

Annexe 1

Références Internationales

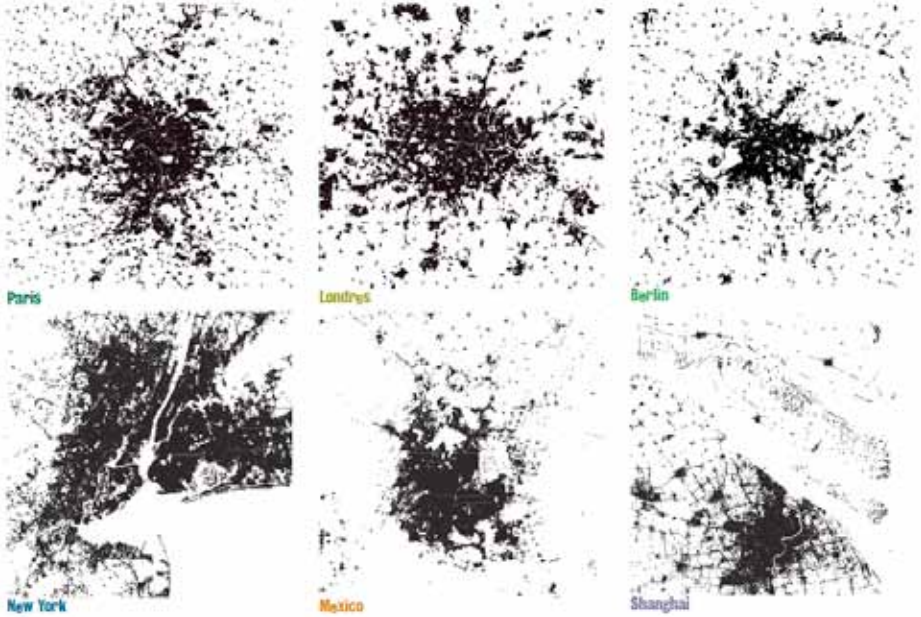
Réaliser des parallèles entre les grandes métropoles internationales et la métropole parisienne permet de prendre acte des différences d'échelles, de gouvernance, de densité, de structure et d'étalement urbain. S'imprégner de ce qui se fait ailleurs pour l'adapter aux caractéristiques du Grand Paris aidera à trouver des réponses adaptées à des enjeux de développement spécifiques. Les exemples étudiés dans cette partie permettent d'avoir une idée des échelles de réflexions dans plusieurs métropoles mondiales et d'y replacer le modèle, en construction, du Grand Paris.



Comparaison des systèmes de gouvernance de six métropoles mondiales

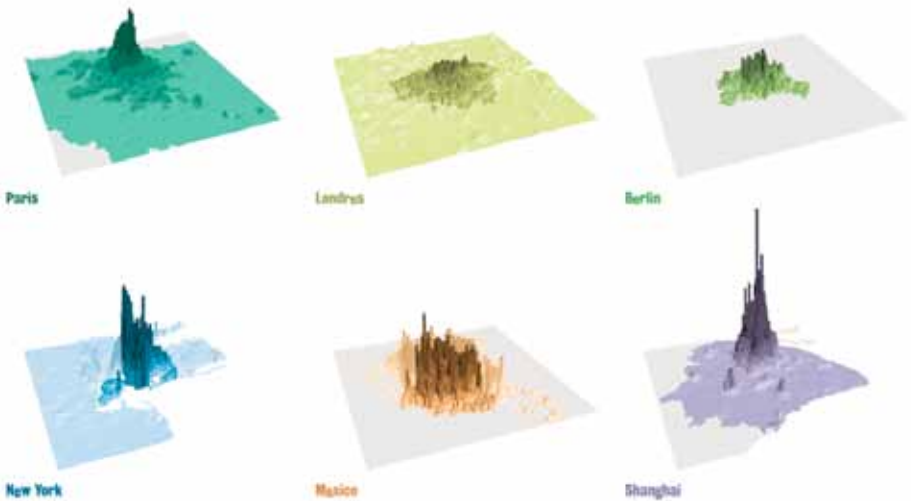
DOCUMENT PRÉSENTÉ PAR L'ÉQUIPE RICHARD ROGERS / ROGERS STIRK HARBOUR + PARTNERS, LES, ARUP

La comparaison des gouvernances des grandes métropoles que sont Londres, New-York, Berlin, Shanghai, Mexico et Paris, associée aux périmètres urbains met en exergue des différences d'échelles. Les villes administratives sont globalement plus étendues que la ville de Paris. Elles correspondent, en superficie et nombre d'habitants, à la ville de Paris associée à sa petite couronne. Les régions métropolitaines sont souvent plus étendues et de tailles comparables. Ces comparaisons conforte dans l'idée que la métropole parisienne doit s'adapter et passer au Grand Paris pour rester compétitive et continuer efficacement son développement.



