

LOCALISATION DES LOGEMENTS NEUFS EN ÎLE-DE-FRANCE, EN HABITAT COLLECTIF ET INDIVIDUEL

Alain SAUVANT, Didier ROUCHAUD

Une analyse des facteurs de localisation au niveau communal des flux de construction neuve de logements collectifs et individuels en Île-de-France fait ressortir les principaux éléments suivants :

- la mise en service d'une desserte en transport collectif lourd de type « réseau express régional ferroviaire » - RER - induit une forte hausse du volume de construction de logements en immeubles collectifs pendant quatre ans dans les communes nouvellement desservies par RER distantes de moins de seize kilomètres environ du centre de Paris. Par contre, on n'observe pas d'effet de cette nature pour les maisons individuelles ;
- la distance moyenne au centre de l'agglomération parisienne des constructions de nouveaux logements collectifs n'a pas augmenté depuis 1980. Il en est de même pour les logements individuels. L'étalement urbain résulte du fait que les constructions neuves postérieures à 1980 sont en moyenne plus excentrées que pour les logements qui existaient en 1980 ;
- les mises en chantier et le parc de logements collectifs s'étendent à l'Ouest de Paris plutôt qu'à l'Est au contraire des mises en chantier et du parc de logements individuels qui se développent davantage à l'Est de Paris qu'à l'Ouest.

Les localisations des logements collectifs d'une part et individuels d'autre part obéissent à des logiques significativement différentes.
Cette note vise à décrire ces deux logiques dans le cas de l'Île-de-France.

***Une forte
progression
de la construction
de logements
collectifs dans les
communes situées
dans et au-delà
de la première
couronne,
touchées par la
mise en service
d'une desserte
nouvelle RER***

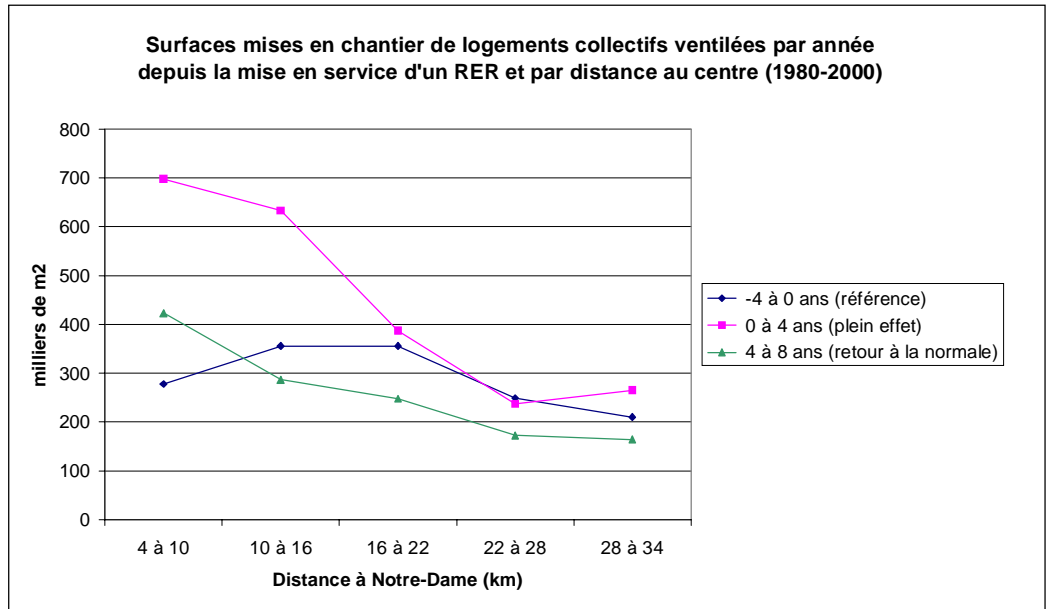
Les graphiques ci-dessous montrent que l'effet positif des mises en service de nouvelles dessertes RER sur la construction de nouveaux logements collectifs est tout à fait net entre quatre et seize kilomètres du centre de Paris. L'effet dure environ quatre années. Au-delà de cette distance, l'effet est beaucoup moins net.

Par contre, cet effet est difficilement visible pour les logements individuels ; une explication possible est que la construction neuve de logements individuels se fait en moyenne à une distance de Paris beaucoup plus élevée que celle de logements collectifs.

