

Géographie des logements construits entre 2012 et 2020: éléments de méthode

Construction des enveloppes urbaines

Constat

l'utilisation de données issues des permis de construire à l'échelle communale n'est pas suffisante pour comprendre les dynamiques foncières.

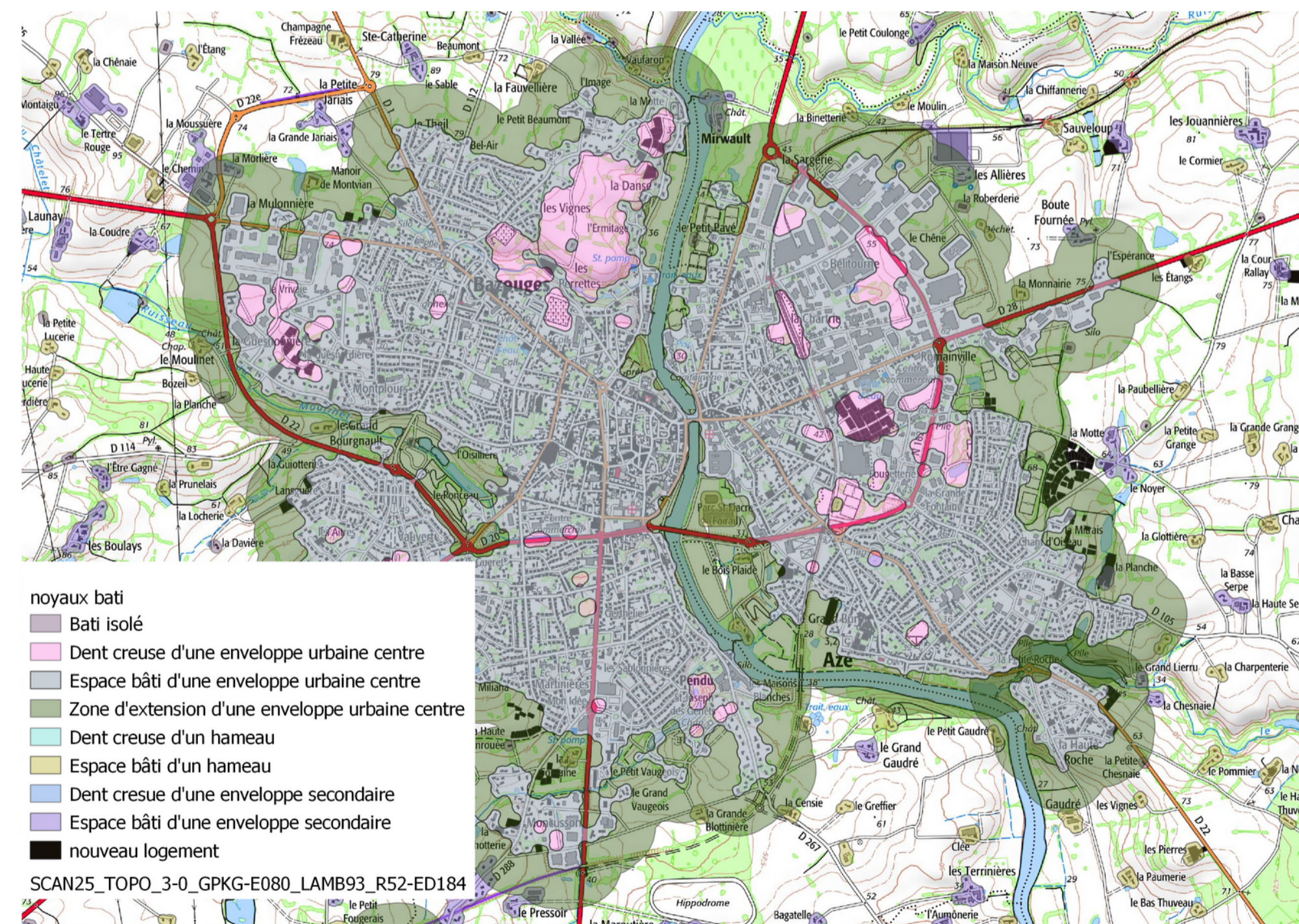
Principes de la méthode

1. Localisation à la parcelle des logements construits via les fichiers fonciers :
identification des logements construits depuis 2012 dans la table "local" des fichiers fonciers
2. Utilisation d'une méthode SIG de dilatation-érosion des bâtiments définie par le cerema pour identifier les taches urbaines
 - construction d'une table bâtie issue de la BD topo 2012 de l'IGN
 - dilatation-érosion autour des bâtiments et assemblage des espaces en délimitant une limite extérieure sans comblement des trous
 - création de différentes catégories de taches urbaines:
 - les centres historiques correspondent à la plus grande tache de chaque commune
 - les enveloppes périphériques comptent entre 5 et 50 bâtiments
 - les hameaux entre 1 et 5 bâtiments
 - sinon c'est hors enveloppe urbaine

3. Confrontation des logements et des taches urbaines

Logements géolocalisés au centre de la parcelle.

Exemple de tache urbaine



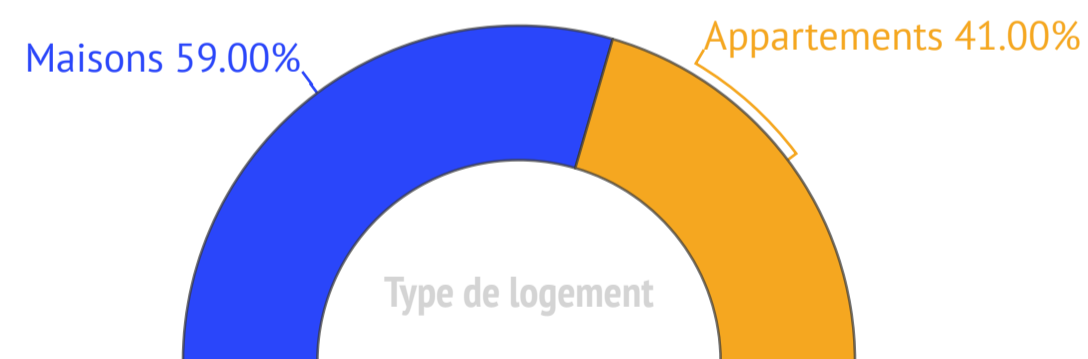
La production de logements en Pays-de-la-Loire : premiers résultats

 **23 000 - 25 000**
Besoins en logements annuels

 **20 000 - 27 000**
Nouveaux logements par an

 **60 000**
Nombre de mutations de logements anciens en 2019 (vente simple)

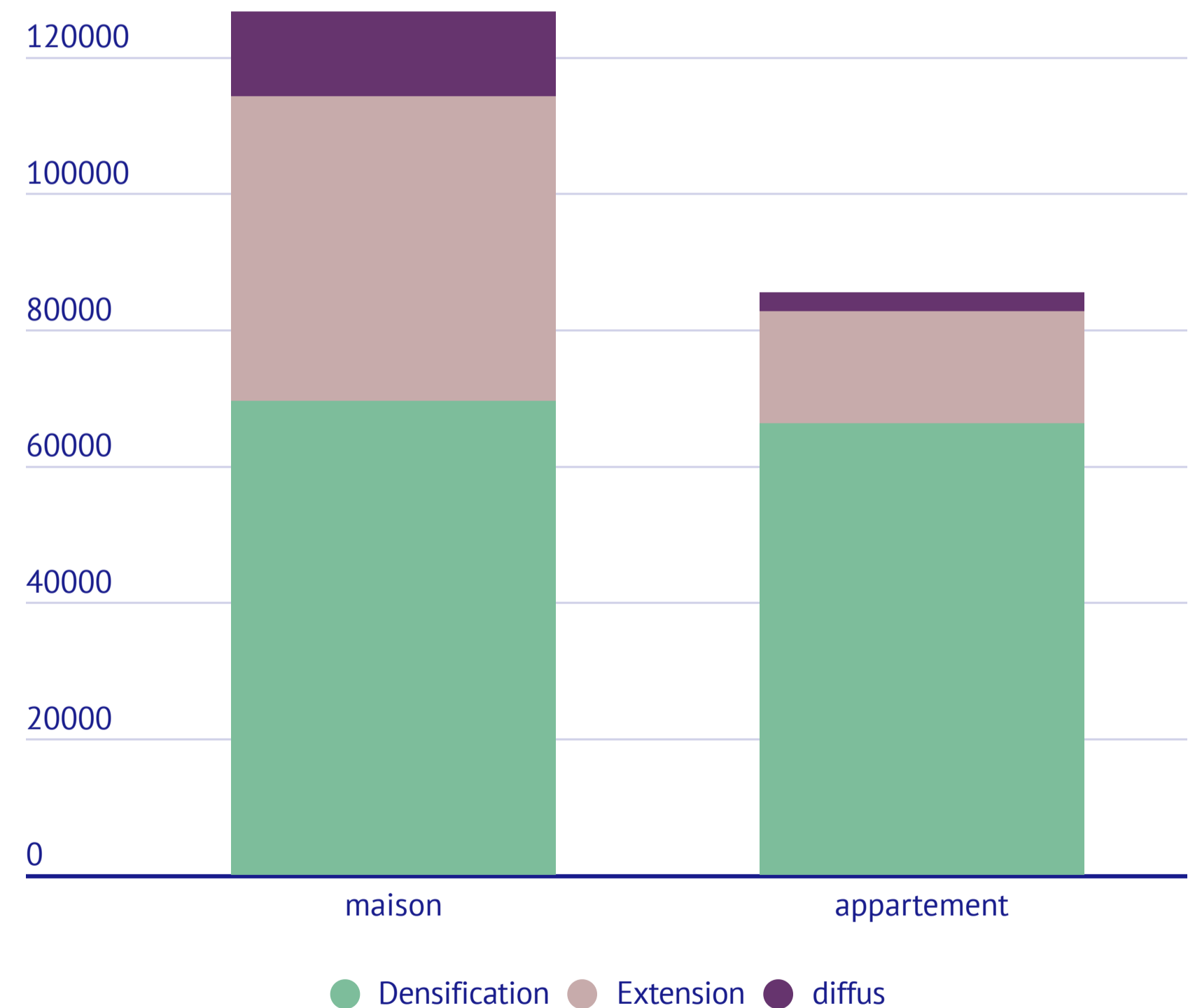
Principaux résultats



CONSTRUCTION NEUVE

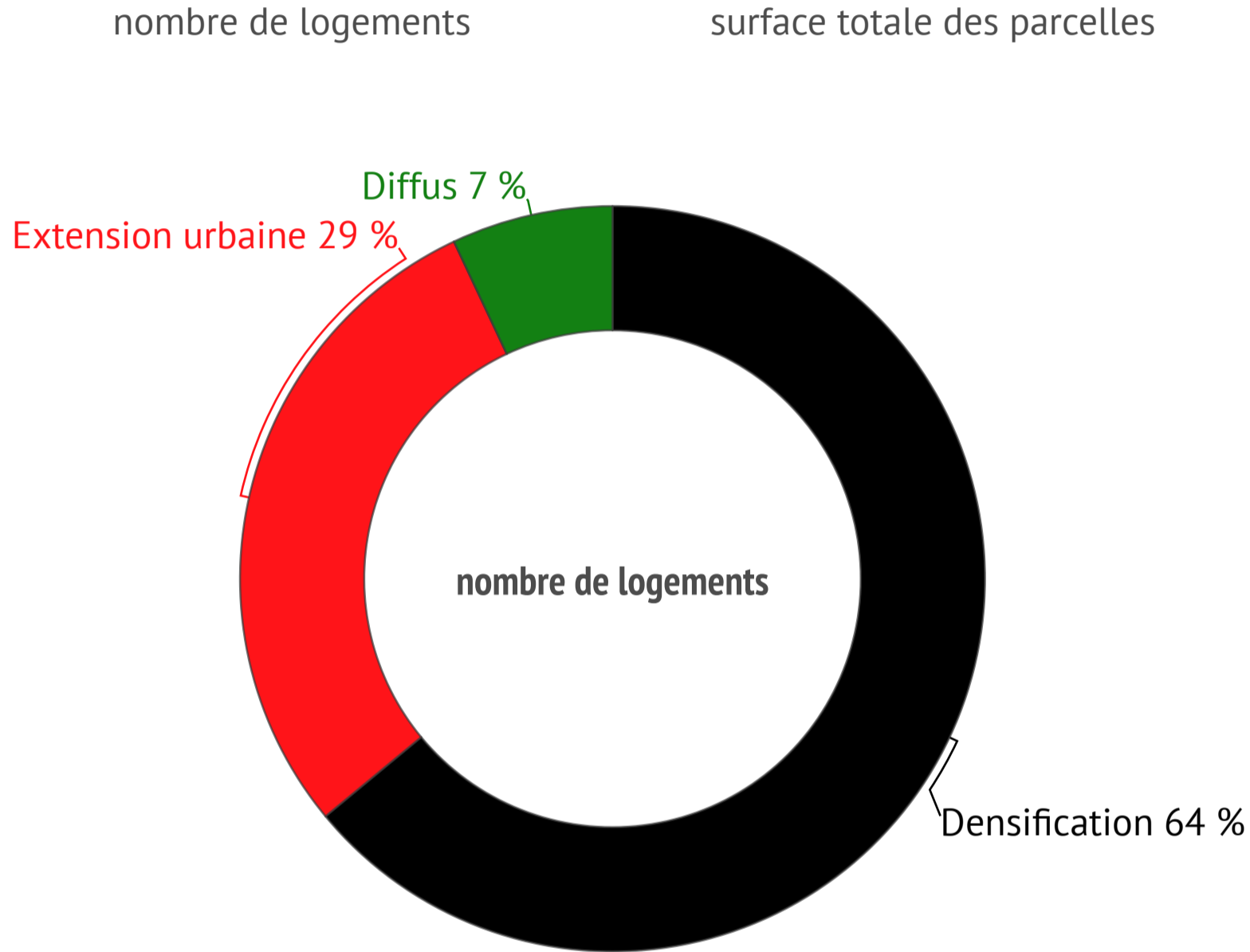
ADDITION DE CONSTRUCTION
CHANGEMENT D'AFFECTATION ou de consistance
DIVISION DE LOCAUX
REUNION DE LOCAUX

