

LA CONSTRUCTION EN ILE-DE-FRANCE ET DANS TROIS REGIONS DE PROVINCE

Institut d'Aménagement et d'Urbanisme de la Région d'Île-de-France
15, rue Falguière - 75740 PARIS CEDEX 15 - Tél. : 01 77 49 77 49 - Télécopie : 01 77 49 76 02
Directeur général : François DUGENY

Département Démographie habitat équipement et gestion locale
Directrice : Christine CORBILLÉ

Etude réalisée par André MASSOT
© IAU île-de-France – Juillet 2008

SOMMAIRE

Présentation	5
Synthèse	7
La construction en Île-de-France et en province	9
Individuel et collectif	13
Individuel et collectif, approche par le degré d'urbanisation	17
Construction et maîtrise d'ouvrage selon les mises en chantier répertoriées par SITADEL	19
SITADEL, mode d'utilisation du logement	21
Les ventes de logements neufs en Île-de-France et dans les autres régions	23
Conclusion	25

PRÉSENTATION

La présente note s'intéresse à la faible « performance » de l'Île-de-France en terme de construction de logements, par comparaison avec celle de trois grandes régions urbaines françaises : Rhône-Alpes, Provence Alpes Côte d'Azur, Nord Pas de Calais.

L'approche est principalement quantitative et s'appuie sur les statistiques SITADEL de mises en chantier de logements au fil des ans. On a, également, recouru aux statistiques de l'enquête commercialisation des logements neufs (ECLN).

On a procédé à plusieurs dizaines d'interviews téléphoniques de personnes aptes à commenter les niveaux de construction de logements en Île-de-France et en province :

- agences d'urbanisme ;
- responsables des cellules économiques régionales ;
- représentants des promoteurs immobiliers ;
- divers observatoires de l'habitat ;
- GRECAM et CAPEM ;
- représentants des DDE ;
- représentants des municipalités.

Toutefois, ces interviews ont souvent été décevantes, en particulier parce que les responsables provinciaux, sauf peut-être en Rhône Alpes, n'ont pas l'impression que leur région a réalisé des performances exceptionnelles et peinent à expliciter les facteurs de niveau ou de hausse de la construction.



© P. Guignard/Air-images.net/IAU îdF



© J.J. Guillouet/IAU îdF



© E. Garault/IAU îdF

La construction en Île-de-France et dans trois régions de province

Par référence au nombre d'habitants la construction est basse en Île-de-France si on la compare à celle de Rhône Alpes, de Provence Alpes Côte d'Azur, et du Nord Pas de Calais.

De plus entre 1996 et 2006 la production de logements neufs a progressé de 72 % en Rhône Alpes, de 47 % en PACA, de 46 % en Nord Pas de Calais. Sur la même période, elle a régressé de 4 % en Île-de-France.

Sur ces mêmes dix années les ventes de logements neufs (ECLN) ont progressé de 5 % en Île-de-France, de 106 % en Rhône Alpes, de 81 % en Nord Pas de Calais, de 68 % en PACA.

Toutefois, la région d'Île-de-France est très majoritairement occupée par l'agglomération de Paris alors que dans les trois autres régions les unités urbaines les plus importantes offrent environ le quart de la population et des logements.

Considérer des unités urbaines produit des résultats moins contrastés. Par exemple, la construction annuelle pour mille habitants est de 3,06 dans l'unité urbaine de Paris, pas beaucoup moins que dans l'unité urbaine de Lille (3,45).

On observe, en outre, que sur la période 1996-2006 la construction a progressé de 114 % dans les communes rurales, de 73 % dans les petites villes, de 53 % dans les villes moyennes, et de 20 % dans les grandes villes cependant qu'elle régressait de 9 % dans l'agglomération de Paris. Il y a donc une certaine logique statistique dans le mauvais « score » de la région capitale, en lien certain avec les questions d'offre foncière adaptée au prix global de la construction.

Les grandes villes font peu de place à la livraison de logements neufs et la plus grande, l'agglomération de Paris, encore moins. Les villes de plus de 100 000 habitants accueillent 43 % des réalisations de 1996 mais 30 % des

Construction et population

	Logements commencés en 2006	Population 2005	Logements commencés/1 000 habitants
Île-de-France	36 384	11 362 000	3,2
Nord Pas de Calais	17 783	4 032 000	4,4
Rhône Alpes	46 903	5 947 000	7,9
PACA	30 633	4 743 000	6,5

réalisations 2006. En province, c'est en dehors de l'agglomération principale que s'effectue la majorité de la construction et de sa progression. Ainsi en Rhône Alpes la progression de la construction 1996-2006 est très forte en dehors de l'agglomération lyonnaise, + 86 %. Les mises en chantier y passent de 75 % à 81 % des réalisations régionales. L'agglomération progresse moins (+ 25 %) et régresse de 23 % à 17 % des réalisations régionales. Le même genre d'évolution est observé dans les deux autres régions de province étudiées. Dans les trois cas, les villes grandes, moyennes et petites, et les communes rurales jouent un rôle essentiel dans les progrès de la construction.

Au contraire, l'Île-de-France semble dénuée de ce tissu d'agglomérations secondaires et de milieu rural constructeur. En 1996 on notait 5 600 logements neufs en dehors de l'agglomération de Paris. En 2006 le flux a faiblement progressé (7 300 logements). Or, pendant ce temps, la construction dans l'agglomération de Paris régressait de 32 600 à 29 500 logements annuels.

Les maisons représentent 57 % de la construction nationale mais 27 % de la construction en Île-de-France. On y réalise moins de 10 000 maisons par an, à comparer à 11 400 maisons en Nord Pas de Calais, 20 500 en Rhône Alpes et 12 700 en PACA (2006).

L'Île-de-France est spécifique en ce sens que 80 % de la construction totale trouve place dans l'agglomération de Paris. C'est encore plus vrai pour les appartements, 88 % et c'est aussi le cas des maisons 58 %. En 2006, davantage de maisons ont été construites dans l'agglomération qu'en dehors d'elle... La crise de la construction dans

la région capitale est aussi une crise de la construction individuelle. En Rhône Alpes, par différence, la construction individuelle progresse de 15 000 à 20 500 unités (1996-2006) et trouve largement place en dehors de l'agglomération principale (93 %), le collectif demeurant majoritaire.

En Île-de-France les communes rurales accueillent seulement 8 % de la construction 2006 contre 20 % en Nord Pas de Calais, 18 % en PACA et 32 % en Rhône Alpes (voir tableau page 16). En Rhône Alpes, en 2006, sont dénombrés 10 100 maisons neuves en milieu rural mais aussi 4 900 appartements dans ces mêmes communes. Les petites villes jouent aussi un rôle fondamental d'accueil de la construction neuve. Dans les quatre unités urbaines étudiées le collectif, en dix ans, progresse plus que l'individuel lequel est voué aux communes rurales. Mais hors agglomération parisienne les communes rurales jouent un rôle important dans l'accueil des appartements et pas seulement des maisons, cependant que les communes rurales de l'agglomération parisienne paraissent rétives à un accueil important de maisons.

La construction étudiée selon le maître d'ouvrage confirme le propos : de 1996 à 2006 la production des HLM est réduite de moitié en Île-de-France, de 20 % en Nord Pas de Calais, de 25 % en PACA. Elle progresse légèrement en Rhône Alpes.

La construction à l'initiative des particuliers (maisons individuelles au coup par coup) baisse légèrement et rejoint un niveau 2006 très bas (6 800 unités) en Île-de-France. Elle augmente nettement dans le Nord Pas de Calais (7 500 en 2006), plus modestement en PACA

(11 600 en 2006) et croît de 35 % (18 800 en 2006) en Rhône Alpes.

Restent les livraisons des promoteurs immobiliers qui croissent de 27 % en Île-de-France (24 600 logements en 2006). Le chiffre est presque le même en PACA : 23 000 logements, en hausse de 172 %... La progression est de 110 % dans la région Nord Pas de Calais et de 124 % en PACA.

La destination des logements neufs montre des résultats proches. En Île-de-France l'occupation personnelle et l'affectation locative déclinent. L'affectation à la vente progresse mais ne fournit pas une réelle compensation. En Rhône Alpes les trois affectations progressent, mais c'est la vente qui « explose » avec un triplement en dix ans (7 400 en 1996, 22 100 en 2006).

L'ECLN permet une description des ventes de neuf, fraction de la production totale (effet du locatif et de l'auto construction). En 20 ans, 1986-2006, les prix ont été multipliés par trois en Île-de-France et ils sont particulièrement élevés.

Prix des appartements neufs en € par m²

	1986	2006	Evol. 20 ans	Evol. par an
Île-de-France	1 380	4 130	2,993	1,056
Rhône Alpes	1 298	3 110	2,396	1,045
PACA	1 487	3 736	2,512	1,047
Nord Pas de Calais	1 171	2 670	2,280	1,042

Ceci correspond à un marché francilien étroit, en quelque sorte élitiste. En 2006 ont été vendus 17 400 appartements neufs en Île-de-France, à peine plus qu'en Rhône Alpes (16 100) et en PACA (13 300), le Nord Pas de Calais étant davantage voué à la maison.

Par référence au pouvoir d'achat, pourtant élevé, les prix ont évolué plus rapidement en Île-de-France que dans les autres régions, contribuant aussi à l'étroitesse du marché.

En conclusion, rappelons que la construction a beaucoup augmenté en dix ans (1996-2006) mais surtout en milieu rural et dans les petites villes, moins dans les villes moyennes et grandes,

pas du tout dans l'agglomération parisienne.

