

# Analyse de la construction

Les études présentées dans cette fiche apportent une connaissance sur la structure de la construction neuve qui permet d'identifier d'éventuels spécificités ou dysfonctionnements du marché :

- Part respective de logements individuels et collectifs
- Évolution du nombre de logements et évolution de la population
- Densité des logements
- Répartition des locaux à vocation d'habitat et d'activité
- Typologie de la construction neuve et du parc existant

Ces études utilisent les sources<sup>1</sup> suivantes :

- **Sitadel2** : ministère de l'écologie, du développement durable et de l'énergie - SOeS
- **le fichier des logements par communes (Filocom)** : ministère de l'écologie, du développement durable et de l'énergie d'après la direction générale des finances publiques
- **les fichiers fonciers (MAJIC)** : direction générale des finances publiques
- **le recensement de la population** : institut national de la statistique et des études économiques

## Évolution conjoncturelle ou structurelle

L'analyse conjoncturelle donne des informations sur l'évolution de la construction neuve actuelle ou très récente.

L'analyse structurelle permet une observation sur plusieurs années passées et de lisser les effets de collecte.

*Sitadel propose deux types de séries statistiques :*

- **les séries en date de prise en compte** : elles intègrent l'information la plus récente sur le dernier mois considéré. Dans ces séries, les données relatives aux différents événements (autorisations, mises en chantier) enregistrés sur les permis de construire sont comptabilisées à la date à laquelle les services statistiques en ont connaissance. Ces séries doivent être de préférence utilisées en évolution sur les périodes les plus récentes pour étudier la conjoncture ;
- **les séries en date réelle** : elles reflètent la réalité de la construction dans le temps et doivent être utilisées de préférence pour les études structurelles sur les années passées.

## Période fixe ou période glissante

Période fixe

- année civile
  - pour l'année 2013 : de janvier 2013 à décembre 2013

Période glissante :

- 6 mois glissants : les 6 derniers mois depuis un mois donné
  - en février 2013 : période entre septembre 2012 et février 2013
- 12 mois glissants : les 12 derniers mois depuis un mois donné
  - en février 2013 : période entre mars 2012 et février 2013

<sup>1</sup> Voir la présentation synthétique de ces fiches

## Indicateur 1 - Part respective de logements individuels et collectifs

Le type de construction permet de distinguer : <sup>2</sup>

- le logement collectif : les logements collectifs font partie d'un bâtiment d'au moins deux logements dont certains ne disposent pas d'un accès privatif.
- le logement individuel (pur ou groupé) : un logement individuel est une construction qui ne comprend qu'un seul logement (autrement dit, une maison). Il peut prendre plusieurs formes :
  - soit de l'individuel pur, appelé aussi individuel libre ou diffus (1 permis pour 1 logement),
  - soit de l'individuel groupé, le plus souvent assimilé à l'opération d'un promoteur liée à un lotissement (1 permis pour plusieurs maisons).

Il est possible de distinguer parmi les logements individuels la zone opératoire : lotissement, ZAC, AFU, hors zone ou inconnu.

### Où trouver cette information ?

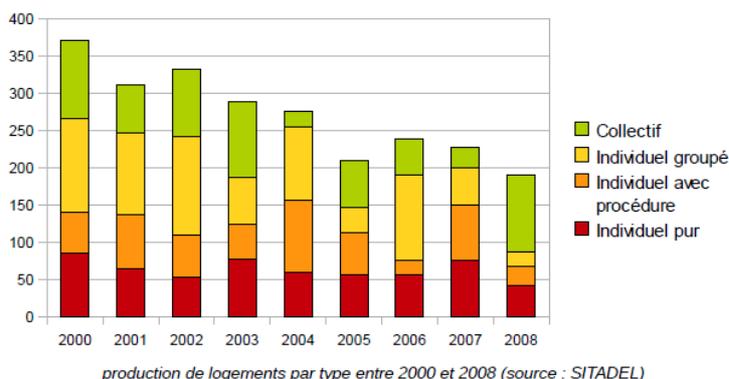
- Sitadel : variables : nombre de logements - type
- Fichiers fonciers : fichier des propriétés non bâties / table des parcelles - variables :
  - nlocmaison : nombre de locaux de type maison
  - nlocappart : nombre de locaux de type appartement
  - jannatmin : année de construction du local le plus ancien
- Enquête annuelle du recensement (EAR) logements (Insee) - variables : nombre total de logements / catégories
- Fichier détail des logements (Insee) - variables : type de construction / type de logement
- Filocom : variables : type de logement : individuel - collectif - total / année de construction (tranches)