Les logements collectifs se concentrent dans les espaces les plus denses

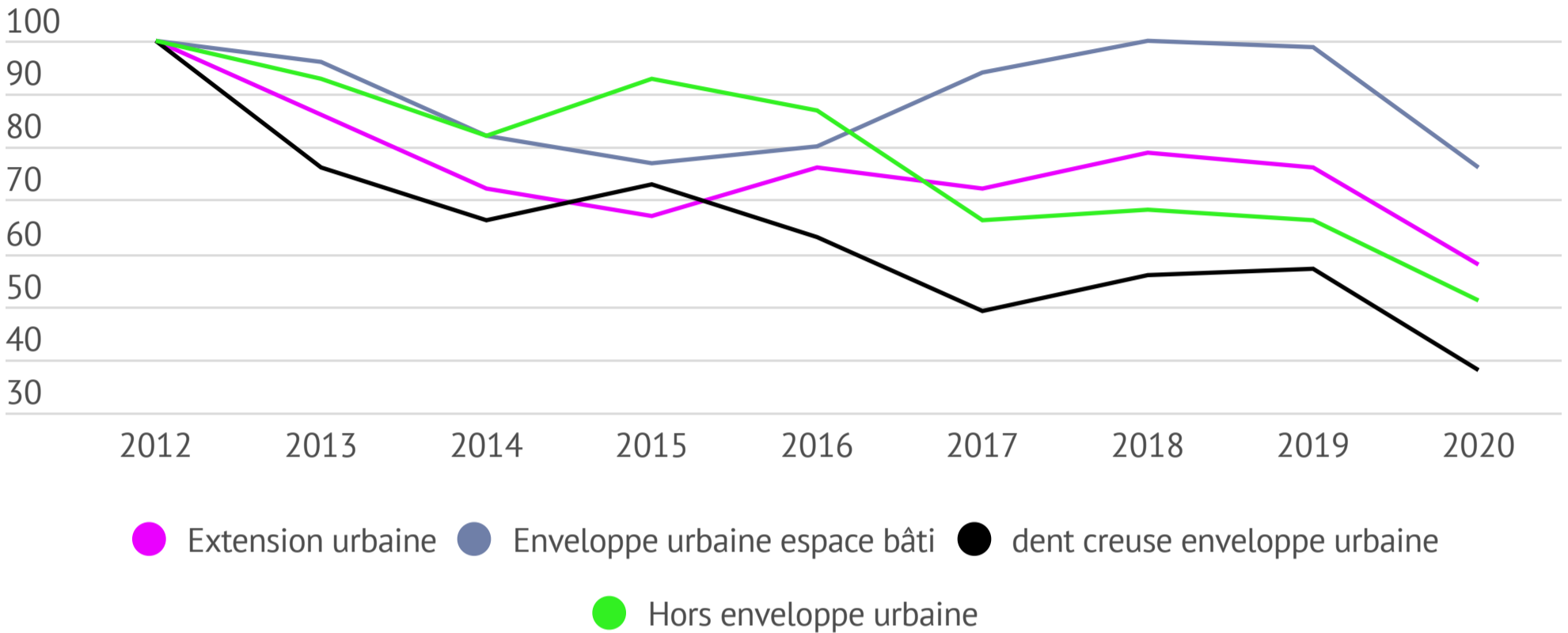


Production de logements et consommation d'espaces

Production et consommation d'espaces



Evolution du nombre de logements par type d'espaces base 100 en 2012



Logement et PLU



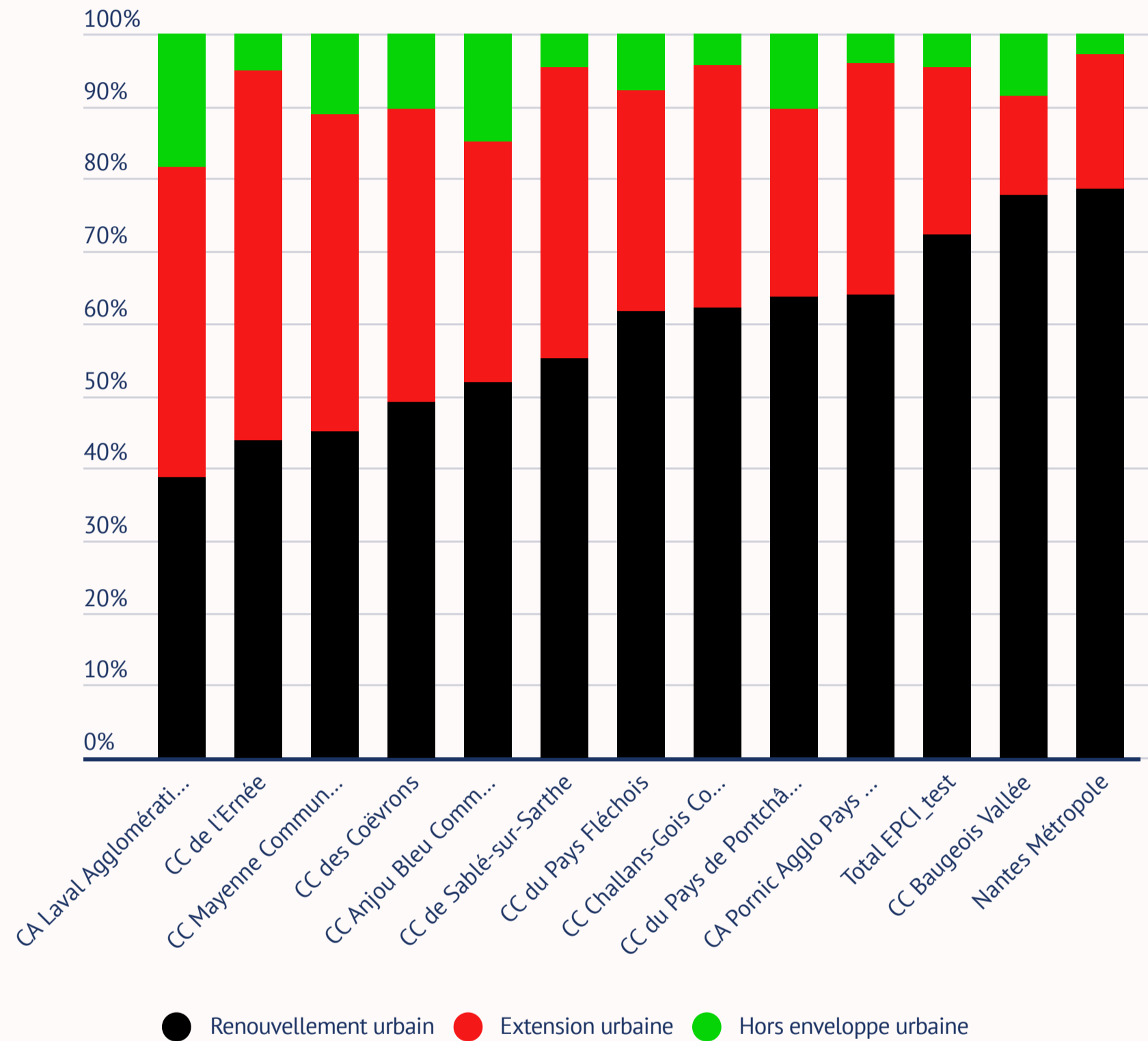
64% des logements construits entre 2012 et 2019 se situent dans une enveloppe urbaine et consomment 45% des surfaces de parcelles mobilisées

80% des logements construits hors enveloppe urbaine sont situés à moins de 200 m du tissu urbain, zone d'extension urbaine

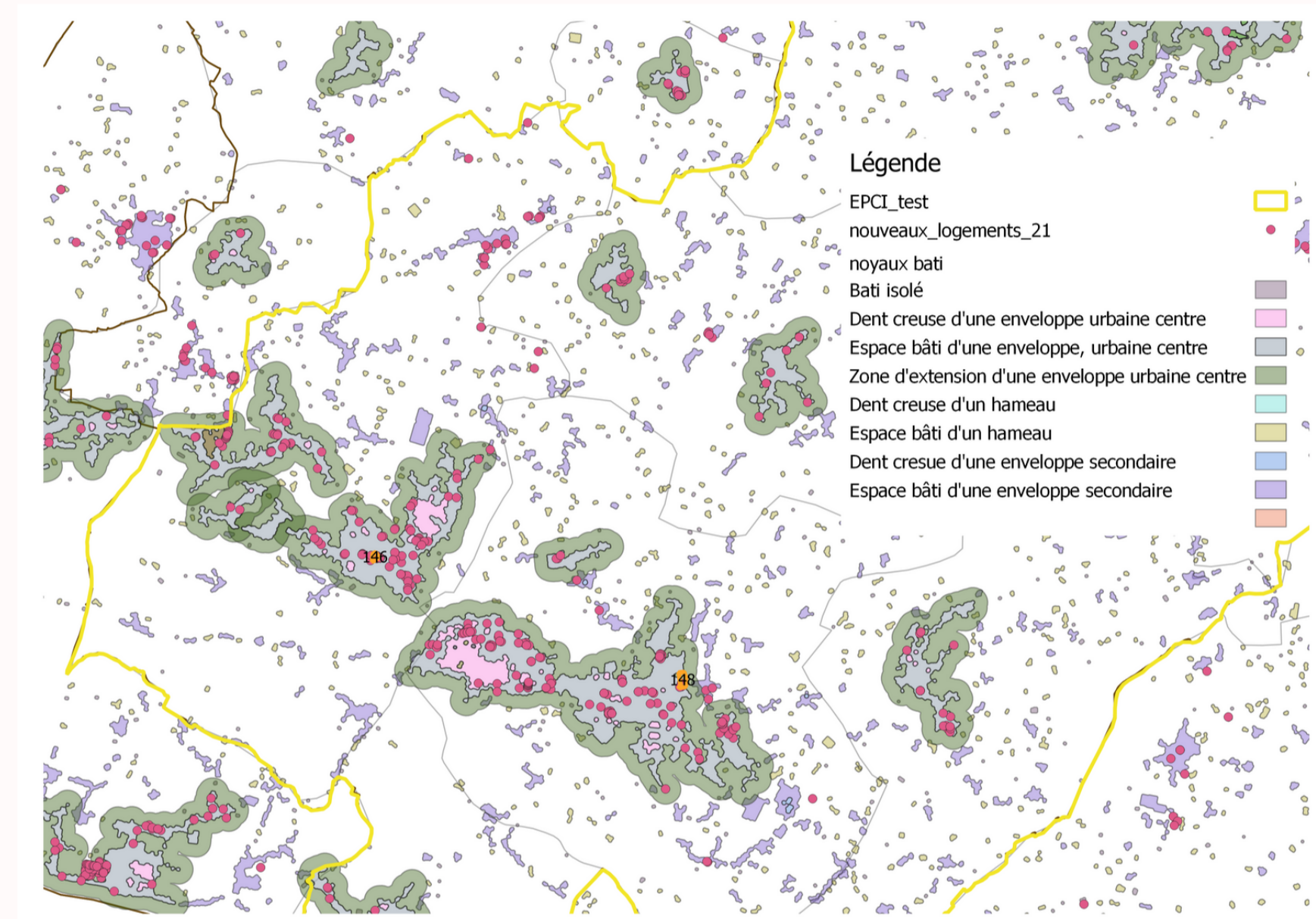
Le diffus représente 27% des surfaces consommées pour seulement 7% des logements réalisés.

