

Part de l'individuel libre dans la construction de logements individuels

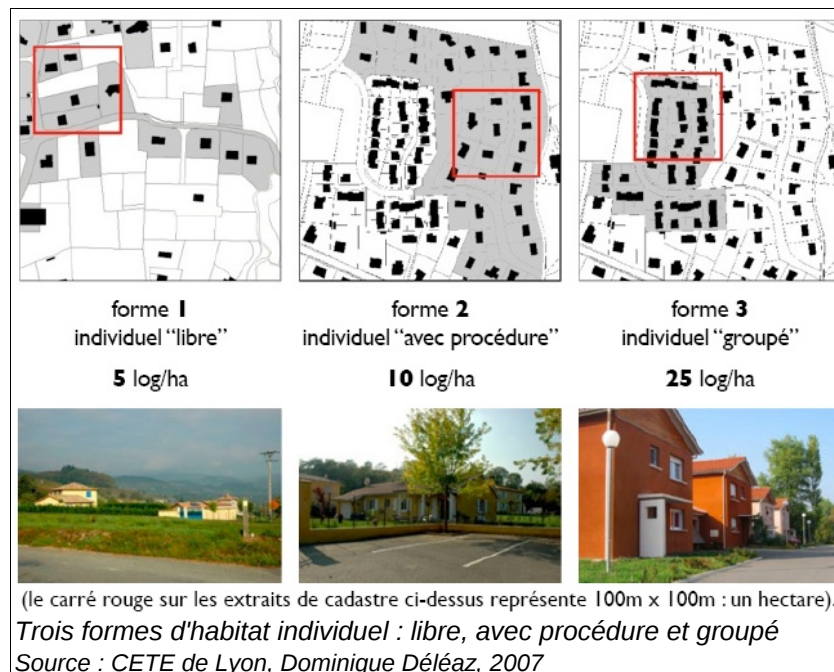
FICHE
INDICATEUR
6B
17/01/12

Le logement individuel peut prendre plusieurs formes, de l'habitat diffus, construit en dehors de toute opération d'aménagement, à l'opération groupée, réalisée par un promoteur, en passant par le lotissement. Ces trois formes urbaines sont plus ou moins économes en espace. Il y a donc un réel intérêt à mesurer la part respective de chacune d'entre elles dans la construction de logements individuels. Des travaux menés par le CETE de Lyon ont montré que la base des permis de construire SITADEL pouvait permettre de distinguer ces différentes formes. Nous utilisons ici cette méthode pour évaluer la part de l'individuel libre ou diffus, mode de construction le moins économe en espace, avec une densité de l'ordre de 5 logements à l'hectare, deux fois inférieure aux logements individuels construits dans le cadre d'une procédure de lotissement. L'indicateur permet ainsi de dégager des territoires où un effort doit être porté en matière d'urbanisme opérationnel.

Mode de calcul

L'indicateur est égal au rapport entre le nombre de logements individuels libres commencés et le nombre total de logements individuels commencés sur une période de 10 ans.

Un logement individuel libre est défini de la façon suivante : il s'agit d'un logement individuel pur (permis ne concernant qu'un seul logement) hors zone opérationnelle¹.



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

Période : 10 ans

Redressement effectué ou à effectuer : -

1 Cf. CETE de Lyon, *Méthode de caractérisation du développement résidentiel d'un territoire et de calcul de la densité et de la surface occupée*, 14 juin 2007, 2 p. et CERTU, DDE de Haute-Savoie, CETE de Lyon, *La densité des formes du développement résidentiel, Mise en évidence de 5 formes urbaines-densité et de 4 formes de développement des communes de Haute-Savoie*, avril 2004, 46 p.

