

Le parc immobilier de l'Île-de-France

Pascale Leroi, Lucile Mettetal - IAURIF

Décembre 2006

Le parc immobilier de l'Ile-de-France

Contrainte Énergétique et adaptations urbaines
Atelier 8 décembre 2006

Habitat et bâtiments tertiaires

Pascale Leroi- Lucile Mettetal- IAURIF

L'énergie dans l'habitat et le tertiaire

Le bâtiment (habitat et tertiaire) représente

- 59% des consommations énergétiques de l'Ile-de-France
soit 17,3 Mtep en 2002 (Arene-Ademe)

- Un chiffre supérieur à la part nationale (46%)

- Depuis le premier choc pétrolier, croissance rapide des consommations : +45% en Ile-de-France; +30% en France

- Consommation moyenne : habitat = 210 kWh/m²/an

Tertiaire : 220 kWh/m²/an

- l'électricité (59%) et le gaz (26%) sont les énergies les plus utilisées pour l'ensemble du parc.

L'énergie dans l'habitat

Le logement consomme en moyenne :

- 210 KWh/m²/an, dont environ 70% pour le chauffage.
- L'électricité représente la moitié des consommations globales.
- Le chauffage : 23% électricité. 46% gaz. 20% fuel.
- Le gaz est devenu la première énergie de chauffage.
- En Ile-de-France, 33% des logements sont équipés d'un chauffage collectif, 58% d'un chauffage individuel et 7% du chauffage urbain.

Proportion importante de logements collectifs mais...

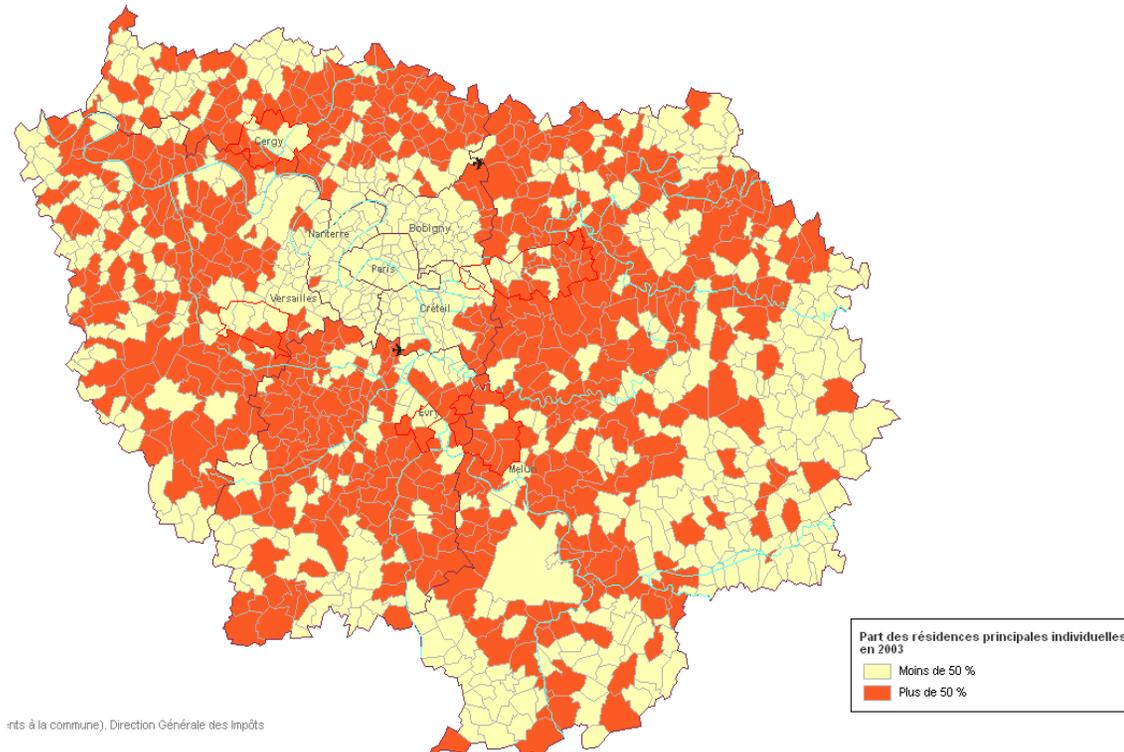
... une forte représentation des maisons individuelles en grande couronne.