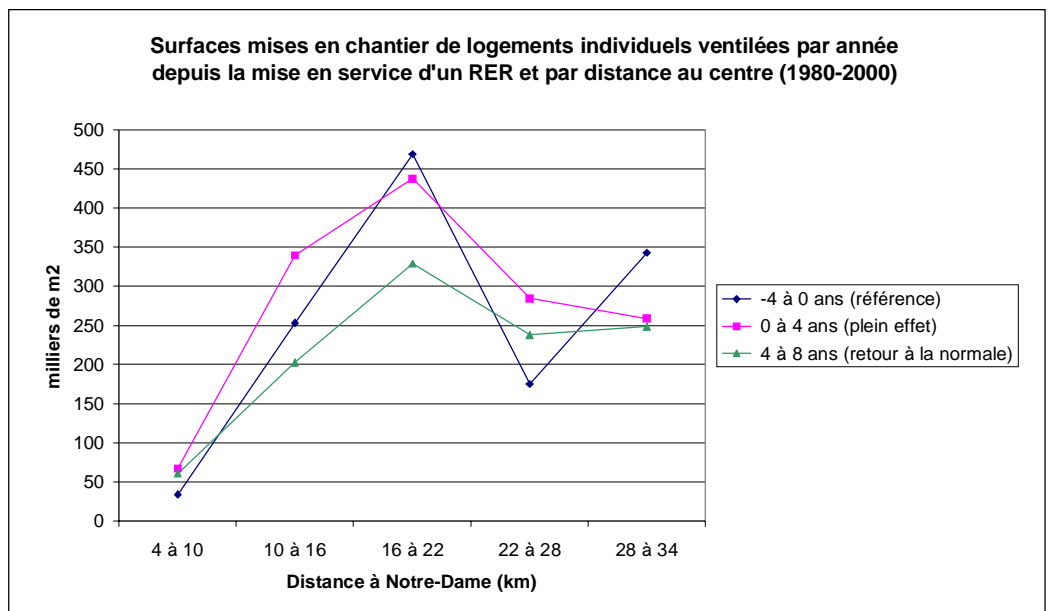
Ce résultat concerne l'ensemble des communes de l'Île-de-France en moyenne. Lorsque, pour quelques grands projets d'urbanisation (villes nouvelles,...), un urbanisme planifié est mis en place, des phénomènes différents peuvent être à l'œuvre. C'est le cas de la ville nouvelle de Cergy-Pontoise par exemple.



CONSTRUCTION



Sources : SITADEL, RATP, SNCF



Sources : SITADEL, RATP, SNCF

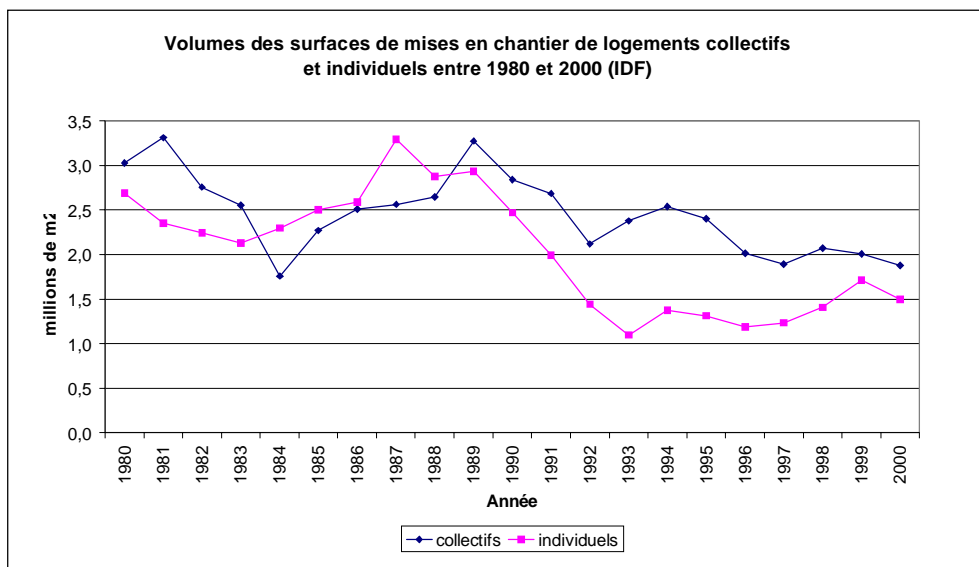
L'évolution des volumes de construction neuves entre 1980 et 2000 diffère suivant le type de logement

Le volume de mises en chantier de logements collectifs décroît sur la période 1980-2000. Cette décroissance est encore plus forte pour les logements individuels. En fait, on peut identifier deux périodes.

