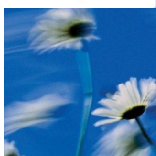


pour comprendre le présent et construire un avenir durable



DREAL Nord-Pas-
de-Calais
DDTM 59
DDTM 62

Juillet 2013



Indicateurs de consommation d'espaces sur les SCOT du Nord-Pas-de-Calais

Fiche 4 – Formes du développement résidentiel

Maître d'ouvrage

DREAL Nord-Pas-de-Calais, DDTM 59, DDTM 62

Références affaire / devis

Affaires n° 120300285 et 120300286
Devis n° 03 2012 D306 et 03 2012 D307

Historique des versions du document

Version	Date	Commentaire
1	28/05/13	Première version rédigée par Vincent Caumont
2	14/06/13	Version suite à la relecture par Christelle Barassi du 5/06, transmise au comité de pilotage
3	03/07/13	Prise en compte des remarques du COPIL du 27 juin 2013

Affaire suivie par

Vincent CAUMONT - CETE NP / RDT / DUHF
Tél. : 03 20 49 62 71
Courriel : Vincent.Caumont@developpement-durable.gouv.fr

Rédacteur

Vincent CAUMONT - CETE NP / RDT / DUHF



Contributeurs

Catherine COUSAERT - CETE NP / RDT / IGS (cartographie)

Directrice d'étude

Christelle BARASSI - CETE NP / RDT / PCI « Foncier et Stratégies Foncières »

Visas techniques

Le chargé d'affaire pilote	La directrice d'études, responsable du PCI « Foncier et Stratégies Foncières »
 Vincent CAUMONT	 Christelle BARASSI

Bordereau Documentaire

Les informations en gras sont obligatoires.

Informations du document

Titre	Indicateurs de consommation d'espaces sur les SCOT du Nord-Pas-de-Calais
Sous-titre	Fiche 4 – Formes du développement résidentiel
Date du document	03/07/13
Diffusion	Confidentiel (diffusion réservée au CETE) Diffusion restreinte au ministère X Diffusion libre
Support	X Papier X Électronique

Auteurs

Auteur N°1

Prénom	Vincent
Nom	Caumont
Rôle	Pilote et rédacteur
Qualité	Chargé d'études Développement Urbain, Habitat, Foncier

Auteur N°2

Prénom	Christelle
Nom	Barassi
Rôle	Directrice d'études
Qualité	Responsable du PCI « Foncier et stratégies foncières »

Organisme Auteur

Organisme Auteur N°1

Nom de l'organisme	Centre d'Études Techniques de l'Équipement Nord-Picardie
Sigle de l'organisme	CETE Nord-Picardie
Nom de la division	Département Risques et Développement des Territoires (RDT), Groupe Développement Urbain, Habitat et Foncier (DUHF)
Adresse	2, rue de Bruxelles CS 20275 59019 LILLE CEDEX
Numéro de téléphone	03 20 49 62 71
Adresse mail	vincent.caumont@developpement-durable.gouv.fr
Adresse du site web	www.cete-nord-picardie.developpement-durable.gouv.fr

Organisme Commanditaire

Organisme Commanditaire N°1

Nom de l'organisme	Direction Départementale des Territoires et de la Mer du Nord
Sigle de l'organisme	DDTM 59
Nom de la division	Service Urbanisme et Connaissance Territoriale
Adresse	62, boulevard de Belfort/CS 90007/59042 LILLE CEDEX
Numéro de téléphone	03 28 03 86 05
Adresse mail	anne.talha@nord.gouv.fr

Organisme Commanditaire N°2

Nom de l'organisme	Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement Nord-Pas-de-Calais
Sigle de l'organisme	DREAL Nord-Pas-de-Calais
Nom de la division	Service Énergie, Climat, Logement et Aménagement du Territoire
Adresse	44, rue de Tournai/CS 40259/59019 LILLE CEDEX
Numéro de téléphone	03 20 40 43 59
Adresse mail	Nicolas.Clemens@developpement-durable.gouv.fr

Organisme Commanditaire N°3

Nom de l'organisme	Direction Départementale des Territoires et de la Mer du Pas-de-Calais
Sigle de l'organisme	DDTM 62
Nom de la division	Service Environnement et Aménagement Durable
Adresse	100, avenue Winston Churchill/SP 7/62022 ARRAS CEDEX
Numéro de téléphone	03 21 22 98 93
Adresse mail	david.noyelle@pas-de-calais.gouv.fr

Informations Contractuelles

Statut du rapport	Version finale
Nature du rapport	Rapport
Numéro d'affaire	120300285 et 120300286

Résumé

La fiche propose une analyse à l'échelle de la région Nord-Pas-de-Calais en distinguant 4 filières de production du logement correspondant à 4 marchés du foncier : individuel diffus, lotissement, promotion groupé et promotion collectif. Cette analyse s'appuie sur les travaux de Jean-Charles Castel et Thierry Vilmin qui montrent le lien entre forme urbaine, densité et prix du foncier. Elle met en évidence l'évolution du poids des différentes filières sur la période 2000-2011 et caractérise les différents marchés à l'échelle communale pour la période 2000-2007. On distingue ainsi les secteurs à enjeu en termes de stratégie foncière et de renouvellement urbain. La base de données utilisée (SITADEL – Système d'Instruction et de Traitement Automatisé des Données Élémentaires sur les Logements et les locaux), présente cependant des lacunes à partir de 2008 qui invitent à réfléchir à l'utilisation d'autres bases de données (offres de ventes foncières, Enquête sur le Prix des Terrains à Bâtir, etc.) pour distinguer marchés du diffus et du lotissement.

Objet de la fiche

Pour analyser le phénomène de consommation d'espaces par l'habitat, il faut comprendre les logiques économiques de production du logement. On propose ainsi, à l'échelle régionale, une lecture des 4 filières de production du logement (individuel diffus, lotissement, individuel groupé et collectif) à partir des données issues des permis de construire (SITADEL). On met ainsi en lumière les niveaux du marché foncier qui constituent un des principaux facteurs explicatifs des densités observées dans la construction neuve. L'identification des marchés permet au final d'engager une réflexion territorialisée sur les enjeux en matière d'urbanisme opérationnel, de stratégie foncière et de renouvellement urbain.

Sommaire

Ce que les formes d'habitat construites nous apprennent sur les marchés fonciers.....	7
Les 4 filières de production du logement.....	7
Formes urbaines et densité.....	7
Densité et rentabilité économique.....	8
Densité et marchés du foncier.....	10
Formes d'habitat produites en Nord-Pas-de-Calais.....	11
Répartition des formes produites.....	11
Évolution des formes produites.....	13
Identification des marchés du logement.....	16
Définition des marchés.....	16
Répartition des marchés.....	16
Les marchés et leurs enjeux.....	17
Méthode.....	19
La base SITADEL.....	19
Bibliographie.....	22

Au 1^{er} janvier 2014, les 8 CETE, le Certu, le Cetmef et le Sétra fusionnent pour donner naissance au Cerema : centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement.