La maison individuelle :

- 28% en IDF
- 21% en petite couronne
- 67% en grande couronne

Consommations chauffage :

- 174 KWh/m²/an pour l'individuel
- 125 KWh/m²/an pour le collectif



72% du parc construit avant 1975...



... date de la première réglementation thermique

Les consommations liées au chauffage par tranche d'âge en KWh/m²/an :

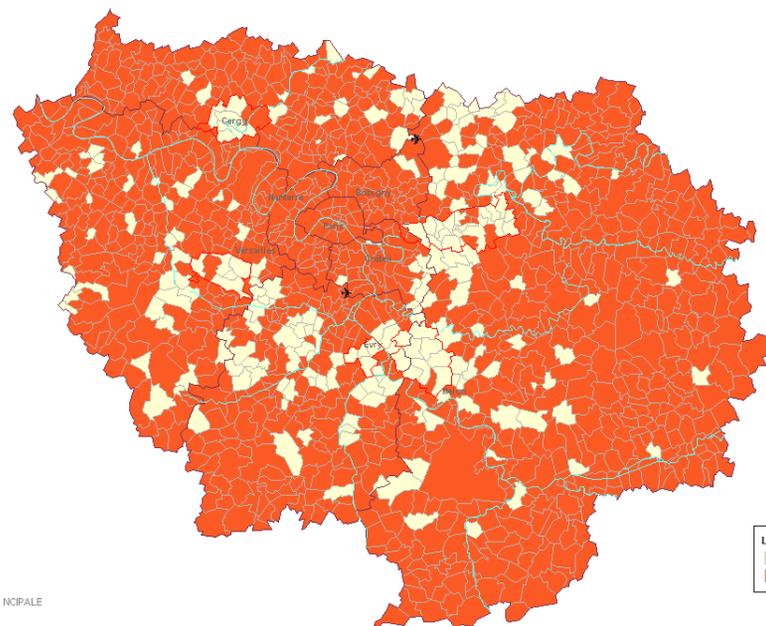
	COLLECTIF	INDIVIDUEL
avant 1915	114	198
1916 à 48	120	217
1949 à 67	149	215
1968 à 75	171	244
1976 à 81	131	125
1982 à 89	86	91
1990 à 99	63	83

Les constructions antérieures à 1975

représenteront :

-50 % du total en 2030

-43 % du total en 2050



La part des logements achevés avant 1975
 Moins de 50 %
 Plus de 50 %

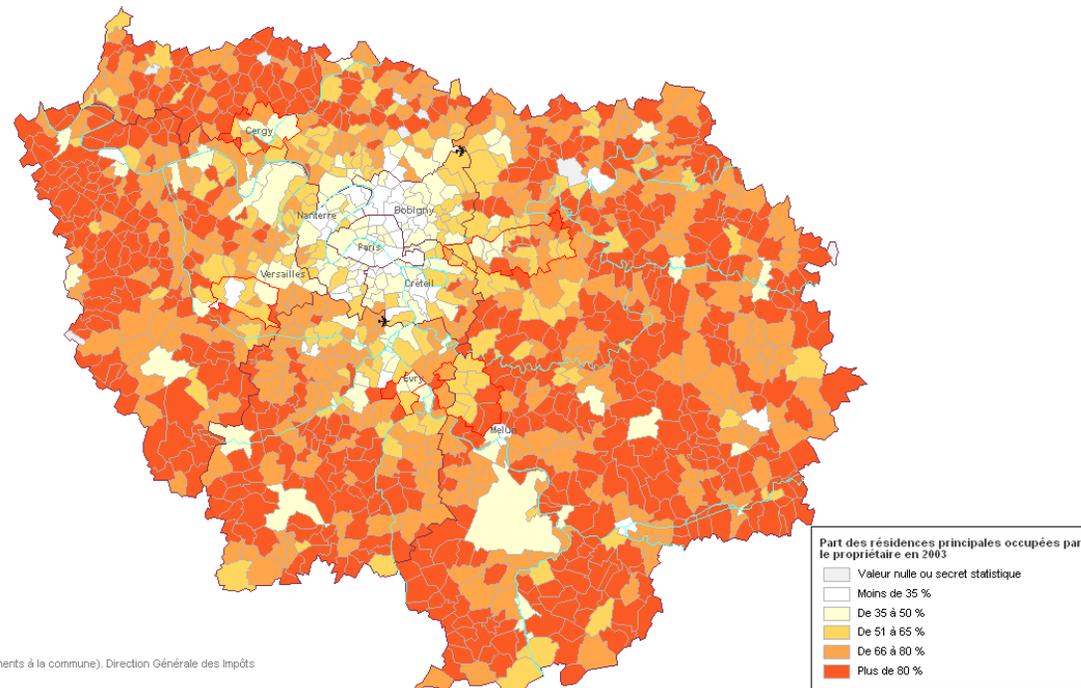
Moins de propriétaires en IDF qu'en province...



