

QUEL EST LE POIDS DE LA RESTRUCTURATION DU PARC ANCIEN SUR L'OFFRE TOTALE DE LOGEMENTS ?



EXTENSION NATIONALE D'UNE ÉTUDE LOCALE

- Première étude réalisée pour la Métropole européenne de Lille (MEL) qui souhaitait évaluer son dispositif de permis de diviser mis en place en 2019
- Méthode construite à partir des Fichiers fonciers et consolidée suite à des retours terrains et au croisement avec Sitadel
- Échanges méthodologiques avec le SDES qui travaillait sur la même thématique dans le cadre de sa publication sur les besoins en logement
- Après l'extension nationale de la méthode, les données ont été testées par d'autres territoires

MÉTHODOLOGIE

Étape 1:

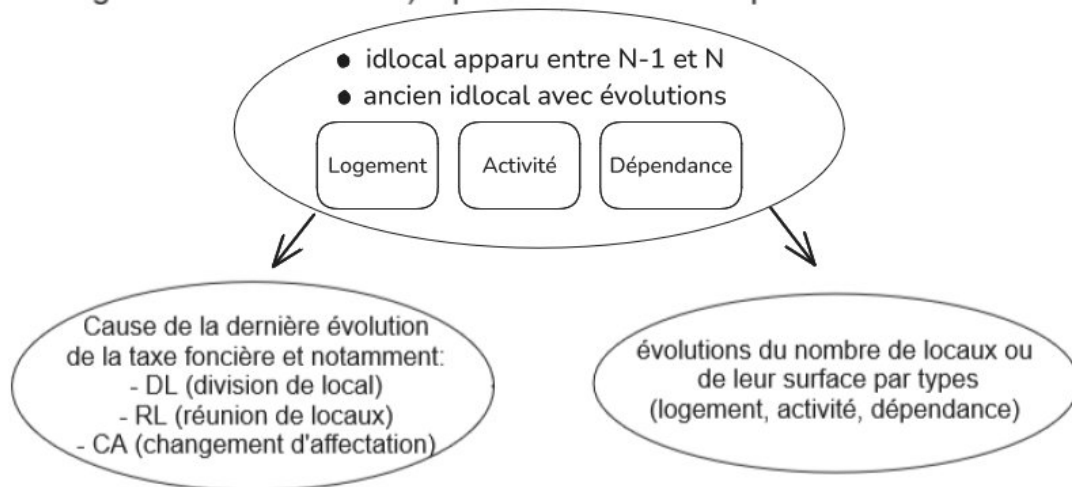
Repérage des évolutions entre deux millésimes consécutifs dans du bâti ancien

Apparition / disparition / évolution d'idlocal



Étape 2:

Caractérisation plus précise des phénomènes de restructuration (division, réunion, changement de destination) à partir de données disponibles à l'échelle du local



UN PARTI PRIS...

- Seules les restructurations conduisant à une évolution du nombre de logements ont été conservées

ET DES LIMITES...

- Les données foncières ne sont pas toujours actualisées pouvant conduire à un classement inexact ou une prise en compte du phénomène plusieurs années après la restructuration
- La frontière entre restructuration et construction neuve est parfois floue : réhabilitation lourde, extension neuve...