- *CETE : Centre d'études techniques de l'équipement*
- *Certu : Centre d'études sur les réseaux, les transports, l'urbanisme et les constructions publiques*
- *Cetmef : Centre d'études techniques maritimes et fluviales*
- *Sétra : Service d'études sur les transports, les routes et leurs aménagements*

Avertissement sur l'usage des chiffres présentés

On ne peut comparer des chiffres que s'ils sont issus de méthodes comparables. Si les fichiers fonciers nous permettent d'avoir une vision régionale (même source, mêmes retraitements, mêmes méthodes), il faut prendre garde à la comparaison des chiffres présentés avec, notamment, les objectifs chiffrés définis dans un SCOT. Si les méthodes employées et les définitions retenues ne sont pas les mêmes, la comparaison n'a pas de sens.

Ce que les formes d'habitat construites nous apprennent sur les marchés fonciers

Les 4 filières de production du logement

On peut décomposer le logement selon 4 filières de production :

- l'individuel libre (maisons individuelles sans procédure d'ensemble),
- l'individuel avec procédure (lotissement, Zone d'Aménagement Concerté ou Association Foncière Urbaine),
- l'individuel groupé,
- le collectif.

Ces filières se caractérisent par des formes urbaines, des densités, des acteurs économiques et des marchés fonciers spécifiques.

Formes urbaines et densité

Les travaux du CETE de Lyon¹ ont montré que ces 4 filières, caractérisées par la mise en œuvre de procédures d'urbanisme spécifiques, correspondent à des formes urbaines et à des densités particulières.

L'individuel pur (avec et sans procédure)

L'individuel libre et l'individuel avec procédure correspondent à ce que la base SITADEL² des permis de construire identifie comme de l'individuel pur : un permis correspond à la construction d'un logement.

L'individuel libre est construit en dehors de toute procédure d'ensemble. Il correspond à un urbanisme au coup par coup et à la forme la moins dense (de l'ordre de 5 logements par ha³). C'est la forme de logement individuel la plus construite au niveau national, représentant 50% des logements individuels construits entre 2000 et 2007, contre 23% pour l'individuel avec procédure et 27% pour l'individuel groupé.

L'individuel avec procédure est construit dans le cadre d'une procédure d'urbanisme (lotissement, ZAC, AFU). Cette forme se caractérise par la production d'un nouveau parcellaire rationalisé. La densité observée est de l'ordre de 10 logements par ha.

L'individuel groupé

L'individuel groupé est produit dans le cadre d'une procédure d'ensemble faisant l'objet d'un seul permis (le permis groupé). Il est le plus souvent constitué de maisons accolées ou en bande et est caractérisé par un parcellaire, des voiries et un bâti conçus et produits par un acteur unique (le promoteur). C'est la forme d'individuel la plus dense (20 à 30 logements par ha).

1 CETE de Lyon, *Méthode de caractérisation du développement résidentiel d'un territoire et de calcul de la densité et de la surface occupée*, 14 juin 2007, 2 p.

2 Système d'Instruction et de Traitement Automatisé des Données Élémentaires sur les Logements et les locaux.

3 Les densités indiquées sont des ordres de grandeur vérifiés sur plusieurs régions. Il s'agit de densités brutes, c'est-à-dire qu'elles incluent notamment les voiries et espaces publics liés aux opérations, ce qui n'est pas le cas pour les densités calculées à partir des fichiers fonciers où le calcul repose sur l'assiette parcellaire.

Formes urbaines et densité (suite)

Le collectif Enfin, le **logement collectif** atteint une densité de l'ordre de 70 logements par ha, avec cependant de fortes disparités entre petit et grand collectif.



forme 1
individuel "libre"
5 log/ha

forme 2
individuel "avec procédure"
10 log/ha

forme 3
individuel "groupé"
25 log/ha



(le carré rouge sur les extraits de cadastre ci-dessus représente 100m x 100m : un hectare).

Les différentes formes d'habitat individuel caractérisables par SITADEL

Source : CETE de Lyon, Dominique Déléaz, 2007

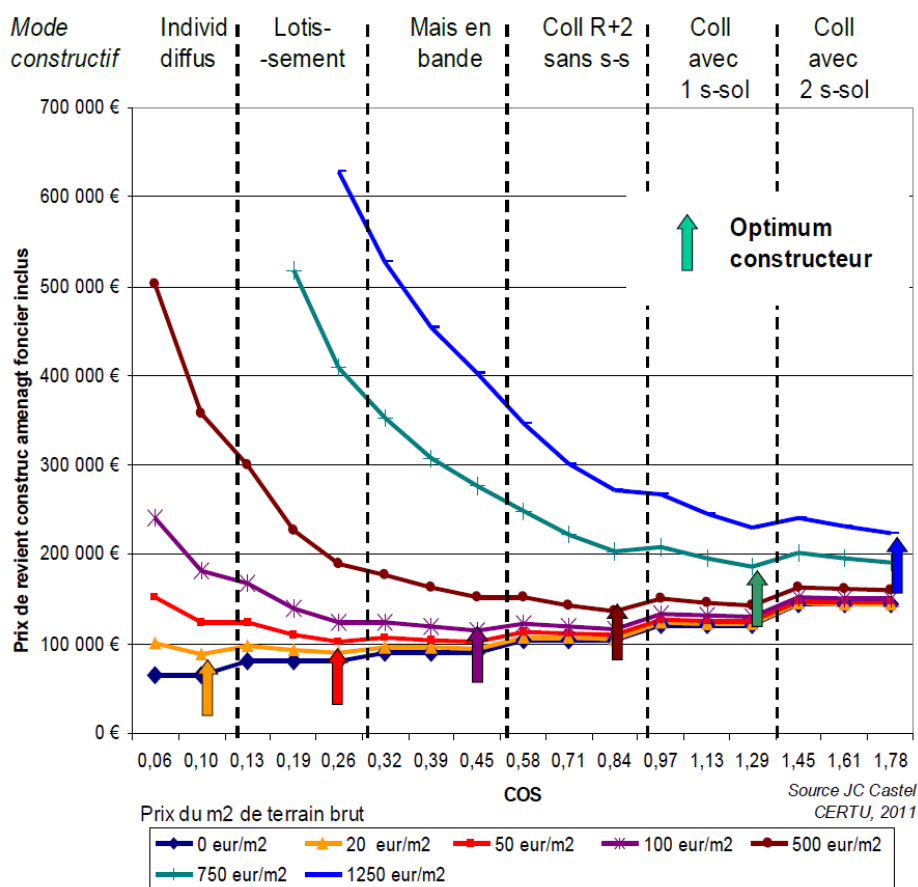
Densité et rentabilité économique

La prédominance de telle ou telle filière sur un territoire n'est pas anodine. Elle répond à une stratégie des acteurs économiques au regard du niveau des prix du foncier et de l'immobilier.