46 % des résidences principales sont occupées par le propriétaire (contre 56% en province)

32 % par des locataires du secteur privé

22 % par des locataires HLM



Un parc social inégalement réparti et dont la construction plafonne...

En 1978 : 16 500 logements sociaux par an en IDF

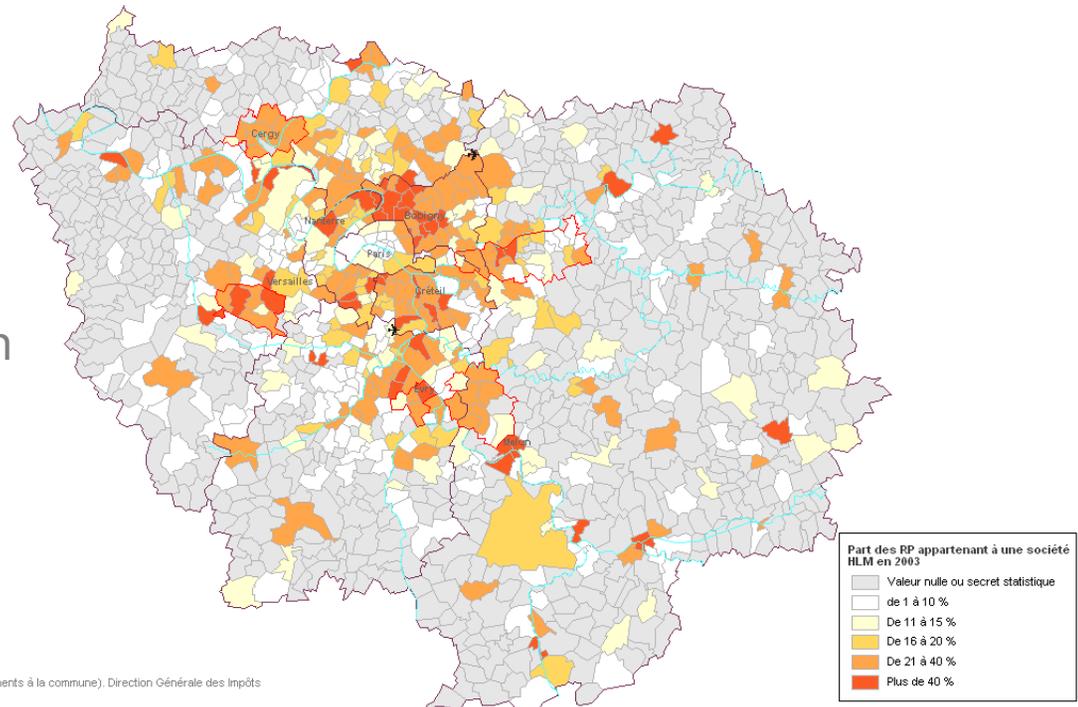
En 2002 : 9 500 logements sociaux par an en IDF

On passe néanmoins durant cette période de 17,5 % à 22,5 %

97 % du parc sont des logements collectifs

Consommation moyenne du parc social : 160 KWh/m²/an... ...mais elle oscille entre 80 KWh/m²/an et 400 KWh/m²/an.

