

CONSTRUCTION NEUVE : L'ATTRAIT DES MAISONS INDIVIDUELLES EN MILIEU RURAL A LA PERIPHERIE DES VILLES

L'accélération de la construction neuve depuis 1998 - 321 000 logements mis en chantier chaque année en moyenne après 271 000 entre 1990 et 1998 - coïncide avec un engouement pour les maisons individuelles et une préférence pour les logements collectifs en petits immeubles. Depuis 1999, 61% des logements construits sont des maisons individuelles contre seulement 53% sur la période 1990 à 1998. Moins de 4% des immeubles collectifs ont plus de neuf étages contre 6% sur la période inter censitaire précédente. Les logements sont plus vastes - 112 m² en moyenne contre 109 m² sur la période précédente - et comportent davantage de pièces - 3,9 pièces contre 3,5 -.

Les zones les plus prisées sont les communes rurales ou les petites unités urbaines dans la couronne périurbaine d'une agglomération. Elles offrent à la fois un environnement maîtrisé et un emploi à la ville voisine. Toutefois, le recul des communes rurales « autonomes », c'est à dire des communes qui trouvent dans le contexte local leur activité, est stoppé. Ce résultat est sans doute le corollaire du développement des résidences secondaires dans les zones touristiques.

Presque la moitié de la construction neuve dans les communes rurales bénéficie d'un prêt à taux zéro, contre seulement un quart dans l'unité urbaine de Paris. Ce phénomène s'est accentué depuis la mise en place du PTZ. L'augmentation forte des prix immobiliers, notamment des prix du foncier, a rejeté loin à la périphérie, les ménages aux revenus modestes candidats à un PTZ.

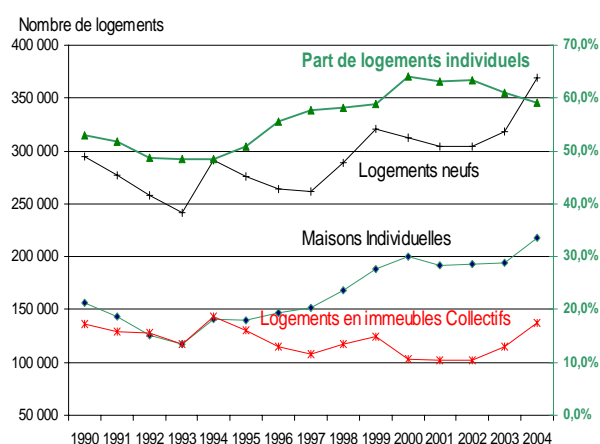
L'engouement pour la maison individuelle et le petit collectif

L'augmentation de la construction neuve depuis 1997 est tirée par la maison individuelle. En revanche, le nombre de logements collectifs, qui pourtant, a été plus particulièrement stimulé par les dispositifs d'aide à l'investissement locatif (Périsol, puis Besson et Robien) retrouve seulement en 2004 son niveau de 1994.

En 2004, 60% de la construction neuve concerne la maison individuelle. C'est dix points de plus qu'en 1994.

Graphique 1 :

LA CONSTRUCTION NEUVE EST STIMULEE PAR L'ENGOUEMENT POUR LA MAISON INDIVIDUELLE



Source : MTETM, Sitadel

Le nombre de logements est estimé à partir des ouvertures de chantier.

Les logements neufs en immeuble collectif sont désormais plus souvent situés dans de petits immeubles : moins de 4% des logements neufs entre 1999 et 2004 appartiennent à des immeubles de plus de 9 étages contre 6% entre 1990 et 1998. La part des permis de construire de 100 logements ou plus, qui se situe autour de 20% dans les agglomérations de plus de 100 000 habitants a été divisée par deux en dix ans.

Les logements neufs construits entre 1999 et 2004 sont plus vastes et comprennent davantage de pièces que ceux construits entre 1990 et 1998 : 113 mètres carrés et 3,9 pièces par logement en moyenne contre 105 mètres carrés et 3,5 pièces. Les logements collectifs sont en moyenne plus grands de 7 mètres carrés que ceux construits entre 1990 et 1998. Les maisons individuelles retrouvent leur taille du début des années 90 (140 mètres carrés environ) après avoir régulièrement baissé entre 90 et 98 (132 mètres carrés en 1998).

Vivre dans une commune rurale ou une petite unité urbaine

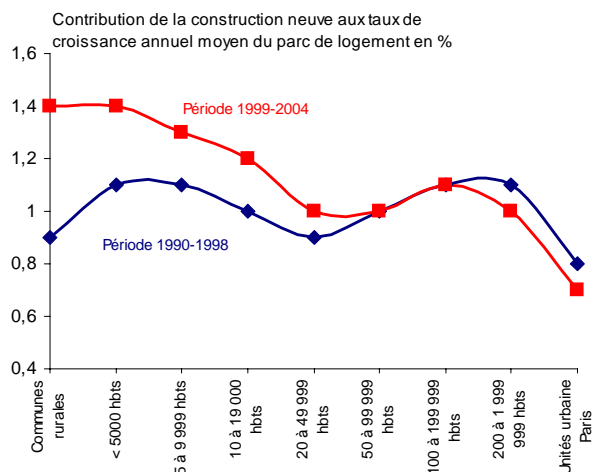
Les communes rurales¹ et les petites unités urbaines jouissent d'un nouvel attrait depuis le recensement de 1999. Ce sont elles qui bénéficient le plus de l'embellie de la construction neuve. A l'inverse, dans les grandes unités urbaines, la construction neuve contribue moins qu'entre 1990 et 1998 à la croissance du parc de logements.

¹ C'est à dire les communes de moins de 2000 habitants agglomérés ou celles pour lesquelles la distance entre deux habitations est supérieure à 200 mètres.

On assiste à un rééquilibrage du territoire avec une intensification de la construction dans les zones les moins denses.

Graphique 2 :

LA CROISSANCE DU PARC DE LOGEMENTS EST FORTE DANS LES PETITES UNITES URBAINES

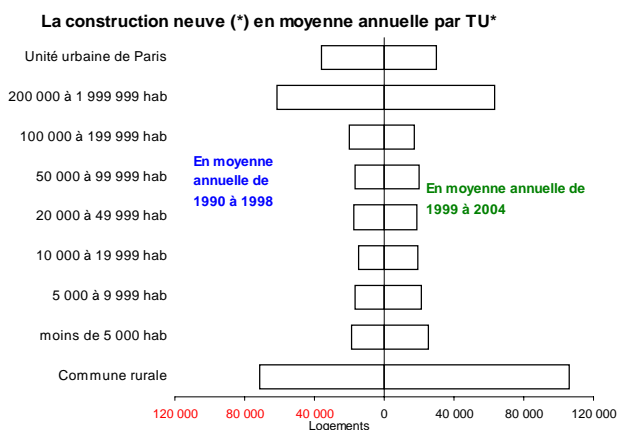


Source : MTETM, Sítadel et recensement de la population

Entre 1999 et 2004, la croissance du parc de logements dans les communes rurales est en moyenne deux fois plus forte que dans l'unité urbaine de Paris (1,4% contre 0,7%) alors qu'elle y était à peine supérieure pendant la période intercensitaire précédente (0,9% contre 0,8%).

Graphique 3 :

LA CONSTRUCTION NEUVE EST 50% PLUS ELEVEE DANS LES COMMUNES RURALES SUR LA PERIODE LA PLUS RECENTE



Source : MTETM, Sítadel

*TU= tranche d'unité urbaine

(*) La construction neuve est mesurée par les ouvertures de chantier

Depuis 1999, les communes rurales (au sens du RP 1999) accueillent 33% de la construction neuve alors qu'elles ne pèsent que pour 25% dans le parc de logements.

Cet engouement pour les petites communes est à rapprocher d'une enquête réalisée en avril 2004 par le CREDOC qui montrait que la maison individuelle était plébiscitée par plus de 80% des enquêtés.

Pour 60% des personnes interrogées, le logement idéal devait se situer dans une petite ou moyenne commune et comporte un jardin. La vie leur semblait plus agréable car l'environnement y est maîtrisé, sans problème de bruit ou de conflits de voisinage.

... et travailler dans la ville voisine

En fait, cet engouement pour les communes rurales concerne essentiellement celles situées en zone périurbaine, proches des pôles urbains qui offrent des emplois. Ce choix de mode de vie est à mettre en relation avec l'amélioration des transports.

Dans les communes rurales situées en zone urbaine, le parc de logement croit de 1,7% en moyenne par an depuis 1999, plus vigoureusement qu'entre 1990 et 1998 (1,3%). En revanche, la croissance est plus modeste pour les autres communes rurales dites « autonomes », c'est à dire celles qui trouvent dans le contexte local, le ressort de leur activité : 1,1% après 0,8% entre 1990 et 1998.

Tableau 1

UNE CROISSANCE FORTE DES COMMUNES RURALES EN PARTICULIER DES PERIURBAINES

Tranches d'unité urbaines de 1999	Parc en 99	Construction entre 99-04	Taux croissance du parc	
			90-98	99-04
Communes rurales	25	33	0,9%	1,4%
En zone urbaine	12	19	1,3%	1,7%
« autonome * »	14	14	0,8%	1,1%
Unités urbaines	75	67	0,8%	1,0%
Ensemble	100	100	1%	1,1%

Sources : MTETM-Sítadel de 1990 à 2004, RP99

* c'est à dire qui trouvent dans le contexte local, le ressort de leur activité

Le recul des communes rurales « autonomes » est stoppé

Alors qu'entre 1990 et 1998, le parc de logements des communes rurales qui ne tiraient pas leur activité du pôle urbain voisin, évoluait moins vite que la moyenne nationale (0,8% contre 1%), il croit depuis 1999 au même rythme que la moyenne nationale (1,1%).

Ce phénomène peut s'expliquer en partie par l'étalement urbain, la ville croissant sur sa périphérie, certaines communes rurales « autonomes » en 1999 sont depuis devenues urbaines. Mais il peut s'expliquer aussi, pour certaines communes, par l'importance de la construction de résidences secondaires, le retour au pays de retraités. Les achats d'immobiliers d'étrangers peuvent également y contribuer.

Il s'agit d'un phénomène nouveau en rupture avec les tendances des décennies précédentes.

Un rééquilibrage entre espace à dominante rurale et urbaine

Ainsi, depuis 1999, le parc de logements des espaces à dominante urbaine croît au même rythme (1,1%) que celui des espaces à dominante rurale, mettant fin à une urbanisation croissante de l'espace. Entre 1990 et 1999, le différentiel de croissance était important (1,1% pour les espaces urbains et seulement 0,8% pour les espaces ruraux) si bien que la part du parc de logements situés en espace urbain avait augmenté de 6 points entre 1990 et 1998 pour atteindre 78,5%. Depuis, la croissance du parc de logements notamment de résidences secondaires sur la façade atlantique, dans le sud, dans les Alpes ou le Jura explique ce rééquilibrage en faveur des espaces à dominante rurale (cf. cartes pages 17). Les zones urbaines dynamiques sont situées en région lyonnaise, sur le littoral méditerranéen, en Alsace, dans les pays de Loire ou encore dans les zones urbaines de Toulouse, Rennes, Besançon et Metz, la région parisienne ayant une croissance plus modeste.