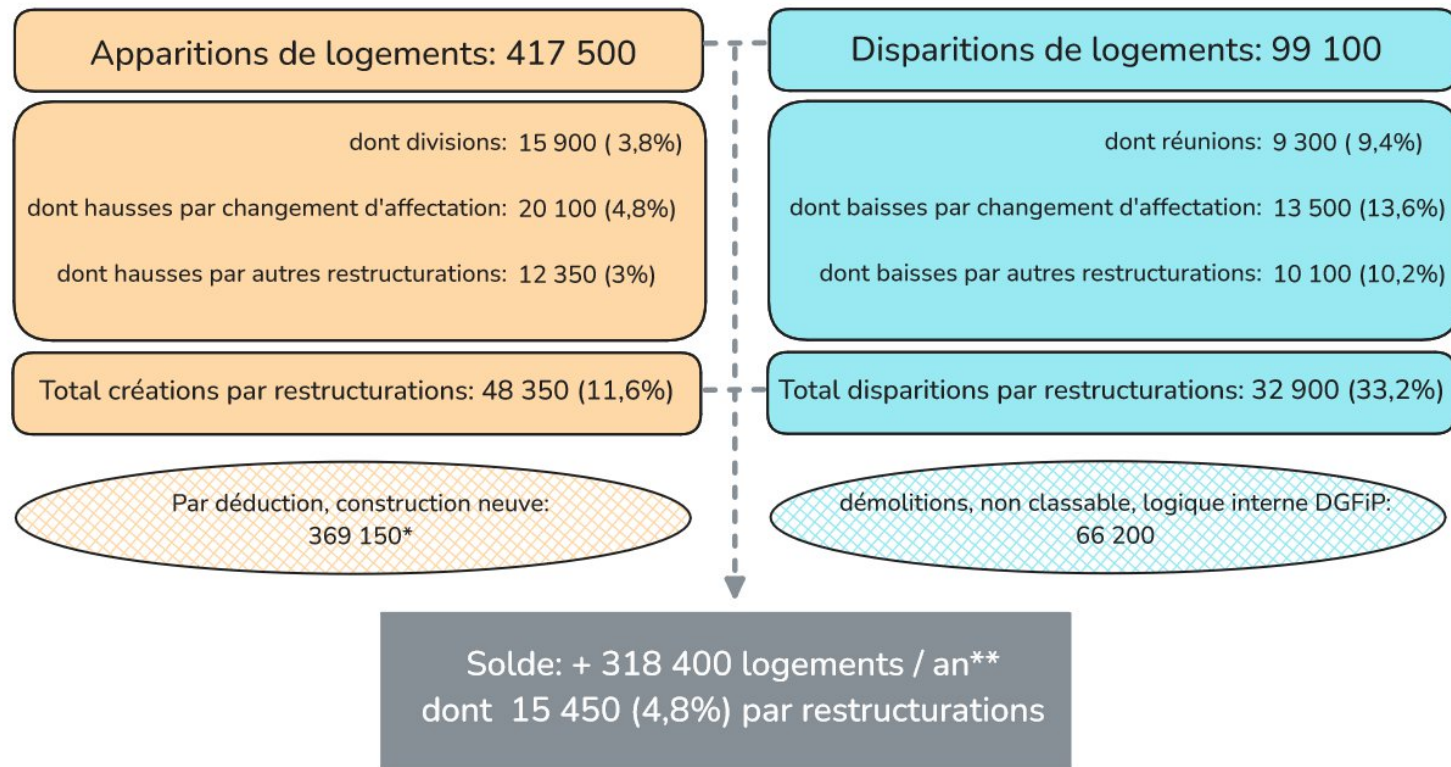
MAIS DES RÉSULTATS SUFFISAMMENT ROBUSTES POUR...

- Évaluer la pertinence d'un zonage soumis à autorisation de diviser
- Intégrer un volet « restructuration » dans la mesure des besoins en logement à l'échelle d'un territoire
- Venir en complément de repérages des locations de courte durée ou encore du parc indigne...

RÉSULTATS NATIONAUX

Le poids des restructurations du parc ancien dans les apparitions et disparitions de logements:
Moyenne annuelle pour la période 2018-2024 (France dont DROM)