2 logements sur 3 équipés d'une chaudière à gaz.



La taille moyenne des logements augmente et la taille des ménages diminue...

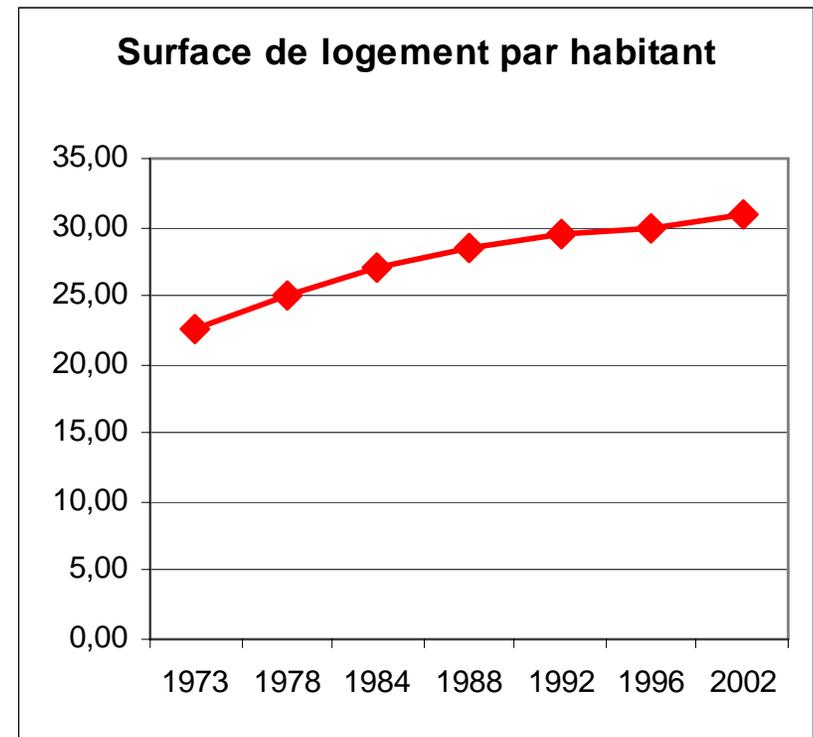
On note une sensible augmentation du nombre de m² par habitant

Taille moyenne des logements :

- IDF : 70 m²
- Paris : 54 m²
- France : 90 m²

Occupation des logements :

- IDF : 2,4
- Paris : 1,5
- France : 2,5



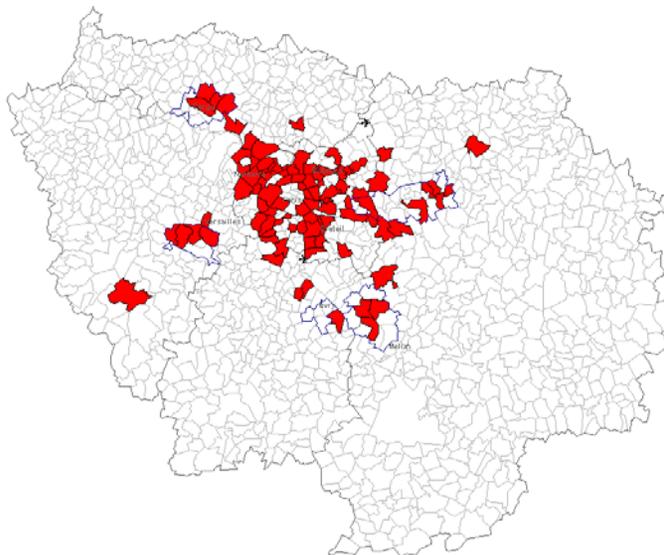
La construction stagne dans le collectif et baisse dans l'individuel:

Entre 2000 et 2005 : 34 000 logements par an.

