

N°



→ TRAVAUX



Les dynamiques territoriales de la construction 1990/2004

JEAN-CLAUDE BONTRON



Les dynamiques territoriales de la construction 1990/2004

JEAN-CLAUDE BONTRON

Collection TRAVAUX

Dirigée par Sylvie Esparre

Comité de pilotage : Sylvie Esparre, Stéphane Cordobès,
Philippe Matheron, Muriel Thoin

Dans la même collection :

n°1 - Logistique et territoire

n°2 - Une région de projets : l'avenir de Paris

n°3 - Les villes moyennes françaises

n°4 - Evaluation et territoires

n°5 - Les métropoles régionales
intermédiaires en France :
quelle attractivité ?

Cet ouvrage, coordonné par Jean-Claude BONTRON, est issu d'une étude intitulée *Bilan localisé de construction de logements et de locaux d'activités entre 1990 et 2004* réalisée en 2006 pour la DIACT par Jean-Claude BONTRON (SEGESA) et Bruno ROUDIER (EDATER). Les traitements statistiques et cartographiques ont été réalisés par Romain BONNAL (EDATER).

Sommaire

| | |
|------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Introduction | 3 |
| 1_ Enjeux et méthodologie de l'étude | 6 |
| 1_ Les enjeux de l'étude | |
| 2_ La méthodologie mise en œuvre | |
| 2_ Le contexte : politiques et dynamiques globales de la construction | 16 |
| 1_ Quelques rappels sur l'histoire de la politique du logement | |
| 2_ Un déclin de la construction amorcé en 1975 | |
| 3_ Une rupture de la tendance actuelle | |
| 3_ Les nouveaux territoires de la construction de logements | 26 |
| 1_ Construction de logements et types d'espaces des ZAU | |
| 2_ Construction neuve et niveaux de l'armature urbaine | |
| 3_ Les dynamiques de la construction des logements sur le territoire métropolitain | |

| | | |
|----|--------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 4_ | Les dynamiques territoriales de la construction non résidentielle | 38 |
| | 1_ Locaux d'activités et types d'espaces | |
| | 2_ Aspect contrasté des dynamiques territoriales non résidentielles | |
| 5_ | Construction neuve et espaces spécifiques | 46 |
| | 1_ La construction neuve dans les divers types d'espaces ruraux | |
| | 2_ Dynamiques de la construction sur les littoraux et en montagne | |
| | 3_ Dynamiques de la construction dans les zones de revitalisation rurale | |
| 6_ | Construction neuve et prospective territoriale | 62 |
| | 1_ Comment interpréter ces mouvements ? | |
| | 2_ Quelles perspectives pour le futur ? | |
| | Annexes | 70 |
| | Liste des métropoles retenues | |
| | Bibliographie | |

1-

Enjeux et méthodologie de l'étude

1_ Les enjeux de l'étude

Différentes études ont été engagées sous l'égide de la DIACT pour enrichir la prospective territoriale. Cette étude sur la localisation des constructions neuves en France en fait partie. L'une des hypothèses de ce travail est que la construction, en mettant en lumière l'attractivité de certains types d'espaces, révèle des dynamiques sociales et territoriales plus globales qui sont à l'œuvre, aujourd'hui et pour le futur. Elle renseigne ainsi sur l'impact des nouvelles tendances relatives à la démographie, aux choix résidentiels, à la localisation des activités économiques et des infrastructures productives. Aussi ce travail vise-t-il deux objectifs :

Dresser un bilan rétrospectif des dynamiques de la construction en France

Cette étude a pour première ambition de dresser un bilan localisé du mouvement de construction en France métropolitaine durant les quinze dernières années (de 1990 à 2004), pour les logements d'une part, pour les locaux affectés aux activités économiques d'autre part. Ce bilan est établi à un niveau territorial assez fin, la commune ou des ensembles homogènes

de communes, de manière à bien mettre en évidence les logiques sous-jacentes et leurs effets, en relation avec les mutations économiques et les initiatives d'aménagement du territoire. La vision n'est pas uniquement statique, mais se veut au contraire dynamique en raison de l'intérêt porté aux flux de construction et non aux seuls stocks.

Dégager des tendances et des enseignements pour mieux éclairer et comprendre les évolutions possibles pour le futur

Les enseignements à dégager sur ce plan sont de deux ordres :

Les tendances générales

Il s'agit de comprendre selon quels rythmes tendanciels évoluent les flux de construction. Observe-t-on des ruptures (pics ou creux) importantes ou, au contraire, y a-t-il une progression des flux de type « linéaire », sans à-coups majeurs ? Y a-t-il des inversions de tendances, anciennes ou récentes ? Comment peut-on les expliquer ?

Leur déclinaison territoriale

Ce bilan étant localisé, il doit révéler, à l'échelle de la France métropolitaine, la géographie des nouvelles dynamiques de construction. L'attractivité de certaines parties du territoire national, constatée dans le passé, se confirme-t-elle ? Voit-on apparaître de nouvelles tendances dans la dynamique des territoires ? Quels sont les rapports entre construction résidentielle et non résidentielle ?

Au-delà de la cartographie, cette analyse territorialisée du bilan de la construction est effectuée à partir de quatre grands « référentiels géographiques » : le gradient d'urbanisation, les niveaux de l'armature urbaine, les espaces spécifiques (littoral, montagne), les zones de revitalisation rurale. Ces choix ont été validés par la DIACT et les zonages retenus sont définis plus loin.

2_ La méthodologie mise en œuvre

Plusieurs sources étaient susceptibles d'alimenter cette réflexion : les recensements de population et l'enquête « Logement » de l'INSEE, les ventes immobilières, l'activité du bâtiment, ...¹. En accord avec la DIACT, les données de SITADEL relatives aux permis de construire disponibles à un niveau fin et actualisées trimestriellement ont été retenues.

Le choix de l'observation des autorisations de construire

Le ministère en charge du logement et de la construction suit depuis 1972 l'activité de

construction neuve sur le territoire à partir des différentes opérations qui accompagnent la délivrance et le suivi des permis de construire. Ce dispositif statistique a été modifié à plusieurs reprises dans le temps. D'abord appelé SIROCO, il a été remplacé par SICLONE en 1986 puis par SITADEL (pour Système d'information et de traitement automatisé des données élémentaires sur les logements et les locaux) en 1998.

Les modifications apportées à ce nouvel outil de gestion des données portant sur les permis de construire ont été justifiées par la nécessité de s'adapter aux définitions et nomenclatures européennes relatives à la construction et surtout afin d'être plus fidèle à la réalité de la construction neuve. La donnée précisément retenue dans les analyses qui suivent est celle des autorisations de construire².

Rappelons que la vie d'un projet immobilier et son suivi statistique font l'objet de 3 grandes étapes : l'autorisation administrative, la déclaration d'ouverture de chantier et la déclaration d'achèvement.

Les étapes du permis de construire

- l'autorisation de construire, délivrée avec avis favorable par l'autorité compétente (mairie ou Direction départementale de l'Équipement), après que celle-ci se soit assurée que le projet n'est pas contraire aux règles d'urbanisme et à des servitudes d'intérêt général,
 - la déclaration d'ouverture de chantier (DOT) établie par le maître d'ouvrage. Lorsque, dans le cadre d'un projet immobilier important, ne sont lancées que certaines tranches de celui-ci, les mises en chantier comptabilisées concernent uniquement les logements (ou surfaces non résidentielles) afférentes aux tranches lancées,
 - la déclaration d'achèvement des travaux (DAT) établie par le maître d'ouvrage lorsque les travaux sont achevés.
- Ces différents événements peuvent aussi faire l'objet d'annulations ou de modifications.
-

1 - Cf Banque de France, Enquêtes mensuelles de conjoncture.

2 - Les données ont été acquises par l'Observatoire des territoires de la DIACT qui les a mises à disposition d'EDATER/SEGESA dans le cadre spécifique de cette étude.

Plusieurs précisions doivent être apportées quant à ce choix :

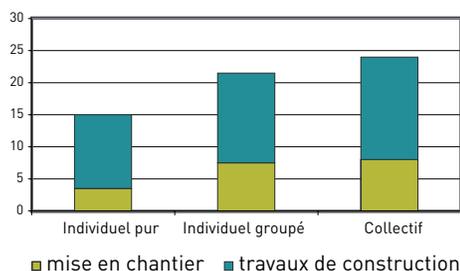
→ si la majeure partie des permis de construire accordés chaque année concerne la construction neuve, rappelons que ces derniers peuvent aussi concerner des travaux d'extension de bâtiments existants dès lors qu'ils comportent une surface hors œuvre supplémentaire. Ce constat explique le chiffre parfois modeste des surfaces autorisées ou commencées pour différentes catégories de bâtiment ou dans certaines communes. Nous avons donc souvent privilégié les superficies construites plutôt que le nombre de permis ;

→ notons que toutes les autorisations de construire ne sont pas suivies de mises en chantier effectives. Un certain nombre de projets autorisés sont chaque année abandonnés selon un taux qui varie en fonction de la conjoncture du marché immobilier et plus globalement de la conjoncture économique. Mais il est en définitive relativement faible au total (de l'ordre de 5%), si bien que la donnée est très représentative de la réalité de la construction sur de longues périodes ;

→ il peut s'écouler de quelques mois à plusieurs années entre une autorisation de construire et une mise en chantier effective. Ce délai est en outre extrêmement variable selon la nature des bâtiments construits et selon les régions³ ;

Graphique n°1 : Délais moyens de réalisation en mois selon le type de construction

Source : MTETM/SESP, Sitadel



Champ : permis autorisés en 2000 et achevés avant fin 2004, hors logements en résidence

→ un tiers environ des logements qui ont obtenu un permis de construire en 2000, a été terminé un an plus tard. La durée entre l'autorisation de construire et la déclaration d'achèvement des travaux diffère selon le type de projet de construction (maison individuelle en secteur diffus, maisons individuelles groupées ou logements en immeuble collectif), la taille du chantier et le maître d'ouvrage. Elle varie aussi selon les contraintes de production du secteur construction.

En définitive, pour des analyses sur une longue période intégrant une dimension prospective (comme c'est le cas dans cette étude), la prise en compte des autorisations de construire nous a semblé judicieuse. L'évolution des volumes d'autorisations correspond bien à des démarches d'anticipation et à un engagement dans une dynamique de projet à moyen terme. Les délais entre autorisation et mise en chantier, comme le taux d'abandon, se trouvent aussi lissés sur la période étudiée.

Au niveau des statistiques de la construction, il est d'usage, pour le secteur du logement, de privilégier les logements ordinaires et d'exclure par conséquent l'habitat en résidence et l'habitat communautaire (foyers étudiants, résidences, hôtels, ...). C'est ce que nous avons fait.

Pour les locaux non résidentiels, qui comportent cependant les hôtels et des formes collectives d'hébergement, SITADEL identifie 14 catégories. Toutes ne sont pas significatives pour cette étude, et elles auraient complexifié l'analyse si elles avaient toutes été conservées. Elles ont donc été regroupées en 5 catégories principales (locaux agricoles, bureaux, commerces, locaux industriels et autres). Les regroupements effectués sont ceux habituellement utilisés par le ministère de l'Équipement dans ses propres travaux.

3- Voir Virginie Christel « La durée de construction des logements neufs », SESP en bref, septembre 2005.

Les 14 catégories de constructions non résidentielles suivies dans SITADEL

- 1 - bureaux
- 2 - commerces
- 3 - bâtiments industriels
- 4 - stockage non agricole
- 5 - stockage agricole
- 6 - construction agricole hors stockage
- 7 - aires de stationnement
- 8 - équipements collectifs en transport
- 9 - équipements collectifs en enseignement et recherche
- 10 - équipements collectifs en santé
- 11 - équipements collectifs en hygiène et action sociale (hors hébergement)
- 12 - équipements collectifs en culture et loisirs
- 13 - hôtels, motels et autres locaux d'hébergement (dont foyers)
- 14 - ouvrages spéciaux.

Les données de SITADEL sur les permis de construire ont été croisées par ailleurs avec celles sur la démographie, issues des recensements de population.

Les référentiels géographiques

Les données recueillies ont été analysées et cartographiées par communes, selon deux référentiels principaux :

- le gradient d'urbanisation et les niveaux urbains ;
- des catégories spécifiques du territoire : le littoral, les zones de revitalisation rurale (ZRR).

Le gradient d'urbanisation du territoire

Il s'agit d'une typologie qui classe les communes en 7 types, élaborés à partir d'une combinaison de la classification INSEE des communes urbaines et rurales selon la définition traditionnelle et de celle des nouvelles aires urbaines ou ZAU⁴.

Le gradient d'urbanisation du territoire

Cette typologie couvre l'ensemble du territoire national et comporte :

- Type 1** les pôles urbains (3 100 communes),
- Type 2** les communes urbaines des couronnes périurbaines (1 058 communes),
- Type 3** les communes rurales des communes périurbaines (9 750 communes),
- Type 4** les petites villes des zones rurales (1 366 communes),
- Type 5** les communes urbaines des zones multipolarisées (430 communes),
- Type 6** les communes rurales des zones multipolarisées (3 692 communes),
- Type 7** les communes rurales isolées (17 169 communes).

Cette répartition (voir tableau n°1 ci-contre et carte n°1 page 12) fait ressortir à la fois le poids important des pôles urbains qui abritent 61% de la population dans 6% des communes, et l'étalement progressif des couronnes périurbaines qui intègrent de plus en plus de communes rurales dans de vastes aires urbaines, notamment autour des plus grandes métropoles (ces couronnes totalisent maintenant 20% de la population). Dans les campagnes, qui regroupent 18% de la population, les deux tiers des habitants vivent dans des petites communes « isolées », l'autre tiers dans des bourgs et petites villes (dont le seuil statistique se situe à partir de 2000 habitants agglomérés).

4- Zonage en aires urbaines établi par l'INSEE en 1997.

Tableau n°1 : Gradients d'urbanisation selon le croisement des 2 définitions INSEE
Zonage en aires urbaines (ZAU) et Communes rurales et urbaines

| ZAU CR/CU | Communes des Zones à dominante rurale | Communes attirées par plusieurs Aires urbaines | Communes des Aires urbaines mono-polarisées | |
|----------------------|------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|------------------------------------------------|----------------------------|
| | | | Communes périurbaines | Communes du Pôle urbain |
| Communes rurales | Communes rurales isolées | Communes rurales multipolarisées | Communes rurales périurbaines | |
| Communes urbaines | Communes appartenant à une petite ville | Communes urbaines multipolarisées | Communes urbaines périurbaines | Pôles urbains |

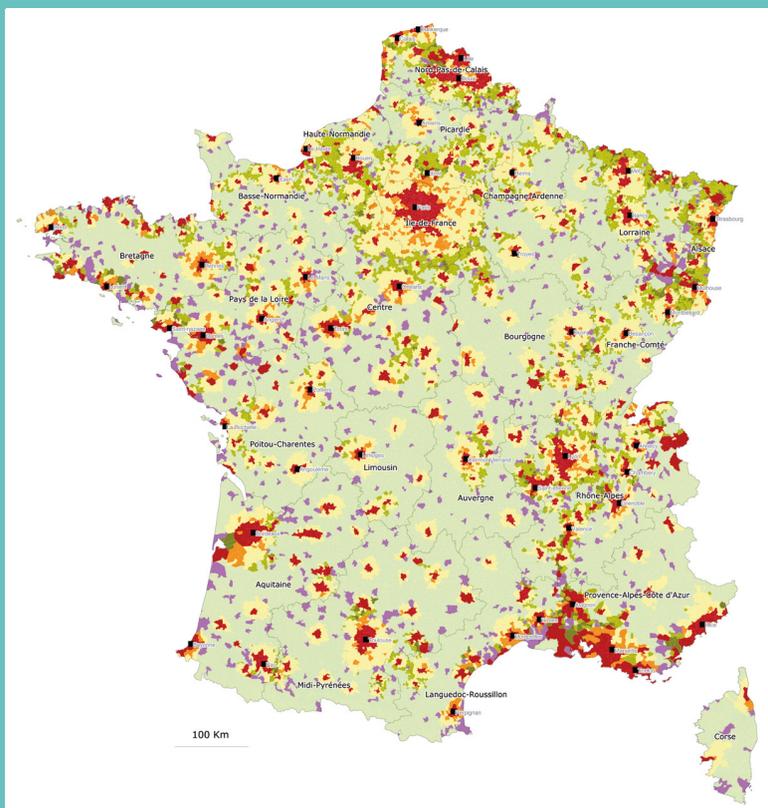
Tableau n°2 : Importance des différents types de communes selon le gradient d'urbanisation

Source : INSEE Recensement de 1999

| Gradient d'urbanisation | Nombre de communes | Part (en %) | Population sans double compte (RP99) | Part (en %) |
|--------------------------------------|-----------------------|-------------|-----------------------------------------------|----------------|
| Pôles urbains | 3 100 | 8,5% | 35 708 162 | 61,0% |
| Communes urbaines périurbaines | 1 058 | 2,9% | 3 535 839 | 6,0% |
| Communes rurales périurbaines | 9 750 | 26,7% | 5 808 900 | 9,9% |
| Communes urbaines multipolarisées | 430 | 1,2% | 1 060 364 | 1,8% |
| Communes rurales multipolarisées | 3 692 | 10,1% | 1 852 003 | 3,2% |
| Petites villes de l'espace rural | 1 366 | 3,7% | 3 892 145 | 6,7% |
| Communes rurales isolées | 17 169 | 46,9% | 6 660 982 | 11,4% |
| TOTAL | 36 565 | 100% | 58 518 395 | 100% |

Carte n°1 : Le gradient d'urbanisation

Source : SEGESA



- Pôle urbain (3100 communes)
- Commune urbaine péri-urbaine (1058 communes)
- Commune rurale péri-urbaine (9750 communes)
- Commune urbaine de petite ville (1366 communes)
- Commune urbaine multipolarisé (430 communes)
- Commune rurale multipolarisé (3692 communes)
- Commune rurale isolée (17169 communes)

- Limite de commune
- Limite de region

Les niveaux de l'armature urbaine

Une seconde partition des communes a été utilisée pour mieux identifier des dynamiques dans les divers niveaux de l'armature urbaine. Les villes ont été ainsi classées selon trois niveaux :

- les métropoles sont représentées par les unités urbaines de plus de 200 000 habitants et les capitales régionales n'atteignant pas ce seuil ;
- les villes moyennes sont les unités urbaines de plus de 30 000 habitants hors aires urbaines des « métropoles » retenues ci avant ;
- les petites villes sont les unités urbaines comprises entre 4 000 et 30 000 habitants, situées hors des aires urbaines des métropoles et des villes moyennes. Y ont été ajoutées les sous-préfectures de moins de 4 000 habitants.

Rappelons aussi que la dynamique de la construction est appréciée à travers les autorisations de construire délivrées ; aussi le vocable « construction » utilisé dans le texte doit-il être entendu avec cette réserve.

Les trois types de villes

Type 1 : les métropoles (37 pôles métropolitains et leurs couronnes, soit 469 unités urbaines et 6 471 communes),

Type 2 : les villes moyennes (128 villes et leurs couronnes, soit 324 unités urbaines et 4 691 communes),

Type 3 : les petites villes à fonction « rurale » (743 unités urbaines, 3 884 communes).

Voir listes en fin d'ouvrage

Ainsi définie, la France « des villes » regroupe 41% des communes et 83% de la population (au recensement de 1999). Les 37 métropoles et leurs aires d'attraction concentrent naturellement la majorité de cette population urbaine, mais chaque niveau urbain joue un rôle qui lui est propre dans l'animation économique et l'organisation des services sur le territoire.