Source: Fichiers fonciers 2018 à 2024, DGFIP / Traitement: Cerema



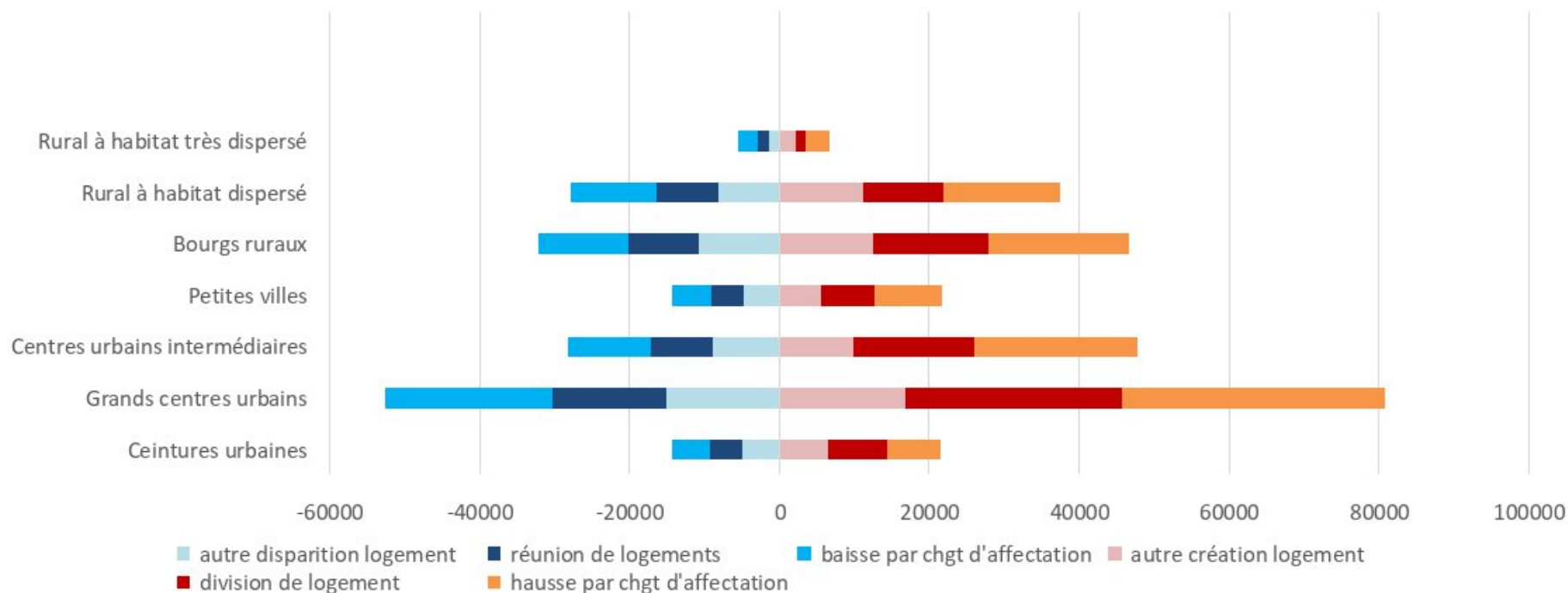
* Pour comparaison: moyenne annuelle de 376 317 mises en chantier dont les logements en résidence (pour personnes âgées, étudiants, touristes) entre 2018 et 2023, SDES <https://www.insee.fr/fr/statistiques/2015606>

** Pour comparaison: moyenne annuelle de + 325 150 logements entre 2018 et 2024, INSEE <https://www.insee.fr/fr/statistiques/serie/001791241>