Comparaison du périmètre bâti de six métropoles mondiales

DOCUMENT PRÉSENTÉ PAR L'ÉQUIPE RICHARD ROGERS / ROGERS STIRK HARBOUR + PARTNERS, LES, ARUP



Comparaison de la densité de six métropoles mondiales

DOCUMENT PRÉSENTÉ PAR L'ÉQUIPE RICHARD ROGERS / ROGERS STIRK HARBOUR + PARTNERS, LES, ARUP



Paris



Londres



Berlin



New York



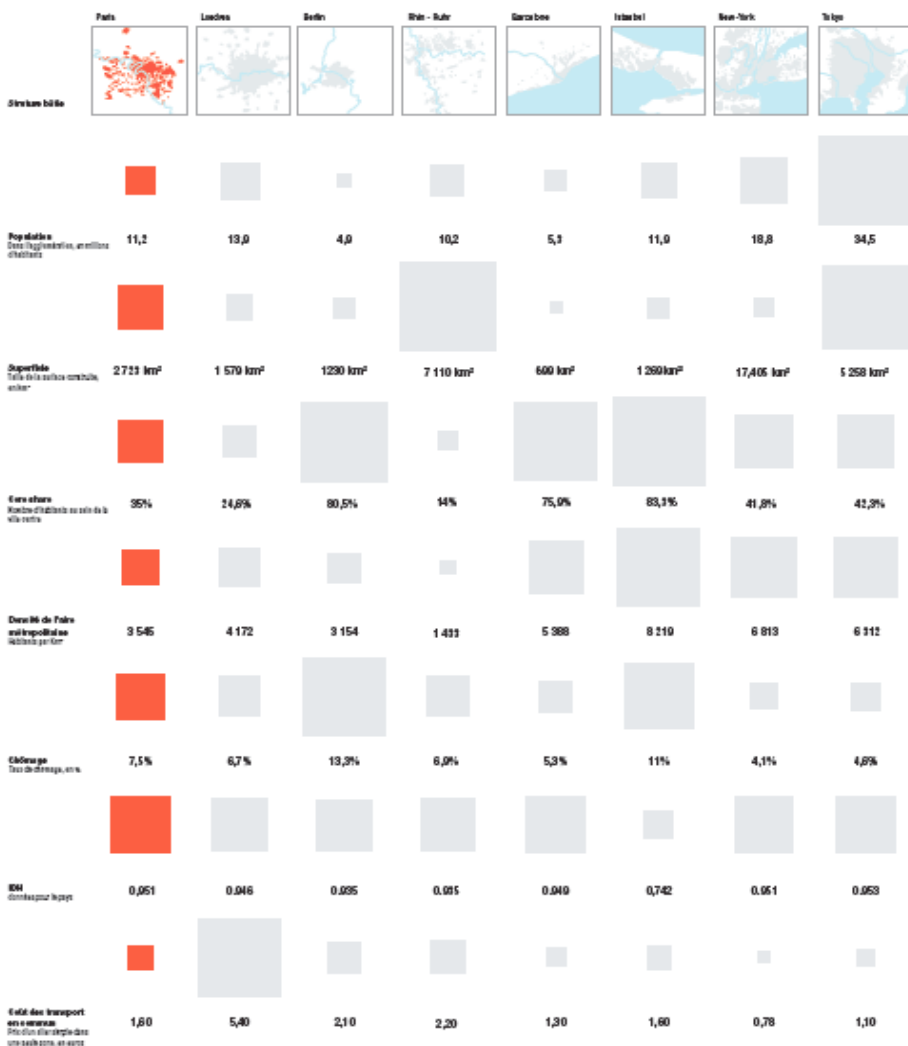
Mexico



Shanghai

Comparaison de la structure urbaine de six métropoles mondiales

DOCUMENT PRÉSENTÉ PAR L'ÉQUIPE RICHARD ROGERS / ROGERS STIRK HARBOUR + PARTNERS, LES, ARUP



Comparaison des atouts de huit métropoles internationales

DOCUMENT PRÉSENTÉ PAR L'ÉQUIPE FINN GEIPEL ET GIULIA ANDI + SYSTEMATICA / LIN



Comparaison de huit métropoles internationales

DOCUMENT PRÉSENTÉ PAR L'ÉQUIPE FINN GEIPEL ET GIULIA ANDI + SYSTEMATICA / LIN

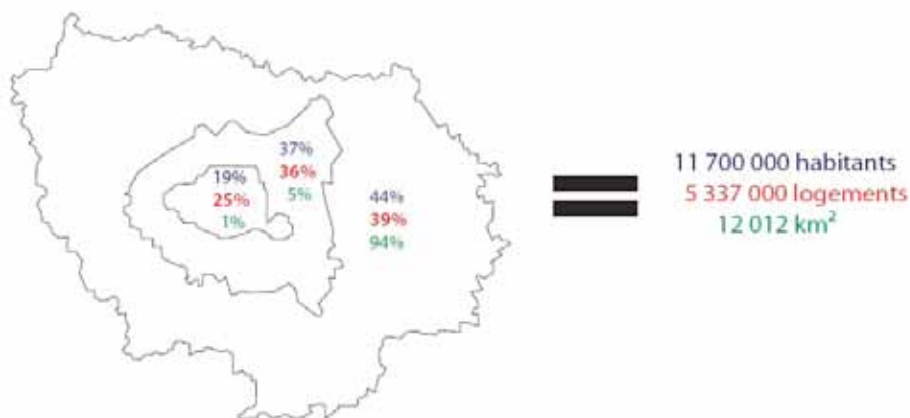
Annexe 2

Six questions sur le logement en Île-de-France

POURQUOI CONSTRUIRE 70 000 LOGEMENTS NEUFS PAR AN ?

Bilan sur le parc existant

L'Île de France comptait **5 337 000 logements** au recensement de l'INSEE de 2006. On dénombrait alors 1 322 600 logements à Paris, 1 945 000 en petite couronne et 2 070 000 en grande couronne, pour 11,7 millions d'habitants.



Caractéristiques générales de l'Île-de-France

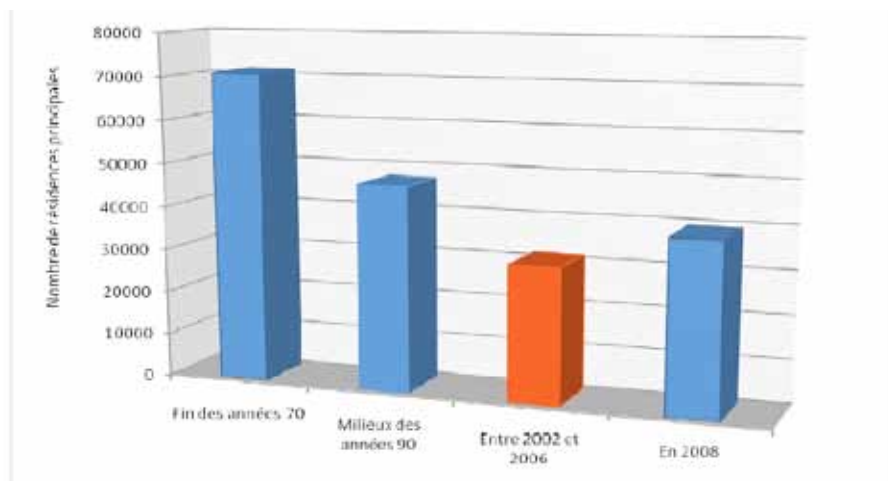
SOURCE : IGN-INSEE, DOCUMENT RÉALISÉ PAR L'AIGP