La première période correspond aux années quatre-vingt. Durant cette période, les volumes de constructions neuves de logements collectifs et individuels décroissent puis reviennent à leurs valeurs initiales.

La deuxième période correspond aux années quatre-vingt-dix. Durant cette période, les volumes de constructions neuves de logements collectifs et individuels décroissent sensiblement. En moyenne, la décroissance est plus forte pour les logements individuels que pour les logements collectifs. Sur toute cette période, le volume de constructions neuves de logements collectifs est nettement plus élevé que le volume de constructions neuves de logements individuels.

CONSTRUCTION



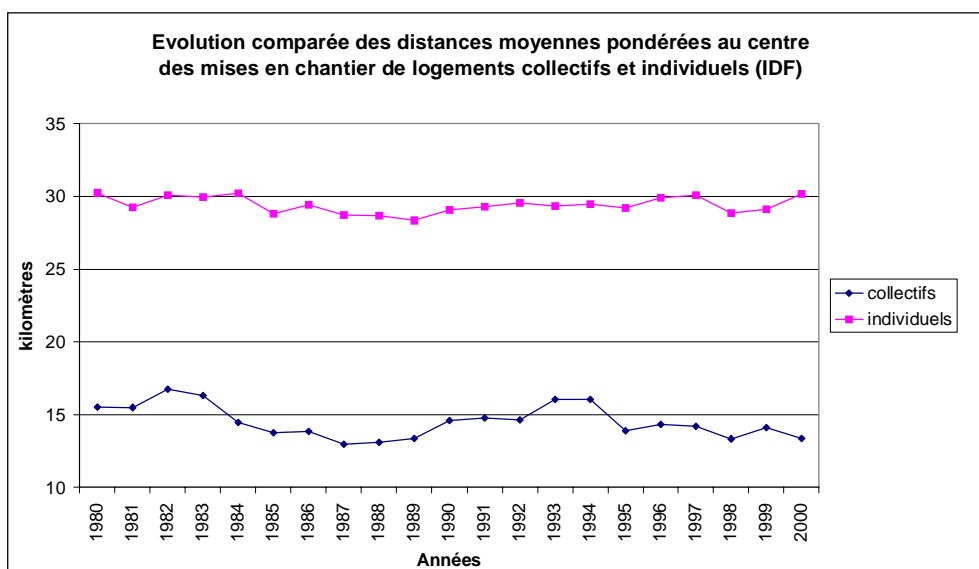
Source : SITADEL

Les constructions nouvelles restent en moyenne à distance constante du centre, plus élevée pour les logements individuels que pour les logements collectifs

La distance moyenne du parc de logements collectifs en Île-de-France au centre de l'agglomération (Notre-Dame) augmente de 1981 à 2000, passant de 10 à 11,5 kilomètres sur cette période. Pour les logements individuels, elle passe de 26,5 à 27,3 kilomètres. L'étalement urbain est donc plus sensible pour les logements collectifs que pour les logements individuels.

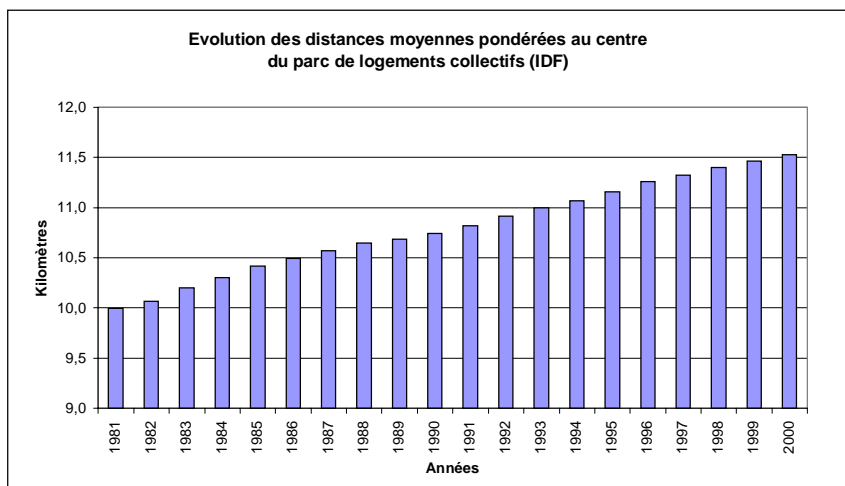
La localisation des nouvelles mises en chantier reste, en moyenne, à une distance de 14 kilomètres de Notre-Dame pour les logements collectifs sur la période 1980-2000, et de 29 kilomètres pour les logements individuels. Les logements individuels sont donc construits à une distance nettement plus élevée de Paris que les logements collectifs. Les prix des terrains, plus élevés en petite couronne, constituent probablement la raison principale de cette situation.

