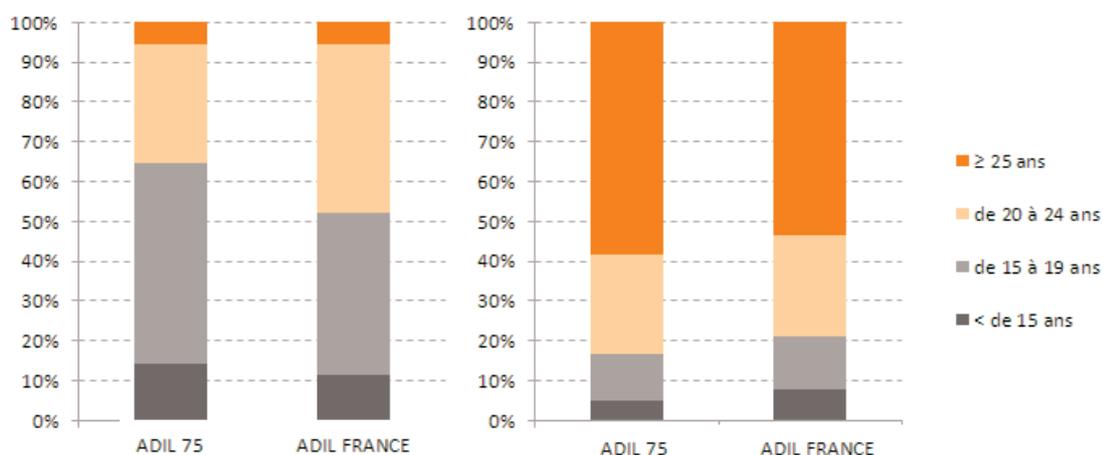
(source : ANIL)



Cette augmentation du taux d'endettement a été soutenue par l'allongement de la durée de remboursement des prêts. L'analyse de la durée des prêts sur dix ans montre l'inversement net des tendances. En 2001, la majorité des prêts étaient contractés pour une durée inférieure à 20 ans (65% des prêts pour Paris et 52% pour la France). Au fur et à mesure des années, le poids des prêts de courte durée s'est amoindri au profit de ceux de longue durée. En 2001, seuls 5% des prêts étaient de 25 ans ou plus, alors qu'en 2011, ils représentent 58% des prêts parisiens et 54% des prêts nationaux.

### Répartition des prêts principaux selon leur durée en 2001 et en 2011

(source : ANIL)



Avec la hausse des prix de l'immobilier, les accédants ont pu réaliser leurs opérations grâce aux différents prêts aidés et à la baisse des taux d'intérêt. Les accédants empruntent donc sur de plus longues périodes pour des montants plus importants avec des apports personnels qui ont, eux aussi, progressé, tel est le prix de la résolvabilisation. Paris représente la commune dont les prix ont le plus augmenté et où la population consacre une part de plus en plus conséquente de son revenu pour se loger.

## 2.3 Le parcours résidentiel des Parisiens

L'analyse des fichiers PTZ permet de constater l'origine et la destination des ménages qui ont recours à un PTZ. La période d'étude couvre de 2005 à 2010, soit les six années d'existence du NPTZ.

### Où vont les Parisiens qui accèdent à la propriété ?

En 2010, 48,3% des ménages parisiens qui ont contracté un PTZ sont restés à Paris, 38,6% sont allés en petite couronne, 10,1% en grande couronne et seulement 3% sont partis en province (dans un rayon moyen de 600km autour de Paris). Au regard de 2005, la répartition est sensiblement la même.

### D'où viennent les ménages qui accèdent à la propriété à Paris ?

En 2010, 87,5% des ménages qui ont accédé à la propriété à Paris grâce à un PTZ sont originaires de Paris, 6,9% viennent de petite couronne, 3,2% de grande couronne et 2,4% de province (dans un rayon moyen de 400km). Le poids de Paris était déjà largement majoritaire en 2005 (82%), mais la répartition entre la grande couronne et la province était égale (4,8% et 4,9%).