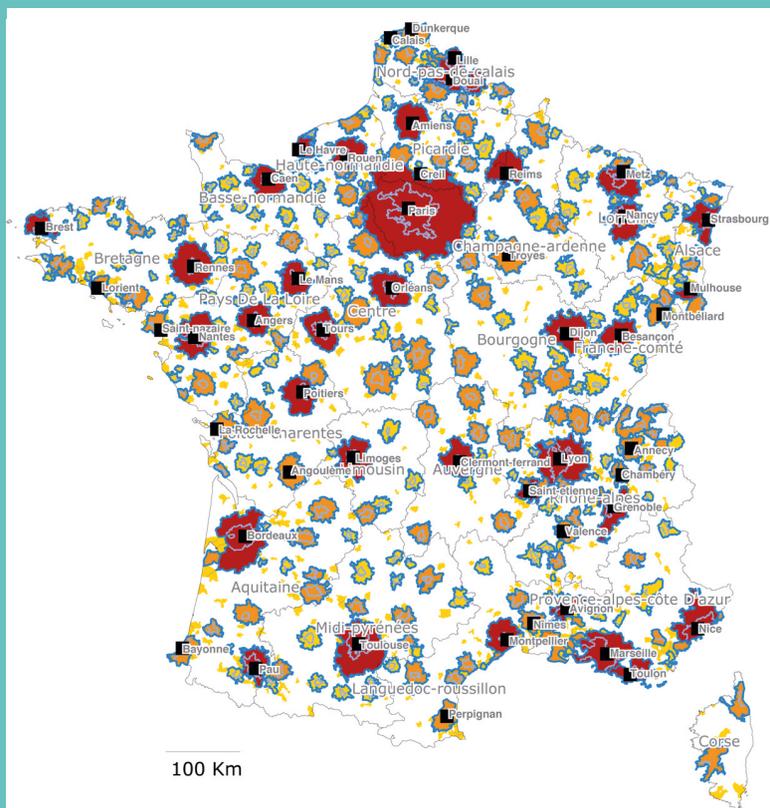
Tableau n°3 : L'armature urbaine française

Source : INSEE/EDATER/SEGESA

| Armature urbaine | Nombre de pôles ou villes | Nombre de communes | Part (en %) | Population sans double compte (RGP99) | Part (en %) |
|------------------|---------------------------|--------------------|-------------|---------------------------------------|-------------|
| Métropoles | 37 | 6 471 | 18 % | 29 675 908 | 51 % |
| Villes moyennes | 128 | 4 691 | 13 % | 11 223 903 | 19 % |
| Petites villes | 743 | 3 884 | 11 % | 7 712 026 | 13 % |
| Autres communes | | 21 519 | 58 % | 9 906 558 | 16 % |
| TOTAL | 1 995 | 36 565 | 100% | 58 518 395 | 100% |

Carte n°2 : L'armature urbaine dans le référentiel de l'étude

Source : INSEE



- Non retenus (459 Unités urbaines, 21 519 communes)
- Métropole (469 Unités urbaines, 6 471 communes)
- Ville moyenne (324 Unités urbaines, 4 691 communes)
- Petite ville (743 Unités urbaines, 38 884 communes)

- Limite d'unité urbaine
- Limite des pôles urbains
- Limite des aires urbaines
- Limite de région

Il convient de lire les analyses qui suivent en étant conscient des limites propres à toute exploitation de données statistiques d'une telle ampleur, reposant sur une source administrative. Ces limites ne remettent pas en cause les grandes tendances qui ont pu être dégagées, d'ailleurs confirmées par d'autres travaux (INSEE, ministère chargé de l'Équipement, ...), ainsi que par les experts associés aux réflexions prospectives mises en place par la DIACT.

2-

Le contexte :
politiques
et dynamiques
globales de
la construction

1_ Quelques rappels sur l'histoire de la politique du logement

Au sortir de la seconde guerre mondiale, la France a dû entreprendre un considérable effort de reconstruction en réparation des dommages subis. Mais l'évolution de la construction neuve des 50 dernières années est aussi - et d'abord - à rattacher aux besoins nés de la croissance démographique du pays (il a fallu loger 20 millions d'habitants supplémentaires) et de la nécessité d'améliorer le niveau qualitatif d'un parc vieillissant et inconfortable (en 1954, 38% des logements n'avaient pas l'eau courante). Elle a largement suivi les orientations des politiques publiques mises en place tout au long de cette période pour soutenir à la fois l'accession à la propriété, le développement du secteur locatif et le logement des catégories les plus défavorisées.

L'histoire de la politique du logement est émaillée de grands rapports et de lois, qui ont successivement abordé tous les aspects de l'action publique en faveur de l'urbanisme et de l'habitat : loi HLM (1949), Plans d'urbanisme Sudreau (1958), loi Vivien contre l'habitat insalubre (1970), rapport Barre/Nora (1975), loi Quilliot visant à améliorer les rapports locataires/bailleurs (1982), rapport Dubedout (1983), loi Méhaignerie tendant à favoriser l'investissement locatif et l'accession à la propriété de logements sociaux (1986), loi Mermaz (1989), loi Besson pour le logement des personnes défavorisées (1990), rapport Sueur « Demain la ville » (1998), loi Solidarité et renouvellement urbains (SRU) impliquant un quota de logements sociaux par localité (2000), loi Borloo pour la rénovation urbaine (2003)...

Cette volonté d'intervention s'est accompagnée de la mise en place d'instruments financiers et d'incitations fiscales spécifiques : création du Fonds national pour l'amélioration de l'habitat (FNAH) pour faciliter les investissements immobiliers, 1% patronal (1953), création de l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat - ANAH - (1971), prêts locatifs, prêts bonifiés et subventions, épargne logement (1981), prêt à taux zéro (1995), zonages des politiques de la ville en 1996 avec les zones franches urbaines, les zones urbaines sensibles...

Les politiques de l'urbanisme ont largement évolué et connu des revirements durant toute cette période. Mise en place de Zones à urbaniser en priorité (ZUP) en 1957 pour favoriser le logement locatif collectif ; puis aide à la personne avec des dispositifs qui favorisent l'accession à la propriété et le logement individuel (Chalandon 1969). A partir du VIIème Plan et surtout des années 80, l'accroissement quantitatif du parc cède la place à l'amélioration qualitative de l'existant. Enfin la lutte contre la ségrégation sociale par le logement devient une priorité affichée et s'engage la destruction des ensembles constitués dans les années de crise du logement⁵.

Outre les mesures fiscales visant à encourager l'accession à la propriété ou la mise sur le marché de logements locatifs, l'évolution de la construction est aussi liée au revenu disponible des ménages et aux taux des crédits immobiliers (bas dans la période étudiée)⁶. Il est clair que tous ces éléments doivent être pris en considération pour interpréter les données de l'étude et la replacer dans un contexte plus large.

Les dispositifs de la période considérée (1990-2004)

Plusieurs dispositifs ont été mis en place et ont joué un rôle important sur les flux de construction en raison des dates butoir permettant d'en bénéficier. Ce sont successivement :

- l'amortissement « Périssol » entré en vigueur en 1996, les permis de construire devant avoir été délivrés avant le 1er janvier 1999 ;
- le conventionnement « Besson » qui a joué du 1er janvier 1999 au 2 avril 2003 ;
- plus récemment le dispositif « de Robien », dont la totalité des effets n'est pas encore enregistrée⁷.

2. Un déclin de la construction amorcé en 1975

Pour interpréter pleinement les évolutions des années 1990, et notamment identifier les nouvelles tendances, il est nécessaire de regarder ce qui s'est passé dans les années antérieures, notamment dans les deux décennies précédentes⁸.

Après une période de croissance quasi-ininterrompue depuis la guerre, la construction neuve a atteint son apogée en France dans les années 1972/1974, avec plus de 600 000 logements autorisés chaque année et 550 000 logements achevés. Puis s'est engagée une phase de déclin qui a ramené ce chiffre à 300 000 en 1984, puis à moins de 250 000 en 1993.

Dans les années 1980, malgré le rebond de 1987/1988 qui a suivi la loi Méhaignerie, la baisse a été sévère. Elle a plus touché le logement individuel que le logement collectif (cf. graphique n°2 p.19), dopé par la forte montée du prix des loyers et des actifs immobiliers, et la chute des taux d'intérêt. Mais elle s'inscrit dans un cycle comme l'ont montré plusieurs auteurs⁹. Globalement, dans la période 80-90, les surfaces autorisées chaque année pour les logements ont reculé de 40%.

5- On consultera avec intérêt Pierre LAVEDAN, « Histoire de l'urbanisme ... un siècle et plus d'aménagement urbain », Paris Ministère de l'Équipement.

6- Cf. « La tendance historique de l'évolution du prix des logements en France » par Alain SAUVANT, « L'évolution sur longue période de prix des logements » par Jacques FRIGGIT, Note de synthèse du SES, mars-avril 2001.

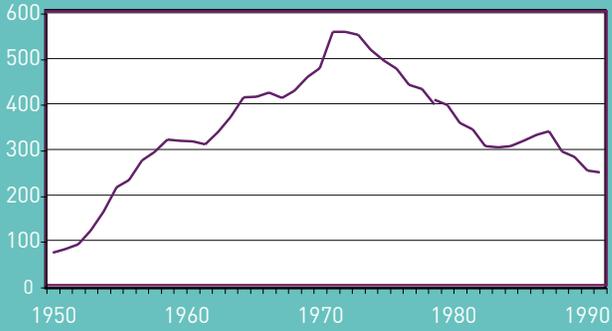
7- Pour apprécier l'impact fiscal de ces mesures, voir Emmanuel Favre-Bulle, « Impact des aides à l'investissement locatif : dispositif Périssol et Besson », ministère de l'Équipement, note de synthèse SES n°150.

8- Croissance démographique et marché du logement en France depuis 1954, Didier Blanchet, Catherine Bonvalet, Revue Population, 40ème année, n°6 (Nov.-Dec., 1985), pp.911-935.

9- Notamment Didier Cornuel dans un article paru dans la Revue de l'OFCE « L'hypothèse de bulle immobilière » in Observations de diagnostics économiques n°70 juillet 1999.

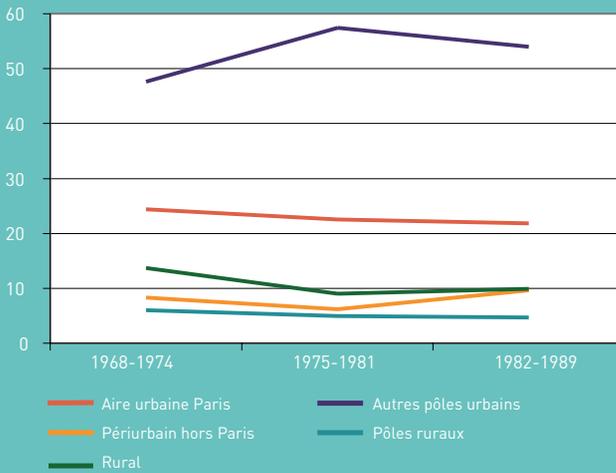
Graphique n°2 : La construction annuelle de logements en France (milliers)

Source : chiffres INSEE / ministère chargé de l'Équipement



Graphique n°3 : Répartition de 100 nouveaux logements construits

Source : d'après les recensements de population INSEE



Pour les locaux non résidentiels, la tendance est plutôt à la hausse à partir de 1983, surtout en ce qui concerne l'immobilier de bureau et les bâtiments industriels.

S'agissant de la localisation des nouvelles constructions de logements durant cette période (voir graphiques n°3 à 6 pp. 19, 20 et 21), on peut noter qu'une inflexion s'amorce, mais elle est encore peu significative. L'essentiel de la construction se réalise dans les centres urbains, mais en assez large partie pour remplacer des logements anciens, alors qu'il s'agit de gains nets dans le périurbain.

3_ Une rupture de la tendance actuelle

Dans les années 1990, la construction va s'inscrire clairement dans une dynamique de croissance, en terme de nombre de logements autorisés comme de superficies (SHON)¹⁰.

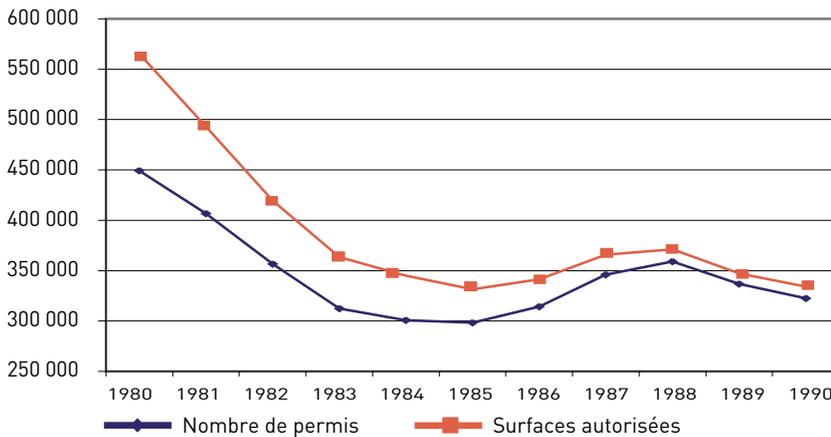
Une progression de la construction de logements qui s'accroît en fin de période

Les superficies autorisées passent de 33 millions de m² en 1990 à 46 millions de m² en 2004. Le constat est parallèle pour le nombre de logements qui passe d'environ 300 000 en début de période à 450 000 en 2004. Grâce à cette progression très significative, on retrouve pratiquement le niveau du début des années 80.

10- Surface hors œuvre nette.

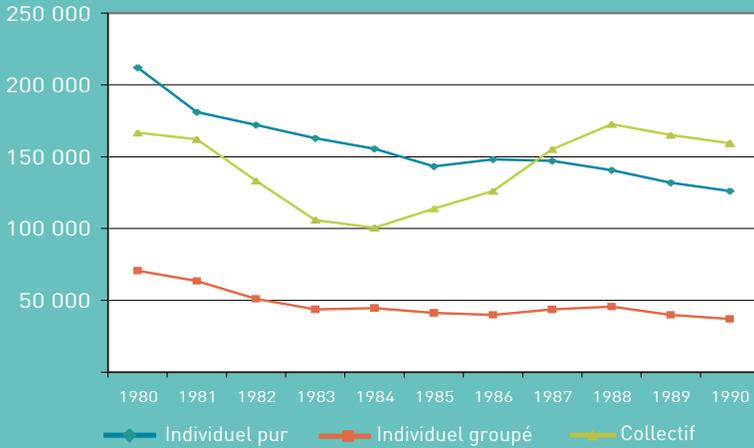
Graphique n°4 : Evolution des logements et des superficies autorisées (1000m²) avant 1990

Source : d'après chiffres du ministère chargé de l'Equipement



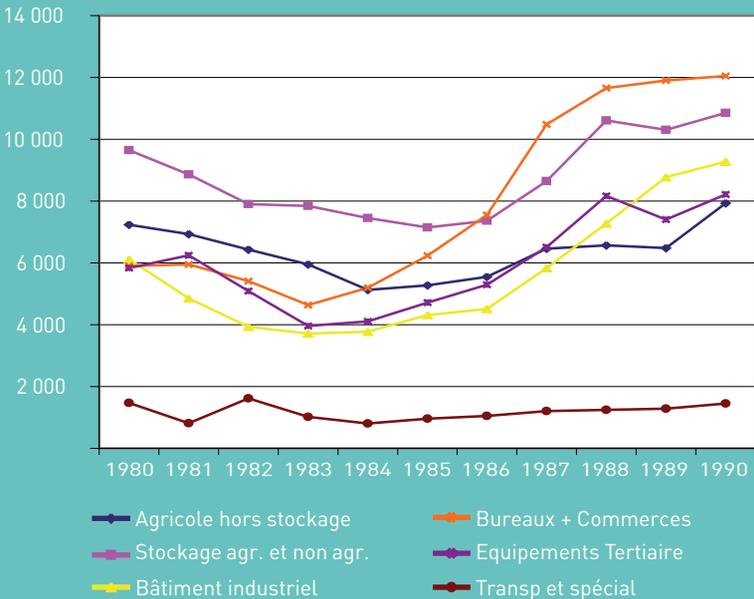
Graphique n°5 : Evolution du nombre de logements autorisés par types avant 1990

Source : d'après chiffres du ministère chargé de l'Equipement



Graphique n°6 : Evolution de la construction non résidentielle avant 1990 (milliers de m²)

Source : d'après chiffres du ministère chargé de l'Equipement



Le graphique n°7 illustre aussi les cycles qui affectent ce mouvement :

- jusqu'en 1993, on observe une baisse continue des constructions autorisées en nombre et en surface (année plancher à 26 millions de m²)
- une reprise s'amorce ensuite, marquée par un premier pic en 1994 puis un second plus important en 1998 qui correspond à l'effet des mesures « Périssol ». Pour en bénéficier, le permis de construire devait en effet avoir été délivré avant le 1er janvier 1999, « l'amortissement Besson » qui prenait le relais étant beaucoup moins favorable pour les bénéficiaires.
- la période qui suit marque le contrecoup des anticipations évoquées ci-dessus. Entre 1999 et 2002, on constate une stagnation des demandes de construction (les mises en chantier progressives font cependant perdurer l'activité du bâtiment).
- une forte accélération du flux se fait jour en 2003 puis s'amplifie encore en 2004 sous l'effet de la loi « Robien ».
- le chiffre des prises en compte « administratives » de l'année 2005 dépasse 480.000 permis, en croissance de près de 15% par rapport à l'année 2004. L'année 2006 s'annonce sous les mêmes auspices, les 9 premiers mois de logements autorisés étant encore en croissance de 11% par rapport aux mêmes mois de 2005.

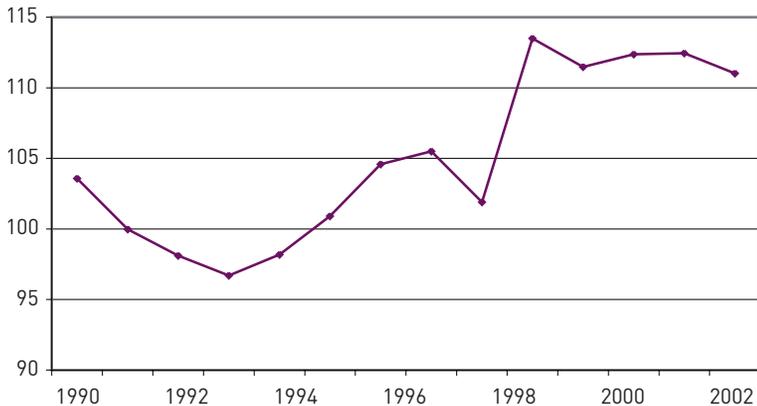
Le logement individuel devient majoritaire

Le second fait majeur de cette période est le triomphe du logement individuel, qui devient majoritaire à partir de 1995 et renforce sa place sur le reste de la période.

Entre 1994 et 2004, la croissance globale de la production de logement est essentiellement portée par l'essor des constructions individuelles. Comme cela avait déjà été observé dans les années 1984-1988, l'effet des aides fiscales joue cependant nettement plus sur le collectif que sur l'individuel. On le constate aussi bien en 1998 (effet Périssol) qu'en 2004 (effet de Robien). Les promoteurs immobiliers semblent donc plus opportunistes, ou mieux informés, que les particuliers. Il convient toutefois d'être réservé sur les pics enregistrés pour les autorisations de logements collectifs car le taux d'annulation de ces permis s'est révélé particulièrement élevé pour ce type de logements (plus de 25% dans les années 1996-1997).

Notons que les logements individuels se subdivisent en individuel pur et individuel groupé (maisons accolées). De 1993 à 2003 l'individuel pur a progressé de 78%, le groupé de 43%. De plus, dans cette période, la surface moyenne autorisée par logement a plutôt eu tendance à augmenter, contrairement à la décennie précédente, ce qui est aussi à imputer à la montée du logement individuel.

Graphique n°7 : Surface autorisée par permis (m²)



Graphique n°8 : Evolution de la construction neuve de logements autorisés depuis 1990

Source : SITADEL - Observatoire des territoires / ministère chargé de l'Équipement



Graphique n°9 : Evolution des logements individuels et collectifs autorisés depuis 1990

Source : SITADEL - Observatoire des territoires / ministère chargé de l'Équipement

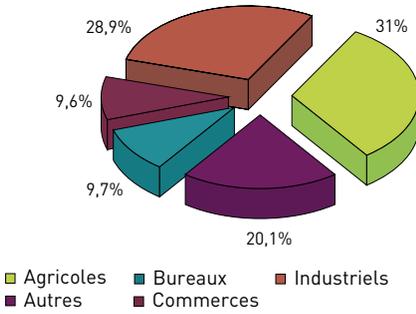


Des évolutions récentes plus contrastées pour la construction non résidentielle

En volume d'autorisations accordées, on distingue trois familles de locaux :

- les locaux industriels et agricoles qui totalisent chacun en moyenne annuelle un flux de 15 000 m² ;
- les bureaux et commerces qui se situent autour de 5 000 m² ;
- les autres locaux (essentiellement à usage de services et touristiques) qui se trouvent en situation intermédiaire autour de 9 000 m² par an.