L'évolution des distances moyennes des deux parcs n'est pas due à un éloignement croissant des nouvelles mises en chantier. Il est faux de dire que, depuis 20 ans, l'on construit des logements de plus en plus loin. L'étalement urbain des logements est lié au fait que les logements construits depuis 1980 sont plus éloignés du centre de Paris que les parcs en service en 1980.

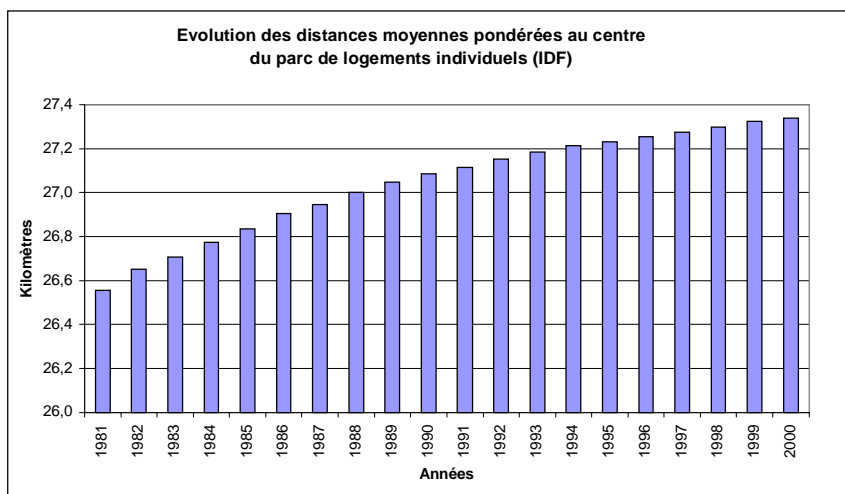


Calculs effectués d'après les données SITADEL (DAEI/SES)

CONSTRUCTION



Sources : SITADEL, RP90 et 99

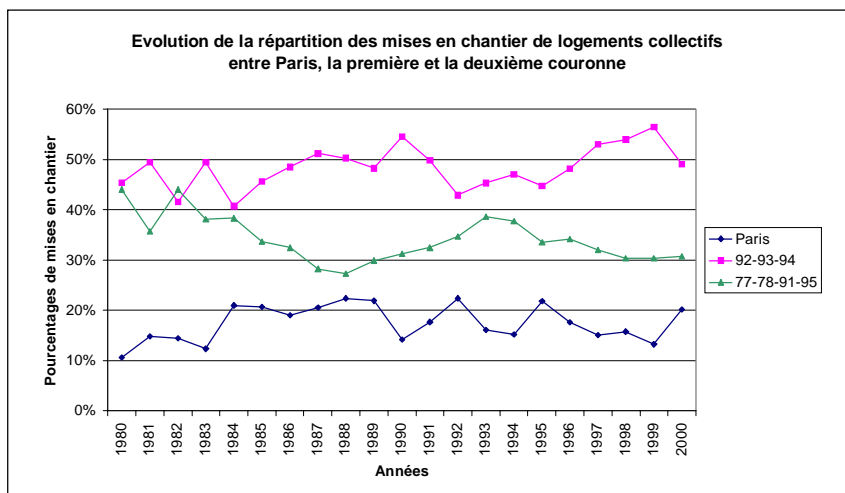


Sources : SITADEL, RP90 et 99

Ce graphique a été effectué à l'aide du modèle de parc décrit dans l'encadré en fin de note.