Tableau 2

UNE CROISSANCE EQUILIBREE DES ESPACES A DOMINANTE RURALE OU URBAINE

	Parc en 99	Construction entre 99-04	Contribution de la construction neuve à la croissance du parc	
	%	%	90-98	99-04
Espace à dominante urbaine	78,5	78,0	1,1%	1,1%
Pôle urbain	60,0	49,3	1,0%	0,9%
Couronnes périurbaines	18,5	28,7	1,5%	1,7%
Espace à dominante rurale	21,5	22,0	0,8%	1,1%
Ensemble	100	100	1,0%	1,1%

Sources : MTETM-Sitadel de 1990 à 2004, RP99

Un desserrement de la construction neuve

La reprise de la construction depuis 1999 a bénéficié surtout aux communes les moins denses. De nombreux ménages délaissent les logements collectifs de la ville, pour une maison individuelle plus vaste avec jardin et loin des voisins.

Il n'y a pas eu rupture entre les deux périodes 1990-1998 et 1999-2003 mais plutôt un renforcement du mouvement d'étalement urbain. Alors que la croissance du parc de logements est quasi similaire sur les deux périodes 90-98 et 99-04, la construction neuve concerne beaucoup plus de communes² car elle est

² 29% des cantons ont une croissance du parc de logements supérieure à 1% entre 1990-1998 contre plus de 50% entre 1999 et 2004

moins concentrée dans les pôles urbains et davantage dans les communes périurbaines (cf. cartes pages 14 et 15). La distance moyenne des constructions neuves à la ville centre du pôle urbain s'accroît pour bon nombre de zones d'aires urbaines, comme Nantes, Toulouse ou Bordeaux (Tableau 3).

On retrouve que les communes qui bénéficient le plus de l'embellie de la construction, sont les communes périurbaines, en particulier les communes rurales situées à la périphérie des villes. A l'inverse, la croissance du parc de logement dans les pôles urbains n'accélère pas, voire même ralentit, sauf pour les pôles situés dans de petites unités urbaines (graphique 4).

Quelques exceptions confirment cette tendance générale. Dans la zone d'aire urbaine de Marseille, les constructions neuves se rapprochent du centre ville (13,7 km en moyenne entre 1999-2004 contre 17,7 km entre 1999-2004), la ville se reconstruisant sur elle-même (réhabilitation de certains quartiers ou mobilisation de réserves foncières). La zone d'aire urbaine de Nice ne s'étend plus, limitée par les contraintes géographiques. L'étalement urbain de la zone d'aire urbaine de Paris semble avoir atteint ses limites, la distance au centre des constructions neuves augmentant à peine sur la dernière période.

Tableau 3

LA DISTANCE MOYENNE AU CENTRE DES CONSTRUCTIONS NEUVES S'ACCROIT EN GENERAL SAUF POUR LES ZONES D'AIRES URBAINES DE MARSEILLE OU DE NICE

ZAU*	1990-1998	1999-2004	Ecart
Paris	22,7	23,6	4%
Bordeaux	10,3	13,4	30%
Clermont Ferrant	6,5	9,3	43%
Lille	7,7	9,4	22%
Lyon	11,0	12,4	12%
Marseille	17,7	13,7	-22%
Nantes	7,1	10,5	48%
Nice	17,6	17,0	-3%
Rennes	8,7	13,3	53%
Strasbourg	9,3	11,3	22%
Toulouse	9,1	12,4	36%

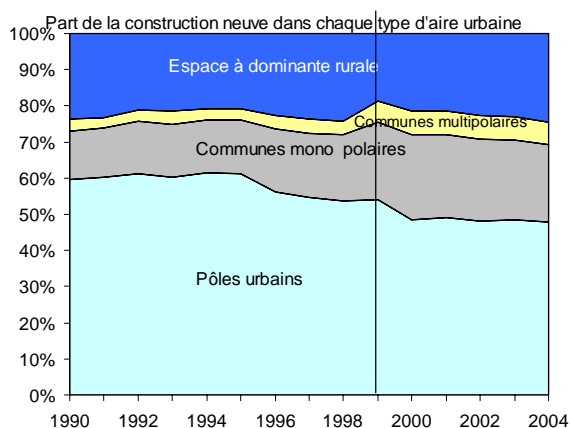
Sources : MTETM-Sitadel de 1990 à 2004, RP99

Les distances moyennes sont exprimées en km.

Cet étalement urbain se traduit par une part plus importante de la construction neuve dans les communes périurbaines (21% de la construction neuve en 2004 contre 14% en 1990) alors que celle dans les pôles urbains diminue (48% de la construction neuve en 2004 contre 14% en 1990).

Graphique 4 :

LA PART DES CONSTRUCTIONS NEUVES DANS LES POLES URBAINS DIMINUE AU PROFIT DES COMMUNES MONOPOLAIRES



Sources : MTETM, Sítadel et recensement et découpage de l'Insee en aire urbaine de 1990 et de 1999.

Jusqu'en 1998, le découpage en aires urbaines est le découpage réalisé avec le recensement de 1990, au-delà, le découpage est réalisé avec le RP de 1999. Certaines communes changeant d'aires urbaines du fait de l'étalement urbain, il y a une rupture dans les séries en 1999.

Les définitions de ces différentes aires urbaines sont données page 24

L'attrait du sud et de la façade atlantique

Les tropismes restent les mêmes. L'attrait du Sud et, plus récemment, de la façade atlantique se renforce, que ce soit dans les zones à dominante urbaine ou à dominante rurale. La croissance du parc est plus forte dans les régions du Sud, notamment le Languedoc-Roussillon (1,6%), la région Midi Pyrénées (1,5%) ou encore l'Aquitaine (1,5%). L'augmentation du parc est également importante en Alsace et en Franche Comté, mais plus limitée en Ile de France ou encore en Picardie.

Seules quelques zones rurales restent en déclin, figurant une sorte de dépression centrale comprenant l'ouest de la Bourgogne (Nièvre), le sud de la région Centre (Indre), le nord de l'Auvergne (Allier) et le Limousin.

Une analyse de la construction neuve à partir de la base Sítadel et du découpage géographique de l'Insee croisant tranche d'unité urbaine et aire urbaine.

La construction neuve est estimée ici, chaque année, par le nombre d'ouvertures de chantier. C'est une approximation par anticipation de la construction neuve, c'est à dire du nombre de logements terminés. Dans cette base, chaque logement est situé par sa commune d'implantation. Sa localisation est caractérisée à l'aide du découpage en taille d'unité urbaine et en zone d'aire urbaine réalisé par l'Insee. Ce découpage permet de prendre en compte à la fois la situation en terme de densité urbaine et d'activité économique (taille et zone d'emploi). L'annexe page 24 rappelle les principales définitions des termes utilisés pour l'analyse. Les zonages utilisés pour étudier les périodes 90-98 et 99-04 sont ceux réalisés avec les informations issues respectivement des recensements de 90 et de 99.

Le calcul de la contribution moyenne de la construction neuve à la croissance du parc (construction neuve rapportée au parc) est voisin de l'accroissement du parc de logements (aux démolitions fusions et changements de destinations près). Il peut être rapproché des évolutions de la population mesurées pendant les périodes inter censitaires.

Le PTZ, accompagne la péri-urbanisation

La construction neuve financée par PTZ contribue à la croissance du parc de logements des communes rurales situées à la périphérie des agglomérations (+0,9% à la croissance annuelle moyenne du parc des communes rurales en zone urbaine entre 1998 et 2003). En revanche, elle participe peu à celle des communes situées dans de grandes unités urbaines (+0,2%). Elle accompagne donc le mouvement de péri-urbanisation de ces dernières années.

En effet, si entre 1998 et 2003, plus de 570 000 logements, soit en moyenne un logement neuf sur trois, ont été financés par un prêt à taux zéro, ce taux atteint 44% dans les communes rurales situées à la périphérie des villes alors qu'il n'est que de 21% dans l'unité urbaine de Paris.

Cet éloignement des centres s'explique d'abord par la place de la maison individuelle dans les acquisitions de logement neuf financées par PTZ :

90% des acquisitions sont des maisons individuelles contre seulement 60% pour la construction neuve en moyenne en France. Mais il s'explique aussi par des maisons individuelles et des logements collectifs construits plus loin des centres que la moyenne des constructions neuves de chacune des catégories. Les maisons individuelles financées par un PTZ sont plus souvent des constructions en individuel diffus que la moyenne des maisons individuelles neuves construites sur la période (93% contre 82%).

Depuis sa création, les logements financés par PTZ sont de plus en plus loin des centres villes. L'augmentation forte des prix a rejeté les ménages aux revenus modestes, éligibles au PTZ, dont les plafonds n'ont pas été relevés, loin des pôles urbains, leur faisant supporter de ce fait des coûts de transports importants. En 2003, seulement 32% de la construction neuve financée par PTZ est dans un pôle urbain contre 39% en 1998.

Tableau 4

LA CONSTRUCTION NEUVE FINANCEE PAR PTZ EST DAVANTAGE SITUÉE EN ZONE RURALE QUE L'ENSEMBLE DE LA CONSTRUCTION NEUVE

TU ₉₉ ET ZAU ₉₉ (*)	CONSTRUCTION NEUVE ENTRE 1998-2003 FINANCEE PAR PTZ		CONSTRUCTION NEUVE ENTRE 1998-2003		PARC DE LOGEMENTS EN 1999 AU RECENSEMENT		CONTRIBUTION DE LA CONSTRUCTION NEUVE A LA CROISSANCE DU PARC	
	Effectif	Structure	Effectif	Structure	Effectif	Structure	Avec PTZ	Ensemble
Communes rurales :	252 489	44%	587 101	32%	7 286 401	25%	0,6%	1,3%
En zones urbaines	166 257	29%	336 641	18%	3 321 781	12%	0,8%	1,6%
-Mono polarisées	130 241	23%	264 476	14%	2 485 653	9%	0,9%	1,7%
-Multi polarisée	36 016	6%	74 165	4%	836 128	3%	0,7%	1,4%
En zones à dominante rurale	86 232	15%	248 460	13%	3 964 620	14%	0,4%	1,0%
Unités urbaines :	317 663	56%	1 260 881	68%	21 290 484	75%	0,2%	1,0%
Unités urbaines hors Paris	277 874	49%	1 076 169	58%	16 764 831	59%	0,3%	1,0%
Unité urbaine Paris	39 789	7%	184 712	10%	4 525 653	16%	0,1%	0,7%
Ensemble	570 152	100%	1 847 982	100%	28 576 885	100%	0,3%	1,0%

Sources : MTETM, SGFAS, INSEE

(*) LES ZONES D'AIRES URBAINES ET LES TRANCHES D'AIRES URBAINES ONT ETE DEFINIES AU RP 99.

Tableau 5

LA CONSTRUCTION NEUVE FINANCEE PAR PTZ SE SITUE DE MOINS EN MOINS DANS LES POLES URBAINS

ZONE D'AIRES URBAINES (*)	PART DE LA CONSTRUCTION NEUVE FINANCEE PAR PTZ						
	1998	1999	2000	2001	2002	2003	1998-2003
Pôles urbains hors Paris	31%	28%	27%	26%	26%	26%	28%
Pôle urbain Paris	8%	7%	7%	7%	7%	6%	7%
Communes mono-polaires	32%	34%	33%	32%	32%	31%	33%
Communes multi-polaires	8%	9%	9%	9%	9%	9%	9%
Espaces à dominante rurale	19%	21%	22%	23%	24%	26%	23%
Ensemble	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Sources : MTETM, SGFAS, INSEE

(*) LES ZONES D'AIRES URBAINES ONT ETE DEFINIES AU RP 99.

