

Densité des logements construits hors de la tache urbaine



L'indicateur repose sur une définition homogène d'une tache urbaine sur l'ensemble de la région. Couplé à une analyse des surfaces consommées, il permet de déterminer les territoires où une réflexion sur la densité des formes d'habitat, notamment individuel, constitue un enjeu et un levier de réduction significative de l'artificialisation des sols.

Mode de calcul

Le calcul de cet indicateur s'appuie sur la même méthode que celle développée pour la définition de l'indicateur 5a et, en particulier, sur la même tache urbaine constituée par dilatation-érosion autour du disque parcellaire par le biais d'un tampon de 30m. On pourra donc se reporter à la fiche Indicateur 5a et à la fiche Méthode "Construction de la tache urbaine".

L'indicateur peut être calculé, soit pour les logements individuels, soit pour l'ensemble des logements (le calcul de la densité des logements collectifs présentant peu d'intérêt).

Parcelles retenues pour le calcul :

- Parcelles supportant uniquement des constructions postérieures à 1998 (jannatmin \geq 1999). On évite ainsi de compter les surfaces de parcelles qui se sont densifiées, c'est-à-dire où une construction réalisée après 1998 vient "compléter" des constructions déjà existantes et non pas les remplacer (renouvellement urbain ou recyclage foncier).
- Parcelles supportant uniquement des logements (variable dteloc), éventuellement accompagnées de dépendances. Les parcelles mixtes (habitat et activités) fausseraient en effet les calculs.
- Parcelles de densité comprise dans l'intervalle [1;200]. Le seuil minimal de 1 logt/ha est le seuil retenu dans le cadre de l'étude pour écarter le cas des maisons individuelles sur de grands terrains (exploitations agricoles ou châteaux par exemple). Le seuil maximal de 200 logts/ha a été choisi après test pour corriger le cas de figure des unités foncières multi-parcellaires, pour lesquelles l'ensemble des logements est affecté à une seule parcelle de référence qui conserve sa superficie réelle, ce qui conduit à obtenir des densités parcellaires très importantes. Concrètement, 2 cas se présentent le plus souvent :
1) Un logement affecté à une parcelle de quelques m² non bâtie (le propriétaire est un particulier) ;
2) Un ensemble homogène de logements affecté à une parcelle bâtie de référence (dans la plupart des cas, le propriétaire est alors un office HLM, plus rarement une personne physique ou une personne morale privée comme une SCI par exemple).

Densité de l'habitat individuel. On s'intéresse uniquement aux parcelles ne comportant que du logement individuel (nlocappt=0). La densité est alors le rapport entre le nombre de maisons individuelles (dteloc=1) et la surface parcellaire (dcntpa).

Densité de l'ensemble des logements. On réalise le calcul sur l'ensemble des parcelles satisfaisant les conditions décrites plus haut. On prend donc en compte davantage de logements individuels que dans le calcul de la densité des logements individuels, puisqu'on conserve les parcelles mixtes comportant à la fois de l'individuel et du collectif. Pour la période 1999-2008, 1,7% des logements individuels ne sont pas pris en compte dans le calcul de la densité moyenne de l'individuel.

Maille élémentaire de calcul : Commune, canton-ou-ville de l'INSEE.

Période : 10 dernières années à compter de l'année de mise à jour des fichiers.

Redressement effectué ou à effectuer :

Le redressement qui consiste à fusionner les parcelles des copropriétés à partir de la table des parcelles composantes (retraitement qui sera systématisé à partir de la livraison des fichiers 2011) ne règle pas pour autant le problème des grandes unités foncières qui sont absentes de la table des parcelles composantes. Le CETE Méditerranée propose une méthode pour créer des unités foncières¹, que nous n'avons cependant pas appliquée ici, considérant que le filtre de densité, de toute façon nécessaire, constituait une solution moins lourde et suffisante.

Pour mémoire, le redressement des copropriétés permet d'intégrer 42 ha de surface parcellaire supplémentaire dans l'analyse sur la période 1999-2008, soit un peu moins de 1% de la surface totale avant redressement.