En effet, le coût de construction au m² de plancher augmente avec la densité, en raison de surcoûts techniques, normatifs et financiers qui croissent avec la complexité et l'échelle des constructions⁴. Le logement le moins cher à construire est alors l'individuel libre, hors procédure. C'est pourquoi une opération dense ne constitue un optimum économique que pour un certain niveau de charge foncière : la densité permet alors de compenser les surcoûts de construction (voir graphique ci-dessous).

4 Castel Jean-Charles, Jardinier Laurent, « La densité au pluriel, un apport à la recherche sur les coûts d'urbanisation », *Études Foncières*, n° 152, juillet-août 2011, pp. 23-30.

Densité et rentabilité économique (suite)



Variation des optimums économiques en fonction de la tension du marché foncier

Source : Jean-Charles Castel, Laurent Jardinier, *Études foncières*, n° 152, juillet-août 2011

Le faisceau de courbes correspond à des prix de foncier variables. On observe ainsi le prix de revient d'un logement de 90 m², selon la densité, en faisant varier le prix du foncier. La densité (et donc la forme d'habitat) permettant d'obtenir l'optimum économique pour un prix du foncier fixé est donnée par la droite verticale passant par le minimum de chaque courbe. Ainsi, pour un prix du foncier de 20€/m², l'individuel diffus constitue un optimum économique ; pour un prix de 100€/m², c'est la maison en bande (individuel groupé).

Densité et marchés du foncier

Il y a ainsi un lien direct entre formes urbaines, densité et prix du foncier : « les prix fonciers sont une fonction carrée de la densité »⁵. Autrement dit, lorsque le prix du foncier est 4 fois plus élevé sur un territoire par rapport à un autre, cela se traduit par une densité des opérations environ 2 fois plus importante.

Les trois marchés du périurbain

Thierry Vilmin montre ainsi que « le périurbain est structuré en trois marchés fonciers distincts » qui forment autant de couronnes concentriques autour des villes centres⁶. Ces 3 marchés correspondent aux formes d'habitat individuel décrites précédemment, qui constituent un optimum économique au regard du niveau de la charge foncière :

- **Marché individuel diffus** : les prix ne sont pas assez élevés pour rémunérer l'intervention d'un lotisseur, et encore moins d'un promoteur. Ce sont principalement les petites communes les plus excentrées qui offrent des terrains accessibles à la frange la moins solvable des candidats à la maison individuelle. Le produit dominant est la maison à l'unité sur une parcelle d'origine rurale située le long d'une voie existante, c'est-à-dire non issue d'un processus d'aménagement par un professionnel. Dans ces zones excentrées, les seuls lotissements réalisés sont des lotissements communaux. De même, les seules promotions portent sur de l'individuel groupé social.
- **Marché lotissement (couronne intermédiaire)** : les lotisseurs opèrent lorsqu'ils trouvent des tènements de taille suffisante. Le marché n'est pas assez tendu pour intéresser les promoteurs de maisons groupées (dont les coûts de construction sont plus élevés).
- **Marché promotion individuel groupé** : les promoteurs tendent à évincer les lotisseurs des tènements permettant des opérations d'ensemble. Dans ce marché, où la demande est plus forte et plus solvable, les promoteurs peuvent prendre le risque de produire des groupes de maisons semblables, ce qui leur permet de réaliser un chiffre d'affaires plus élevé sur un terrain donné, en tirant un meilleur parti de la densité réglementaire.

S'ajoute à ces 3 marchés celui de la promotion de collectif qui se situe dans les centres urbains⁷.

Ces zones de marché évoluent dans le temps. Elles s'élargissent avec l'extension des aires urbaines.

Marché	Acteur économique	Densité (ordre de grandeur)	Prix du foncier
Individuel diffus	Particulier/ constructeur	5 logements/ha	« les prix fonciers sont une fonction carrée de la densité » ⁸
Lotissement	Particulier/ constructeur/ lotisseur	10 logements/ ha	
Individuel groupé	Promoteur	25 logements/ha	
Collectif	Promoteur	70 logements/ha	

Caractéristiques des 4 marchés du logement

5 Castel Jean-Charles, « La densité ne se décrète pas ! », *Études foncières*, n° 159, septembre-octobre 2012, pp. 12-13.

6 Vilmin Thierry, « Les trois marchés de l'étalement urbain », *Études Foncières*, n° 157, mai-juin 2012, pp. 27-33.

7 Il existe également une filière hors marché, constituée notamment par l'individuel construit sur des exploitations agricoles. Ces opérations ne font pas l'objet de transaction financière (construction pour soi) et se caractérisent par une densité particulièrement faible, du fait qu'il n'y a pas de charge foncière à amortir.

8 Castel Jean-Charles, « La densité ne se décrète pas ! », *Études foncières*, n° 159, septembre-octobre 2012, pp. 12-13.

Formes d'habitat produites en Nord-Pas-de-Calais

Répartition des formes produites

Du fait des effets de seuils de rentabilité par rapport à la charge foncière, les formes d'habitat produites sont donc révélatrices du niveau des marchés fonciers et des densités pratiquées. Il s'agit donc d'une information particulièrement intéressante dans le cadre de la compréhension du phénomène d'étalement urbain résidentiel. C'est pourquoi nous proposons ici une lecture du territoire régional au regard des formes d'habitat produites.

Période 2002-2011 (3 formes)

Pour des raisons liées aux bases de données disponibles (cf. paragraphe *Méthode*), la distinction entre individuel libre et individuel avec procédure n'est possible que jusqu'en 2007.

Sur la décennie 2002-2011, la région se distingue par rapport au niveau national par une plus faible part du collectif (35% contre 43%) et une plus forte part de l'individuel groupé (26% contre 18%).

La situation est par ailleurs contrastée entre le Nord et le Pas-de-Calais : 31% d'individuel pur dans le Nord contre 49% dans le Pas-de-Calais et 43% de collectif contre 25%.