Des contrastes territoriaux

Géographie des nouveaux logements dans 16 EPCI test



Des enveloppes urbaines très grandes et un tissu urbain peu dense dans le Baugeois



A l'échelle des EPCI tests, plus de 70% des logements ont été construits dans une enveloppe urbaine. Parmi les EPCI tests, Nantes métropole et la communauté de communes Baugeois-Vallée se distinguent par une forte densification. Pourtant ces deux territoires sont très différents :

- un territoire urbain tendu / un territoire rural peu tendu
- des enveloppes urbaines moins denses avec de grands espaces non bâtis dans le Baugeois
- 80% de nouveaux logements individuels dans le Baugeois, 80% de nouveaux logements collectifs à Nantes métropole
- une plus grande diversité de la taille des nouvelles maisons dans le Baugeois

Le marché des maisons neuves



126 642

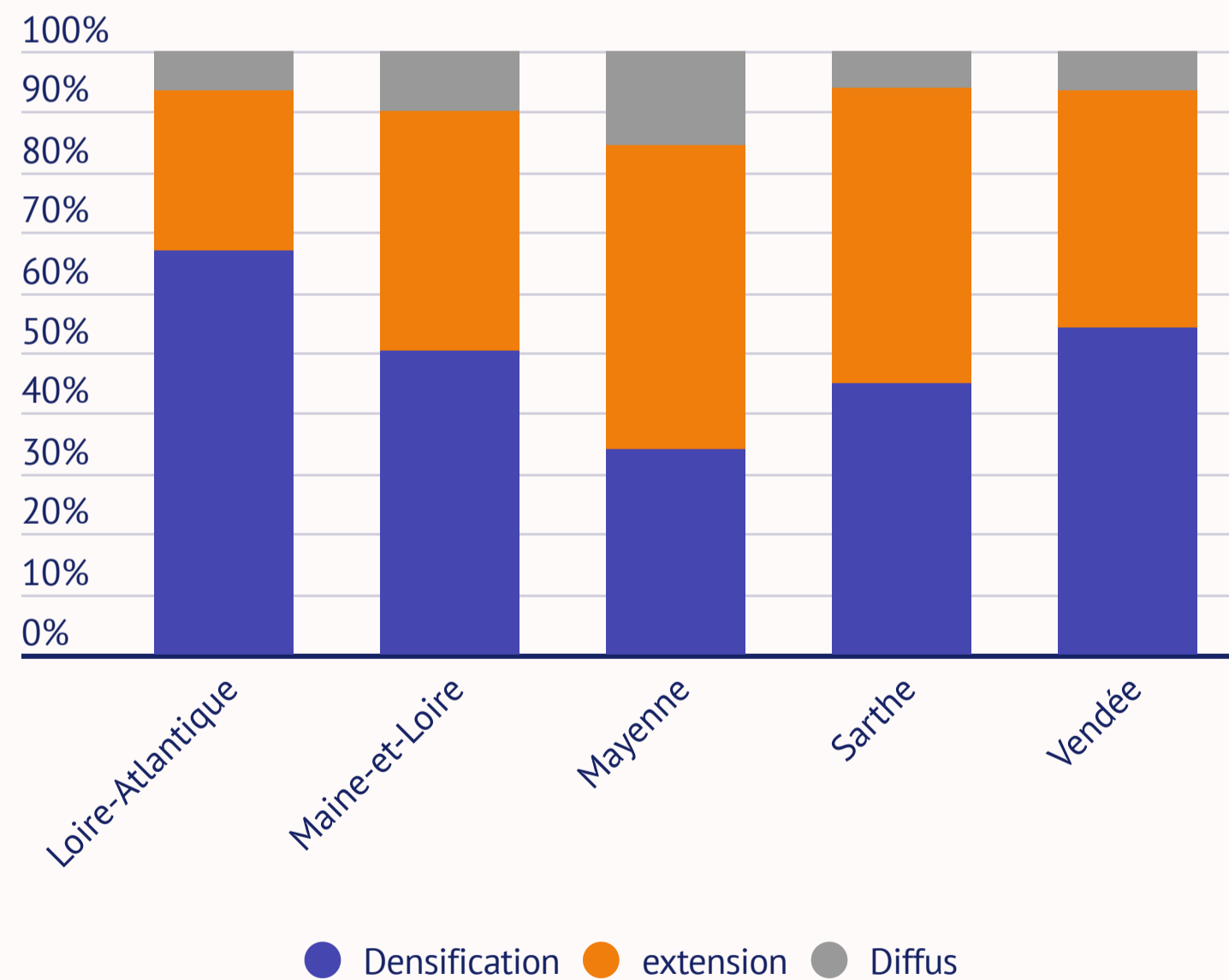
Nombre de maisons nouvelles identifiées



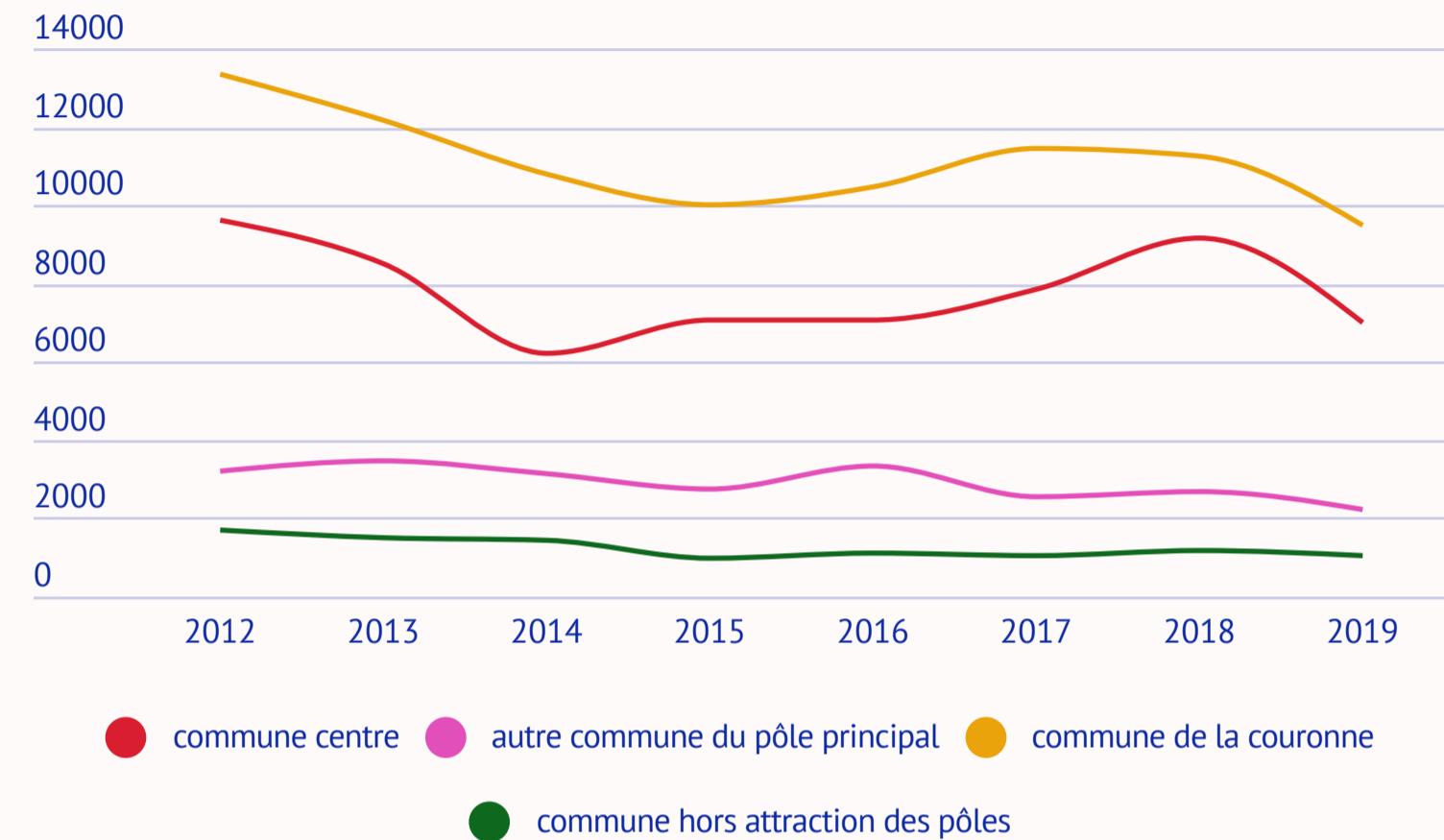
60%

Pourcentage de maisons parmi les nouveaux logements

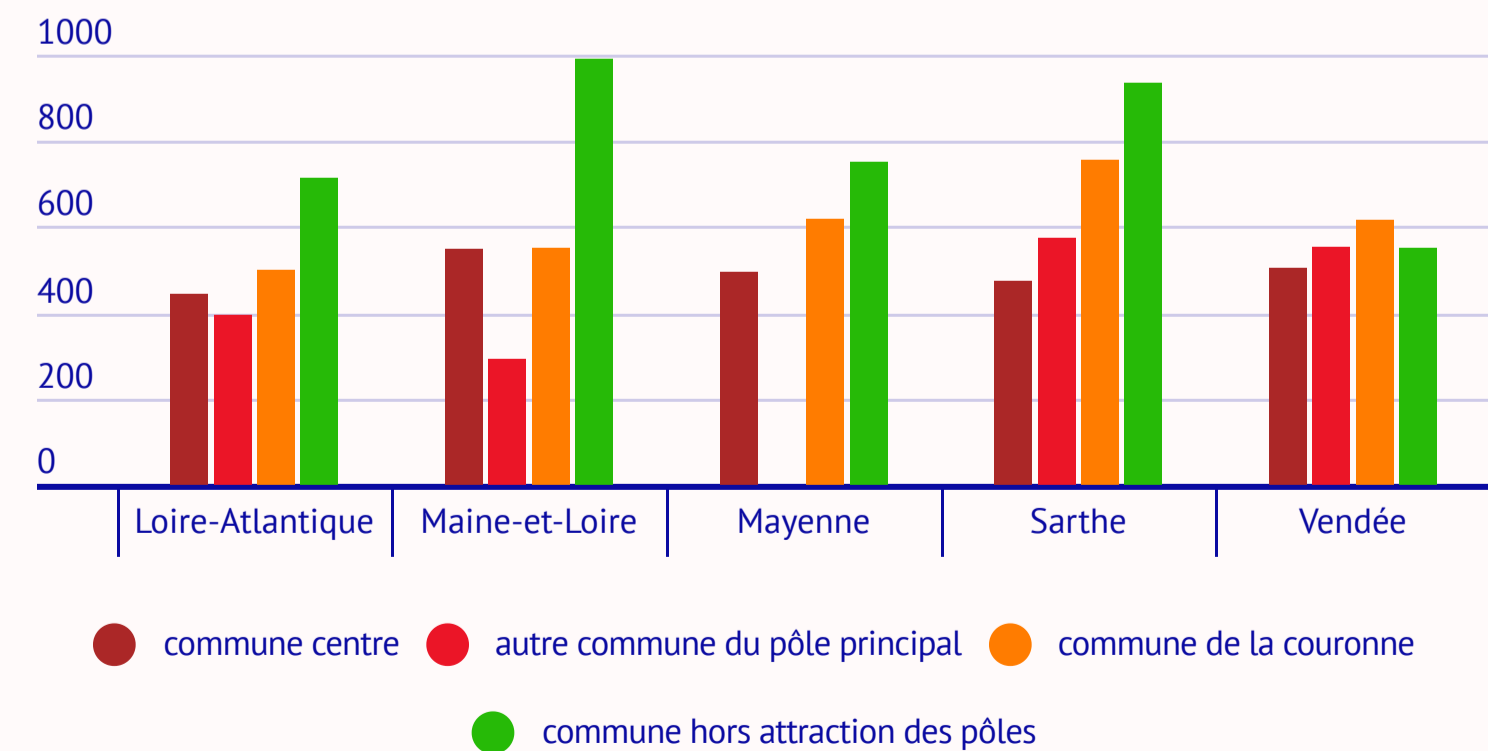
Géographie des nouvelles maisons



Evolution de la géographie des nouvelles maisons

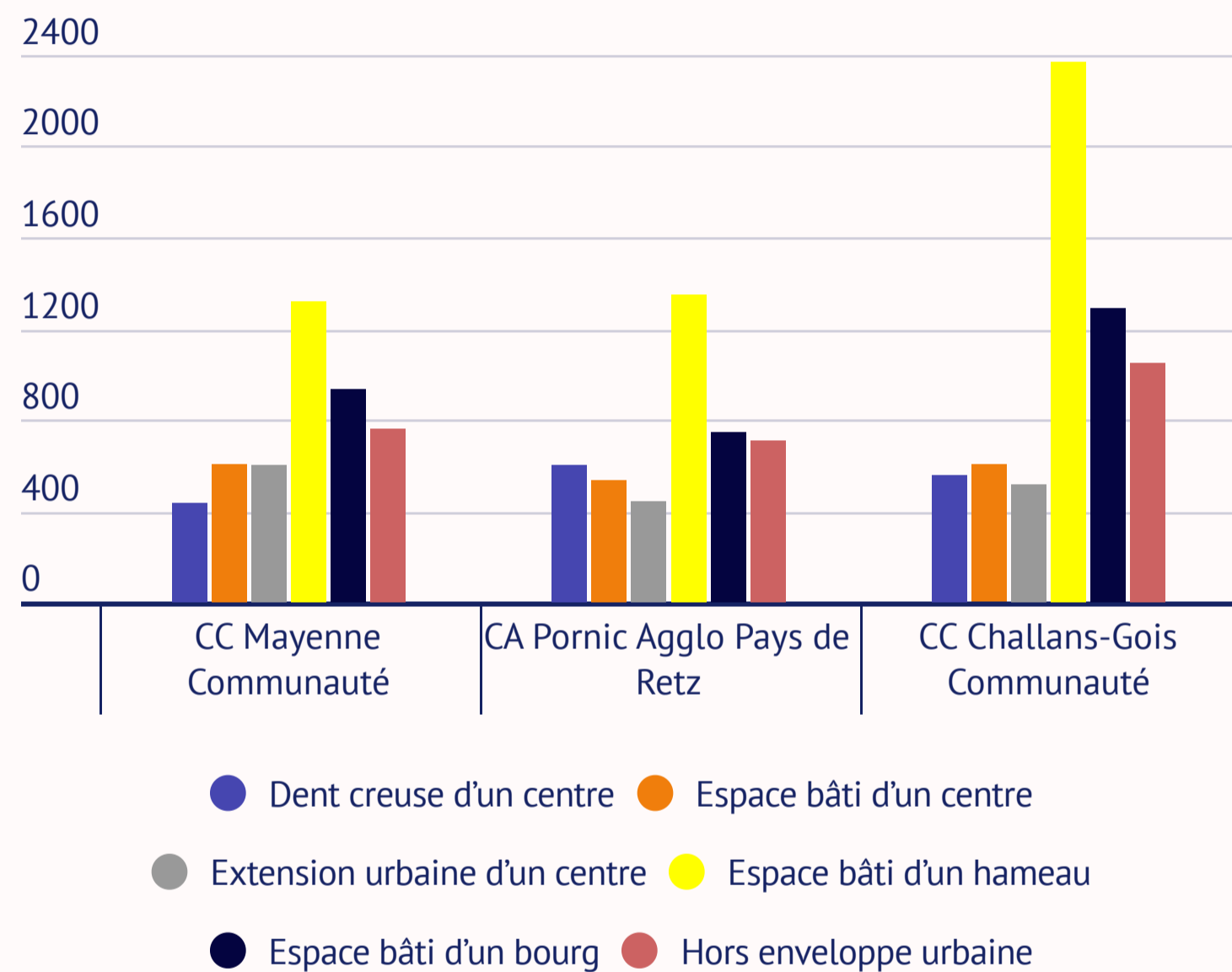


Taille médiane des parcelles des maisons nouvelles selon le département



Le marché des maisons neuves

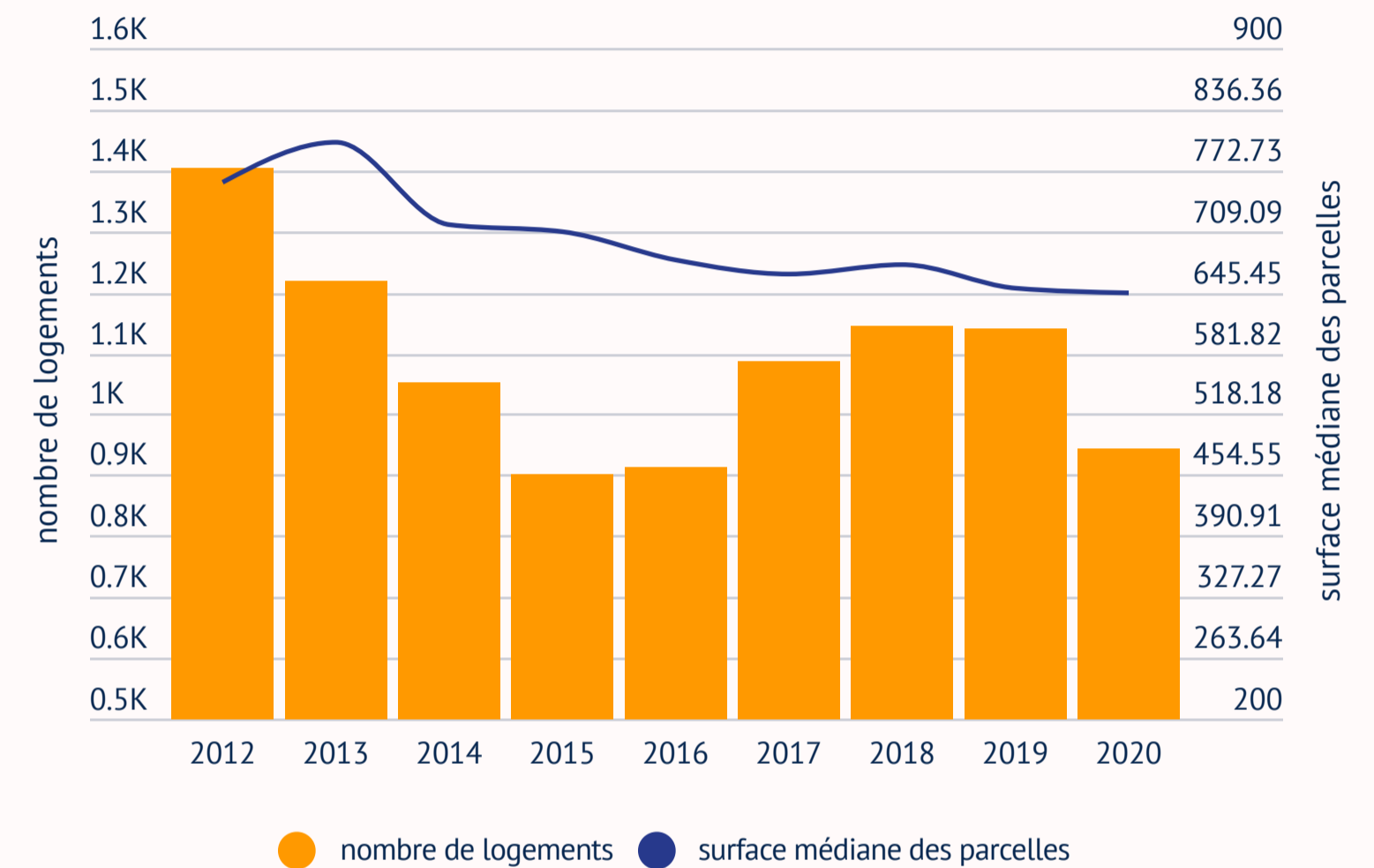
Surface médiane des parcelles de maisons



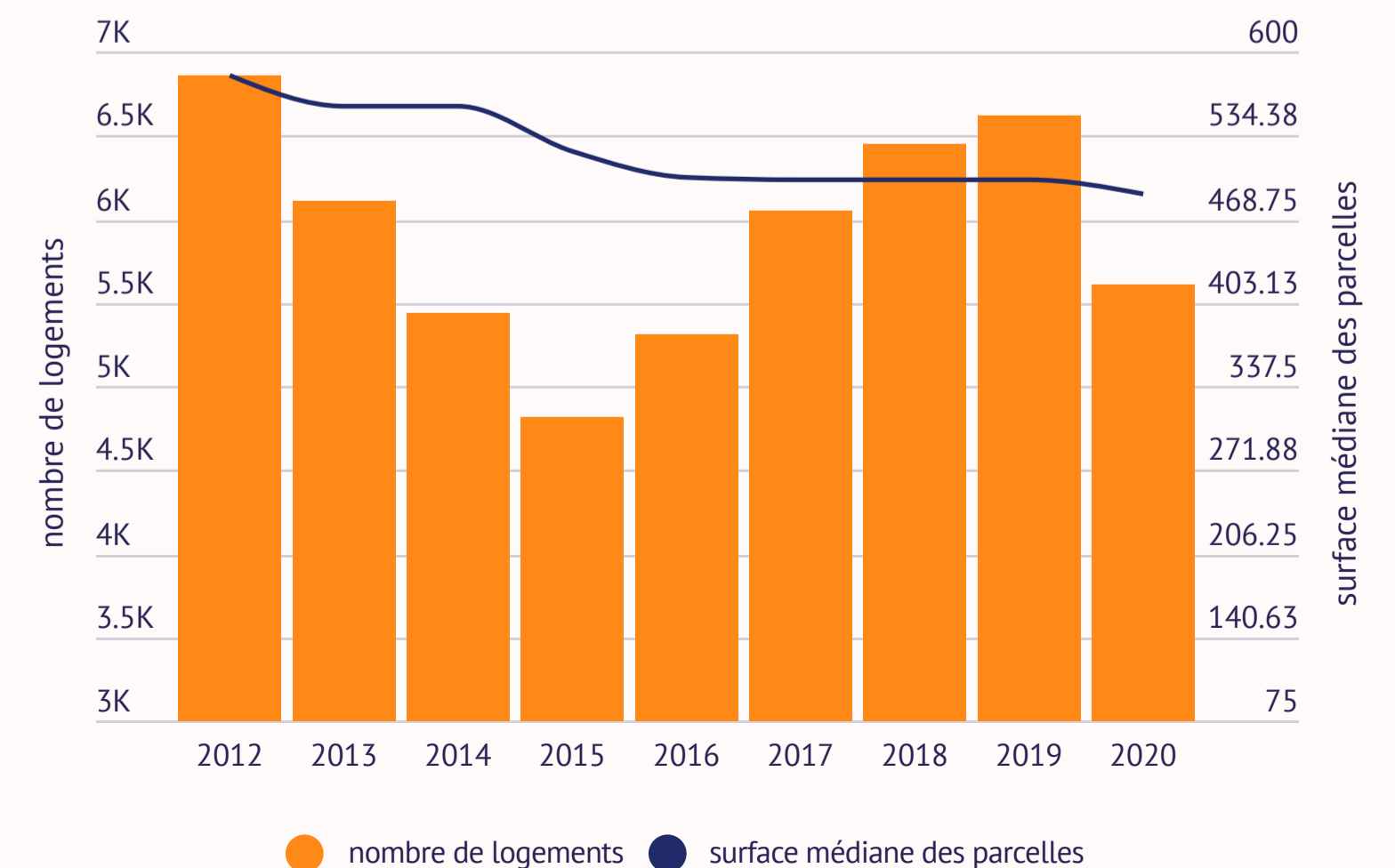
Même si la taille des parcelles diminue dans de nombreux espaces, en 2020, la surface totale des parcelles accueillant des maisons représente 93% des surfaces résidentielles construites.