Tableau 6

LA CONSTRUCTION NEUVE FINANCEE PAR PTZ SE SITUE DE PLUS EN PLUS DANS LES COMMUNES RURALES

TRANCHE D'UNITE URBAINE ^(*)	PART DE LA CONSTRUCTION NEUVE FINANCEE PAR PTZ						
	1998	1999	2000	2001	2002	2003	1998-2003
Commune rurale	39%	43%	45%	45%	46%	48%	44%
moins de 5 000 habitants	10%	10%	10%	9%	10%	9%	10%
5 000 à 9 999 habitants	8%	8%	7%	7%	7%	7%	7%
10 000 à 19 999 habitants	6%	6%	6%	5%	5%	5%	6%
20 000 à 49 999 habitants	6%	5%	5%	5%	5%	5%	5%
50 000 à 99 999 habitants	6%	5%	5%	5%	5%	5%	5%
100 000 à 199 999 habitants	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%
200 000 à 1 999 999 habitants	14%	12%	11%	10%	11%	10%	11%
Unité urbaine de Paris	8%	7%	7%	7%	7%	6%	7%
Total	100%	100%	100%	100%	100%	100%	44%

Sources : MTETM, SGFGAS, INSEE

^(*) LES TRANCHES D'UNITE URBAINE ONT ETE DEFINIES AU RP DE 1999.**Encadré méthode :**

Cette étude est réalisée à partir des fichiers du SGFGAS, qui verse une subvention de l'Etat à chaque organisme prêteur à taux zéro. Cette subvention correspond à la valeur des intérêts qu'un prêteur pourrait obtenir sur de tels prêts aux conditions normales du marché. L'étude porte uniquement sur les prêts accordés pour un achat ou la construction d'un logement neuf. L'année du prêt à taux zéro retenue est celle qui correspond à sa mise en force, c'est à dire à son premier versement.

Le nombre de prêts mis en force chaque année est comparé au nombre d'ouvertures de chantier de l'année, en supposant que le premier paiement effectif correspond à peu près à l'ouverture du chantier. Cette hypothèse est discutable pour les achats de logements neufs avec PTZ, mais cela ne perturbe sans doute qu'à la marge l'étude car l'essentiel des logements neufs financés par PTZ sont des constructions de maisons individuelles. De plus, les effets de décalage de date sont limités car l'étude compare la localisation de la construction neuve et des logements neufs financés par PTZ, non pas sur une année mais globalement sur la période 98-2003.

La période retenue pour l'étude est 1998- 2003, car c'est la période la plus longue sur laquelle les informations sur la localisation du logement construit avec un PTZ sont connues au niveau communal (l'information est absente dans le fichier en 1996 et partielle en 1997).

Le prêt à taux zéro a été institué par décret du 29 septembre 1995. Il remplace depuis le 1er octobre 1995, le prêt à l'accession à la propriété (PAP). Ce nouveau prêt est remboursable sans intérêt. Il est accordé sous conditions de ressources pour l'acquisition d'un logement neuf ou ancien (avec travaux représentant au moins 20% du prix d'acquisition jusqu'au 1er janvier 97, et 35% depuis) à titre de résidence principale. Cet avantage est réservé depuis le 1er janvier 1997 aux primo accédants.

Sur la période 1998-2003, les plafonds des prêts à taux zéros n'ont pas été actualisés. Ces prêts concernent donc de plus en plus de ménages modestes et le nombre de bénéficiaires diminue alors même que la construction neuve accélère. La part des logements neufs financés par PTZ qui représentait 37% de la construction en 1997 n'en représente plus que 28% en 2003.

Cette étude est un constat de la localisation de la construction neuve financée par les prêts à taux zéro. Elle n'établit bien évidemment pas de lien de cause à effet entre le choix de localisation et ce type de financement. Les revenus des acquéreurs expliquent fortement les choix de localisation.

Tableau 7

EN MOYENNE, 30% DE LA CONSTRUCTION NEUVE EST FINANCEE PAR UN PTZ

Construction neuve financée par PTZ	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	1996-2003
Construction neuve financée par PTZ	263 959	261 991	288 601	320 352	312 244	303 774	304 214	318 798	2 373 933
Maison individuelle	146 583	151 343	167 738	188 493	200 227	191 651	192 617	194 536	1 433 188
Collectif	117 376	110 648	120 862	131 859	112 017	112 123	111 597	124 262	940 744
Construction neuve financée par PTZ dont :	62 075	97 330	93 095	99 631	97 789	99 203	92 203	88 231	729 557
Maison individuelle	55 609	87 437	83 973	91 551	88 954	88 168	81 705	78 371	655 768
dont individuel diffus	48 708	81 197	79 062	86 327	83 526	82 049	76 646	72 719	610 234
Collectif	6 466	9 893	9 122	8 080	8 835	11 035	10 498	10 416	74 345

Source : MTETM, SGFAS, INSEE

Tableau 8

LA CONSTRUCTION EST PLUS DYNAMIQUE SUR LA DEUXIEME PERIODE POUR TOUTES LES REGIONS SAUF POUR LA PICARDIE ET L'ÎLE DE FRANCE

En milliers de logements	Parc de logements		Construction neuve			PTZ	Contribution construction neuve*		
	RP90	RP99	90-98	99-04	98-03	1990-1998	1990-2004	1999-2004	PTZ 98-03
MIDI-PYRENEES	1 174 590	1 310 819	135 386	128 205	118 742	35 988	1,2%	1,6%	0,5%
PAYS DE LA LOIRE	1 383 810	1 570 777	170 316	145 225	138 794	50 782	1,3%	1,5%	0,5%
BRETAGNE	1 337 100	1 494 011	154 520	137 330	129 837	45 250	1,2%	1,5%	0,5%
AQUITAINE	1 343 444	1 486 872	151 837	134 801	125 273	37 359	1,2%	1,5%	0,4%
LANGUEDOC ROUSSILLON	1 205 107	1 387 932	161 583	120 103	115 516	32 281	1,4%	1,4%	0,4%
RHONE-ALPES	2 539 357	2 824 991	291 047	242 251	227 528	64 874	1,2%	1,4%	0,4%
ALSACE	663 549	749 413	86 590	59 676	60 871	20 256	1,4%	1,3%	0,4%
POITOU-CHARENTES	765 367	848 863	81 791	65 487	60 647	20 490	1,1%	1,2%	0,4%
FRANCHE-COMTE	481 834	520 786	37 002	38 470	36 892	13 889	0,8%	1,2%	0,4%
CORSE	159 597	174 128	13 092	12 319	10 792	2 115	0,9%	1,1%	0,2%
LORRAINE	951 226	1 005 003	60 909	66 082	63 746	20 272	0,7%	1,1%	0,3%
BASSE-NORMANDIE	667 172	724 842	54 806	45 307	42 204	14 811	0,9%	1,0%	0,3%
CENTRE	1 094 872	1 175 935	90 467	70 005	67 668	24 812	0,9%	1,0%	0,3%
PACA	2 269 225	2 518 599	203 552	149 914	144 206	30 833	1,0%	1,0%	0,2%
HAUTE-NORMANDIE	729 279	780 903	55 248	44 919	44 098	15 127	0,8%	0,9%	0,3%
AUVERGNE	684 424	714 787	46 599	40 645	38 471	14 976	0,7%	0,9%	0,3%
LIMOUSIN	380 115	397 141	26 206	22 115	20 906	6 789	0,7%	0,9%	0,3%
NORD-PAS-DE-CALAIS	1 559 531	1 638 502	103 490	86 410	84 136	21 495	0,7%	0,9%	0,2%
BOURGOGNE	781 770	810 461	52 830	40 873	39 796	14 411	0,7%	0,8%	0,3%
CHAMPAGNE-ARDENNE	580 154	601 573	32 752	27 767	26 732	8 816	0,6%	0,8%	0,2%
ILE-DE-FRANCE	4 745 865	5 058 341	391 452	217 985	220 639	55 319	0,9%	0,7%	0,2%
PICARDIE	741 852	782 206	50 856	32 602	30 489	12 023	0,7%	0,7%	0,3%
						7 184			
FRANCE METROPOLITAINE	26 239 240	28 576 885	2 452 331	1 928 491	1 847 983	570 152	1,0%	1,1%	0,3%

Sources :MTETM, SGFGAS et Insee

* Contribution de la construction neuve (ou de celle financée par PTZ) à la croissance du parc.

ANNEXE

Tableaux statistiques

Construction neuve :

9 et 10

Tableau : Évolution de la construction neuve entre 90-98 en croisant tranche d'unité urbaine et zone d'aires urbaines 9

Tableau : Évolution de la construction neuve entre 99-04 en croisant tranche d'unité urbaine et zone d'aires urbaines 10

Construction neuve financée par PTZ :

11 et 12

Tableau : Évolution de la construction neuve financée par PTZ entre 1998 et 2003 en croisant tranche d'unité urbaine et zone d'aires urbaines 11

Tableau : Évolution de la construction neuve entre 98-03, croisant tranche d'unité urbaine et zone d'aires urbaines (*à titre de comparaison au tableau page 11*) 12

Cartes

Comparaison de la construction neuve entre 1990-1998 et 1999-2004

13

Carte 1 : La contribution de la construction neuve à la croissance annuelle moyenne du parc entre 1990 et 1998 14

Carte 2 : La contribution de la construction neuve à la croissance annuelle moyenne du parc entre 1999 et 2004 14

Carte 3 : Le parc de logements en 90 et son évolution entre 1990 et 1998 15

Carte 4 : Le parc de logements en 99 et son évolution entre 1990 et 1998 15

Construction neuve entre 1999 et 2004 selon la zone d'aire urbaine

16

Carte 5 : La contribution de la construction neuve dans les zones à dominante rurale entre 1999 et 2004 17

Carte 6 : La contribution de la construction neuve dans les zones à dominante urbaine entre 1999 et 2004 17

Construction neuve financée par PTZ

18

Carte 7 : La construction neuve financée par PTZ entre 1998 et 2003 19

Carte 8 : La part de la construction neuve financée par PTZ entre 1998 et 2003 19

Carte 9 : La contribution du PTZ à la croissance du parc entre 1998 et 2003 20

Un éclairage régional : la construction neuve en Midi-Pyrénées

21

Carte 10 : La contribution de la construction neuve à la croissance annuelle moyenne du parc entre 1990 et 1998 22

Carte 11 : La contribution de la construction neuve à la croissance annuelle moyenne du parc entre 1999 et 2004 22

Carte 12 : La part des PTZ dans la construction neuve entre 1998 et 2003 23

Définitions

24

Nombre de logements selon la zone d'aire urbaine et la catégorie de tranche d'unité urbaine entre 1990 et 1998

