

2001-2011 : un logement nouveau sur quatre a été créé dans le bâti existant



Photo: Amélie Darley/IAU îdF

Une étude partenariale

L'étude résumée dans cet article a été menée sous l'égide de l'IAU îdF, pour le compte du conseil régional d'Île-de-France, avec la collaboration de l'Adil 94 (Mélanie Richard) et d'étudiants de Master 2 de l'Institut d'urbanisme de Paris (Victor Faugeron, Ismérie Mottin, Delphine Smith, Caroline Studer, Franck Travers et Noémie Wagner), sous la direction de Jean-Claude Driant et Camille Devaux. Elle résulte d'un partenariat regroupant l'IAU îdF, le Centre d'études techniques de l'Équipement (Cete) Nord-Picardie et l'Adil 94.

Entre 2001 et 2011, 142 000 logements ont été produits spontanément au sein du bâti existant, soit l'équivalent de 3,5 ans de construction sur 10 ans. Quelle part ces logements prennent-ils dans la croissance de l'offre au sein des départements franciliens ? Quels sont les logements produits ?

La pénurie de l'offre et l'insuffisance récurrente de la construction en Île-de-France ont conduit à un recul de l'accessibilité des logements. En dix ans, le parc francilien a progressé deux fois moins vite que celui de l'ensemble de l'hexagone. Le nombre de ménages y a augmenté plus faiblement qu'ailleurs, malgré un poids démographique stable (autour de 17%) et une population qui progresse au même rythme que la population nationale⁽¹⁾.

La taille des ménages franciliens est aujourd'hui plus élevée que la moyenne nationale. La population francilienne semble augmenter plus vite que l'offre de logements qui l'accueille... Dans ce contexte, la restructuration du parc existant a contribué de manière non négligeable à répondre aux besoins des ménages : près de 142 000 logements sont apparus au sein du bâti ces dix dernières années. Restructurations ou divisions de logements, appropriation d'an-

nexes, changements d'usage de locaux commerciaux, industriels ou tertiaires ont représenté plus de 26 % des logements créés entre 2001 et 2011 et contribué à la satisfaction des besoins à hauteur de plus de 3,5 ans de construction sur 10 ans. Ils viennent compenser près des deux tiers des 226 000 logements disparus (démolitions, fusions, transformations...).

Part de la restructuration dans la croissance de l'offre francilienne ?

À l'heure où la construction est loin de suffire aux besoins, que nous apprend cette restructuration du parc ? Quels sont les territoires et les segments de parc concernés ? Donnent-ils à voir des « maillons tendus » de la

chaîne du logement et les manques de la construction ?

Plus de nouveaux logements restructurés que de logements neufs à Paris

Paris se distingue par le poids dominant de la restructuration dans la croissance de son parc. La capitale produit deux fois plus de logements restructurés que n'importe quel autre département francilien. Le parc parisien est soumis à de forts tiraillements internes pour satisfaire les besoins de la population ainsi que la demande des nouveaux arrivants et des investisseurs, ceci malgré la faiblesse durable de la construction.

(1) DE BIASI Kevin, LOUCHART Philippe, « De 680 000 à 1,1 million de ménages franciliens en plus à l'horizon 2030 », *Note rapide*, n° 598, IAU îdF, juillet 2012.

Avec 30 100 logements neufs apparus entre 2001 et 2011, la construction n'a apporté qu'environ 3000 logements en moyenne par an dans la capitale et la restructuration est désormais majoritaire dans la croissance du parc. Avec un apport de 39 000 logements, elle représente plus de 56 % du nombre de logements supplémentaires dans la capitale entre 2001 et 2011 (27 % du nombre de logements restructurés dans la région ces années-

là). Malgré cela, le nombre de logements parisiens n'a pas progressé, car avec 64 000 disparitions et changement d'usage, les nouveaux logements ne font que compenser l'érosion importante du parc. Sans la restructuration, ce chiffre aurait ainsi diminué de 2,4 % en une décennie.

Une restructuration soutenue mais inégale en petite couronne

En petite couronne, la restructuration a apporté 22 % des nou-

veaux logements, compensant la moitié des disparitions (86 000) de la même période. Son poids relatif y est minoré car la construction est sensiblement plus dynamique que dans la capitale : avec 160 000 logements livrés en dix ans, le parc a augmenté de 6,1 %. L'impact de la restructuration est cependant inégal au sein des départements du centre de l'agglomération.

La Seine-Saint-Denis allie l'un des plus forts taux de restructuration sur la croissance de son parc, couplé à une construction dynamique (16 500 logements restructurés pour 52 500 logements construits). Le parc de ce département est soumis à des processus contradictoires. D'un côté, une importante et nécessaire dynamique de renouvellement immobilier (- 30 000 logements en dix ans, le plus fort taux de disparition d'Île-de-France) générée par un grand nombre d'opérations de requalification et d'éradication du parc ancien dégradé. De l'autre, une exploitation intensive du bâti existant. Ceci conduit à de nombreuses créations spontanées, avec des inquiétudes dans certains sites sur la qualité des logements créés, dans un territoire où sévissent particulièrement les « marchands de sommeil » (division pavillonnaire, exploitations d'annexes non destinées à l'habitat...).

