



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE



ministère
des Transports
de l'Équipement
du Tourisme
et de la Mer

Hausse générale de la construction neuve de logements, détente du marché dans les villes moyennes

Claire Plateau, Josée Rakotomalala, Annelise Robert (SESP)

SESP en bref

En forte croissance depuis 2003, la construction neuve de logements atteint en 2005 un niveau historique depuis 25 ans. Dans les villes moyennes, la construction est particulièrement dynamique, les mises en vente sont supérieures aux ventes et les stocks de la promotion immobilière augmentent. En revanche, dans les grandes unités urbaines, les mises en chantier ne suffisent pas à détendre le marché. La vacance dans les logements reste à un niveau bas dans les grandes aires urbaines, (agglomération parisienne, genevoise et Côte d'Azur), alors qu'elle remonte dans les autres zones.

En croissance soutenue depuis 2000, la construction neuve de logements s'envole depuis deux ans. Elle se situe en 2005 au niveau historique de 410 000 mises en chantier et dépasse le pic atteint en 1999, à la fin du dispositif d'aide dit « Périssol » (figure 1).

La croissance annuelle du parc qui en résulte est aussi plus élevée : 1,3 % pour 2004-2005 contre 1,1 % pour 1999-2003 (figure 2).

Cet essor est le fait des maisons individuelles dont la construction reste dynamique, et surtout de l'explosion de la construction des logements collectifs, stimulée par le dispositif d'incitation fiscale dit « de Robien » mis en place à la mi-2003.

Envol du collectif

De 1997 à 2003, la croissance de la construction était portée par les maisons individuelles et se situait dans les communes rurales, à la périphérie des villes. A la fin des années 1990, la fin du dispositif « Périssol » avait stimulé la construction de logements collectifs.

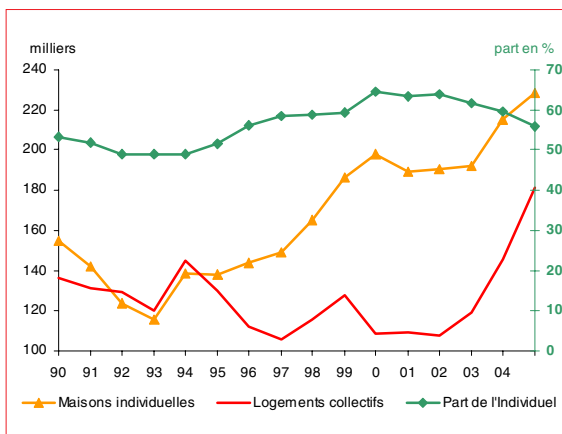
Depuis 2004, la construction de maisons individuelles reste dynamique, et l'essor provient aux deux tiers des

logements collectifs, principalement dans les unités urbaines de taille moyenne (comprises entre 20 000 et 100 000 habitants) (figure 2). Le taux de croissance du parc de ces unités rejoint ainsi la moyenne nationale alors qu'il lui était inférieur dans la période 1990-98 (figure 3).

Les logements collectifs construits, plus souvent destinés à de petites unités urbaines, sont de taille inférieure à la moyenne des constructions antérieures : deux tiers des logements correspondent à des permis de moins de 10 logements. Entre 1990 et 1998, cette proportion était de moitié.

Les caractéristiques des logements collectifs construits évoluent : les immeubles ont plus souvent moins de trois étages, hauteur qui ne nécessite pas d'ascenseur (70 % en 2005 contre 65 % en 1998) et la taille moyenne des appartements diminue de 74 m² à 72 m². Cette évolution concerne les grandes unités urbaines et les unités urbaines de tailles plus modestes. Elle est sans doute à mettre en relation avec davantage d'achats de logements destinés à la location, la surface moyenne des constructions de maisons individuelles dans le neuf ne baissant pas (132 m² en moyenne sur les deux périodes).