Graphique n°10 : Part des différents types de locaux dans les autorisations de construire (1990-2004) Source : SITADEL



Dans la période considérée, les évolutions de ces catégories sont assez variables et sensiblement différentes de celles constatées pour le logement. Des cycles de hausses et de baisses apparaissent, décalés selon la nature des locaux :

- les locaux à destination agricole sont la catégorie dont les surfaces autorisées sont les plus importantes. Après une baisse au début des années 90, ils enregistrent une phase de forte croissance à partir de 1993 pour atteindre un niveau record en 1999 et 2000, avec 16 millions de m². Cette évolution peut être rattachée à celle des revenus agricoles qui connaissent une forte croissance dans cette même période. Elle est suivie d'un nouveau recul, avec la baisse du résultat des entreprises agricoles ;
- les superficies de locaux «industriels» connaissent une évolution voisine, avec eux aussi des autorisations record en 2000 ;
- pour les locaux commerciaux, les superficies culminent au début des années 90. Leur

remontée, sensible après 1995, est plus tardive. Elle n'affecte d'ailleurs pas toutes les catégories, le commerce et les équipements des secteurs éducation, santé et social étant ceux qui confirment le plus nettement cette reprise.

Graphique n°11 : Evolution du résultat agricole moyen par actif en termes réels indice base 100 en 1990

Source : BIMA d'après INSEE

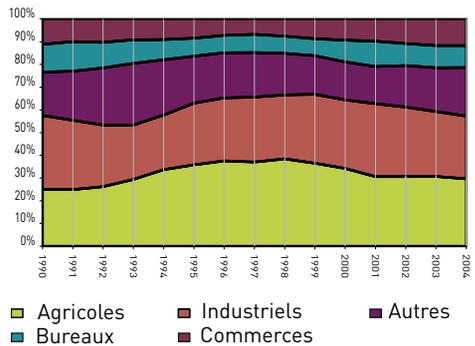


Contrairement à la construction de logements, on ne note pas de reprise nette les deux dernières années sauf pour les « autres locaux », qui comportent les investissements immobiliers touristiques.

Le graphique n°12 en base 100 pour le début de période, nuance un peu le constat précédent en faisant ressortir un resserrement des dynamiques sur l'ensemble de la période.

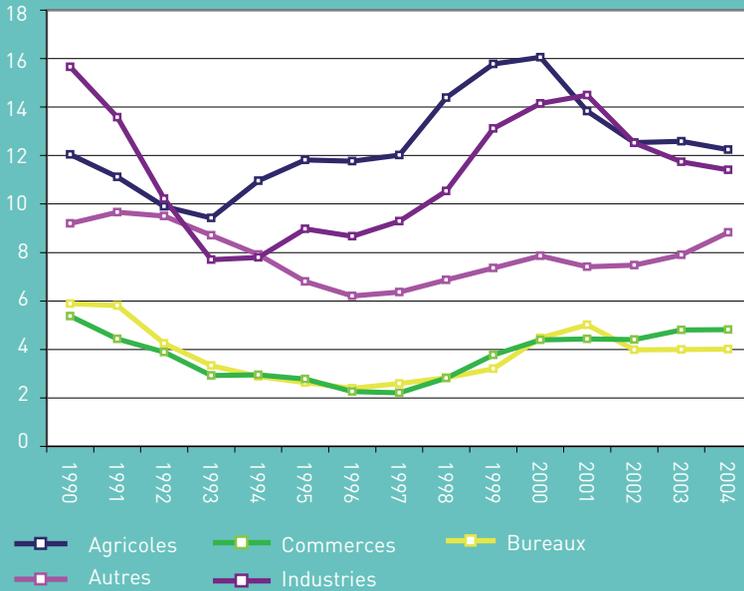
Graphique n°12 : Evolution de la part des types de locaux « non résidentiels » dans les autorisations

Source : SITADEL



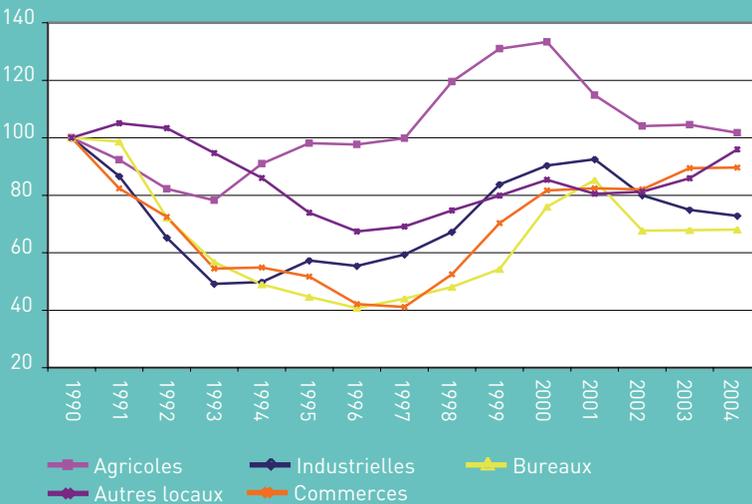
Graphique n°13 : Evolution des surfaces autorisées pour les activités (en million de m²)

Source : SITADEL - Observatoire des territoires/ministère chargé de l'Équipement



Graphique n°14 : Evolution des superficies de constructions autorisées (SHON) pour les activités (indice base 100 : 1990)

Source : SITADEL - Observatoire des territoires/ministère chargé de l'Équipement



3-

Les nouveaux
territoires de
la construction
de logements

On s'intéressera dans cette partie aux dynamiques territoriales de la construction de logements dans le cadre des différents classements de communes du territoire métropolitain qui ont été retenus, c'est à dire selon leur gradient d'urbanisation (des plus urbaines aux plus rurales) et selon les types de centres urbains.

1_ Construction de logements et types d'espaces des ZAU

Entre 1990 et 2004, les autorisations de construire ont concerné 4,7 millions de logements, ce qui représente approximativement 488,6 millions de m². Pour la moitié, ces surfaces (SHON) ont été accordées dans des pôles urbains au sens de l'INSEE, pour 30% dans des communes de type périurbain, pour le reste (21%) dans les espaces ruraux inclus dans des aires urbaines.

Le poids des villes demeure donc essentiel dans la construction neuve de logements, mais il est bien en deçà de leur poids démographique (les pôles urbains représentent plus de 60% de la population française) et la tendance est plutôt à une baisse relative de la construction dans ces communes. C'est ainsi qu'en 2004 les pôles urbains comptent pour 43% des surfaces autorisées, alors que les communes de l'espace rural en totalisent plus de 26%. (voir graphiques n°15 et 16, p. 28).

Poursuite de la périurbanisation et progression de la construction dans le rural isolé

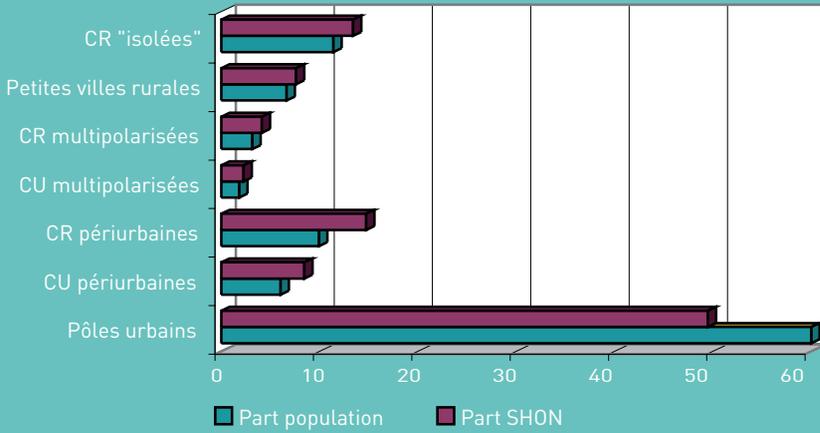
Entre 1990 et 2004, on constate, après une phase de baisse dans la première moitié de la période, que les superficies de logements autorisées dans les pôles urbains ne font que retrouver leur niveau de départ : de l'ordre de 20 millions de m² par an contre 14 en 1996. Dans le même temps, on assiste à la poursuite d'une croissance de la construction de logements dans les couronnes périurbaines qui totalisent maintenant 30% des nouvelles demandes, mais surtout à la montée en puissance des communes rurales isolées où la dynamique récente est particulièrement forte (voir graphique n°17 p. 29).

L'écart de croissance apparaît particulièrement net si on se réfère à une base 100 en début de période (voir graphique n°18, p 29). On constate en effet que :

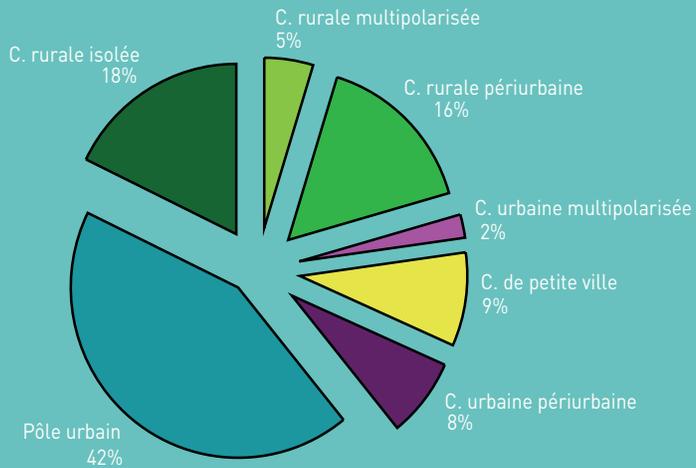
- le rythme de la construction dans les pôles urbains stagne en dépit d'une certaine reprise depuis 2000 (pour les logements collectifs surtout) ;
- les communes rurales de type périurbain enregistrent une croissance soutenue de la construction neuve de logement, surtout depuis 1995 ;

Graphique n°15 : Poids respectifs (en %) de la population (1999) et de la construction autorisée de logements (1990-2004)

Source : INSEE/SITADEL

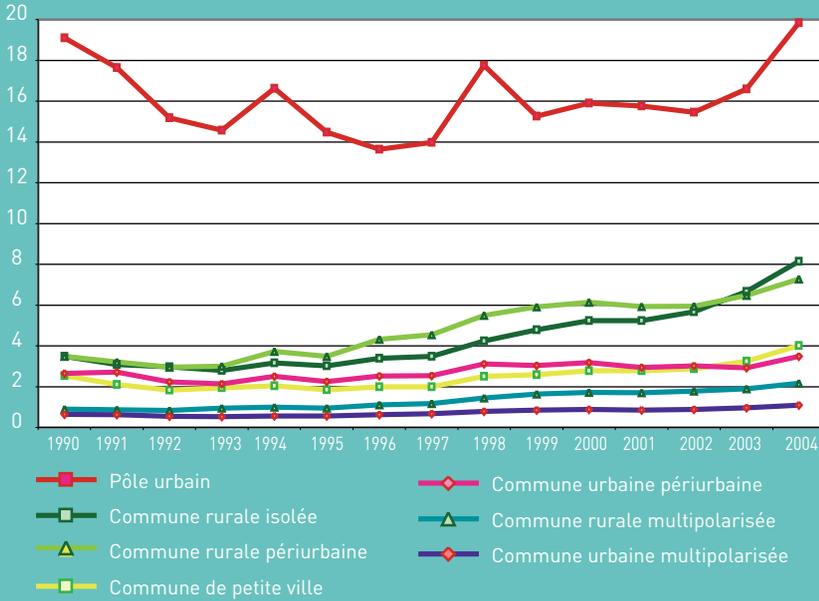


Graphique n°16 : Localisation des surfaces de logements autorisés en 2004 par type de commune



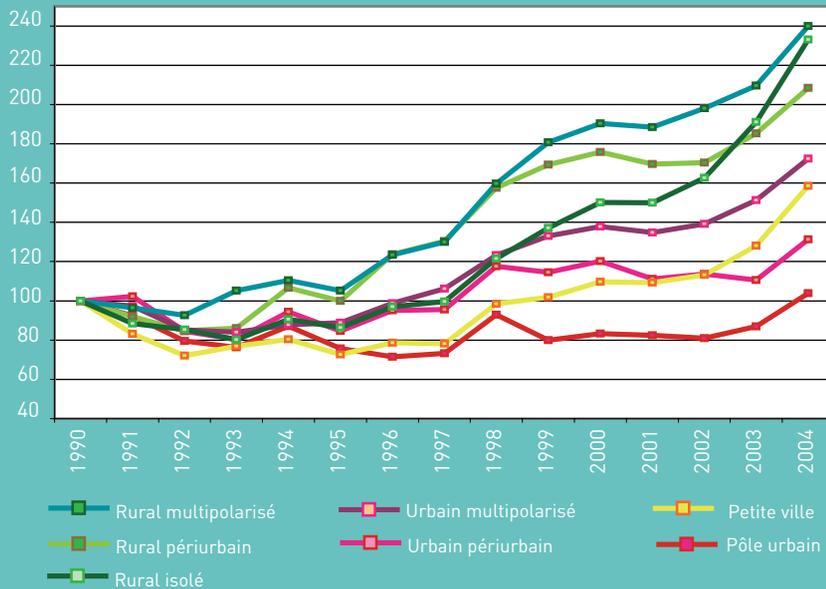
Graphique n°17 : Evolution des surfaces autorisées (SHON) selon le gradient d'urbanisation (millions de m²)

Source : SITADEL - Observatoire des territoires / ministère chargé de l'Équipement



Graphique n°18 : Evolution de la surface hors œuvre nette de logements autorisés (base 100 : 1990)

Source : SITADEL - Observatoire des territoires / ministère chargé de l'Équipement



- les communes urbanisées mais situées en périphérie des villes ont un rythme nettement inférieur, avec une baisse de 1998 à 2003 ;
- on note surtout la dynamique très importante des communes rurales isolées dont le rythme de croissance est le plus élevé depuis 2000. Elles ont en effet multiplié par 2 leur nombre annuel de demandes de construction ;
- enfin les petites villes de l'espace à dominante rurale, après avoir connu un faible taux de construction jusqu'en 2002 semblent se redresser.

La part des pôles urbains dans la SHON de logement accordée diminue donc dans les années 90, au profit notamment :

- des communes rurales isolées,
- des parties les plus rurales des espaces périurbains et multipolarisés.

Tableau n°4 : SHON cumulée logements autorisés pour 1990-2004

Source : d'après des données SITADEL

| Gradient d'urbanisation | en millions de m ² |
|------------------------------------------|-------------------------------|
| Pôles urbains | 241,7 |
| Communes urbaines périurbaines | 41,2 |
| Communes rurales périurbaines | 71,9 |
| Communes urbaines multipolarisées | 11,1 |
| Communes rurales multipolarisées | 20,2 |
| Petites villes de l'espace rural | 37,1 |
| Communes rurales isolées | 65,4 |
| TOTAL | 488,6 |

Montée de l'habitat individuel dans tous les types d'espace

Si on s'intéresse à la place et aux dynamiques respectives du logement individuel et collectif, les écarts sont également très marqués.

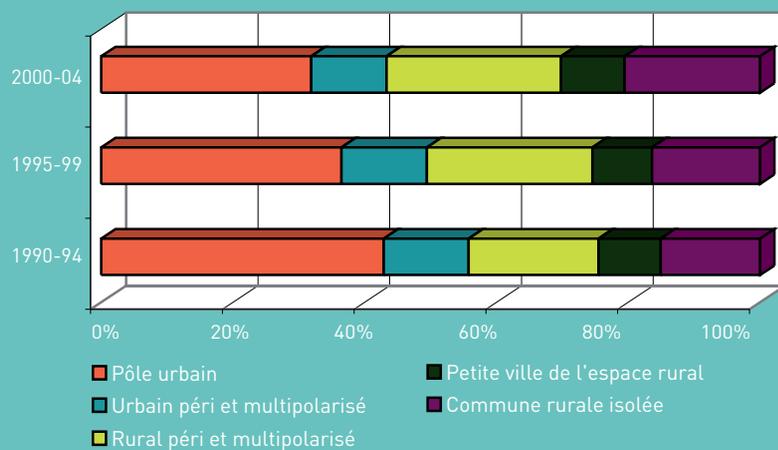
C'est globalement l'individuel qui porte la croissance du logement, et ce dans tous les cas de figure, y compris dans les communes des pôles urbains. Dans la période 1990-2004, 55,7% des logements construits relèvent de l'habitat individuel, c'était 48,4% dans les 5 premières années, c'est 60,2% dans les 5 dernières.

Les espaces périurbains, surtout dans leur partie rurale, illustrent bien le triomphe de la maison individuelle dans les désirs de logement des Français : elle y représente 7 à 8 fois plus de demandes que le collectif, elle a doublé dans la période. Dans les communes rurales périurbaines, on est passé de 29 000 autorisations annuelles en 1990 à 63 840 en 2004. C'est la reprise incontestable d'un mouvement qui avait plutôt connu son apogée dans les années 70. En revanche, dans les communes urbaines des couronnes périurbaines, les nouveaux logements en collectif représentent près de 30% des logements, une part qui reste assez stable.

Dans les communes rurales (au sens strict) de l'espace à dominante rurale, l'habitat individuel est naturellement majoritaire parmi les nouvelles constructions (un peu plus de 80%), mais moins que dans le périurbain. Les logements collectifs, après avoir connu une forte baisse en 1995 et 1996, retrouvent de l'attrait ces dernières années (13 400 demandes en 2004 contre 3 900 en 1995), en réponse sans doute aux besoins du locatif qui se font souvent pressants. Les petites villes qui animent l'espace rural connaissent une évolution semblable, mais le collectif (un peu plus important) y connaît une progression nettement moins forte que l'individuel.

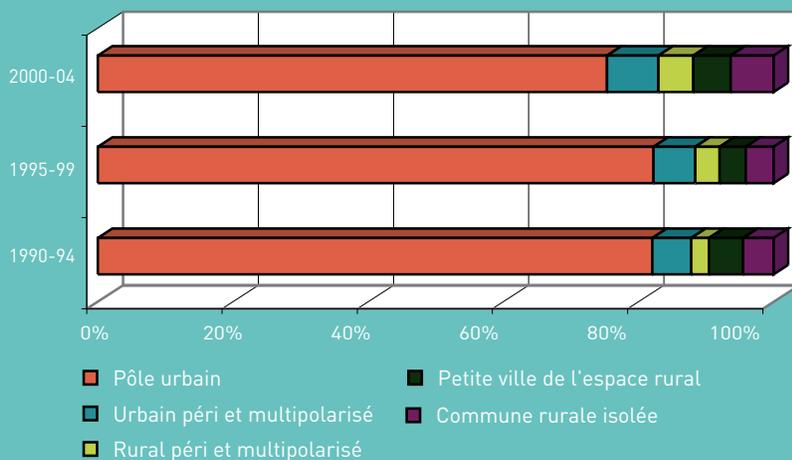
Graphique n° 19 : Répartition de 100 logements individuels autorisés (1990-2004)

Source : SITADEL



Graphique n° 20 : Répartition de 100 logements collectifs autorisés (1990-2004)

Source : SITADEL



L'habitat collectif concentre toutefois l'essentiel de l'habitat nouveau des pôles urbains (de l'ordre de 80%), mais force est de constater que l'habitat individuel y progresse plus vite. De 33% des autorisations de la période 1990-1994, il passe à 39% dans les 5 dernières années. Au total, sur 100 nouveaux logements individuels construits sur le territoire métropolitain, le tiers se situe dans un pôle urbain (73 000 demandes en 2004).

2_ Construction neuve et niveaux de l'armature urbaine

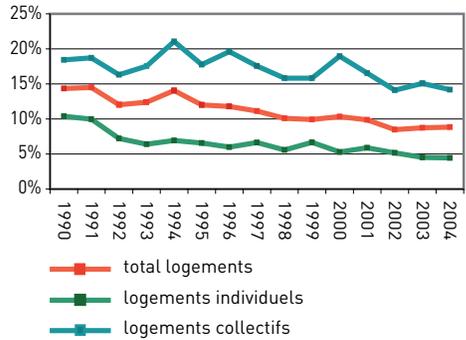
Rappelons que dans cette approche, l'armature urbaine comprend trois niveaux : les métropoles, les villes moyennes et les petites villes qui pour l'essentiel jouent un rôle d'animation des territoires ruraux.