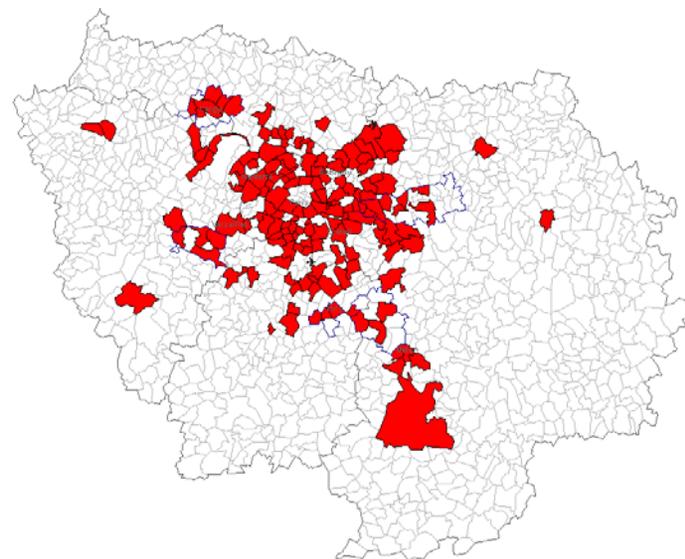
Objectif du futur SDRIF : 60 000 logements par an.

La baisse de la construction se traduit par un faible renouvellement du parc soit 0,25%.

156 communes ont construit plus de 100 logements / an entre 1988 et 1990



92 communes ont construit plus de 100 logements / an entre 2002 et 2005



Le logement est devenu le premier poste budgétaire des ménages mais le poids des dépenses énergétiques est en baisse...

Les dépenses de logement représentent 10 % du budget en 1960 et 25 % en 2005.

Toutefois, le poids des dépenses de chauffage a diminué depuis 20 ans.

Mais l'envolée des prix du fioul et du gaz devrait gonfler ce poste budgétaire même si les ménages réduisent leur consommation...

Le chauffage individuel augmente mais sa part reste inférieure à la moyenne nationale...

MODE DE CHAUFFAGE DU LOGEMENT	ILE-DE-France		France	
	1992	2002	1992	2002
Chauffage urbain	7.5 %	6.7 %	3.0 %	2.8 %
Chauffage collectif	35.5 %	32.6 %	19.3 %	16.5 %
Chauffage individuel	30.4 %	34.4 %	40.0 %	45.2 %
<i>Dont chauffage individuel en immeuble collectif</i>	16.1 %	19.6 %	22.9 %	25.7 %
Chauffage électrique individuel	12.6 %	23.7 %	18.3 %	26.5 %

Et la climatisation ?

Le vieillissement de la population et ses conséquences.

Entre 1990 et 1999 : le nombre de Franciliens âgés de 60 ans ou plus a augmenté de +8,3%.

Avec une augmentation plus forte des plus de 85 ans.

La part des 60 ans ou plus va passer de 16% en 1999 à 26% en 2050.

Quel est l'impact du vieillissement de la population sur la demande en énergie dans les logements ?

L'évolution du comportement des ménages face à la maîtrise de l'énergie.

Les travaux en vue de réduire la facture énergétique augmentent...