1 Évolution de la construction de logements individuels et collectifs (mises en chantiers)



Source : MTETM/SESP, Sitadel
La construction neuve est mesurée par le nombre de logements commencés en date de prise en compte

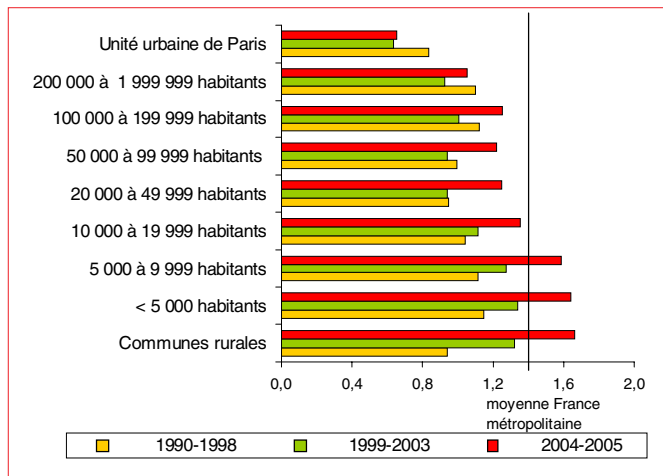
2 Croissance annuelle moyenne du parc* selon la taille d'unité urbaine par type de logement

Unités urbaines	1990-1998	1999-2003	2004-2005
0 à 20 000 habitants	1,0	1,3	1,6
dont logements individuels	0,8	1,1	1,2
dont logements collectifs	0,2	0,2	0,4
20 à 100 000 habitants	1,0	0,9	1,2
dont logements individuels	0,5	0,5	0,6
dont logements collectifs	0,5	0,4	0,7
100 000 à 2 millions hbts	1,4	1,0	1,1
dont logements individuels	0,7	0,4	0,4
dont logements collectifs	0,7	0,6	0,7
Paris	0,8	0,6	0,7
dont logements individuels	0,2	0,1	0,1
dont logements collectifs	0,7	0,5	0,5
Ensemble	1,0	1,1	1,3
dont logements individuels	0,5	0,7	0,7
dont logements collectifs	0,5	0,4	0,6

Sources : MTETM/SESP, Sitadel ; Insee RP99
*construction neuve de la période/parc en 1999
Note de lecture : entre 1990 et 1998, dans l'unité urbaine de moins de 20 000 habitants, le parc s'est accru de 1 % par an par la construction neuve, dont 0,8 % par les logements individuels et 0,2 % par des logements collectifs



3 Croissance annuelle moyenne du parc selon la taille des unités urbaines



Sources : MTETM/SESP, Sitadel ; Insee, recensements de la population
 Note : croissance annuelle moyenne du parc = construction neuve/parc

Croissance moins forte dans les grandes unités urbaines

La construction bénéficie moins, en proportion, aux grandes unités urbaines (de plus de 200 000 habitants) qui représentent les plus grands parcs de logements.

La plus grande d'entre elles, notamment, l'unité urbaine de Paris, profite moins de la dynamique de création de nouveaux logements collectifs alors que ceux-ci constituent l'essentiel de son parc. Seulement 15 % des logements collectifs construits sont localisés dans l'unité urbaine de Paris, moins qu'entre 1999 et 2003 (20 %) et qu'entre 1990 et 1998 (23 %) alors que l'unité urbaine rassemblait, en 1999, 30 % des logements collectifs métropolitains. (figure 2).

Dans les communes rurales, des maisons mais aussi des petits immeubles

Les communes rurales et les petites unités urbaines situées à la périphérie des villes et dans les espaces touristiques connaissent toujours une croissance de leur parc supérieure à la moyenne et restent les zones les plus dynamiques. Elles bénéficient toujours d'une construction de maisons individuelles importante.

En 2004 et 2005, la construction de logements collectifs des petites unités urbaines a vu son rythme de croissance annuelle doubler par rapport aux années 1999 à 2003 (figure 2).