Le recul de l'Ile-de-France

Le premier constat à souligner est l'affaiblissement de l'agglomération parisienne dans la dynamique globale de construction de logements. La construction neuve s'amplifie en effet essentiellement en province, au détriment de l'Ile-de-France qui a vu sa part régresser très fortement pour tomber de 15% au début des années 90 à moins de 10% du total national depuis 2002 (voir graphique n°21). Ce fait est confirmé par étude de la DRE Ile-de-France¹¹, et inspire sans doute la stratégie de reconquête du logement inscrite dans les projets de révision du Schéma directeur de la région Ile-de-France (SDRIF). Notons que ce recul touche aussi bien le logement individuel que le collectif.

Graphique n°21 : Part de l'Ile-de-France dans la construction neuve de logements (autorisations)

Source : SITADEL - Observatoire des territoires / ministère de chargé l'Equipeement



La relative stagnation de la construction dans les métropoles

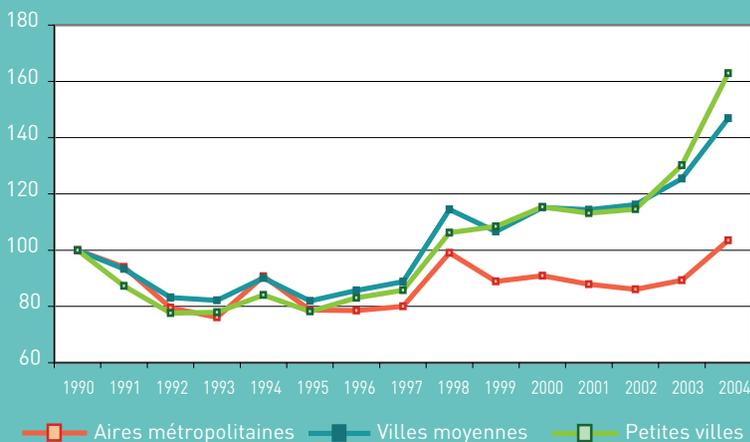
Depuis 1990, la construction annuelle dans les grands pôles urbains est de l'ordre de 150 000 logements, représentant une SHON de 16 millions de m². Sur 15 ans, plus de 43% des surfaces construites en France se situent ainsi dans les aires des 37 plus grandes métropoles, avec un volume dédié au logement collectif nettement plus important que l'individuel. L'évolution montre que les effets des incitations fiscales sont particulièrement nets en 1994 et 1998, mais sans lendemains. Après une phase de « déprime », les intentions de construction se relèvent fortement en 2004 dans les métropoles, surtout dans le secteur collectif (37 000 logements autorisés de plus qu'en 2002).

Les 128 villes moyennes totalisent quelques 20% de la construction nationale de logements collectifs et 28% des logements individuels. L'effort de construction y est en réalité plus grand que dans les métropoles puisque cela représente sur la période 9,4 m² par habitant contre 7,2m² en secteur métropolitain. C'est aussi le cas des petites villes qui totalisent 15% de la surface produite. Le logement individuel l'emporte sur le collectif dans les villes moyennes et surtout les plus petites.

11- Voir « La construction neuve en Ile de France de 1990 à 2004 », DRE Ile de France, Novembre 2005.

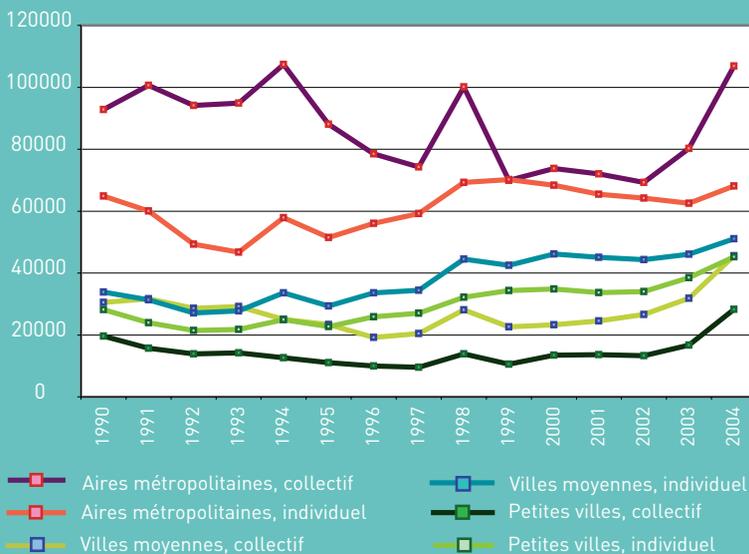
Graphique n°22 : Evolution de la SHON autorisée pour les logements par an et par taille de villes

Source : SITADEL - Observatoire des territoires / ministère chargé de l'Équipement



Graphique n°23 : Nombre de logements individuels et collectifs autorisés par an et par taille de villes

Source : SITADEL - Observatoire des territoires / ministère chargé de l'Équipement



Entre 1990 et 2004, on note les évolutions suivantes :

- de manière générale, les courbes sont orientées à la hausse depuis 2002 ;
- dans les villes moyennes et les petites villes, les courbes sont sans à coups. Après un léger fléchissement du marché au cœur des années 90, celui-ci se redresse progressivement à partir de 1997 ;
- la courbe des métropoles amplifie les phénomènes constatés nationalement avec notamment deux pics en 1994 et 1998.

3_ Les dynamiques de la construction des logements sur le territoire métropolitain

La réalisation d'une cartographie fine des permis autorisés montre qu'une nouvelle géographie de la construction est en train de se dessiner et qu'elle va sans doute modifier sensiblement pour le futur les dynamiques territoriales à l'œuvre depuis des décennies.

Rapportée au parc existant initial (total des logements au recensement de 1990), l'image que donne le mouvement récent de construction¹² par communes est celle d'une forte hétérogénéité de dynamiques (voir carte n°3, p. 35). En la décryptant, on peut cependant identifier trois faits principaux.

Une forte hétérogénéité de la construction de logements dans les villes françaises et leurs couronnes

La carte du ratio autorisations de logements / parc initial de la période 1990-2004 a été établie séparément pour la partie centrale et la couronne périurbaine de chacune des villes considérées. Elle illustre une nouvelle image des dynamiques urbaines en faisant ressortir les tendances suivantes :

- on constate d'abord une très grande hétéro-

généité dans les tendances de construction, à tous les niveaux de l'armature. Il n'y a pas de règle de croissance en fonction de la taille des villes : parmi les plus fortes variations du parc on trouve aussi bien des métropoles que des villes moyennes ou petites, inversement il y a des villes « en crise » dans toutes les catégories de taille ;

→ s'agissant des **métropoles**, nous avons déjà vu que l'agglomération parisienne obtient des scores relativement modestes (12% pour le centre, 20% pour la couronne)¹³. Les grandes villes de province affichent plus de dynamisme, notamment Toulouse (40% et 48%), Montpellier (36% et 44%), Rennes (32% et 48%) et Nantes (28% et 36%). Beaucoup de villes ont des dynamiques honorables, autour de 20% pour le pôle central et 30% pour sa périphérie. Mais à l'autre bout, des agglomérations comme Valenciennes, Le Havre, Saint Etienne,... ont des niveaux de construction plus modestes tant pour le centre (environ 10%) que dans le tissu périurbain, même s'il se développe (environ 20%) ;

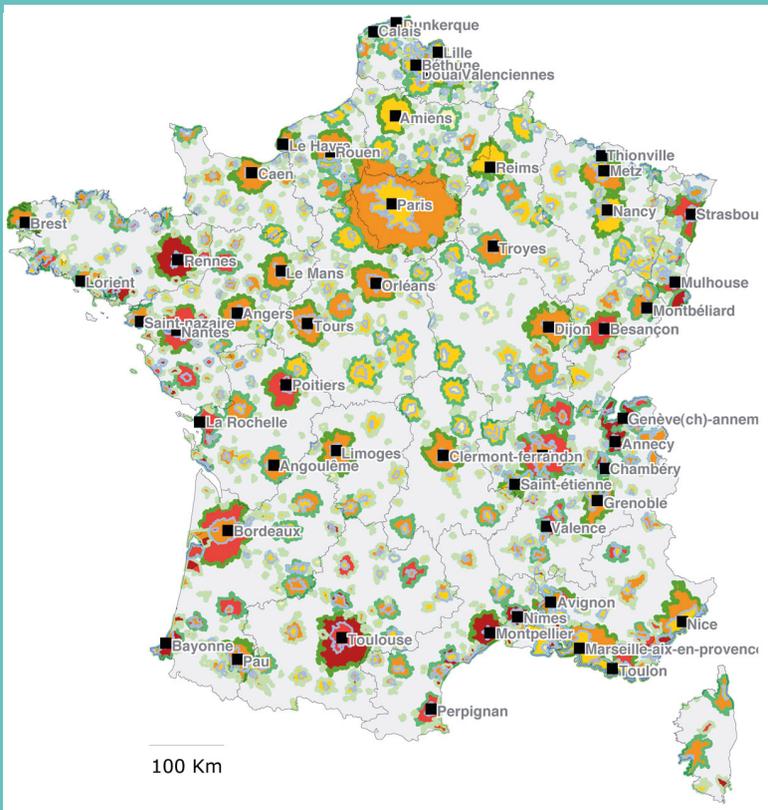
→ **les villes moyennes** témoignent d'une amplitude encore plus grande. Parmi les plus dynamiques on trouve des villes du littoral atlantique (Les Sables-d'Olonne, Vannes, Royan, Bayonne, La Rochelle), pour toutes entre 20 et 50% de construction dans le centre et 40 et 72% dans la périphérie, ainsi que des villes des Alpes du nord (Annecy, Annemasse, Chambéry), Nîmes et Béziers en Languedoc-Roussillon.

12- Le ratio autorisations/parc initial ne représente pas exactement la croissance du parc de logements. En effet, les autorisations accordées ne débouchent pas toutes sur des constructions effectives et il y a un différé dans le temps pour leur réalisation. Par ailleurs, il y a des disparitions de logements (par démolition par exemple) et des dédoublements de logements qui ne sont pas pris en compte ici. Toutefois, sur une longue période ce ratio est tout à fait représentatif de la croissance du parc ; ainsi de 1990 à 1999 les autorisations accordées représentent 9,1% du parc initial et le recensement de population indique 9,4% d'augmentation du nombre de logements.

13- La moyenne française du ratio s'établit à 17,9% pour 1990-2004.

Carte n°3 : Dynamiques de la construction neuve dans les centres urbains et leurs périphéries entre 1990 et 2004

Sources : INSEE RGP90, SITADEL-SESP



Logements autorisés depuis 1990 rapportés au parc existant en 1990 :

- Plus de 40 %
- Entre 30 % et 40 %
- Entre 20 % et 30 %
- Entre 10 % et 20 %
- Moins de 10 %

Armature urbaine :

- Limite de métropole
- Limite de ville moyenne
- Limite de petite ville
- Limite de pôle urbain

Dans leur grande majorité, elles sont au niveau de 18/20% pour la commune centre et 28/30% pour la périphérie. Parmi les plus mal « loties » apparaissent des centres industriels anciens en difficulté comme Roanne, Montceau-les-Mines, Saint-Quentin, Saint-Chamond, Le Creusot, Nevers, Vierzon, ...) pour lesquels le niveau de la construction neuve (de 5 à 12% sur 15 ans, dans le centre comme dans les périphéries) laisse entendre que le renouvellement normal du parc existant ne se fait pas ;

→ **les villes plus petites** ont globalement des scores moyens (entre 10 et 30%), avec des niveaux souvent liés à ceux des villes voisines plus importantes. Parmi les plus dynamiques, on peut distinguer celles de la Vendée ainsi que Sarlat et Cahors dans le Sud-ouest qui obtiennent de forts taux de construction. A l'inverse celles de la France de l'Est, de la Normandie ont des chiffres très médiocres, souvent bien inférieurs à ceux des petites communes rurales environnantes ;

→ enfin, les profils urbains sont souvent voisins des profils régionaux.

Des modalités diversifiées pour la périurbanisation selon les contextes régionaux

La périurbanisation s'est imposée avec force dans l'évolution du territoire français, au point de nécessiter l'adaptation de la définition INSEE traditionnelle de l'urbain et du rural. Le phénomène, déjà perceptible au début des années 1960, s'est généralisé en combinant les logiques d'une urbanisation périphérique par densification des marges urbaines au-delà de la banlieue et celles d'une dispersion résidentielle plus lointaine dans le tissu rural. Ce phénomène prend cependant des formes sensiblement différentes selon les étapes de son déploiement, les contextes urbains à son origine, les contextes ruraux de son accueil. Les cartes établies dans le cadre de cette étude confirment cette tendance et la diversité de ses modalités :

→ l'étalement des constructions neuves autour des villes est loin d'être un fait général, elle marque plus celles de l'ouest et du sud que celles du nord et de l'est du pays. Elle n'est pas non plus strictement proportionnelle à la taille de la ville (sur ce plan Sarlat, par exemple, dynamise plus largement son espace périphérique qu'Amiens) ;

→ les différences centres/périphéries sont largement en faveur des couronnes périurbaines, mais c'est le contraire dans des villes comme Poitiers, Orléans, Chartres, Montargis, Draguignan, Lannion, Roanne... ;

→ on assiste incontestablement à un étalement résidentiel et à une urbanisation « en nappe » dans certaines régions où les logiques périurbaines se concentrent linéairement dans des vallées (axes ligérien et rhodanien, plaine d'Alsace...), du littoral ou de la montagne touristique.

Une diffusion résidentielle et touristique qui s'affirme dans la plupart des espaces ruraux

La construction neuve se révèle assez faible dans les espaces fragiles identifiés dans la typologie cantonale de la SEGESA, dans les espaces agricoles vieillissants, mais plus encore dans ceux relevant du type « ouvrier ». En revanche, les cantons de la France de l'Ouest, qualifiés dans cette étude comme étant en situation de « transition », connaissent une forte croissance de la construction et semblent nettement basculer vers un modèle de périurbanisation élargie.

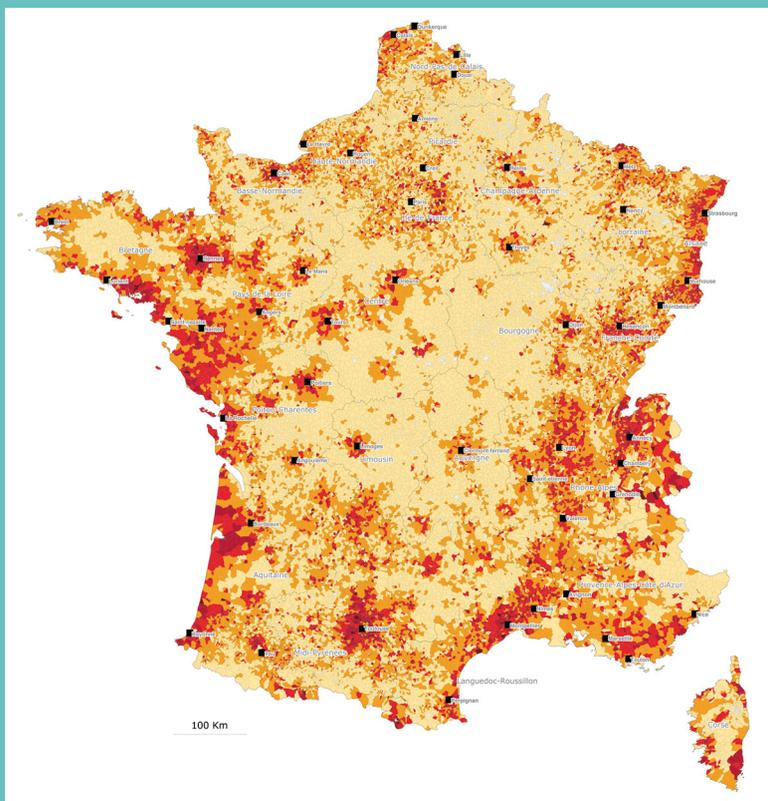
Les littoraux méditerranéen et atlantique apparaissent particulièrement attractifs pour la construction neuve.

Le développement résidentiel des espaces ruraux « profonds », du moins celui nécessitant de la construction neuve, est surtout circonscrit à certains secteurs du sud de la France.

Toutes ces dynamiques formalisent tout à fait les nouvelles attractivités urbaines françaises qui associent les dynamiques économiques aux dynamiques purement résidentielles dans un contexte de plus grande mobilité des populations.

Carte n°4 : Construction entre 1990 et 2004 et parc de logements (niveau communal)

Sources : INSEE RGP90, SITADEL-SESP



-  Limite de commune
-  Limite de région

Logements autorisés depuis 1990 sur le parc en 1990

| | | |
|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|---------|
|  | Plus de 100 % | (107) |
|  | Entre 50 % et 100 % | (1254) |
|  | Entre 30 % et 50 % | (4297) |
|  | Entre 15 % et 30 % | (11727) |
|  | Moins de 15 % | (18575) |
|  | 0 % | (605) |

4-

Les dynamiques
territoriales de
la construction
non résidentielle

Cette partie est consacrée aux locaux non résidentiels qui recouvrent pour l'essentiel des locaux utilisés par les diverses activités économiques. Ils seront subdivisés ici en 5 catégories principales : locaux agricoles, bureaux, commerces, locaux industriels et autres.

1_ Locaux d'activités et types d'espaces

On délivre chaque année environ 70 000 permis de construire pour une superficie d'un peu moins de 40 millions de m² pour des locaux dédiés aux activités en France. La répartition des volumes autorisés par gradient d'urbanisation des communes est assez proche de celle dédiée au logement, avec une forte part des pôles urbains. On notera néanmoins dans cette statistique le poids particulier des communes rurales isolées qui s'explique par l'importance des constructions de locaux agricoles.

Tableau n°5 : SHON cumulée du non résidentiel 1990 – 2004

Source : d'après des données SITADEL

| Gradient d'urbanisation | Millions m ² | % |
|------------------------------------------|-------------------------|-------------|
| Pôles urbains | 263,5 | 44,8 |
| Communes urbaines périurbaines | 36,9 | 6,3 |
| Communes rurales périurbaines | 69,6 | 11,8 |
| Communes urbaines multipolarisées | 46,2 | 7,9 |
| Communes rurales multipolarisées | 9,2 | 1,6 |
| Petites villes de l'espace rural | 23,2 | 3,9 |
| Commune rurale isolée | 139,3 | 23,7 |
| TOTAL | 587,95 | 100 |

Une division fonctionnelle des espaces traduite dans la nature des locaux

La répartition des surfaces autorisées par type de construction révèle des répartitions classiques de l'activité et des fonctions résidentielles :

→ les pôles urbains concentrent essentiellement les nouveaux locaux de bureaux (plus de 80%), de commerces et de services (environ les deux tiers) ;

→ les locaux industriels sont moins fréquemment édifiés dans les centres urbains et tendent à migrer vers le périurbain (22% du total pour 16% de la population). Ils s'implantent également dans les communes rurales isolées où ils sont dans une proportion supérieure à celle de la population (l'écart serait encore plus grand si on établissait le ratio au regard de l'emploi présent dans les zones rurales) ;

→ les locaux agricoles nouvellement construits (rénovations de bâtiments d'élevage pour l'essentiel) sont surtout localisés dans des communes rurales, dans le périurbain comme dans le rural isolé ;

→ dans les petites villes ce sont les locaux commerciaux qui arrivent en tête, suivis de la catégorie « autres locaux », preuve sans doute d'un certain mouvement de concentration de services dans les centres ruraux ;

→ les autres locaux, catégorie la plus composite, qui représentent environ 20% des surfaces autorisées, se répartissent entre toutes les catégories de communes. (voir graphique n°24, p.40).

Les spécificités qui apparaissent pour les autorisations classées selon les niveaux urbains complètent ce panorama. Ainsi :

→ les surfaces autorisées en locaux agricoles sont significatives à tous les niveaux urbains, y compris dans les aires métropolitaines, ce qui témoigne de la persistance d'une activité agricole (à forte valeur ajoutée) dans les proches périphéries métropolitaines ;

→ les locaux industriels sont bien représentés en surface totale dans les métropoles. En place relative, ils représentent le premier poste pour les villes petites et moyennes, avec plus du tiers des surfaces ;

→ les commerces sont surreprésentés dans les villes petites et moyennes, témoignant du rôle essentiel que joue l'activité commerciale dans ces niveaux de l'armature urbaine ;

→ les autorisations de bureaux se concentrent pour près de 70% du total national dans les 37 métropoles retenues, confirmant la faiblesse de la déconcentration des activités du tertiaire supérieur.