## 3

## L'évolution du parc

## 3.1 Les effets de la construction neuve

## 3.1.1 La répartition géographique des nouveaux logements

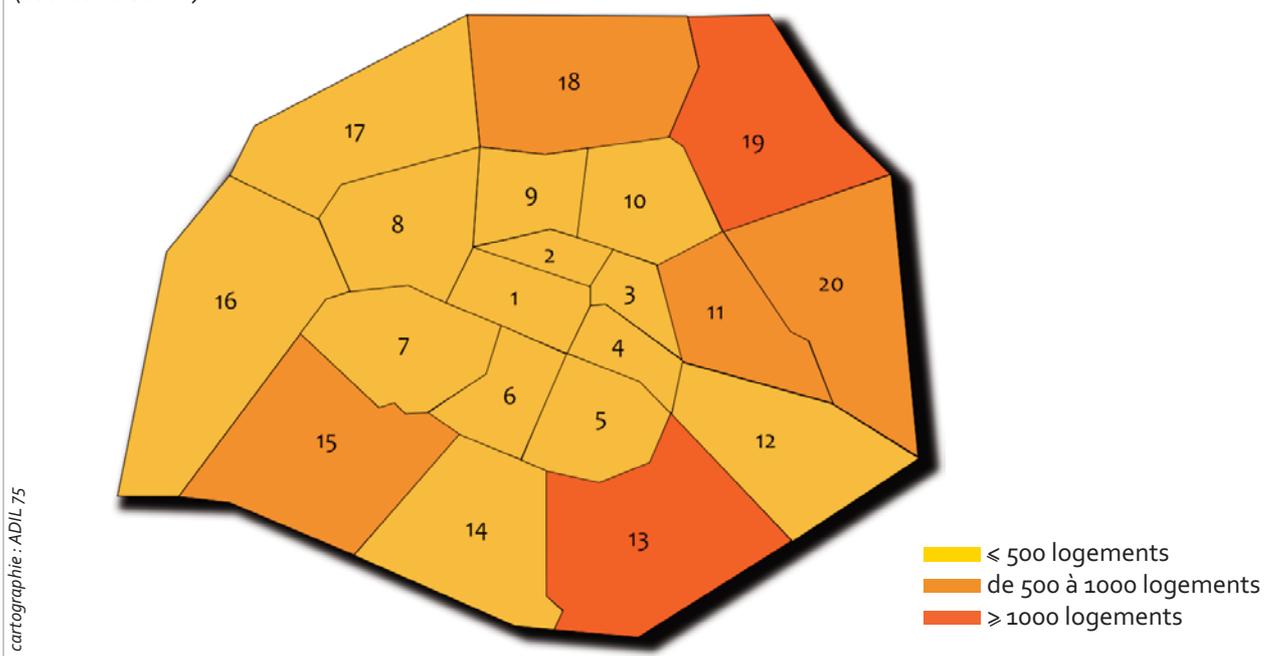
Depuis 2001, 7 800 logements neufs ont été mis en vente sur le marché libre à Paris. Près de 35% l'ont été dans deux arrondissements, le 13<sup>ème</sup> (1 390 logements) et le 19<sup>ème</sup> (1 330 logements). Le Nord-Est (11<sup>ème</sup>, 18<sup>ème</sup>, 19<sup>ème</sup> et 20<sup>ème</sup> arrondissement) concentre 60% des logements neufs mis sur le marché en dix ans.

Les dix arrondissements centraux, avec seulement 660 logements, ne comptent, pour leur part, que 8% de l'ensemble de logements neufs proposés sur le marché depuis 2001. La production de nouveaux logements dans ces arrondissements a été aléatoire et irrégulière dans le temps et ne s'inscrivait, pour la plupart, que dans de petits programmes immobiliers isolés.

De manière générale, les arrondissements les plus périphériques et les plus grands, ceux formant la couronne extérieure de Paris, sont les plus bâtisseurs. Par leur taille et grâce aux possibilités foncières qu'ils détiennent, ces arrondissements ont pu accueillir plus de programmes et de taille plus importante. La majorité des logements neufs sur ces territoires se font dans le cadre de Zones d'Aménagement Concerté.

## Répartition du nombre de logements neufs mis en vente en dix ans à Paris

(source : ECLAIR)



## 3.1.2 L'évolution de la typologie de logement

## • LE SOUTIEN DE L'ÉTAT POUR L'INVESTISSEMENT LOCATIF

Depuis 1984, plusieurs dispositifs fiscaux d'incitation à l'investissement locatif se sont succédés afin d'encourager les particuliers à investir dans la pierre, suite au désengagement progressif des investisseurs institutionnels. Durant la période 2001-2011, quatre dispositifs ont été mis en place : Besson, Robien, Robien recentré, Borloo populaire et Scellier. Ils ont permis de stimuler les ventes et d'entretenir le parc locatif, primordial concernant Paris.