ZAU 90 Tranche d'unité urbaine 1990	Commune monopolarisée		Commune multi- polarisée		Espace à dominante rurale		Pôle urbain (ycp Paris)		Construction neuve 99-04	Parc RP90
	Construction neuve 90-98	Parc RP90	Construction neuve 90-98	Parc RP90	Construction neuve 90-98	Parc RP90	Construction neuve 90-98	Parc RP90		
Commune rurale	240 455	1 857 586	53 798	548 248	345 668	4 884 199			639 921	7 290 033
moins de 5 000 hab	61 983	353 758	16 027	147 442	89 582	1 047 575			167 592	1 548 775
5 000 à 9 999 hab	44 728	282 603	10 526	94 821	91 353	1 015 038	5 048	52 295	151 655	1 444 757
10 000 à 19 999 hab	24 555	174 755	3 661	39 251	22 896	265 252	79 614	864 575	130 726	1 343 833
20 000 à 49 999 hab	6 795	59 647					148 134	1 684 883	154 929	1 744 530
50 000 à 99 999 hab							151 073	1 625 703	151 073	1 625 703
100 000 à 199 999 hab							179 121	1 698 709	179 121	1 698 709
200 000 à 1 999 999 hab							551 033	5 324 402	551 033	5 324 402
Unité urbaine de Paris							326 281	4 218 498	326 281	4 218 498
Ensemble	378 516	2 728 349	84 012	829 762	549 499	7 212 064	1 440 304	15 469 065	2 452 331	26 239 240

Source : METATM - Sitadel, Insee -recensement 1990

Contribution de la construction neuve à la croissance du parc entre 1990 et 1998

ZAU 90 Tranche d'unité urbaine 1990	Commune monopolarisée		Commune multi- polarisée		Espace à dominante rurale		Pôle urbain (ycp Paris)		En 9 ans	Moyenne annuelle
	En 9 ans	Moyenne ann	En 9 ans	Moyenne ann	En 9 ans	Moyenne ann	En 9 ans	Moyenne ann		
Commune rurale	12,9%	1,4%	9,8%	1,0%	7,1%	0,8%			8,8%	0,9%
moins de 5 000 hab	17,5%	1,8%	10,9%	1,2%	8,6%	0,9%			10,8%	1,1%
5 000 à 9 999 hab	15,8%	1,6%	11,1%	1,2%	9,0%	1,0%	9,7%	1,0%	10,5%	1,1%
10 000 à 19 999 hab	14,1%	1,5%	9,3%	1,0%	8,6%	0,9%	9,2%	1,0%	9,7%	1,0%
20 000 à 49 999 hab	11,4%	1,2%					8,8%	0,9%	8,9%	0,9%
50 000 à 99 999 hab							9,3%	1,0%	9,3%	1,0%
100 000 à 199 999 hab							10,5%	1,1%	10,5%	1,1%
200 000 à 1 999 999 hab							10,3%	1,1%	10,3%	1,1%
Unité urbaine de Paris				0,0%					7,7%	0,8%
Ensemble	13,9%	1,5%	10,1%	1,1%	7,6%	0,8%	9,3%	1,0%	9,3%	1,0%

Source : METATM - Sitadel, Insee -recensement 1990

Poids de chaque strate (TU x ZAU) dans la construction neuve et dans le parc entre 1990 et 1998

ZAU 90 Tranche d'unité urbaine 1990	Commune monopolarisée		Commune multi- polarisée		Espace à dominante rurale		Pôle urbain (ycp Paris)		Construction neuve 99-04	Parc RP90
	Construction neuve 90-98	Parc RP90	Construction neuve 90-98	Parc RP90	Construction neuve 90-98	Parc RP90	Construction neuve 90-98	Parc RP90		
Commune rurale	9,8%	7,1%	2,2%	2,1%	14,1%	18,6%			26,1%	27,8%
moins de 5 000 hab	2,5%	1,3%	0,7%	0,6%	3,7%	4,0%			6,8%	5,9%
5 000 à 9 999 hab	1,8%	1,1%	0,4%	0,4%	3,7%	3,9%	0,2%	0,2%	6,2%	5,5%
10 000 à 19 999 hab	1,0%	0,7%	0,1%	0,1%	0,9%	1,0%	3,2%	3,3%	5,3%	5,1%
20 000 à 49 999 hab	0,3%	0,2%					6,0%	6,4%	6,3%	6,6%
50 000 à 99 999 hab							6,2%	6,2%	6,2%	6,2%
100 000 à 199 999 hab							7,3%	6,5%	7,3%	6,5%
200 000 à 1 999 999 hab							22,5%	20,3%	22,5%	20,3%
Unité urbaine de Paris							13,3%	16,1%	13,3%	16,1%
Ensemble	15,4%	10,4%	3,4%	3,2%	22,4%	27,5%	58,7%	59,0%	100,0%	100,0%

Source : METATM - Sitadel, Insee -recensement 1990

Nombre de logements selon la zone d'aire urbaine et la catégorie de tranche d'unité urbaine entre 1999 et 2004

ZAU 99 Tranche d'unité urbaine 1999	Commune monopolarisée		Commune multipolarisée		Espace à dominante rurale		Pôle urbain (Ycp Paris)		Construction neuve 99-04	Parc RP99
	Construction neuve 99-04	Parc RP99	Construction neuve 99-04	Parc RP99	Construction neuve 99-04	Parc RP99	Construction neuve 99-04	Parc RP99		
Commune rurale	279 101	2 485 653	79 859	836 128	276 689	3 964 620			635 649	7 286 401
moins de 5 000 hab	68 877	575 821	20 574	225 866	61 318	943 851	117	751	150 886	1 746 289
5 000 à 9 999 hab	46 231	444 426	15 151	172 368	58 021	834 337	8 244	98 391	127 647	1 549 522
10 000 à 19 999 hab	24 229	273 774	7 833	87 471	28 032	400 833	56 448	874 692	116 542	1 636 770
20 000 à 49 999 hab	9 926	167 068					103 419	1 670 918	113 345	1 837 986
50 000 à 99 999 hab	1 411	28 558					120 306	1 972 888	121 717	2 001 446
100 000 à 199 999 hab							103 132	1 594 007	103 132	1 594 007
200 000 à 1 999 999 hab							378 500	6 398 811	378 500	6 398 811
Unité urbaine de Paris							181 073	4 525 653	181 073	4 525 653
Total	429 775	3 975 300	123 417	1 321 833	424 060	6 143 641	951 239	17 136 111	1 928 491	28 576 885

Source : METATM - Sitadel, Insee -recensement 1999

Contribution de la construction neuve à la croissance du parc entre 1999 et 2004

ZAU 99 Tranche d'unité urbaine 1999	Commune monopolarisée		Commune multipolarisée		Espace à dominante rurale		Pôle urbain (Ycp Paris)		En 6 ans	Moyenne annuelle
	En 6 ans	Moyenne annuelle	En 6 ans	Moyenne annuelle	En 6 ans	Moyenne annuelle	En 6 ans	Moyenne annuelle		
Commune rurale	11,2%	1,8%	9,6%	1,5%	7,0%	1,1%			8,7%	1,4%
moins de 5 000 hab	12,0%	1,9%	9,1%	1,8%	6,5%	1,1%	15,6%	2,4%	8,6%	1,4%
5 000 à 9 999 hab	10,4%	1,7%	8,8%	1,7%	7,0%	1,1%	8,4%	1,4%	8,2%	1,3%
10 000 à 19 999 hab	8,9%	1,4%	9,0%	1,7%	7,0%	1,1%	6,5%	1,0%	7,1%	1,2%
20 000 à 49 999 hab	5,9%	1,0%					6,2%	1,0%	6,2%	1,0%
50 000 à 99 999 hab	4,9%	0,8%					6,1%	1,0%	6,1%	1,0%
100 000 à 199 999 hab							6,5%	1,1%	6,5%	1,1%
200 000 à 1 999 999 hab							5,9%	1,0%	5,9%	1,0%
Unité urbaine de Paris							4,0%	0,7%	4,0%	0,7%
Total	10,8%	1,7%	9,3%	1,5%	6,9%	1,1%	5,6%	0,9%	6,7%	1,1%

Source : METATM - Sitadel, Insee -recensement 1999

Poids de chaque strate (TU x ZAU) dans la construction neuve et dans le parc entre 1999 et 2004

ZAU 99 Tranche d'unité urbaine 1999	Commune monopolarisée		Commune multipolarisée		Espace à dominante rurale		Pôle urbain (Ycp Paris)		Construction neuve 99-04	Parc RP99
	Construction neuve 99-04	Parc RP99	Construction neuve 99-04	Parc RP99	Construction neuve 99-04	Parc RP99	Construction neuve 99-04	Parc RP99		
Commune rurale	14,5%	8,7%	4,1%	2,9%	14,3%	13,9%			33,0%	25,5%
moins de 5 000 hab	3,6%	2,0%	1,1%	0,8%	3,2%	3,3%	0,0%	0,0%	7,8%	6,1%
5 000 à 9 999 hab	2,4%	1,6%	0,8%	0,6%	3,0%	2,9%	0,4%	0,3%	6,6%	5,4%
10 000 à 19 999 hab	1,3%	1,0%	0,4%	0,3%	1,5%	1,4%	2,9%	3,1%	6,0%	5,7%
20 000 à 49 999 hab	0,5%	0,6%					5,4%	5,8%	5,9%	6,4%
50 000 à 99 999 hab	0,1%	0,1%					6,2%	6,9%	6,3%	7,0%
100 000 à 199 999 hab							5,3%	5,6%	5,3%	5,6%
200 000 à 1 999 999 hab							19,6%	22,4%	19,6%	22,4%
Unité urbaine de Paris							9,4%	15,8%	9,4%	15,8%
Total	22,3%	13,9%	6,4%	4,6%	22,0%	21,5%	49,3%	60,0%	100,0%	100,0%

Source : METATM - Sitadel, Insee -recensement 1999

Nombre de PTZ selon l'aire urbaine et la catégorie de tranche d'unité urbaine entre 1998 et 2003

ZAU 99	Commune monopolarisée		Commune multipolarisée		Espace à dominante rurale		Pôle urbain (Ycp Paris)		Non classé	PTZ 98-03	Parc RP99
	PTZ 98-03	Parc RP99	PTZ 98-03	Parc RP99	PTZ 98-03	Parc RP99	PTZ 98-03	Parc RP99			
Tranche d'unité urbaine 1999											
Commune rurale	130 241	2 485 653	36 016	836 128	86 232	3 964 620				252 489	7 286 401
moins de 5 000 hab	27 378	575 821	7 594	225 866	19 361	943 851	34	751		54 367	1 746 289
5 000 à 9 999 hab	17 063	444 426	5 539	172 368	16 886	834 337	1 750	98 391		41 238	1 549 522
10 000 à 19 999 hab	7 198	273 774	2 168	87 471	6 877	400 833	15 401	874 692		31 644	1 636 770
20 000 à 49 999 hab	3 111	167 068					26 305	1 670 918		29 416	1 837 986
50 000 à 99 999 hab	599	28 558					28 013	1 972 888		28 612	2 001 446
100 000 à 199 999 hab							21 482	1 594 007		21 482	1 594 007
200 000 à 1 999 999 hab							63 931	6 398 811		63 931	6 398 811
Unité urbaine de Paris							39 789	4 525 653		39 789	4 525 653
Non Classé									7 184	7 184	
Total	185 590	3 975 300	51 317	1 321 833	129 356	6 143 641	196 705	17 136 111	7 184	570 152	28 576 885