### Formule de calcul de l'indicateur

Poids des logements individuels dans la construction récente : exemple sur 10 années (2002 - 2011)

- Nombre de logements individuels construits entre 2002 et 2011 [SITADEL] / nombre total de logements construits entre 2002 et 2011 [SITADEL] \* 100

### Exemple de représentation



De toutes les sources donnant des informations sur la production de logements, SITADEL est la seule à donner des précisions sur la zone opératoire correspondant aux logements produits (voir ci-dessus).

Densité de l'urbanisation sur le SCoT Seine-Eure-Forêt de Bord entre 2000 et 2008  
DREAL HN/SECLAD – février 2010

<sup>2</sup> **définitions** : "documentation relative aux données Sitadel2" et "fiche indicateur 6B - part de l'individuel libre dans la construction de logements individuels / CETE Nord-Picardie / janvier 2012"

## Comparaisons entre les sources

L'annexe 14 de l'étude "consommation d'espace pour l'habitat et les activités en Picardie - mesure et analyse par les fichiers fonciers" réalisée par le CETE Nord-Picardie présente les différences constatées entre SITADEL et les fichiers fonciers dans le dénombrement des logements construits sur la période 1999-2008.

La comparaison montre une certaine cohérence entre les deux bases de données pour ce qui est des volumes et de l'évolution des logements individuels sur cette période.

En voici deux limites principales :

- Avec SITADEL, on dispose des dates de commencement de travaux, alors que les fichiers fonciers fournissent les dates d'achèvement ; il y a donc un décalage temporel entre les deux séries.
- Avant 1955, dans les fichiers fonciers, pour une part des logements, la date de construction est mal ou pas renseignée, ce qui peut entraîner une légère sous-estimation des nombres de logements construits.

Les tendances d'évolution sont les mêmes, notamment une augmentation de la construction à partir de 2003, que ce soit pour l'individuel ou le collectif.

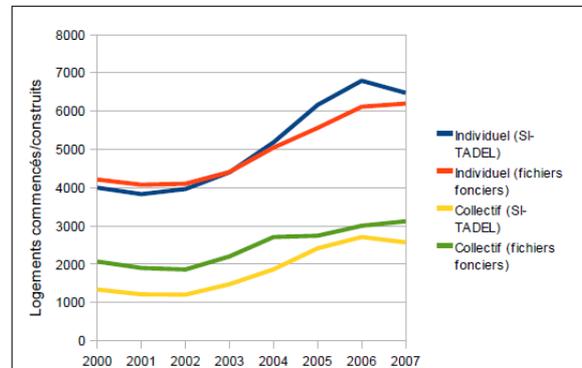


Fig. 54 : Logements produits entre 2000 et 2007 en Picardie selon SITADEL et les fichiers fonciers

Source : DREAL Picardie, SITADEL, dates réelles, logements commencés ; DGFiP, fichiers fonciers 2009, retraitement CETE Nord-Picardie (moyennes glissantes sur 3 ans)

## Indicateur 2 - Évolution du nombre de logements et évolution de la population

**La taille des ménages :** l'analyse comparée de l'évolution de la population et des logements qu'elle occupe permet d'approcher les phénomènes de décohabitation. On peut croiser cette analyse avec l'âge des occupants (en général, une personne de référence, éventuellement des informations sur les enfants).

**Les besoins en logements :** l'analyse repose sur les ménages, soit directement à partir de travaux sur les ménages, soit en déduisant ces besoins à partir d'une tendance d'évolution de la population rapportée à une tendance d'évolution de la taille des ménages. Ces analyses peuvent inclure des projections sur la vacance ou la pression en matière de résidences principales ainsi que les changements de destination du parc (destruction de logements, transformation de locaux en logements, etc).

### Où trouver cette information ?

Recensement de la population (Insee) et Filocom.