Mais au regard des plafonds de loyer imposés pour les logements neufs, les différents dispositifs fiscaux d'incitation à l'investissement locatif, ont eu en théorie des impacts inégaux sur le marché parisien. Des plafonds de loyers trop inférieurs par rapport au loyer de marché ont pu détourner une partie des investisseurs potentiels de ce type de produit

car ils diminuent la rentabilité de l'opération.

Ainsi, les dispositifs **Besson** et **Borloo** ont été peu sollicités par les investisseurs car leurs plafonds étaient inférieurs au loyer du marché libre en vigueur à Paris, ou alors ils en ont eu recours dans les arrondissements les moins chers. A l'inverse le **Robien**, avec un loyer plafond au-dessus du niveau de loyer moyen, a été efficace, mais seulement pour les arrondissements les plus côtés. Enfin le **Scellier**, en étant proche du niveau du marché, est rentable puisqu'il est facilement applicable sur l'ensemble de la commune.

**Plafonds de loyer lors de l'instauration des dispositifs d'investissement locatif par rapport au loyer libre à Paris**  
(source : Ministère de l'Economie, des Finances et de l'Industrie - OLAP)

	plafond à l'instauration du dispositif	niveau de loyer des 1ers emménagements à l'instauration du dispositif	plafond des dispositifs au 01/01/2011	niveau de loyer moyen au 01/01/2011
Besson (01/01/1999)	11,43 €	13,80 €	15,65 €	20,10 €
Robien (01/01/2003)	18,00 €	16,80 €	21,84 €	
Borloo (01/01/2006)	15,91 €	18,60 €	17,47 €	
Scellier (01/01/2009)	21,65 €	21,40 €	21,70 €	
Scellier intermédiaire (01/01/2009)	17,38 €		17,47 €	

La grande difficulté de l'instauration de ces aides réside dans leur évaluation. L'absence de données statistiques rend complexe l'appréciation de leur efficacité. Il est donc délicat de connaître l'impact réel de ces dispositifs et leurs conséquences avérées sur la fluidité du marché.

Dans ce but, l'ADIL 75 avait réalisé, pour le compte de la Direction Régionale de l'Équipement, une étude sur l'investissement locatif privé en Ile-de-France portant sur l'année 2007. Une enquête avait été menée pendant un an auprès des promoteurs qui collaboraient au sein de l'Observatoire du Logement afin d'obtenir le renseignement de la destination des lots vendus. Malgré la difficulté pour obtenir cette information, l'enquête a permis d'identifier, sur près de 13 000 ventes, un peu plus de 1 700 ventes de logements neufs que les promoteurs ont déclaré destiner à l'investissement locatif privé. Concernant Paris, l'enquête a révélé que 10% des ventes en 2007 ont eu lieu dans le cadre d'un investissement locatif. La faiblesse de ce pourcentage est due à l'absence ou au refus de réponse des promoteurs<sup>13</sup>.

Selon une étude de l'OLAP menée à partir de l'analyse des fichiers FILOCOM, 33% des logements construits à Paris de 1996 à 2008 étaient dédiés à la location privée en 2009, contre 29% à l'échelle francilienne<sup>14</sup>. De son côté, l'Apur, après avoir conduit une enquête auprès des promoteurs, estime que 44% des logements construits entre 2006 et 2009 ont été vendus à des fins d'investissement locatif<sup>15</sup>.

#### • L'OFFRE EN LOGEMENTS NEUFS

En 2001, l'offre en logements neufs était composée en majorité de 3 et 4 pièces (52%), tandis qu'en 2011, ce sont les 2 et 3 pièces qui sont les plus présents (55%).

Sur le total des 7 800 logements créés pendant cette période, 28% ont été des 2 pièces, suivi par les 3 pièces (26%), les 4 pièces (19%), les studios (16%) et enfin les 5 pièces et plus (11%).

**Répartition des logements neufs mis en vente selon le nombre de pièces à Paris**

(source : ECLAIR)



Les petites surfaces se sont largement développées. Les studios et 2 pièces représentent 44% de l'ensemble des logements mis en vente en dix ans.