Territoire	Total 2002-2011	Part individuel pur	Part individuel groupé	Part collectif
Hors SCOT	2 591	87%	10%	3%
Pays des Sept Vallées	1 544	82%	10%	8%
SCOT de Flandre Intérieure	6 311	56%	21%	23%
SCOT de l'Artois	10 779	53%	30%	17%
SCOT de la Région d'Arras	5 596	24%	22%	55%
SCOT de la Région de Saint-Omer	5 649	66%	19%	15%
SCOT de la région Flandre-Dunkerque	8 244	41%	23%	36%
SCOT de la Terre des Deux Caps	1 260	56%	35%	9%
SCOT de Lille Métropole	39 391	17%	27%	57%
SCOT de Marquion-Osartis	1 783	80%	16%	5%
SCOT des agglomérations de Lens-Liévin et Hénin-Carvin	12 435	34%	38%	29%
SCOT du Boulonnais	4 874	41%	28%	31%
SCOT du Calaisis	7 508	56%	19%	25%
SCOT du Cambrésis	4 480	57%	20%	23%
SCOT du Grand Douaisis	8 797	40%	35%	25%
SCOT du Pays du Ternois	1 459	82%	14%	4%
SCOT du Pays Maritime et Rural du Montreuillois	5 864	39%	22%	39%
SCOT du Valenciennois	12 784	28%	31%	41%
SCOT Sambre-Avesnois	5 635	61%	24%	15%
Nord	84 918	31%	27%	43%
Pas-de-Calais	62 066	49%	26%	25%
Région	146 984	39%	26%	35%
France	4 424 176	40%	18%	43%

Formes d'habitat produites entre 2002 et 2011 par SCOT

Source : SOeS, Sit@del2, constructions neuves, dates réelles de commencement des travaux

Répartition des formes produites (suite)

Période 2000-2007 (4 formes) Avant 2007, on peut affiner l'analyse en distinguant individuel pur et individuel avec procédure, ce que l'on fait sur la période 2000-2007.

Le Nord se distingue par une faible part de l'individuel libre (20% contre 30% au niveau national) au profit d'une forte part d'individuel groupé (28% contre 16%). Dans le Pas-de-Calais, la part du collectif est faible (24% contre 41% au niveau national), mais l'individuel groupé est à un niveau relativement élevé (25% contre 16%).

Cette situation traduit le fait que le Nord comprend davantage de centralités urbaines que le Pas-de-Calais, ce qui permet le développement de logements collectifs. Elle montre par ailleurs que la région se caractérise globalement par une tension sur le foncier supérieure par rapport au niveau national, ce qui favorise la promotion d'individuel groupé.

Territoire	Total 2000-2007	Part individuel libre	Part individuel avec procédure	Part individuel groupé	Part collectif
Hors SCOT	2 194	79%	9%	10%	3%
Pays des Sept Vallées	1 366	71%	8%	13%	8%
SCOT de Flandre Intérieure	5 379	20%	34%	23%	23%
SCOT de l'Artois	9 165	37%	19%	28%	16%
SCOT de la Région d'Arras	4 841	17%	11%	25%	48%
SCOT de la Région de Saint-Omer	4 662	57%	13%	15%	14%
SCOT de la région Flandre-Dunkerque	6 619	18%	29%	24%	29%
SCOT de la Terre des Deux Caps	1 225	33%	27%	35%	5%
SCOT de Lille Métropole	31 169	11%	9%	30%	50%
SCOT de Marquion-Osartis	1 628	44%	32%	17%	7%
SCOT des agglomérations de Lens-Liévin et Hénin-Carvin	10 520	17%	18%	39%	26%
SCOT du Boulonnais	4 083	24%	21%	24%	31%
SCOT du Calaisis	6 627	34%	25%	17%	25%
SCOT du Cambrésis	3 662	39%	19%	21%	21%
SCOT du Grand Douaisis	7 285	27%	19%	35%	19%
SCOT du Pays du Ternois	1 208	76%	7%	13%	4%
SCOT du Pays Maritime et Rural du Montreuillois	6 170	25%	11%	21%	43%
SCOT du Valenciennois	9 119	23%	12%	28%	36%
SCOT Sambre-Avesnois	4 116	58%	12%	19%	11%
Nord	66 650	20%	15%	28%	37%
Pas-de-Calais	54 388	33%	18%	25%	24%
Région	121 038	26%	16%	26%	31%
France	3 466 002	30%	14%	16%	41%

Formes d'habitat produites entre 2002 et 2011 par SCOT

Source : SOeS, Sit@del2, constructions neuves, dates réelles de commencement des travaux

Répartition des formes produites (suite)

Typologie des SCOT De ce qui précède, on peut dresser une typologie sommaire des SCOT selon le marché du logement qui le caractérise le plus au regard des situations départementales. C'est l'objet des 2 tableaux qui suivent (Nord et Pas-de-Calais).

Marché	SCOT
Individuel diffus	Sambre-Avesnois, Cambrésis
Lotissement	Flandre Intérieure, Flandre-Dunkerque
Individuel groupé	Douaisis
Collectif	Lille Métropole, Valenciennois

Caractérisation des SCOT du Nord en fonction des marchés du logement (2000-2007)

Marché	SCOT ⁹
Individuel diffus	Pays des Sept Vallées, Région de Saint-Omer, Pays du Ternois
Lotissement	Marquion-Osartis, Calaisis
Individuel groupé	Terre des Deux Caps, Lens-Liévin et Hénin-Carvin
Collectif	Région d'Arras, Pays Maritime et Rural du Montreuillois, Boulonnais

Caractérisation des SCOT du Pas-de-Calais en fonction des marchés du logement (2000-2007)

Évolution des formes produites

On étudie, d'une part, l'évolution entre 2000 et 2007 pour les 4 formes d'habitat et, d'autre part, l'évolution entre 2000 et 2011 sans distinction pour l'individuel pur (travail sur 3 formes d'habitat).

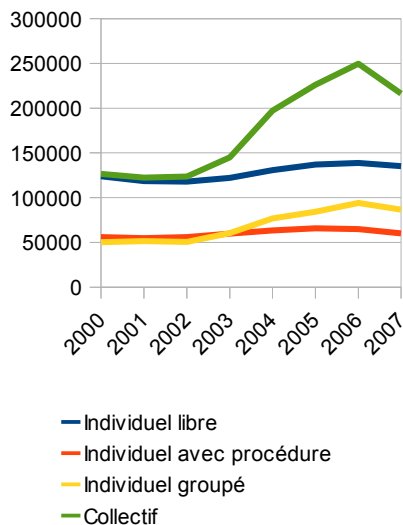
La région se distingue par les tendances de l'individuel groupé

Les tendances observées pour l'individuel pur et le collectif sont comparables à l'échelle régionale et à l'échelle nationale. Le collectif a fortement augmenté à partir de 2003, avant une baisse correspondant à la crise de 2008, puis une reprise à partir de 2009.

La région se distingue en revanche par l'augmentation significative de l'individuel groupé à partir de 2004, suivant la tendance du collectif. Ce phénomène a été beaucoup moins marqué à l'échelle nationale.

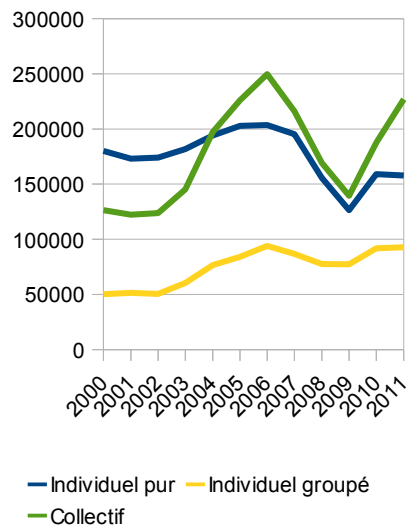
9 On n'a pas classé le SCOT de l'Artois qui présente un profil très proche du profil départemental.