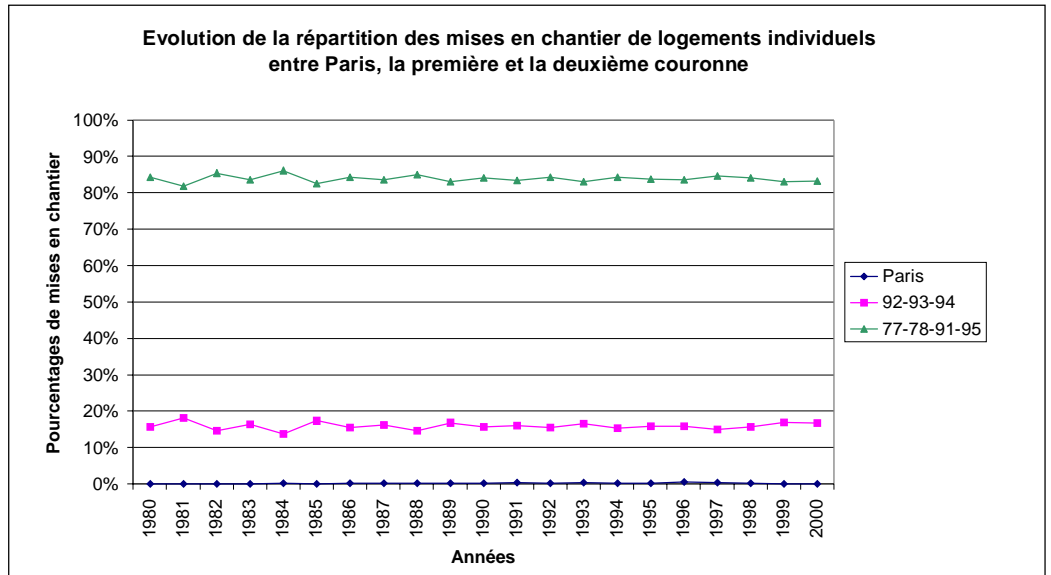
La répartition des mises en chantier de logements collectifs et individuels entre la ville de Paris, la première et la deuxième couronne reste stable

La répartition des mises en chantier de logements collectifs et individuels entre la ville de Paris, la première et la deuxième couronne reste stable sur la période 1980-2000.