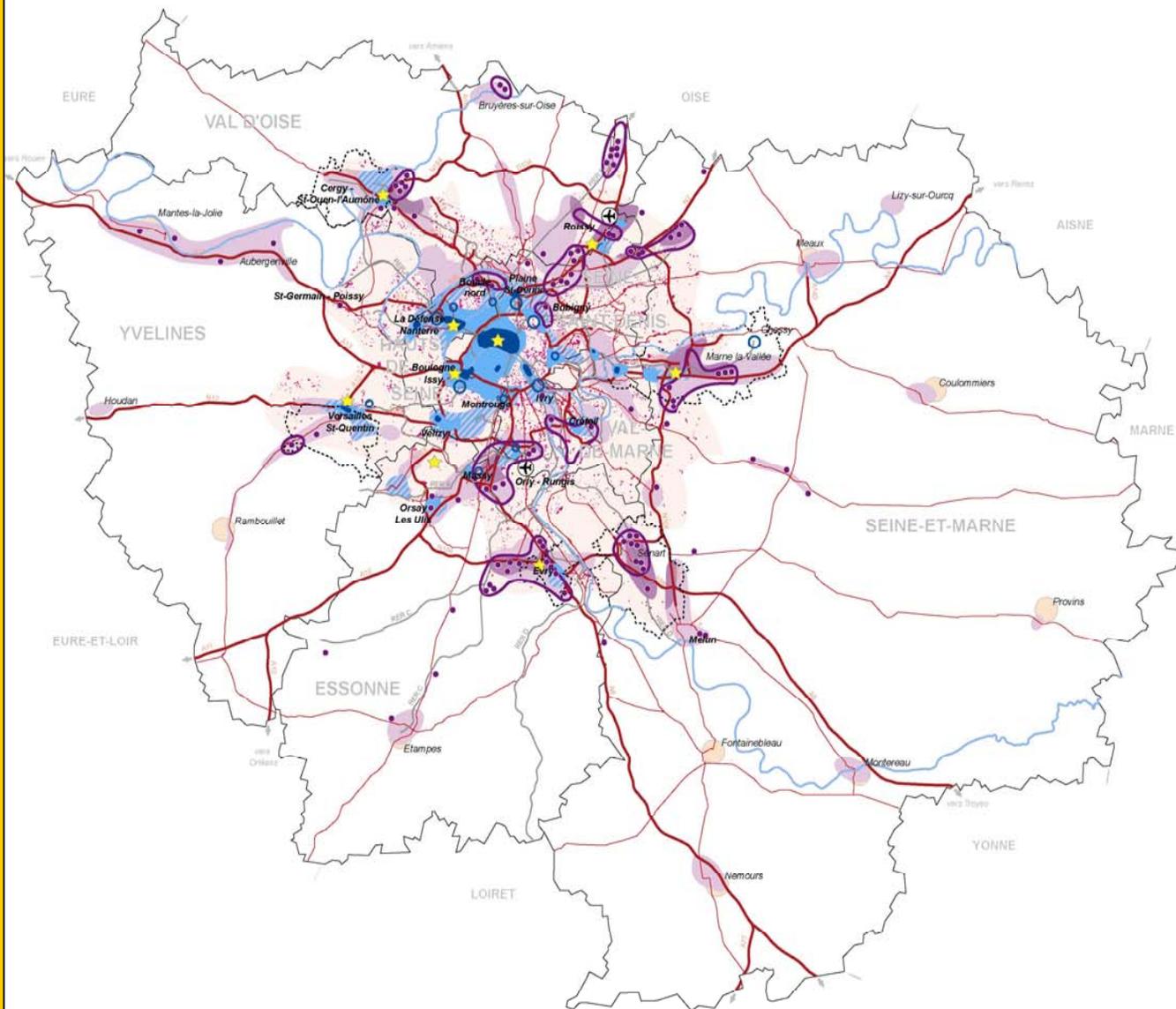
La température moyenne des logements aussi....

MARCHÉS DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE

TENDANCES ET DYNAMIQUES ÉCONOMIQUES



- 1 - Dynamique des pôles d'emploi
- 2 - Marché du travail et pôles d'emploi
- 3 - Marchés de l'immobilier d'entreprise
- 4 - Spécialisations de l'économie



Espace à vocation tertiaire

- pôle majeur de bureaux
- secteur moins dense à dominante bureaux
- principal projet de bureaux (horizon 2010)
- projet de bureaux (horizon 2010)

Espace à vocation mixte

- secteur à dominante locaux mixtes

Espace à vocation activités ou à vocation logis

- secteur de concentration de ZAE
- marché actif de ZAE
- pôle logistique majeur
- marché actif d'entrepôts
- principal projet de zone d'activité inscrit dans les documents d'urbanisme (à venir)
- territoire d'accueil d'entreprises étrangères
- activités en tissu urbain

- agglomération économique
- pôle d'emploi secondaire
- limite des (ex) villes nouvelles
- axe routier majeur
- axe routier secondaire
- RER
- ⊕ aéroport international



Le parc tertiaire

Bureaux, commerces, équipements publics d'enseignements, de santé, de loisirs :