La promotion immobilière moins concentrée sur les grandes unités urbaines

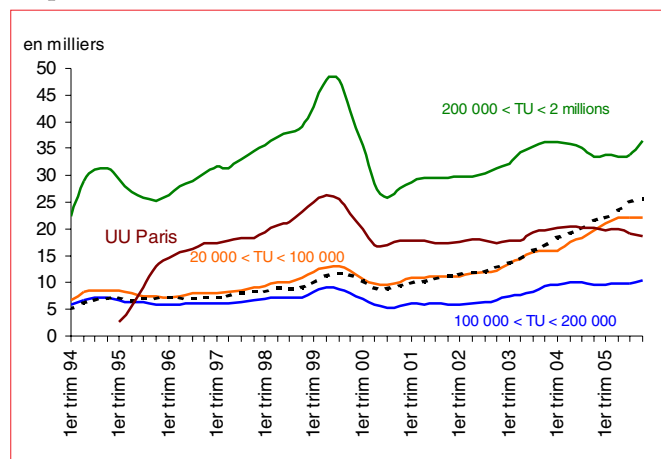
L'activité de promotion immobilière poursuit sa croissance (source : enquête sur la commercialisation des logements neufs) depuis la mise en place du dispositif « de Robien » dont elle est le principal intermédiaire. Elle vend davantage de logements qu'à la fin du dispositif « Périssol » (20 % de plus), mais dans des zones d'habitation différentes. L'essentiel de l'augmentation annuelle moyenne de ces ventes, en 2004-2005, se produit dans les unités urbaines moyennes de 20 000 à 100 000 habitants où les ventes sont supérieures de 80 % à ce

qu'elles étaient pour la période 1998-1999. La hausse est plus modérée (+ 30 % entre ces deux périodes) dans les unités comprises entre 100 000 et 200 000 habitants.

La promotion ne se concentre plus dans les grandes unités urbaines ; ces unités représentent la moitié des logements vendus en 2004-2005 contre les deux tiers en 1998-1999. Les ventes baissent de 15 % par rapport à 1999 dans les autres grandes unités urbaines (figure 4). Depuis le deuxième trimestre 2004, sur un an, les ventes diminuent de 10 % dans l'unité urbaine de Paris.

Les promoteurs immobiliers vendent aujourd'hui davantage de logements dans les unités urbaines de 20 000 à 100 000 habitants que dans l'unité urbaine de Paris.

4 Nombre de logements vendus dans le cadre de la promotion immobilière selon les tailles d'unités urbaines



Source : MTETM/SESP, ECLN
 En pointillé, les communes rurales et les unités urbaines inférieures à 20 000 habitants

Les marchés immobiliers se détendent dans les villes moyennes

Avec une progression des mises en vente trois fois plus rapide que celle des ventes, les marchés de la promotion immobilière se détendent depuis la mi-2004. Les délais d'écoulement des stocks, qui étaient à des niveaux très bas en juin 2003, augmentent pour atteindre 5,4 mois fin 2005.

Cette détente globale recouvre des disparités selon la taille des unités urbaines. Elle traduit un relâchement sensible des tensions du marché du logement dans les unités moyennes, en particulier celles comprises entre 50 000 et 100 000 habitants, dans lesquelles les délais d'écoulement des stocks s'allongent de deux mois. En revanche, les tensions du marché du logement de l'unité urbaine de Paris ne se relâchent pas et les délais d'écoulement des stocks restent stables depuis 2003 autour de 4,9 mois.

L'évolution des taux de vacance (encadré) constitue un autre indicateur pour appréhender les tensions sur les marchés du logement. Cet indicateur évolue différemment selon les tailles d'agglomération. Il se redresse nettement dans les villes moyennes (zones d'aires urbaines comprises entre 30 000 et 200 000 habitants) alors qu'il y était stable depuis 1991. Ces zones bénéficient depuis deux ans d'une construction dynamique et d'une croissance plus faible de la population (figure 5).

5 Évolution comparée de la population du parc de logements et de la vacance dans les agglomérations

Taille d'aires urbaines	Taux de croissance annuel moyen population 99-03 (%)	Taux croissance annuel moyen du parc de logements		Vacance inférieure à 3 ans dans les logements	
		99-03 (%)	04-05 (%)	4 ^e trim 2005 (%)	Évolution depuis le 3 ^e trim 2003 (en point)
Espace à dominante rurale	0,6	1,2	1,6	3,0	0,4
Communes multipolarisées	1,2	1,0	1,3	2,6	0,5
AU < 30 000 habitants	0,3	1,6	1,8	3,7	0,5
Villes moyennes dont :	0,4	1,1	1,4	3,7	0,5
AU 30 à 50 000 hbts	0,3	1,0	1,4	3,7	0,4
AU 50 à 100 000 hbts	0,5	1,1	1,4	3,7	0,5
AU 100 à 200 000 hbts	0,3	1,2	1,3	3,7	0,6
AU 200 à 500 000 hbts	0,5	1,1	1,2	3,7	0,4
AU 500 000 à 1 million hbts	1,0	1,2	1,3	3,4	0,3
AU > 1 million hbts	0,7	0,8	0,8	3,0	0,2
Total	0,6	1,0	1,3	3,3	0,3