Source : SITADEL

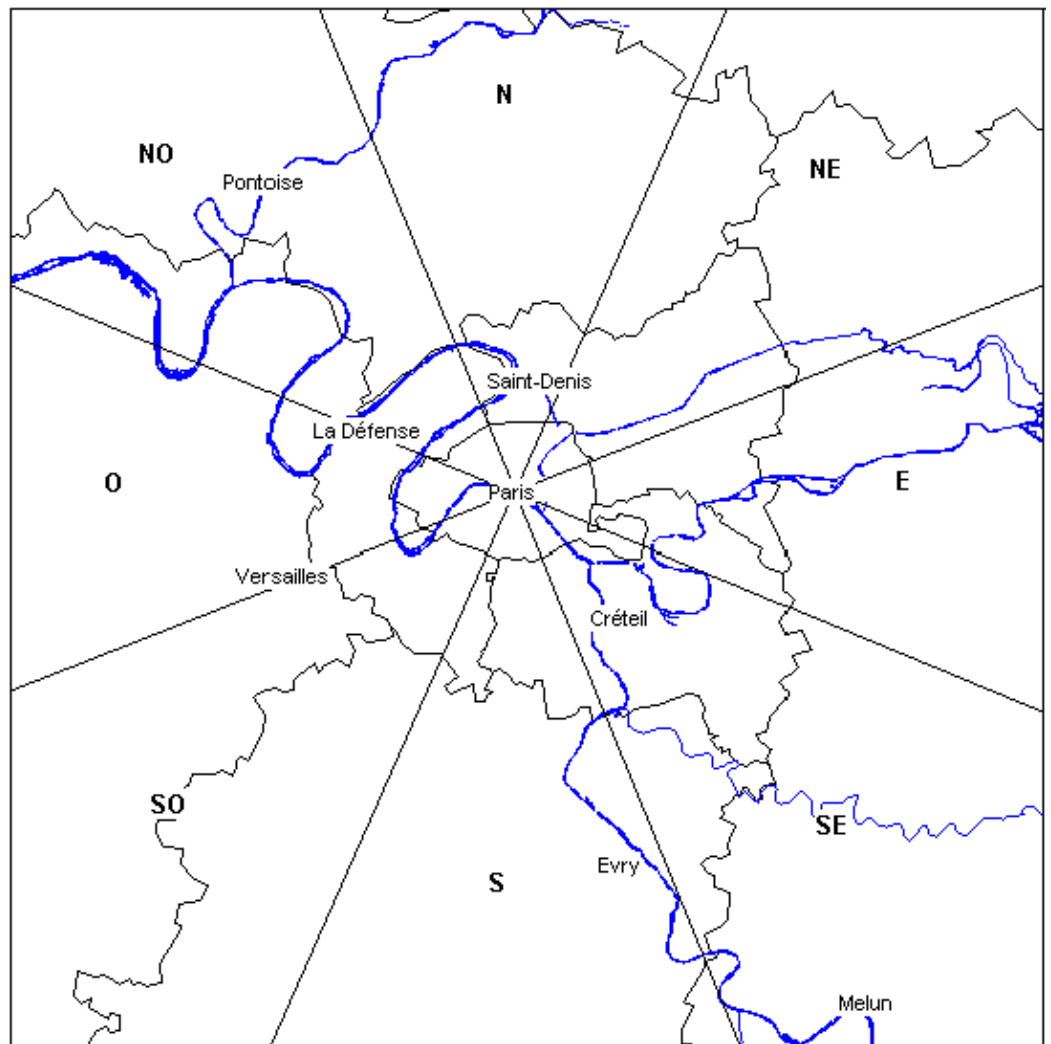
CONSTRUCTION



Source : SITADEL

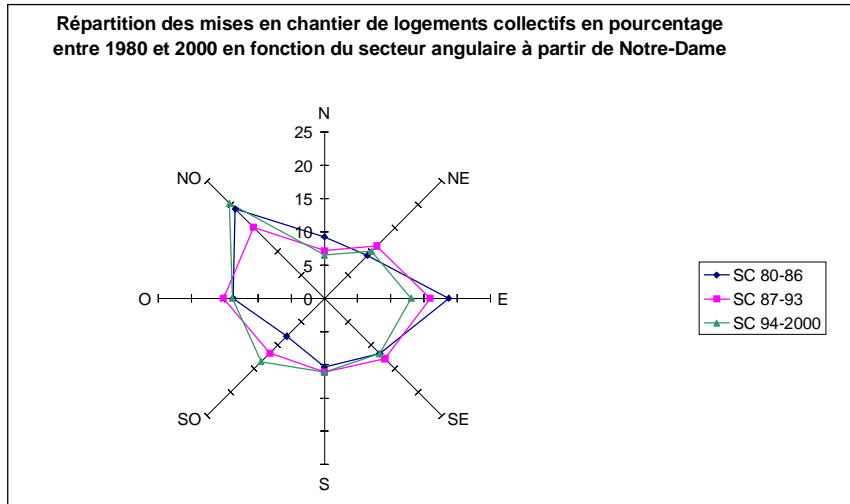
Répartition opposée des mises en chantier et des parcs de logements collectifs et individuels suivant l'orientation géographique

Pour examiner l'évolution des déséquilibres spatiaux des parcs et des flux nouveaux de logements collectifs et individuels dans l'agglomération, les communes ont été réparties en huit secteurs angulaires suivant leur orientation géographique par rapport au centre de l'agglomération (Notre-Dame).