La taille des parcelles accueillant des maisons varie selon la taille de l'enveloppe urbaine et le niveau de tension du marché local. Elle dépend aussi de la capacité budgétaire des ménages (cf. Pornic agglomération).

Nouvelles maisons dans l'espace bâti des bourgs



Nouvelles maisons dans l'espace bâti des centres urbains



La production de logement sous l'angle des filières

Les acteurs de la production de logements regroupés au sein de filières

La production de logements est le résultat d'un ensemble de décisions prises par des acteurs aux intérêts différents

Chaque acteur intervient selon des objectifs et des logiques propres que l'on peut schématiquement regrouper par filière

L'observation de la production de logements au travers des filières, illustrent la diversité des acteurs et des modes de production

Les objectifs à concilier

PROPRIETAIRE

Objectif : obtenir le meilleur prix de vente de sa propriété



AMENAGEUR

Objectif : réaliser un programme d'aménagement permettant d'équilibrer ses dépenses et recettes



PROMOTEUR

Objectif : acheter les charges foncières en cohérence avec le prix de commercialisation de ses produits



UTILISATEUR FINAL OU INVESTISSEUR

Objectif : se loger, investir...selon son budget ou ses objectifs de rentabilité



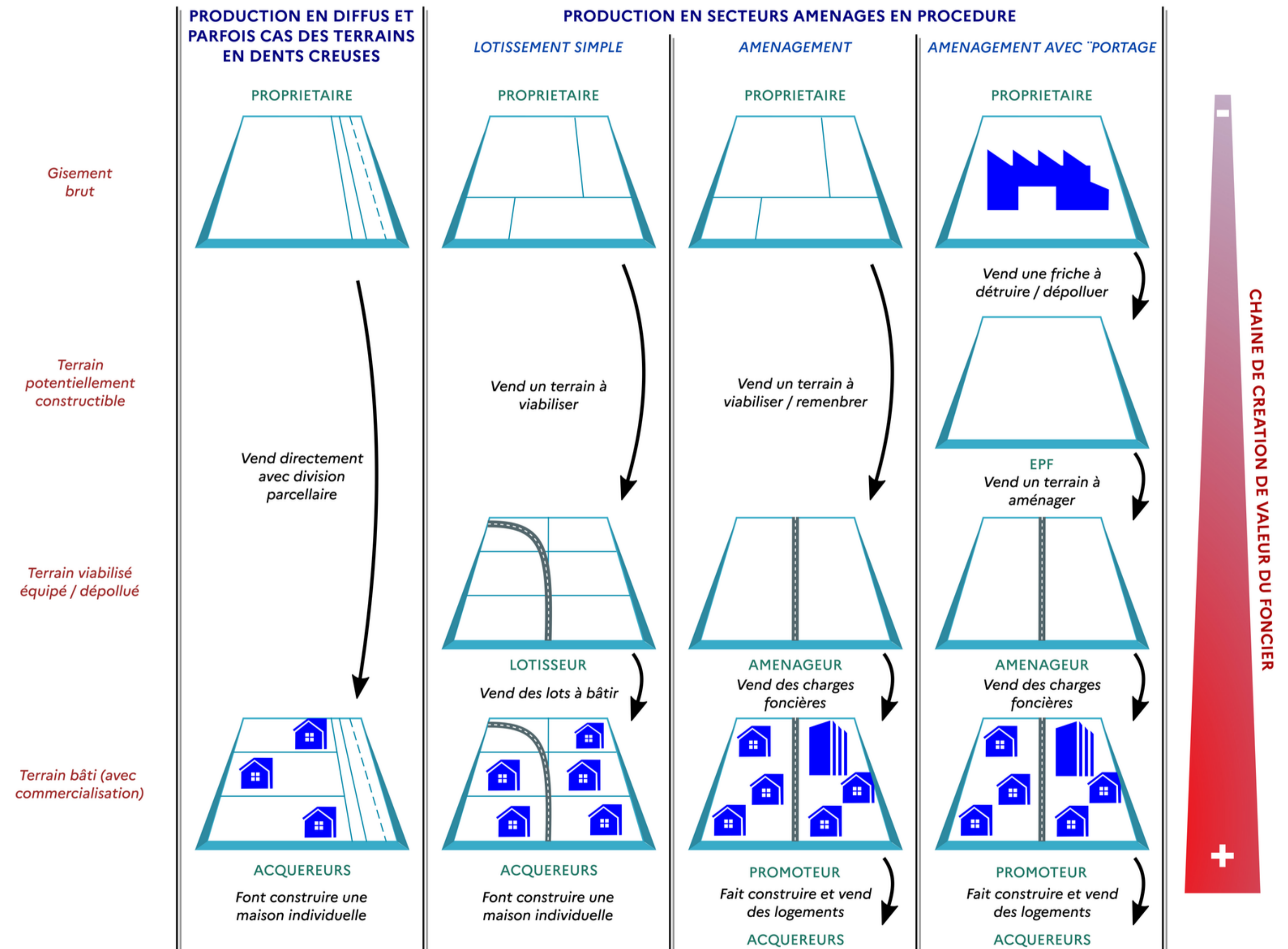
COLLECTIVITÉ

Objectif : mener sa politique d'aménagement et de développement (PLU, PLH...) et réussir son EcoQuartier