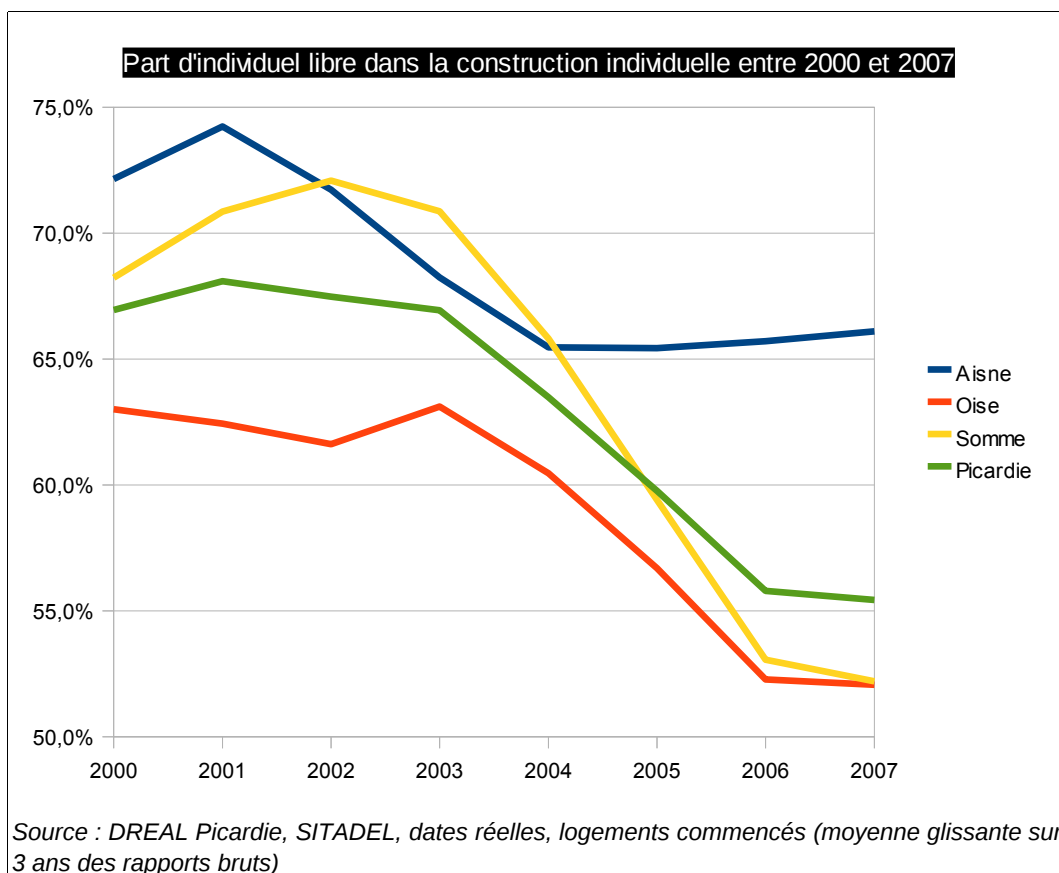
Variables utilisées		
Variable	Source	Observations
Nombre de logements individuels commencés/zone opérationnelle	DREAL Picardie, SITADEL	Données en date réelle, constructions neuves commencées, logements individuels purs hors zone opérationnelle

Limites et précautions d'usage

SITADEL et fichiers fonciers. La comparaison entre SITADEL et les fichiers fonciers a montré une certaine cohérence entre les deux bases de données pour ce qui est des volumes et de l'évolution des logements individuels produits sur la période 1999-2008. L'utilisation de SITADEL pour la construction de logements individuels peut donc être considérée comme complémentaire des données issues des fichiers fonciers concernant les logements individuels, et notamment de l'indicateur 6a.

Significativité des données. En deçà de 10 logements individuels commencés, on a considéré que les données n'étaient pas significatives pour le calcul de l'indicateur. En Picardie, sur la période 1999-2008, les 959 communes affichant moins de 10 logements individuels commencés représentent 4306 logements individuels, avec une part de l'individuel libre égale à 92,2%.

Évolution de la part du logement individuel libre dans la construction de logements individuels