Hors Île-de-France la construction a trouvé place dans les espaces peu denses des régions alors qu'en Île-de-France le secteur rural est très peu accueillant. Le nombre de logements individuels neufs en Île-de-France est très bas (10 000 par an) et il est plus important dans l'agglomération parisienne qu'en dehors d'elle.

La question foncière et l'attitude des autorités locales jouent certainement en défaveur de la construction francilienne.

Il s'y ajoute le caractère élitiste et donc étroit des programmes proposés à la vente. Une autre circonstance est probable : habiter à la périphérie de l'agglomération francilienne ou plus loin dans la région engendrerait de très longs trajets domicile travail au regard d'une certaine concentration de l'emploi, lequel paraît nettement plus dispersé dans les trois régions de province étudiées.

La construction en Île-de-France et en province

La construction est basse en Île-de-France par référence au nombre d'habitants.

La région Rhône Alpes montre un taux qui est plus du double de celui de l'Île-de-France, 7,9 pour 1 000 contre 3,2 pour 1 000.

De plus la progression numérique nationale des logements commencés sur la période 1996-2006¹ profite peu à la région capitale.

France entière, en dix ans, la construction a progressé de près de 57 %, l'évolution étant plus rapide en Rhône Alpes, + 72 %, plus lente en PACA, + 47 % et en Nord Pas de Calais, + 46 %. L'Île-de-France montre une régression de 3 à 4 % sur ces mêmes dix années. Elle livrait 15 % de la production nationale en 1996, elle ne livre plus que 9 % de cette production en 2006. En 2006, la région Rhône Alpes a commencé 10 000 logements de plus que l'Île-de-France, 46 700 contre 36 800.

Une analyse des ventes des logements neufs (source : ECLN) va dans le même sens.

En dix ans, 1996-2006, les ventes neuves (maisons et appartements) n'ont crû que de 5 % en Île-de-France contre 81 % en Nord Pas de Calais, 106 % en Rhône Alpes, 68 % en PACA et 74 % à l'échelon national. L'effectif des ventes 2006 d'Île-de-France n'est pas très supérieur à celui de la région Rhône Alpes, 20 146 contre 17 627.

Donc, en terme de construction de logement par habitant, en terme d'évolution 1996-2006 de la construction, en terme de logements neufs vendus, l'Île-de-France présente un score décevant par rapport aux trois autres grandes régions urbaines françaises et par rapport à l'évolution de la France entière.

Toutefois, il convient de s'interroger sur la pertinence d'un raisonnement régional. Les régions, en effet, sont très disparates. En Île-de-France, l'unité urbaine de Paris regroupe la grande majorité de la population et du parc de logement, ce qui n'est aucunement le cas ailleurs : les unités

Construction et population

	Logements commencés en 2006	Population 2005	Logements commencés/1 000 habitants
Île-de-France	36 384	11 362 000	3,2
Nord Pas de Calais	17 783	4 032 000	4,4
Rhône Alpes	46 903	5 947 000	7,9
PACA	30 633	4 743 000	6,5

Logements commencés

	1996	2006	2006/1996
Île-de-France	38 152	36 799	0,965
Nord Pas de Calais	12 094	17 703	1,464
Rhône Alpes	27 170	46 744	1,720
PACA	20 677	30 481	1,474
France entière	255 073	399 369	1,566

Ventes de logements neufs

	1996	2006	2006/1996
Île-de-France	19 161	20 146	1,051
Nord Pas de Calais	2 095	3 782	1,805
Rhône Alpes	8 539	17 627	2,064
PACA	8 875	14 877	1,676
France entière	72 611	126 337	1,740

Construction de logements par agglomération

	Unité urbaine	Logements commencés 2006	Population 1999	Construction/1 000 habitants
Île-de-France	Paris	29 534	9 644 507	3,06
Nord Pas de Calais	Lille	3 451	1 000 900	3,45
Rhône Alpes	Lyon	7 777	1 348 832	5,77
PACA	Marseille-Aix	7 172	1 349 772	5,31

urbaines les plus importantes, Lyon en Rhône Alpes, Lille en Nord Pas de Calais, Marseille-Aix en PACA offrent à peine le quart environ de la population et des logements de la région d'appartenance.

Si on considère l'agglomération la plus importante de chaque région, l'Île-de-France se singularise moins en ce qui concerne la construction de logements.

La construction dans l'unité urbaine de Lille est à peine plus élevée que dans l'unité urbaine de Paris. Elle est nettement élevée en Rhône Alpes, un peu moins en PACA. L'Île-de-France continue, selon ces données, à être la région la moins constructrice, mais le contraste est moins saisissant.

¹ 2007 non disponible à la date de rédaction de cette note.

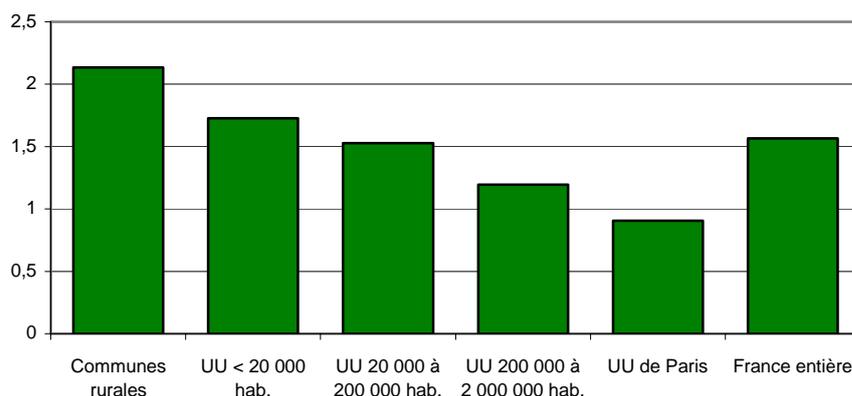
En outre, l'agglomération² de Paris enregistre un phénomène national très important en ce qui concerne la progression de la construction sur la période 1996-2006 : plus les unités urbaines sont grandes moins la construction y progresse.

Ainsi, la construction (1996-2006) a progressé de 113,5 % dans les communes rurales mais de seulement 19,5 % dans les grandes villes de province (200 000 à 2 000 000 d'habitants). Les villes petites et moyennes se situent en position intermédiaire.

L'unité urbaine de Paris, de loin la plus grande, enregistre une régression de plus de 9 %. Donc, plus une agglomération est grande, moins la construction y progresse.

En conséquence, les communes rurales qui accueillait 26 % de la construction 1996 accueillent 35 % de la construction 2006.

Construction 2006/Construction 1996, en indice



A l'autre extrémité de la distribution l'unité urbaine de Paris qui accueillait 13 % de la construction 1996 n'en accueille plus que 7 % en 2006.

On observe, donc, une certaine logique statistique en ce qui concerne les faibles performances de l'agglomération de Paris.

Seules des études détaillées (réceptivité physique du tissu urbain envers la construction, prix fonciers, documents d'urbanisme, comportement des communes et des EPCI, politique des promoteurs, évolution des prix) pourraient expliquer pourquoi les grandes villes sont peu réceptives à la construction.

L'élément foncier a toutes les chances d'être important : terrains nombreux et relativement bon marché dans les petites villes et a fortiori en milieu rural. La définition même des agglomérations y contribue aussi certainement.

Construction selon la taille d'unité urbaine en nombre d'habitants

	Communes rurales		UU < 20 000 hab.		UU 20 000 à 200 000		UU 200 000 à 2 000 000		UU de Paris		France entière	
	Effectif	% ligne	Effectif	% ligne	Effectif	% ligne	Effectif	% ligne	Effectif	% ligne	Effectif	% ligne
1996	65 457	25,7	49 965	19,6	47 617	18,7	59 457	23,3	32 577	12,8	255 073	100,0
2006	139 758	35,0	86 322	21,6	72 731	18,2	71 024	17,8	29 534	7,4	399 369	100,0
Evolution	2,135		1,728		1,527		1,195		0,907		1,566	

Logements commencés dans les régions

	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	Evol. Moy.
RIF logts	38 110	35 010	38 013	35 093	35 791	35 305	31 815	30 223	33 745	35 394	36 799	
Evolution/an antérieure	-	0,919	1,086	0,923	1,020	0,986	0,901	0,950	1,117	1,049	1,040	0,999
Nord Pas de Calais logts	12 112	11 461	11 697	14 130	14 884	13 283	13 614	12 309	13 607	17 816	17 703	
Evolution/an antérieure	-	0,946	1,021	1,208	1,053	0,812	1,025	0,904	1,105	1,309	0,994	1,039
Rhône Alpes logts	27 154	27 443	30 164	37 959	34 647	35 662	35 761	38 825	43 672	44 634	46 744	
Evolution/an antérieure	-	1,011	1,099	1,258	0,913	1,029	1,003	1,086	1,125	1,022	1,047	1,059
PACA logts	20 637	18 353	21 047	23 161	23 936	22 300	23 004	23 891	24 831	26 363	30 481	
Evolution/an antérieure	-	0,889	1,147	1,100	1,033	0,932	1,032	1,039	1,039	1,062	1,156	1,043
France logts	255 360	252 574	276 922	306 050	299 016	288 699	289 978	302 307	345 968	389 605	399 369	
Evolution/an antérieure	-	0,989	1,696	1,105	0,977	0,965	1,004	1,042	1,145	1,126	1,025	1,047

Afin de comparer l'Île-de-France aux autres grandes régions et l'agglomération de Paris aux agglomérations de Lille, Lyon et Marseille, on se réfère, principalement, aux années 1996 et 2006. Les tableaux ci-dessous (et le graphique page suivante) présentent la construction sur onze années successives, l'évolution d'une année sur l'autre et la moyenne des évolutions annuelles. Il en résulte que l'Île-de-France est pratiquement stable alors que l'évolution annuelle moyenne varie de + 3,9 % à + 5,9 % dans les trois autres régions.