Évolution des formes produites (suite)



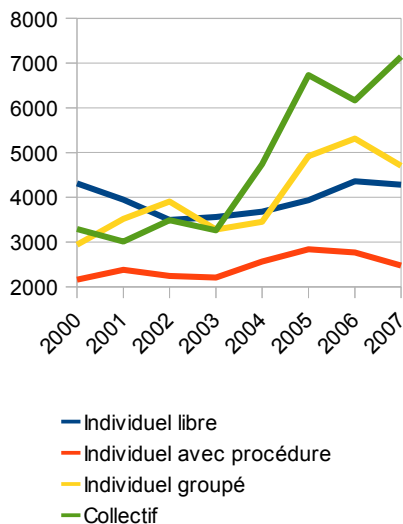
Logements construits entre 2000 et 2007 en France

Source : SOeS, Sit@del2



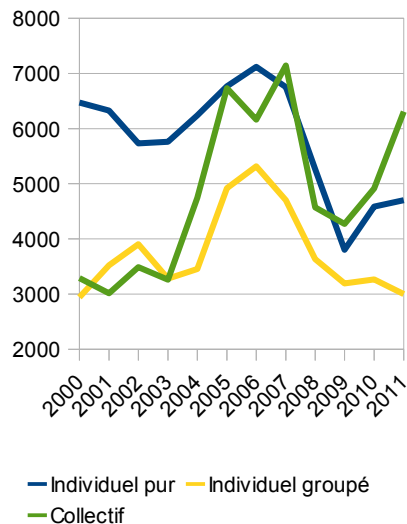
Logements construits entre 2000 et 2011 en France

Source : SOeS, Sit@del2



Logements construits entre 2000 et 2007 en Nord-Pas-de-Calais

Source : SOeS, Sit@del2



Logements construits entre 2000 et 2011 en Nord-Pas-de-Calais

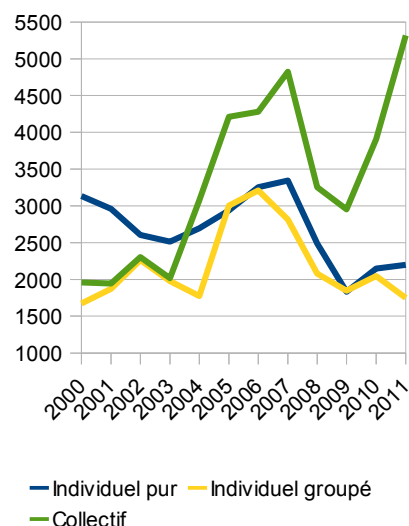
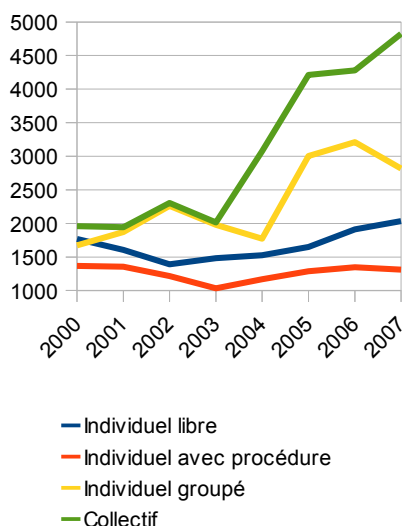
Source : SOeS, Sit@del2

Évolution des formes produites (suite)

Une forte baisse de l'individuel pur dans le Pas-de-Calais

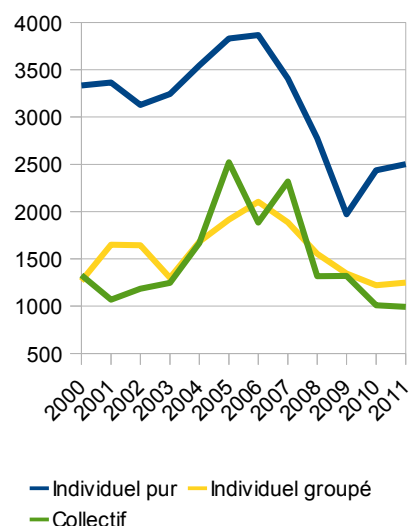
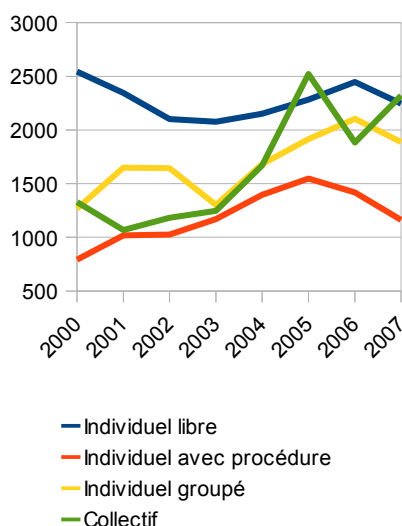
Le Nord suit les tendances régionales. Il se distingue uniquement par la faible part de l'individuel libre.

Dans le Pas-de-Calais, la production de collectif, contrairement à l'échelle nationale et régionale, ne semble pas avoir repris depuis 2009. Par ailleurs, l'individuel pur, prédominant, a accusé une forte baisse à partir de 2006, avec seulement une légère reprise depuis 2009.



Logements construits entre 2000 et 2007 dans le Nord

Logements construits entre 2000 et 2011 dans le Nord



Logements construits entre 2000 et 2007 dans le Pas-de-Calais

Logements construits entre 2000 et 2011 dans le Pas-de-Calais

Source : SOeS, Sit@del2

Source : SOeS, Sit@del2

Identification des marchés du logement

Définition des marchés

En reprenant la segmentation définie par Thierry Vilmin et en utilisant la base de permis de construire SITADEL, on caractérise les communes du Nord-Pas-de-Calais selon les 4 marchés du logement. Pour cela, on utilise les données SITADEL sur la période 2000-2007.

Critères retenus Les critères retenus sont les suivants :

- Promotion collectif (90 communes) : communes pour lesquelles le collectif représente la part la plus importante de logements construits et qui présentent au moins 20 logements construits sur la période 2000-2007.
- Promotion individuel groupé (272 communes) : communes, non identifiées dans le marché promotion collectif, pour lesquelles l'individuel groupé représente la part la plus importante des formes d'habitat individuel, ou au moins 30% de l'individuel si l'individuel libre est prédominant (en effet, d'après Thierry Vilmin, les niveaux de prix en marchés promotion individuel groupé et lotissement sont aussi une incitation forte à générer des parcelles en diffus, notamment par division parcellaire).
- Lotissement (285 communes) : communes, non identifiées dans le marché promotion collectif, pour lesquelles l'individuel avec procédure représente la part la plus importante des formes d'habitat individuel, ou au moins 30% de l'individuel si l'individuel libre est prédominant.
- Diffus (902 communes) : autres communes, donc celles pour lesquelles aucun logement n'a été construit sur la période.