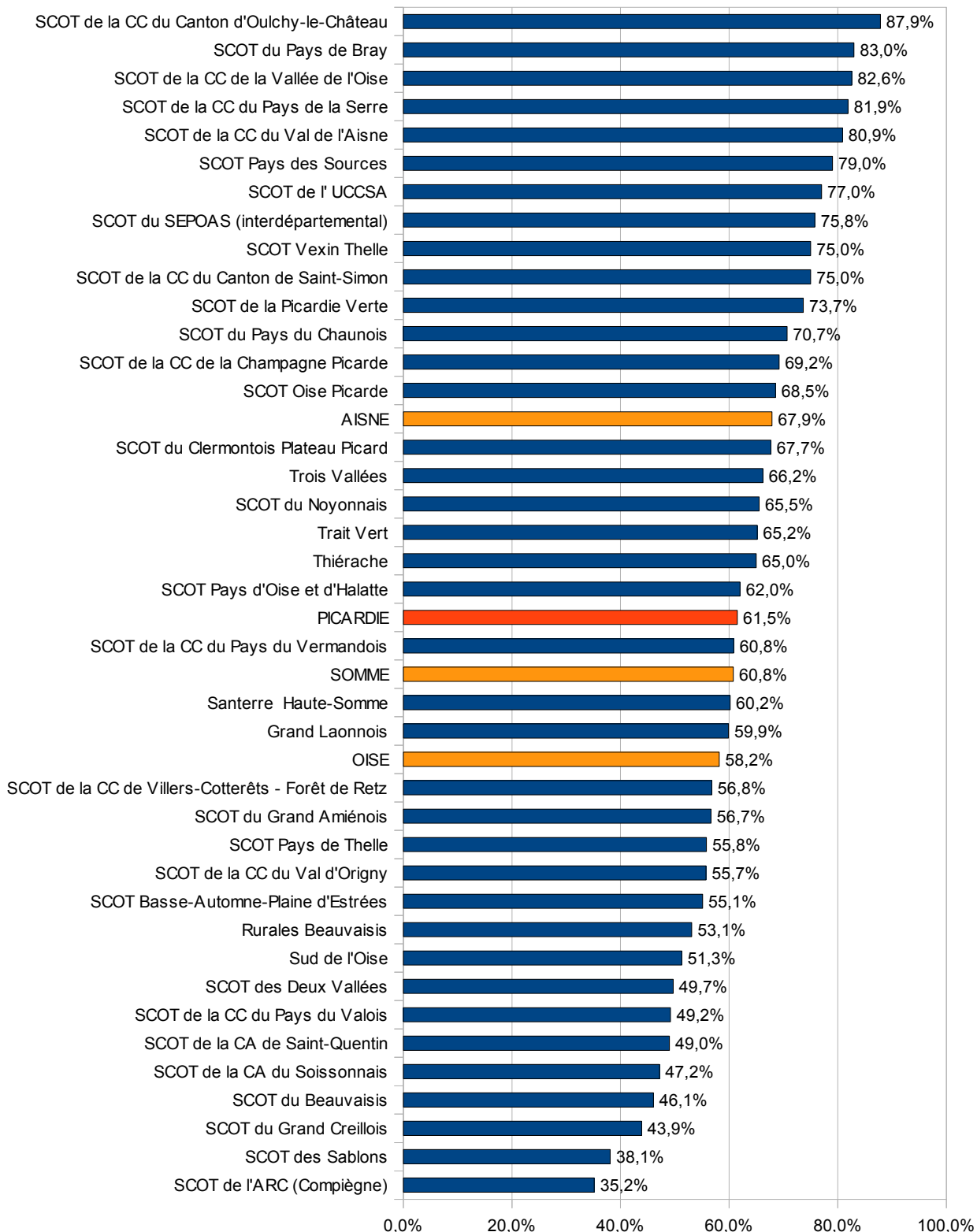


Valeurs de l'indicateur sur la région

Territoires	Individuel libre (1999-2008)	Individuel total (1999-2008)	Part de l'individuel libre
Autres communes	930	1 402	66,3%
AISNE	8 638	12 721	67,9%
SCOT de la CC de la Champagne Picarde	607	877	69,2%
SCOT de la CC du Pays de la Serre	344	420	81,9%
SCOT de la CC de la Vallée de l'Oise	294	356	82,6%
SCOT de la CC du Val d'Origny	34	61	55,7%
SCOT de la CA de Saint-Quentin	221	451	49,0%
SCOT de la CC du Pays du Vermandois	477	784	60,8%
SCOT de la CC du Canton de Saint-Simon	261	348	75,0%
SCOT du Pays du Chaunois	1 270	1 797	70,7%
SCOT de la CC du Val de l'Aisne	597	738	80,9%
SCOT de la CA du Soissonnais	476	1 009	47,2%
SCOT du SEPOAS (<i>interdépartemental</i>)	639	843	75,8%
SCOT de la CC de Villers-Cotterêts - Forêt de Retz	100	176	56,8%
SCOT de la CC du Canton d'Oulchy-le-Château	152	173	87,9%
SCOT de l' UCCSA	1 498	1 945	77,0%
Grand Laonnois	1 077	1 799	59,9%
Thiérache	915	1 408	65,0%
OISE	11 916	20 479	58,2%
SCOT du SEPOAS (<i>interdépartemental</i>)	639	843	75,8%
SCOT de la CC du Pays du Valois	812	1 650	49,2%
SCOT Pays de Thelle	796	1 426	55,8%
SCOT des Sablons	410	1 076	38,1%
SCOT Vexin Thelle	447	596	75,0%
SCOT du Pays de Bray	498	600	83,0%
SCOT du Beauvaisis	561	1 218	46,1%
SCOT du Clermontois Plateau Picard	1 159	1 712	67,7%
SCOT du Grand Creillois	416	948	43,9%
SCOT Pays d'Oise et d'Halatte	516	832	62,0%
SCOT Basse-Automne-Plaine d'Estrées	464	842	55,1%
SCOT de l'ARC (Compiègne)	364	1 035	35,2%
SCOT des Deux Vallées	330	664	49,7%
SCOT du Noyonnais	702	1 071	65,5%
SCOT Pays des Sources	754	954	79,0%
SCOT Oise Picarde	717	1 046	68,5%
SCOT de la Picardie Verte	1 002	1 360	73,7%
Rurales Beauvaisis	291	548	53,1%
Sud de l'Oise	885	1 726	51,3%
SOMME	10 629	17 494	60,8%
SCOT du Grand Amiénois	5 000	8 823	56,7%
Santerre Haute-Somme	1 004	1 668	60,2%
Trait Vert	1 073	1 646	65,2%
Trois Vallées	3 090	4 666	66,2%
PICARDIE	31 183	50 694	61,5%