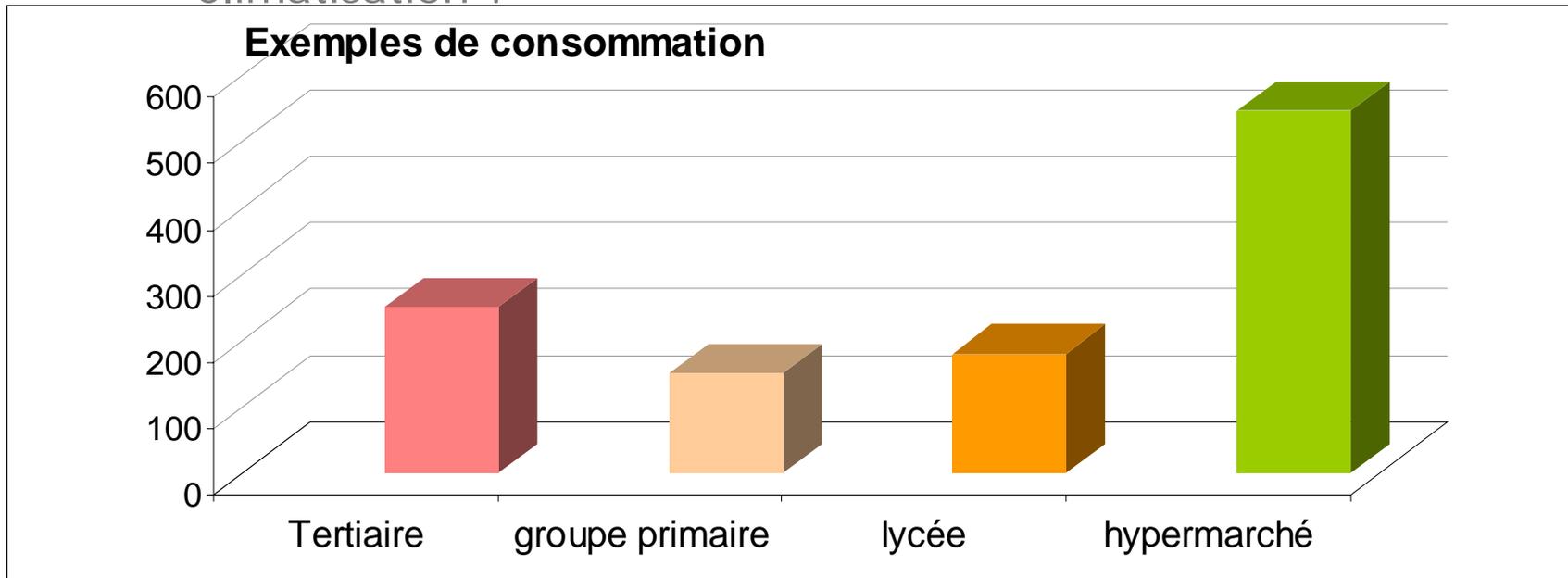
190 millions de m² en Ile-de-France (arene)

Parc de bureaux : 48 millions de m² (iaurif)

Consommation 220 kwh/m²/an en France

Ile-de-France : 7 085 KTEP en 1999 40%= chauffage (Ceren)

Climatisation ?



Les bureaux

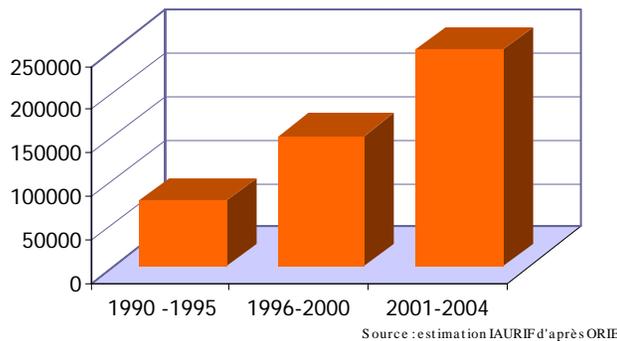
48 millions de m² de bureaux en Ile-de-France (Iaurif)