On a effectué le même exercice sur les agglomérations les plus importantes de chaque région, la hiérarchie est la même en plus accentuée : baisse dans l'agglomération de Paris, hausse (de 2,6 % à 6,5 %) dans les trois autres agglomérations.

La construction de logements augmente, en moyenne (moyenne des évolutions annuelles élémentaires) de 4,7 % par an de 1996 à 2006 mais de 1,3 % par an, seulement, dans les grandes villes, agglomérations de plus de 100 000 habitants ; elle augmente de 6,8 % par an dans les petites villes et les communes

rurales. Les constats observés sur les chiffres de construction année après année confirment la comparaison 1996-2006 largement utilisée ici. Cela suggère, et on y revient ailleurs dans ce texte, que même en adoptant le ressort des agglomérations (très au delà des villes centres) les grandes villes font peu de place à la construction et la plus grande, l'agglomération de Paris, encore moins. En tout, les villes de plus de 100 000 habitants accueillent 42,7 % de la construction 1996. Elles n'accueillent plus que 30,4 % de la construction 2006.

Logements commencés dans les grandes villes (plus de 100 000 habitants) considérées solidairement

		1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	Evol. Moy.
UU > 100 000 hab.	Logements	109 070	104 258	111 498	117 787	101 688	98 621	97 144	98 352	108 680	122 017	121 224	1,013
	Evolution/an	-	0,956	1,069	1,056	0,863	0,970	0,985	1,012	1,105	1,123	0,994	
Reste du territoire	Logements	146 290	148 316	165 424	188 263	197 328	190 078	192 834	203 855	237 288	267 588	278 145	1,068
	Evolution/an	-	1,014	1,115	1,138	1,048	0,963	1,014	1,057	1,164	1,128	1,039	
France	Logements	255 360	252 574	276 922	306 050	299 016	288 699	289 978	302 207	345 968	389 605	399 369	1,047
	Evolution/an	-	0,989	1,096	1,105	0,977	0,965	1,004	1,042	1,145	1,126	1,025	

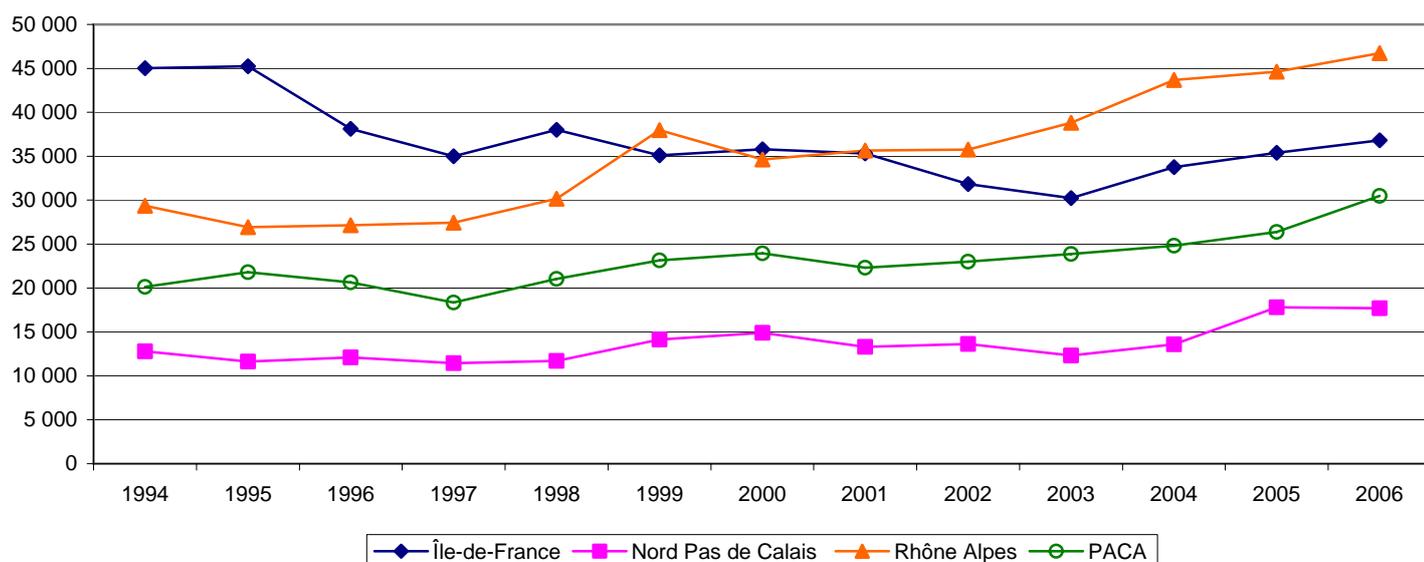
Logements commencés dans les unités urbaines de plus de 100 000 habitants les plus importantes

		1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	Evol. Moy.
Paris	Logements	32 577	30 132	32 427	29 221	29 935	29 227	26 048	25 231	27 401	28 557	29 534	0,992
	Evolution/an	-	0,925	1,076	0,901	1,024	0,976	0,891	0,969	1,086	1,042	1,034	
Lille	Logements	3 081	3 028	3 000	3 352	3 036	2 380	2 520	2 340	2 264	3 547	3 451	1,028
	Evolution/an	-	0,983	0,991	1,117	0,906	0,784	1,059	0,929	0,968	1,567	0,973	
Lyon	Logements	6 208	5 556	6 011	8 781	5 522	7 368	6 946	6 139	7 051	5 942	7 777	1,053
	Evolution/an	-	0,895	1,082	1,461	0,629	1,334	0,943	0,884	1,149	0,843	1,309	
Marseille	Logements	4 522	4 266	4 227	4 941	3 889	3 457	5 321	5 778	5 196	6 171	7 172	1,065
	Evolution/an	-	0,943	0,991	1,169	0,787	0,889	1,539	1,086	0,899	1,188	1,162	
France	Logements	109 070	104 258	111 498	117 787	101 688	98 621	97 144	98 352	108 680	122 017	121 224	1,013
	Evolution/an	-	0,956	1,069	1,056	0,863	0,970	0,985	1,012	1,105	1,123	0,994	

Logements commencés dans les régions

		1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Île-de-France	Effectifs	45 022	45 222	38 110	35 010	38 013	35 093	35 791	35 305	31 815	30 223	33 745	35 394	36 799
	% colonne	16,2	17,1	14,9	13,9	13,7	11,4	12,0	12,2	11,0	10,0	9,8	9,1	9,2
Nord Pas de Calais	Effectifs	12 799	11 634	12 112	11 461	11 697	14 130	14 884	13 283	13 614	12 309	13 607	17 816	17 703
	% colonne	4,6	4,4	4,7	4,5	4,2	4,6	5,0	4,6	4,7	4,1	3,9	4,6	4,4
Rhône Alpes	Effectifs	29 345	26 934	27 154	27 443	30 164	37 959	34 647	35 662	35 761	38 825	43 672	44 634	46 744
	% colonne	10,6	10,2	10,6	10,9	10,9	12,4	11,6	12,4	12,3	12,8	12,6	11,4	11,7
PACA	Effectifs	20 134	21 800	20 637	18 353	21 047	23 161	23 934	22 300	23 004	23 891	24 831	26 363	30 481
	% colonne	7,2	8,2	8,1	7,3	7,6	7,6	8,0	7,7	7,9	7,9	7,2	6,8	7,6
France	Effectifs	278 105	264 287	255 360	252 574	276 922	306 050	299 016	288 699	289 978	302 207	345 968	389 605	399 369
	% colonne	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Logements commencés dans les régions



En 1996 l'Île-de-France accueillait près de 15 % des logements commencés à l'échelon national. En 2006, sa part dépasse à peine 9 %. Les autres régions étudiées décroissent faiblement (Nord Pas de Calais, PACA) ou croissent. La contribution de Rhône Alpes passe en 10 ans de 10,6 % à 11,7 % de la construction nationale.

En Île-de-France 85 % de la construction 1996 a été effectuée dans l'agglomération de Paris. La proportion baisse à 80 % en 2006. L'agglomération de Paris est très étendue³, et on note que un cinquième seulement de la construction régionale est effectuée en dehors d'elle.

De 1996 à 2006 la construction dans l'agglomération a chuté de 9 %, hors agglomération elle a augmenté de 30 % sur une base étroite, moins de 7 300 logements commencés hors agglomération en 2006.

En dehors du cas particulier de l'Île-de-France, l'agglomération principale de chaque région accueille une partie minoritaire de la construction, un cinquième environ.

L'agglomération de Lille accueille 25 % de la construction régionale en 1996 et 20 % en 2006. Les agglomérations secondaires et les zones rurales jouent donc un rôle fondamental qui s'est accru en dix ans : la construction y a progressé de 58 % contre 12 % dans l'agglomération principale.

