

Depuis 2005, la construction neuve de logements allie ruralité et proximité des grands pôles urbains

Laurent Fauvet (SOEs)

Entre 2005 et 2007, la construction de logements neufs a été d'une vigueur exceptionnelle avec plus de 400 000 mises en chantier par an. Aussi la croissance annuelle moyenne du parc de logements s'établit-elle à 1,4 % sur cette période après avoir longtemps stagné autour de 1,0 %.

La hausse s'explique essentiellement par la construction de logements collectifs, qui n'est plus cantonnée aux grandes unités urbaines mais se développe également dans les communes rurales. Cette situation s'accompagne d'un étalement urbain qui se poursuit dans les régions où la construction est la plus dynamique, notamment dans l'Ouest du pays, le Sud-Ouest, Rhône-Alpes et l'Alsace.

Le prêt à 0 % avait favorisé la construction et l'étalement urbain dans ces régions à la fin des années quatre-vingt. Il a désormais une importance moindre dans le financement des logements, du fait de sa perte d'attractivité jusqu'en 2005.

Avec plus de 400 000 logements commencés par an entre 2005 et 2007, la construction neuve a atteint des niveaux inédits depuis 30 ans. Après s'être accrues très sensiblement en 2004 et 2005 (+ 13 % en moyenne par an) (figure 1), les mises en chantier ont progressé en 2006 et 2007 à un rythme moins rapide (+ 2 % par an) : elles ont atteint 431 000 logements en 2007. Il en résulte une croissance dynamique du parc de logements (définitions), inobservée depuis 30 ans, de l'ordre de 1,4 %, bien supérieure à celle enregistrée entre 1990 et 1998 (+ 1,0 % en moyenne par an) et entre 1999 et 2004 (+ 1,1 % en moyenne par an).

Le niveau élevé de la construction neuve s'explique à la fois par le soutien à l'offre (réforme du prêt à 0 %, refonte des dispositifs de soutien à l'investissement locatif dans un sens plus favorable à l'investisseur à partir de 2003) et par le dynamisme de la demande (bas niveau des taux d'intérêt, croissance soutenue des revenus des ménages). Il est possible aussi qu'une anticipation de hausse des prix ait nourri la construction en laissant espérer un gain à la revente.

Le logement collectif dynamise la construction neuve récente

Le dynamisme de la construction neuve depuis 2005 repose principalement sur la construction de logements collectifs, qui était en retrait depuis le milieu des années 1990.

Les professionnels privés de l'immobilier sont à l'origine de ce dynamisme des logements collectifs. Leur poids y est en constante augmentation, passant de 40 % en 1990-1998, à 57 % en 2005-2007. En conséquence, la part de la construction neuve destinée à la vente augmente de 7 points (elle passe de 28 % au cours de la période 1999-2004 à 35 % en 2005-2007).

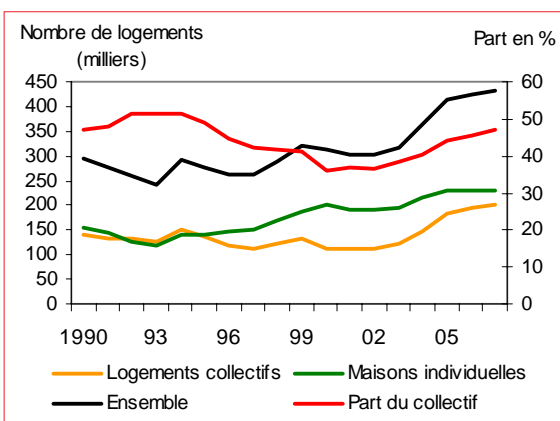
En revanche, les bailleurs sociaux sont moins fréquemment à l'origine de la construction collective : leur part, voisine de 30% dans les années 1990, décline à 15 % du total en 2005. Cependant à partir de 2006, elle croît à nouveau légèrement et atteint 17 % en 2007.

Des immeubles plus petits et plus souvent localisés dans des petites unités urbaines

La tendance à la construction d'immeubles de faible hauteur se poursuit : entre 2005 et 2007, 84 % des logements collectifs commencés sont situés dans des immeubles comptant au plus cinq étages, au lieu de 77 % sur la période 1990-1998.