DÉTAILS PAR NIVEAU DE DENSITÉ DES COMMUNES

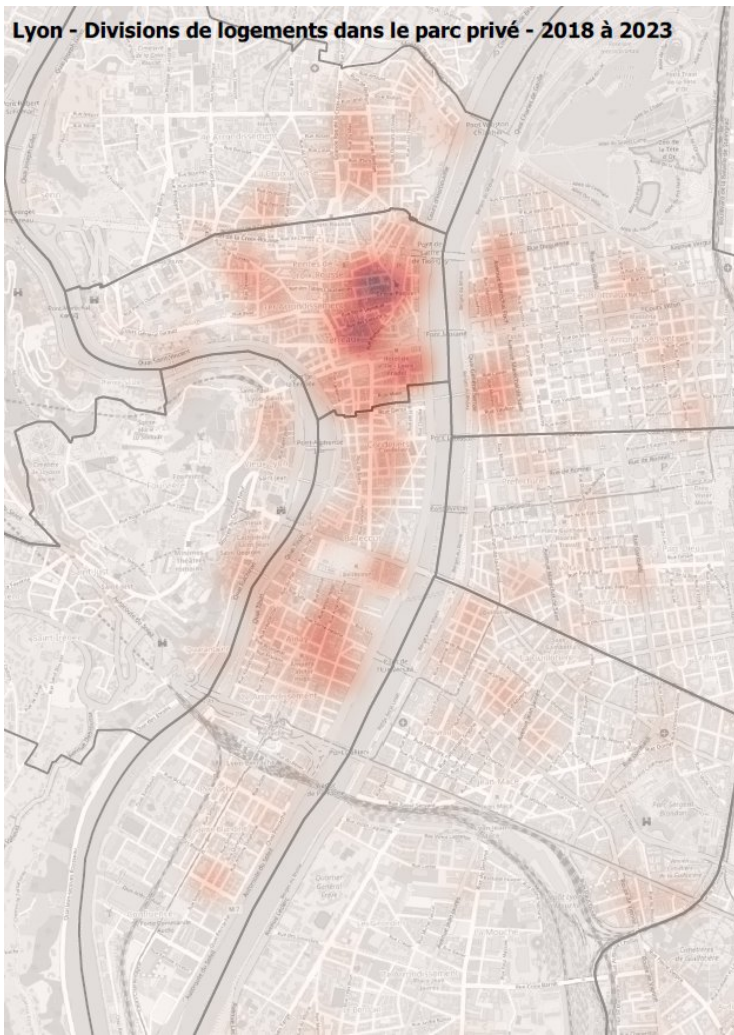
Répartition des restructurations selon la grille communale des densités de l'Insee pour la période
2018 - 2024 en France métropolitaine