Construction dans l'agglomération principale et en dehors d'elle dans quatre régions

		Dans l'agglom. principale		Hors de l'agglom. principale		Total région	
		Effectif	%	Effectif	%	Effectif	%
RIF, Agglo. Paris	1996	32 577	85,4	5 575	14,6	38 152	100,0
	2006	29 534	80,3	7 265	19,7	36 799	100,0
	Evol.	0,907		1,303		0,965	
Nord P. de C. Agglo. Lille	1996	3 081	25,5	9 013	74,5	12 094	100,0
	2006	3 451	19,5	14 252	80,5	17 703	100,0
	Evol.	1,120		1,581		1,464	
Rhône Alpes Agglo. Lyon	1996	6 208	22,8	20 962	77,2	27 170	100,0
	2006	7 777	16,6	38 967	83,4	46 744	100,0
	Evol.	1,253		1,859		1,720	
PACA, Agglo. Marseille Aix	1996	4 522	21,9	16 155	78,1	20 677	100,0
	2006	7 172	23,5	23 309	76,5	30 481	100,0
	Evol.	1,586		1,443		1,474	

Dans la région Rhône Alpes la progression de la construction (1996-2006) est très forte en dehors de l'agglomération lyonnaise, + 86 %. Les mises en chantier y passent de 75 % à 81 % des réalisations régionales. L'agglomération de Lyon progresse beaucoup moins + 25 % et baisse de 23 % à 17 % des réalisations régionales. Comme dans le cas de Lille, les agglomérations secondaires (Grenoble, Saint-Etienne), les petites villes et le secteur rural jouent un rôle majoritaire et croissant dans la construction régionale. La construction, hors agglomération lyonnaise, passe de 21 000 logements en 1996 à 39 000 logements en 2006.

En PACA la situation est assez spécifique. Comme ailleurs en province la construction augmente nettement sur la période 1996-2006 (+ 47 %) et cette construction est nettement plus développée hors agglomération de Marseille-Aix qu'à

l'intérieur (77 % en 2006) ; mais on note que la croissance de la construction est plus importante (+ 59 %) dans l'agglomération qu'hors agglomération (+ 44 %). Ceci tient en partie aux contours de l'agglomération qui est très étendue et intègre Aix-en-Provence et ses alentours, mais elle témoigne aussi d'un réveil de la construction à Marseille et ses environs, construction qui était vraiment très basse en 1996 (4 500 logements).

Evolution de la construction au niveau national et dans les régions (2006/2002)

RIF	1,157
Nord Pas de Calais	1,300
Rhône Alpes	1,307
PACA	1,325
France entière	1,377

³ En 1999 elle a absorbé Melun.

Individuel et collectif

Au niveau national l'individuel et le collectif croissent en parallèle de 1996 à 2006 dans la construction neuve. L'individuel croît légèrement plus, 59 %, que le collectif 54 %. L'individuel était et demeure majoritaire avec environ 57 % des mises en chantier aux deux dates.

Régionalement la situation est disparate.

En Île-de-France l'individuel croît légèrement en 10 ans (+ 6 %), le collectif baisse (- 7 %) étant observé que les trois quarts environ de la construction sont le fait des appartements. On réalise moins de 10 000 maisons neuves par an dans la région capitale, ce qui est très bas.

Dans la région Nord Pas de Calais l'individuel, majoritaire, progresse encore : les mises en chantier croissent, en dix ans, de 59 % contre 29 % pour le collectif. Près des deux tiers de la construction correspondent aux maisons.

Dans la région Rhône Alpes l'individuel était majoritaire en 1996 (55 %) mais l'accroissement de la construction (72 % en 10 ans) profite surtout au collectif qui bondit de 12 200 par an 26 200 par an (+ 115 %), l'individuel croissant seulement de 37 %. A noter, cependant, que la maison conserve une place importante. En 2006, on enregistre, en Rhône Alpes, 20 500 mises en chantier de maisons, 44 % du total, deux fois plus qu'en Île-de-France.

La région Provence Alpes Côte d'Azur obéit sensiblement au même schéma moyennant des évolutions plus modérées : l'individuel recule en proportion dans une construction qui progresse, il ne croît que de 12 % alors que le collectif croît de 91 %, la maison passe en dix ans de 55 % à 42 % des mises en chantier.

On examinera, successivement, dans chaque région, la construction individuelle et collective, dans et en dehors de l'agglomération principale.

On sait qu'en Île-de-France la grande majorité de la construction trouve place dans l'agglomération de Paris (29 500 logements sur 36 800, 80 % environ en 2006).

SITADEL, construction d'individuel et de collectif dans les régions

		Individuel		Collectif		Total région	
		Effectif	%	Effectif	%	Effectif	%
Île-de-France	1996	9 386	24,6	28 766	75,4	38 152	100,0
	2006	9 935	27,0	26 864	73,0	36 799	100,0
	Evol.	1,058		0,934		0,965	
Nord Pas de Calais	1996	7 169	59,3	4 925	40,7	12 094	100,0
	2006	11 361	64,2	6 342	35,8	17 703	100,0
	Evol.	1,585		1,288		1,464	
Rhône Alpes	1996	15 006	55,2	12 164	44,8	27 170	100,0
	2006	20 539	43,9	26 205	56,1	46 744	100,0
	Evol.	1,369		2,154		1,720	
PACA	1996	11 383	55,1	9 294	44,9	20 677	100,0
	2006	12 706	41,7	17 775	58,3	30 481	100,0
	Evol.	1,116		1,913		1,474	
France entière	1996	144 501	56,7	110 572	43,3	255 073	100,0
	2006	229 506	57,5	169 863	42,5	399 369	100,0
	Evol.	1,588		1,536		1,566	

Île-de-France

		Individuel		Collectif		Total région	
		Effectif	%	Effectif	%	Effectif	%
Dans l'aggl. de Paris	1996	5 922	18,2	26 655	81,8	32 577	100,0
	2006	5 781	19,6	23 753	80,4	29 534	100,0
	Evol.	0,976		0,891		0,907	
Hors aggl. de Paris	1996	3 464	62,1	2 111	37,9	5 575	100,0
	2006	4 154	57,2	3 111	42,8	7 265	100,0
	Evol.	1,199		1,474		1,303	
Total Île-de-France	1996	9 386	24,6	28 766	75,4	38 152	100,0
	2006	9 935	27,0	26 864	73,0	36 799	100,0
	Evol.	1,058		0,934		0,965	

Nord Pas de Calais

		Individuel		Collectif		Total région	
		Effectif	%	Effectif	%	Effectif	%
Dans l'aggl. de Lille	1996	1 203	39,0	1 878	61,0	3 081	100,0
	2006	1 515	43,9	1 936	56,1	3 451	100,0
	Evol.	1,259		1,031		1,120	
Hors aggl. de Lille	1996	5 966	66,2	3 047	33,8	9 013	100,0
	2006	9 846	69,1	4 406	30,9	14 252	100,0
	Evol.	1,650		1,446		1,581	
Total Nord Pas de Calais	1996	7 169	59,3	4 925	40,7	12 094	100,0
	2006	11 361	64,2	6 342	35,8	17 703	100,0
	Evol.	1,585		1,288		1,464	

C'est encore plus vrai pour le collectif ; 88 % de la construction 2006 trouve place dans l'agglomération de Paris et c'est encore le cas de 58 % de l'individuel.

Dans l'agglomération moins de 20 % des logements lancés sont des maisons ; hors agglomération, 57 % des logements lancés sont des maisons.

Hors agglomération de Paris, en dix ans l'individuel a progressé de 20 %, le collectif de 47 %. L'individuel est passé de 3 500

logements construits à 4 200, soit des effectifs particulièrement modestes. On note même que, en 2006, davantage de maisons, 5 800, ont été construites dans l'agglomération qu'en dehors d'elle. La crise de la construction en Île-de-France est en partie une crise de la construction individuelle, qui se situe en dessous de 10 000 logements annuels, nettement moins qu'en Nord Pas de Calais et en PACA, deux fois moins qu'en Rhône Alpes et moitié moins qu'il y a 20 ans.

L'agglomération de Lille accueille 25 % de la construction régionale en 1996 et 20 % en 2006. Les agglomérations secondaires et les zones rurales jouent donc un rôle fondamental, qui s'est accru au cours des dernières années : la construction y a progressé de 58 % contre 12 % seulement dans l'agglomération principale (rappel).

Régionalement, l'individuel a progressé de 59 % contre 29 % pour le collectif. Hors agglomération de Lille il a progressé de 65 %, dans l'agglomération de 26 %. Le collectif a très peu progressé dans l'agglomération de Lille (3 %) mais beaucoup hors agglomération (45 %).

La construction individuelle est nettement majoritaire dans la région (64 %) et plus encore (69 %) en dehors de l'agglomération lilloise. Dans cette dernière la construction individuelle est minoritaire (44 %).

Dans la région Rhône Alpes on sait que la construction est effectuée, en majorité, hors agglomération lyonnaise et que la proportion progresse. Par ailleurs, le collectif progresse beaucoup plus que l'individuel dans la région. Il est passé en dix ans de 12 200 logements commencés à 26 200 (+ 115 %) alors que l'individuel est passé de 15 000 logements commencés à 20 500 (+ 37 %). On construit à peine 1 500 maisons par an dans l'agglomération de Lyon (2006) contre 19 000 (93 %) dans le reste de la région.

Le collectif a, également, du mal à trouver place dans l'agglomération de Lyon, 6 300 logements construits en 2006 contre 20 000 environ dans le reste de la région soit une augmentation de 168 % par rapport à 1996. Il n'est pas douteux que la forte hausse de la construction en Rhône Alpes (+ 72 % en dix ans) a pu s'appuyer sur tout un réseau de villes grandes, moyennes et petites et sur les communes rurales.

Dans la région PACA, comme en Rhône Alpes, la construction est majoritairement effectuée en dehors de l'agglomération principale en 2006 comme c'était déjà le cas 10 ans plus tôt.