INSEE, ZAUER 1999	Individuel libre (1999-2008)	Individuel total (1999-2008)	Part de l'individuel libre
Pôles urbains	3 249	8 741	37,2%
Communes périurbaines monopolarisées	12 488	19 876	62,8%
Communes multipolarisées	5 746	7 911	72,6%
Pôles d'emploi de l'espace rural	1 008	2 452	41,1%
Couronne d'un pôle d'emploi de l'espace rural	226	301	75,1%
Autres communes de l'espace à dominante rurale	8 466	11 413	74,2%

Part de l'individuel libre dans la construction de logements individuels (période 1999-2008)



Comparaison avec d'autres sources

SITADEL, de toutes les sources donnant des informations sur la production de logements (INSEE, FILOCOM, fichiers fonciers notamment), est la seule à donner des précisions sur le type de procédure d'urbanisme correspondant aux logements produits.

Éléments d'analyse

Sur la décennie 1999-2008, 62% des logements individuels construits en Picardie l'ont été hors de tout procédure d'urbanisme. Ce taux est du même ordre de grandeur dans la Somme (61%), inférieur dans l'Oise (58%) et bien plus important dans l'Aisne (68%).

À partir de 2003, la part de l'individuel libre dans la construction de logements individuels est en baisse à l'échelle de la région et des trois départements. Cela intervient dans un contexte général de reprise de la construction de logement, et notamment de logement individuel. Le nombre de logements individuels hors procédure a donc moins progressé que le nombre de logements individuels réalisés dans le cadre de procédures (lotissement, AFU, ZAC) et d'opérations groupées.

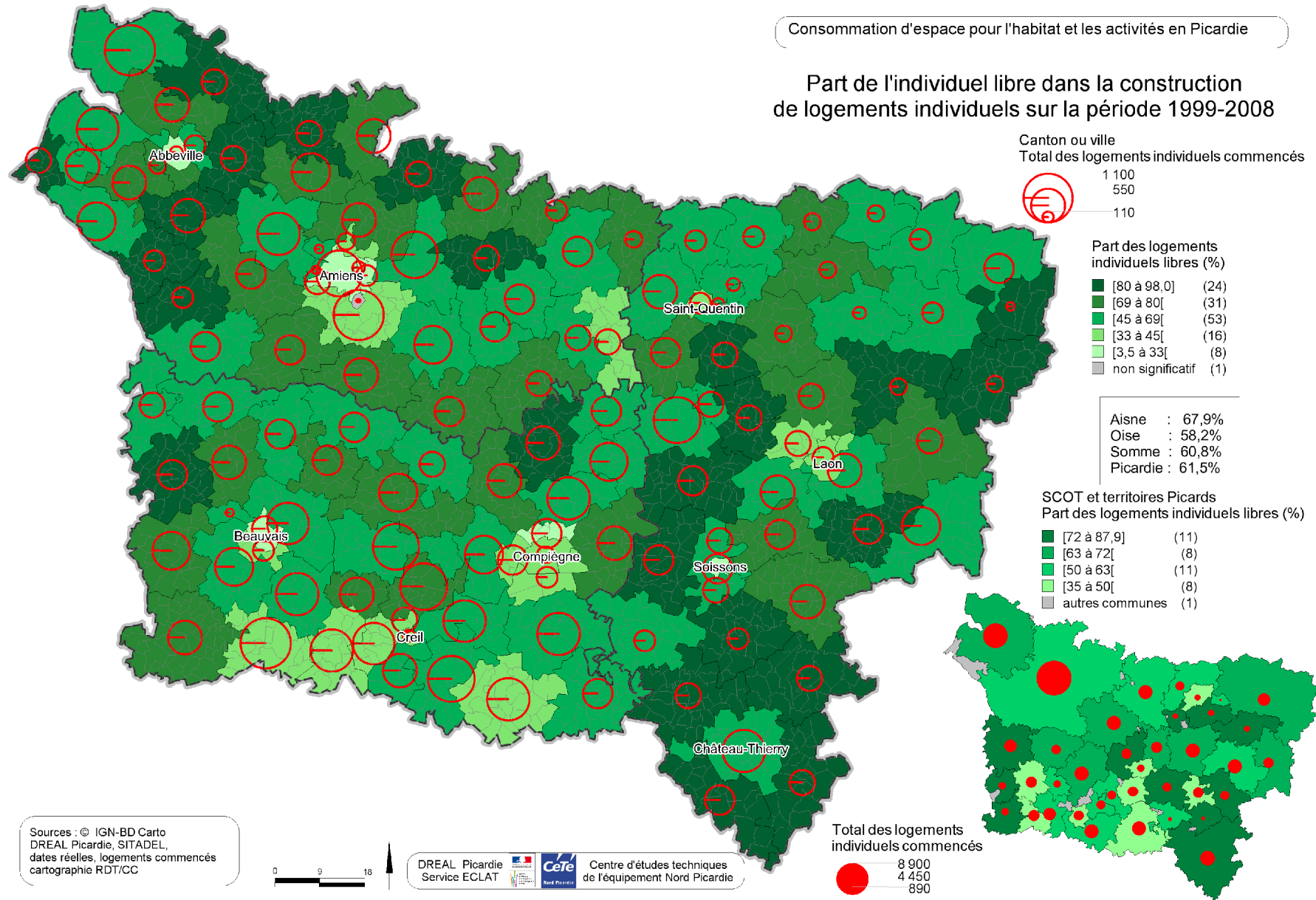
L'Aisne se distingue cependant avec une baisse de la part de l'individuel libre amorcée dès 2001 et une stagnation autour de 65% à partir de 2004, ce qui signifie que, contrairement aux deux autres départements, les logements individuels construits hors procédure ont progressé dans la même proportion que l'individuel avec procédure et l'individuel groupé.