Sources : DGI, Filocom 2003 pour l'évolution de la population ; MTETM/SESP, Sitadel ; Insee RP 99 pour l'évolution du parc de logements ; Fichier des abonnements EDF

Dans les grandes villes (zones d'aires urbaines de plus d'un million d'habitants), où la population augmente davantage, le taux de vacance remonte à peine, suggérant des tensions persistantes (figure 6). Dans l'unité urbaine de Paris, la vacance reste stable depuis deux ans à son point bas historique (2,9 %), en forte baisse par rapport à un point haut à 4,5 % en 1998.

Les tensions du marché se réduisent dans les zones où les plafonds de loyers pour les dispositifs d'aide sont les plus bas

Ces évolutions se retrouvent quand on différencie les zones selon les tensions du marché immobilier (encadré et figure 7).

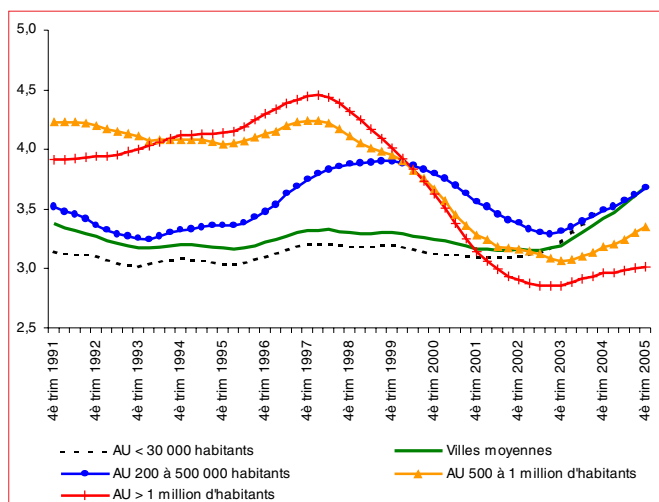
La construction neuve supplémentaire contribue plus particulièrement à la détente du marché en zone C (territoire français, hors grandes agglomérations) qui retrouve son plus haut niveau de vacance depuis 1991. Les ventes de logements triplent par rapport à 1998-1999. Après être resté stable, le stock de logements à vendre augmente.

En zone A, zone fortement tendue, comprenant l'unité urbaine de Paris, la vacance qui était à la mi 2003 à son plus bas niveau depuis 1991, augmente à peine. La construction de logements absorbe l'augmentation de la population, mais elle ne détend pas le marché. Les ventes sont en retrait de 14 %, le stock continue de baisser.

La zone B se situe dans une position intermédiaire : la vacance se redresse, mais reste à un niveau bas. La hausse des ventes est plus modérée qu'en zone C (+ 60 %), le stock se stabilise. Toutefois, la vacance de la zone B est, en niveau absolu, supérieure à celle de la zone C. Ceci s'explique, notamment, parce qu'elle accueille davantage de locataires à la mobilité plus importante, qui génère davantage de vacance incompressible entre deux locations.

Plus précisément, au sein de la zone B, la vacance augmente d'autant plus que la zone était initialement moins tendue, c'est-à-dire à mesure que l'on se situe dans des unités urbaines de plus en plus petites (figure 8).

6 La vacance (de moins de trois ans) dans les logements selon la taille de zone d'aire urbaine



Source : Fichiers EDF

AU = Aire urbaine : voir définition

Aire urbaine > 1 million d'habitants = aires urbaines de Paris, Lille, Lyon, Marseille - Aix en Provence

Villes moyennes = aires urbaines de 30 000 à 199 999 habitants

7 Évolution comparée de la population du parc de logements et de la vacance selon les zones