Filières : définition

La présence de ces filières est inégalement répartie dans l'espace

A défaut d'informations précises sur les propriétaires et l'ensemble des acteurs de chacune des filières, une approche empirique permet d'avoir quelques résultats



D'après J.J. Granelle, 1998
Réalisation Cerema Ouest

Filières : une approche empirique

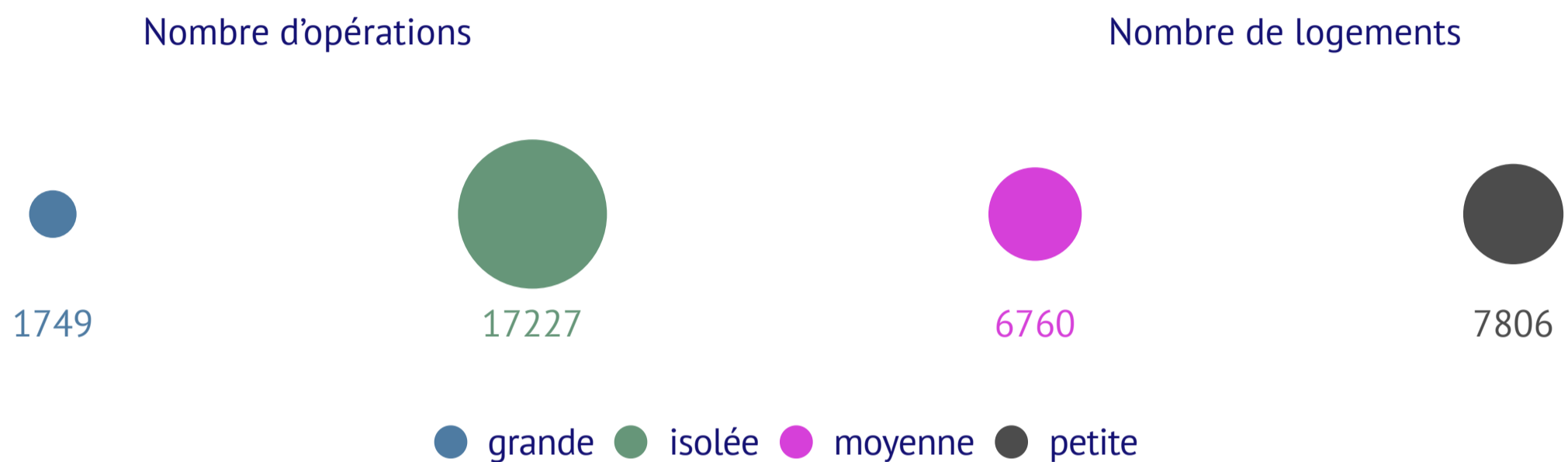
Peu de grandes opérations immobilières produisent la majorité des logements

1 749 grandes opérations immobilières produisent plus de 80 000 logements.

5% des opérations produisent 50% des logements.

La densification se fait surtout par des grandes opérations immobilières.

Nombre d'opérations et de logements selon leur taille



Nombre de logements construits en enveloppe urbaine répartie par taille d'opérations



Filières : une approche empirique

Les grandes opérations d'aménagement plébiscitées ?

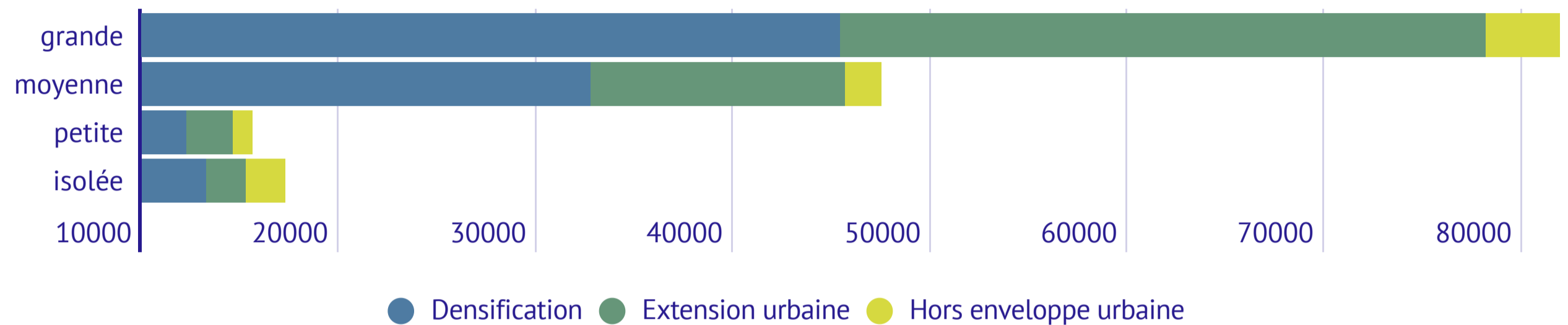
En densification comme en extension, les grandes opérations immobilières de plus de 30 logements constituent le premier mode opératoire en volume.

Les grandes opérations sont également sources de mixité urbaine et sociale.

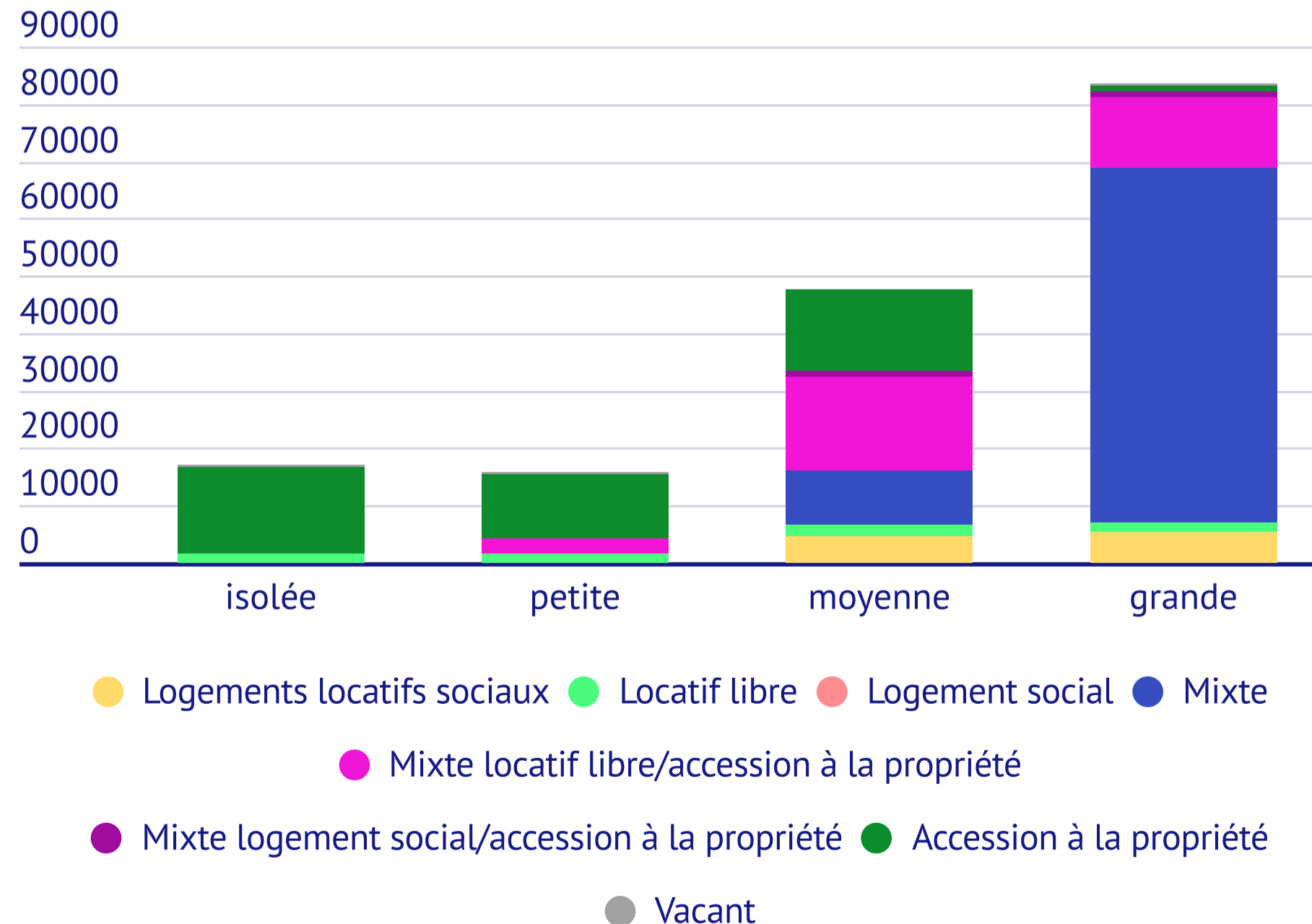
Avec la réduction des espaces constructibles en extension, l'enjeu de la mixité urbaine et sociale se renforce.

Comment y répondre si le diffus prend plus de place ? Les leviers à mobiliser dans le diffus et dans les opérations d'aménagement ne sont pas les mêmes.