La Somme affiche la plus grande variation de l'indicateur sur la période 1999-2008. Alors que le département affichait une part de l'individuel libre supérieure à 70% avant 2003, cette part rejoint celle de l'Oise, à un peu plus de 50%, sur la période 2006-2008.

Sans surprise, l'individuel libre est moins présent dans les villes principales et les cantons qui leur sont directement voisins. C'est le cas à Amiens, Abbeville, Saint-Quentin, Laon, Soissons, Beauvais et Compiègne, ainsi que sur quelques cantons de l'Oise sous influence francilienne. L'individuel libre est en revanche prédominant (plus de 80% de l'individuel produit) sur trois espaces marqués : dans la Somme, sur un espace en retrait du littoral, après Abbeville ; dans l'Aisne, sur une partie sud-est de la Thiérache et autour de Château-Thierry. Ce dernier espace ne se distingue pas au niveau régional, contrairement aux deux autres, par d'autres indicateurs relatifs au développement résidentiel, comme la part de logements individuels dans la construction de logements (indicateur 6a) et la densité des logements individuels construits (indicateur 6c).

Si l'on croise le volume de logements individuels libres construits et la part qu'ils représentent dans la construction de logements individuels, on peut mettre en évidence les territoires qui présentent un enjeu particulier en matière d'encadrement de la production de logements individuels par la planification et la promotion de l'urbanisme opérationnel. Il s'agit en premier lieu du SCOT du Grand Amiénois qui, s'il affiche une part de logements individuels libres relativement modérée (56,7% contre 60,8% pour le département de la Somme), représente à lui seul 16,5% de l'individuel libre produit en région sur la période 1999-2008. On peut ensuite distinguer les territoires qui produisent un volume significatif d'individuel libre (plus de 900 logements sur la période) et pour lesquels l'individuel libre constitue une forme de développement résidentiel prépondérante (plus de 65% des logements individuels). On trouve alors, par enjeu décroissant : le territoire des Trois Vallées, le SCOT de l'UCCSA, le SCOT du Pays du Chaunois, le SCOT de la Picardie Verte, le SCOT du Clermontois Plateau Picard, le territoire du Trait Vert et celui de la Thiérache. Ces territoires représentent un tiers des logements individuels libres produits en Picardie. Y favoriser le développement d'autres formes de production du logement individuel (lotissement, opérations groupées) serait ainsi susceptible d'avoir un impact significatif sur la consommation d'espace.

Part de l'individuel libre dans la construction de logements individuels sur la période 1999-2008



Sources : © IGN-BD Carto
DREAL Picardie, SITADEL,
dates réelles, logements commencés
cartographie RDT/CC



DREAL Picardie
Service ECLAT

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