

Des logements pour les salariés en Île-de-France : un impératif de compétitivité pour la métropole

Propositions de la CCIP pour faciliter l'engagement des entreprises

Synthèse du rapport de Michel CLAIR

3 novembre 2011

Chiffres clés

L'Île-de-France représente 28% du PIB national avec 22,7% des actifs métropolitains.

38% des chefs d'entreprises interrogés au cœur de l'agglomération francilienne considèrent que leurs salariés rencontrent des difficultés pour se loger à proximité de leur entreprise, contre 18% au niveau national. Les principales difficultés rencontrées sont à 96% le prix et 53% la disponibilité des logements
Source : enquête conjoncture 2011 CCIP-Médiamétrie

Les ménages d'Île-de-France représentent 18,4% des ménages français.

Le parc de logements francilien rassemble 16,9% du parc français. En Île-de-France, le parc locatif se compose de 44,2% de logements du secteur libre et à 55,8% du secteur social (*INSEE*).

Le prix moyen des loyers en Île-de-France s'élève à 17,9 euros/m² (*Clameur*).

Le rythme de construction reste inférieur à 40 000 logements commencés par an sur les dix dernières (*Sitadel*).

Les objectifs de la loi Grand Paris à l'horizon 2030 : 1,5 million de nouveaux logements soit 70 000 logements par an à construire et 28 000 emplois nouveaux par an.

Alors que 44 % des emplois stratégiques du pays sont concentrés en Île-de-France, la région connaît une grave crise du logement dont les conséquences économiques sont particulièrement préoccupantes en termes de compétitivité pour les entreprises franciliennes : difficultés de recrutement, turn-over important, stress et retards des salariés dus à un allongement des trajets domicile-travail...

L'une des principales difficultés résulte d'une offre insuffisante de logements intermédiaires, dont les investisseurs institutionnels se sont considérablement désengagés. Le marché du logement francilien est déséquilibré et les salariés aux revenus moyens, qui ne peuvent prétendre ni à un logement social, ni à assumer les prix du marché libre, rencontrent de réelles difficultés à se loger à proximité de leur lieu de travail.

Pour créer les conditions d'une croissance nouvelle et relever un niveau de construction francilien particulièrement bas par rapport à la demande (3,2 logements/1 000 habitants en Île-de-France contre 5,3 en moyenne au niveau national), le législateur a donc fixé dans le cadre du projet Grand Paris un objectif de production de 70 000 logements nouveaux par an.

Pour atteindre cet objectif tout en répondant à la spécificité francilienne, la CCIP a identifié des leviers d'actions pour une politique du logement plus optimale.

LES PRINCIPALES PROPOSITIONS DE LA CCIP

1. Bâtir une nouvelle gouvernance stratégique et opérationnelle à l'échelle métropolitaine

La capacité des acteurs à adapter les politiques publiques aux enjeux métropolitains et à favoriser des pratiques partenariales entre secteurs public et privé est essentielle pour réaliser les objectifs fixés à la production de 70 000 logements/an.

2. Faire du logement intermédiaire une priorité des politiques urbaines en faveur de l'habitat

- en adaptant la définition du logement social et en intégrant un quota pour le logement intermédiaire dans les documents d'urbanisme et de programmation ;

- en réalisant des programmes de logements qui permettront de véritables parcours résidentiels adaptés à la diversité des profils de la population active et en développant de nouveaux services en lien avec le logement ;

- en facilitant les déplacements domicile-travail et en inventant de nouvelles centralités urbaines dans le Grand Paris.

3. Lever les freins en matière foncière et financière

- accroître l'efficacité foncière en confortant l'intervention publique et en desserrant les contraintes en fonction des spécificités franciliennes ;

- concentrer les aides sur les zones vraiment tendues tout en explorant de nouvelles modalités de financement pour encourager le retour d'investisseurs pour le logement intermédiaire.

Des logements pour les salariés en Île-de-France : un impératif de compétitivité pour la métropole



3 questions à Michel CLAIR

Membre de la CCIP
Commission de l'aménagement et du développement économique régional
Chef d'entreprise

1. Pourquoi la CCIP se mobilise-t-elle sur le logement des salariés ?

De plus en plus de chefs d'entreprises interpellent les pouvoirs publics sur les difficultés que rencontrent leurs salariés pour se loger. L'enquête que la CCIP a récemment conduite auprès de 6 000 dirigeants d'entreprises en Île-de-France confirme ce constat, particulièrement criant en Île-de-France.

Les répercussions pour les entreprises et leurs salariés sont multiples et s'aggravent :

- Les entreprises peinent à recruter alors que dans le même temps le marché du travail a besoin de plus en plus de flexibilité. La mobilité professionnelle est aujourd'hui affectée par des parcours résidentiels de plus en plus figés.
- Les temps de transport des salariés ont tendance à s'allonger, détériorant leurs conditions de vie. La rareté et le coût des logements éloignent les salariés de leurs lieux de travail.
- La qualité de vie des salariés franciliens s'en trouve affectée.

Les difficultés de logements des salariés influent sur la compétitivité des entreprises et l'attractivité de la métropole.

2. En quoi ce sujet est-il spécifique en Île-de-France ?

- Un million de ménages supplémentaires d'ici 2030, 406 000 demandeurs de logements sociaux et un déficit accumulé de production de logements au cours de la dernière décennie rendent la situation particulièrement critique en Île-de-France.
- Les réponses apportées aux besoins des salariés sont bien en deçà des attentes. Les conséquences de cette pénurie sur le niveau des loyers et des prix à l'acquisition sont durables et rendent plus criante la faiblesse de l'offre de logement intermédiaire pour tous ceux qui ne peuvent accéder au logement social et, particulièrement la population active francilienne.
- Le Projet du Grand Paris dessine de nouvelles perspectives avec l'émergence de nouveaux pôles économiques et la construction du réseau du Grand Paris Express. Il fixe des objectifs ambitieux de production de 70 000 logements par an. Les enjeux sont importants pour l'équilibre économique et la cohésion sociale de la métropole de demain.

3. Quelle est la condition nécessaire pour atteindre les objectifs de production de logements ?

Reconnaître le logement comme un fondement du développement métropolitain constitue la condition préalable et nécessaire à l'atteinte des objectifs. **Une nouvelle gouvernance stratégique et opérationnelle est indispensable.** En outre, elle doit s'accompagner d'une mobilisation du foncier et de nouveaux modèles de financement pour remédier à la crise et anticiper les nouveaux besoins des franciliens.

Chambre de commerce et d'industrie de Paris

27, avenue de Friedland
F - 75382 Paris Cedex 8
<http://www.etudes.ccip.fr>

Contact expert

Direction des Politiques Territoriales et d'Attractivité
Corinne Debost-Damas - ☎ 01 55 65 81 78
cdebost@ccip.fr

Contact presse

Isabelle de Battisti - ☎ 01 55 65 70 65
idebattisti@ccip.fr