Nombre de logements construits par type d'espace et par taille d'opérations

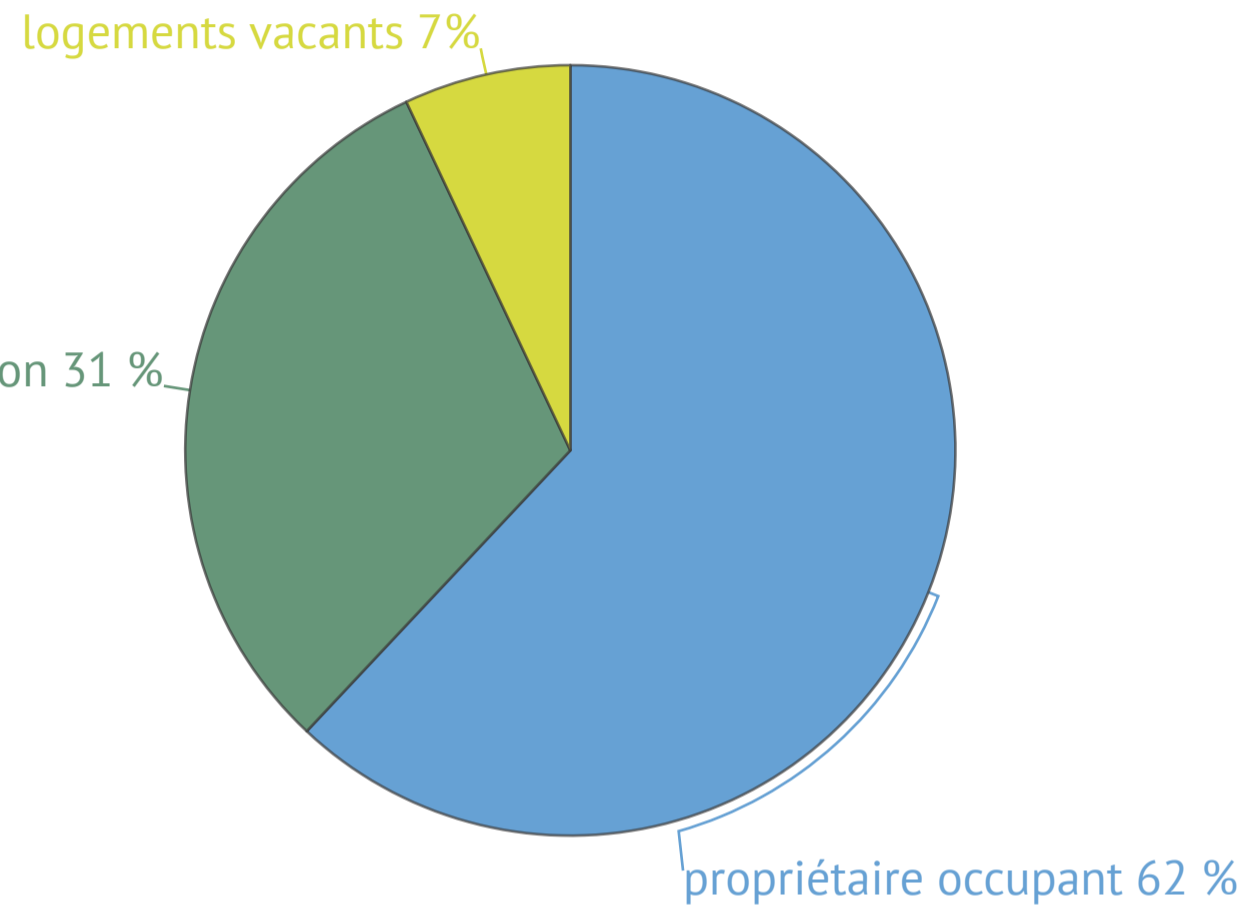


Destination des logements construits par taille d'opération

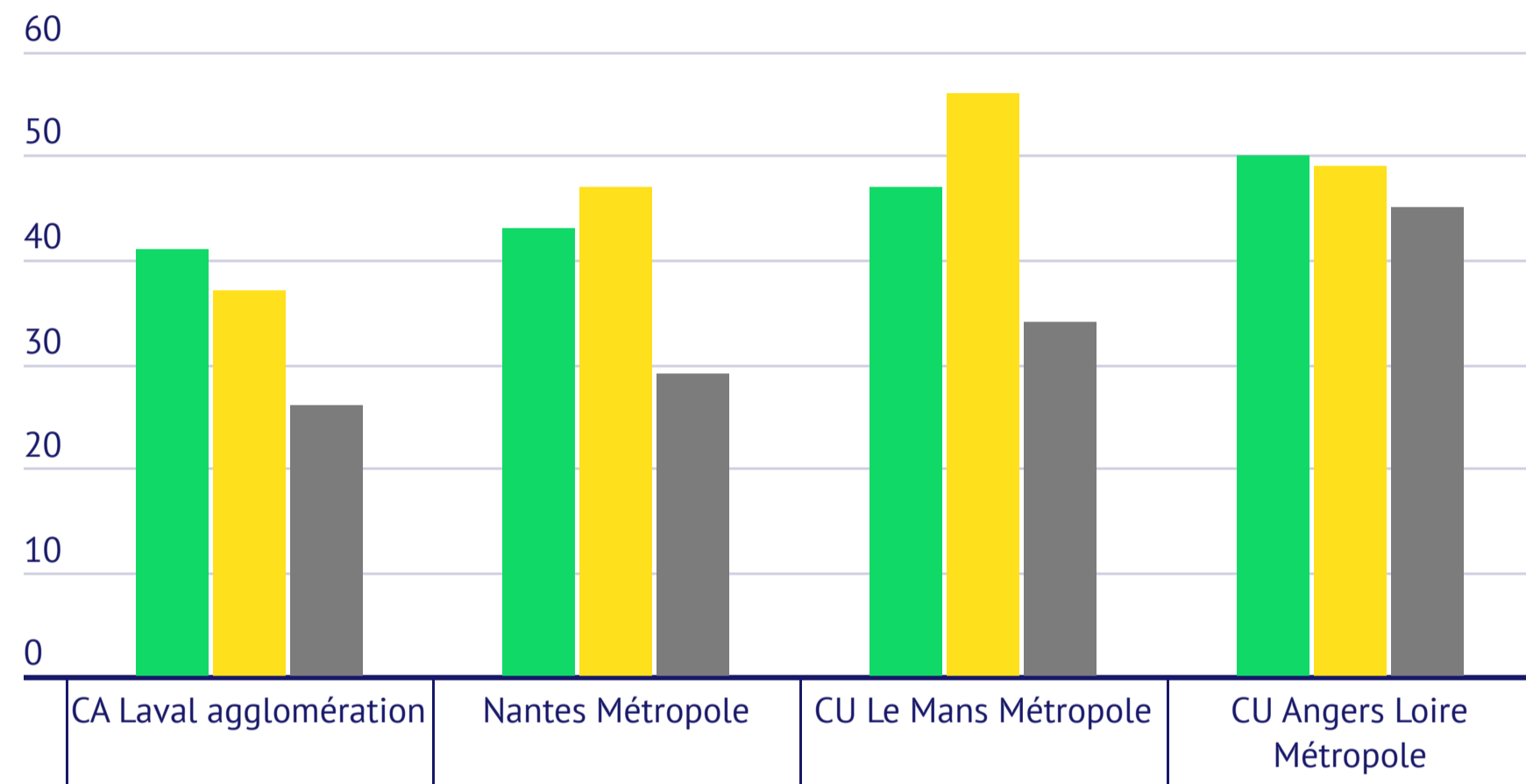


L'offre locative se concentre dans les espaces attractifs

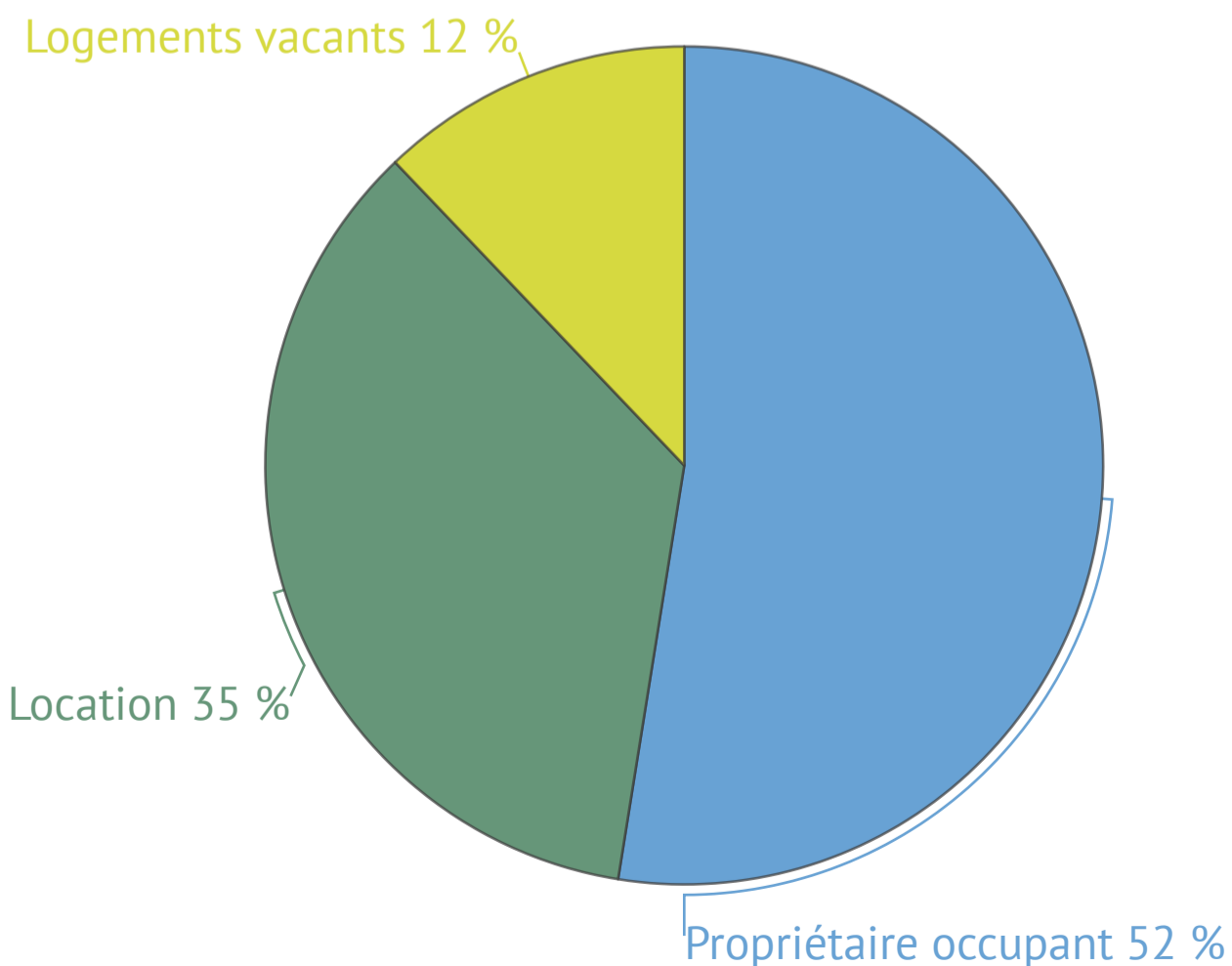
Occupation du parc en 2013



Concentration des locations dans les principaux pôles urbains



Occupation des nouveaux logements

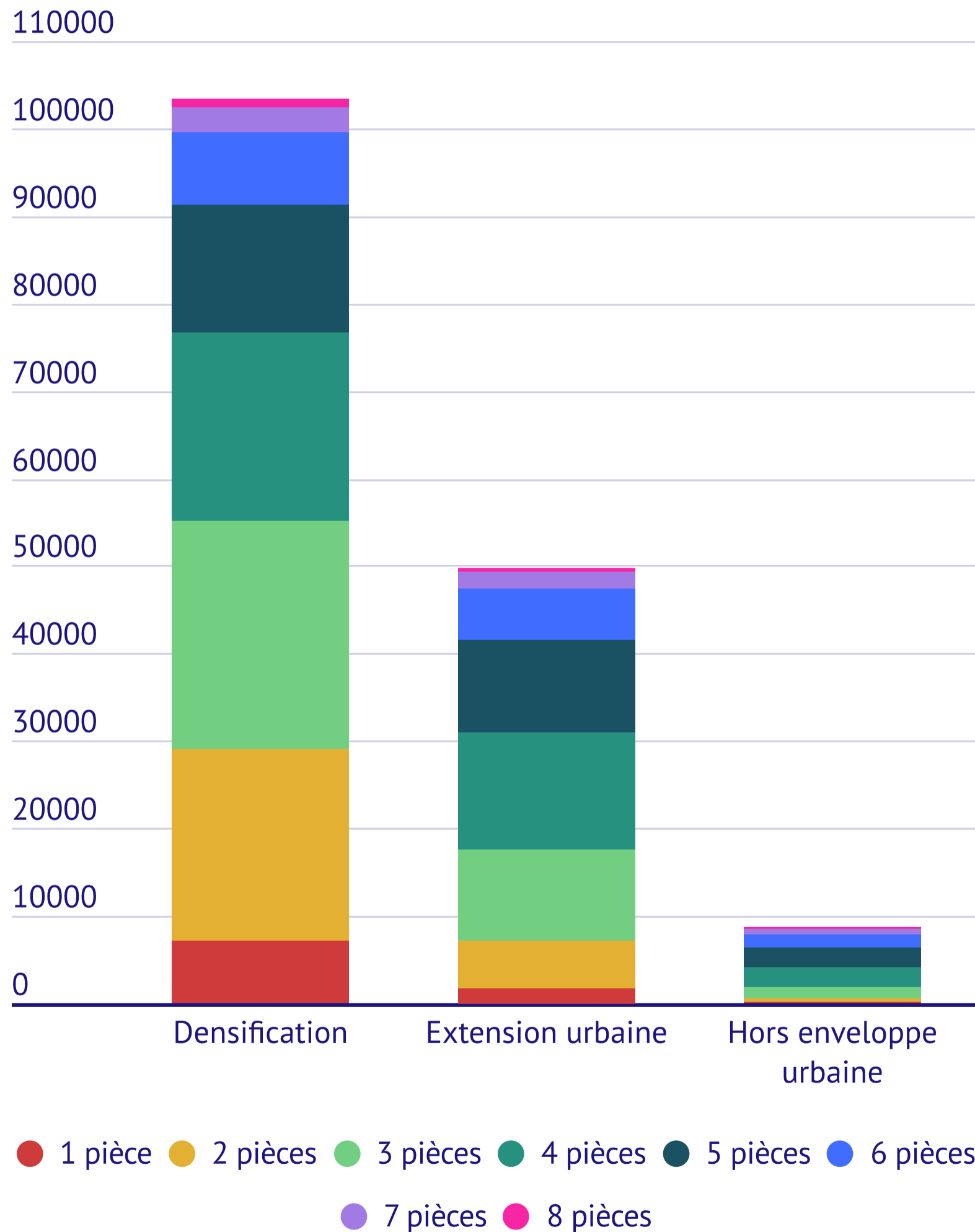


- Part de location dans le parc de 2013
- Part de Locations parmi les nouveaux logements
- Part de logements sociaux dans les nouveaux logements

La production de logements locatifs a été très vive en Pays de la Loire, en particulier dans les espaces attractifs : les pôles urbains, leur périphérie et les communes littorales. Dans les principales villes de la région, l'offre locative déjà très présente en 2013 se renforce, portée par le logement social.