Rhône Alpes

		Individuel		Collectif		Total région	
		Effectif	%	Effectif	%	Effectif	%
Dans l'agglomération de Lyon	1996	1 485	23,9	4 723	76,1	6 208	100,0
	2006	1 522	19,6	6 255	80,4	7 777	100,0
	Evol.	1,025		1,324		1,253	
Hors agglomération de Lyon	1996	13 521	64,5	7 441	35,5	20 962	100,0
	2006	19 017	48,8	19 950	51,2	38 967	100,0
	Evol.	1,406		2,681		1,859	
Total Rhône Alpes	1996	15 006	55,2	12 164	44,8	27 170	100,0
	2006	20 539	43,9	26 205	56,1	46 744	100,0
	Evol.	1,369		2,154		1,720	

Provence Alpes Côte d'Azur

		Individuel		Collectif		Total région	
		Effectif	%	Effectif	%	Effectif	%
Dans l'agglomération de Marseille Aix	1996	1 949	43,1	2 573	56,9	4 522	100,0
	2006	2 075	28,9	5 097	71,1	7 172	100,0
	Evol.	1,065		1,981		1,586	
Hors agglomération de Marseille Aix	1996	9 434	58,4	6 721	41,6	16 155	100,0
	2006	10 631	45,6	12 678	54,4	23 309	100,0
	Evol.	1,127		1,886		1,443	
Total Provence Alpes Côte d'Azur	1996	11 383	55,1	9 294	44,9	20 677	100,0
	2006	12 706	41,7	17 775	58,3	30 481	100,0
	Evol.	1,116		1,913		1,474	

Comme en Rhône Alpes, les progrès de la construction régionale sont essentiellement dus au collectif (+ 91 %) l'individuel affichant des gains modestes (+ 12 %). On parvient à réaliser plus de 2 000 maisons dans l'agglomération de Marseille Aix en 2006 mais c'est à peine plus qu'en 1996 alors que le collectif a doublé dans l'agglomération (2 600 à 5 100 logements commencés).

Hors agglomération, comme en Rhône Alpes, l'individuel qui était dominant (58 % en 1996) est devenu minoritaire (46 %) tout en restant important si on se réfère à l'agglomération de Paris. Par différence avec Rhône Alpes, rappelons que la progression 1996-2006 est plus importante dans l'agglomération principale qu'en dehors, + 59 % contre + 44 %, mais Marseille Aix est une très grande agglomération où les ressources foncières demeurent importantes et de toute façon la construction est plus importante hors agglomération (23 300 en 2006) que dans l'agglomération (7 200 en 2006).

Logements commencés, approche nationale selon le degré d'urbanisation et le type d'habitat

		Communes rurales		UU < 20 000 habitants		UU 20 000 à 200 000 habitants		UU 200 000 à 2 000 000 habitants		UU de Paris		France	
		Effectif	%	Effectif	%	Effectif	%	Effectif	%	Effectif	%	Effectif	%
Individuel	1996	57 894	40,1	35 909	24,9	23 052	16,0	21 724	15,0	5 922	4,1	144 501	100,0
	2006	119 368	52,0	53 582	23,3	29 538	12,9	21 237	9,3	5 781	2,5	229 506	100,0
	Evol.	2,062		1,492		1,281		0,978		0,976		1,588	
Collectif	1996	7 564	6,8	14 056	12,7	24 565	22,2	37 733	34,1	26 655	24,1	110 573	100,0
	2006	20 390	12,0	32 740	19,3	43 193	25,4	49 787	29,3	23 753	14,0	169 863	100,0
	Evol.	2,696		2,329		1,758		1,319		0,891		1,536	
Total	1996	65 457	25,7	49 965	19,6	47 617	18,7	49 457	23,3	32 577	12,8	255 073	100,0
	2006	139 758	35,0	86 322	21,6	72 731	18,2	71 024	17,8	29 534	7,4	399 369	100,0
	Evol.	2,135		1,728		1,527		1,195		0,907		1,566	

Logements commencés selon le type d'habitat (en %)

		Communes rurales	UU < 20 000 habitants	UU 20 000 à 200 000 habitants	UU 200 000 à 2 000 000 habitants	UU de Paris	France
1996	Individuel	88,4	71,9	48,4	36,5	18,2	56,7
	Collectif	11,6	28,1	51,6	63,5	81,8	43,3
	Total	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
2006	Individuel	85,4	62,1	40,6	19,6	19,6	57,5
	Collectif	14,6	37,9	59,4	80,4	80,4	42,5
	Total	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Logements commencés dans quatre régions étudiées selon le degré d'urbanisation et le type d'habitat

		Communes rurales		UU < 20 000 habitants		UU 20 000 à 200 000 habitants		UU 200 000 à 2 000 000 habitants		UU de Paris		France	
		Effectif	%	Effectif	%	Effectif	%	Effectif	%	Effectif	%	Effectif	%
Région Île-de-France													
Individuel	1996	1 533	16,3	1 491	15,9	440	4,7	0		5 922	63,1	9 386	100,0
	2006	2 095	21,1	1 544	15,5	515	5,2	0		5 781	58,2	9 935	100,0
	Evol.	1,366		1,036		1 170		0		0,976		1,058	
Collectif	1996	478	1,7	1 343	4,7	290	1,0	0		26 655	92,7	28 766	100,0
	2006	862	3,2	1 188	4,4	1 061	3,9	0		23 753	88,4	26 864	100,0
	Evol.	1,803		0,885		3,659		0		0,891		0,934	
Total	1996	2 011	5,3	2 834	7,4	730	1,9	0		32 577	85,4	38 152	100,0
	2006	2 957	8,0	2 732	7,4	1 576	4,3	0		29 534	80,3	36 799	100,0
	Evol.	1,470		0,964		2,159		0		0,907		0,965	
Région Nord Pas de Calais													
Individuel	1996	1 500	20,9	1 272	17,7	1 197	16,7	3 200	44,6	0		7 169	100,0
	2006	3 350	29,5	1 855	16,3	1 858	16,4	4 298	37,8	0		11 361	100,0
	Evol.	2,233		1,458		1,552		1,343		0		1,585	
Collectif	1996	105	2,1	276	5,6	1 543	31,3	3 001	60,9	0		4 925	100,0
	2006	127	2,1	662	10,5	1 746	27,5	3 807	60,0	0		6 342	100,0
	Evol.	1,210		2,400		1,132		1,269		0		1,288	
Total	1996	1 605	13,3	1 548	12,8	2 740	22,7	6 201	51,3	0		12 094	100,0
	2006	3 477	19,6	2 517	14,2	3 604	20,4	8 105	45,8	0		17 703	100,0
	Evol.	2,166		1,626		1,315		1,307		0		1,464	
Région Rhône Alpes													
Individuel	1996	6 637	44,2	3 143	21,0	3 075	20,5	2 151	14,3	0		15 006	100,0
	2006	10 129	49,3	4 497	21,9	3 876	18,9	2 037	9,9	0		20 539	100,0
	Evol.	1,526		1,431		1,260		0,947		0		1,369	
Collectif	1996	1 552	12,8	1 559	12,8	3 052	25,1	6 001	49,3	0		12 164	100,0
	2006	4 859	18,5	4 283	16,3	7 465	28,5	9 598	36,6	0		26 205	100,0
	Evol.	3,131		2,747		2,446		1,599		0		2,154	
Total	1996	8 189	30,1	4 702	17,3	6 127	22,6	8 152	30,0	0		27 170	100,0
	2006	14 988	32,1	8 780	18,8	11 341	24,3	11 635	24,9	0		46 744	100,0
	Evol.	1,830		1,867		1,851		1,427		0		1,720	
Région Provence Alpes Côte d'Azur													
Individuel	1996	2 293	20,1	2 799	24,6	1 509	13,3	4 782	42,0	0		11 383	100,0
	2006	3 633	28,6	3 328	26,2	1 326	10,4	4 419	34,8	0		12 706	100,0
	Evol.	1,584		1,189		0,879		0,924		0		1,116	
Collectif	1996	369	4,0	1 183	12,7	915	9,8	6 827	73,5	0		9 294	100,0
	2006	1 886	10,6	2 154	12,1	2 708	15,2	11 027	62,1	0		17 775	100,0
	Evol.	5,111		1,821		2,960		1,615		0		1,913	
Total	1996	2 662	12,9	3 982	19,3	2 424	11,7	11 609	56,1	0		20 677	100,0
	2006	5 519	18,1	5 482	18,0	4 034	13,2	15 446	50,7	0		30 481	100,0
	Evol.	2,073		2,262		1,664		1,331		0		1,474	

Individuel et collectif, approche par le degré d'urbanisation

Le tableau de la page ci-contre distingue, dans la construction 1996 et la construction 2006 le degré d'urbanisation dans chacune des quatre régions étudiées.

Le cas des communes rurales est intéressant : en Île-de-France elles n'accueillent que 8 % de la construction 2006 (21 % de l'individuel et 3 % du collectif).

Dans la région Nord Pas de Calais les communes rurales sont beaucoup plus « actives » elles accueillent 19,6 % de la construction 2006, presque exclusivement (96 %) sous la forme de maisons individuelles.

La région Rhône Alpes se singularise : près d'un tiers (32 %) de la construction 2006 a trouvé place dans les communes rurales soit 49 % des maisons régionales dans la construction 2006 et 19 % des appartements. Les communes rurales de Rhône Alpes livrent, en 2006, plus de 10 000 maisons contre 2 000 en Île-de-France, 3 400 en Nord Pas de Calais et 3 600 en PACA. Le collectif, lui-même, est très abondant dans les livraisons 2006 des communes rurales de Rhône Alpes : 4 900 appartements contre 3 500 en Nord Pas de Calais, 1 900 en PACA et moins de 900 en Île-de-France.