Cette réduction de la taille du collectif a deux explications. La première est l'augmentation de la part de la construction collective dans les plus petites unités urbaines et dans les communes rurales. Le poids de ces dernières dans le total des logements collectifs construits est en effet passé de 7,5 % en 1990-1998 à 11,4 % en 2005-2007. Or, les immeubles construits dans ces communes sont le plus souvent de faible hauteur, en moyenne 2,2 niveaux, ce qui pèse négativement sur la taille moyenne des immeubles toutes zones confondues.

1 Mises en chantiers par type de logements



Source : SOEs, Sitadel



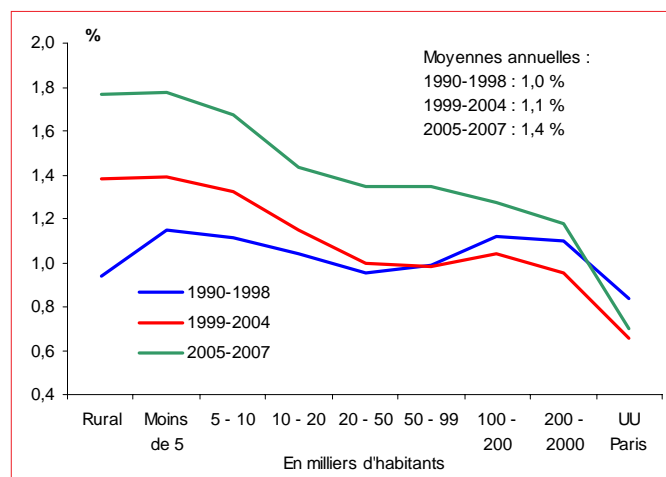
La deuxième explication est la baisse de la taille moyenne des immeubles dans les unités urbaines de plus de 10 000 habitants sur les mêmes périodes : de - 0,2 niveau dans les unités urbaines de 10 000 à 20 000 habitants jusqu'à - 1,4 niveau dans l'unité urbaine de Paris.

La construction neuve progresse en zone rurale... mais à proximité des villes

L'Ouest du pays (Bretagne, Aquitaine, Pays de la Loire), le Sud-Ouest (Midi-Pyrénées, Languedoc-Roussillon), l'Alsace et la région Rhône-Alpes restent les régions les plus dynamiques sur la période 2005-2007 (figure 2), prolongeant la tendance observée depuis 1990. Certaines régions demeurent toujours sous les moyennes nationales : les régions du Bassin parisien, le Nord-Pas-de-Calais, l'Auvergne, le Limousin, la Lorraine et la région Provence-Alpes-Côte d'Azur.

Par taille d'unité urbaine, la dynamique de la construction neuve en 2005-2007 concerne l'ensemble du territoire, à l'exception de l'unité urbaine de Paris (figure 3). La période récente confirme l'attrait pour les zones rurales ou les petites unités urbaines (moins de 10 000 habitants) pour lesquelles la croissance du parc est supérieure à la moyenne nationale (entre + 1,6 % et + 1,8 %, contre + 1,4 %). Plus la taille de l'unité urbaine est importante, moins la croissance est forte.

3 Taux de croissance annuel moyen du parc selon la taille de l'unité urbaine



Sources : SOeS, Sitadel, zonages Insee 1990 et 1999

Les communes rurales concentrent 34 % de la construction neuve. Les nouveaux logements ruraux se répartissent à part quasi égale entre communes périurbaines, situées à la périphérie d'un pôle urbain (définitions), et communes isolées.

Depuis 1990, la croissance est particulièrement dynamique dans les communes rurales périurbaines. Cette situation traduit un étalement urbain des villes vers des zones rurales à la défaveur de la croissance interne des villes. De plus, en 2005-2007, la croissance annuelle du parc des communes rurales isolées (+ 1,6 %) est plus élevée que la moyenne nationale, ce qui est une situation nouvelle (figure 4).