### Formule de calcul de l'indicateur

Variables : - population années : 1999 - 2001 - 2003 - 2005 - 2007  
- nombre de résidences principales années : 1999 - 2001 - 2003 - 2005 - 2007

Base 100 en 1999 :

(population 2001/ population 1999)\*100 .... idem pour les autres années

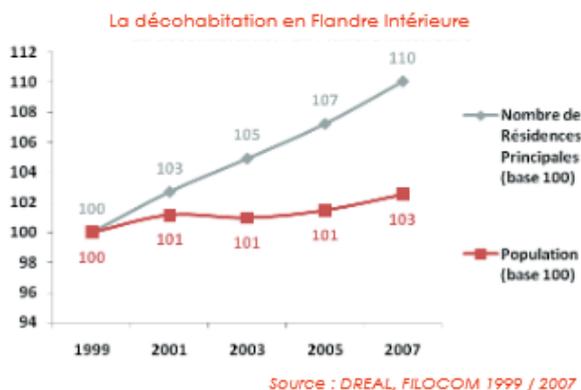
(nombre RP 2001 / nombre RP 1999)\*100 ..... idem pour les autres années

### Exemple de représentation

#### Un besoin en logements toujours plus important

L'augmentation de 10% du nombre de résidences principales en Flandre Intérieure n'a permis qu'une croissance de 3% de la population.

Ainsi, si un logement était occupé par 2,9 habitants en 1999 à l'échelle de la Flandre Intérieure, cette même résidence principale est aujourd'hui habitée par 2,7 occupants, soit une baisse de 7,5% (moyenne régionale : 2,5 personnes par résidence principale).



SCOT de Flandre Intérieure - Agence d'Urbanisme et de Développement de la Région de Saint-Omer - octobre 2010 - Habitat / Foncier n°1

### Comparaisons entre les sources

Une même variable peut avoir plusieurs définitions selon les sources.<sup>3</sup>

Exemple sur les ménages :

Dans les enquêtes annuelles du recensement de la population, un ménage est assimilé à une résidence principale et la population municipale est celle résidant dans ces résidences de manière durable

Dans FILOCOM, un ménage correspond à un ménage fiscal. La population correspond à la population fiscale. Pour le cas d'un étudiant rattaché au foyer fiscal de ses parents, on aura 2 résidences principales, mais 1 seul ménage, rattaché à la résidence principale des parents, et y regroupant l'ensemble de ses membres.

<sup>3</sup> Voir dans les fiches FILOCOM et recensement de la population, les imites et précautions d'usage des variables.

## Indicateur 3 - Densité de logements

Qualifier la densité d'urbanisation d'un territoire : au nombre de logements par hectare de parcelles à usage d'habitat.

### Où trouver cette information ?

- Sitadel - variables : nombre de logements / surface de terrains associés à la construction de logements
- Fichiers fonciers : fichier des propriétés non bâties / table des parcelles - variables :
  - nlochabit>0 et nlochabit > nloccom
  - dcntpa : surface des parcelles

Cependant ces filtres ne sont pas toujours suffisants : il peut être nécessaire de reconstituer<sup>4</sup> les unités foncières. Une unité foncière est un regroupement de parcelles contiguës ou proches géographiquement, détenues par un même propriétaire et faisant l'objet d'une évaluation commune par les services des impôts : c'est-à-dire que l'information sur le bâti est regroupé sur une seule parcelle, dite parcelle de référence. Par exemple, pour une unité foncière constituée de trois parcelles comprenant chacune une maison, la parcelle de référence indiquera trois maisons et les deux autres n'en indiqueront aucune et apparaîtront comme non bâties.

Par ailleurs, il convient d'appliquer des redressements sur les surfaces des parcelles, notamment en milieu rural. Exemple de grandes parcelles contenant un logement et une exploitation agricole.

- Recensement de la population (INSEE) - variable : population

### Formules de calcul de l'indicateur

- Logements - Densité brute de logements : nombre de logements rapporté à la surface totale (ha)  
- Densité nette de logements : nombre de logements rapporté à la surface totale urbanisée (ha)  
- Densité nette de construction neuve résidentielle : nombre de logements commencés (ex. < 5 ans) par hectare de terrains associés aux constructions
- Population - Densité brute de population : nombre d'habitants rapporté à la surface totale (ha)  
- Densité nette de population : nombre d'habitants rapporté à la surface totale urbanisée (ha)

### Exemple de représentation

La consommation d'espaces par l'urbanisation - Dynamiques de construction dans les différents espaces - CERTU - décembre 2010