Source : METATM - Sitadel, Insee -recensement 1999

Contribution des PTZ à la croissance du parc entre 1998 et 2003

ZAU 99	Commune monopolarisée		Commune multipolarisée		Espace à dominante rurale		Pôle urbain (Ycp Paris)		Total en 6 ans	Moyenne annuelle
	En 6 ans	Moyenne annuelle	En 6 ans	Moyenne annuelle	En 6 ans	Moyenne annuelle	En 6 ans	Moyenne annuelle		
Tranche d'unité urbaine 1999										
Commune rurale	5,2%	0,9%	4,3%	0,7%	2,2%	0,4%			3,5%	0,6%
moins de 5 000 hab	4,8%	0,8%	3,4%	0,7%	2,1%	0,3%	4,5%	0,7%	3,1%	0,5%
5 000 à 9 999 hab	3,8%	0,6%	3,2%	0,6%	2,0%	0,3%	1,8%	0,3%	2,7%	0,4%
10 000 à 19 999 hab	2,6%	0,4%	2,5%	0,5%	1,7%	0,3%	1,8%	0,3%	1,9%	0,3%
20 000 à 49 999 hab	1,9%	0,3%					1,6%	0,3%	1,6%	0,3%
50 000 à 99 999 hab	2,1%	0,3%					1,4%	0,2%	1,4%	0,2%
100 000 à 199 999 hab							1,3%	0,2%	1,3%	0,2%
200 000 à 1 999 999 hab							1,0%	0,2%	1,0%	0,2%
Unité urbaine de Paris							0,9%	0,1%	0,9%	0,1%
Total	4,7%	0,8%	3,9%	0,6%	2,1%	0,3%	1,1%	0,2%	2,0%	0,3%

Source : METATM - Sitadel, Insee -recensement 1999

Poids des PTZ dans chaque strate (TU x ZAU) et dans le parc entre 1998 et 2003

ZAU 99	Commune monopolarisée		Commune multipolarisée		Espace à dominante rurale		Pôle urbain (Ycp Paris)		PTZ 98-03	Parc RP99
	PTZ 98-03	Parc RP99	PTZ 98-03	Parc RP99	PTZ 98-03	Parc RP99	PTZ 98-03	Parc RP99		
Tranche d'unité urbaine 1999										
Commune rurale	22,8%	8,7%	6,3%	2,9%	15,1%	13,9%			44,3%	25,5%
moins de 5 000 hab	4,8%	2,0%	1,3%	0,8%	3,4%	3,3%	0,0%	0,0%	9,5%	6,1%
5 000 à 9 999 hab	3,0%	1,6%	1,0%	0,6%	3,0%	2,9%	0,3%	0,3%	7,2%	5,4%
10 000 à 19 999 hab	1,3%	1,0%	0,4%	0,3%	1,2%	1,4%	2,7%	3,1%	5,6%	5,7%
20 000 à 49 999 hab	0,5%	0,6%					4,6%	5,8%	5,2%	6,4%
50 000 à 99 999 hab	0,1%	0,1%					4,9%	6,9%	5,0%	7,0%
100 000 à 199 999 hab							3,8%	5,6%	3,8%	5,6%
200 000 à 1 999 999 hab							11,2%	22,4%	11,2%	22,4%
Unité urbaine de Paris							7,0%	15,8%	7,0%	15,8%
Total	32,6%	13,9%	9,0%	4,6%	22,7%	21,5%	34,5%	60,0%	100,0%	100,0%

Source : METATM - Sitadel, Insee -recensement 1999

Nombre de logements neufs selon l'aire urbaine et la catégorie de tranche d'unité urbaine entre 1998 et 2003

ZAU 99 Tranche d'unité urbaine 1999	Commune monopolarisée		Commune multipolarisée		Espace à dominante rurale		Pôle urbain (Ycp Paris)		Construction neuve 98-03	Parc RP99
	Construction neuve 98-03	Parc RP99	Construction neuve 98-03	Parc RP99	Construction neuve 98-03	Parc RP99	Construction neuve 98-03	Parc RP99		
Commune rurale	264 476	2 485 653	74 165	836 128	248 460	3 964 620			587 101	7 286 401
moins de 5 000 hab	66 752	575 821	19 632	225 866	57 487	943 851	112	751	143 983	1 746 289
5 000 à 9 999 hab	45 755	444 426	14 389	172 368	53 451	834 337	7 088	98 391	120 683	1 549 522
10 000 à 19 999 hab	24 292	273 774	8 028	87 471	26 217	400 833	53 397	874 692	111 934	1 636 770
20 000 à 49 999 hab	9 919	167 068					95 500	1 670 918	105 419	1 837 986
50 000 à 99 999 hab	1 292	28 558					115 814	1 972 888	117 106	2 001 446
100 000 à 199 999 hab							100 571	1 594 007	100 571	1 594 007
200 000 à 1 999 999 hab							376 473	6 398 811	376 473	6 398 811
Unité urbaine de Paris							184 712	4 525 653	184 712	4 525 653
Total	412 486	3 975 300	116 214	1 321 833	385 615	6 143 641	933 667	17 136 111	1 847 982	28 576 885

Source : METATM - Sitadel, Insee -recensement 1999

Contribution de la construction neuve à la croissance du parc entre 1998 et 2003

ZAU 99 Tranche d'unité urbaine 1999	Commune monopolarisée		Commune multipolarisée		Espace à dominante rurale		Pôle urbain (Ycp Paris)		Total en 6 ans	Moyenne annuelle
	En 6 ans	Moyenne annuelle	En 6 ans	Moyenne annuelle	En 6 ans	Moyenne annuelle	En 6 ans	Moyenne annuelle		
Commune rurale	10,6%	1,7%	8,9%	1,4%	6,3%	1,0%			8,1%	1,3%
moins de 5 000 hab	11,6%	1,8%	8,7%	1,7%	6,1%	1,0%	14,9%	2,3%	8,2%	1,3%
5 000 à 9 999 hab	10,3%	1,6%	8,3%	1,6%	6,4%	1,0%	7,2%	1,2%	7,8%	1,3%
10 000 à 19 999 hab	8,9%	1,4%	9,2%	1,8%	6,5%	1,1%	6,1%	1,0%	6,8%	1,1%
20 000 à 49 999 hab	5,9%	1,0%					5,7%	0,9%	5,7%	0,9%
50 000 à 99 999 hab	4,5%	0,7%					5,9%	1,0%	5,9%	1,0%
100 000 à 199 999 hab							6,3%	1,0%	6,3%	1,0%
200 000 à 1 999 999 hab							5,9%	1,0%	5,9%	1,0%
Unité urbaine de Paris							4,1%	0,7%	4,1%	0,7%
Total	10,4%	1,7%	8,8%	1,4%	6,3%	1,0%	5,4%	0,9%	6,5%	1,0%

Source : METATM - Sitadel, Insee -recensement 1999

Poids de chaque strate (TU x ZAU) dans la construction neuve et dans le parc entre 1998 et 2003

ZAU 99 Tranche d'unité urbaine 1999	Commune monopolarisée		Commune multipolarisée		Espace à dominante rurale		Pôle urbain (Ycp Paris)		Construction neuve 98-03	Parc RP99
	Construction neuve 98-03	Parc RP99	Construction neuve 98-03	Parc RP99	Construction neuve 98-03	Parc RP99	Construction neuve 98-03	Parc RP99		
Commune rurale	14,3%	8,7%	4,0%	2,9%	13,4%	13,9%			31,8%	25,5%
moins de 5 000 hab	3,6%	2,0%	1,1%	0,8%	3,1%	3,3%	0,0%	0,0%	7,8%	6,1%
5 000 à 9 999 hab	2,5%	1,6%	0,8%	0,6%	2,9%	2,9%	0,4%	0,3%	6,5%	5,4%
10 000 à 19 999 hab	1,3%	1,0%	0,4%	0,3%	1,4%	1,4%	2,9%	3,1%	6,1%	5,7%
20 000 à 49 999 hab	0,5%	0,6%					5,2%	5,8%	5,7%	6,4%
50 000 à 99 999 hab	0,1%	0,1%					6,3%	6,9%	6,3%	7,0%
100 000 à 199 999 hab							5,4%	5,6%	5,4%	5,6%
200 000 à 1 999 999 hab							20,4%	22,4%	20,4%	22,4%
Unité urbaine de Paris							10,0%	15,8%	10,0%	15,8%
Total	22,3%	13,9%	6,3%	4,6%	20,9%	21,5%	50,5%	60,0%	100,0%	100,0%

Source : METATM - Sitadel, Insee -recensement 1999

Comparaison de la construction neuve en France métropolitaine entre 1990-1998 et 1999-2004

Cartes 1 et 2

La contribution de la construction neuve à la croissance annuelle moyenne du parc par canton

Entre 1999 et 2004, davantage de cantons sont concernés par une intensité de construction forte.
(Les zones colorées en rouge sont plus importantes, alors que les échelles choisies sont identiques.)

La construction a été mieux répartie sur le territoire. Les densités de construction se sont renforcées sur l'Atlantique, les Pays-de-la-Loire, la région Rennaise, la région PACA, les Alpes, l'Alsace ou la Franche Comté