La taille des logements augmente avec l'éloignement au centre

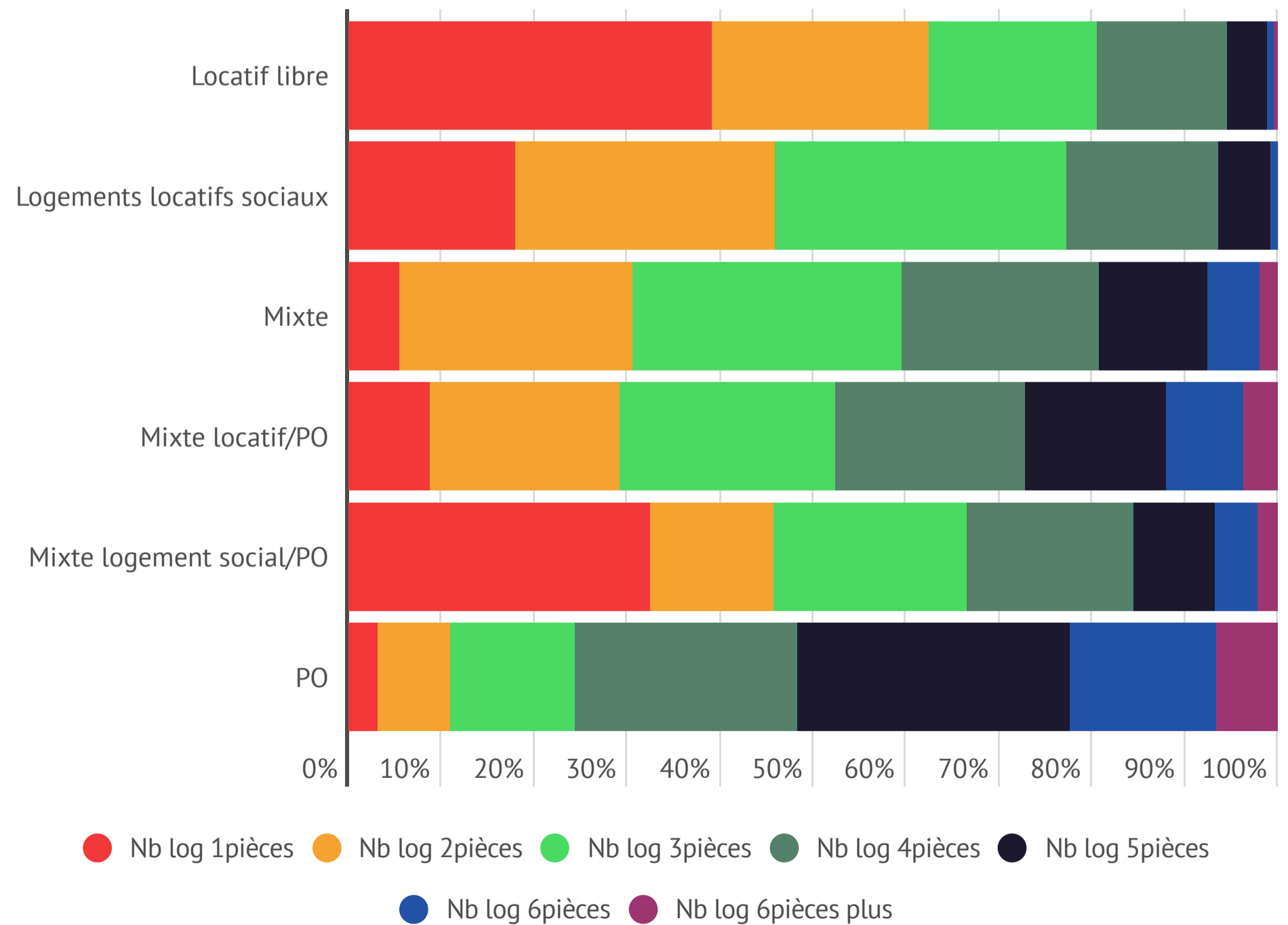
Taille des nouveaux logements selon le type d'espace



Le nombre de pièces par nouveaux logements augmente en s'éloignant des centres.

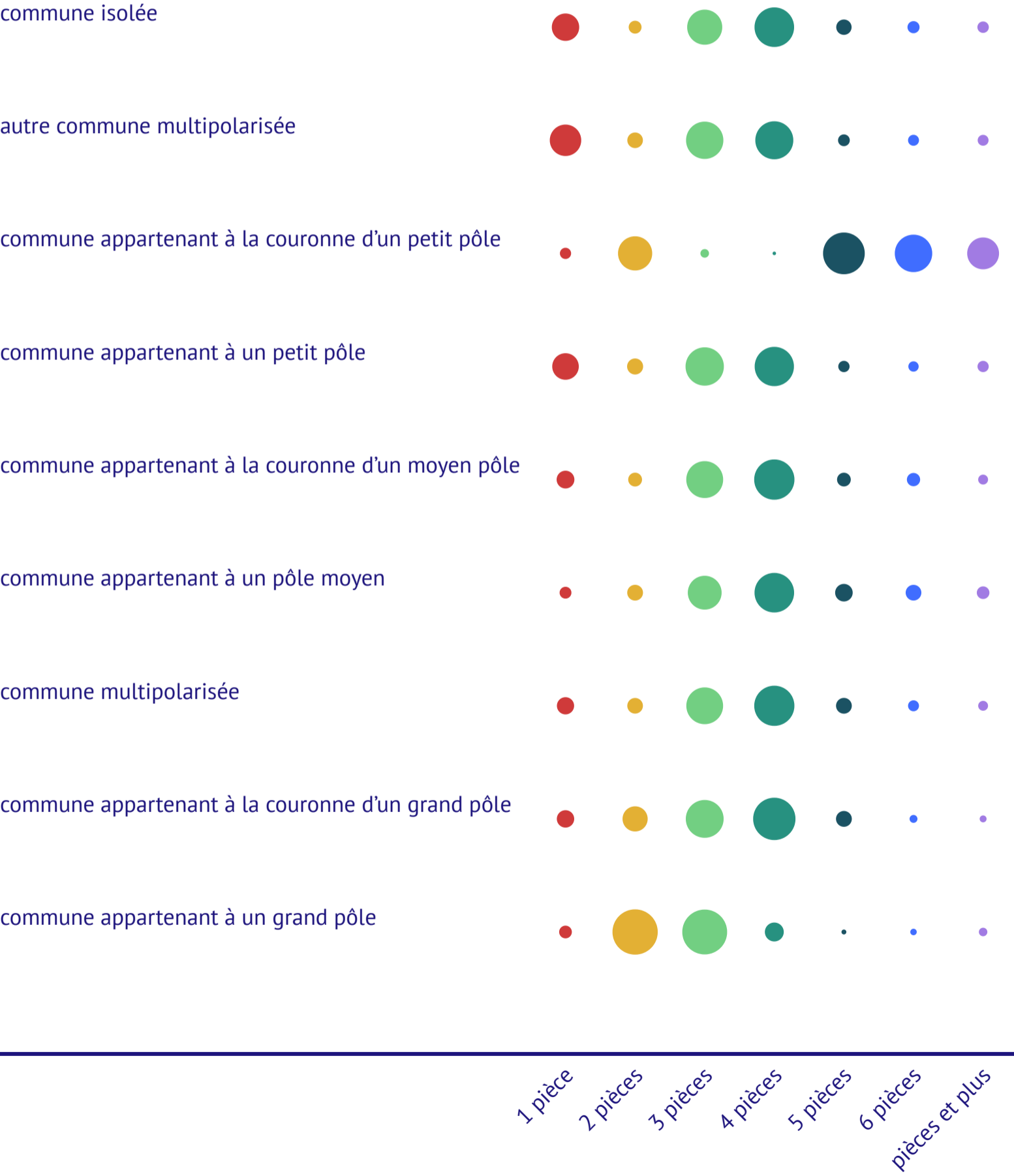
Le nombre de pièces par logement dépend de son mode d'occupation : les logements locatifs sont plus petits que ceux occupés par leur propriétaire.

Il semble également que dans les communes touristiques, les petits logements sont plus souvent des résidences secondaires que les grands.



Une spécialisation de l'offre ?

Taille des nouveaux logements selon le type d'espace

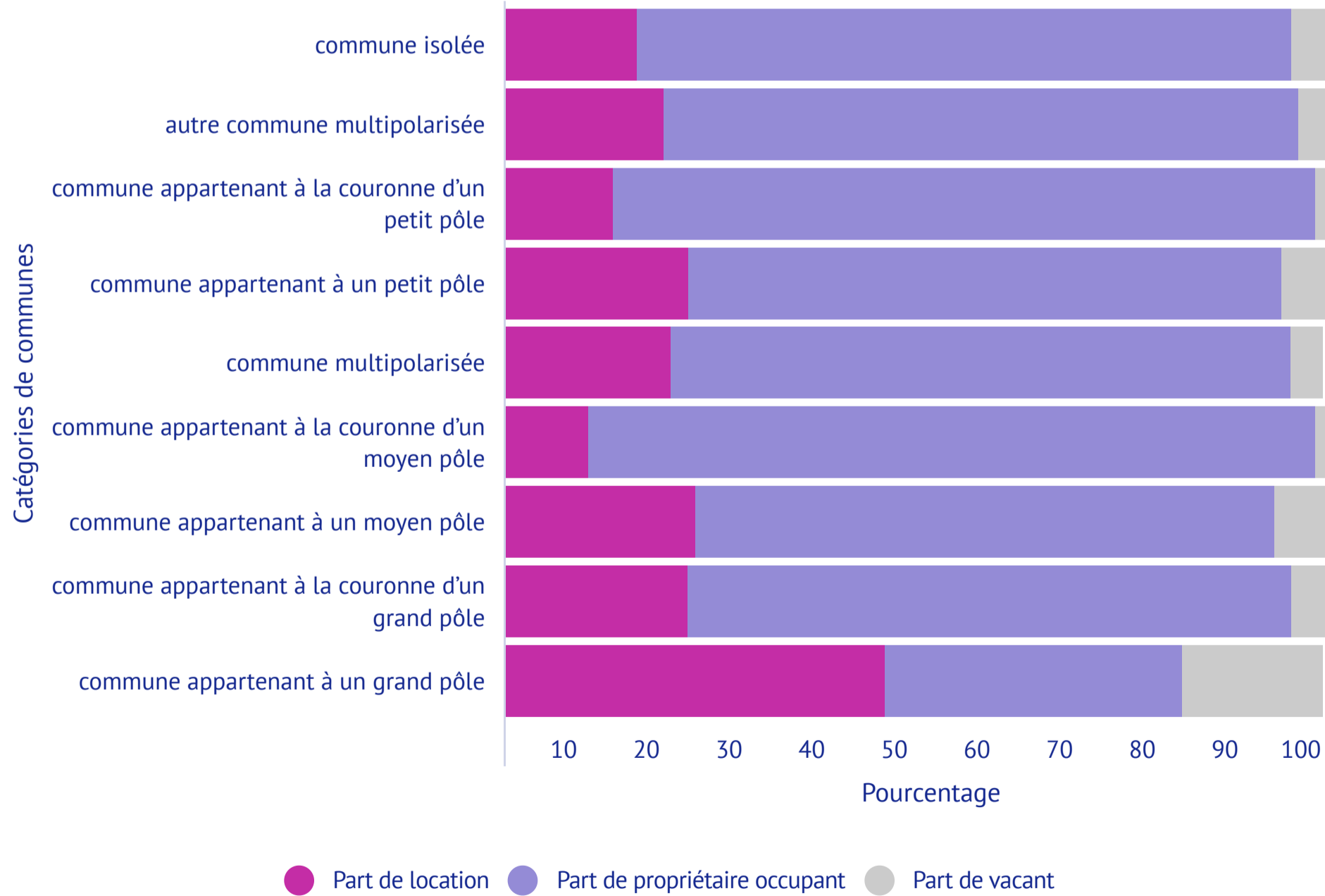


Dans les communes des grands pôles l'offre se concentre sur les petits logements. Dans les couronnes de ces pôles, l'offre est plutôt familiale.

Dans les espaces les moins denses, l'offre nouvelle se concentre sur les logements de 3 et 4 pièces.

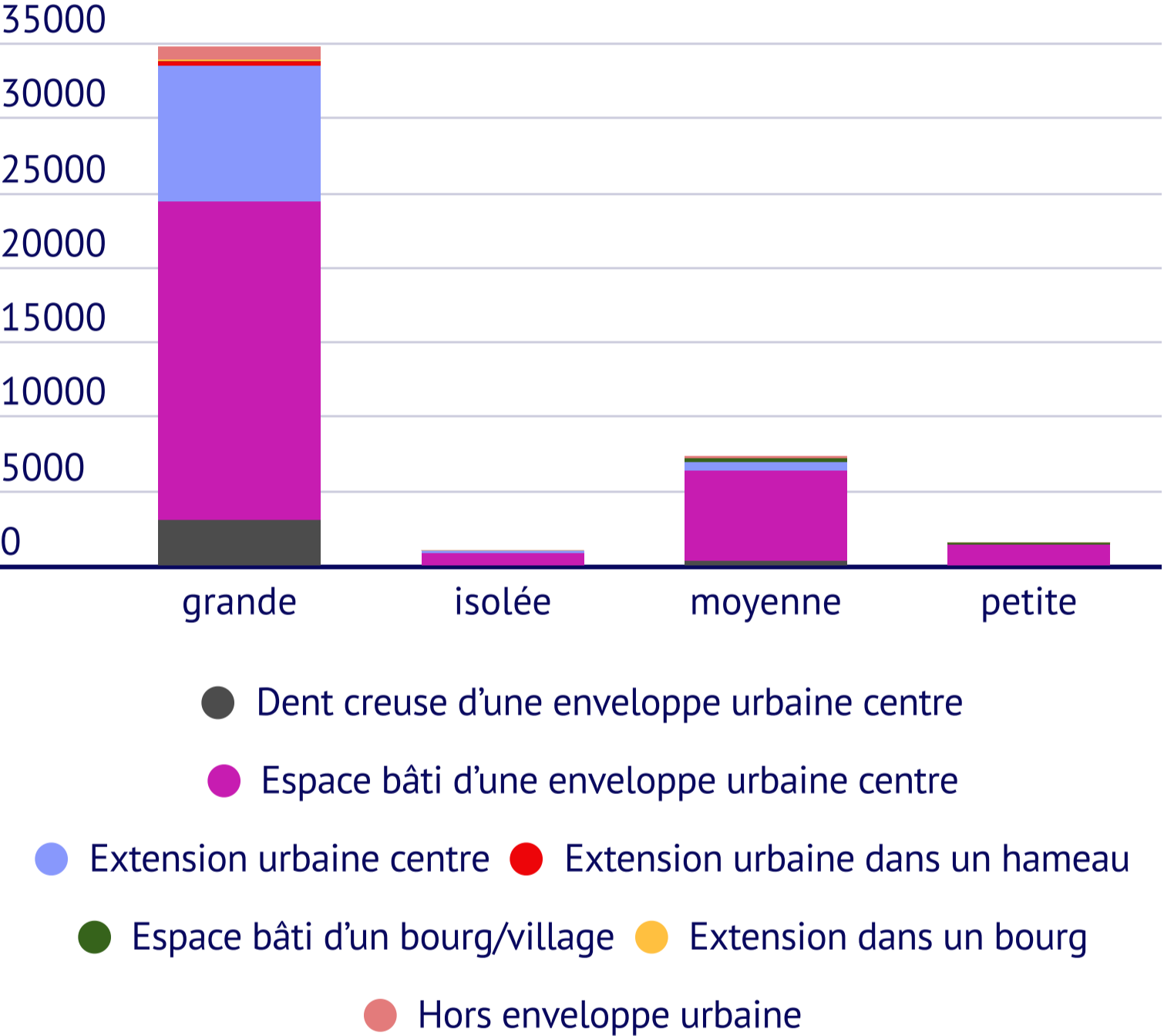
L'offre de très grands logements est sur-représentée dans les couronnes de petits pôles.