Variables utilisées		
Variable	Source	Observations
Date de construction harmonisée (jannath), date non nulle du local le plus ancien présent sur la parcelle (jannatmin)	DGFIP, fichiers fonciers, table des locaux	Cf. Fiche Variable jannath
Type de local (dteloc)	DGFIP, fichiers fonciers, table des locaux	Cf. Fiche Variable dteloc
Contenance de la parcelle en m ² (dcntpa)	DGFIP, fichiers fonciers, table des parcelles	Superficie de la parcelle (m ²)

Remarques sur les choix méthodologiques

Travail à la parcelle. Pour pouvoir travailler à échelle fine (commune), il est indispensable de travailler à l'échelle de la parcelle afin de pouvoir redresser les parcelles aberrantes. Cela permet également d'écartier les parcelles mixtes (habitat/activités et individuel/collectif). À grande échelle cependant (département, voire à échelle plus fine), le travail sur des agrégations communales peut donner de bonnes estimations.

Limites et précautions d'usage

Voir fiche Indicateur 5a.

Sur-estimation locale de la densité. Pour des raisons expliquées précédemment, les territoires (communes, intercommunalités) comportant un nombre important d'opérations sous maîtrise d'ouvrage d'un office public d'HLM présenteront une densité sur-estimée. Il arrive par ailleurs fréquemment que le parcellaire des logements collectifs sociaux soit limité à l'emprise au sol des bâtiments correspondants, ce qui a également pour conséquence de sur-estimer la densité.

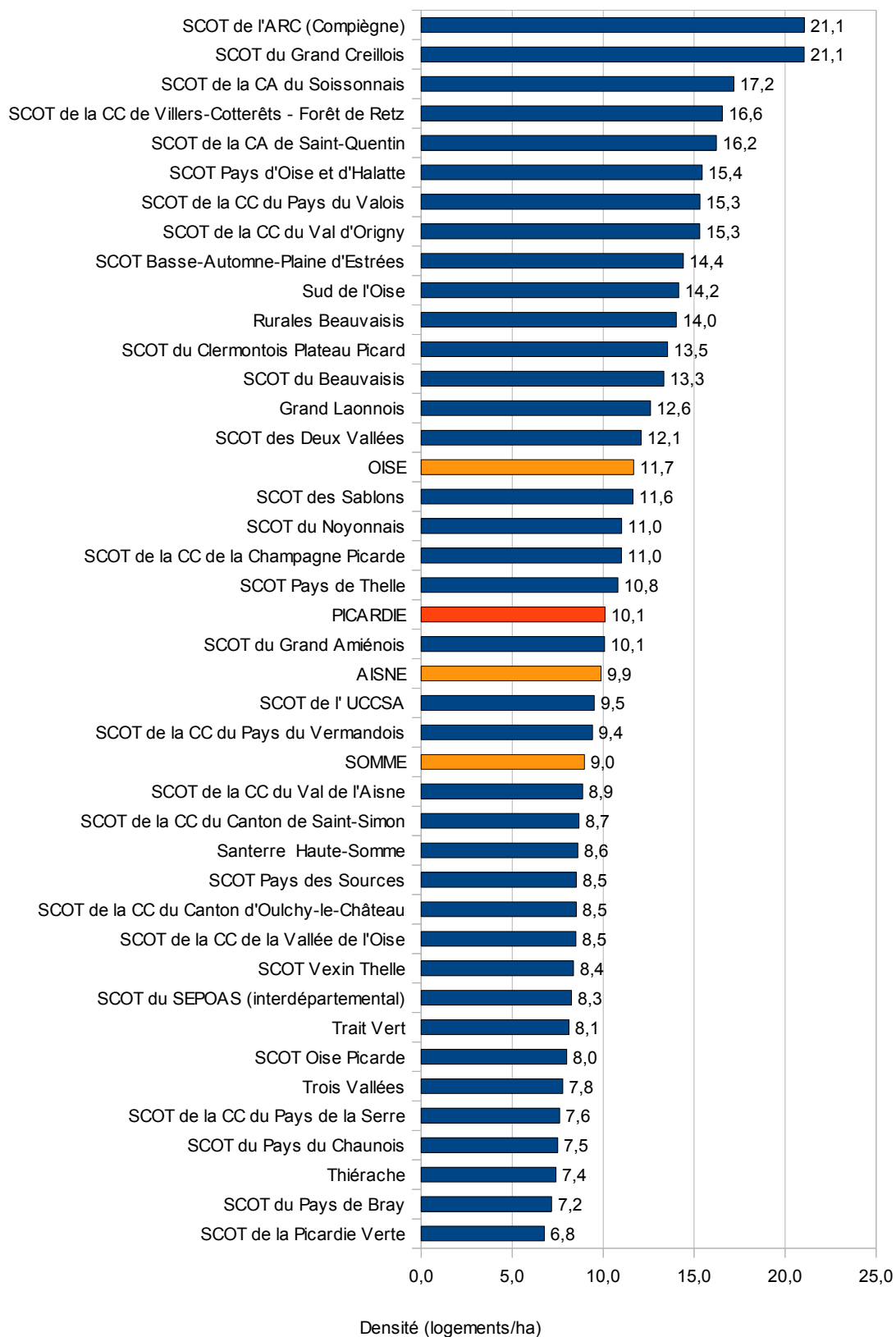
Significativité des données. En deçà de 10 logements construits, on a considéré que les données n'étaient pas significatives pour le calcul de l'indicateur. C'est le cas pour nombre de communes, d'où notre choix d'un travail à l'échelle du canton-ou-ville de l'INSEE.