Bilan sur la croissance

L'essentiel de la croissance régionale a lieu en grande couronne puisque son poids dans la région est passé de 34,8% en 1984 à 38,8% en 2006. Dans le même temps celui de Paris diminuait de 3,5% et celui de la petite couronne restait stable.

La croissance globale du nombre de résidences principales dans la région est la plus faible depuis 30 ans. On observe en effet une moyenne de 31 000 nouvelles constructions achevées chaque année entre 2002 et 2006 contre 71 000 à la fin des années 1970 et 47 000 au milieu des années 1990.

Plus récemment on assiste à une légère reprise de la construction avec 39 000 logements commencés en 2008 mais cette hausse reste faible et ne permet pas de répondre à la demande croissante en logements.



Croissance globale du nombre de résidences principales en Île-de-France, par année

SOURCE : IGN-INSEE, DOCUMENT RÉALISÉ PAR L'AIGP

Plus de logements pour accueillir plus de ménages

La croissance du nombre de ménages est due :

- **A l'arrivée de nouveaux habitants** dans la région pour atteindre le bassin d'emploi très développé.
- **A l'évolution des modes d'habiter** : les installations en couple sont de plus en plus tardives, les séparations plus fréquentes et les familles monoparentales ou recomposées se multiplient. Ces phénomènes représentent 30% des nouveaux ménages.
- Associés **au vieillissement de la population** qui ralentit la rotation des appartements ces évolutions créent une pénurie de logements qui tend le marché, réduit le nombre de logements vacants et entraîne une hausse des prix produisant une ségrégation sociale importante.
- On anticipe également, pour les années à venir, **une multiplication des cohabitations de personnes sans liens familiaux**, comme deux sœurs, deux personnes âgées, une personne âgée et un membre de sa famille, etc.

Ces changements de structures de ménage viendront renforcer la demande de nouvelles typologies d'habitat que le parc existant, stéréotypé sur les modèles familiaux anciens, ne sera pas en mesure de fournir. **Les nouvelles constructions devront inclure ce paramètre de renouvellement typologique du parc bâti.**

Définition : Parcours résidentiel

Durant sa vie, un individu suit un parcours résidentiel qui lui permet d'adapter son logement aux différentes situations familiales qu'il peut rencontrer. Suivre ce parcours demande d'avoir une mobilité résidentielle normale. Or la pénurie de logements en Île-de-France est telle que la mobilité résidentielle des ménages n'a jamais été aussi faible. Un ménage sur trois a changé de logement depuis moins de quatre ans et 52,3% sont dans le même logement depuis 8 ans et plus. L'essentiel de la mobilité résidentielle a lieu dans le parc locatif libre (55% des ménages ont déménagé il y a moins de quatre ans) alors qu'elle est de plus en plus faible dans le parc locatif social (Elle a diminué de 9 points entre 2002 et 2006).

Construire 70 000 logements par an permettra :

- de maintenir un parc vacant d'environ 150 000 logements
- d'accueillir près de 900 000 nouveaux ménages d'ici 2030 soit environ 45 000 ménages par an
- de compenser la disparition de 350 000 logements du fait des démolitions, des fusions ou encore des changements d'usages des logements
- d'augmenter la mobilité résidentielle des ménages (leur permettant de trouver un logement en adéquation avec leur situation, leurs besoins ou leurs désirs)

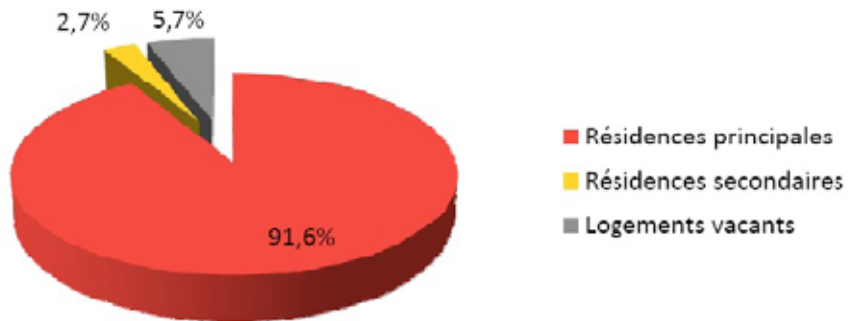
Définition : Parc vacant

Le parc vacant est nécessaire au bon fonctionnement du marché du logement car il permet sa fluidité. Il résulte de l'attente d'emménagement suite à la mise sur le marché d'un logement (parfois déjà vendu ou loué mais pas encore occupé) ou de la présence de logements en attente de travaux ou de démolition. La durée de cette vacance dépend étroitement des conditions du marché, plus il est tendu (demande supérieure à l'offre, donc prix élevés), plus elle se raccourci.

QUELLE DIVERSITÉ DE L'OFFRE EN LOGEMENTS ?

Les caractéristiques du parc de l'Île-de-France

Le parc de logements de l'île de France est constitué à **91,6% de résidences principales** (soit 4 890 000) pour 2,7% de résidences secondaires et occasionnelles (141 700) et 5,7% de logements vacants.