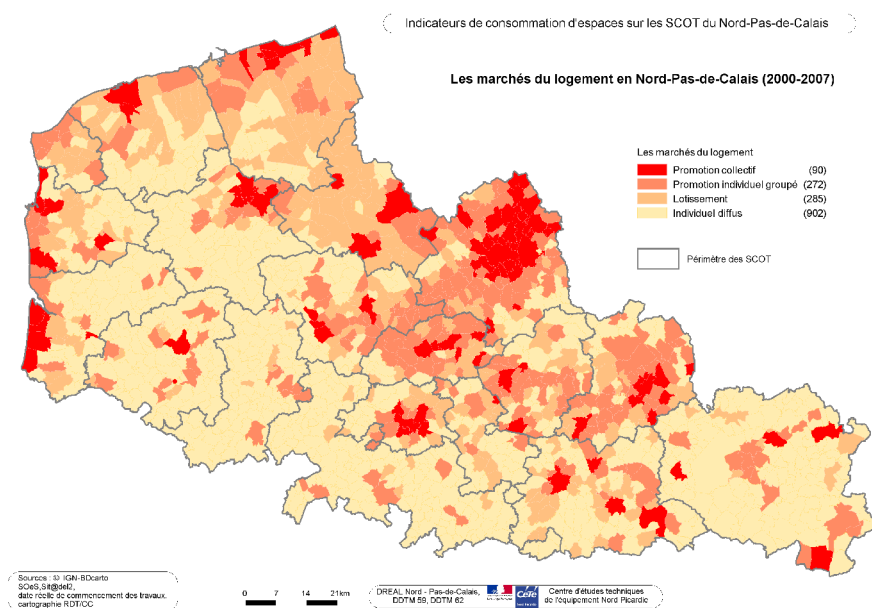
Ces définitions et les seuils retenus sont arbitraires. La cartographie aurait pu être sensiblement différente en choisissant d'autres critères. L'objectif est d'avoir une vision qualitative de la localisation des différents marchés.

Répartition des marchés

La cartographie des marchés du logement est très proche de celle de la densité des nouveaux logements réalisée dans le cadre de la fiche « Efficacité de l'urbanisation ». Cela confirme le lien entre densité, procédures d'urbanisme et formes urbaines que l'on a explicité précédemment :

- Le marché du collectif se répartit naturellement dans les centralités urbaines, notamment dans la métropole lilloise (Lille-Roubaix-Tourcoing) et sur le littoral.
- Le marché de l'individuel groupé s'étend sur une grande partie de la métropole lilloise et sur l'ancien bassin minier.
- Le marché du lotissement est particulièrement présent en Flandre (SCOT de Flandre Intérieure et SCOT de Flandre-Dunkerque), mais également sur l'arrière-pays littoral.
- Enfin, le marché du diffus s'étend sur la majeure partie du Pas-de-Calais et, dans le Nord, sur la Pévèle, l'Avesnois et, dans une moindre mesure, le Cambrésis.

Répartition des marchés (suite)



Les marchés du logement en Nord-Pas-de-Calais

Les marchés et leurs enjeux

Deux marchés en particulier présentent des enjeux en termes de planification et d'urbanisme opérationnel : le marché du diffus et le marché de l'individuel groupé.

Limiter l'éparpillement en diffus

Le marché du diffus concentre l'un des principaux enjeux : c'est là que le logement s'éparpille, accentuant notamment la fragmentation des espaces agricoles, mais également favorisant des mobilités peu durables.

Comme nous l'avons montré, le principal moteur de cette urbanisation diffuse est le faible coût du foncier. Seule une intervention publique est donc susceptible d'en limiter les effets négatifs. Cela passe par exemple par une démarche de planification concertée à l'échelle intercommunale visant à favoriser l'urbanisation là où se concentrent les emplois, équipements et services. Une action foncière publique peut également faire émerger des opérations d'ensemble (lotissements communaux par exemple) que le marché ne permet pas de rentabiliser. Enfin, pour renforcer les centres-bourgs, des opérations mixant maisons individuelles en lot libre et habitat groupé en promotion peuvent permettre de rentabiliser des programmes denses en zone peu tendue.

Les marchés et leurs enjeux (suite)

Favoriser l'urbanisation sur le marché de l'individuel groupé

Les territoires qui se caractérisent par le marché de la promotion d'individuel groupé présentent un intérêt à plusieurs titres.

Tout d'abord, c'est là que le marché produit spontanément le plus dense. À l'échelle d'un territoire, il y a donc un enjeu à favoriser l'ouverture de zones à urbaniser dans les secteurs où le marché du groupé prédomine, d'autant plus que ces secteurs sont souvent bien équipés. En cela, l'approche en termes de marché rejoint l'approche en termes d'armature urbaine¹⁰. Cette ouverture doit cependant être réalisée de manière maîtrisée pour éviter un effet inflationniste sur les prix.

Un potentiel de densification pavillonnaire

Par ailleurs, c'est dans les tissus d'habitat individuel que réside le principal gisement foncier du renouvellement urbain. En termes de marché, la pression en faveur du processus de densification pavillonnaire est la plus forte sur le marché de l'individuel groupé¹¹.

De ce point de vue, il existe potentiellement dans la région (notamment sur la métropole lilloise et l'ancien bassin minier), qui se distingue par une place importante du marché de l'individuel groupé, un important gisement de densification, à condition bien sûr que la structure parcellaire le permette localement.

À cet égard, les communes passées récemment du marché du lotissement (qui produit des parcelles dont la taille permet d'envisager une division) au marché de l'individuel groupé présentent un intérêt particulier. Le suivi et la localisation du marché du groupé peut donc constituer un exercice pertinent.

Une fois le gisement potentiel identifié, il reste à mener un travail à l'échelle des documents de planification et des règlements de lotissement pour lever, de manière raisonnée, les freins réglementaires à la division parcellaire¹².

10 En prolongeant la réflexion, l'approche par marchés pourrait permettre de vérifier la cohérence entre les objectifs territorialisés de construction de logements d'un PLH par exemple et les objectifs de densité moyenne d'un SCOT, dans la mesure où chaque territoire se caractérise par un marché et donc par un ordre de grandeur de densité des constructions nouvelles.

11 Sur la question de la densification du tissu pavillonnaire existant par division parcellaire, on renvoie aux travaux menés dans le cadre du projet BIMBY mené dans le cadre d'un appel à projets de l'Agence Nationale de la Recherche (bimby.fr).