Parc ancien : 48%

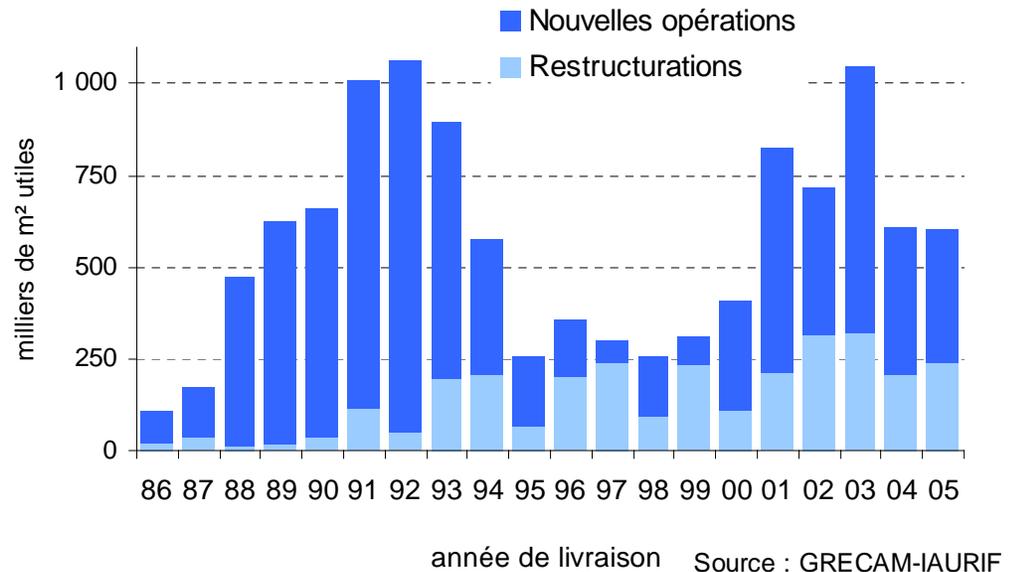
Restructuration x4 en 10 ans

Recrudescence des réhabilitations prévisible à partir de 2015

Restructuration de bureaux en m²



Part des surfaces neuves de bureaux issues de restructurations d'immeubles existants (opérations lancées en blanc >5000 m²)



Statut d'occupation : 1. pleine propriété, majorité du parc, quartiers centraux d'affaires – 2. Copropriété : moins fréquent

Les commerces

5 000 étabs > 300m² de sv
en 2003 ; 7 millions de m²

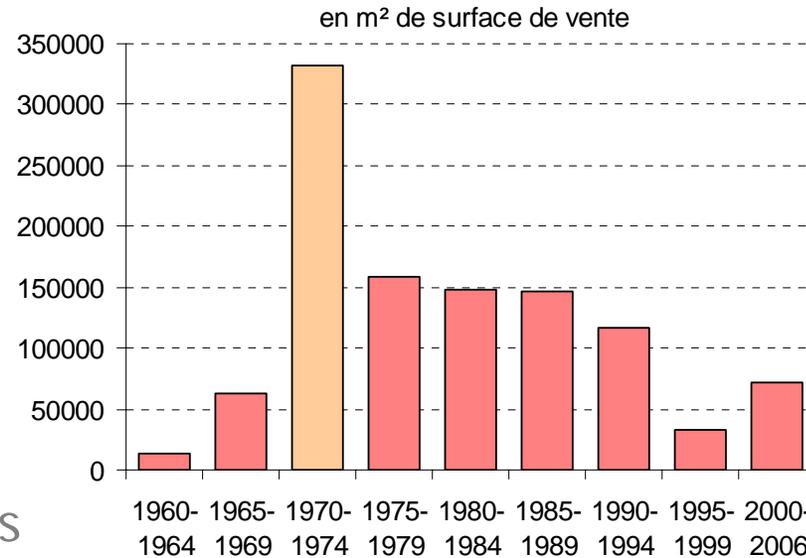
1998-2005 : 360 000 m²
autorisés soit 5% du parc

Besoins de rénovation
importants : réorganisation,
modernisation, extension des
surfaces de ventes

Statut d'occupation : centres
commerciaux = promoteurs
spécialisés

Hypermarché+galeries
marchandes, grandes et
moyenne surfaces :
distributeurs, sociétés
d'hypermarché, enseignes

L'âge du parc d'hypermarchés : répartition des surfaces de vente



Répartition des surfaces commerciales par âge