Source: Fichiers fonciers 2018-2024

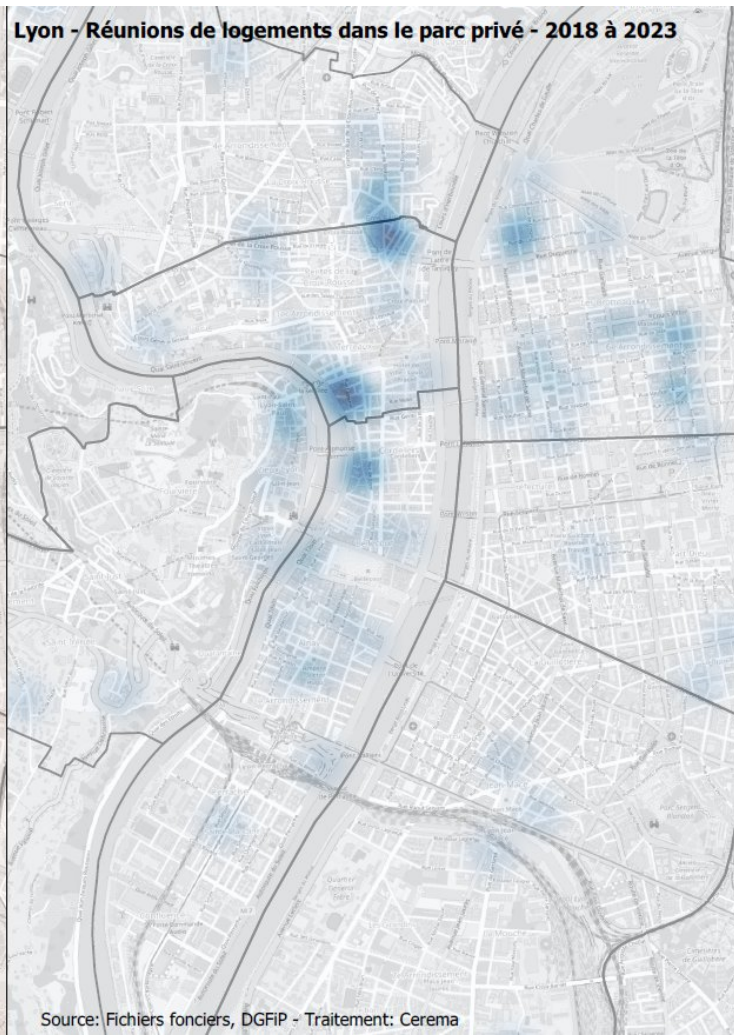


DES DONNÉES À L'ADRESSE

Lyon - Divisions de logements dans le parc privé - 2018 à 2023



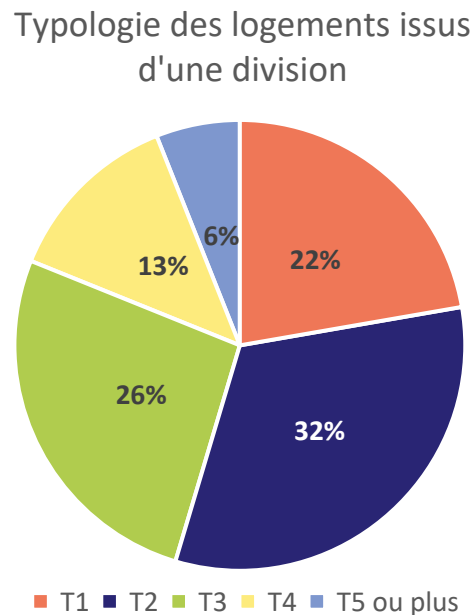
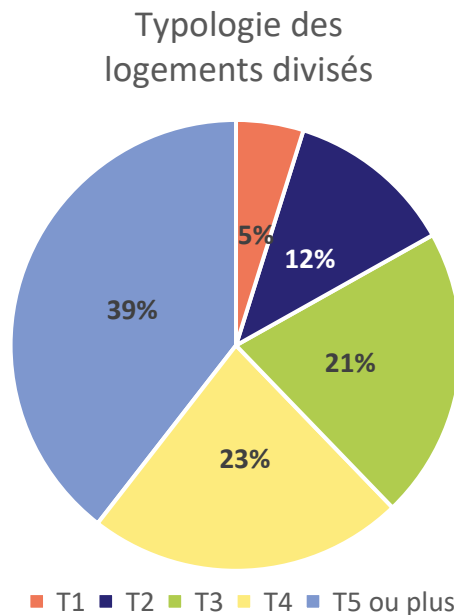
Lyon - Réunions de logements dans le parc privé - 2018 à 2023



Source: Fichiers fonciers, DGFIP - Traitement: Cerema

ZOOM SUR LA DIVISION : CARACTÉRISTIQUES DES LOGEMENTS

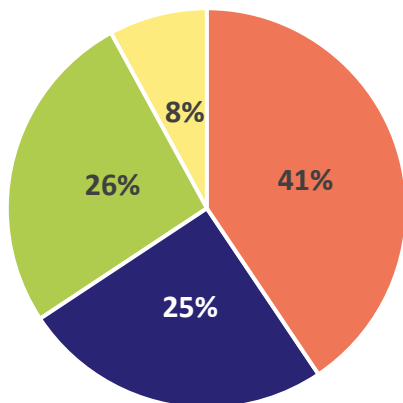
- 8 logements divisés sur 10 datent d'avant 1975 et les 2/3 sont des maisons



- Surfaces habitables médianes :
 - Logements divisés : 98m²
 - Logements issus d'une division : 51m²