13. FOUQUET Héléne. L'investissement locatif privé en Ile-de-France : essai d'évaluation. ADIL 75, mai 2008

14. COZ Gaëlle et PRANDI Geneviève, Perissol, Besson, Robien... Que sont devenus les logements locatifs neufs ? OLAP, novembre 2010

15. GUEYMARD Sandrine et JANKEL Stéphanie. Enquête auprès des promoteurs ayant commercialisé des logements à Paris entre 2006 et 2009. Apur, août 2010

Compte-tenu des prix du marché, les ménages choisissent de surfaces plus petites. Et la part importante des accédants célibataires influe ce changement de morphologie des appartements.

Mais la montée des petites surfaces s'explique également par l'influence des investisseurs. L'intérêt pour les appartements de petite taille se justifie par le coût d'achat et les avantages fiscaux déductibles du revenu de l'investisseur. Le montant de l'investissement ne doit donc pas être trop élevé.

Suivant les nouveaux arbitrages des ménages et les dispositifs d'investissement locatif, les promoteurs ont mis sur le marché des biens répondant aux attentes des acheteurs qu'ils soient accédants ou investisseurs.

### 3.2 Une hausse des prix territorialement différenciée

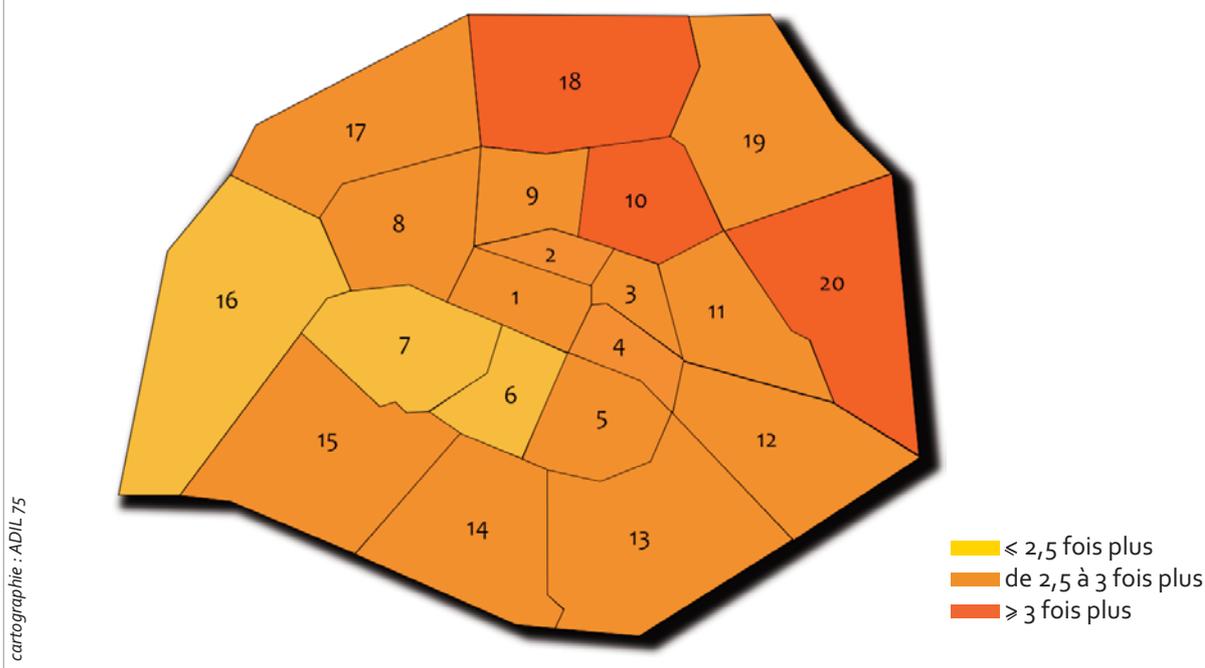
Comme vu précédemment, en 2001, le prix moyen d'un appartement ancien à Paris était de 3 000€/m<sup>2</sup>, dix ans plus tard, il est de 8 390€/m<sup>2</sup> (au premier trimestre 2012, il s'est stabilisé à 8 260€/m<sup>2</sup>). En dix ans, les prix ont donc été multipliés par 2,8. L'arrondissement le moins cher est le 19<sup>ème</sup>, dont le prix moyen est de 6 580€/m<sup>2</sup>. A l'opposé se trouve le 6<sup>ème</sup> arrondissement avec 13 100€/m<sup>2</sup> (prix à la fin 2011). Ces extrêmes étaient les mêmes dix ans plus tôt.