L'étalement urbain se poursuit. D'une part la construction neuve est dynamique sur les communes situées à l'immédiate périphérie des aires urbaines délimitées par le recensement de 1999 (figure 5). Mais une partie de ces communes pourrait rejoindre les aires urbaines lorsque seront pris en compte les

résultats du nouveau recensement. D'autre part au sein des aires urbaines, la construction est plus intense dans les communes qui y ont été récemment intégrées, c'est-à-dire dans les communes présentes dans les aires urbaines délimitées par le recensement de 1999 mais qui n'en faisaient pas partie sur la base des résultats de 1990.

4 Répartition de la construction neuve et taux de croissance annuel moyen selon le type de commune

en %

	Parc en 1999	Construction neuve		Taux de croissance annuel moyen du parc		
		1999-2004	2005-2007	1990-1998	1999-2004	2005-2007
Communes rurales	25,7	33,1	33,9	0,9	1,4	1,8
<i>en zone périurbaine</i>	11,6	18,7	17,7	1,3	1,7	2,0
<i>isolées</i>	14,1	14,4	16,2	0,8	1,1	1,6
Unités urbaines	74,3	66,9	66,1	1,0	1,0	1,2
Ensemble	100,0	100,0	100,0	1,0	1,1	1,4

Sources : SOeS, Sitadel, zonages Insee 1990 et 1999

Le collectif contribue aussi à l'étalement urbain

En 2005-2007, Toulouse, Paris et Bordeaux sont les aires urbaines où la construction neuve s'éloigne le plus du centre de l'aire. La distance moyenne de la construction neuve au centre de l'aire urbaine passe ainsi de 13,4 km à 15,4 km à Bordeaux, de 21,8 km à 23,6 km à Paris et de 14,2 km à 15,8 km à Toulouse.

Un ralentissement, voire une stabilisation dans quelques villes s'est opéré : Rennes et Nancy ne s'étendent plus, mais dans ces deux aires urbaines l'étalement avait été important au cours des périodes précédentes. Celui autour de Lyon s'est arrêté au profit d'une densification ; la construction dans l'aire de Marseille continue à se recentrer par des programmes importants de rénovations urbaines du centre-ville. Ces situations locales variées rendent plus délicates les analyses à un niveau agrégé.

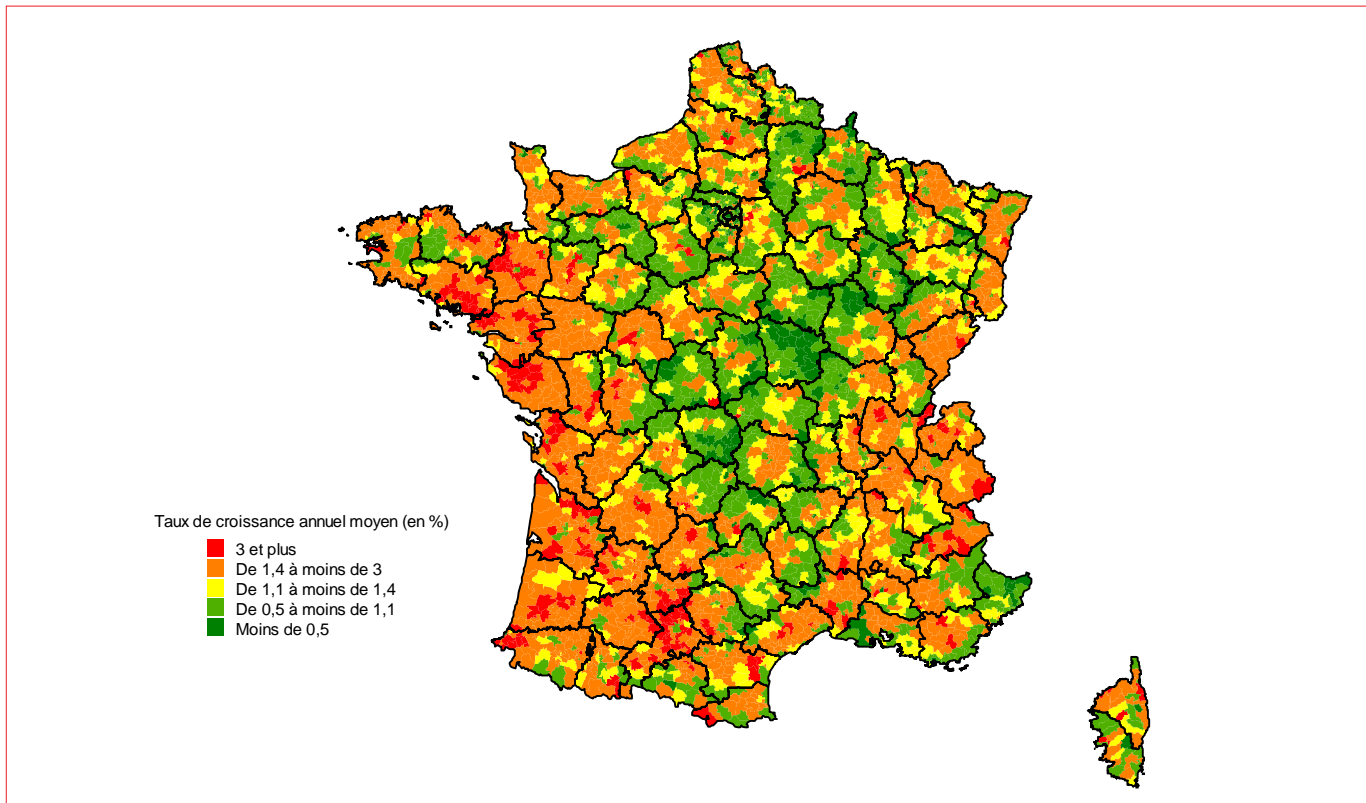
La poursuite de l'étalement urbain peut s'accompagner d'une croissance de la construction neuve collective notamment en zone rurale. L'étalement urbain ne s'effectue donc pas seulement ou principalement par construction de maisons individuelles. Ainsi, entre 1990 et 2007, la distance moyenne de la construction collective au centre de l'aire urbaine de Bordeaux a doublé (passant de 4,8 km à 9 km), à Toulouse cette distance a triplé (passant de 3,7 km à 10,8 km). Dans ces deux aires urbaines, la part du collectif progresse sensiblement en 2005-2007 et devient majoritaire.