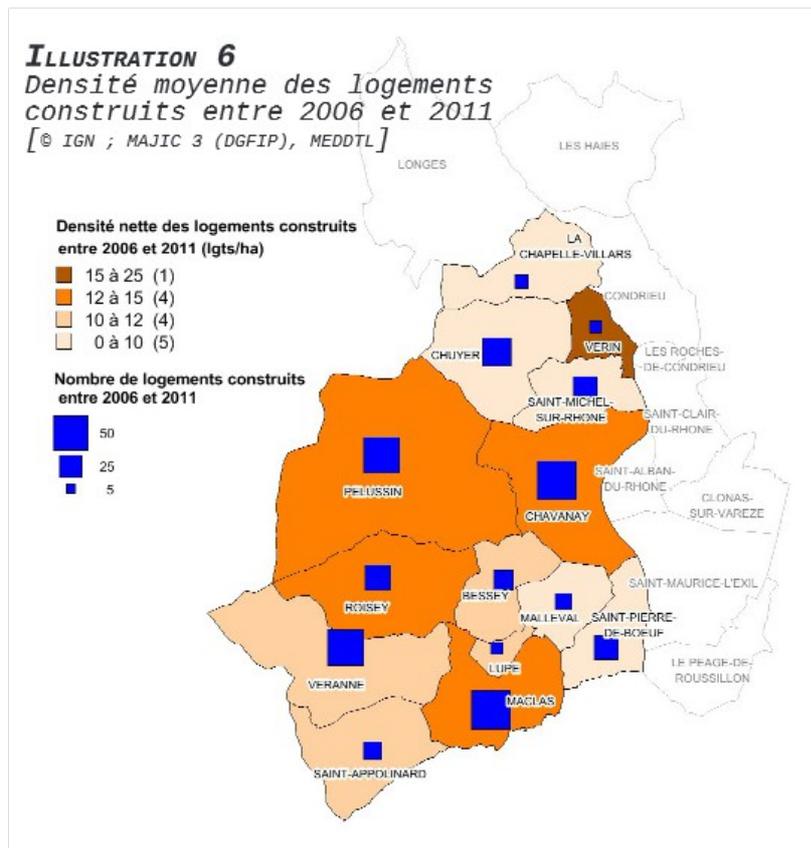
Zone d'étude	Type de zone	Densité nette de population	Densité brute de logements	Densité nette de logements	Densité nette de construction neuve résidentielle
SCoT du Pays de Rennes	Ensemble de la zone	29	1,9	14	21
	Communes urbaines*	32	3,2	16	23
	Villes centres	39	3,6	20	20
	Banlieues	19	2,3	8	30
	Communes rurales	19	0,5	7	16
	C. à forte extension	18	1,0	8	23
	Ille-et-Vilaine	/	/	/	/
Bretagne	/	/	/	/	

Remarque : les densités sont données en nombre d'habitants ou de logements par hectare

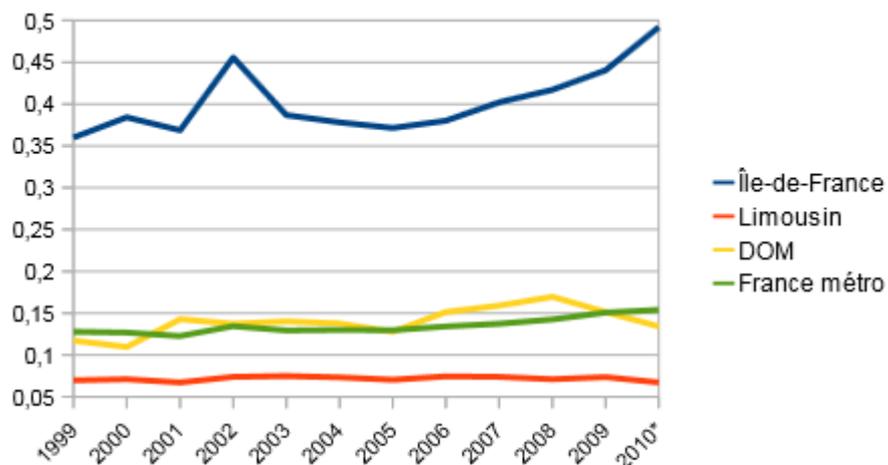
Sources : Fichiers fonciers-DGFIP, RP 2006-Insee, Sitadel-MEEDDM

Attention à la comparaison entre les deux densités nettes : l'ensemble de logements est rapporté à la surface urbanisée totale (y compris surface activités et terrain à bâtir) tandis que les logements neufs sont rapportés à la seule surface des terrains sur lesquels se trouvent les constructions. L'intérêt de ces indicateurs réside dans le suivi dans le temps, et dans l'évolution des disparités entre types de zones.