Les arrondissements les plus accessibles sont situés à l'Est (19<sup>ème</sup>, 20<sup>ème</sup>, 10<sup>ème</sup>, 18<sup>ème</sup>), ce sont pourtant eux qui ont connu les hausses de prix les plus fortes en dix ans. Leur prix moyen a en effet triplé depuis 2001. Quant aux arrondissements les plus aisés (6<sup>ème</sup>, 7<sup>ème</sup>, 4<sup>ème</sup>), leur hausse, bien qu'elle reste conséquente, compte parmi les plus faibles enregistrées.

Les prix ont augmenté sur l'ensemble du territoire de Paris, mais les hausses ont été plus considérables dans les arrondissements dits populaires. Pourtant l'écart de prix est de plus en plus important. En 2001, 3 300€ séparait le prix moyen de l'arrondissement le moins cher (19<sup>ème</sup>) du prix moyen de celui le plus cher (6<sup>ème</sup>), en 2011 l'écart est de 6 520€.

#### Évolution sur dix an des prix des appartements anciens à Paris

(source : Base Biens des Notaires)



## Les enjeux dans les années à venir

Paris évolue à deux vitesses : d'un côté, bien que les prix de ventes s'envolent, les logements trouvent toujours acquéreur, de l'autre côté, face à des loyers de plus en plus élevés, la demande dans le secteur social explose, faute de pouvoir se loger dans le parc privé.

En termes de construction, les faibles opportunités foncières sont en passe d'être consommées alors que le besoin en logements augmente.

### Le difficile respect des objectifs de constructions

Chaque document réglementaire traitant de Paris et de l'agglomération parisienne (SDRIF, loi du Grand Paris) préconise des objectifs de constructions qu'il est difficile voire impossible d'atteindre.

Ces objectifs ne répondent qu'aux demandes et aux projections de logements nécessaires dans le temps.

### La non pérennité des mesures incitatives à l'achat

La multiplication des aides à l'accession et à l'investissement rend difficile la compréhension des différentes mesures. Aucun prêt à taux zéro n'a excédé cinq ans de durée de vie, le crédit d'impôt a été supprimé au bout de quatre années, les différents dispositifs de soutien à l'investissement locatif n'ont jamais dépassé sept ans.

Cette succession de lois et leur caractère éphémère répondant à chaque fois à des critères particuliers, rend complexe leur utilisation et l'évaluation de leur pertinence sur le long terme.

### L'investissement locatif : l'inconnu de 2013

La suppression de tout dispositif d'investissement locatif va à l'encontre du respect des objectifs de création de logements. Le Scellier arrive à son terme au 31 décembre 2012 et pour l'heure, aucun dispositif de succession n'est prévu. L'investissement locatif est censé reposer sur deux principes : stimuler la construction neuve et participer à une modération des loyers libres en dispensant sur le marché, des biens loués, en deçà du niveau de marché, en contrepartie d'avantages fiscaux. Bien que les disponibilités foncières soient faibles à Paris, le maintien du parc locatif est indispensable. La modération des loyers l'est d'autant plus, au regard de la liste grandissante de demandeurs de logements sociaux.

Mais à Paris, la pression foncière est telle que les terrains disponibles à la construction s'amenuisent. Les logements neufs étant peu nombreux, l'impact modérateur des plafonds de loyer se révèle peu efficace.

### L'encadrement des loyers

La période électorale aura soulevé la question de l'encadrement des loyers, pour éviter les abus et à terme une ségrégation spatiale par les revenus. Le nouveau Ministère du Logement souhaite mettre en place dès la rentrée un encadrement pour les loyers de relocation en zone tendue. Les propriétaires ne pourront dorénavant plus fixer librement le loyer lors d'un changement de locataire. L'évolution du montant du loyer resterait soumis aux évolutions de l'Indice de Référence de Loyer publié par l'INSEE.

Les loyers abusifs des micro-logements ont déjà été pointés et soumis à une nouvelle législation. Depuis le 1er janvier 2012, les locations, dont la surface est inférieure ou égale à 14 m<sup>2</sup> pour un loyer supérieur à 40 €/m<sup>2</sup>, sont soumises à une taxe.