12 Sur cette question, divers articles et documents sont disponibles sur le site bimby.fr, notamment : David Miet, Fabrice Otero, Sophie Duplessy, « L'écriture des règles du PLU dans la perspective Bimby : éléments de méthode et de réflexion », 20 octobre 2012 ; Fabrice Otero, Sophie Duplessy, « Fiches PLU : les articles du règlement dans la perspective Bimby », 19 octobre 2012 ; Thierry Vilmin, CAUE 27, « L'évolution réglementaire des lotissements existants », 21 mai 2012 ; Laure Chatron, Bruno Sabatier, Sophie Duplessy, « Lever les freins à Bimby dans les documents de lotissement », 15 octobre 2012.

Méthode

La base SITADEL

Les différents types d'habitat (et notamment d'habitat individuel) sont distingués à partir de SITADEL (base des permis de construire du ministère).

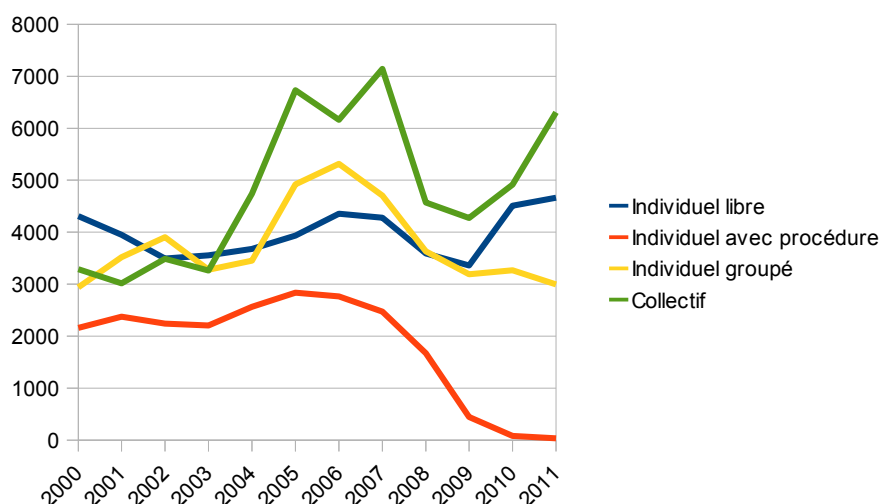
Distinction des différents types d'habitat

Pour cela, on travaille dans GéoKit3¹³ sur un croisement entre le type de construction (individuel pur, individuel groupé, collectif) et la variable « zone opératoire » (4 modalités : « lotissement », « ZAC », « AFU », « hors zone opératoire ou ne sait pas »)¹⁴ :

- L'individuel libre correspond à de l'individuel pur de zone opératoire « hors zone opératoire ou ne sait pas ».
- L'individuel avec procédure correspond à de l'individuel pur de zone opératoire « lotissement », « ZAC » ou « AFU ».
- L'individuel groupé et le collectif sont donnés directement par le type de construction.

Impossibilité de caractériser l'individuel avec procédure à partir de 2008

Cependant, la distinction, parmi l'individuel pur, entre individuel libre et individuel avec procédure, n'est plus possible depuis 2008. On constate en effet à partir de cette date un effondrement des logements construits avec procédure (voir graphique ci-dessous). Cela est lié à la réforme des autorisations d'urbanisme entrée en vigueur le 1^{er} octobre 2007, à l'occasion de laquelle, ont été introduits la déclaration préalable et le permis d'aménager. Les logements individuels avec procédure, qui ne sont plus renseignés comme tels, sont basculés dans la catégorie « hors zone opératoire ou ne sait pas ».



La perte de l'individuel avec procédure depuis la réforme d'octobre 2007

Source : SOeS, Sit@del2, constructions neuves, dates réelles de commencement des travaux

13 GéoKit3 est un entrepôt de données produites par le Service de l'observation et des statistiques (SOeS) du ministère en charge de l'Écologie et provenant d'organismes extérieurs. C'est une application centralisée, interne au ministère, ayant une interface Web installée sur le portail BO WebIntelligence (sur le réseau i2) mutualisé du ministère.

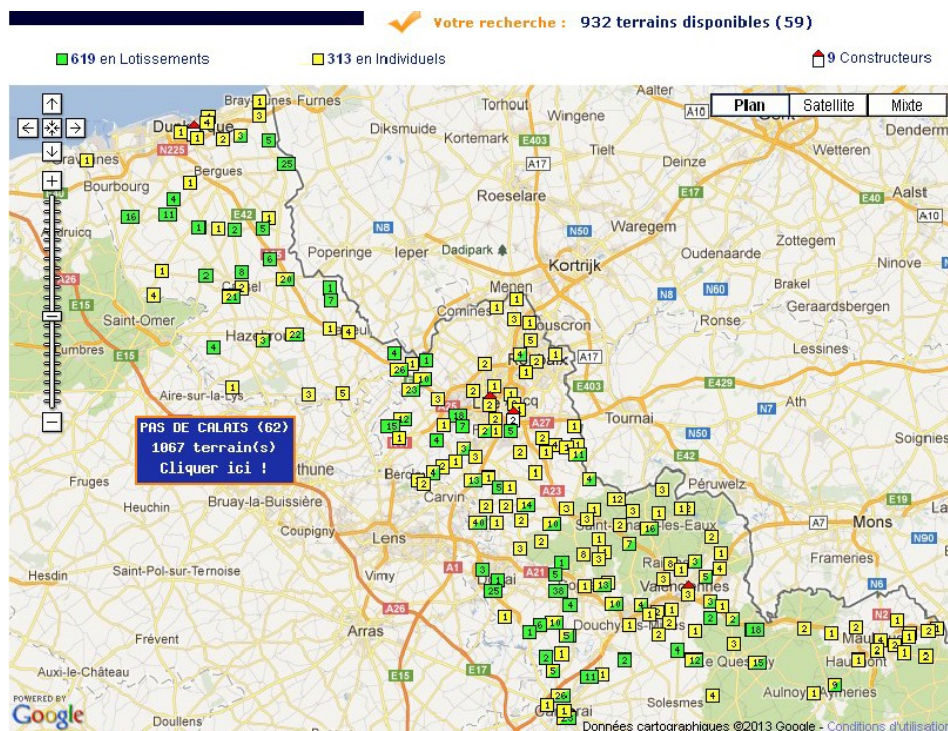
14 On s'appuie sur la méthode développée par le CETE de Lyon. Cf. CETE de Lyon, *Méthode de caractérisation du développement résidentiel d'un territoire et de calcul de la densité et de la surface occupée*, 14 juin 2007, 2 p.