Zonage de Robien	Taux de croissance annuel moyen de la population 99-03 (%)	Taux de croissance annuel moyen du parc de logements		Vacance inférieure à 3 ans dans les logements	
		99-03 (%)	04-05 (%)	4 ^e trim 2005 (%)	Évolution depuis le 3 ^e trim 2003 (en point)
A	0,8	0,7	0,8	3,0	0,1
B	0,4	1,0	1,2	3,6	0,4
C	0,7	1,2	1,6	3,2	0,4
Total	0,7	1,0	1,3	3,3	0,3

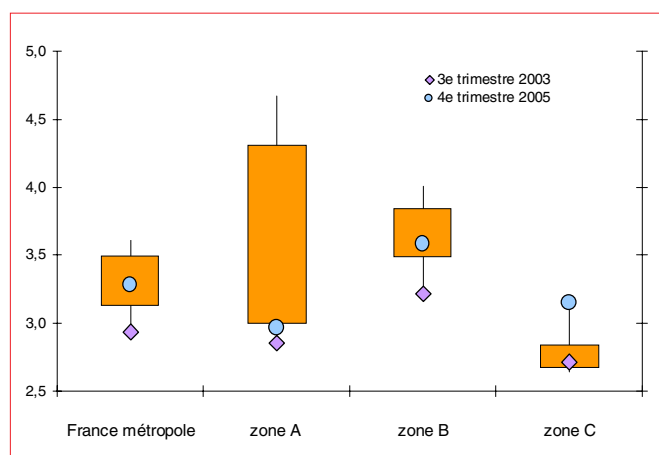
Sources : DGI - Filocom 2003 pour l'évolution de la population, MTETM/SESP - Sitadel ; Insee - RP 99 pour l'évolution du parc de logements ; Fichiers des abonnements EDF

Zone A = agglomération parisienne, genevoise, Côte d'Azur

Zone B = agglomérations de plus de 50 000 habitants, communes aux franges de l'agglomération parisienne et des zones frontalières et littorales

Zone C = le reste du territoire

8 Le taux de vacance (depuis moins de 3 ans) selon les zones



Source : Fichiers EDF

Note de lecture : les deux points correspondent à la vacance observée au troisième trimestre 2003 (03t3) et au quatrième trimestre 2005 (05t4). Les côtés horizontaux des rectangles représentent respectivement les niveaux les plus hauts des taux de vacance de la période 1991-2003 (hors les 25 % des niveaux les plus hauts) et les niveaux les plus bas

Le dispositif fiscal « de Robien » d'incitation à l'investissement locatif

Ce dispositif est mis en place à partir du 1^{er} juillet 2003, pour les logements acquis à compter du 1^{er} avril 2003 neufs ou en l'état futur d'achèvement. Il vise, en premier lieu, une augmentation de la production de logements neufs destinés à la location, et, en second lieu, dans les zones les plus tendues.

Les ménages bailleurs peuvent amortir 8 % de la valeur de leur investissement pendant cinq ans, 2,5 % pendant quatre ans, puis, sur option, 2,5 % pour deux périodes consécutives de trois ans, dès lors qu'ils s'engagent à louer le logement neuf acquis pendant au moins neuf ans et qu'ils le louent en respectant les plafonds de loyers fixés pour la zone. Dans la zone A (agglomération parisienne, genevoise et Côte d'Azur), le plafond des loyers est fixé au 1^{er} janvier 2006 à 19,89 €/m². Il est fixé à 13,82 €/m² en zone B, (agglomérations de plus de 50 000 habitants, communes aux franges de l'agglomération parisienne et des zones frontalières et littorales) et à 9,94 €/m² sur le reste du territoire, zone C.

Ces logements sont pour l'essentiel acquis dans le cadre de la promotion immobilière. Selon la fédération des promoteurs constructeurs, 55 % des logements vendus, soit 62 000 logements, sont des investissements locatifs. Les investissements « directs », c'est-à-dire les logements construits par des particuliers en vue de la location, sont estimés à 10 000 logements en 2004 (*voir pour en savoir plus - Étude de Jean Bosvieux, ANIL*).

Mesurer la vacance des logements avec les fichiers d'abonnement EDF

Une mesure difficile du taux de vacance des logements

L'adéquation de l'offre de logements à la demande n'est pas directement observable. Le taux de vacance dans le parc de logements est un bon indicateur conjoncturel permettant d'appréhender les tensions d'ajustement entre l'offre et la demande. Mais il reste difficile à mesurer à cause de la fiabilité des données : les logements vacants apparaissant toujours comme un sous-produit des statistiques relatives aux « logements occupés » et portent de ce fait toutes les erreurs de mesure.