### Le bail emphytéotique, une solution pour réduire les coûts d'accession

Le bail emphytéotique mérite d'être tenté pour faciliter l'accession dans les zones les plus tendues. Le promoteur se voit conféré dans le cadre d'un bail à long terme un droit réel immobilier sur un terrain. Il n'en supporte pas le coût d'acquisition puisqu'il en est seulement locataire pour une durée variant entre 18 ans et 99 ans. L'économie réalisée sur le foncier profite également aux acquéreurs mais l'avantage ne sera réel que si les conditions financières de la mise à disposition du terrain sont nettement inférieures à une acquisition classique. Au terme du bail emphytéotique, les constructions sont censées revenir au propriétaire du terrain, mais le bail peut aussi prévoir la faculté d'acquérir le terrain selon différentes options. L'équilibre de l'opération est difficile. L'intervention d'une collectivité locale paraît nécessaire à la réussite du dispositif.

### La cession du foncier d'Etat

Un des engagement du Président de la République repose sur l'initiative de céder gratuitement aux collectivités des

terrains de l'Etat pour permettre de bâtir des logements dans un délai de cinq ans. Il est indispensable de libérer les possibilités de construction et de créer une soupape de potentialité foncière.

#### Une recrudescence de congés pour vente

Devant l'augmentation du nombre de ventes sur Paris de la part d'institutionnels, il serait utile d'aménager le dispositif Prêt Paris Logement afin de faciliter les possibilités d'accession pour les locataires en place.

#### Le vieillissement de la population

Paris compte de plus en plus de personnes âgées. D'après une enquête menée en 2011 par l'ADIL75, 83% des personnes âgées souhaitent rester dans leur logement<sup>16</sup>. Dans le même temps, l'INSEE prévoit une hausse de 25,4% des personnes âgées dépendantes dans la capitale en 2030 (par rapport à 2007), et surtout une hausse de 31% du nombre de personnes âgées seules à domicile<sup>17</sup>.

L'autonomie et le désir d'indépendance des personnes âgées, illustrés par le maintien au domicile pour des périodes de plus en plus longues, questionne sur la future démographie de Paris.

#### Le possible désengorgement de Paris grâce au développement du Grand Paris

Le Grand Paris replace la ville-capitale au sein de l'agglomération qui la compose. Le dessein est d'équilibrer les rapports entre Paris et l'ensemble des communes qui gravitent autour. Bassin de vie, d'emploi et de logements, l'agglomération parisienne est un atout et une force.

Le premier levier actionné dans le cadre de la réflexion sur la métropole concerne le transport. La mise en place du Grand Paris Express permettra de désencombrer la capitale en desservant les pôles d'attractivité sans transiter systématiquement par la ville centre.

Le développement des territoires alentours, par le biais des CDT<sup>18</sup> compensera l'attractivité jusque-là hégémonique de Paris. L'instauration de liaisons régulières et pertinentes parachèvera l'intérêt de l'ensemble de la région.

Les objectifs TOL participeront à répondre à la demande en logements selon les critères d'attractivité et des facteurs limitant.

La réflexion amorcée à l'échelle de l'agglomération devrait corriger et équilibrer les rapports entre Paris et la région.

16. Le logement des personnes âgées à Paris. ADIL 75, juin 2011

17. DRIEUX Sylviane. Projections de population dépendante à l'horizon 2030 en Ile-de-France. INSEE, décembre 2011

18. CDT ou Contrat de Développement Territorial, ils définissent les objectifs et les priorités en matière d'urbanisme, de logement, de transports, de déplacements et de lutte contre l'étalement urbain, d'équipement commercial, de développement économique, sportif et culturel, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et des paysages et des ressources naturelles dans le cadre du Grand Paris.