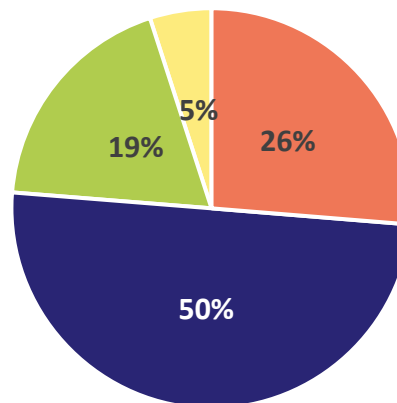
ZOOM SUR LA DIVISION : STATUTS D'OCCUPATION

Statuts d'occupation deux ans
avant la division



■ Propriétaires occupants ■ Locations
■ Vacants ■ Autre ou non renseigné

Statuts d'occupation deux ans
après la division



■ Propriétaires occupants ■ Locations
■ Vacants ■ Autre ou non renseigné

- **7% des logements divisés étaient vacants depuis plus de 5 ans** contre 2% pour l'ensemble du territoire national
- Dans 17% des bâtiments divisés, cohabitation entre propriété occupante et autre statut d'occupation (location, logé à titre gratuit, meublé)

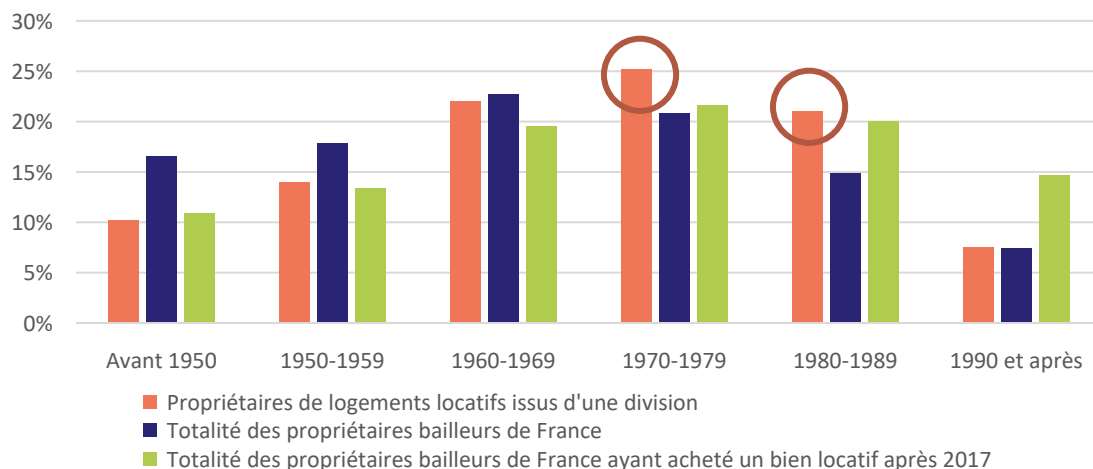
ZOOM SUR LA DIVISION : CARACTÉRISTIQUES DES PROPRIÉTAIRES

- **23% des logements issus d'une division appartiennent à une SCI** (contre 6% pour l'ensemble des logements de France métropolitaine et 10% pour l'ensemble du parc locatif)

Concernant les propriétaires personnes physiques :

- **Un ancrage local** : 45% des logements issus d'une division et mis en location ont un propriétaire bailleur résidant dans la même commune (contre 31% pour l'ensemble du parc locatif français appartenant à des particuliers)
- **Davantage de propriétaires nés durant les décennies 1970 et 1980** par rapport à l'ensemble des propriétaires et à l'ensemble des PB