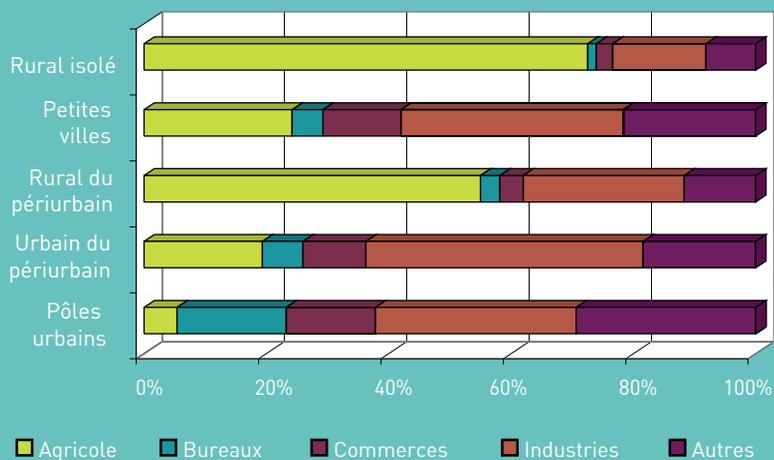
Une certaine redistribution selon les types d'espaces

Les graphiques n°25 et 26 (p.41 et p.42) montrent qu'au sein de l'ensemble des pôles urbains les autorisations de locaux d'activité (en SHON) ont été divisées par deux entre 1990 et 1996. Une certaine reprise a ensuite été constatée, mais elle porte en 2004 le niveau annuel à un rythme encore inférieur de plus de 20% à celui d'origine. Cette forte décreuse se retrouve dans des proportions semblables dans les 37 métropoles retenues.

Ce recul 1990-1996 est surtout le fait des locaux industriels, et plus encore celui des bureaux, qui tombent en 1996 à 35% des autorisations de 1990 et ne remontent qu'au niveau de 65% en 2004. Il touche aussi les villes des couronnes périurbaines. En revanche, le rural périurbain voit les autorisations de construire augmenter, tant pour les locaux industriels que pour les commerces. Dans les campagnes, les superficies globales autorisées sont stables avec des oscillations. Ce sont les commerces qui connaissent les accroissements les plus nets, ainsi que les locaux à usage de bureaux dont le nombre augmente, mais dont la taille moyenne baisse légèrement. Les petites villes connaissent des gains particulièrement éloquentes pour les commerces (+44% depuis 1990 en surface), les bureaux (+11%) et les autres locaux (+27%). Les villes moyennes sont à cet égard dans une situation intermédiaires entre les métropoles et les petites villes (voir graphique n°27, p.42). Les cycles d'évolution sont similaires mais légèrement décalés dans le temps selon la taille des villes.

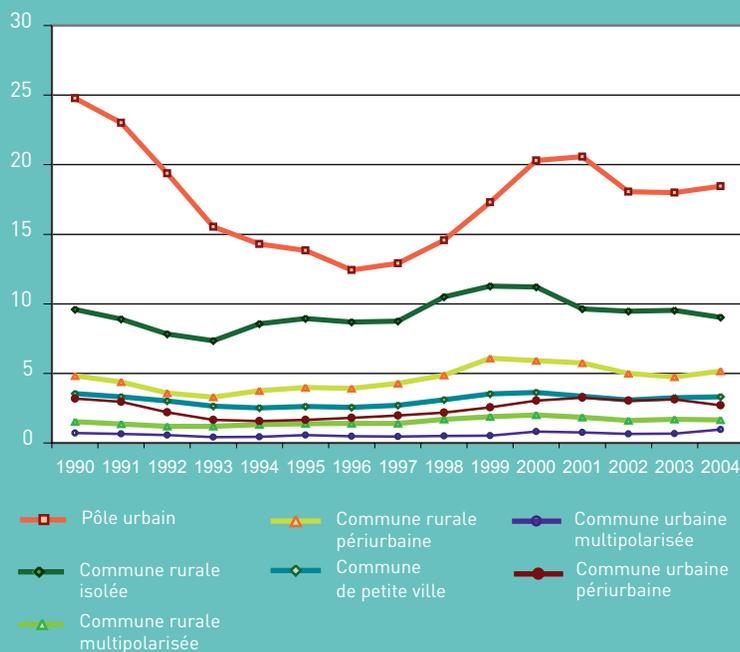
Graphique n°24 : Nature des constructions non résidentielles par gradient d'urbanisation

Source : d'après SITADEL



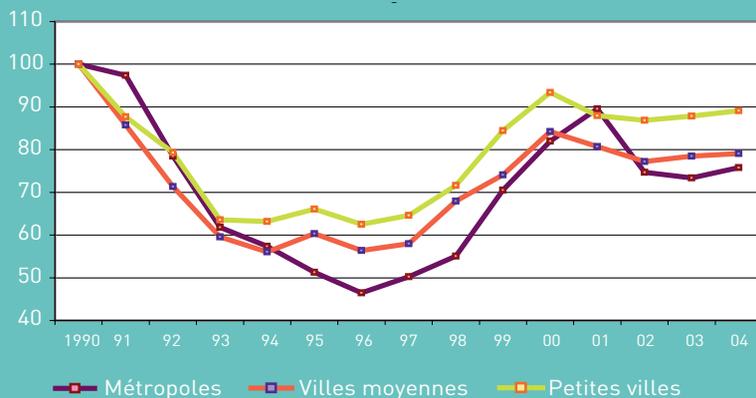
Graphique n°25 : Évolution des SHON autorisées pour des locaux d'activités (millions de m²)

Source : SITADEL - Observatoire des territoires / ministère chargé de l'Équipement



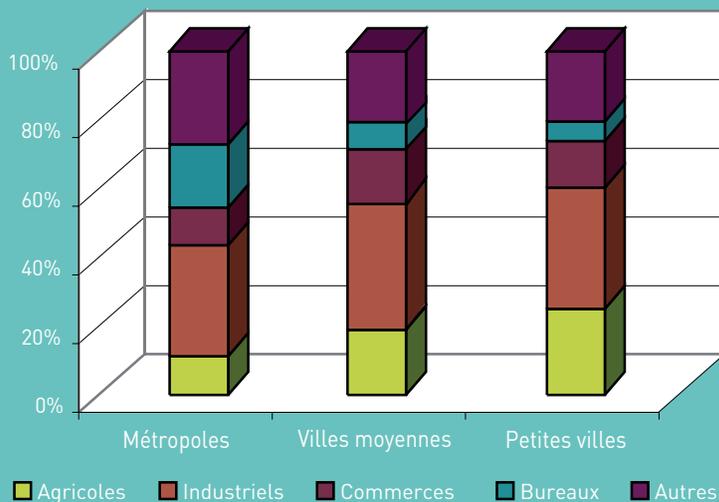
Graphique n°26 : Evolution de la SHON autorisée (en m²) pour des locaux d'activités depuis 1990 selon l'armature urbaine

Source : SITADEL - Observatoire des territoires / ministère chargé de l'Équipement



Graphique n°27 : Structure de la construction non résidentielle et taille des villes

Source : d'après SITADEL



2_ Aspect contrasté des dynamiques territoriales non résidentielles

La géographie du mouvement de construction pour ce type de locaux a d'abord été analysée au niveau communal, par rapport à la population (surfaces autorisées pour 1000 habitants). Elle apparaît nettement plus diffuse et pointilliste que celle du logement en raison de la présence des bâtiments agricoles, qui représentent plus de 30% des surfaces autorisées et qui sont souvent établis dans de très petites communes.

Dans un second temps, nous n'avons donc considéré que les autorisations de « constructions hors locaux agricoles » en établissant cette fois le ratio : surfaces autorisées / nombre d'emplois en 1999 et ceci au niveau cantonal. On peut souligner :

→ la dynamique particulièrement forte enregistrée dans l'Ouest (Bretagne et Vendée) où les divers types de construction semblent se cumuler. Il en va de même pour la région lyonnaise et le massif du Jura. Dans un grand nombre de cantons de ces secteurs, la construction de locaux a dépassé 25m², voire 40m², par emploi dans les 15 ans de la période étudiée ;

→ le rôle des grands axes circulation le long desquels s'agrègent les nouvelles zones d'activité : l'A 81 du Mans à Brest, l'A11 de Paris à Niort, l'A64 entre Biarritz et Tarbes, l'A6 puis l'A31 dans le Val de Saône, l'A26 entre Troyes et Saint Quentin, pour ne citer que quelques exemples ;

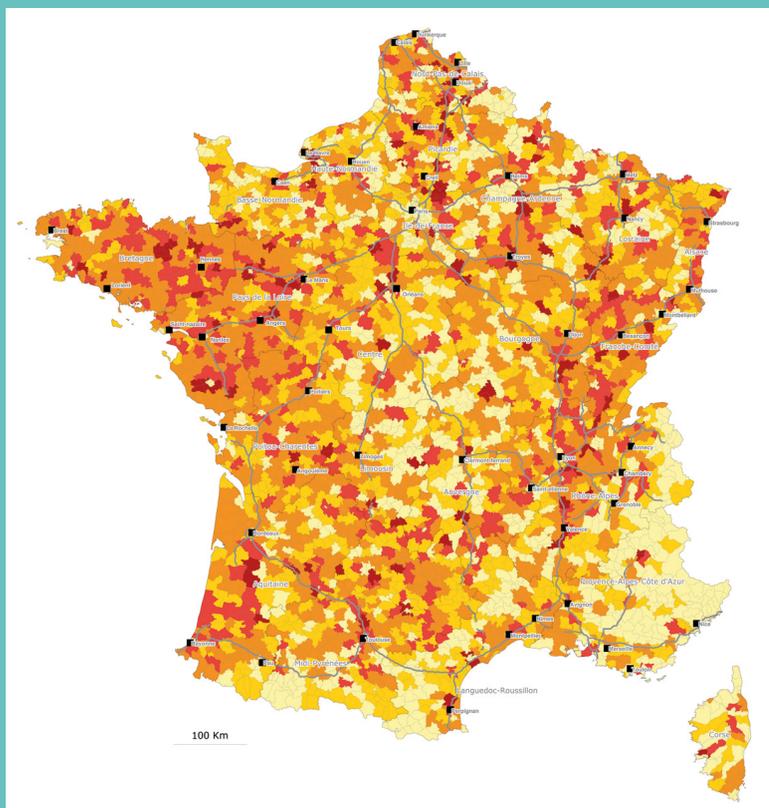
→ une dynamique de construction diffuse dans la périphérie sud-ouest du Massif Central ;

→ la diversité des situations dans les zones de montagne (concentration dans les basses vallées alpines) et sur les littoraux avec une saturation vraisemblable dans les secteurs les plus résidentiels ;

→ la relative faiblesse des dynamiques de renouvellement des infrastructures productives dans des bassins traditionnellement industrialisés de certaines parties du Nord (Avesnois), de la Picardie, de l'Est (Meuse), de la Normandie, de la frange sud de la région Centre...

Carte n°5 : Dynamique des locaux non résidentiels (hors agriculture) entre 1990 et 2004 (niveau cantonal)

Source : SITADEL - SESP, INSEE RGP - 1999



-  Limite de commune
-  Limite de région
-  Autoroutes
-  Routes nationales

Surfaces de locaux non agricoles (SHON autorisée depuis 1990) pour 1000 emplois non agricoles 99 :

| | | |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|--------|
|  | Plus de 40 000 m ² | (108) |
|  | Entre 25 000 m ² et 40 000 m ² | (397) |
|  | Entre 15 000 m ² et 25 000 m ² | (1003) |
|  | Entre 10 000 m ² et 15 000 m ² | (754) |
|  | Moins de 10 000 m ² | (702) |

SHON autorisée pour les locaux non résidentiels à destination de bureau, de commerce et d'industrie

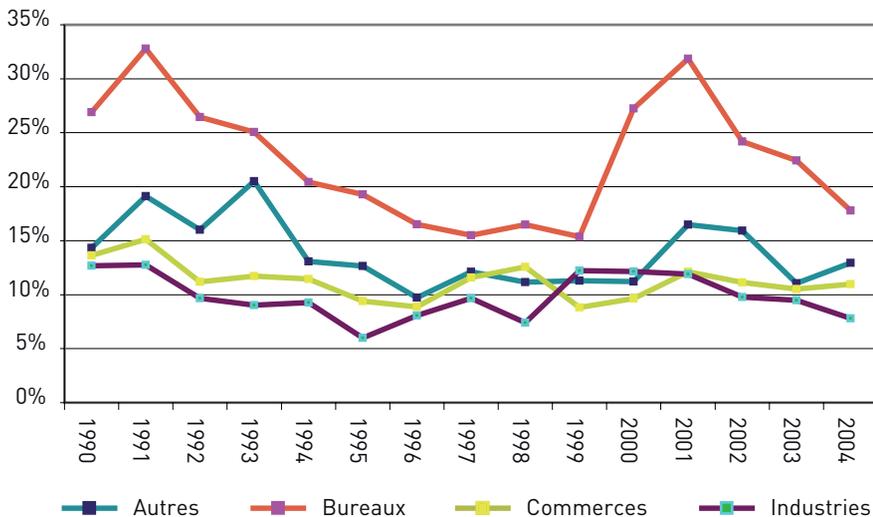
On peut aussi constater que l’Île-de-France connaît globalement, dans cette période, une tendance au recul semblable à celle constatée pour le logement, mais un peu moins forte (voir graphique n°28) :

- les autorisations annuelles passent de 12/14% en 1990 à 8% en 2004 ;
- la baisse affecte toutes les activités avec de fortes « dents de scie » ;
- les locaux construits sont nettement plus vastes qu’en province (1000 m² contre 600) ;
- l’immobilier de bureaux y tient une place particulièrement importante. Après une période de forte baisse relative jusqu’en 1999, dans

laquelle il a perdu la moitié de son influence nationale. Il connaît deux années de sursaut, qui ne se sont cependant pas poursuivies ;
 → les points de restructuration du tissu productif semblent se reporter en périphérie de l’Île-de-France, autour de Roissy et au sud de l’Oise ainsi qu’au sud-ouest, en direction de Chartres et d’Orléans.

Graphique n°28 : Part de l’Île de France dans la construction neuve de locaux d’activités (autorisations)

Source : d’après SITADEL



5-

Construction
neuve et espaces
spécifiques

Cette partie est consacrée à l'examen de l'évolution des autorisations de construire dans des types d'espaces spécifiques au regard des conditions géographiques ou socio-économiques qui les caractérisent (littoral, montagne, espaces ruraux) et en référence à des dispositifs particuliers (les zones de revitalisation rurale, par exemple).

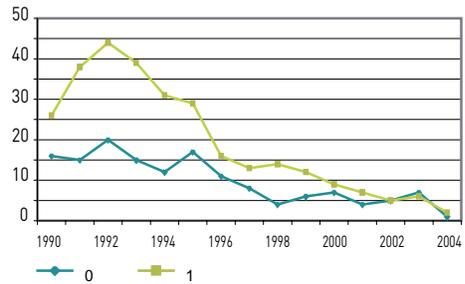
1_La construction neuve dans les divers types d'espaces ruraux

Une tendance globale à la dispersion de la construction neuve

On peut constater une diffusion des dynamiques de construction neuve sur pratiquement tout le territoire, y compris dans des zones rurales qui traditionnellement n'avaient que très rarement l'occasion de voir s'édifier une construction neuve. Ceci se vérifie à l'échelle cantonale. Alors qu'au début des années 1990, 15 à 20 cantons par an n'avaient aucun permis autorisé et 30 à 40 un seul permis, on tend aujourd'hui vers 0, ce qui est une bonne illustration de la diffusion résidentielle en cours.

Graphique n°29 : Nombre de cantons avec 0 ou 1 permis autorisés

Source : d'après Sitadel



Les quelques cantons dans lesquels on enregistre un très faible niveau de construction neuve de logements appartiennent au plateau de Langres et au Châtillonnais, au sud des Ardennes et à la Thiérache, avec en moyenne moins de 4 permis par an pour l'ensemble du canton.

Des dynamiques différenciées selon les types d'espaces ruraux

Une étude confiée à la SEGESA en 2002 avait identifié, sur la base d'une analyse multicritères intégrant 25 critères socio-économiques¹⁴, trois "France rurale", chacune divisée en plusieurs types de cantons :

- les campagnes des villes, sous forte influence urbaine ;
- les campagnes les plus fragiles, marquées

14- Voir « Quelle France rurale pour 2020 », DATAR, Documentation Française, Paris 2003

par le recul économique et démographique ;
 → les nouvelles campagnes, en recherche d'équilibre.

Dans les cantons de types périurbains, l'évolution diffère entre :

→ ceux proches des métropoles qui ont mobilisé le plus de nouveaux permis (50 000/an), mais dont la croissance est modeste malgré un redressement lié à une remontée du collectif depuis 2000 (remontée qui atteint 40% de la demande en 2004) ;

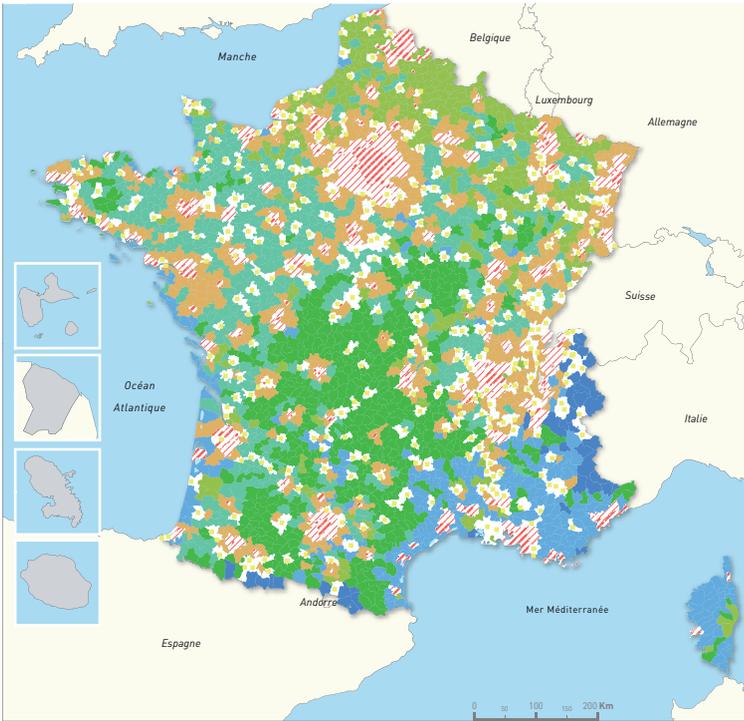
→ ceux en voie de périurbanisation dont le nombre de permis accordés a pratiquement doublé dans la période, avec une forte croissance du logement individuel (80%).

Les petites villes dont la construction avait nettement fléchi jusqu'au milieu des années 1990, connaissent une reprise à partir de 1998. L'essor s'amplifie en 2003-2004 jusqu'à en faire le premier lieu de construction neuve du tissu rural, avec près de 45% des demandes de logements en collectif.

Les cantons ruraux à économie touristique (situés en haute montagne principalement) ont une évolution tout à fait spécifique. Les autorisations accordées y avaient connu un net ralentissement au cours des années 90, elles se redressent mais faiblement en 2003-2004 et concernent pour les trois-quarts du logement collectif.