1 CETE Méditerranée, *Exploitation et valorisation des fichiers fonciers – Partie II*, mai 2010, pp. 24-26.

Valeurs de l'indicateur sur la région

Territoires	Densité des logements construits entre 1999 et 2008 (logts/ha)					
	Dans la tache urbaine		Hors tache urbaine		Global	
	Individuel	Ensemble des logements	Individuel	Ensemble des logements	Individuel	Ensemble des logements
Autres communes	13,4	16,7	8,9	10,2	10,4	12,4
AISNE	13,0	17,4	8,8	9,9	10,0	12,0
SCOT de la CC de la Champagne Picarde	15,0	16,4	10,8	11,0	11,7	12,3
SCOT de la CC du Pays de la Serre	11,3	13,6	7,6	7,6	8,5	9,0
SCOT de la CC de la Vallée de l'Oise	12,3	12,7	8,5	8,5	9,4	9,4
SCOT de la CC du Val d'Origny	9,5	10,2	15,3	15,3	12,4	12,8
SCOT de la CA de Saint-Quentin	16,2	36,1	10,1	16,2	12,7	25,5
SCOT de la CC du Pays du Vermandois	12,7	13,6	8,6	9,4	9,5	10,4
SCOT de la CC du Canton de Saint-Simon	12,5	14,1	8,7	8,7	9,7	10,2
SCOT du Pays du Chaunois	11,3	13,2	7,5	7,5	8,7	9,3
SCOT de la CC du Val de l'Aisne	12,5	13,1	8,8	8,9	9,9	10,1
SCOT de la CA du Soissonnais	18,1	30,7	12,9	17,2	15,0	22,9
SCOT du SEPOAS (<i>interdépartemental</i>)	11,8	12,7	8,2	8,3	9,3	9,6
SCOT de la CC de Villers-Cotterêts - Forêt de Retz	15,7	28,2	10,6	16,6	11,9	19,9
SCOT de la CC du Canton d'Oulchy-le-Château	10,2	12,8	8,5	8,5	8,9	9,5
SCOT de l' UCCSA	11,9	14,5	8,6	9,5	9,5	11,0
Grand Laonnois	13,9	16,8	10,9	12,6	11,6	13,6
Thiérache	12,5	12,5	7,0	7,4	7,9	8,2
OISE	13,4	18,4	10,1	11,7	11,2	14,1
SCOT du SEPOAS (<i>interdépartemental</i>)	11,8	12,7	8,2	8,3	9,3	9,6
SCOT de la CC du Pays du Valois	16,6	25,9	12,9	15,3	14,2	18,9
SCOT Pays de Thelle	12,9	18,8	10,1	10,8	11,2	14,2
SCOT des Sablons	15,7	18,8	10,6	11,6	12,2	14,0
SCOT Vexin Thelle	11,2	12,6	7,8	8,4	8,7	9,5
SCOT du Pays de Bray	8,4	9,8	6,9	7,2	7,3	7,8
SCOT du Beauvaisis	14,6	25,2	10,2	13,3	11,5	17,2
SCOT du Clermontois Plateau Picard	16,7	21,7	11,7	13,5	13,4	16,5
SCOT du Grand Creillois	21,8	31,5	15,2	21,1	18,8	26,3
SCOT Pays d'Oise et d'Halatte	15,7	18,1	11,0	15,4	13,5	16,9
SCOT Basse-Automne-Plaine d'Estrées	15,5	18,7	11,5	14,4	13,0	16,0
SCOT de l'ARC (Compiègne)	19,9	31,2	14,9	21,1	17,1	25,8
SCOT des Deux Vallées	13,8	15,5	12,2	12,1	12,8	13,3
SCOT du Noyonnais	11,8	14,1	10,9	11,0	11,2	11,9
SCOT Pays des Sources	10,1	11,2	8,1	8,5	8,7	9,3
SCOT Oise Picarde	11,4	14,2	7,7	8,0	8,8	9,9
SCOT de la Picardie Verte	11,1	13,8	6,6	6,8	7,4	8,0
Rurales Beauvaisis	13,4	17,5	12,7	14,0	12,9	15,2
Sud de l'Oise	8,6	12,8	11,4	14,2	9,7	13,3
SOMME	12,5	17,9	8,1	9,0	9,2	11,4
SCOT du Grand Amiénois	12,9	20,9	9,1	10,1	10,1	13,1
Santerre Haute-Somme	11,2	12,2	8,3	8,6	9,2	9,8
Trait Vert	13,2	15,0	7,8	8,1	9,0	9,7
Trois Vallées	12,5	16,1	6,9	7,8	8,2	9,9
PICARDIE	13,0	18,0	8,9	10,1	10,1	12,5