Propriétaires de logements locatifs issus d'une division

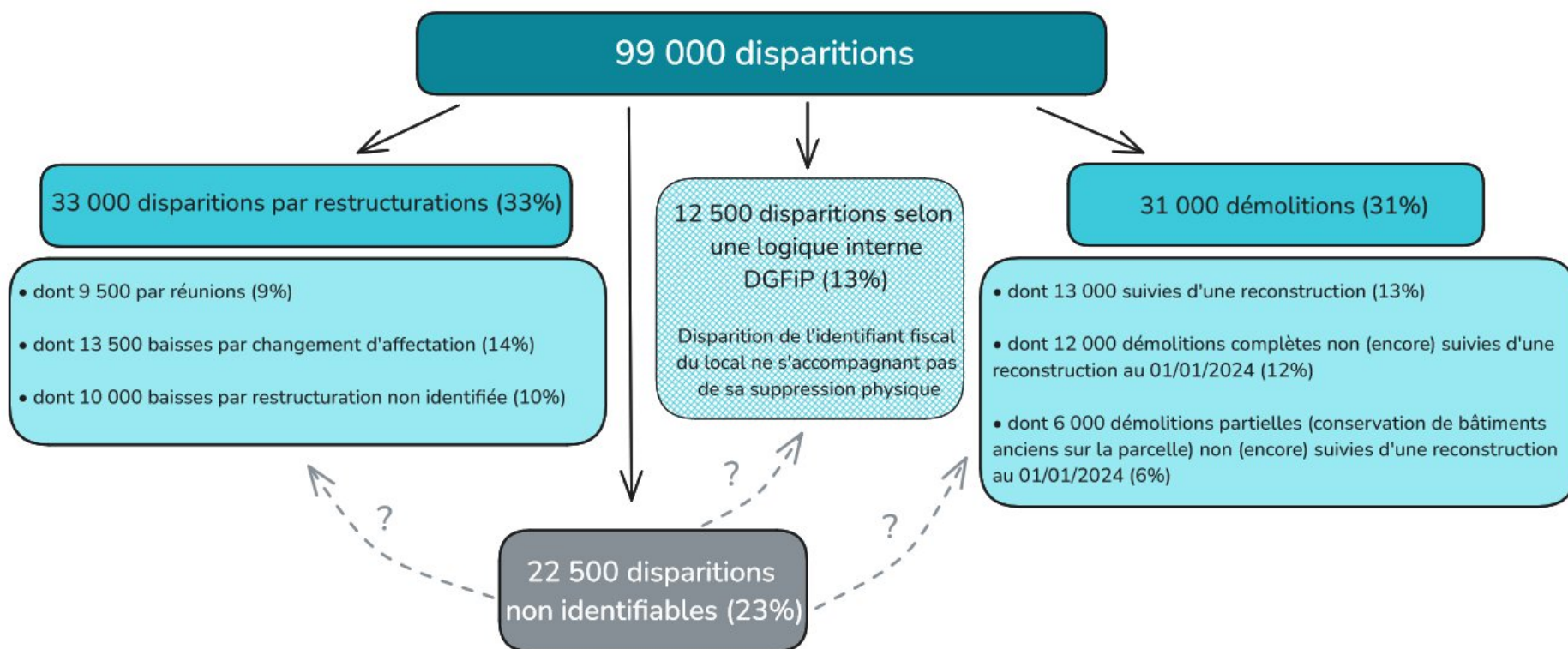


PROLONGATION DE L'ANALYSE AVEC UNE BASE DES LOGEMENTS DISPARUS

Les disparitions de logements fiscaux: quelles causes?

Moyenne annuelle pour la période 2018-2024 (France dont DROM)

Source: Fichiers fonciers 2018 à 2024, DGFIP / Traitement: Cerema



QUELQUES ÉLÉMENTS SUR LES DÉMOLITIONS

- **Que démolit-on ?**

- Surreprésentation du parc des 30 glorieuses (41% des logements détruits alors qu'ils représentent 22% du parc national)
- 47% des logements démolis identifiés appartiennent à un organisme de logement social, une collectivité territoriale ou une SEM/SPLA.

- **Que reconstruit-on lorsque l'on rase un logement ?**

- En moyenne, on construit 4,1m² de surface habitable lorsque l'on détruit 1m² habitable mais on constate des situations très différentes selon la localisation et le type de propriétaire
- La surface habitable médiane des logements construits après démolition est de 88m² mais varie selon le niveau de densité des communes