Les unités urbaines de moins de 200 000 habitants jouent un rôle restreint (12 %) dans la construction en Île-de-France, en raison de leur faible importance régionale. Au contraire, elles accueillent 25 % de la construction en Nord Pas de Calais, en majorité des maisons individuelles. Ces unités urbaines offrent 43 % de la construction 2006 en Rhône Alpes, en majorité des appartements. Ces unités urbaines offrent 31 % de la construction 2006 en PACA, en majorité sous forme d'appartements.

En conséquence, l'agglomération principale joue un rôle très variable selon les régions.

L'unité urbaine de Paris (rappel) offre 80 % des logements produits en 2006

au niveau régional, 58 % des maisons, 88 % des appartements.

En PACA les unités urbaines de 200 000 à 2 000 000 d'habitants (dont Marseille en tout premier lieu) offrent 51 % de la construction régionale (62 % des appartements, 35 % des maisons).

En Nord Pas de Calais le rôle des grandes unités urbaines (200 000 à 2 000 000 d'habitants) est plus restreint, 46 % de la construction 2006, 60 % du collectif, 38 % de l'individuel.

La région Rhône Alpes se singularise : les unités urbaines de 200 000 à 2 000 000 d'habitants offrent 25 % seulement de la construction 2006, contrepartie du rôle très important des communes rurales et des petites villes signalé plus haut. La proportion de 25 % traduit une forte inégalité, 37 % pour le collectif, 10 % pour l'individuel.

Rappelons qu'en 10 ans la construction nationale a crû de près de 57 %, beaucoup en milieu rural, 114 %, moyennement dans les petites villes et les villes moyennes, 73 % et 53 %, peu dans les grandes villes de province, 20 %. Elle a baissé dans l'agglomération parisienne. En conséquence, la production est passée de 26 % à 35 % en milieu rural et a baissé de 13 % à 7 % dans l'unité urbaine de Paris, les villes de province se situant à mi-chemin.

La forte augmentation en milieu rural et dans les petites villes n'est due qu'en partie à l'accroissement de la construction de maisons. Nationalement, les évolutions ne sont pas très différentes entre les deux types d'habitat + 59 % contre + 54 %, localement l'individuel croît moins que le collectif dans toutes les tranches de dimension sauf à Paris (unité urbaine). Sur une base, certes modeste, le collectif croît plus que l'individuel dans les communes rurales et dans les petites villes.

L'unité urbaine de Paris joue un rôle spécifique : sans la considérer, on observe une hausse de 61,4 % en individuel et 74,1 % en collectif donc nettement plus forte, de même qu'est plus forte la hausse du collectif dans chaque localisation hors Paris. Mais en agglomération parisienne le collectif baisse de 10,9 %

alors que l'individuel ne baisse que de 2,4 % ; étant donné le poids du collectif en région d'Île-de-France cela produit un mouvement national de hausse du collectif (+ 53,6 %) moins fort que celui de l'individuel (+ 58,8 %) alors qu'il est plus fort dans chacune des localisations provinciales, sans entamer le caractère majoritaire de la construction de maisons.

Donc hors unité urbaine de Paris, dans toutes les localisations le collectif croît plus que l'individuel, sur des bases hétérogènes : abondance de l'individuel en milieu rural, poids du collectif dans les grandes villes. Si nationalement l'individuel croît plus que le collectif c'est parce que dans l'agglomération parisienne le collectif baisse de 11 % alors que l'individuel baisse de seulement 2 %.

En province le collectif croît de 74 %, l'individuel de 61 %.

Donc la tendance dominante est à un accroissement du collectif dans la construction récente, mais l'individuel reste dominant (57,5 % de la construction totale).

Construction et maîtrise d'ouvrage selon les mises en chantier répertoriées par SITADEL

		Organisme HLM SEM		Autre personne morale		Particulier		Total	
		Effectif	%	Effectif	%	Effectif	%	Effectif	%
RIF	1996	11 556	30,3	19 399	50,9	7 155	18,8	38 110	100,0
	2006	5 411	14,7	24 613	66,9	6 775	18,4	36 799	100,0
	Evol.	0,468		1,269		0,947		0,966	
Nord Pas de Calais	1996	4 255	35,1	3 255	26,9	4 602	38,0	12 112	100,0
	2006	3 396	19,2	6 838	38,6	7 469	42,2	17 703	100,0
	Evol.	0,798		2,101		1,623		1,462	
Rhône Alpes	1996	4 744	17,5	8 471	31,2	13 939	51,3	27 154	100,0
	2006	4 939	10,6	23 025	49,3	18 780	40,1	46 744	100,0
	Evol.	1,041		2,718		1,347		1,721	
PACA	1996	2 320	11,2	7 652	37,1	10 665	51,7	20 637	100,0
	2006	1 744	5,7	17 114	56,1	11 623	38,1	30 481	100,0
	Evol.	0,752		2,237		1,090		1,477	
France entière	1996	48 147	18,9	78 486	30,7	128 727	50,4	255 360	100,0
	2006	37 945	9,5	164 509	41,2	196 915	49,3	399 369	100,0
	Evol.	0,788		2,096		1,530		1,564	

La régression de la construction en région Île-de-France dépend des divers maîtres d'ouvrages dont aucun ne « rattrape » l'autre.

La construction par HLM SEM a été divisée par 2 en 10 ans (2006, 47 % de 1996). Le chiffre SITADEL est de 5 411 logements en 2006, à peine plus qu'en Rhône Alpes (4 939) qui est deux fois moins peuplée. En région Île-de-France 15 % des logements commencés, en 2006, le sont par des HLM et des SEM contre 19 % en Nord Pas de Calais. L'Île-de-France, selon ce critère, fait toutefois mieux que Rhône Alpes, 11 %, et PACA, 6 %.

La construction à l'initiative des particuliers est atone en région Île-de-France, 6 775 en 2006 contre 7 469 en Nord Pas de Calais, 18 780 en Rhône Alpes et 11 623 en PACA. 18 % des mises en chantier en région Île-de-France 2006 le sont à l'initiative des particuliers contre 38 % en PACA, 40 % en Rhône Alpes et 42 % en Nord Pas de Calais.

Par contre-coup la construction par personne morale, non HLM non SEM, soit essentiellement les promoteurs immobiliers, atteint 67 % en région Île-de-France 2006, davantage qu'en Nord Pas de Calais 39 %, en Rhône Alpes 49 %, en PACA 56 %. Mais les autres personnes morales en région Île-de-France, 24 600 logements en 2006, dépassent à peine Rhône Alpes, 23 000, et PACA, 17 100. La différence est plus forte avec Nord Pas de Calais où traditionnellement les promoteurs jouent un rôle modeste.

Donc le segment « autres personnes morales » (dont promoteurs immobiliers) augmente peu en Île-de-France sur la période 1996-2006, + 27 % contre + 110 % en Nord Pas de Calais, + 172 % en Rhône Alpes et + 124 % en PACA.

SITADEL, mode d'utilisation du logement

		Occupation personnelle		Vente		Location		Logement de fonction		Total	
		Effectif	%	Effectif	%	Effectif	%	Effectif	%	Effectif	%
RIF	1996	6 393	16,8	15 870	41,6	15 054	39,5	793	2,1	38 110	100,0
	2006	5 746	15,6	22 167	60,2	8 574	23,3	312	0,8	36 799	100,0
	Evol.	0,899		1,397		0,570		-		0,966	
Nord Pas de Calais	1996	4 112	33,9	2 836	23,4	5 134	42,4	30	0,2	12 112	100,0
	2006	6 520	36,8	5 825	32,9	5 285	29,9	73	0,4	17 703	100,0
	Evol.	1,586		2,054		1,029		-		1,462	
Rhône Alpes	1996	13 133	48,4	7 426	27,3	6 411	23,6	184	0,7	27 154	100,0
	2006	15 971	34,2	22 116	47,3	8 246	17,6	411	0,9	46 744	100,0
	Evol.	1,216		2,978		1,286		-		1,721	
PACA	1996	11 085	53,7	5 635	27,3	3 797	18,4	120	0,6	20 637	100,0
	2006	9 497	31,2	15 314	50,2	5 391	17,7	279	0,9	30 481	100,0
	Evol.	0,857		2,718		1,420		-		1,477	
France entière	1996	117 913	46,2	63 767	25,0	71 529	28,0	2 151	0,8	255 360	100,0
	2006	168 500	42,2	144 084	36,1	84 227	21,1	2 558	0,6	399 369	100,0
	Evol.	1,429		2,260		1,178		1,189		1,564	

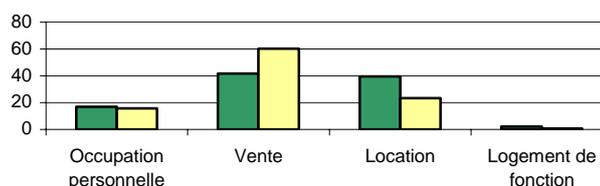
Selon la classification adoptée, les logements neufs destinés à l'occupation personnelle du maître d'ouvrage rassemblent la part la plus importante de la construction France entière mais déclinent de 1996 à 2006 en proportion du total. Les logements destinés à la vente progressent vivement de 25 % à 36 % du total de la construction, passage de 64 000 à 144 000 soit une hausse de 126 %. Les logements voués à la location progressent de 18 % seulement et déclinent de 28 % à 21 % de la production totale.

En région Île-de-France, l'occupation personnelle et l'affectation locative déclinent absolument, la location de 43 % (chute des HLM et des investisseurs institutionnels). La vente progresse de 40 % (15 900 à 22 200 logements) mais se montre incapable de compenser les deux autres mouvements.