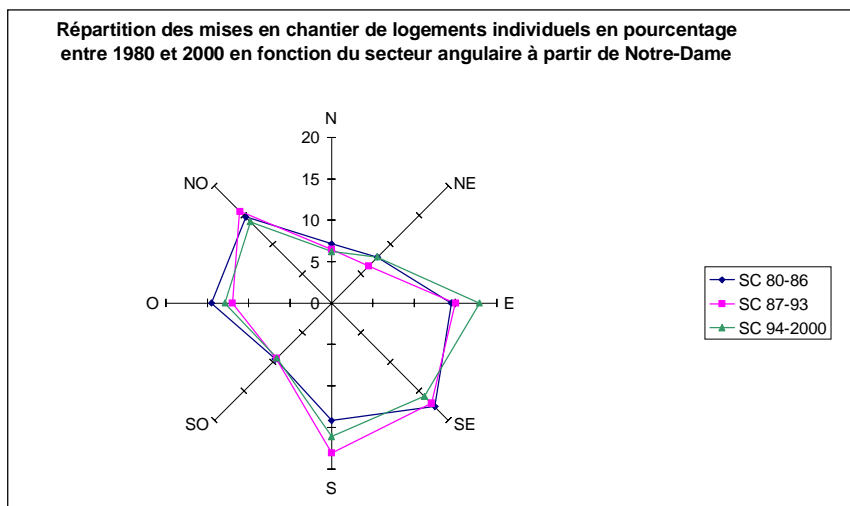


CONSTRUCTION

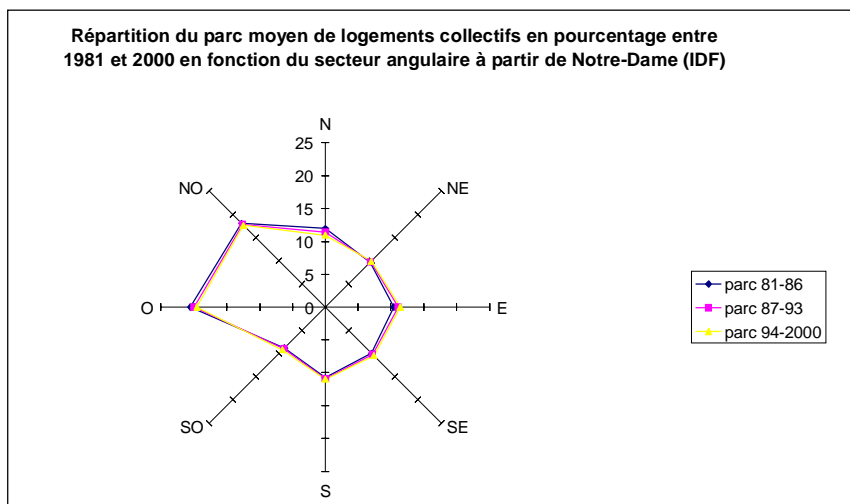
Les graphiques ci-dessous mettent en évidence une répartition des mises en chantier par secteur assez constante dans le temps. La répartition du parc de logements est encore plus stable, par effet d'inertie. On peut cependant constater, pour les mises en chantier de logements collectifs, une diminution à l'est et une augmentation au sud-ouest, et pour les mises en chantier de logements individuels une augmentation à l'est.



Source : SITADEL



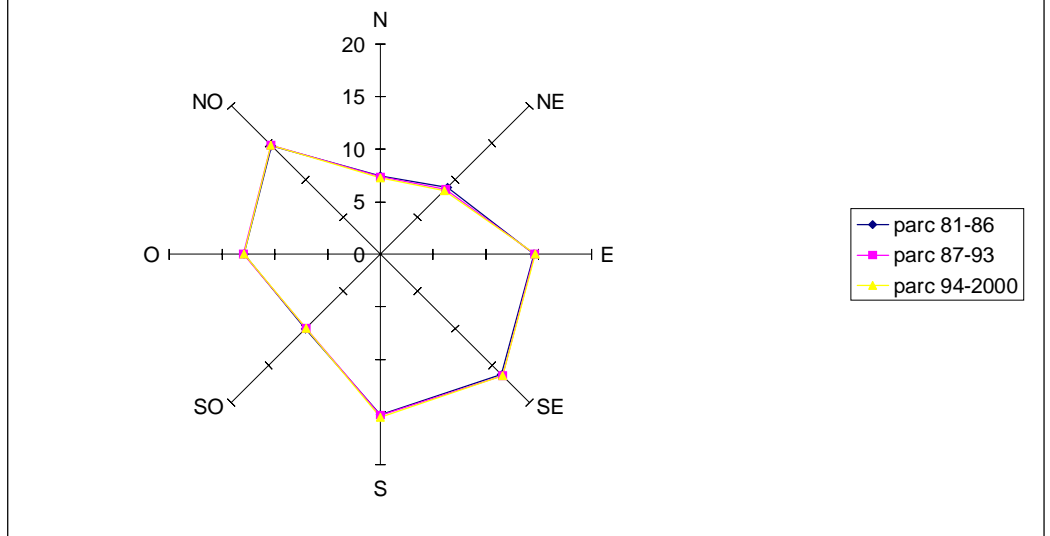
Source : SITADEL



Sources : SITADEL, RP90 et 99

CONSTRUCTION

Répartition du parc de logements individuels en pourcentage entre 1981 et 2000 en fonction du secteur angulaire à partir de Notre-Dame (IDF)