Carte n°6 : Les trois " France rurale "

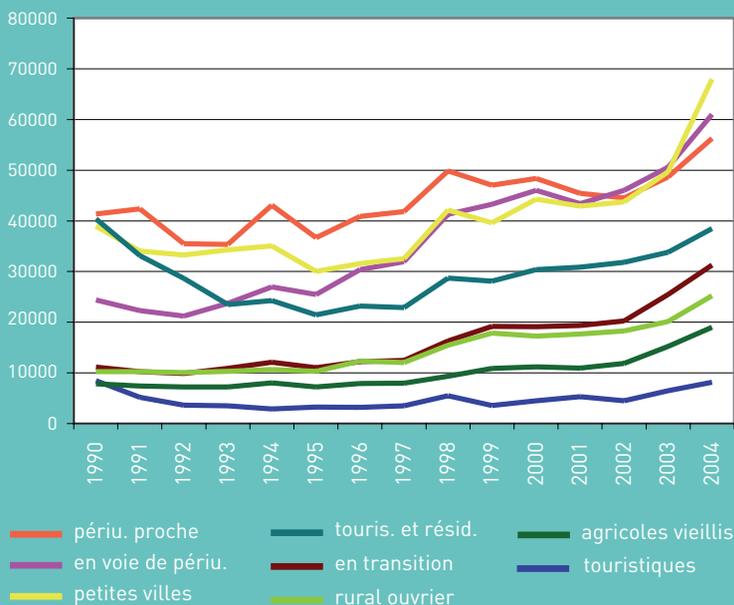
Source : SEGESA-CGP – DATAR, « Quelle France rurale pour 2020 ? », p.25, DATAR, La Documentation française 2003.



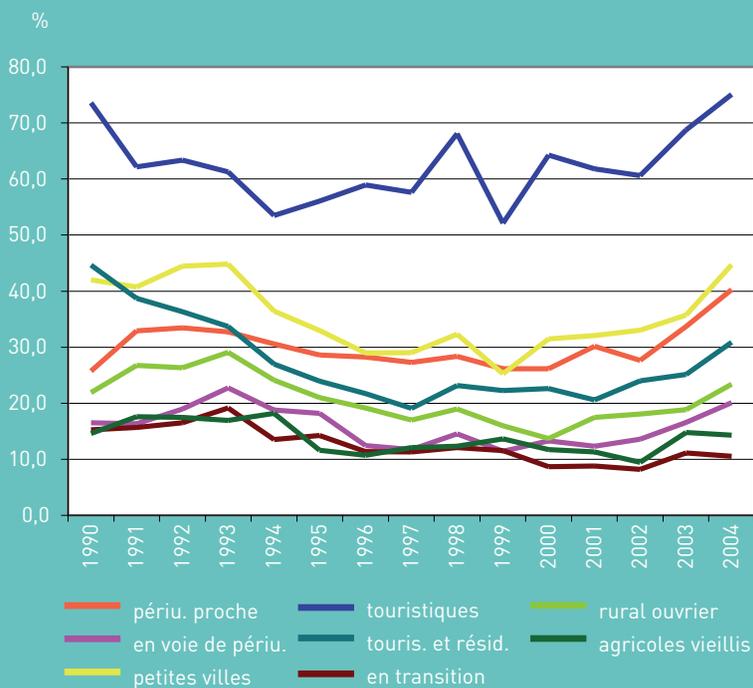
| Typologie des espaces ruraux | Autres espaces |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Rural agricole vieilli et peu dense | Urbanisé |
| Rural ouvrier | Périubain de proximité |
| Rural à économie touristique | Petite ville rurale |
| Rural à attractivité touristique résidentielle | |
| Rural en transition | |
| Rural en voie de périurbanisation | |

Fond: cartographiques / Franciles © Tous droits réservés

Graphique n°30 : Permis autorisés pour des logements, selon les types d'espaces ruraux (typologie SEGESA)



Graphique n°31 : Part des logements collectifs dans les permis autorisés pour des logements, selon les types d'espaces ruraux (typologie SEGESA)



Dans les cantons ruraux du Sud de la France, où le résidentiel se partage entre l'accueil des périurbains, des retraités et des touristes, les demandes de construction sont en croissance depuis 1996 (à 70% pour des logements individuels).

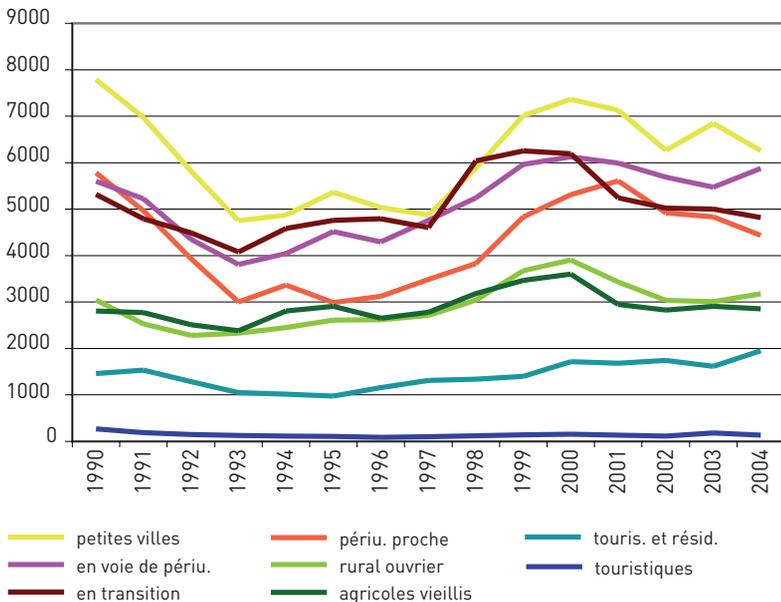
Les espaces ruraux de la France de l'ouest, considérés « en transition » au moment de cette étude, sont en train de s'affirmer comme des espaces d'étalement résidentiel. Depuis 1990, le nombre de permis accordés chaque année y a été multiplié par 3 (de 10 000 à 30 000) avec une forte montée en puissance de la maison individuelle qui représente 90% des autorisations.

Les cantons ruraux fragiles tirent bien leur épingle du jeu et semblent avoir engagé un processus de renouvellement de leur parc de logement. Le nombre de permis accordés en 2003 et 2004 est plus du double de celui du début des années 1990, aussi bien pour les espaces agricoles de faible densité que pour les campagnes

ouvrières. Ce mouvement se réalise indépendamment d'une stagnation, voire d'une baisse, de leur population totale, ce qui indique bien qu'il s'agit d'une modernisation du parc ancien, avec une montée du collectif dans les cantons ouvriers et plutôt de l'individuel dans les régions agricoles vieilles et peu denses, à la faveur de l'accueil de nouvelles populations attesté par un solde migratoire devenu positif (avec en outre des résidences secondaires).

S'agissant des locaux d'activités, les tendances sont moins claires. Avec des oscillations (voir graphique n°32 ci-dessous) les divers types d'espaces ruraux maintiennent leur niveau de demande de construction entre le début et la fin de la période d'observation, sauf pour les petites villes, qui sont en recul, bien que demeurant le premier lieu d'implantation des investissements non résidentiels.

Graphique n°32 : SHON autorisée pour les locaux d'activités (milliers de m²) selon les types d'espaces ruraux (typologie SEGESA)



2_ Dynamiques de la construction sur les littoraux et en montagne

Les trois grands types de milieux naturels que constituent les plaines, le littoral et la montagne présentent des profils assez différents dans l'intensité et les rythmes de la construction.

Tableau n° 6 : Importance de la construction depuis 1990

Source : d'après Sitadel

| Nbre de logements autorisés | Plaine | Littoral | Montagne |
|-----------------------------|--------|----------|----------|
| p.1000 hab | 73 | 118 | 99 |
| par km ² | 8,8 | 22,6 | 4,5 |
| autorisations 2004/1990 | +57 | -6 | +39 |

Une forte pression foncière sur le littoral

L'attractivité touristique et résidentielle du littoral n'a cessé de s'affirmer depuis 50 ans avec la réalisation d'importants programmes immobiliers urbains dans les communes de la frange côtière ou de l'arrière pays littoral. Cependant, on assiste globalement dans la période observée à un ralentissement relatif de la construction, conséquence de la rareté des terrains disponibles et peut être de la réglementation de l'urbanisme attachée à la loi « littoral ». Ce constat doit toutefois d'être nuancé par l'examen des situations au niveau des différentes façades.

La frange littorale

La frange littorale retenue ici est l'ensemble des cantons dont au moins une commune est littorale (plus quelques cantons qui se trouvaient en enclave). Elle regroupe 2 303 communes (soit 6% des communes métropolitaines) et 7 949 648 habitants (soit 14% du total national). Nous avons retenu le niveau cantonal car la loi « littoral » tend à repousser vers l'intérieur les autorisations accordées pour construire des logements. Il faut souligner que les constructions de résidences secondaires (qui ne peuvent être distinguées ici) affectent notablement les chiffres.

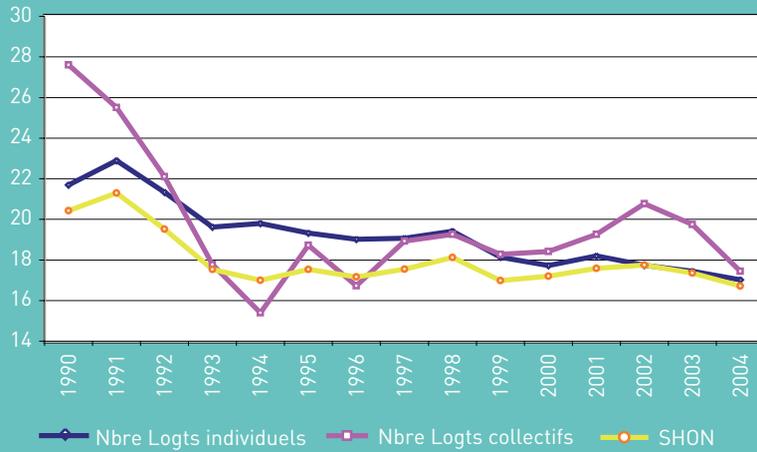
Avec plus de 900 000 logements autorisés entre 1990 et 2004, les communes de la frange littorale telle que nous l'avons définie représentent près de 20% du volume national (les logements étant plus petits, ce taux n'est que de 18% en surface). Le flux annuel de logements autorisés qui approchait 78 000 en début de période est tombé à 48 000 en 1996 puis est remonté progressivement pour atteindre 75 000 en 2004. La même tendance s'observe pour la SHON. Comparativement au profil national, ces chiffres marquent un recul sensible de la part du littoral dans l'ensemble de la construction de logements.

Dans cette évolution, la baisse a surtout été nette au début des années 90, avec un recul de 30% des autorisations accordées. La reprise a ensuite été moins forte que la moyenne nationale, surtout pour le logement collectif qui, en 2004, n'a pas retrouvé son niveau de 1990 (35 000 logements contre 45 000).

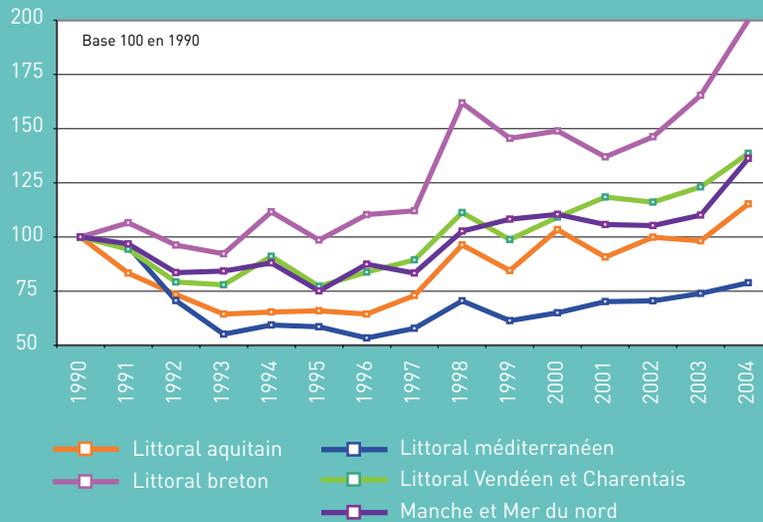
La carte n°7, p. 53, sur le nombre de logements autorisés pour 1000 habitants entre 1990 et 2004 fournit une indication plus précise sur l'intensité du flux de construction sur les façades littorales et traduit pour partie la question des résidences secondaires.

Toute la frange atlantique, du littoral basque à la Bretagne sud, enregistre de forts mouvements de construction neuve, en particulier le littoral vendéen. C'est aussi le cas de la Corse

Graphique n°33 : Part du littoral dans le total national des permis accordés pour le logement

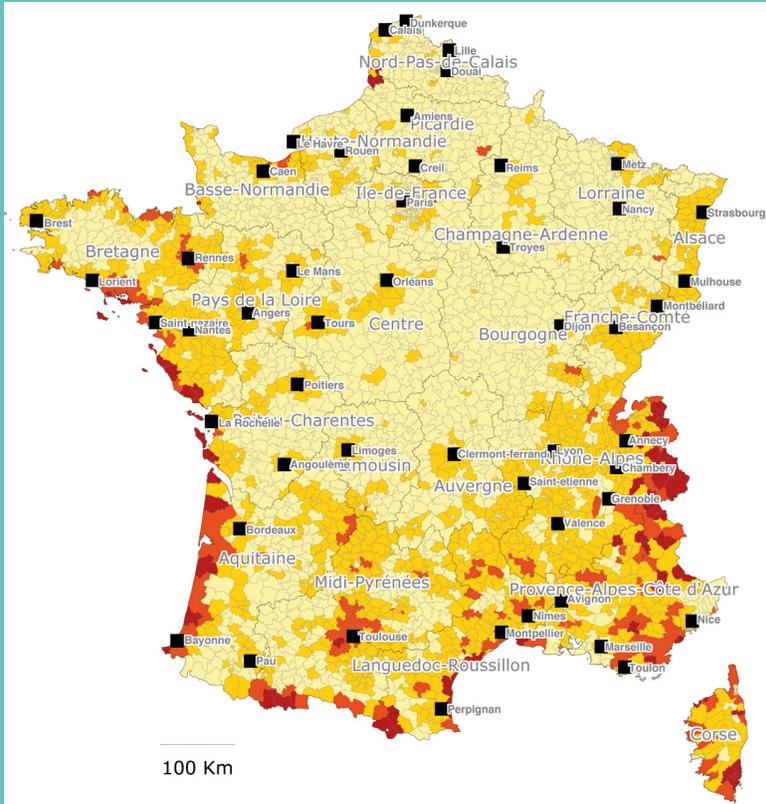


Graphique n°34 : Evolution de la surface hors œuvre autorisée depuis 1990 selon 5 sections littorales



Carte n°7 : Nombre de logements autorisés pour 1000 habitants entre 1990 et 2004 (par canton)

Sources : SITADEL-SESP, INSEE RGP 99



Nombre de logements autorisés pour 1000 habitants :

- Plus de 250
- Entre 150 et 250
- Entre 80 et 150
- Moins de 80

Limite de région

Limite de canton

et de certains secteurs méditerranéens (Roussillon, Languedoc, Var) qui ont également des niveaux de pression élevés. Mais dans ces ensembles certains secteurs apparaissent relativement en retrait (delta du Rhône, anse de l'Aiguillon, Finistère).

A l'opposé, les littoraux de la Manche, de la mer du Nord et d'une partie de la côte nord de la Bretagne demeurent encore à l'écart d'une forte attractivité résidentielle, sauf en quelques lieux (Deauville, le Touquet, Le Val André, Perros-Guirec).

Le graphique n°34, p.52, sur l'évolution de la surface hors œuvre autorisée apporte cependant quelques précisions sur les tendances :
→ le littoral méditerranéen (qui constitue en volume le marché le plus important) enregistre les niveaux de croissance les plus faibles. Parmi les hypothèses pouvant expliquer cette situation : le signe d'un marché arrivé à saturation, d'un foncier dont le prix s'avère trop dissuasif ou l'effet de politiques publiques menées ces dernières années ;

→ à l'opposé, le littoral breton (qui constitue en volume le second marché en 2004) se détache fortement des autres avec une très forte accélération des flux depuis 2002 ;

→ le littoral aquitain (plus petit marché en volume mais soumis à des pressions fortes) connaît une croissance modérée.

S'agissant de la superficie (comme du nombre) de locaux d'activités autorisés, la frange littorale représente en moyenne sur les 15 années étudiées, entre 11 et 12% du total national.

Le flux de locaux d'activités autorisés est très stable (5 millions de m² chaque année) et légèrement différent en structure, laissant moins de place aux bâtiments industriels et agricoles mais davantage aux commerces (12,6%) et à la catégorie « autres locaux » qui comprend notamment les hôtels (23,9%).

Accroissement significatif dans la plupart des massifs montagneux

Comme pour le littoral, la construction neuve dans les zones de montagne est marquée par de fortes disparités et des changements de tendances ces dernières années. La construction neuve pour 1 000 habitants (environ 6,5 logements par an) y est aussi supérieure à la moyenne nationale en raison de la place des résidences secondaires, avec une densité des logements par km² naturellement bien inférieure.

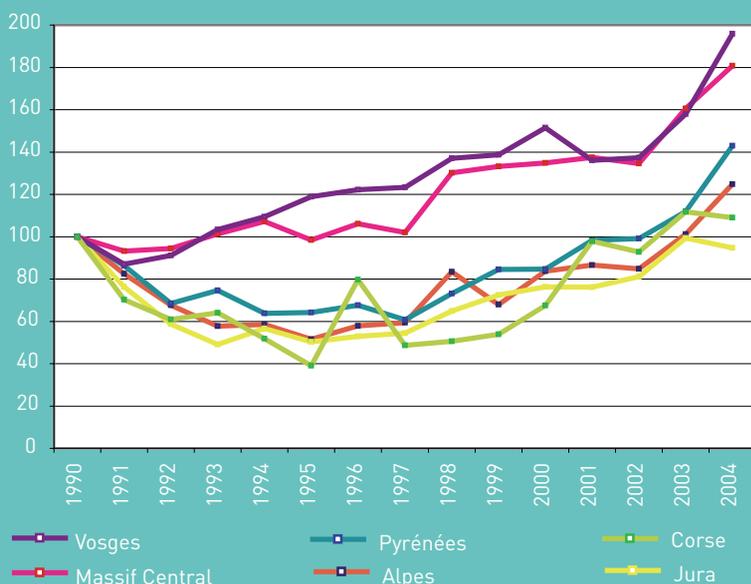
En 1990, 46 000 permis de construire pour des logements ont été accordés en zones de montagne¹⁵. Ce chiffre tombe à 30 000 en 1995 puis remonte jusqu'à atteindre 54 000 puis 64 000 en 2003 et 2004. Les phases de baisse et de hausse sont largement imputables aux immeubles collectifs dont la dynamique est particulièrement sensible aux incitations fiscales. Après être descendu au dessous de 30%, le collectif remonte en effet à 43% du total en 2004.

La carte n° 7 (p. 53) illustrant les permis accordés pour 1 000 habitants est particulièrement illustrative du rôle de l'urbanisation touristique dans les stations de sports d'hiver. La haute montagne des Alpes du nord et du sud, comme les secteurs de ski du massif pyrénéen ressortent très largement en tête du palmarès de la construction.

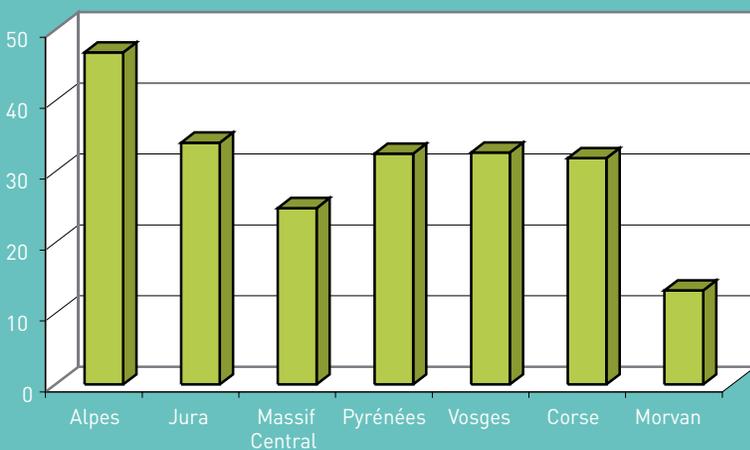
Mais il ne faut pas s'arrêter à ce constat, car la dynamique de rénovation de l'habitat est en train de toucher les autres massifs. Les Vosges et le Massif central ont connu la plus forte augmentation du nombre de permis accordés pour des logements. Il y a là incontestablement un processus de rattrapage qui correspond sans doute à un renouvellement du parc plus qu'à un accroissement net. Ces massifs n'ont pratiquement pas connu la phase de repli autour de 1995, contrairement aux massifs très touristiques.