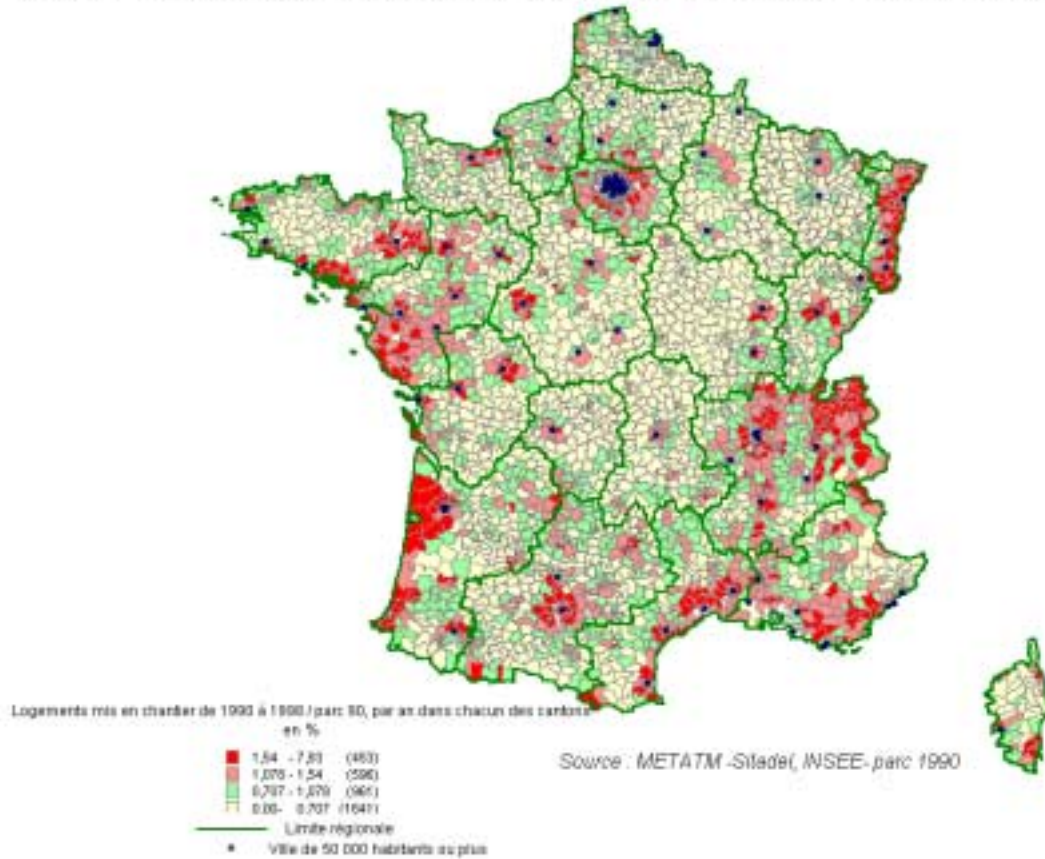
Cartes 3 et 4

Le parc de logements et la contribution de la construction neuve à son évolution

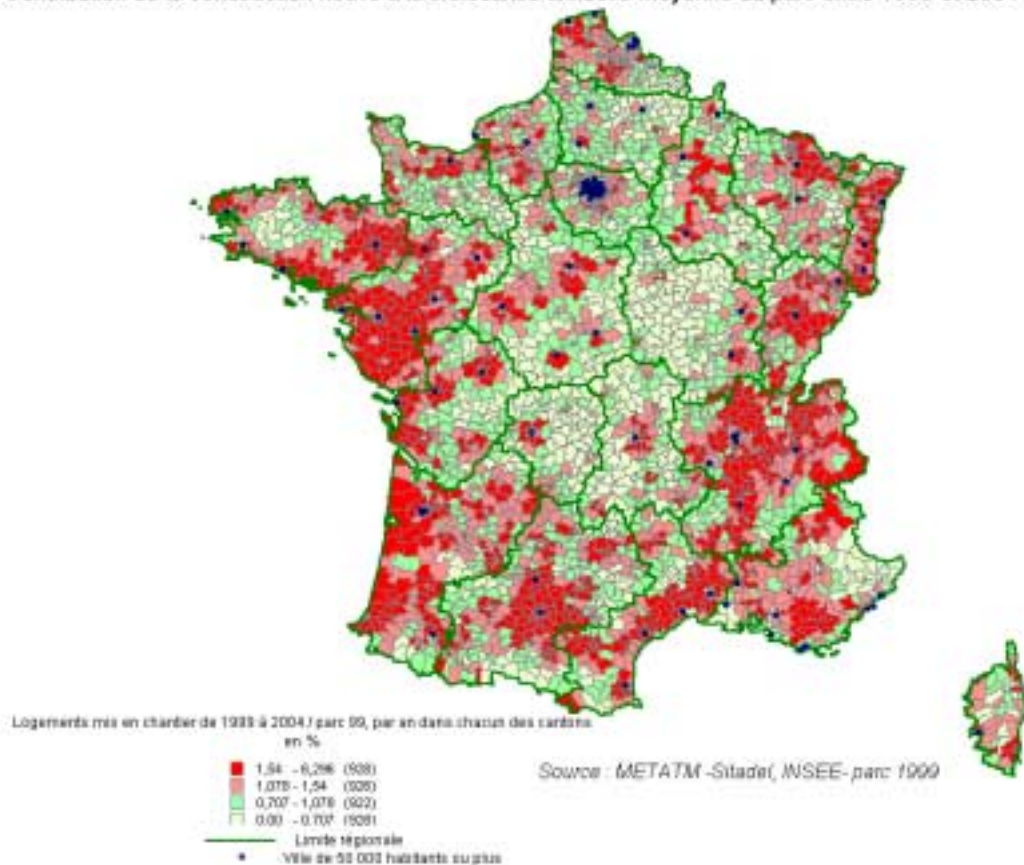
Ces cartes permettent d'apprécier à la fois l'importance du parc de logements (la taille des ronds) et l'intensité de la construction neuve (leur couleur avec la même échelle que les cartes 1 et 2).

Entre 1999 et 2004, la construction neuve contribue fortement à la croissance du parc là où les agglomérations sont de petites tailles¹ (davantage de petits points rouge entre 99-2004).

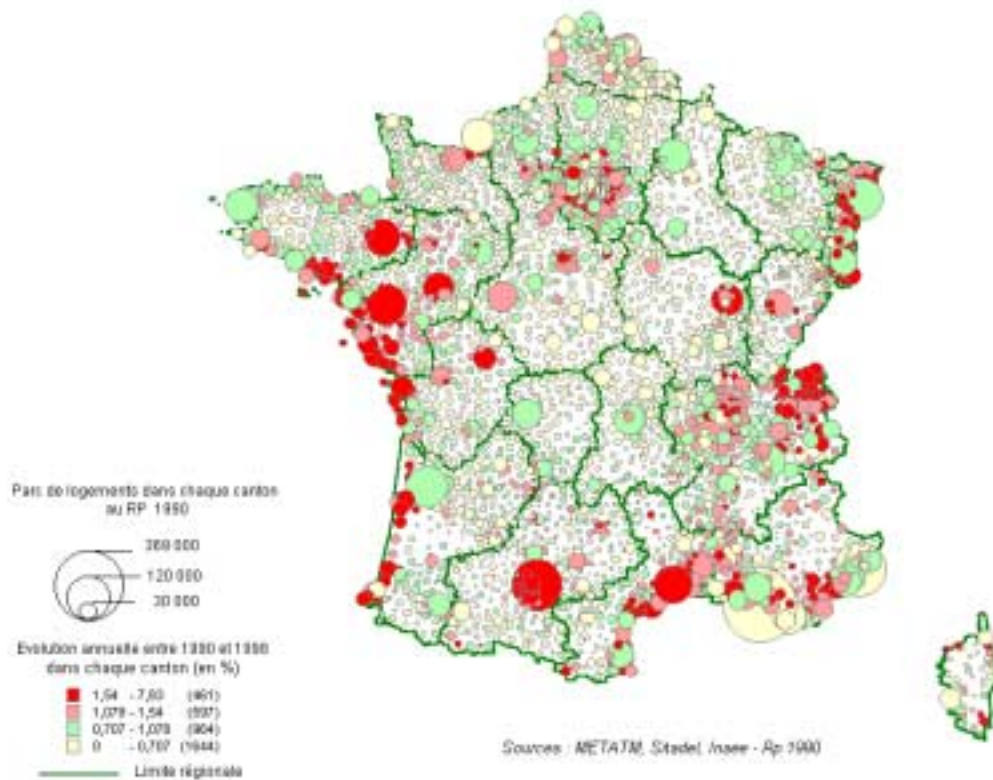
Contribution de la construction neuve à la croissance annuelle moyenne du parc entre 1990 et 1998 en France métropolitaine



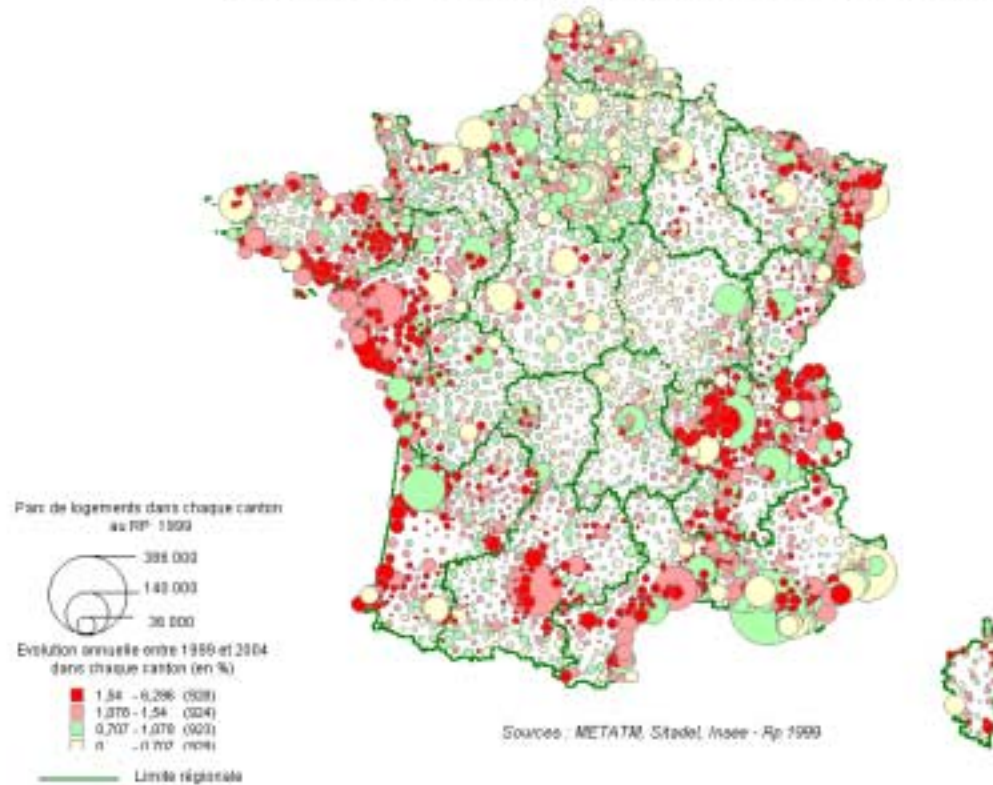
Contribution de la construction neuve à la croissance annuelle moyenne du parc entre 1999 et 2004 en France métropolitaine



Le parc en 1990 et son évolution annuelle moyenne entre 1990 et 1998



Le parc en 1999 et son évolution annuelle moyenne entre 1999 et 2004



Construction neuve entre 1999 et 2004 selon la zone d'aire urbaine

Cartes 5

La contribution de la construction neuve à la croissance annuelle moyenne du parc par canton dans les zones à dominante rurale.

Le parc croît fortement en zone à dominante rurale dans le sud, sur la côte atlantique, dans les Alpes et le Jura. Il s'agit de zones touristiques. La croissance est par contre faible dans le centre de la France

Cartes 6

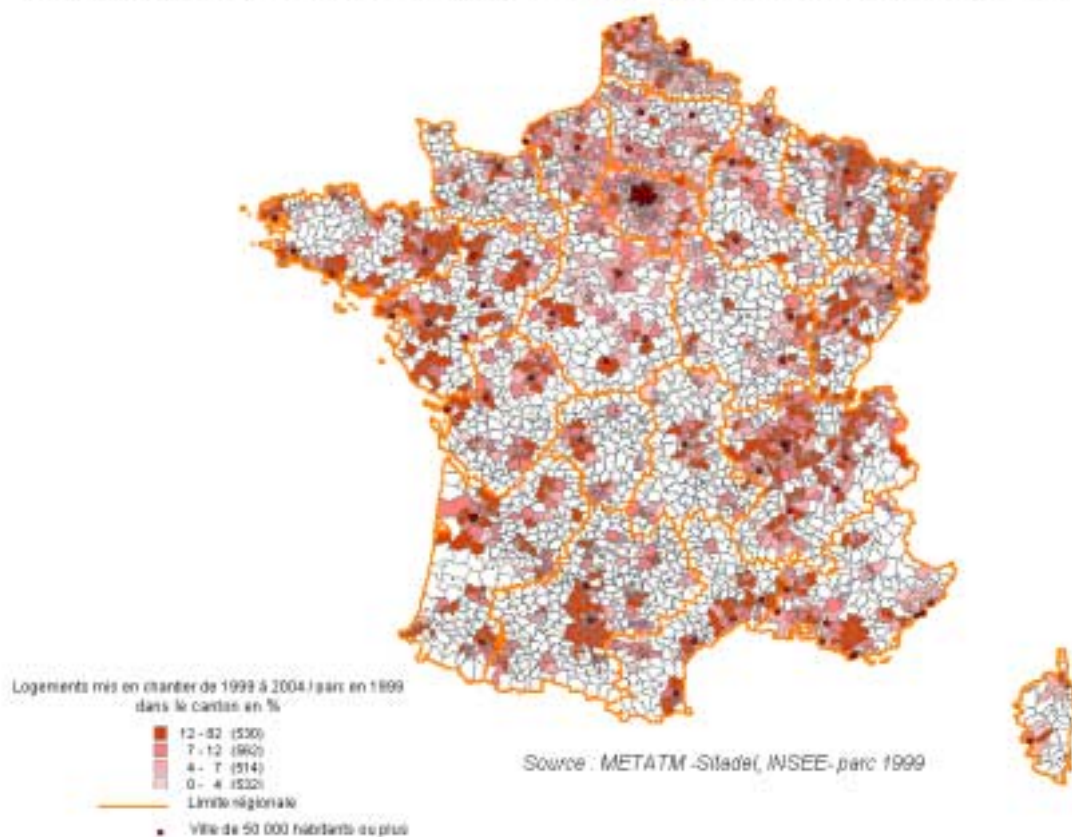
La contribution de la construction neuve à la croissance annuelle moyenne du parc par canton dans les zones à dominante rurale.