L'offre locative semble étroitement liée à la présence d'équipements et de services

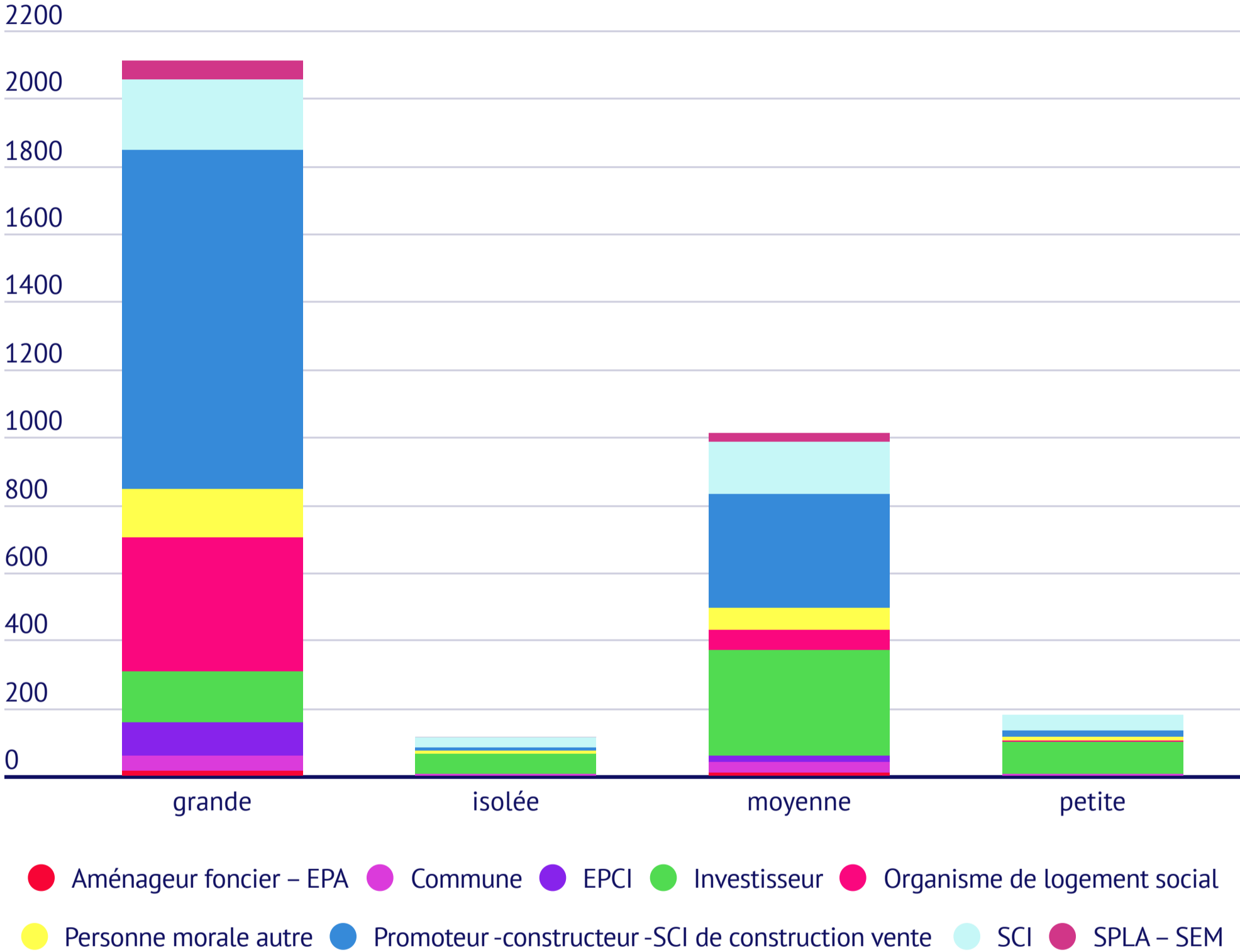


Nantes métropole

De grandes opérations en densification



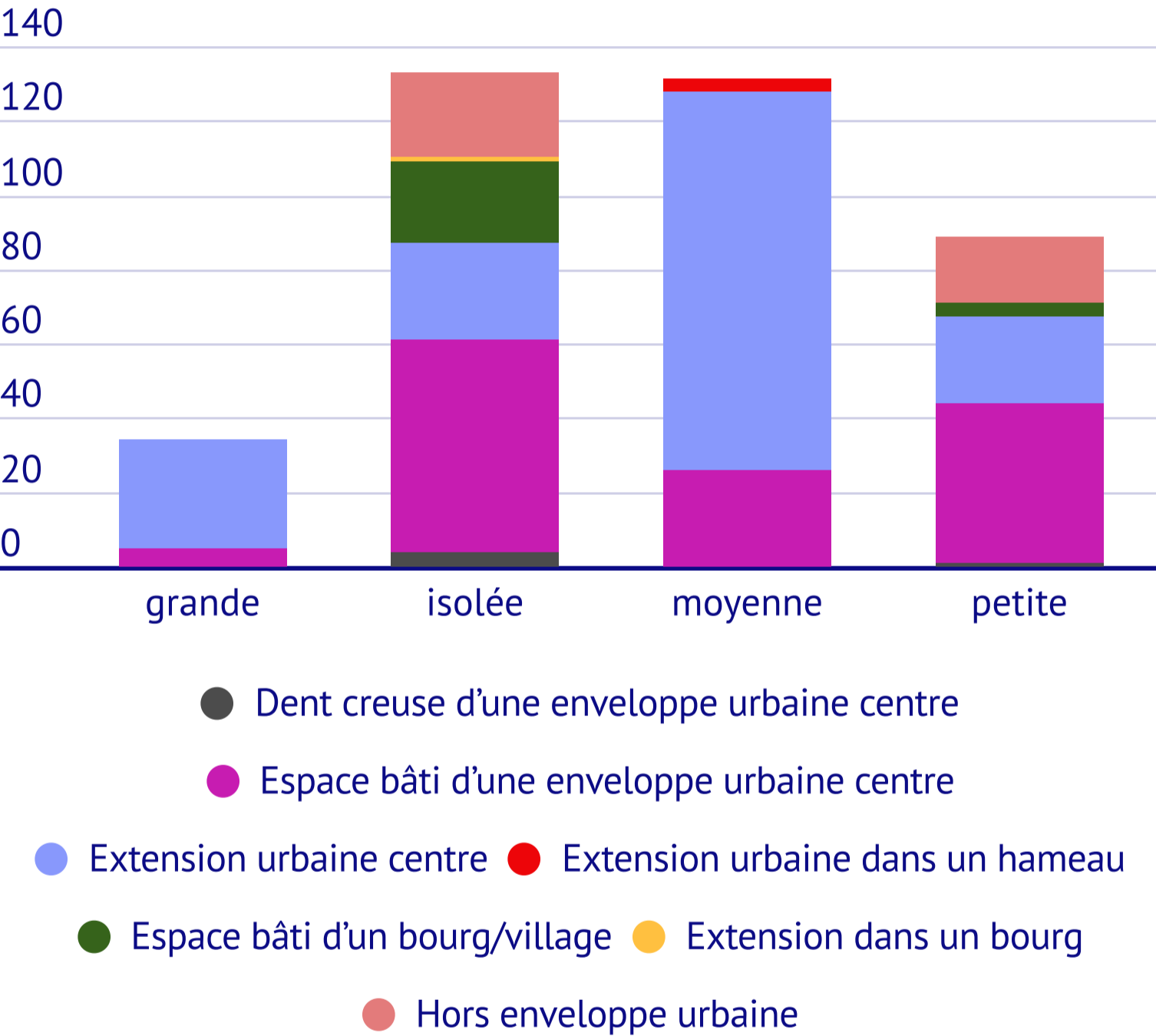
Une grande diversité d'acteurs



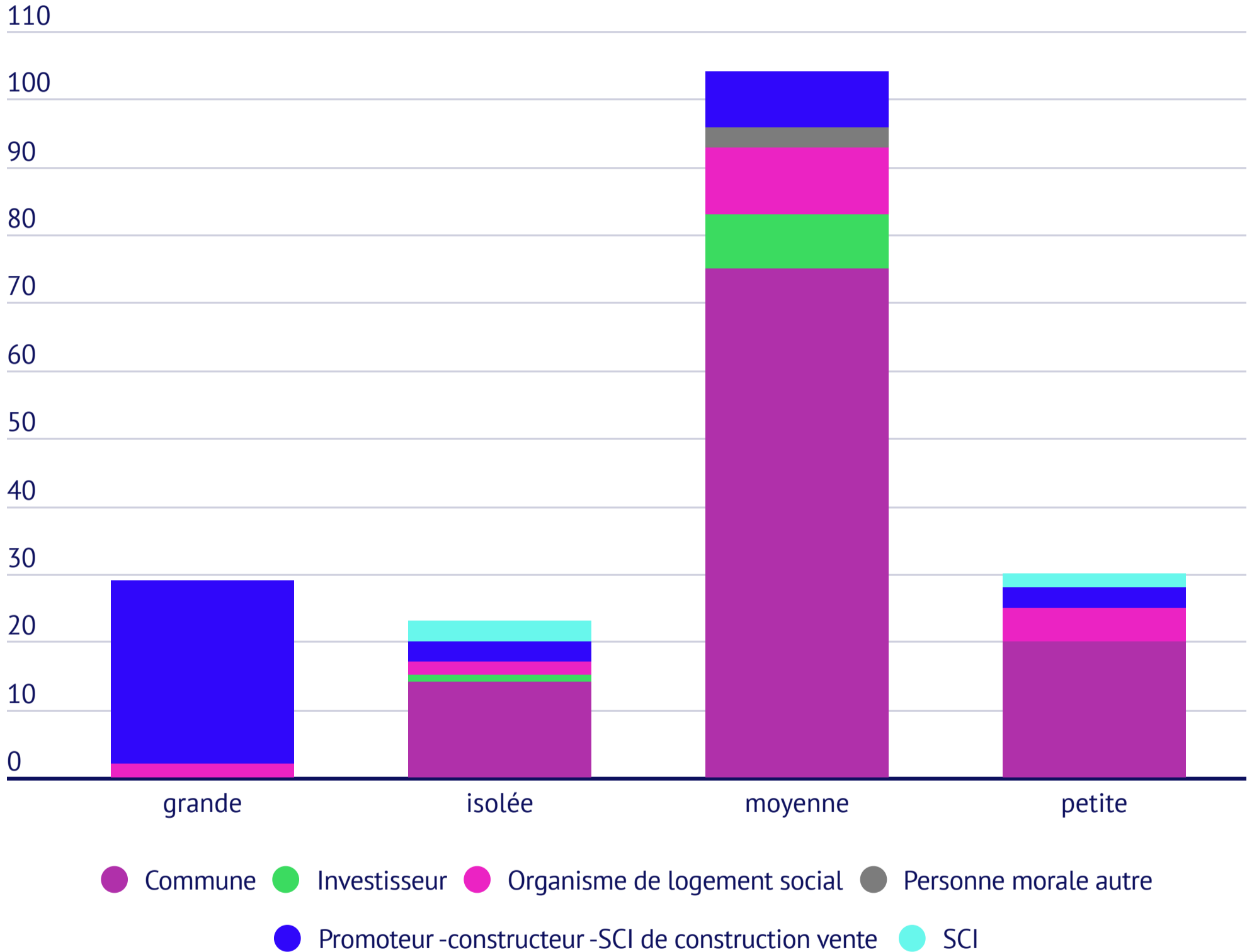
La production de logements dans l'agglomération nantaise entre 2012 et 2019 est très largement portée par des grandes opérations d'aménagement qui se situent principalement en centre urbain déjà bâti.

Communauté de communes des Coëvrons

De petites opérations en extensions



Peu d'opérateurs privés



La production de logements dans la communauté de communes des Coëvrons entre 2012 et 2019 est portée par des opérations de petites tailles probablement de type lotissement communal. La commune est le principal acteur. Les opérations en extension sont moins denses qu'en renouvellement urbain.