Le fichier des abonnés EDF

Les fichiers informatisés d'EDF qui comptent les contrats d'abonnement à tarification « usage domestique » permettent d'estimer, chaque trimestre, un nombre de logements vacants à partir des logements dont l'abonnement EDF n'est pas activé. Le taux de vacance s'obtient en rapportant ce nombre à celui des branchements EDF (actifs ou non actifs).

Ce fichier présente des limites : la suppression des références périmées n'est pas systématique ; il ne couvre pas l'ensemble du territoire, l'électricité est distribuée dans certaines villes (alsaciennes notamment) par des régies ; des garages ou des locaux annexes qui ont des compteurs indépendants peuvent être comptabilisés dans les logements.

Un indicateur conjoncturel des tensions sur les marchés locaux du logement

Bien qu'imparfait, cet indicateur, à partir des fichiers EDF, permet un suivi trimestriel et localisé de l'évolution de la vacance.

■ Définitions

Construction neuve

La construction neuve est estimée ici chaque année par le nombre de mises en chantier. C'est une approximation par anticipation du nombre de logements terminés.

Taux de croissance du parc

L'accroissement du parc de logements par la construction neuve (construction neuve rapportée au parc), étudié ici, est voisin de l'accroissement net du parc, aux démolitions, fusions et changements de destination près.

Unités urbaines

Cette notion repose sur la continuité de l'habitat : est considéré comme tel, un ensemble d'une ou plusieurs communes présentant une continuité du tissu bâti (pas de coupure de plus de 200 mètres entre deux constructions) et comptant au moins 2 000 habitants.

Les communes rurales sont celles qui n'appartiennent pas à une unité urbaine.

Aires urbaines

Le zonage en aires urbaines, construit à partir des trajets domicile-travail, permet d'étudier l'organisation de l'espace autour des villes et dans leur zone d'influence immédiate.

Pôle urbain : unité urbaine offrant 5 000 emplois ou plus.

Aire urbaine : ensemble de communes d'un seul tenant et sans enclave, constitué par un pôle urbain, et par des communes rurales ou unités urbaines (couronne périurbaine) dont au moins 40 % de la population résidente ayant un emploi, travaille dans le pôle ou dans les communes attirées par lui. Il peut arriver qu'une aire urbaine se réduise à un pôle urbain.

Espace à dominante urbaine : ensemble des aires urbaines et des communes multipolarisées. Il est équivalent de le définir comme l'ensemble des espaces urbains, monopolaires et multipolaires.

Espace à dominante rurale : ensemble des communes n'appartenant pas à l'espace à dominante urbaine. Cet espace comprend à la fois des petites unités urbaines et des communes rurales.

Vacance

Un logement vacant est un logement non occupé disponible pour la vente ou pour la location.

Le taux de vacance : logements vacants depuis moins de 3 ans rapportés au parc total, en %. Le seuil des 3 ans permet d'enlever les logements qu'il serait difficile de remettre rapidement sur le marché.

Promotion immobilière

Vente de logements collectifs de plus de 5 logements destinés à la vente, hors logement social et bailleurs personnes morales.

■ Pour en savoir plus

L'investissement locatif : à qui profite le dispositif Robien ? Jean Bosvieux, Agence Nationale pour l'Information sur le Logement (ANIL), Habitat Actualité, novembre 2005.

SESP Infos rapides, *Construction neuve*, www.statistiques.equipement.gouv.fr, rubrique « Produits et services/Publications/SESP Infos rapides ».

SESP Infos rapides, *Commercialisation des logements neufs*, www.statistiques.equipement.gouv.fr, rubrique « Produits et services/Publications/SESP Infos rapides ».

Les comptes du logement en 2004 (Rapport à la commission des comptes du logement), www.statistiques.equipement.gouv.fr, rubrique « Construction-logement/Données d'ensemble/Comptes du logement (partie « dossier d'analyse ») ».

L'attrait des maisons individuelles, en milieu rural mais proches des villes. SESP en bref n° 1 Juillet 2005.