Densité moyenne des logements construits hors de la tache urbaine entre 1999 et 2008



Comparaison avec d'autres sources

Le croisement des fichiers fonciers avec le Mode d'Occupation du Sol de 2002 du Conseil Régional de Picardie permet de calculer la densité des logements construits hors territoires artificialisés du MOS entre 2003 et 2008. Les chiffres ne sont cependant pas directement comparables, car la définition de la tache urbaine de référence ainsi que les périodes d'observation ne sont pas les mêmes. On trouve une densité de 9,0 logements par ha pour l'Aisne, 11,5 pour l'Oise, 9,3 pour la Somme et 9,9 pour la Picardie. Les chiffres sont ainsi très proches, sauf pour l'Aisne.

Éléments d'analyse

La Somme présente la densité de constructions de logements la plus faible (11,4 logements à l'hectare contre 12,5 pour la région), notamment pour l'habitat individuel hors tache urbaine (8,1 logements à l'hectare contre 8,9 pour la région). Sans surprise, l'Oise offre les densités moyennes les plus élevées, qu'il s'agisse de l'ensemble des logements ou du logement individuel en particulier et que ces logements se situent dans ou hors tache urbaine.

Parmi les secteurs de plus forte densité, on trouve les principales villes-centres et leurs agglomérations (Amiens, Abbeville, Saint-Quentin, Beauvais, Laon, Soissons, Creil, Compiègne) ainsi qu'une bonne partie de l'Oise, sous influence francilienne. Il semble que l'on perçoive également l'influence rémoise à l'échelle du canton de Neufchâtel-sur-Aisne, avec une densité hors tache urbaine de 11,8 logements par hectare, la production hors tache urbaine étant exclusivement composée de logement individuel.