Les zones urbaines dynamiques sont les cantons voisins de Rennes, Nantes, La rochelle, Bordeaux, Toulouse, Perpignan, Béziers, Marseille, Lyon, Valence, Besançon, Mulhouse, Colmar, Strasbourg. Lyon, Nantes, Bordeaux, Metz et Nancy. Si les espaces urbains provinciaux, sont dynamiques, en revanche, la croissance de l'Île de France est plus modérée.

Contribution de la construction neuve à la croissance du parc dans les zones à dominante rurale (ZAU)



Contribution de la construction neuve à la croissance du parc dans les zones à dominante urbaine (ZAU)



Construction neuve financée par PTZ

Cartes 7

La construction neuve financée par PTZ entre 1998 et 2003

Elle se situe principalement à la limite des grandes métropoles (Paris, Lyon, Toulouse, Nantes, Mulhouse, Strasbourg, Vallée du Rhône et...).

Cartes 8

La part de la construction neuve financée par PTZ entre 1998 et 2003 par canton

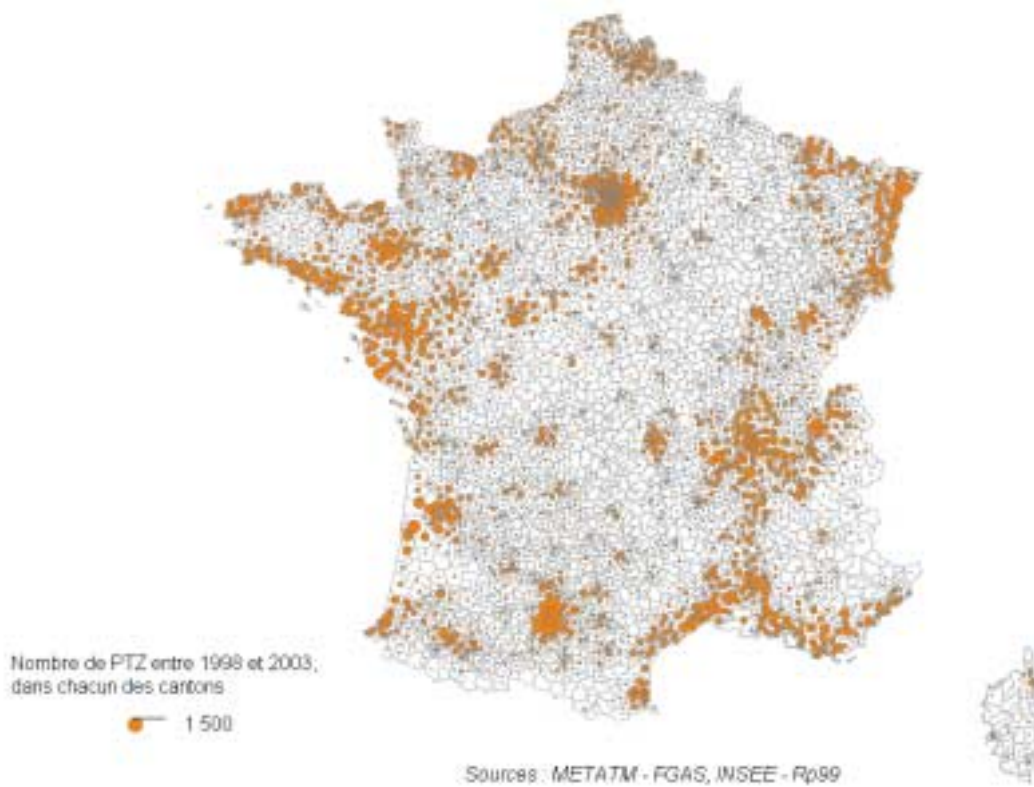
Une part importante de la construction neuve est financée par PTZ dans des zones où la construction est peu dynamique comme le centre (Bourges, Châteauroux, Châlon-sur-Saône).

Cartes 9

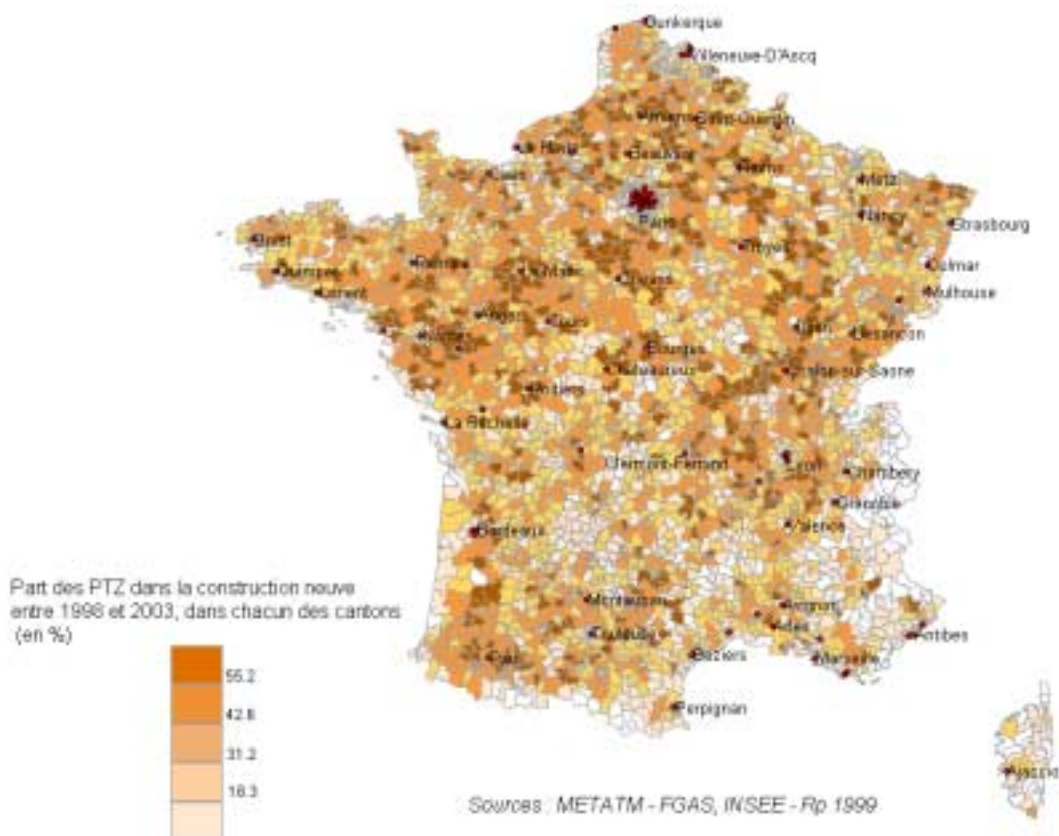
La contribution de la construction neuve financée par PTZ à la croissance du parc

Le PTZ contribue à dynamiser largement la croissance du parc de logements sur l'ensemble du territoire, dans des zones naturellement dynamiques, à la périphérie des grandes métropoles, mais aussi dans des territoires moins dynamiques

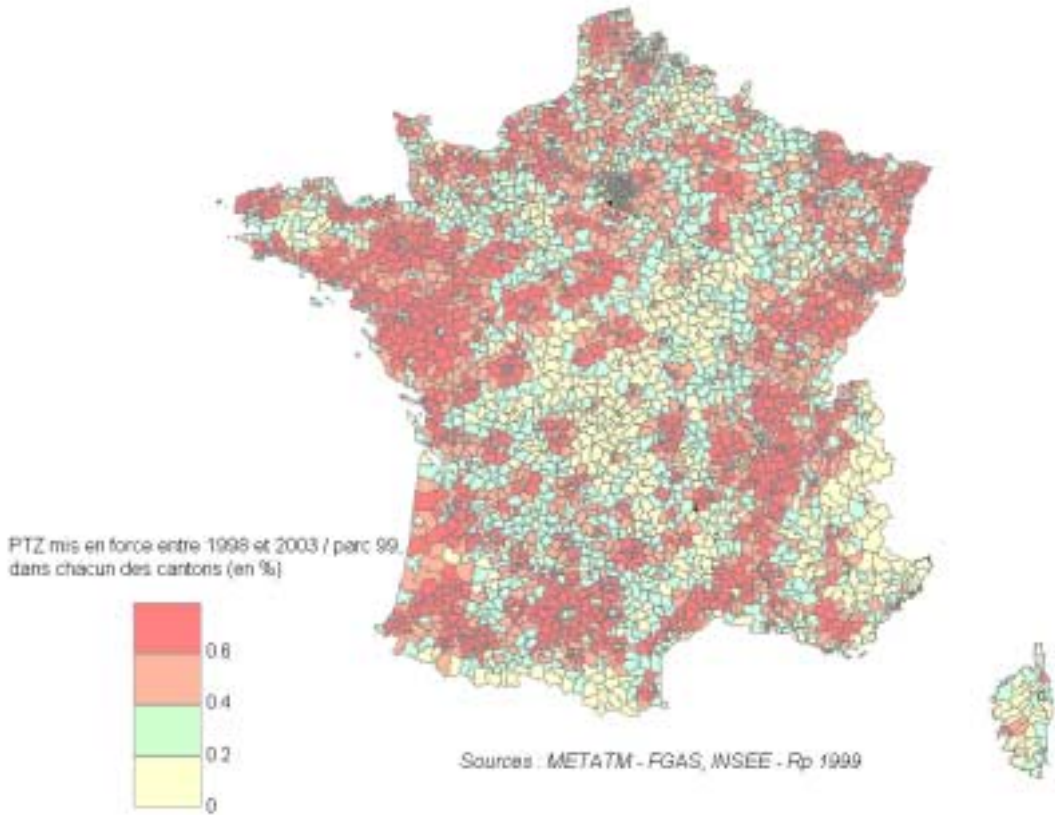
Localisation de la construction neuve financée par les prêts à taux zéro entre 1998 et 2003



Proportion des prêts à taux zéro dans la construction neuve de 1998 à 2003



Contribution de la construction neuve financée par PTZ à la croissance annuelle moyenne du parc par canton



Un éclairage régional : la construction neuve en Midi Pyrénées

Cartes 10

La contribution de la construction neuve à la croissance annuelle moyenne du parc entre 1990 et 1998

Le parc de logement croît fortement à Toulouse et dans une couronne périurbaine

Cartes 11

La contribution de la construction neuve à la croissance annuelle moyenne du parc entre 1999 et 2004