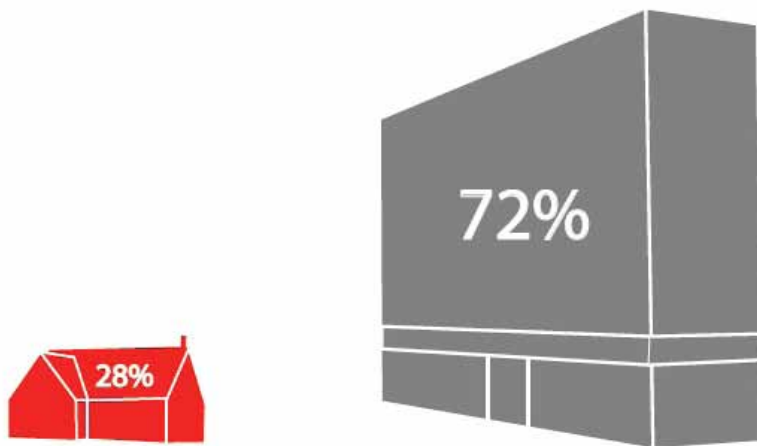
Types de logements en Île-de-France

SOURCE : IGN-INSEE, DOCUMENT RÉALISÉ PAR L'AIGP

72% de ces résidences principales sont situées dans des immeubles collectifs, le reste (28%) en maisons individuelles.

De façon intuitive, le centre de l'agglomération est essentiellement constitué d'immeubles collectifs, puis le pourcentage de maisons individuelles augmente lorsque l'on s'en éloigne (20% en petite couronne et 53% en grande couronne).

Cette tendance se poursuit avec les constructions neuves puisque entre 2002 et 2006, 64% des 31 000 logements neufs construits chaque année l'ont été dans des immeubles collectifs.

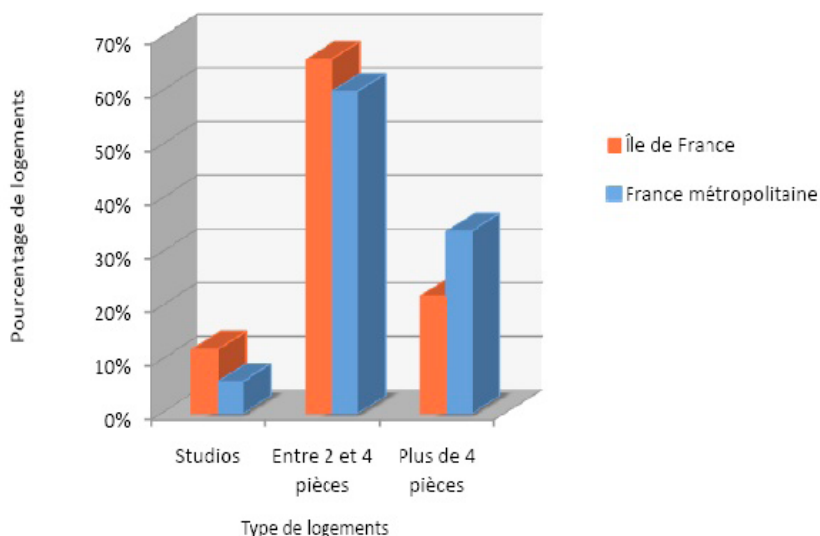


Statut des résidences principales en Île-de-France

SOURCE : IGN-INSEE, DOCUMENT RÉALISÉ PAR L'AIGP

La taille des logements

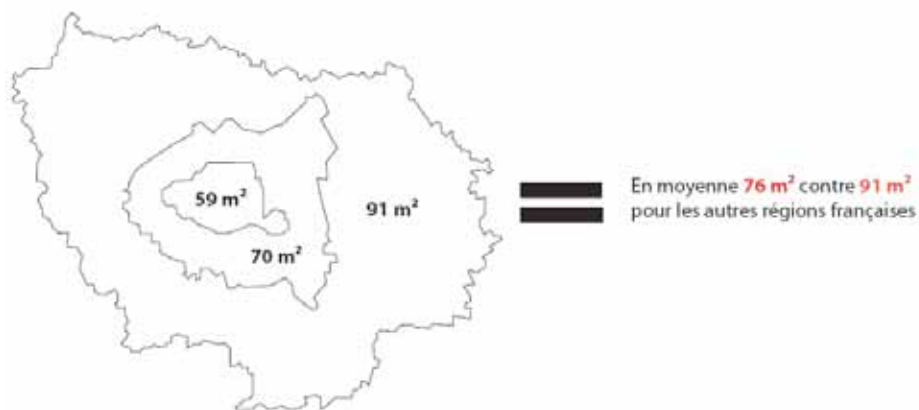
La taille des logements en île de France est en moyenne inférieure aux autres régions de France (76m² contre 91). On note par ailleurs que 12% du parc est constitué de studios (6% en France métropolitaine) et 22% est constitué de logements de plus de 4 pièces (34% en France métropolitaine). Le parc Francilien est donc plus homogène avec une diversité de logements plus faible.



Comparatif des typologies de logements en Île-de-France et France métropolitaine

SOURCE : IGN-INSEE, DOCUMENT RÉALISÉ PAR L'AIGP

Le détail de la région montre que **les tailles de logements sont inégalement réparties**. Ils sont en moyenne plus petits à Paris (59m² en moyenne et 50% des logements sont des studios et des 2 pièces) et en petite couronne (70m² en moyenne) qu'en grande couronne (91m² en moyenne). Ceci s'explique par le poids de plus en plus important des maisons individuelles, souvent plus grandes, lorsque l'on s'éloigne du centre de l'agglomération.



Taille des logements en Île-de-France

SOURCE : IGN-INSEE, DOCUMENT RÉALISÉ PAR L'AIGP

Les occupants du parc

Les caractéristiques physiques du parc implique une **répartition des ménages sectorisée en fonction de leur taille**. Plus de 50% des ménages Parisiens sont composés d'une seule personne et plus de la moitié des ménages de plus de 5 personnes habitent en grande couronne.