15- Ici constituées des cantons dont la majorité de la population est située en zone de montagne au sens strict du décret n° 85-30 du 9 janvier 1985 et de ses révisions.

Graphique n° 35 : Evolution du nombre de logements autorisés par massifs



Graphique n°36 : Part du logement collectif dans les permis autorisés en montagne (%)



Sur le plan des locaux non résidentiels, le recul des autorisations de construire en zone de montagne est assez général, de 15% environ depuis 1990. Comme pour l'ensemble de la France, il affecte tous les compartiments d'activités, mais plus particulièrement les Vosges (-20% de SHON) et surtout les Alpes (-30%) pour lesquelles l'année 1990 avait, il est vrai, été particulièrement « faste ». Avec 13 et 11 m² autorisés pour 1 000 habitants en 15 ans, l'Auvergne et les Pyrénées sont les massifs qui témoignent de la dynamique la plus forte, en raison notamment des constructions agricoles. Les investissements économiques non agricoles y sont concentrés le long des nouveaux axes routiers rapides du Massif central et aux deux extrémités des Pyrénées.

En conclusion, les dynamiques de construction en montagne apparaissent liées à la fois aux investissements touristiques, aux opportunités offertes par le développement des systèmes de transports et au renouvellement du bâti le plus ancien dans les secteurs fragiles.

3_ Dynamiques de la construction dans les zones de revitalisation rurale (ZRR)

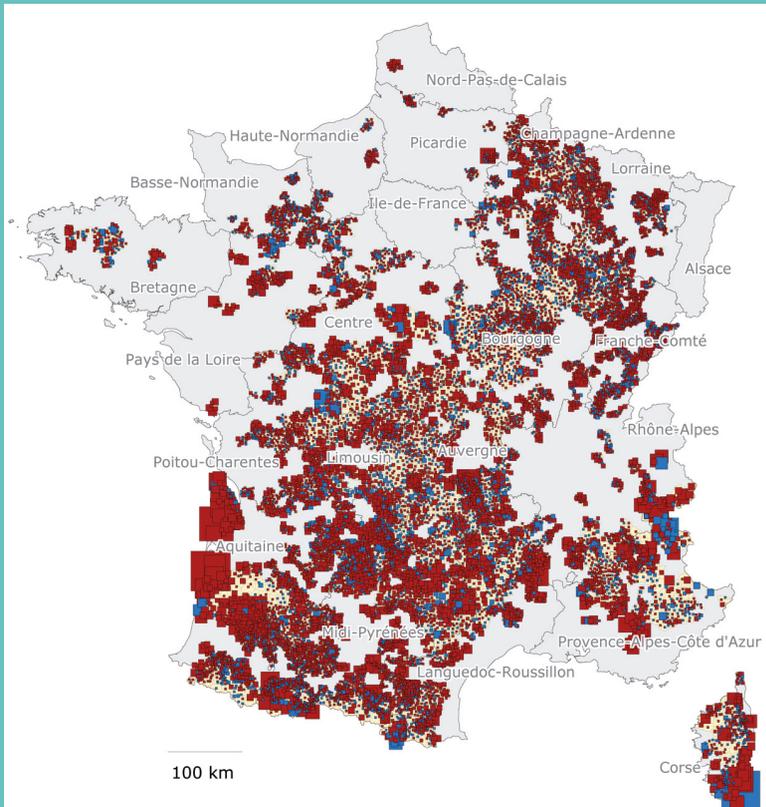
Les ZRR ont été instaurées en 1995 pour soutenir l'investissement et la création d'emploi dans les zones rurales les plus fragiles. Elles bénéficient à ce titre d'aides financières et de régimes fiscaux dérogatoires, notamment pour favoriser les investissements immobiliers. Leurs modalités et leur champ d'application ont été modifiés par la loi relative au développement des territoires ruraux de février 2005.

Ce dispositif est perçu comme très intéressant pour les investissements immobiliers et la défiscalisation. Il semble donc pertinent d'examiner ses incidences réelles à travers les demandes de construction, aussi bien dans le logement que pour les locaux non résidentiels. Les comparaisons doivent cependant être établies en tenant compte du fait que les ZRR sont par nature des espaces ruraux de faible densité et que l'on ne peut pas s'attendre à y trouver tous les types d'investissements immobiliers. Les graphiques illustrant cette partie de l'analyse ont été établis avec une base 100 en 1996, année de mise en application du dispositif.

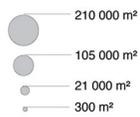
Les ZRR

Les zones de revitalisation rurale (ZRR) ont été instaurées par les articles 42 et 52 I de la loi du 4 février 1995 d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire (LOADT), qui a fait l'objet d'un décret d'application du 4 février 1996 pris en Conseil d'Etat. Elles résultent d'un zonage établi à l'origine sur la base des cantons et des arrondissements faisant intervenir des critères de peuplement (faible densité), d'activité (fort taux de population agricole) et d'évolution socioéconomique (dépopulation ou recul de la population active). Elles bénéficient de dispositions particulières du code général des impôts octroyant des avantages fiscaux pour les entreprises (notamment pour l'investissement immobilier), les artisans et commerçants, certaines professions libérales, les investisseurs dans le secteur du tourisme et les propriétaires immobiliers. Les zones de revitalisation rurale comptent 13 580 communes (soit environ 37% des communes métropolitaines), totalisant 5 317 356 habitants en 1999 (soit 9,1 % de la population nationale).

Carte n°8 : Localisation des SHON de logements autorisés depuis 1996 dans les communes des ZRR



Surface hors oeuvre nette autorisée depuis le 1 janvier 1996



■ SHON annuelle moyenne destinée au logement entre 1996 et 2004 supérieur à la moyenne annuelle de la période 1990 -1995

■ SHON annuelle moyenne destinée au logement entre 1996 et 2004 inférieur à la moyenne annuelle de la période 1990 -1995

□ Limites de région

■ Communes situées dans une ZRR

Une relance incontestable du logement au sein des ZRR

Au sein des ZRR, les demandes de construction de logements concernent principalement des logements individuels : 80% sur la période 1990-2004, ce qui est un taux légèrement supérieur à celui des zones rurales françaises. A l'image des zones rurales, la construction y est en croissance, surtout après 2002, aussi bien pour le logement individuel que pour le collectif. La dynamique du logement collectif s'avère cependant très voisine de celle de l'individuel depuis 1996, avec même une croissance plus forte en fin de période. Mais le véritable diagnostic doit être établi par une comparaison des dynamiques avant et après 1996.

C'est pourquoi la carte n°8 (page 57) sur la localisation des SHON de logements autorisés depuis 1996 dans les ZRR figure en rouge les rythmes supérieurs à ceux de la période précédente et en bleu les rythmes inférieurs. Il en résulte les constats suivants :

- 77% des communes classées en ZRR enregistrent une surface moyenne annuelle autorisée sur la période 1996/2004 supérieure à la moyenne de la période 1990/1995 ;
- après un démarrage incertain, il apparaît maintenant que le rythme de croissance des demandes de construction est nettement plus vigoureux dans les ZRR qu'en dehors ;
- le dispositif ZRR contribue à dynamiser prioritairement certains marchés résidentiels (littoral Aquitain, littoral Est de la Corse, Ardèche, Alpes du Nord, Préalpes du Sud).

Le dispositif n'est sans doute pas seul en cause et l'on note un écart important des surfaces autorisées entre la France du nord et celle du sud où le marché est plus actif. Au-delà d'une réelle diffusion territoriale de l'impulsion engendrée dans le périmètre éligible des ZRR, on note aussi une certaine concentration des demandes de construire sur les petites villes

qui ont été, à juste titre, mieux intégrées au dispositif. Quelques sites apparaissent cependant en repli (Verdun, Montmorillon, Mende, Cahors ou Briançon), souvent en liaison avec des difficultés locales particulières.

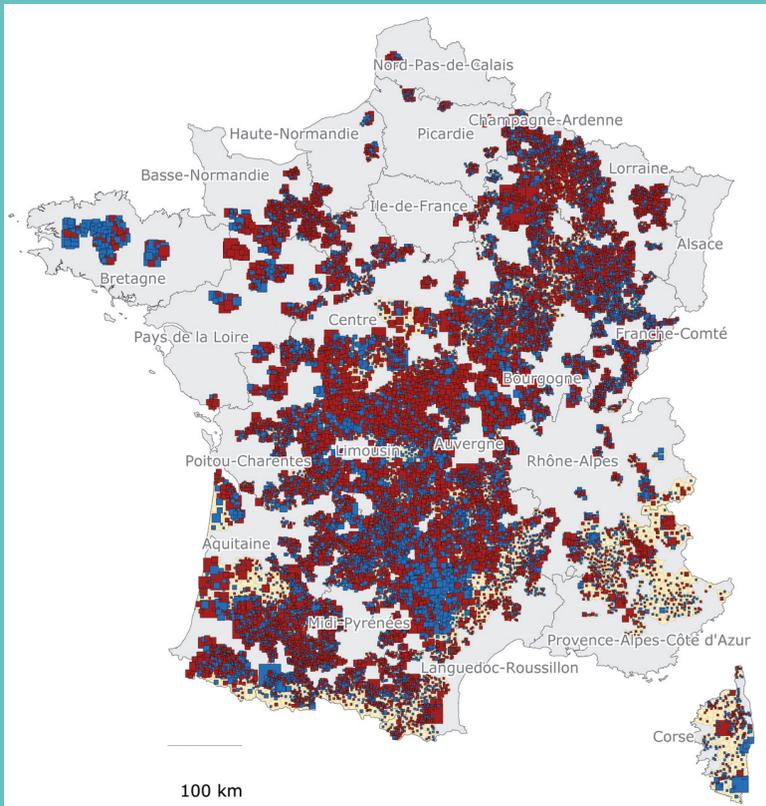
Des effets encore peu probants pour la construction de locaux non résidentiels

Environ 16 à 18 000 demandes de construction ont été accordées chaque année pour des locaux d'activité dans les communes situées en ZRR, pour une superficie oscillant entre 5 et 7 millions de m². Dans ces espaces profondément ruraux, les autorisations de construction concernent principalement des locaux agricoles, un peu plus de 10 000 bâtiments en ont bénéficié chaque année. Ils représentent 68% des autorisations d'activités en surface et ont connu une embellie entre 1998 et 2000 avant de retrouver leur rythme initial. Il y a donc un véritable dynamisme de la construction agricole dans ces territoires.

Pour les autres locaux, les 3 années 1995 - 1996 - 1997 sont celles du « creux de la vague » avec environ 5 700 permis annuels. L'évolution postérieure à la mise en place des ZRR marque un renouveau de la construction pour les bureaux et les « autres locaux » (+ 16 à 17% en nombre), surtout pour les locaux commerciaux dont les permis accordés s'accroissent de 30% en nombre et 90% en superficie. Ce n'est toutefois pas le cas des locaux industriels, qui en dépit des avantages fiscaux offerts sont en baisse de 10% en 2004.

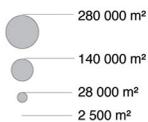
Géographiquement, les réponses au dispositif des ZRR apparaissent très contrastées. Globalement le marché non résidentiel se trouve dynamisé dans 61% des communes, plutôt situées dans la France du nord, à l'exception de la Bretagne centrale (voir carte ci-contre). Les initiatives nouvelles sont très dispersées,

Carte n°9 : Localisation des SHON de locaux non résidentiels autorisés depuis 1996 dans les communes des ZRR

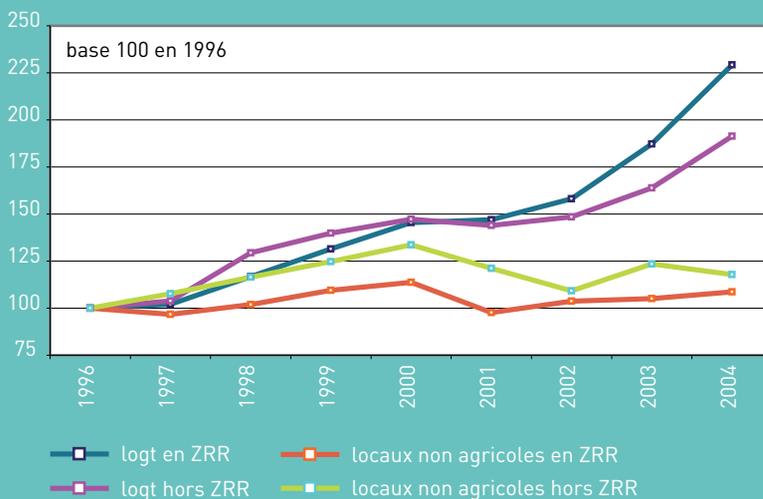


- SHON annuelle moyenne destinée aux locaux d'activités entre 1996 et 2004 supérieur à la moyenne annuelle de la période 1990 -1995
- SHON annuelle moyenne destinée aux locaux d'activités entre 1996 et 2004 inférieur à la moyenne annuelle de la période 1990 -1995
- Limites de région
- Communes situées dans une ZRR

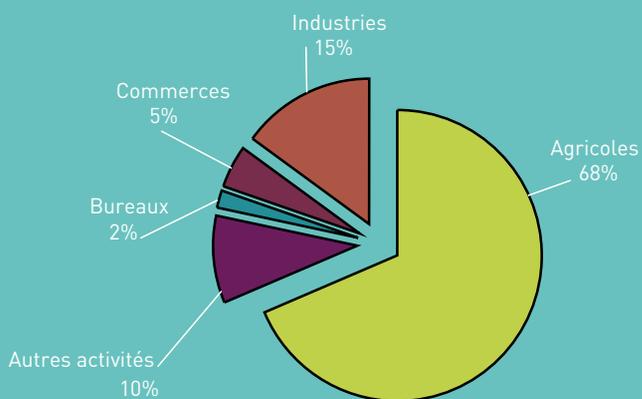
Surface hors oeuvre nette autorisée depuis le 1 janvier 1996



Graphique n°37 : Evolution des surfaces construites en zones rurales dans et hors ZRR



Graphique n° 38 : Répartition de la SHON autorisée destinée aux locaux d'activités dans les ZRR depuis 1996



les communes en progression côtoyant d'autres en recul, sans que ne se dessinent de véritables pôles. Il s'agit sans doute de nombreux petits ateliers ou commerces situés en dehors de zones d'activités.

Quelques points de concentration se consolident cependant dans des petites villes comme Langres, Issoire, Mende, Ussel, Loudun, ... pour n'en citer que quelques uns.

A l'opposé, certains territoires se singularisent par une évolution franchement négative, notamment en Bretagne centrale (Monts d'Arrée), dans le Sud du Massif central (Aveyron, sud Cantal, nord du Lot...), les franges nord et est du Limousin, le Morvan.

Dans les zones de montagne où le marché est principalement porté par les investissements touristiques (Alpes et Pyrénées notamment), les dynamiques non résidentielles sont faibles, contrairement à celles du logement.

Le graphique n°37 (p.60)¹⁶ montre clairement que l'effet ZRR est probant pour la construction de logements mais l'est beaucoup moins pour les locaux d'activité.

16- La comparaison est effectuée avec l'ensemble des communes rurales et petites villes non éligibles au dispositif ZRR. Pour les locaux non résidentiels, elle a été établie hors locaux agricoles qui n'étaient pas directement visés par le dispositif.

6-

Construction
neuve et
prospective
territoriale

Cette étude, fondée sur les seules autorisations de construire, a sans doute des limites pour analyser l'ensemble des dynamiques à l'œuvre dans les régions françaises. Elle révèle toutefois des tendances nouvelles qui sont importantes pour une prospective de la population et des activités sur le territoire. L'investissement immobilier est en effet un investissement de long terme qui, dans l'esprit de ses promoteurs, aussi bien publics que privés, n'est pas le fruit du hasard mais un pari sur l'avenir, dont le choix des localisations traduit et anticipe des besoins économiques et sociaux plus larges.

1_ Comment interpréter ces mouvements ?

La construction neuve relève de dynamiques composites

On peut a priori supposer que l'analyse de la localisation des autorisations de construire permet une certaine anticipation des mouvements de la population et des activités sur le territoire. En effet, le permis précède la mise en chantier et la construction, puis l'installation de populations ou d'entreprises. Mais, en réalité, le mouvement de construction n'est pas mécaniquement lié à la croissance de la démographie ni au développement de l'économie, car il répond à divers types de besoins.

→ Des besoins de renouvellement du parc bâti

Ils sont induits par la nécessité de remplacer selon une « rotation » normale les bâtiments les plus anciens par des neufs. Ceci touche évi-

demment au premier chef les logements d'habitation. Dans un premier temps, cette nécessité a surtout concerné l'habitat rural qui était caractérisé par son ancienneté et son inconfort (en 1982 30% des logements ruraux avaient plus d'un siècle, 17% n'avaient encore pas l'eau courante). Mais elle intéresse maintenant le parc social urbain des années 50/60, dont le besoin de renouvellement se fait de plus en plus sentir et qui impose parfois des destructions pour cause d'insalubrité comme dans certains centres-villes ou dans des quartiers périphériques.

En ce qui concerne les infrastructures productives, les bâtiments industriels, commerciaux et de services publics ont également pu devenir obsolètes avec l'évolution des techniques et le changement de nature des activités, ou bien se sont trouvés hors des nouvelles normes imposées sur le plan de la sécurité, de la recherche d'économie d'énergie ou de l'intégration à l'environnement.

→ Des besoins de croissance

Ils apparaissent là où se localisent de nouvelles populations et entreprises. Il s'agit d'abord d'assurer le logement des populations nouvelles qui s'installent dans les quartiers et les communes. Ce besoin concerne en premier lieu les métropoles en croissance et les espaces ruraux

périurbains où le patrimoine vacant ne permet pas de loger tous les arrivants. Ceci concerne aussi le bâti nécessaire aux activités économiques nouvelles, ainsi que la relocalisation d'anciennes zones d'activités dans des plans de déconcentration urbaine.

→ **Des besoins de desserrement**

Ils résultent de la tendance à l'abaissement de la taille des ménages et de la recherche du confort. Pour loger une population donnée, il faut aujourd'hui plus de logements qu'autrefois. En effet, de très nombreux changements sociaux (allongement de la durée de la vie, volonté de décohabitation, baisse de la natalité, divorces, prolongement des études, ...) contribuent à réduire la taille du ménage. Ainsi, dans une localité qui a conservé 1000 habitants de 1975 à 2005, il a fallu dégager 86 logements supplémentaires pour répondre à ce seul besoin. L'INSEE prévoit dans ses projections à long terme une poursuite de ce mouvement, avec une taille du ménage qui se situerait entre 2,04 et 2,08 habitants en 2025/2030¹⁷.

Tableau n°7 : Evolution du ménage moyen

Source : d'après INSEE

| Année | Pop/mén. | Log/1000 hab |
|-------|----------|--------------|
| 1975 | 2,88 | 347 |
| 1982 | 2,70 | 370 |
| 1990 | 2,57 | 389 |
| 1999 | 2,40 | 417 |
| 2005 | 2,31 | 433 |

S'ajoute à ce phénomène la recherche d'un meilleur confort du logement qui, avec plus de surface par habitant, incite aussi à la construction.

→ **Des besoins de multi résidence**

En France, le phénomène des résidences secondaires est particulièrement développé (10% des logements) et a connu une forte croissance, avec un triplement entre 1960 et 1990¹⁸. Cette tendance s'est depuis ralentie mais, contrairement à ce que certains avaient pu imaginer, l'augmentation a repris pour dépasser 3 millions d'unités en 2004. La « multi-rési-

dence » est favorisée par la réduction du temps passé au travail, le progrès des technologies de la communication, la demande de ménages d'autres pays européens. Les bâtiments anciens étant déjà largement utilisés, la satisfaction de cette demande implique aujourd'hui des constructions neuves. Vient s'ajouter à ce besoin de construction celui des hébergements touristiques marchands dont la demande est toujours forte.

Ces quatre types de besoins de construction ne s'expriment pas tous dans les mêmes lieux et ne sont pas nécessairement liés entre eux. Pour en expliquer la localisation, il faut à la fois se tourner vers l'attractivité des territoires et vers les spécificités régionales qui résultent de l'histoire du patrimoine bâti local, résidentiel et non résidentiel. Au total, il n'y a donc pas de liens mécaniques entre construction neuve (de logements comme de locaux d'activité) et croissance de la population et/ou de l'emploi. Toutefois, la construction neuve, qui est un investissement pour le futur, exprime des tendances qui sont importantes pour la prospective.