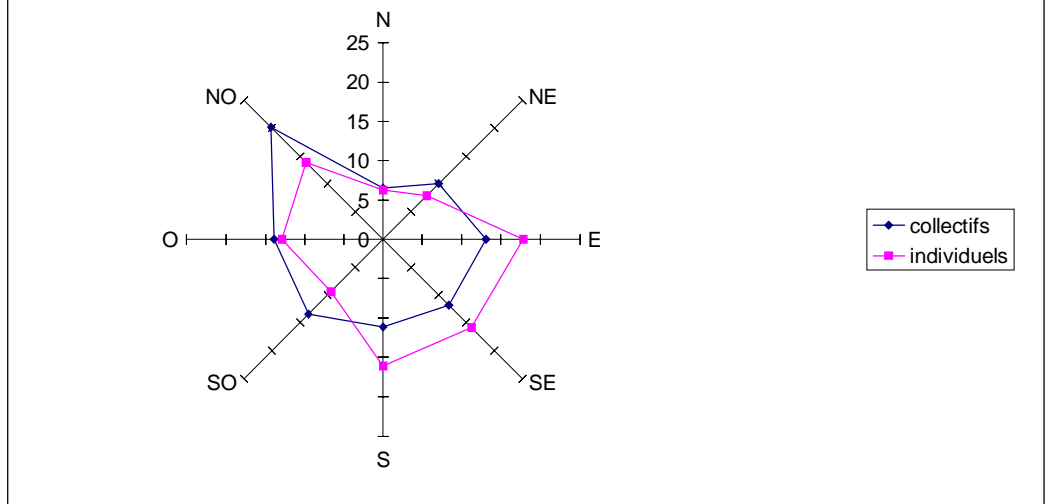
Sources : SITADEL, RP90 et 99

Le déséquilibre entre l'est et le sud, d'une part, et l'ouest d'autre part est à souligner, tant pour les logements collectifs que pour les maisons individuelles.

Pour les logements en immeubles collectifs, le déséquilibre est en faveur de l'ouest de Paris et, pour les logements individuels, en faveur de l'est et du sud de Paris.

Cette opposition entre les deux types de logements est illustrée par les deux graphiques suivants, qui comparent les mises en chantier et les parcs moyennés sur la période 1994-2000.

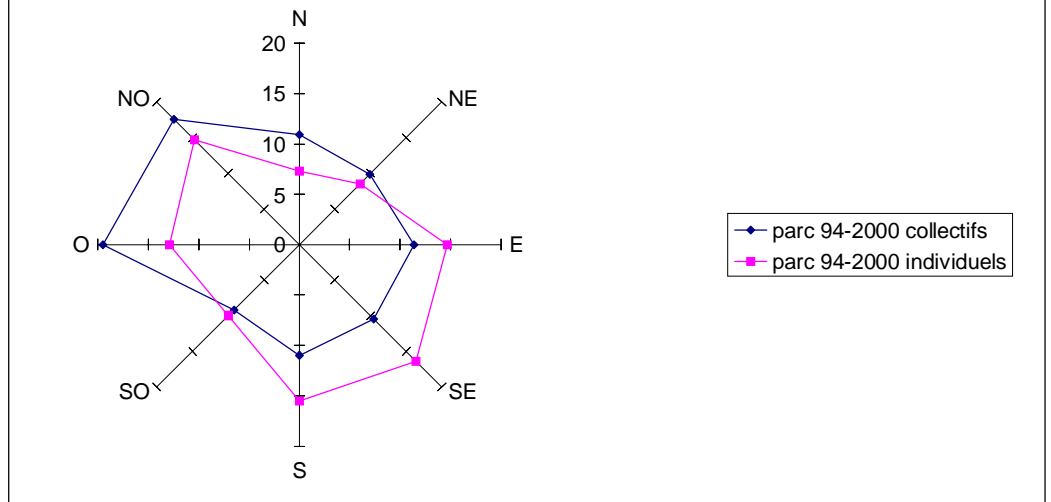
Répartition des mises en chantier de logements collectifs et individuels en pourcentage moyennées sur la période 1994-2000 en fonction du secteur angulaire à partir de Notre-Dame



Source : SITADEL

CONSTRUCTION

Comparaison des répartitions des parcs de logements collectifs et individuels moyennés sur la période 1994-2000, en pourcentage, en fonction du secteur angulaire à partir de Notre-Dame (IDF)



Sources : SITADEL, RP90 et 99

Modèle de parc

Afin de reconstituer chaque année les parcs de logements collectifs et individuels par commune, un modèle de parc des logements a été construit. L'ajustement est effectué au moyen des moindres carrés ordinaires au niveau de l'ensemble de la région.

L'équation utilisée est la suivante, calculée sur une base communale :

$$\text{Parc}(n+1, c, x) = [(1-d(x)) * \text{Parc}(n, c, x) + \text{Mise en service}(n, c, x) ;$$

n : année, c : commune, x : type (individuel ou collectif)
d(x) : taux moyen de démolition selon le type de logement.

Les mises en service correspondent aux mises en chantier de logements (source SITADEL), décalées d'un an pour tenir compte des délais de construction. Les données de parc pour les années de calage (1990 et 1999) proviennent du recensement général de la population.

Principales données utilisées

- Base SITADEL (source : DAEI/SES) période 1980-2000 pour les surfaces commencées de logements.
- Dates de mise en service de dessertes nouvelles de RER (sources : RATP et SNCF).
- Recensement général de la population (Insee) 1990 et 1999.