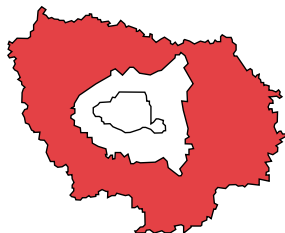
Combiné aux prix du marché immobilier, ces caractéristiques conduisent également à une **forte division sociale de l'espace francilien**. Paris accueille 33% des cadres de la région et 13% des ouvriers, la Grande couronne accueille 48% des ouvriers et 44% des professions intermédiaires. La petite couronne, pour sa part, accueille 42% des employés.



Majorité de cadres (33%)



Majorité d'ouvriers (48%)
et de professions intermédiaires (44%)



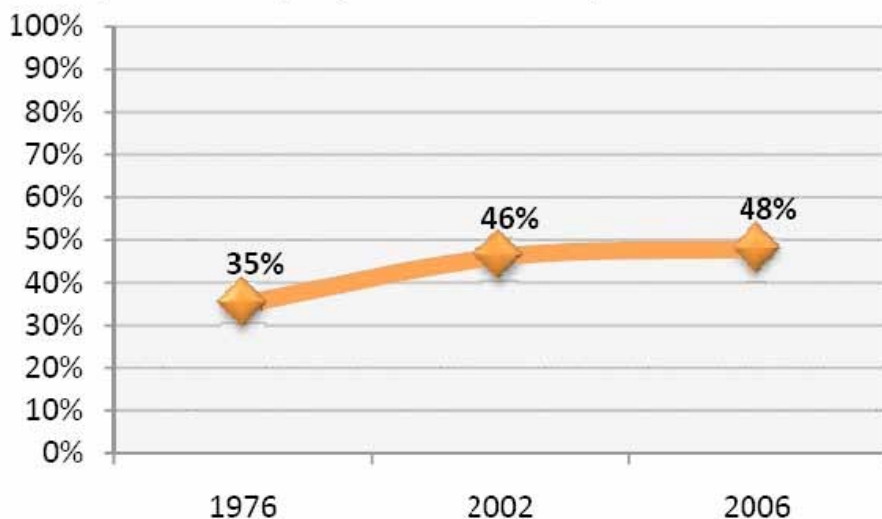
Majorité d'employés (42%)

Division des catégories socio-professionnelles dans l'espace francilien

SOURCE : IGN-INSEE, DOCUMENT RÉALISÉ PAR L'AIGP

Les propriétaires occupent de plus en plus le logement qu'ils détiennent avec 35 % de propriétaires occupants en 1976, 46% en 2002 et 48% en 2006. Les locataires sont majoritairement localisés au centre de l'agglomération (70% habitent à Paris) et occupent un appartement pour 94% d'entre eux.

Le contexte économique favorable de 1986 à 2002 a favorisé l'accès à la propriété et cette tendance s'est poursuivie entre 2002 et 2006. Le taux de chômage plus faible, l'augmentation des accédants cadres (Augmentation de 7%) et l'amélioration des conditions d'accès aux crédits a compensé la hausse des prix de l'immobilier. **La tendance s'inverse depuis la crise financière de 2008** et la hausse ininterrompue du marché de l'immobilier.



Part des propriétaires occupants

SOURCE : INSEE, DOCUMENT RÉALISÉ PAR L'AIGP

Définition : Propriétaire accédant

Il s'agit des propriétaires occupants qui ont effectués, l'année précédant l'enquête INSEE, un remboursement d'emprunt contracté pour l'achat.

LE LOGEMENT SOCIAL : POUR QUI ? POURQUOI ?

Les logements du secteur social sont :

- les logements appartenant à des organismes HLM (Habitation à loyer modéré) ou à d'autres bailleurs de logements sociaux (par exemple, logements détenus par les sociétés immobilières d'économie mixte - SEM) et qui sont soumis à la législation HLM pour la fixation de leur loyer
- les logements en dehors du champ des organismes de HLM mais pratiquant un loyer HLM. (Définition INSEE)

Les acteurs du logement social

On dénombre 140 organismes répartis en :

- Offices Publics de l'Habitat (OPH)
- Entreprises Sociales pour l'Habitat (ESH)
- Coopératives d'HLM (Habitation à Loyer Modéré)
- Sociétés Anonymes Coopératives d'Intérêt Collective pour l'Accession à la Propriété (SACICAP)

Ces organismes sont responsables de 1,2 millions de logements sociaux familiaux avec 25% de résidences principales, localisées à 95% dans les 415 communes de l'agglomération parisienne. Entre 2005 et 2009 ils ont construit une moyenne de 21132 logements par an.

Le «logement social» est destiné à quelle population ?

Le plafond de revenus annuels applicable au 1er janvier 2011 par l'Office HLM pour l'attribution de logements sociaux montre qu'une personne seule est susceptible d'accéder à un logement social lorsque son revenu net imposable est inférieur à 22 113€ soit 1 842€ net par mois. Pour un ménage composé de deux personnes, le plafond monte à 33 048 € soit 2 754€ net par mois.

Si l'on compare ces données aux chiffres des revenus moyens du recensement de 2006 de l'INSEE on se rend compte qu'au moins **un tiers des ménages franciliens sont susceptibles d'accéder à un logement social.**

Contrairement aux idées reçues, le logement social n'est pas seulement destiné aux populations très pauvres, ou immigrées. Il est potentiellement utilisable par une partie importante et diversifiée de la population francilienne.