Le prêt à 0 % finance essentiellement des logements individuels neufs en zones rurales

Le prêt à 0 % a été mis en place en 1995 comme dispositif de prêt aidé principalement à la construction neuve à destination des particuliers. Finançant à sa création aussi les gros travaux dans l'ancien, il a été étendu en 2005 à l'acquisition de biens anciens sans obligation de travaux et les critères financiers (tranches de revenus, montant maximum du prêt) ont été révisés.

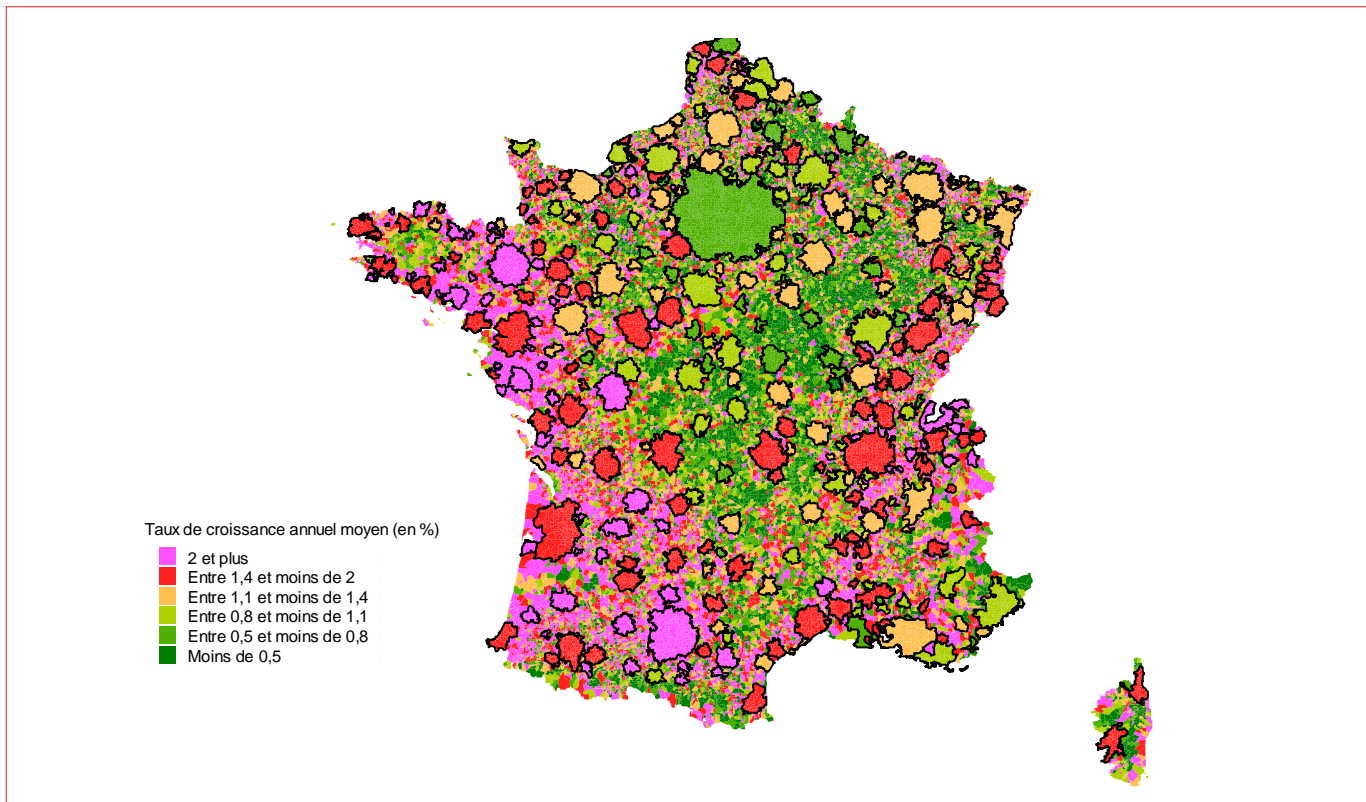
Le nombre de prêts à 0 % a progressé de 1996 à 1999, date à laquelle il a aidé au financement de près de 100 000 logements neufs. Il a ensuite décliné régulièrement, les critères d'attribution

2 Croissance annuelle du parc de logements par canton de 2005 à 2007



Sources : SOeS, Sitadel (construction neuve) ; Insee, RP 99 (parc)

5 Croissance annuelle du parc de logements par aire urbaine et commune isolée ou multipolarisée de 2005 à 2007



Sources : SOeS, Sitadel (construction neuve) ; Insee, RP 99 (parc)