<sup>4</sup> La reconstitution et la prise en compte des unités foncières est importante dès lors que l'on travaille sur des surfaces (notamment pour la mesure de surfaces mobilisées ou consommées pour la construction de logements) et donc sur les densités. Voir la fiche méthode n° 5-1 de la publication "Mesure de la consommation de l'espace à partir des fichiers fonciers sur site Internet du Cerema DtecTV : <http://www.certu.fr/mesure-de-la-consommation-d-espace-a924.html>



Indicateurs de consommation d'espaces - phase 2 calcul d'indicateurs nationaux / CEREMA Dter Nord-Picardie / mars 2014



Densité de surface de plancher pour l'ensemble du parc construit entre 1999 et 2010 (en m<sup>2</sup>)

Source : MEDDE (SOeS - Cerema - DGALN), d'après DGFIP, fichiers fonciers 2011

## Indicateur 4 - Répartition des constructions : habitat et activité

Qualifier les espaces : spécialisation résidentielle, mixité fonctionnelle, concentration d'activités...

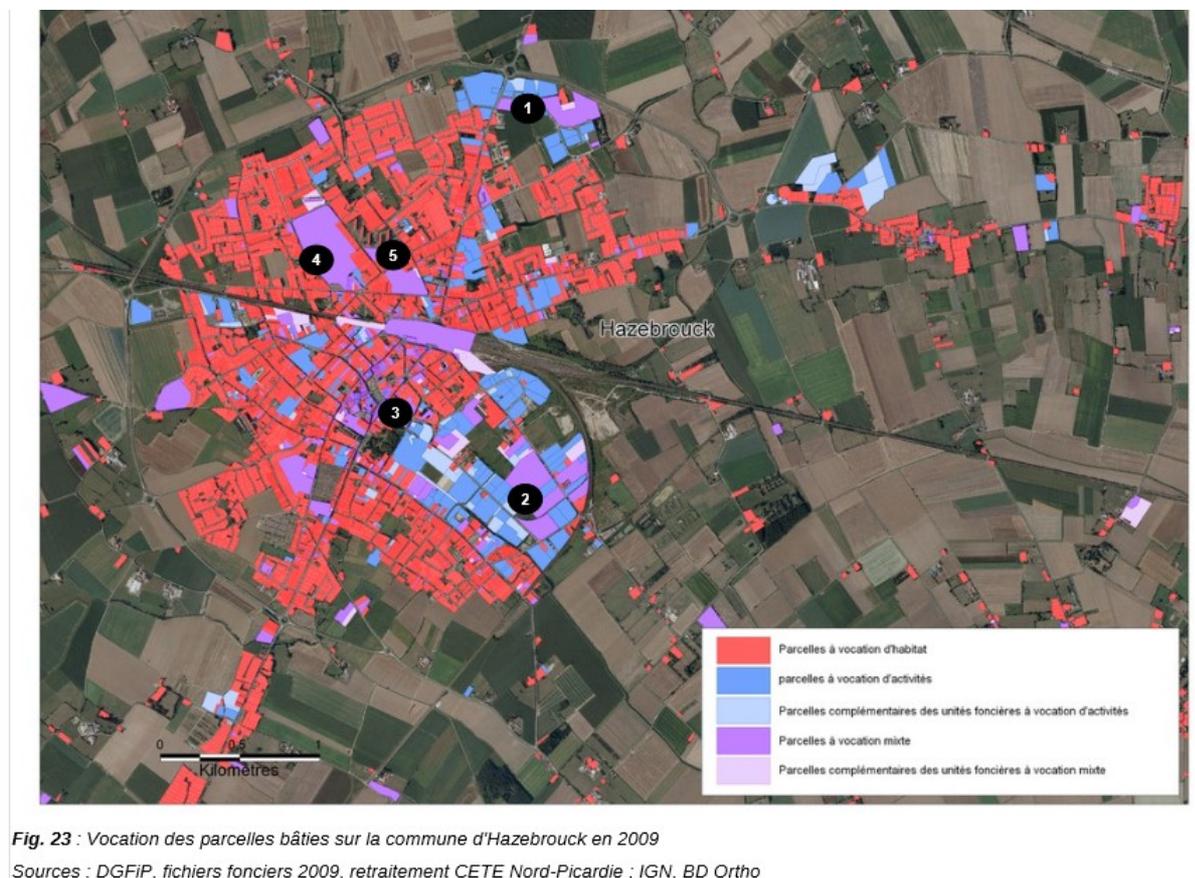
### Où trouver cette information ?