Composition de la famille	Paris et communes limitrophes	Ile-de-France (1)	Autres régions
• Personne seule	22 113 €	22 113 €	19 225 €
• 2 personnes sans personne à charge, hors "jeune ménage" (2)	33 048 €	33 048 €	25 673 €
• 3 personnes • ou 1 personne seule + 1 personne à charge • ou un jeune ménage (2) sans enfant	43 323 €	39 727 €	30 874 €
• 4 personnes • ou 1 personne seule + 2 personnes à charge	51 725 €	47 585 €	37 272 €
• 5 personnes • ou 1 personne seule + 3 personnes à charge	61 542 €	56 332 €	43 846 €
• 6 personnes • ou 1 personne seule + 4 personnes à charge	69 250 €	63 390 €	49 414 €
• Par personne supplémentaire	7 715 €	7 063 €	5 512 €

Plafonds de revenus moyens annuels pour prétendre à un logement social en fonction de la situation familiale

SOURCE : OFFICE HLM POUR L'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS SOCIAUX, TAUX APPLICABLES AU 1^{er} JANVIER 2011

Quelles sont les offres en logements sociaux ?

Les prêts à l'accession :

- **Les prêts à taux zéro (PTZ)** : lancé en 1995, réservé aux personnes qui financent l'acquisition de leur première résidence principale.

- **Les prêts conventionnés** : ne dépend pas des ressources du ménage et permet d'acheter ou de faire construire sa résidence principale.

Malheureusement, **les accédant aidés ne représentent plus que 7% du total des accédant**, contre 59% en 1973. Le PTZ n'a pas suffi à relancer l'accession sociale. Le recul des prêts aidés est dû à leur inadaptation à la situation francilienne : sommes prêtées insuffisantes par rapport au marché et ménages éligibles incapables de rembourser les emprunts.

Le secteur locatif social :

- **Prêt Locatif à Usage Social (PLUS)** : Créé en 2000, il regroupe le PLA (Prêt Locatif Aidé) et le PLALM (PLA à Loyer Mini) selon les règles suivantes.

- 30% au moins des logements sont attribués à des personnes dont le revenu est inférieur à 60% du plafond de ressources
- A partir de 10 logements sur le même programme, 10% des logements peuvent être attribués à des personnes dont les ressources dépassent de 20% le plafond.

- **Prêt Locatif Aidé d'Insertion (PLAI)** : Créé par la loi Besson de 1991 pour favoriser l'accès au logement des personnes les plus démunies. Le loyer n'excèdera pas 80% du plafond. Aussi nommé PLATS (Prêt Locatifs Aidés Très Sociaux).

- **Prêt Locatif Intermédiaire (PLI)** : Créé en 1987 pour ouvrir l'accès des logements sociaux aux classes moyennes dont les ressources dépassent le plafond.

- **Prêt Locatif Social (PLS)** : Ce sont des logements intermédiaires. Le plafond d'accession est de 30% supérieur à celui du PLUS (ancien PLA).

- **Prêt Social en Location Accession (PSLA)** : Créé par la loi de cohésion sociale de 2004 il permet à des ménages de louer un logement à un bailleur HLM, puis au bout de 18 moi et jusqu'à 5 ans de le racheter à prix préférentiel.

Cette diversité de l'offre essaie de couvrir un large éventail de la population qui rencontre des difficultés pour se loger à un moment précis de son parcours résidentiel. **Le logement social ne doit pas être cantonné à un rôle d'accueil des populations les plus pauvres. C'est également un logement de transition pour les ménages qui changent de structure et d'organisation de vie** (décohabitation, séparation des couples, départ à la retraite, premier logement pour les jeunes ménages, etc).

Actuellement, du fait de la hausse des prix de l'immobilier et de la stagnation du niveau de vie des ménages francilien, mais également de l'allongement de la durée de vie et du desserrement de plus en plus fréquent des ménages, **le parc social ne peut plus remplir son rôle de transition.**

Cette caractéristique entraîne irrémédiablement une fragilisation de certains ménages. Si on prend l'exemple des étudiants, qui sont au démarrage de leur parcours résidentiel, le logement social devrait leur permettre de se loger à loyer modéré le temps de leurs études avant de partir vers le locatif privé ou l'accession. Cependant, ils sont de plus en plus nombreux à se diriger vers le locatif privé fautes d'autres alternatives (cités universitaires surchargées, etc.). Ceci entraîne une augmentation de la part des dépenses logements sur leur budget annuel (jusqu'à 30%) fragilisant ainsi leur condition.

Ce phénomène se retrouve pour d'autres catégories de ménages, il rend précaires les situations de transition des ménages modestes.

QUELLE QUALITÉ DE LOGEMENT ET POUR QUEL PRIX ?

Le confort des logements

Le recensement de 2006 montre que **le parc de logements sans confort diminue**. Il représentait 2% (90 000 logements) des résidences principales contre 4% en 1996. Suite à des désaffectations, des démolitions et des réhabilitations 25 000 logements sans confort ont disparus en quatre ans et demi. Il reste 44 000 logements qui n'ont aucun confort (ni eau courante, ni sanitaires).

Paris possède 57% des logements sans confort (50 000), essentiellement situés dans les immeubles anciens.



45% des logements parisiens



38% des logements de petite couronne



34% des logements de grande couronne

Proportion de logements de qualité moyenne et mauvaise

SOURCE : IGN-INSEE, DOCUMENT RÉALISÉ PAR L'AIGP

Définition : Le confort d'un logement

Il se mesure par le niveau d'équipement du logement. Tout logement qui ne bénéficie pas d'un des trois éléments suivant est considéré comme sans confort : eau courante, WC et sanitaires.

Dans l'ensemble de l'Île-de-France, 1 852 000 ménages vivent dans des logements de qualité moyenne ou mauvaise qui comportent au moins un défaut important (humidité, problèmes d'installation électrique, de chauffage, d'évacuation d'eau, d'exposition insuffisante à la lumière ou encore d'infiltration d'eau).

Spatialement, 45% des logements parisiens sont dans ce cas pour 38% de ceux de petite couronne et 34% de ceux de grande couronne.

Les logements de qualité moyenne sont essentiellement utilisés par des locataires. On remarque également que 49% des logements de mauvaise qualité sont surpeuplés pour 26% des logements de qualité moyenne et 14% de ceux de bonne qualité.