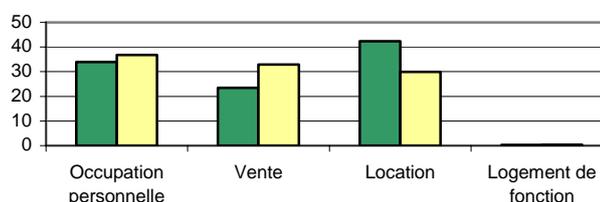
En Rhône Alpes, les trois affectations augmentent, mais ce sont les logements destinés à la vente qui « explosent » : 7 400 à 22 100, + 198 %, soit un triplement en dix ans.

En Nord Pas de Calais, la vente progresse le plus mais l'occupation personnelle progresse également.

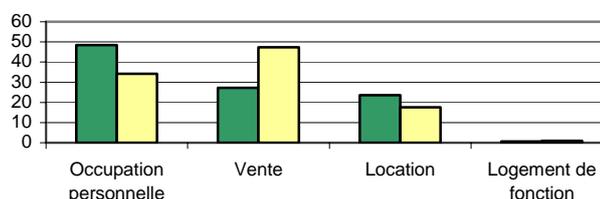
En PACA, la hausse globale s'explique aussi fondamentalement par la progression des logements en vente.



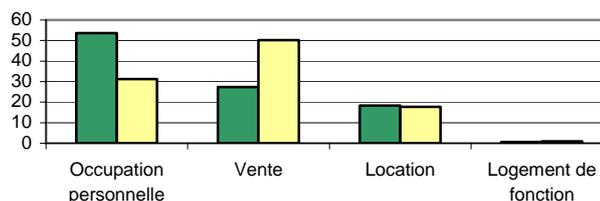
■ RIF 1996 ■ RIF 2006



■ Nord Pas de Calais 1996 ■ Nord Pas de Calais 2006



■ Rhône Alpes 1996 ■ Rhône Alpes 2006



■ PACA 1996 ■ PACA 2006

Les ventes de logements neufs en Île-de-France et dans les autres régions

Logements commencés selon le type d'habitat (distinction de l'individuel pur et de l'individuel groupé)

		Individuel pur		Individuel groupé		Collectif		Total	
		Effectif	%	Effectif	%	Effectif	%	Effectif	%
RIF	1996	6 358	16,7	3 028	7,9	28 766	75,4	38 152	100,0
	2006	5 770	15,7	4 165	11,3	26 864	73,0	36 799	100,0
	Evol.	0,908		1,375		0,933		0,965	
Nord Pas de Calais	1996	4 248	35,1	2 921	24,2	4 925	40,7	12 094	100,0
	2006	6 890	38,9	4 471	25,3	6 342	35,8	17 703	100,0
	Evol.	1,622		1,531		1,288		1,464	
Rhône Alpes	1996	13 214	48,6	1 792	11,9	12 164	44,8	27 170	100,0
	2006	16 497	35,3	4 042	8,6	26 205	56,1	46 744	100,0
	Evol.	1,248		2,256		2,154		1,720	
PACA	1996	9 404	45,5	1 979	9,6	9 294	44,9	20 677	100,0
	2006	9 575	31,4	3 131	24,6	17 775	58,3	30 481	100,0
	Evol.	1,018		1,582		1,913		1,474	
France entière	1996	118 150	46,3	26 351	10,3	110 572	43,3	255 073	100,0
	2006	180 443	45,2	49 063	12,3	169 863	42,5	399 369	100,0
	Evol.	1,527		1,862		1,536		1,566	

Les ventes représentent une fraction assez réduite de la construction neuve : effet du locatif (HLM SEM), effet de la construction individuelle au coup par coup, à la demande du ménage acquéreur. Selon SITADEL en 2006, France entière, l'individuel pur représente 45 % des mises en chantier, l'individuel groupé 12 %.

Toutefois, dans les quatre régions urbaines considérées, le déséquilibre est moindre : l'individuel groupé demeure inférieur à l'individuel isolé mais les chiffres sont moins éloignés. Ainsi, en Île-de-France en 2006, on note 16 % d'individuel pur contre 11 % d'individuel groupé, en Nord Pas de Calais 39 % contre 25 %, en PACA 31 % contre 25 %. La région Rhône Alpes se distingue : l'individuel pur atteint l'effectif considérable de 16 500 logements en 2006, quatre fois plus que l'individuel groupé, 4 000 logements.

Les ventes de maisons décrites par l'ECLN correspondent à peu de choses près à l'individuel groupé ; ces ventes sont minoritaires dans l'effectif total des ventes (statistiques 2006).

En se limitant aux ventes d'appartements et en se donnant une durée de vingt ans, on peut comparer les régions en termes de prix de ventes (€/m²).

Ventes ECLN 2006 selon le type d'habitat

	Maisons		Appartements		Total	
	Effectif	%	Effectif	%	Effectif	%
Île-de-France	2 784	13,8	17 362	86,2	20 146	100,0
Rhône Alpes	1 547	8,8	16 080	91,2	17 627	100,0
PACA	1 538	10,3	13 339	89,7	14 877	100,0
Nord Pas de Calais	1 168	30,9	2 614	69,1	3 782	100,0

Ventes et prix, ECLN 1986, 1996, 2006

		Maisons		Appartements		Total
		Ventes	Prix € par lot	Ventes	Prix € par m ²	Ventes
Île-de-France	1986	4 197	112 500	5 706	1 380	9 903
	1996	2 458	169 800	16 703	2 380	19 161
	2006	2 784	350 800	17 362	4 130	20 146
	1996/1986	0,586	1,509	2,927	1,725	1,935
	2006/1996	1,133	2,066	1,039	1,735	1,051
	2007/1986	0,663	3,118	3,042	2,993	2,034
Rhône Alpes	1986	2 007	87 000	9 860	1 298	11 867
	1996	497	135 500	8 042	1 616	8 539
	2006	1 547	287 300	16 080	3 110	17 627
	1996/1986	0,248	1,557	0,816	1,245	0,720
	2006/1996	3,113	2,120	2,000	1,925	2,064
	2007/1986	0,771	3,302	1,631	2,396	1,485
PACA	1986	1 896	91 600	10 047	1 487	11 943
	1996	1 044	160 100	7 831	2 270	8 875
	2006	1 538	296 500	13 339	3 736	14 877
	1996/1986	0,551	1,748	0,779	1,527	0,741
	2006/1996	1,473	1,852	1,703	1,646	1,676
	2007/1986	0,811	3,237	1,328	2,512	1,246
Nord Pas de Calais	1986	2 384	74 100	770	1 171	3 154
	1996	404	133 700	1 691	1 669	2 095
	2006	1 168	209 900	2 614	2 670	3 782
	1996/1986	0,169	1,804	2,196	1,425	0,664
	2006/1996	2,891	1,570	1,546	1,600	1,805
	2007/1986	0,490	2,833	3,395	2,280	1,199

En vingt ans les prix ont été pratiquement multipliés par trois en Île-de-France, progression nettement supérieure à celle des autres régions. Ceci correspond à une hausse annuelle moyenne de 5,6 % en Île-de-France contre 4,2 à 4,7% dans les autres régions.

Afin d'éviter un rôle exagéré des années repères on a calculé la moyenne des évolutions annuelles, sur vingt ans.

Région	Evol. par an
Île-de-France	1,061
Rhône Alpes	1,046
PACA	1,049
Nord Pas de Calais	1,043

Il est confirmé que les prix ont davantage augmenté en Île-de-France. Cela correspond il à une restriction du marché francilien ? Pas sur la période 1986-2006 : en vingt ans les ventes d'appartements ont été multipliées par trois en Île-de-France, par 1,6 en Rhône Alpes, par 1,3 en PACA et par 3,4 en Nord Pas de Calais.

Toutefois, sur la période 1996-2006 l'écho est dissemblable : les ventes sont stables en Île-de-France, sont multipliées par 2 en Rhône Alpes, par 1,7 en PACA et par 1,5 en Nord Pas de Calais. Les observations sont donc hétérogènes et on ne peut pas dire que sur longue période la hausse vive des prix des appartements neufs en Île-de-France s'accompagne d'un resserrement du marché.

Toutefois les prix les plus élevés de l'Île-de-France et leur évolution plus rapide correspondent indéniablement à un marché étroit, en quelque sorte élitiste. En 2006 ont été vendus seulement 17 400 appartements neufs en Île-de-France à peine plus qu'en Rhône Alpes (16 100) et en PACA (13 300). Le Nord Pas de Calais étant à classer à part (marché très restreint de l'appartement neuf). Les prix élevés de l'Île-de-France sont la cause ou la conséquence de ce caractère spécifique et restrictif du marché de l'appartement neuf.

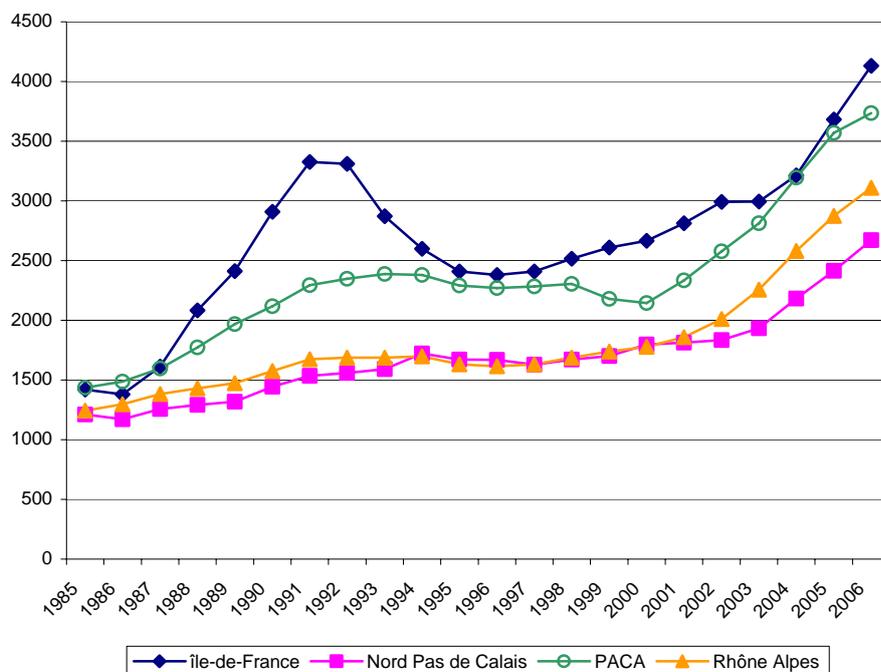
Les prix sont à rapprocher des revenus. L'Île-de-France peut supporter des appartements neufs plus chers qu'ailleurs parce que les revenus y sont plus élevés.