- Sitadel - variables :
  - surface des locaux commencés par destination<sup>5</sup>
  - nombre de logements commencés
- Fichiers fonciers : fichier des propriétés non bâties / table des parcelles - variables :
  - nlocal : nombre de locaux
  - nlochab : nombre de locaux de type maison ou appartement
  - nloccom : nombre de locaux de type commercial ou industriel

### Formule de calcul de l'indicateur

Surface des locaux commencés de type "commerce" / Surface totale des locaux commencés [Sitadel]

### Exemples de représentation



### Comparaisons entre les sources

Dans les fichiers fonciers, il n'est pas possible de distinguer précisément le type d'activité. Par ailleurs le renseignement de la date de construction des locaux d'activités est globalement très mauvais (de l'ordre de 50%), l'obligation de renseigner la variable ne datant que de 2002. Il convient donc de mener l'analyse à partir de 2003 en comparant avec les locaux d'activités construits issus de la base Sitadel tout en excluant les locaux agricoles et les équipements publics non présents dans les fichiers fonciers et en prenant en compte le décalage entre date de commencement (Sitadel) et date d'achèvement (fichiers fonciers).

<sup>5</sup> A noter : le passage de la SHON à la surface de plancher à compter du 1er mars 2012 a introduit une rupture de série pour les locaux non résidentiels. Se référer aux séries estimées en surface de plancher rétropolées

## Indicateur 5 - La typologie de la construction neuve et du parc existant

Identifier les secteurs où la construction de logements, en particulier individuels, a été la plus rapide : attractivité résidentielle des communes

### Où trouver cette information ?

- Sitadel pour la construction neuve
- Filocom ou l'Insee (recensement de la population) pour la détermination du stock de logement
- Fichiers fonciers

### Formules de calcul de l'indicateur

Typologie du parc existant :

- nombre de logements individuels / nombre de logements total du parc

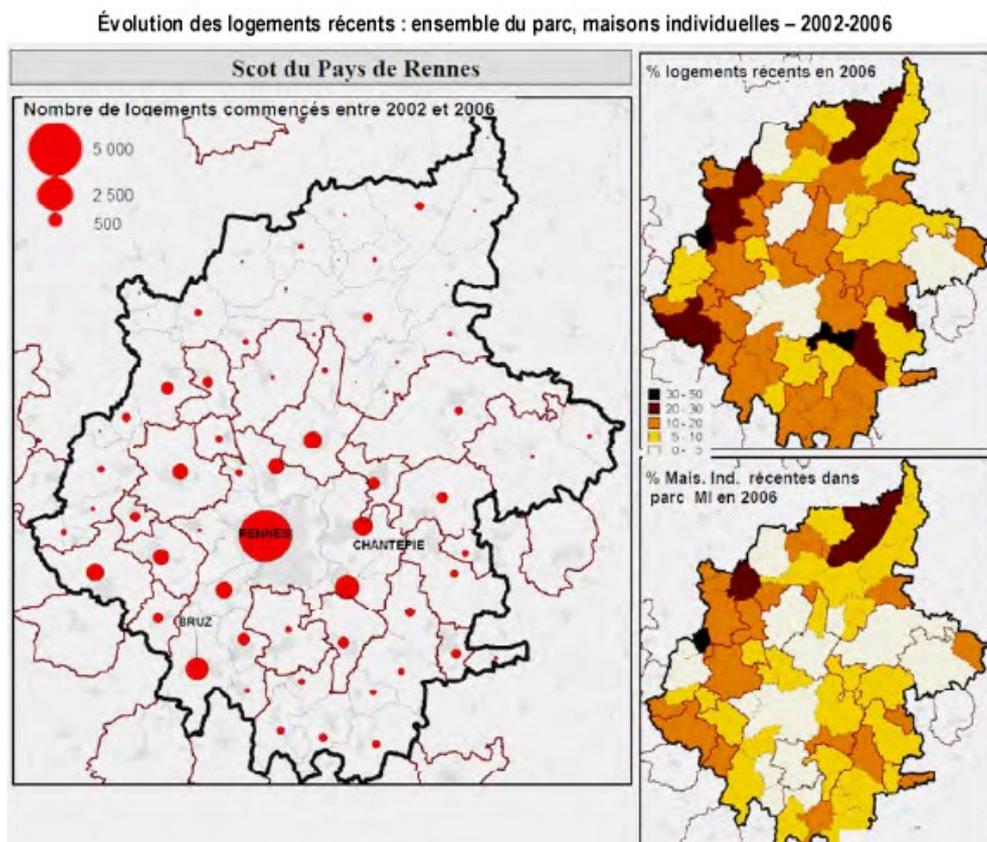
Typologie des logements commencés au cours des 5 dernières années