Lecture : les aires urbaines sont signalées par des contours noirs. On indique ici le taux de croissance moyen du parc de logements des aires urbaines et des autres communes.

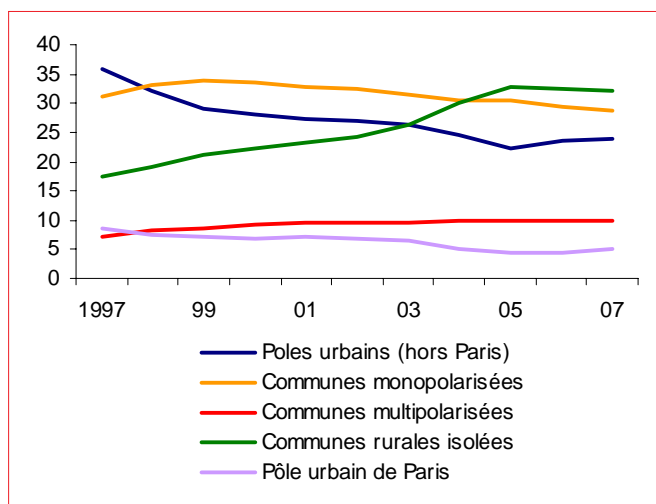
du prêt restant inchangés alors que les prix de l'immobilier augmentaient fortement. La part des logements neufs aidés par un prêt à 0 % a diminué de moitié entre 1997 et 2005, passant de 37,2 % à 18,3 % de la construction neuve.

Dans sa phase ascendante, les constructions financées par le prêt à 0 % se situaient majoritairement en zone urbaine, mais dans une moindre proportion que l'ensemble de la construction neuve. Dans sa phase de moindre attractivité, les financements par prêt à 0 % ont le plus progressé dans les communes rurales isolées (figure 6). L'augmentation du prix du foncier a pu provoquer ce glissement progressif de localisation des zones urbaines vers les zones rurales. Ce faisant, le prêt à 0 % a pu accompagner partiellement l'étalement urbain vers des communes rurales de plus en plus éloignées des pôles urbains.