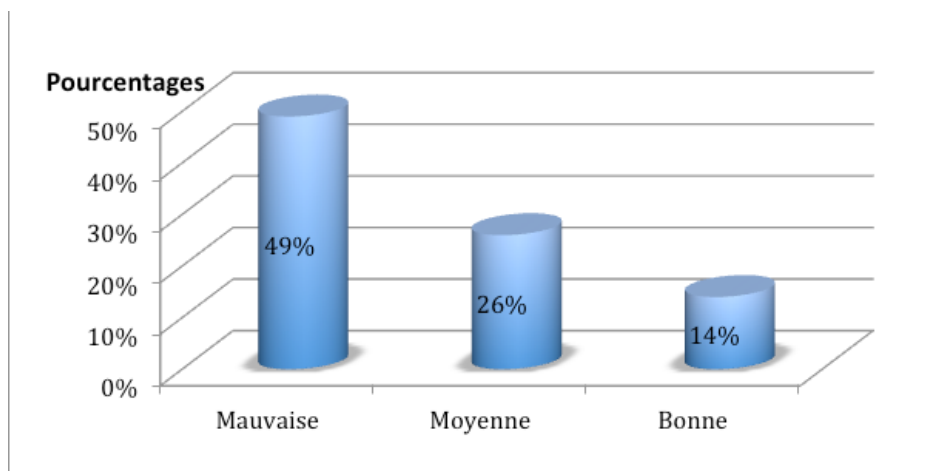
Définition : Le surpeuplement

Le peuplement est établi en comparant le nombre de pièces et la superficie du logement avec la composition du ménage. La norme étant fixée à une pièce par personne de référence d'une famille, une pièce pour chaque personne hors famille et chaque célibataire de plus de 19 ans et une pièce pour deux enfants de moins de 19 ans. Le surpeuplement est avéré dès lors qu'il manque une pièce par rapport à cette norme.

L'habitat indigne

Ces chiffres mettent en **lumière l'extrême précarité dans laquelle se trouvent certains ménages qui cumulent surpeuplement et mauvaise qualité du logement**. Ils sont souvent financièrement fragile ont peu de moyens pour sortir de cette situation, aggravée par la crise actuelle du logement.

Ils sont parfois obligés de trouver refuge dans des « logements » de fortune, parfois même **des locaux destinés à d'autres usages et impropres à l'habitation**. C'est ce qu'on appelle « l'habitat indigne ».



Proportion de surpeuplement par qualité de logements

SOURCE : IGN-INSEE, DOCUMENT RÉALISÉ PAR L'AIGP

Ce parc de logements potentiellement indignes met en exergue à la fois la répartition de l'habitat dense et ancien mais également les processus de ségrégation résidentielle qui se renforcent sur le territoire. Il est en effet très présent dans le cœur de l'agglomération, avec des parties des communes des Hauts-de-Seine et de Seine-Saint-Denis mais également dans les communes rurales de la région.

L'habitat indigne recouvre de nombreuses situations d'exclusion qui varient en fonction des territoires. On y trouve des cas de poche d'insalubrité dans des centres anciens, de copropriétés dégradées, des pavillons divisés par des marchands de sommeil ou par des propriétaires occupants tirant un revenu complémentaire de leurs annexes. La part des locaux impropres à l'habitation ne cesse d'augmenter du fait de la pénurie de logements accessibles aux ménages les plus modestes.

On note également la présence de bailleurs incapables de répondre à leur devoir d'entretien des parties communes ou des propriétaires exclus du parc locatif du fait de l'augmentation des prix. Ces derniers achètent un logement petit et de mauvaise qualité sans avoir les moyens financiers de l'améliorer.

La corrélation entre la nécessité de faire des travaux importants dans la copropriété de certains bâtiments des années 60 à 80 et les revenus des propriétaires qui régressent fait apparaître le risque de l'apparition de nouveaux logements potentiellement indignes dans les années à venir.

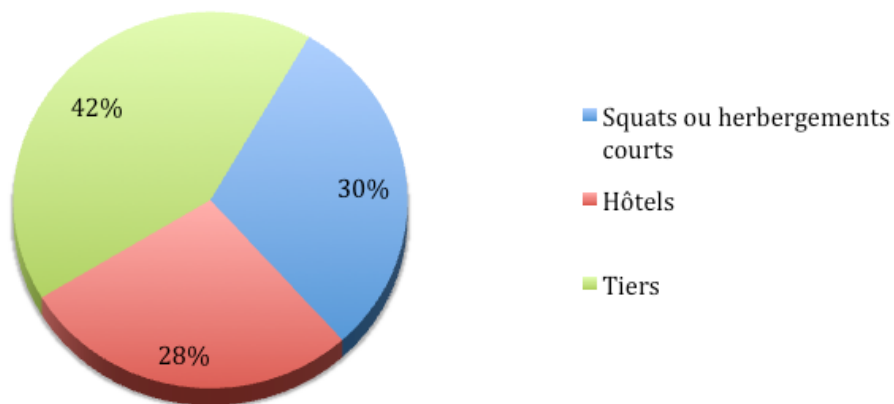
Les Sans Domicile Fixe (SDF)

Le mal logement atteint son paroxysme avec les sans domicile fixe qui, pour des raisons financières, d'exils, d'accidents de la vie, n'ont pas accès à un logement permanent.

Ces personnes possèdent tout de même une **domiciliation administrative** qui leur permet de recevoir du courrier et de disposer des différents droits auxquels tout citoyen est censé pouvoir accéder.

L'Île-de-France compte 85 000 personnes sans domicile fixe bénéficiant d'une domiciliation administrative (1,8% des ménages franciliens). Les situations sociales de ces individus sont très différentes, 42% sont logés chez des tiers, 28% à l'hôtel (financé en totalité ou en partie par la DDASS ou le conseil général) et 30%, soit 23 200 personnes avec des conditions de vie très précaires comme l'errance, squats ou astreints à des hébergements très courts.