La relocalisation de la construction neuve : un révélateur des logiques sociales et économiques à l'œuvre

Les modalités récentes de l'implantation des constructions, telles qu'elles ont été présentées et analysées dans cette étude (étalement résidentiel, concentration, déplacement régional, ...), peuvent être rattachées à plusieurs types de changements qui sont en cours :

→ **dans le domaine social**

- l'accroissement des mobilités individuelles et la diffusion des technologies de communi-

17- Des ménages toujours plus petits : Projection des ménages pour la France métropolitaine à l'horizon 2030, Alain Jacquot, INSEE 1ère n° 1106 octobre 2006.

18- Jean-Claude BONTRON et Annabelle MOREL-BROCHET, "Tourisme et fonctions récréatives : quelle perspectives pour les espaces ruraux ? ", dans Philippe PERRIER-CORNET [dir.], Repenser les campagnes, Bibliothèque des territoires, La Tour-d'Aigues, Éditions de l'Aube/Datar, 2002, pp. 173-193.

tion qui autorisent une dissociation de plus en plus forte des fonctions de résidence, de travail et de loisirs, qu'elle soit subie ou choisie ;

- la modification durable des structures familiales, avec notamment les conséquences du vieillissement¹⁹, la dénatalité, la montée des familles monoparentales, qui contribuent à la diminution de la taille des ménages et multiplient les besoins résidentiels ;

- la réduction relative du temps consacré au travail dans la semaine, l'année et surtout dans la durée de la vie qui encourage la multi résidence ;

- la volonté d'accéder à la propriété de son logement, si possible dans le cadre d'une construction individuelle.

→ dans le domaine économique

- la modernisation des infrastructures productives existantes (agricoles, industrielles, de services, touristiques...), accompagnée ou non d'une relocalisation ;

- la nouvelle répartition territoriale des activités qui accompagne le développement de l'économie résidentielle (ou « présenteielle ») ;

- l'adaptation continue de l'économie aux nouveaux besoins de la société et aux perspectives du marché avec notamment la tertiarisation des activités qui implique de nouveaux besoins d'immeubles de bureau.

Notons cependant que la construction de locaux n'est qu'un aspect de la modernisation des entreprises qui, aujourd'hui, passe aussi par d'autres investissements (technologiques, de formation, de recherche, ...) qui ne sont pas traduits par des permis de construire.

→ dans les attractivités territoriales

L'évolution récente traduit incontestablement des stratégies de localisations économiques et résidentielles qui sans être totalement nouvelles constituent des inflexions assez radicales des tendances passées. Certaines n'ont pas été souhaitées par la puissance publique : étalement résidentiel, attraction des littoraux et du midi. D'autres vont tout à fait dans le sens des options d'aménagement du territoire définies il y a 40 ans : le rééquilibrage vers l'Ouest qui se dessine, la modération de la croissance francilienne, la montée des métropoles provinciales... L'attractivité croissante de la France pour des populations originaires de l'Union européenne et les investissements internationaux viennent compléter ce tableau.

2_ Quelles perspectives pour le futur ?

Tout en restant modeste dans cet exercice qui ne relève pas véritablement d'une approche prospective, on peut dégager quelques enseignements utiles pour le futur.

Perspectives à court et moyen termes

Les mouvements de construction analysés à travers les permis de construire anticipent sur des mouvements démographiques, économiques et sociaux qui n'ont pas encore produit leur plein effet. Ils vont certainement confirmer et amplifier plusieurs tendances récemment observées :

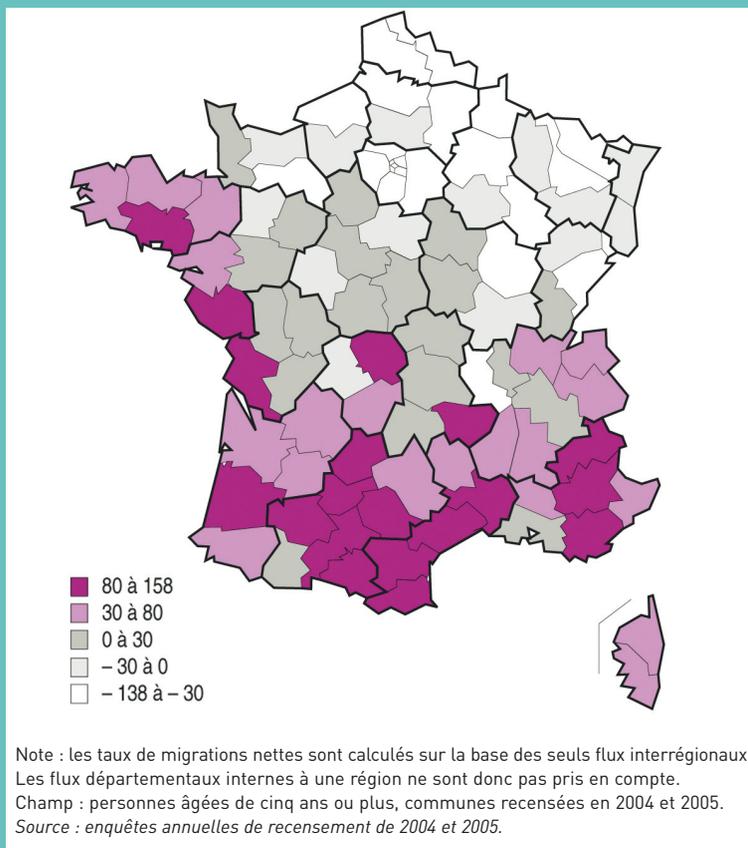
- celle de la **redistribution territoriale de la population** qui se dégage des résultats des enquêtes annuelles de recensement de 2004, 2005 et 2006, avec l'attraction renforcée du midi méditerranéen et aquitain, du littoral atlantique, du Sud-Ouest et des Alpes (voir carte n°10, p.66);

- celle de la **croissance de l'emploi** dans les activités du bâtiment, croissance qui ne s'est pas démentie ces dernières années. De 1996 à 2005, le nombre d'emplois salariés dans la

19- Voir Michel GODET, Marc MOUSLI, « Vieillesse, activités et territoires à l'horizon 2030, CAE - DIACT, la Documentation Française, 2006.

Carte n°10 : Solde des migrations interrégionales au début des années 2000

Source : INSEE Première n°1116 (Janvier 2007)



construction²⁰ s'est accru de 260.000 personnes, un gain de 20% qui s'accroît en fin de période. Les difficultés de recrutement dans le bâtiment induisent d'ailleurs la montée des emplois intérimaires. Dans beaucoup de zones, la dynamique du bâtiment porte d'ailleurs l'évolution globale de l'emploi.

→ celle de la **montée en puissance de la construction individuelle**, même si l'année 2006 montre que le logement collectif autorisé, dopé par des mesures gouvernementales, rattrape le logement individuel²¹ ;

→ celle de l'**augmentation des prix du foncier et de l'immobilier**, notamment en province et dans les zones rurales. La montée de la construction neuve en zone rurale se traduit par une pression « urbaine » sur le marché des terres agricoles et tire les prix à la hausse depuis maintenant 10 ans. On observe alors la concurrence entre deux logiques de valorisation (valeur agricole et valeur résidentielle) dans l'évolution du prix de la terre ainsi que l'indique la carte n°12, p.68²². Par ailleurs, les prix de l'immobilier ont progressé de 7% par an

entre 1997 et 2004 (en valeur constante), alors que dans le même temps les gains de pouvoir d'achat des ménages n'ont été que de 2,3% par an. Cette tendance doit être resituée dans le contexte des cycles qui caractérisent le marché immobilier²³.

Perspectives à plus long terme

Ces mouvements anticipent des changements profonds, en même temps qu'ils questionnent sur la durabilité du phénomène.

→ Une tendance lourde, la poursuite d'un mouvement soutenu de construction

Les évolutions mises en évidence par l'étude traduisent des tendances qui vont largement perdurer dans le futur. On peut y ranger :

- la poursuite de la construction neuve pour répondre à des besoins résidentiels et non

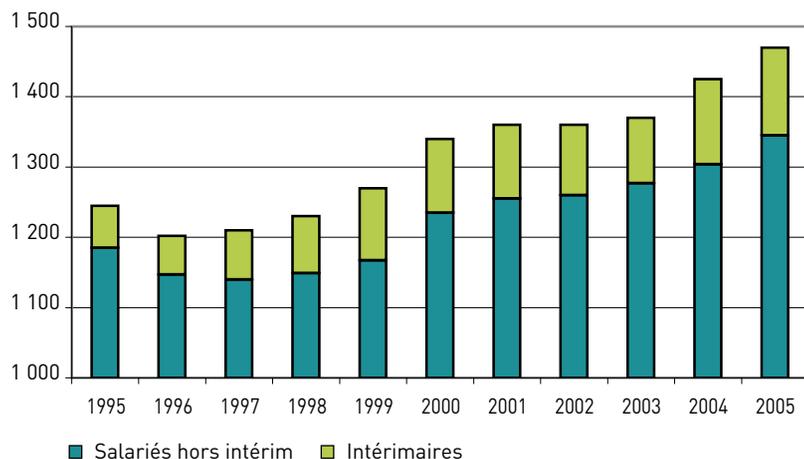
20- « La construction en 2005 : la prospérité du logement se confirme », INSEE première n° 1083, Juin 2006.

21- Cf. : « La construction en 2006 », Infos rapides du SESP N° 355, Ministère des Transports de l'Équipement et du Tourisme, Janvier 2007.

22- Cf. études annuelles de la SCAFR-Terres d'Europe sur le marché immobilier rural.

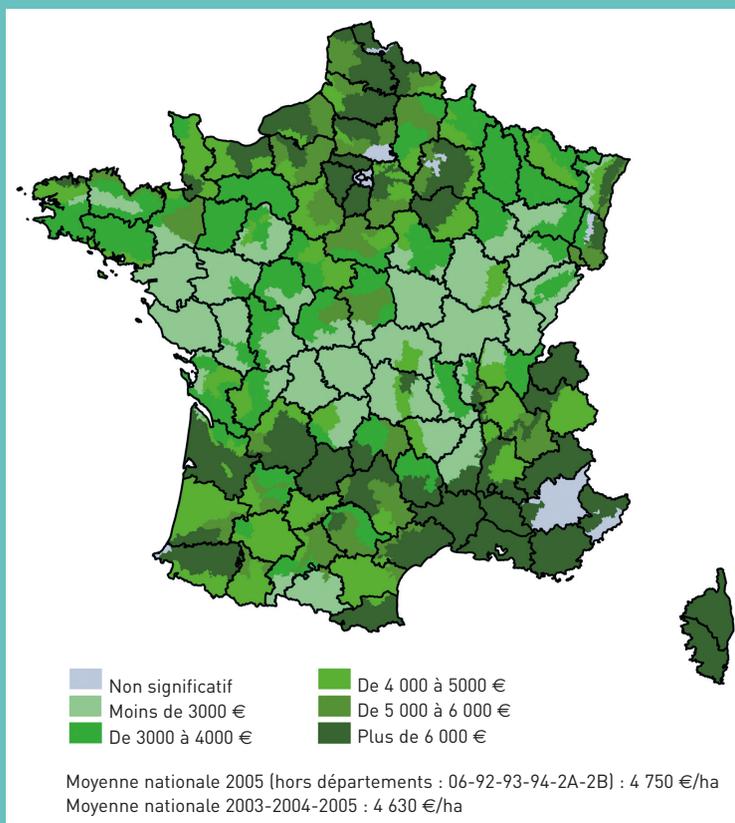
23- Cf. Etude réalisée par l'OFCE, département analyse et prévision, à la demande du service des études économiques et de la commission des finances du Sénat.

Tableau n°39 : Evolution de l'emploi salarié dans la construction (Total France en milliers) *Source : INSEE/DARES*



Carte n°12 : Le prix des terres et prés libres non bâtis en 2005 par petite région agricole (en moyenne triennale)

Source : Terres d'Europe - Scafr d'après Safer. Espace rural - Hors série - Mai 2006



résidentiels croissants, liés à l'ensemble des facteurs évoqués plus haut, qui vont encore se manifester²⁴ et pour certains s'amplifier. La préférence pour la maison individuelle pure pourrait cependant fléchir ;

- la relocalisation de l'habitat et des populations sur le territoire, dans une logique moins liée à la proximité physique de l'emploi et plus souvent établie lors d'une migration de type « résidentielle » ou de retraite. La stratégie d'implantation du logement sera de plus en plus repensée en lien avec la recherche d'aménités nouvelles (nature, paysage, qualité de vie, sécurité...). Cette relocalisation s'effectue en fonction de l'accessibilité (mesurée en facteur temps) aux nouveaux pôles d'emploi, de services et de loisirs qui ne seront plus nécessairement des pôles centraux ;
- l'implantation d'une partie des activités nouvelles se fera dans un modèle moins inégalement concentré, avec des entreprises désireuses de tirer partie de la liberté offerte par les technologies de communication modernes, de trouver des terrains moins chers, ou d'être plus proches des besoins liés à l'économie résidentielle.

Ceci devrait se traduire par la confirmation d'une certaine diffusion de la construction neuve, de la montée en puissance des métropoles provinciales, de l'attractivité de l'Ouest, du Sud Ouest et des nouveaux sites touchés par les infrastructures de la grande vitesse.

→ L'habitat, nouveau facteur de compétitivité des territoires

De toute évidence, la qualité du résidentiel et du cadre de vie local deviennent des facteurs essentiels de l'attractivité des territoires pour les populations et les entreprises, et donc de leur compétitivité. La modernisation de l'habitat et le développement de la fonction résidentielle vont induire à terme des besoins de services marchands et non marchands pour la population supplémentaire. Cet accroissement

de la demande finale de biens et services va nécessairement avoir un effet multiplicateur sur la création d'emplois locaux, surtout dans les espaces peu denses.

→ Des problèmes et risques de ruptures

Ces tendances, et la nouvelle géographie des activités et de la population qui en découle, soulèvent cependant des questions et sont aussi porteuses de problèmes et de risques :

- elles reposent sur le « tout automobile » et donc sur des choix coûteux en énergie ;
- elles entraînent des difficultés pour associer les logiques de localisation de l'habitat / de l'emploi / des services et pour organiser collectivement les flux des biens et des personnes ;
- elles annoncent peut-être de nouveaux déséquilibres territoriaux, avec le risque d'obsolescence des territoires anciennement industrialisés qui, par manque d'attractivité résidentielle, ne parviennent plus à retenir leur population. Mais il y a également un risque de saturation d'autres espaces à fortes aménités résidentielles ;
- une dynamique de construction mal maîtrisée représente une menace pour les paysages ruraux et littoraux, à travers le mitage de l'espace et la diffusion de modèles d'habitat en rupture avec les architectures traditionnelles ;
- ne va-t-on pas dans certaines régions vers une économie trop résidentielle qui laisse au second plan la vocation productive des territoires ? La diffusion résidentielle qui s'amplifie aujourd'hui n'est pas le fruit d'une politique d'urbanisme. Elle ne satisfait pas toujours certaines conceptions de l'aménagement du territoire et porte pour l'avenir un certain nombre de problèmes. Elle s'est cependant affirmée comme une somme de choix individuels en matière d'habitat et d'initiatives entrepreneuriales qui sont l'expression d'attentes sociales profondes, de plus en plus soutenues par les collectivités locales.

24- C'est en tout cas l'hypothèse formulée par la profession. Cf. EUROCONSTRUCT, Conférence de Munich déc. 2006.

Annexes

Liste des métropoles retenues

| AU99 | UU99 | Unités urbaines | Population sdc (RP99) |
|------|-------|---------------------------|-----------------------|
| 001 | 00851 | PARIS | 9644507 |
| 003 | 00758 | MARSEILLE-AIX-EN-PROVENCE | 1349772 |
| 002 | 00757 | LYON | 1348832 |
| 004 | 59702 | LILLE (*) | 1000900 |
| 006 | 06701 | NICE | 888784 |
| 005 | 31701 | TOULOUSE | 761090 |
| 007 | 33701 | BORDEAUX | 753931 |
| 008 | 44701 | NANTES | 544932 |
| 010 | 00756 | TOULON | 519640 |
| 011 | 00755 | DOUAI-LENS | 518727 |
| 009 | 67701 | STRASBOURG (*) | 427245 |
| 014 | 38701 | GRENOBLE | 419334 |
| 013 | 76702 | ROUEN | 389862 |
| 019 | 59701 | VALENCIENNES (*) | 357395 |
| 017 | 54701 | NANCY | 331363 |
| 016 | 00754 | METZ | 322526 |
| 020 | 37701 | TOURS | 297631 |
| 025 | 00753 | SAINT-ETIENNE | 291960 |
| 015 | 34701 | MONTPELLIER | 287981 |
| 012 | 35701 | RENNES | 272263 |
| 022 | 45701 | ORLEANS | 263292 |
| 033 | 00752 | BETHUNE | 259198 |
| 018 | 63701 | CLERMONT-FERRAND | 258541 |
| 030 | 00751 | AVIGNON | 253580 |
| 027 | 76701 | LE HAVRE | 248547 |
| 024 | 21701 | DIJON | 236953 |
| 031 | 68701 | MULHOUSE | 234445 |
| 023 | 49701 | ANGERS | 226843 |
| 029 | 51701 | REIMS | 215581 |
| 026 | 29701 | BREST | 210055 |
| 021 | 14601 | CAEN | 199490 |
| 028 | 72601 | LE MANS | 194825 |
| 039 | 64601 | PAU | 181413 |
| 036 | 87601 | LIMOGES | 173299 |
| 032 | 80601 | AMIENS | 160815 |
| 037 | 25602 | BESANCON | 134376 |
| 042 | 86601 | POITIERS | 119371 |

(*) : partie française d'agglomérations internationales

Bibliographie

OFCE (Eric Heyer, Sabine Le Bayon, Hervé Péléraux, Xavier Timbeau),
L'immobilier, pilier de la croissance ou épée de Damoclès ? Bulle immobilière, causes et conséquences macro-économiques d'un retournement du marché immobilier. Etude réalisée par l'OFCE, département analyse et prévision, à la demande du service des études économiques et de la commission des finances du Sénat, Juin 2005

Trends and drivers of change in the European construction sector: Mapping report
European Foundation for the Improvement of Living and Working Conditions, 2005

Thierry Debrand et Claude Taffin,
Les facteurs structurels et conjoncturels de la mobilité résidentielle depuis 20 ans

DRE Ile de France
La construction neuve en Ile-de-France de 1990 à 2004, Novembre 2005

DATAR
Quelle France rurale pour 2020,
La Documentation française, septembre 2003

Comment cerner les logiques sociales et économiques à l'œuvre sur nos territoires ? Comment évaluer l'attractivité de ces derniers ? Jean-Claude Bontron (SEGESA) tente de répondre à ces questions, de manière originale, en étudiant les dynamiques de la construction neuve en France de 1990 à 2004.

Dans son ouvrage, fruit de travaux menés à la demande de la DIACT, avec le cabinet Edater, il analyse les permis de construire de logements et de locaux d'activités, avec trois zooms sur des espaces spécifiques : le littoral, la montagne et les zones de revitalisation rurale.

Tout en reconnaissant les limites de cet exercice, l'auteur dégage quelques enseignements fort utiles pour imaginer le futur. Il confirme la redistribution territoriale de la population avec l'attraction renforcée du midi méditerranéen et aquitain, du littoral atlantique, du Sud Ouest et des Alpes. Il relève la montée en puissance de la construction individuelle et l'augmentation des prix du foncier et de l'immobilier notamment dans les zones rurales.



Avec *Travaux*, la Délégation interministérielle à l'aménagement et à la compétitivité des territoires (DIACT) propose une collection destinée à diffuser et à valoriser une partie des études qu'elle lance chaque année. En publiant les contributions d'universitaires, de consultants ou de groupes de prospective qu'elle sollicite, la DIACT souhaite ainsi alimenter et éclairer les différents débats que suscite l'aménagement du territoire.

La Documentation française
29-31, quai Voltaire
75344 Paris Cedex 07
Tél. : 01 40 15 70 00
Télécopie : 01 40 15 72 30
www.ladocumentationfrancaise.fr

Prix : 12 €
Imprimé en France
DF : 5 TD 09420
ISBN : 978-2-11-006929-0



9 782110 069290