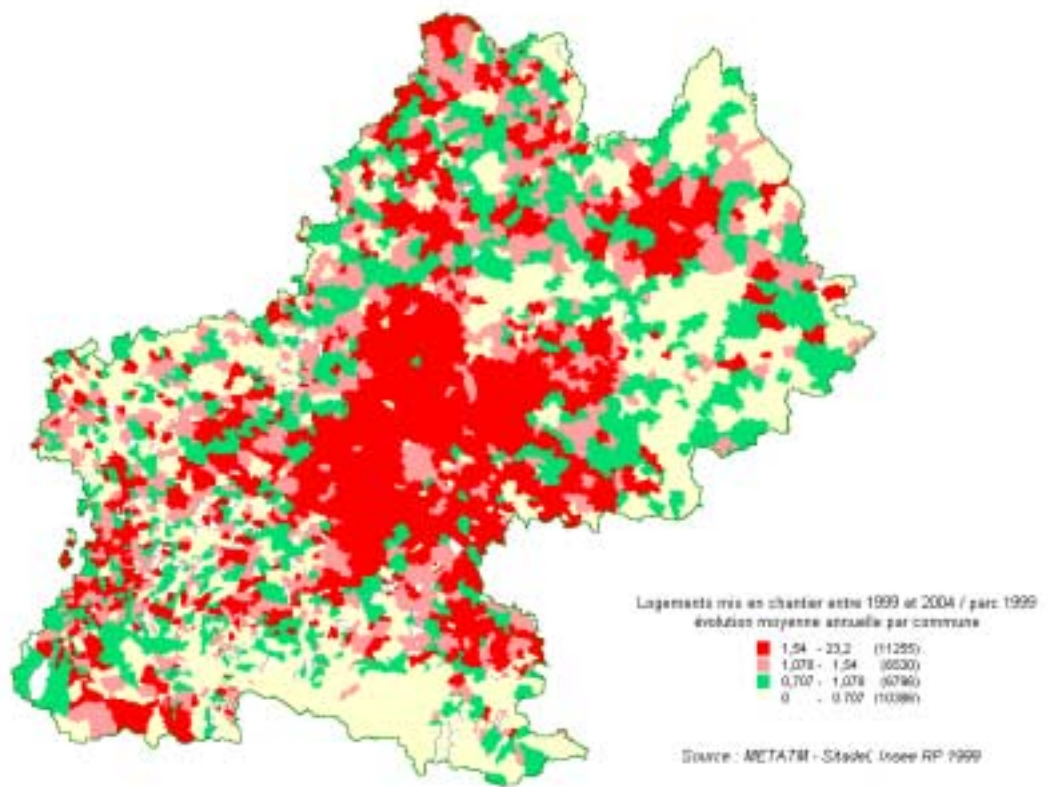
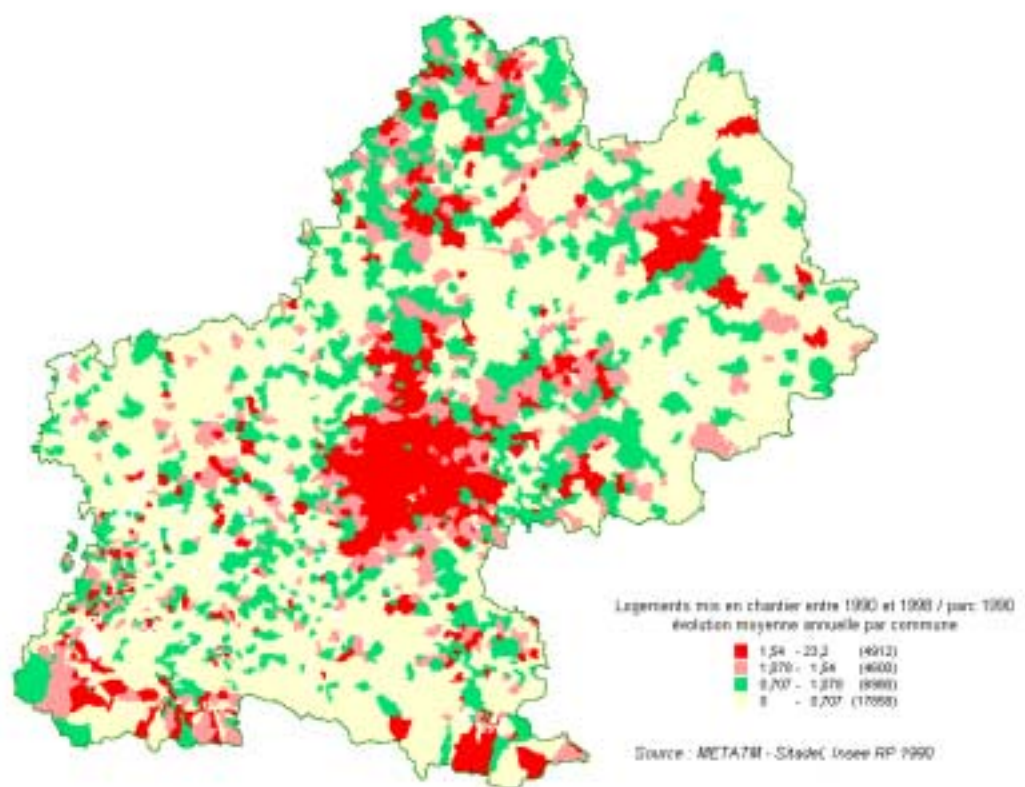
Le parc de logement croît plus faiblement à Toulouse, mais la croissance est forte pour davantage de communes périurbaine. La construction neuve entre 1999 et 2004 contribue à l'étalement urbain.

Cartes 12

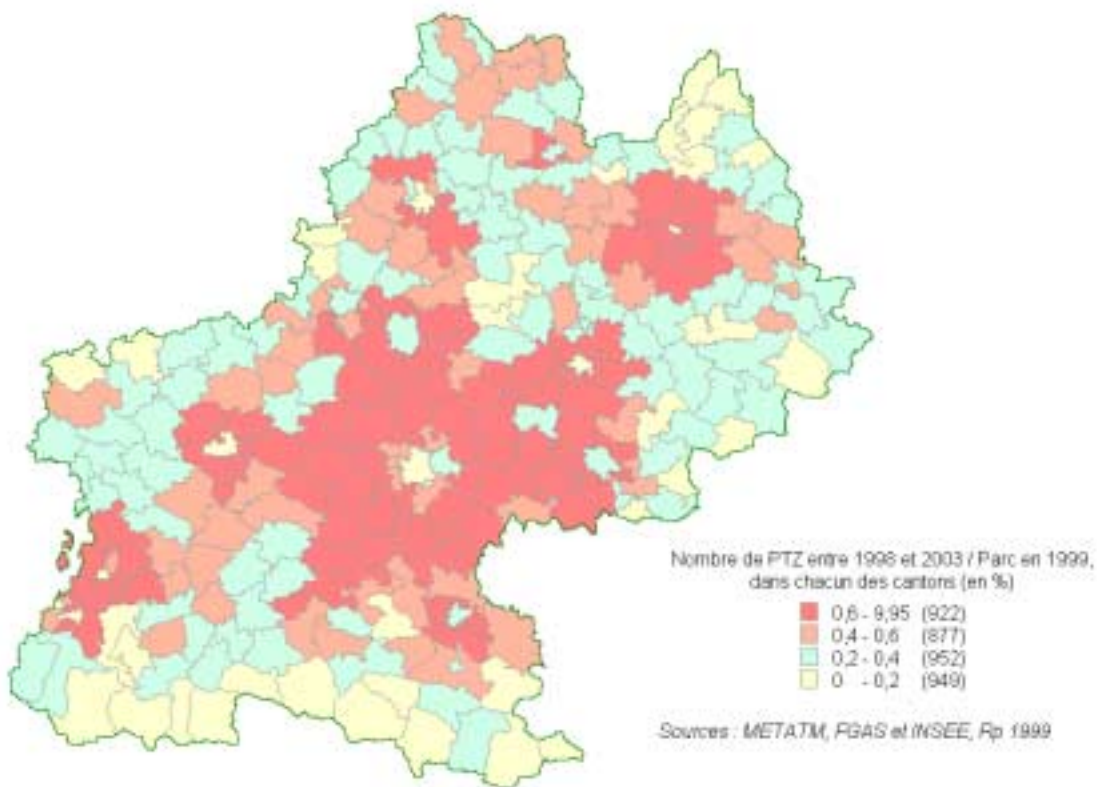
La contribution de la construction neuve financée par prêt à taux zéro à la croissance du parc

Les constructions neuves financées par prêt à taux zéro contribuent encore davantage à l'étalement urbain que la moyenne de la construction neuve.

La construction neuve entre 1999 et 2004 contribue à l'étalement urbain en Midi Pyrénées



Contribution du prêt à taux zéro au renforcement de la péri-urbanisation de l'agglomération de Toulouse de ces dernières années



Définitions

Unités urbaines

Cette notion repose sur la continuité de l'habitat : est considéré comme tel, un ensemble d'une ou plusieurs communes présentant une continuité du tissu bâti (pas de coupure de plus de 200 mètres entre deux constructions) et comptant au moins 2 000 habitants.

Les communes rurales sont celles qui n'appartiennent pas à une unité urbaine.

Aires urbaines

Le zonage en aires urbaines, construit à partir des trajets domicile travail, permet d'étudier l'organisation de l'espace autour des villes et dans leur zone d'influence immédiate.

Pôle urbain : unité urbaine offrant 5 000 emplois ou plus

Aire urbaine : ensemble de communes d'un seul tenant et sans enclave, constitué par un pôle urbain, et par des communes rurales ou unités urbaines (couronne périurbaine) dont au moins 40% de la population résidente ayant un emploi, travaille dans le pôle ou dans les communes attirées par lui. Il peut arriver qu'une aire urbaine se réduise à un pôle urbain.

Couronne périurbaine (d'un pôle urbain) : ensemble des communes de l'aire urbaine à l'exclusion de son pôle urbain. Certaines unités urbaines dépassant le seuil des 5 000 emplois, sont sous la dépendance économique d'une unité urbaine plus importante : plus de 40% de leur population active résidente travaille dans le pôle ou dans les communes attirées par celui-ci. Ces unités urbaines sont alors incluses dans la couronne périurbaine du pôle sous l'influence duquel elles se trouvent.

Communes multipolarisées : communes rurales et unités urbaines situées hors des aires urbaines, dont au moins 40% de la population résidente ayant un emploi travaille dans plusieurs aires urbaines, sans atteindre ce seuil avec une seule d'entre elles, et qui forment avec elles un ensemble d'un seul tenant.

Espace urbain multipolaire : ensemble d'un seul tenant de plusieurs aires urbaines et des communes multipolaires qui s'y rattachent. Dans l'espace urbain multipolaire, les aires urbaines sont soit contiguës, soit reliées entre elles par des communes multipolarisées. Cet espace urbain forme un ensemble connexe. Un espace urbain composé d'une seule aire urbaine est dit monopolaire. En 1999, on dénombre, en France métropolitaine, 37 espaces urbains multipolaires (44 en 1990) et 59 espaces urbains monopolaires (113 en 1990).

Espace à dominante urbaine : ensemble des aires urbaines et des communes multipolarisées. Il est équivalent de le définir comme l'ensemble des espaces urbains, monopolaires et multipolaires.

Espace à dominante rurale : ensemble des communes n'appartenant pas à l'espace à dominante urbaine. Cet espace comprend à la fois des petites unités urbaines et des communes rurales.