La réponse peut être trouvée grâce à des structures adaptées, bénéficiant d'un suivi social en rapport avec les conditions des hébergés.



Situation des 85 000 personnes sans domiciles fixes, bénéficiants d'une domiciliation administrative en Île-de-France

SOURCE : IGN-INSEE, DOCUMENT RÉALISÉ PAR L'AIGP

POURQUOI LA CONSOMMATION ÉNERGÉTIQUE EST'ELLE UN ENJEU SOCIAL MAJEUR ?

La facture énergétique dans le budget d'un ménage

De manière générale **le coût de l'énergie pour le confort sanitaire augmente**. Les ménages franciliens y consacrent une part non négligeable de leurs revenus.

En 2006, la **facture énergétique moyenne s'élevait à 1260 € par an pour l'usage domestique** (eau chaude et chauffage pour 70%, et électricité spécifique), ce qui représente 3,4% des revenus moyens. Le secteur des HLM est au dessus de la moyenne avec 6% des revenus consacrés à l'énergie.



Part des dépenses énergétiques logement dans le revenu des ménages en Île-de-France et par statut d'occupation

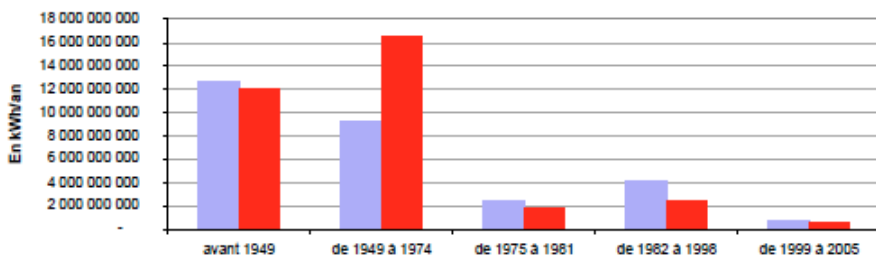
SOURCE : ENL 2006

La consommation varie avec la superficie

Les dépenses liées à la consommation énergétique des logements varient selon la superficie, la date de construction, le mode de chauffage et l'entretien des propriétaires. Ainsi, les dépenses varient entre 16,6 €/m²/an pour les logements construits avant 1949 (33% du parc francilien) et 12,6 €/m²/an pour ceux construits après 2002.

Les dépenses des propriétaires qui habitent leur logement sont moindres que celle des locataires puisqu'ils investissent dans l'isolation de leur logement (de 15,5 €/m²/an à 17,4 €/m²/an).

Le combustible le plus utilisé dans le parc francilien pour le chauffage des logements est le gaz de ville (46%).



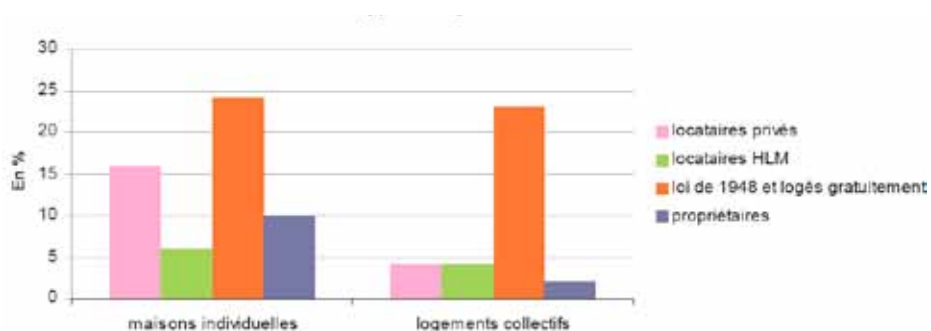
Consommation des maisons et logements collectifs par tranche d'âge, en kWh/an (énergie finale pour le chauffage)

SOURCE : ENERTER 2005 / INSEE

Le confort thermique

Le confort thermique est dépendant de la qualité du logement et des revenus des ménages. Plus le logement est consommateur d'énergie, plus les ménages doivent économiser sur cet aspect. Ainsi, 24% des ménages franciliens sont confrontés à un confort thermique insuffisant. Les problèmes spécifiques à la température touchent 21% des ménages franciliens. Ces problèmes sont souvent liés à une mauvaise isolation, à des restrictions ou à des dysfonctionnements des installations.

Les locataires du parc HLM sont particulièrement exposés à ce type d'inconfort. **Pour un résultat égal ils doivent dépenser plus pour leur chauffage, ce qui creuse les inégalités.**



Part des ménages en situation de précarité énergétique selon le statut d'occupation et le type de logement

SOURCE : ENL 2006

L'habitat énergivore

Le parc francilien possède un stock de logements très important qui interdit son renouvellement rapide grâce aux nouvelles constructions. **La rénovation des logements existants les plus énergivores est un enjeu majeur pour combattre les émissions de gaz à effet de serre mais également pour limiter la fracture sociale lié à ce handicap.**

Le programme de rénovation accéléré du parc existant prévu par le Grenelle de l'environnement avoisinerait les 70 000 rénovations complètes et 120 000 rénovation partielle par an à compter de 2013 ainsi que 230 000 rénovation sur 10 ans dans le parc social.

Le parc HLM datant de la période faste de 1949-1975 est particulièrement énergivore. Le relogement de la moitié de la population française en moins de trente ans s'est fait au détriment de la réflexion sur la qualité environnementale des logements. **La priorité des bailleurs sociaux est à ce titre, d'engager des travaux sur des immeubles ciblés afin de réduire les charges locatives, d'améliorer le confort et la santé des locataires et de les sensibiliser à un comportement plus « économe » de l'énergie.**

A ce titre, certains immeubles représentent un tel investissement financier et technique que leur pérennité est mise en question. C'est une des caractéristiques qui permettent de soutenir les destructions d'immeubles opérées par le programme ANRU.