La base SITADEL (suite)

Piste pour distinguer individuel diffus et lotissement

Dans un article publié dans *Études Foncières*¹⁵, le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement (CAUE) de l'Eure a utilisé une autre base pour distinguer les marchés du diffus et du lotissement : les offres de ventes foncières sur le site www.les-terrains.com. Cela peut constituer une piste intéressante, mais se pose la question de la représentativité de la base et de sa récupération pour un travail allant au-delà de la photographie de l'offre à un moment donné.

Par ailleurs, l'utilisation des données de l'Enquête sur le Prix des Terrains À Bâtir (EPTB) pourrait être un complément intéressant.

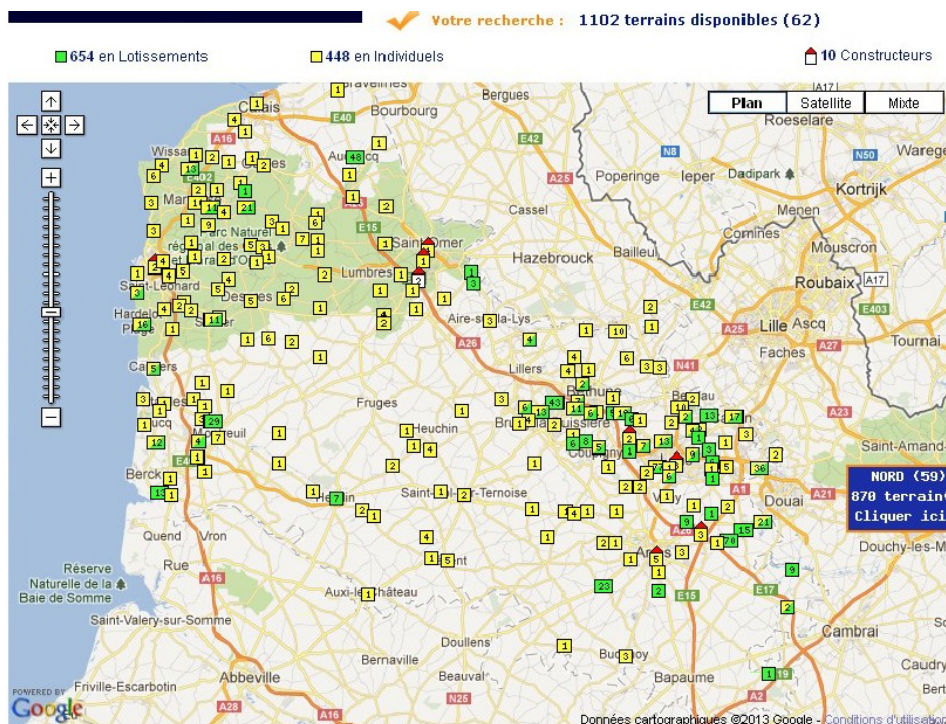


L'offre de terrains en diffus et en lotissement dans le Nord

Source : www.les-terrains.com, consulté le 17 mai 2013

Lecture : En jaune figurent les offres de terrains en diffus (313 au moment de la consultation) et en vert en lotissement (619).

15 Vilmin Thierry, « Les trois marchés de l'étalement urbain », *Études Foncières*, n° 157, mai-juin 2012, pp. 27-33.



L'offre de terrains en diffus et en lotissement dans le Pas-de-Calais

Source : www.les-terrains.com, consulté le 17 mai 2013

Lecture : En jaune figurent les offres de terrains en diffus (448 au moment de la consultation) et en vert en lotissement (654).

Logements et dates considérés

Par ailleurs, l'ensemble considéré est celui des logements neufs (nature du projet=construction neuve). On a choisi de considérer la date de commencement des travaux. Enfin, on travaille en dates réelles, ce qui implique que, en raison du temps de prise en compte de l'information dans la base, on ne peut travailler en 2013 que sur les données jusqu'en 2011 (les données en dates réelles pour les séries commencées sont considérées comme stabilisées l'année n-2).

Limites

La remontée de l'information par les communes ou EPCI instructeurs des permis peut être variable selon les territoires. Pour une étude fine, il est nécessaire de demander l'avis du statisticien régional.

Par ailleurs, on aurait pu améliorer l'identification des marchés en filtrant les maîtres d'ouvrage, afin d'écartier les organismes de logement social et les communes. En effet, certaines communes, du fait du faible volume global de logements produits, peuvent être classées dans un marché qui ne correspond pas au niveau du marché foncier en raison de la production de logement social en individuel groupé ou en collectif. On a le même cas pour une commune ayant mené une opération de lotissement communal, amenant à une classification en marché lotissement, alors que les prix du foncier peuvent correspondre davantage au marché du diffus.

Bibliographie

Castel Jean-Charles, Jardinier Laurent, « La densité au pluriel, un apport à la recherche sur les coûts d'urbanisation », *Études Foncières*, n° 152, juillet-août 2011, pp. 23-30.

Castel Jean-Charles, « La densité ne se décrète pas ! », *Études foncières*, n° 159, septembre-octobre 2012, pp. 12-13.

Castel Jean-Charles, « Quel prix de revient des constructions ? », *Constructif*, n° 35, juin 2013.

CERTU, DDE de Haute-Savoie, CETE de Lyon, *La densité des formes du développement résidentiel, Mise en évidence de 5 formes urbaines-densité et de 4 formes de développement des communes de Haute-Savoie*, avril 2004, 46 p.

CETE de Lyon, *Méthode de caractérisation du développement résidentiel d'un territoire et de calcul de la densité et de la surface occupée*, 14 juin 2007, 2 p.

Llorente Marie, Vilmin Thierry, « Nouveau regard sur l'aménagement », *Études Foncières*, n° 153, septembre-octobre 2011, pp. 23-30.

Vilmin Thierry, « Les trois marchés de l'étalement urbain », *Études Foncières*, n° 157, mai-juin 2012, pp. 27-33.



Présent
pour
l'avenir



FRANCE

Certifié ISO 9001 : 2008
N° 200108301



Réseau
Scientifique et Technique
de l'Équipement



Siège

2, rue de Bruxelles,
B.P. 275
59019 Lille Cedex
Tél. 03 20 49 60 00
Fax 03 20 53 15 25



Site de Haubourdin

42 bis, rue Marais
Sequedin - B.P. 10099
59482 Haubourdin Cedex
Tél. 03 20 48 49 49
Fax 03 20 50 55 09



Site de Saint-Quentin

151, rue de Paris
02100 Saint-Quentin
Tél. 03 23 06 18 00
Fax 03 23 64 11 22



Centre Régional d'Information et de Coordination Routières

61, avenue du Lieutenant Colpin
B.P. 20092
59652 Villeneuve d'Ascq Cedex
Tél. 03 20 19 33 66
Fax 03 20 19 33 99
Renseignements routiers
Tél. 0800 100 200

Mél : cete-nord-picardie@developpement-durable.gouv.fr
www.cete-nord-picardie.developpement-durable.gouv.fr



Centre
d'Études
Techniques de
l'Équipement