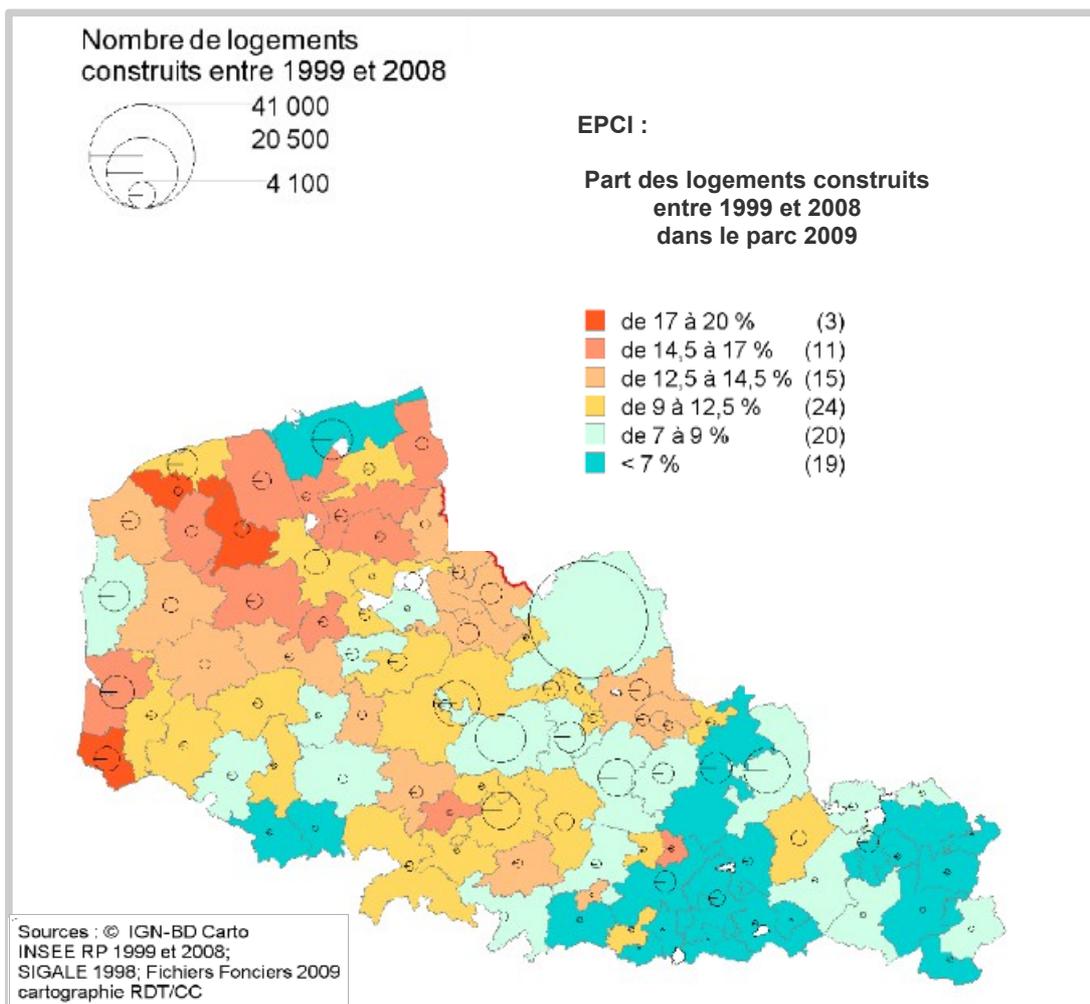
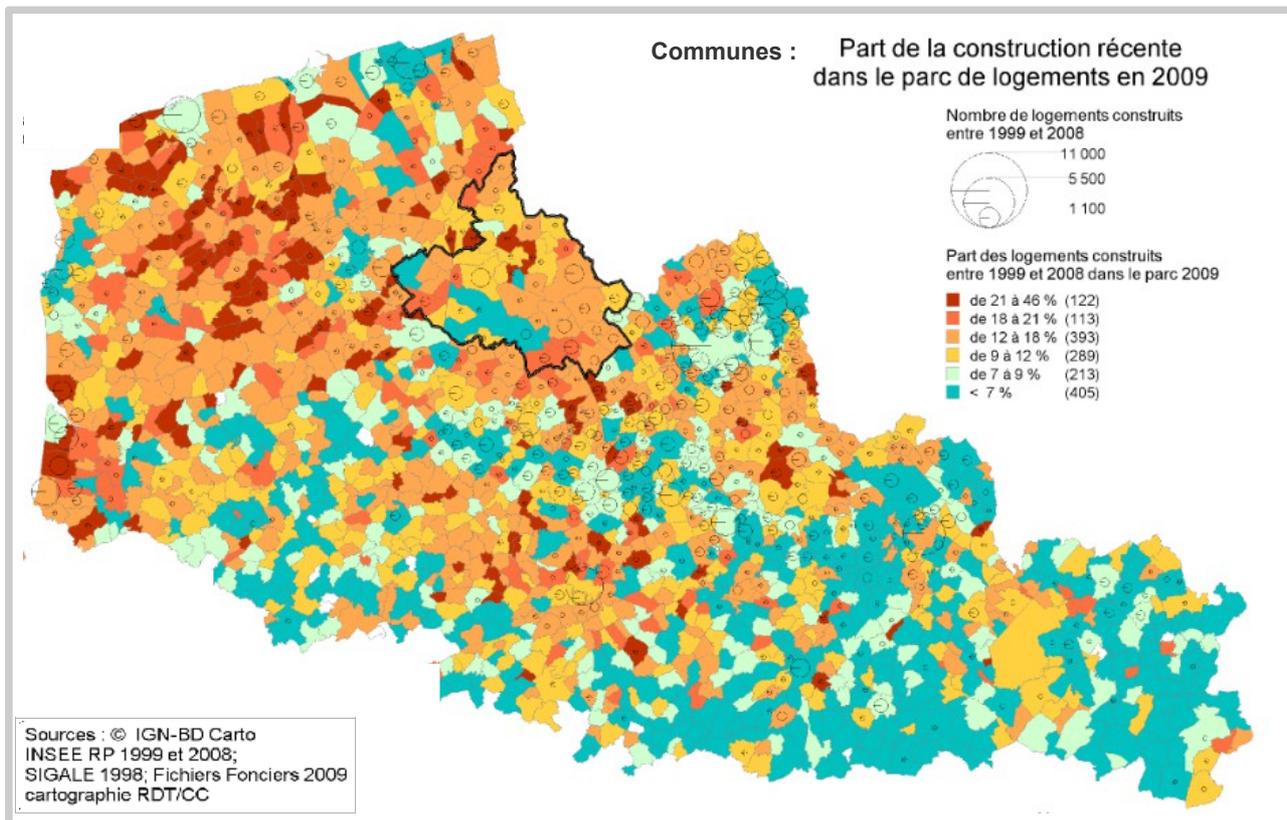
- nombre de logements individuels construits entre 2005 et 2010 [Sitadel] / nombre total de logements construits entre 2005 et 2010 [Sitadel]

Construction récente dans le parc existant

- Part de la construction récente dans le parc existant : nombre de logements commencés entre 2005 et 2010 [Sitadel] / parc total de logements en 2010 [Filocom 2011]
- Part des logements construits après 2000 [Filocom 2011]/parc total [Filocom 2011] - (si la période coïncide, cela permet d'éviter les écarts de prise en compte entre les deux sources)
- Taux de construction : Nombre de logements commencés entre n et n+i [Sitadel] / parc total de logements en n [Filocom]

### Exemples de représentation





© 2014 Cerema  
La reproduction totale ou partielle  
du document doit être soumise  
à l'accord préalable du Cerema.