Depuis 2001, le marché du logement parisien a été soutenu par des aides de l'Etat et de la Ville de Paris. La décennie passée a également connu des taux d'intérêt historiquement bas qui ont particulièrement stimulé l'immobilier. Mais l'insuffisance des constructions, compte-tenu de la pression foncière, et l'attractivité de Paris, accentue la tension sur les prix. En dix ans, ils ont plus que doublé. Pourtant les acquéreurs sont toujours présents. L'étude de leurs profils indique qu'ils ont des revenus de plus en plus importants pour des opérations d'acquisition de plus en plus chères. Bien que le niveau des apports personnels ait augmenté, il ne suffit pas à compenser la hausse des prix, d'où un endettement croissant et supérieur au niveau national. Le marché de la location a lui aussi subi une hausse des loyers qui a participé à un resserrement du nombre de locataires dans le parc privé, en même temps qu'une importante montée de la demande sociale. Ces dix années ont dessiné une nouvelle physionomie à Paris, avec le développement du Nord-Est de la capitale, tant en nombre de nouveaux logements, qu'en terme de hausses de prix. Il faut alléger la pression du foncier. Il faut aussi créer de nouvelles formes d'urbanisme et revoir la mise en place du Grand Paris. Le territoire parisien évolue et est soumis à de nouvelles problématiques qu'il est important de soulever. Le principal enjeu repose sur le Grand Paris dans une volonté d'équilibrer les forces entre la capitale et sa région. Paris ne peut plus limiter son développement dans l'enceinte de son territoire. Il lui faut travailler avec l'ensemble de la métropole. Les années à venir montreront la pertinence et les effets d'avoir replacé Paris au cœur d'un système plus vaste.

## BIBLIOGRAPHIE

### DOCUMENT RÉGLEMENTAIRE

Programme Local de l'Habitat de la Ville de Paris. Apur, octobre 2010

Schéma Directeur de la Région Ile-de-France. IAU Ile-de-France, 25-26 septembre 2008

Plan Local d'Urbanisme de la Ville de Paris. février 2012

### ÉTUDE

ARENES Jean-François. Les Chiffres du logement social à Paris début 2010. Note de 4 pages n°41, APUR, mai 2010

ARNAULT Séverine et CRUSSON Laure. La part du logement dans le budget des ménages en 2010. INSEE PREMIERE n°1395, mars 2012

BOSVIEUX Jean. Logement : la France est-elle condamnée à la crise ? ANIL, 1er décembre 2010

COZ Gaëlle et PRANDI Geneviève. Perissol, Besson, Robien... Que sont devenus les logements locatifs neufs ? OLAP, novembre 2010

DRIEUX Sylviane. Projections de population dépendante à l'horizon 2030 en Ile-de-France. INSEE, décembre 2011

JANKEL Stéphanie et SALEMBIER Laurianne. 1996-2006 : 10 ans de logement à Paris et en petite couronne - Un parc de logements renouvelé et en croissance continue. Co-production Apur-INSEE, juillet 2008

JOINET Hélène. L'accession sociale à la propriété en Ile-de-France. Panorama des principaux enjeux, dispositifs et résultats. IAURIF, mai 2005

GUERINI Sylvain. Etude exploratoire : les logements produits grâce à l'investissement locatif fiscalement aidé des ménages - Rapport phase 3 : dénombrements et localisation des logements. CETE Nord Picardie / RDT, juin 2011

GUEYMARD Sandrine et JANKEL Stéphanie. Enquête auprès des promoteurs ayant commercialisé des logements à Paris entre 2006 et 2009. Apur, août 2010

GUILLOET Jean-Jacques et PAUQUET Philippe. Croissances du parc principal et de la propriété se confondent en Ile-de-France. Ile-de-France à la page, n°382, janvier 2012

ROUGERIE Catherine et FRIGGIT Jacques. Prix des logements anciens. Dans les années 2000, ils ont augmenté beaucoup plus vite que les loyers et les revenus. INSEE PREMIERE n°1297, mai 2010

Quelle production de logements en Ile-de-France dans le contexte économique actuel ? Note de 12 pages n°50, Co-production Apur-IAU Ile-de-France, octobre 2011

Evaluation des dispositifs d'aide à l'investissement locatif. Direction Générale de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Construction, février 2008

FOUQUET Hélène. L'investissement locatif privé en Ile-de-France : essai d'évaluation. ADIL 75, mai 2008

La part du loyer dans le budget des ménages parisiens. ADIL 75, février 2009

Le logement des personnes âgées à Paris. ADIL 75, juin 2011

Le Logement Parisien en Chiffres n°11. ADIL 75, octobre 2011

*contact presse :*

Dominique Noël  
dominique.noel@adil75.org  
Tél : 01.42.79.50.56

juin 2012