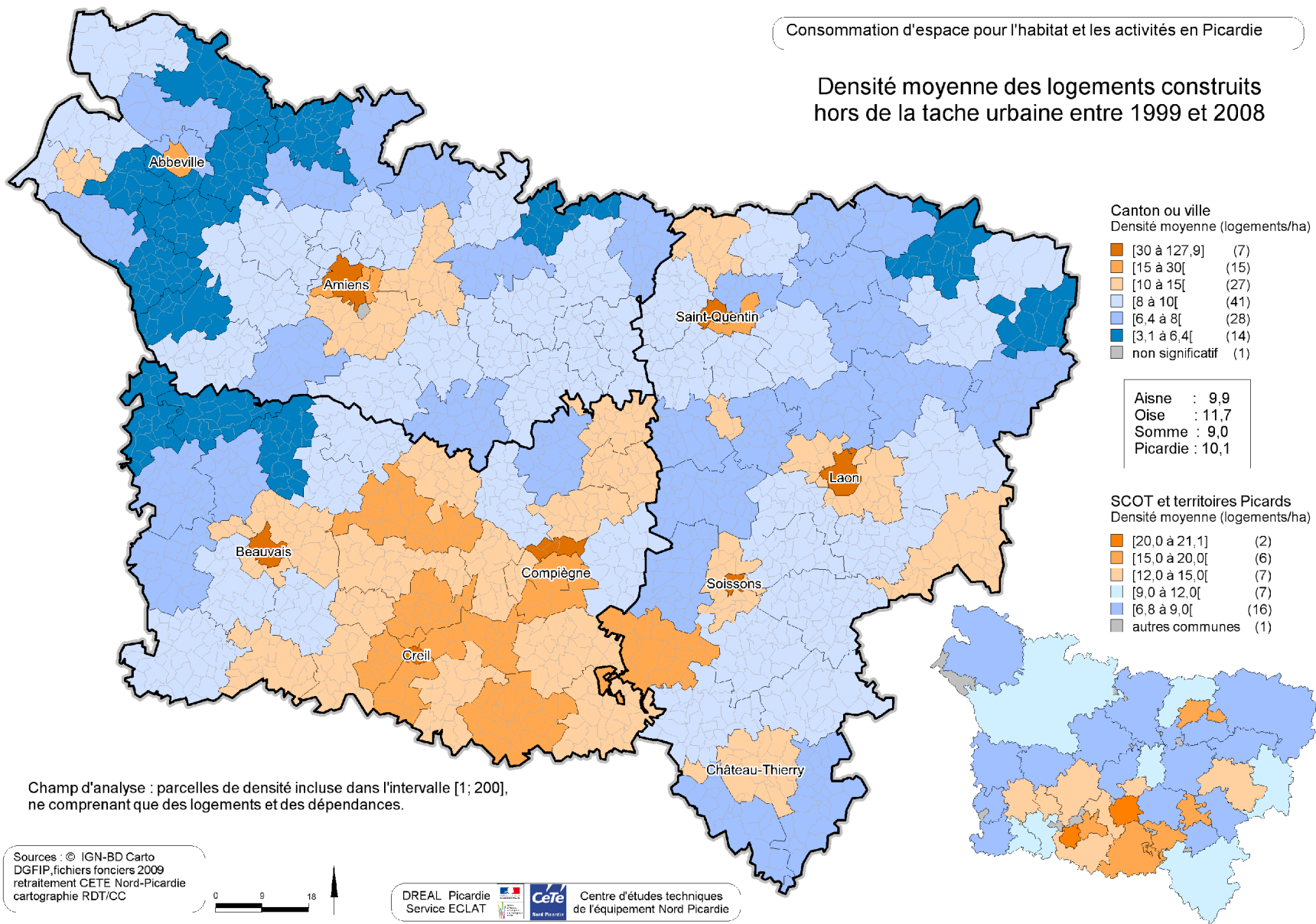
Sept territoires se distinguent par la production d'un habitat individuel à la fois relativement peu dense et consommateur de surfaces importantes : le territoire des Trois Vallées (13% des surfaces de la région mobilisées hors tache urbaine pour l'habitat individuel), le SCOT de la Picardie Verte, la Thiérache, le SCOT du Pays du Chaunois, le Trait Vert, la Santerre Haute-Somme et le SCOT de l'UCCSA.

Il faut y ajouter le SCOT du Grand Amiénois qui, certes, présente une densité du logement individuel hors tache urbaine très proche de la moyenne régionale (9,1 logements par hectare), mais représente à lui seul 19% des surfaces mobilisées hors tache urbaine pour le logement individuel sur la région.

Ces territoires présentent un enjeu particulier à l'échelle de la Picardie en terme de réflexion sur les formes d'habitat individuel. Ils représentent une marge de progression significative pour limiter la consommation d'espace.

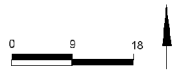
À l'inverse, trois territoires se distinguent par la maîtrise de leur consommation d'espace au regard de la construction de logements individuels : les SCOT de la CC du Val d'Origny (qui ne comporte que 4 communes, ne représente que peu de logements et présente la particularité d'une densité hors tache urbaine supérieure à la densité dans la tache urbaine), du Grand Creillois et de l'Agglomération de la Région Compiénoise.

Densité moyenne des logements construits hors de la tache urbaine entre 1999 et 2008



Champ d'analyse : parcelles de densité incluse dans l'intervalle [1 ; 200], ne comprenant que des logements et des dépendances.

Sources : © IGN-BD Carto
DGFIP, fichiers fonciers 2009
retraitement CETE Nord-Picardie
cartographie RDT/CC



DREAL Picardie
Service ECLAT

Cete
Centre d'études techniques
de l'équipement Nord Picardie