Les revenus évoluent de manière assez inerte (+ 2,2 % à + 2,6 % par an) dans le maintien d'une hiérarchie très nette, RIF > Rhône Alpes > PACA > Nord Pas de Calais.

Prix des appartements neufs en € par m²

	1986	2006	Evol. 20 ans	Evol. par an
Île-de-France	1 380	4 130	2,993	1,056
Rhône Alpes	1 298	3 110	2,396	1,045
PACA	1 487	3 736	2,512	1,047
Nord Pas de Calais	1 171	2 670	2,280	1,042

ECLN Prix €/m² appartements neufs



Revenu par foyer fiscal, source DGI (€ par an)

	1986	2006	Evolution	Evol. par an
Île-de-France	13 778	22 255	1,615	1,025
Rhône Alpes	10 600	17 735	1,673	1,026
PACA	10 572	16 640	1,574	1,023
Nord Pas de Calais	9 505	14 738	1,550	1,022

1986-2006	1) Evol. Prix des appartements	2) Evolution revenus	1)/2)
Île-de-France	2,993	1,615	1,853
Rhône Alpes	2,396	1,673	1,432
PACA	2,512	1,574	1,596
Nord Pas de Calais	2,280	1,550	1,471

Il apparaît utile de rapprocher l'évolution sur vingt ans des prix des appartements neufs⁴ et celle des revenus fiscaux.

Le prix d'un appartement neuf, à pouvoir d'achat donné, a crû davantage en Île-de-France que dans les autres régions, ce qui confirme le caractère élitiste et donc étroit du marché francilien.

⁴ L'ECLN ne fournit pas le prix par appartement mais seulement par m² ce qui interdit d'évaluer les prix en nombre d'années de revenu.

Conclusion

La construction par habitant est basse en Île-de-France par comparaison avec les trois plus grandes régions urbaines françaises, Rhône Alpes, Provence Alpes Côte d'Azur, Nord Pas de Calais.

De plus, sur la période 1996-2006 la construction a nettement augmenté dans les régions de province alors qu'elle a reculé en Île-de-France.

Quelles circonstances sont associées à cette situation et à cette évolution ?

On remarque, d'abord, que le cadre régional n'est peut être pas le plus adéquat. L'unité urbaine de Paris représente 87 % de la région contre 20 à 25 % pour les unités urbaines les plus importantes en province.

Si on considère l'agglomération principale de chaque région, le contraste est déjà moins vif. Il faut donc considérer les agglomérations plutôt que les régions.

Il reste que la construction est moins vigoureuse dans l'agglomération parisienne que dans les grandes agglomérations de province, ce qui confirme l'existence d'un problème « parisien ».

Une circonstance est à évoquer en ce qui concerne l'évolution de la construction sur dix ans (1996-2006). Nationalement est notée une hausse vigoureuse, mais cette hausse est très forte dans les communes rurales, forte dans les petites villes, faible dans les grandes villes de province et négative dans l'agglomération de Paris. Il y a donc une certaine logique statistique à la stagnation ou au déclin parisien, ce qui recoupe, certainement, des problèmes de quantités et de prix de la ressource en terrains à bâtir.

Le cas de l'agglomération parisienne n'est, à cet égard, pas tellement spécifique. De 1996 à 2006 la construction a augmenté de 4,7 % par an à l'échelon national mais de 1,3 % seulement dans les grandes villes (plus de 100 000 habitants)⁵. De plus en plus de logements neufs trouvent place en milieu rural et dans les villes

petites ou moyennes. On note, toutefois, la faible réceptivité des communes rurales en Île-de-France.

Part de la construction 2006 dans les communes rurales

Île-de-France	8 %
Rhône Alpes	32 %
Nord Pas de Calais	20 %
PACA	18 %

Ceci peut tenir à une attitude des municipalités mais recoupe certainement d'autres raisons.

Les trois régions de province étudiées sont très diverses et comptent une ou plusieurs grandes villes, des villes moyennes, des petites villes et un milieu rural. Elles laissent une idée de dispersion urbaine qu'on ne retrouve plus en Île-de-France où l'unité urbaine de Paris représente plus des quatre cinquièmes de la région. Il est probable (mais on n'a pu l'établir) que la matrice des trajets domicile-travail joue un rôle important : en Île-de-France habiter à la périphérie de l'agglomération ou plus loin dans la région équivaldrait à des trajets insupportables au regard d'une certaine concentration de l'emploi. Par différence, l'emploi est probablement plus dispersé dans les régions de province et se ramifie dans les villes moyennes et petites ce qui autorise une certaine dispersion de l'habitat.

Il est également probable que les maires sont peu constructeurs en Île-de-France et exercent une préférence en faveur de l'immobilier d'entreprise, opportunité moins probable en province.

Toujours est-il que la construction en dehors de l'agglomération parisienne est très basse en Île-de-France alors qu'elle est très élevée en province en dehors de l'agglomération principale (SITADEL 2006).

Construction 2006

	Dans UU principale	Hors UU principale	Total
Île-de-France	80,3	19,7	100,0
Rhône Alpes	16,6	83,4	100,0
PACA	23,5	76,5	100,0
Nord Pas de Calais	19,5	80,5	100,0

Outre le rôle des villes petites et moyennes en province, il faut citer le cas spécifique des communes rurales pour l'accueil de la construction.

Les régions de province font une large place à la construction périurbaine.

Dans l'unité urbaine de Lyon le « front » de la construction neuve se situe à environ 20 km du centre ville.

La périurbanisation est soutenue, en province, par l'habitat individuel mais également, dans le cas de Rhône Alpes par l'habitat collectif qui augmente considérablement dans les petites villes et les communes rurales.

Par comparaison la région d'Île-de-France semble subir un certain blocage ; le périmètre de l'unité urbaine de Paris est peu accueillant et le reste de la région également. On note, même, que la construction de maisons individuelles est plus élevée dans l'agglomération qu'hors agglomération.

La crise de la construction en Île-de-France est, à cet égard, en partie une crise de la construction de maisons individuelles (au coup par coup ou en programmes).

Part des maisons dans la construction 2006

Île-de-France	27 %
Rhône Alpes	44 %
Nord Pas de Calais	64 %
PACA	42 %

⁵ Les unités urbaines de plus de 100 000 habitants accueillent 43 % de la construction 1996 mais 31 % de la construction 2006.

Qu'en est-il de la construction d'appartements ?

Partout la création de HLM est basse, en termes de proportion et d'évolution ; l'Île-de-France affiche plutôt de bons résultats par référence aux régions de province, mais comptant peu sur l'habitat individuel et sur la construction sociale, l'Île-de-France devrait afficher des performances importantes en terme de livraisons par les promoteurs immobiliers. Effectivement, le rôle des ventes de logements neufs est important dans la région capitale.

Le rapprochement des deux grandeurs ci-contre est quelque peu arbitraire mais il témoigne de l'importance de la destination « vente » dans la construction d'Île-de-France. Or, malheureusement, la construction par les personnes morales privées a tendance à stagner en Île-de-France alors qu'elle a « explosé » en Rhône Alpes (6 900 logements en 1996, 22 300 en 2006). Donc, la faiblesse de l'habitat individuel francilien et la modestie de la construction sociale ne sont pas compensées par une importante construction privée présente sur le marché ; les appartements neufs en promotion immobilière sont peu nombreux et nettement chers. Par référence à la province la promotion immobilière francilienne présente un aspect restrictif, voire élitiste.

	1) SITADEL construction 2006	2) ECLN ventes 2006	1)/(2)
Île-de-France	36 799	20 146	54,7 %
Rhône Alpes	46 744	17 627	37,7 %
PACA	30 481	14 877	48,8 %
Nord Pas de Calais	17 703	3 782	21,4 %

On note (base ECLN) en 2006 en Île-de-France 1,8 ventes pour 1 000 habitants contre environ 3 pour 1 000 habitants en Rhône Alpes et en PACA⁶ alors même qu'en province il s'y ajoute l'impact important de la construction individuelle au coup par coup.

En Île-de-France, on l'a vu, les agglomérations secondaires et les communes rurales accueillent de façon restrictive la construction neuve cependant que celle-ci peine à trouver place dans l'agglomération de Paris. Dans celle-ci, les espaces centraux (de type Hauts-de-Seine) sont saturés ou trop chers en terme de prix du sol cependant qu'en périphérie, les terrains disponibles sont probablement éloignés des lieux d'emploi et de services divers. Il s'agit là d'une hypothèse qui demanderait à être approfondie.

⁶ Le Nord Pas de Calais doit être considéré à part. La promotion immobilière y a toujours joué un rôle modeste.