A la faveur de la refonte du dispositif et d'une actualisation des barèmes, le prêt à 0 % a retrouvé un attrait en zones urbaines pour le financement de logement collectif, jusqu'alors faible dans le total des financements par prêt à 0 % : le collectif y représente 32 % des logements commencés financés par un prêt à 0 % en 2007, contre moins de 22 % depuis sa création.

6 Répartition des logements neufs financés par un prêt à 0 % selon le type de commune

en %



Source : SOeS, Sitadel, SGFGAS

Définitions

La construction neuve

La construction neuve est estimée ici, chaque année, par le nombre d'ouvertures de chantier enregistrées dans la base de données Sitadel. C'est une approximation par anticipation de la construction neuve, c'est-à-dire du nombre de logements terminés.

Le parc de logements

Le parc de logements désigne l'ensemble des logements d'une commune au 1^{er} janvier de l'année. S'il est exhaustivement connu en 1999 par le recensement, il est estimé pour les années suivantes par l'ajout des logements neufs mis en chantier chaque année. De ce fait, il peut être surévalué car il ne prend pas en compte les destructions de logements après 1999.

L'étalement urbain

L'étalement urbain est appréhendé ici de deux manières distinctes, complémentaires l'une de l'autre : d'une part, par les variations entre deux dates de la distance moyenne en kilomètres de la construction neuve à la ville principale du pôle urbain au sein d'une aire urbaine. Il peut aussi être mis en évidence par un accroissement constaté de la surface des aires urbaines entre deux dates de recensement.

Les zonages Insee

L'unité urbaine est une commune ou un ensemble de communes qui comporte sur son territoire une zone bâtie d'au moins 2 000 habitants où aucune habitation n'est séparée de la plus proche de plus de 200 mètres. En outre, chaque commune concernée possède plus de la moitié de sa population dans cette zone bâtie.

Une aire urbaine est un ensemble de communes, d'un seul tenant et sans enclave, constitué par un pôle urbain (une unité urbaine offrant au moins 5 000 emplois), et par des communes rurales ou unités urbaines (couronne périurbaine ou périphérie) dont au moins 40 % de la population résidente ayant un emploi travaille dans le pôle ou dans des communes attirées par celui-ci. Les communes de la couronne sont désignées comme monopolarisées.

Les communes multipolarisées sont celles situées hors des aires urbaines (pôle urbain et couronne périurbaine), et dont au moins 40 % de la population résidente ayant un emploi travaille dans plusieurs aires urbaines, sans atteindre ce seuil avec une seule d'entre elles, et qui forment avec elles un ensemble d'un seul tenant.

Une commune est dite rurale isolée, si elle ne répond à aucune des définitions ci-dessus.

L'appartenance d'une commune à une catégorie d'unités urbaines ou d'aires urbaines est révisée à chaque recensement depuis celui de 1990.

Pour en savoir plus

La localisation de la construction neuve de logements entre 2005 et 2007, Fauvet Laurent, Les comptes du logement en 2006, juillet 2008.

Le marché du logement neuf en 2007, Fédération des promoteurs constructeurs.

Le prêt à taux zéro, Gevertz Anne, Les Notes Bleues de Bercy n° 317, novembre 2006.

Le parc locatif récent : davantage de maisons et de petits immeubles, Minodier Christelle, Insee Première n° 957, avril 2004.

L'attrait des maisons individuelles en milieu rural mais proches des villes, Plateau Claire et Rakotomalala Josée, SESP en bref, n° 1 juillet 2005.

La commercialisation des logements neufs. SESP Infos rapides, publication trimestrielle.

La construction de logements neufs, SESP Infos rapides, publication mensuelle.

Bilan statistique des nouveaux prêts à 0 % émis en 2007, SGFGAS. Disponible sur <https://www1.sgfgas.fr/portal/hcleip>

Voir sur www.logement.gouv.fr les descriptifs du prêt à 0 %.