À l'inverse, c'est dans les Hauts-de-Seine que l'impact de la restructuration sur la croissance de l'offre est la plus faible. Avec 14 400 logements restructurés pour 59 600 logements construits, la restructuration ne représente en effet que 19,5 % des nouveaux logements créés entre 2001 et 2011. Ce taux s'explique par le dynamisme de la construction, mais il faut aussi noter que ce territoire enregistre le ratio créations-disparitions le plus déficitaire. Les logements issus du bâti existant ne compensent que 41 % des disparitions (près de 35 000 logements). C'est le niveau le plus faible de reconstitution de l'offre des départements franciliens. Il peut s'expliquer par une forte cul-

ture locale de la rénovation urbaine (mise en œuvre de zones d'aménagement concerté, rénovation de l'habitat insalubre par des procédures d'aménagement...), associée à une forte demande économique de locaux tertiaires et industriels qui accaparent une partie des possibilités de transformation du bâti existant au détriment du logement.

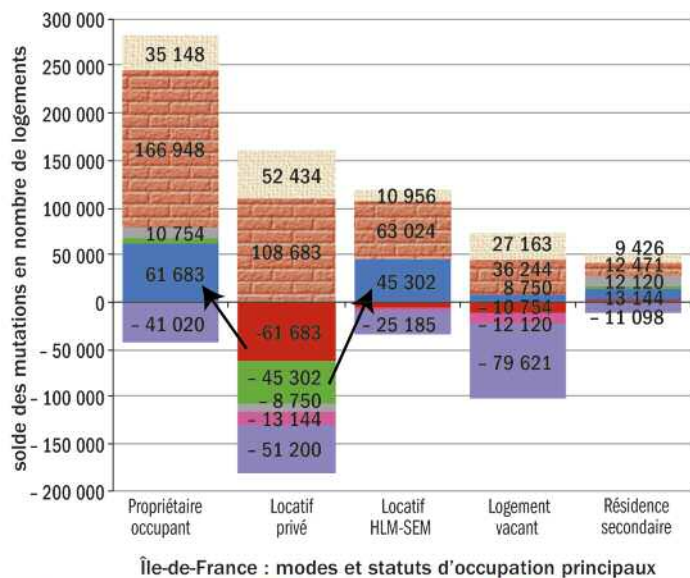
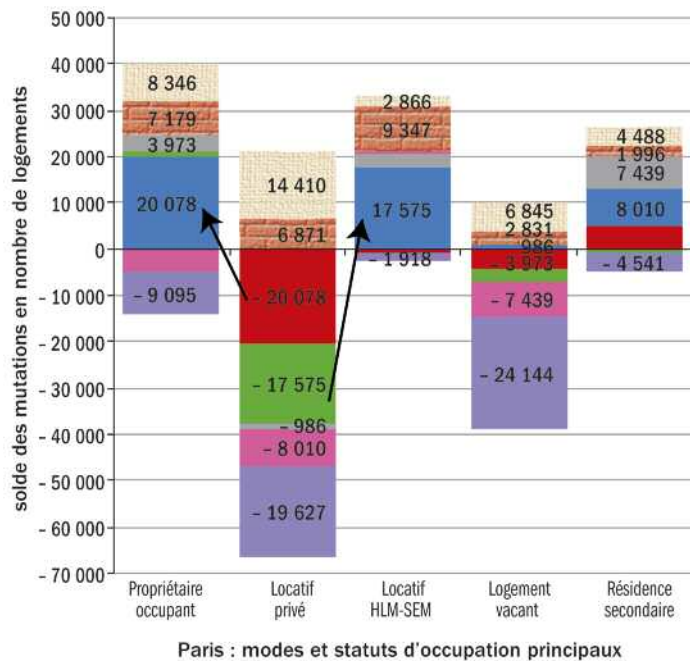
Dans le Val-de-Marne, les fluctuations sont moins marquées, mais la progression du parc y est notable. En effet, on y observe une construction plutôt dynamique (+ 47 500 logements), une restructuration dans la moyenne de la petite couronne (+ 13 000 logements) et un taux de disparition plutôt bas. De ce fait, avec une progression de + 6,8 %, c'est le département de petite couronne qui a progressé le plus entre 2001 et 2011. Ces chiffres masquent cependant de grandes disparités de processus au sein du département, comme en témoigne le travail de terrain mené sur quelques communes du département⁽²⁾.

Une situation toute aussi contrastée en grande couronne

L'impact de la restructuration n'est pas moins important en grande couronne que dans les tissus denses du centre de l'agglomération. Son poids varie, selon les départements, de 19 % à 24 % des nouveaux logements, à un niveau et un écart comparables à ceux de petite couronne. Près de 60 000 nouveaux logements étaient issus de restructuration entre 2001 et 2011 en grande couronne pour 208 000 logements construits. Bâtiements agricoles transformés en logements, transformation de friches et densification spontanée de certains tissus produisent une réelle offre complémentaire à la construction qui reste insuffisante dans nombre de territoires.

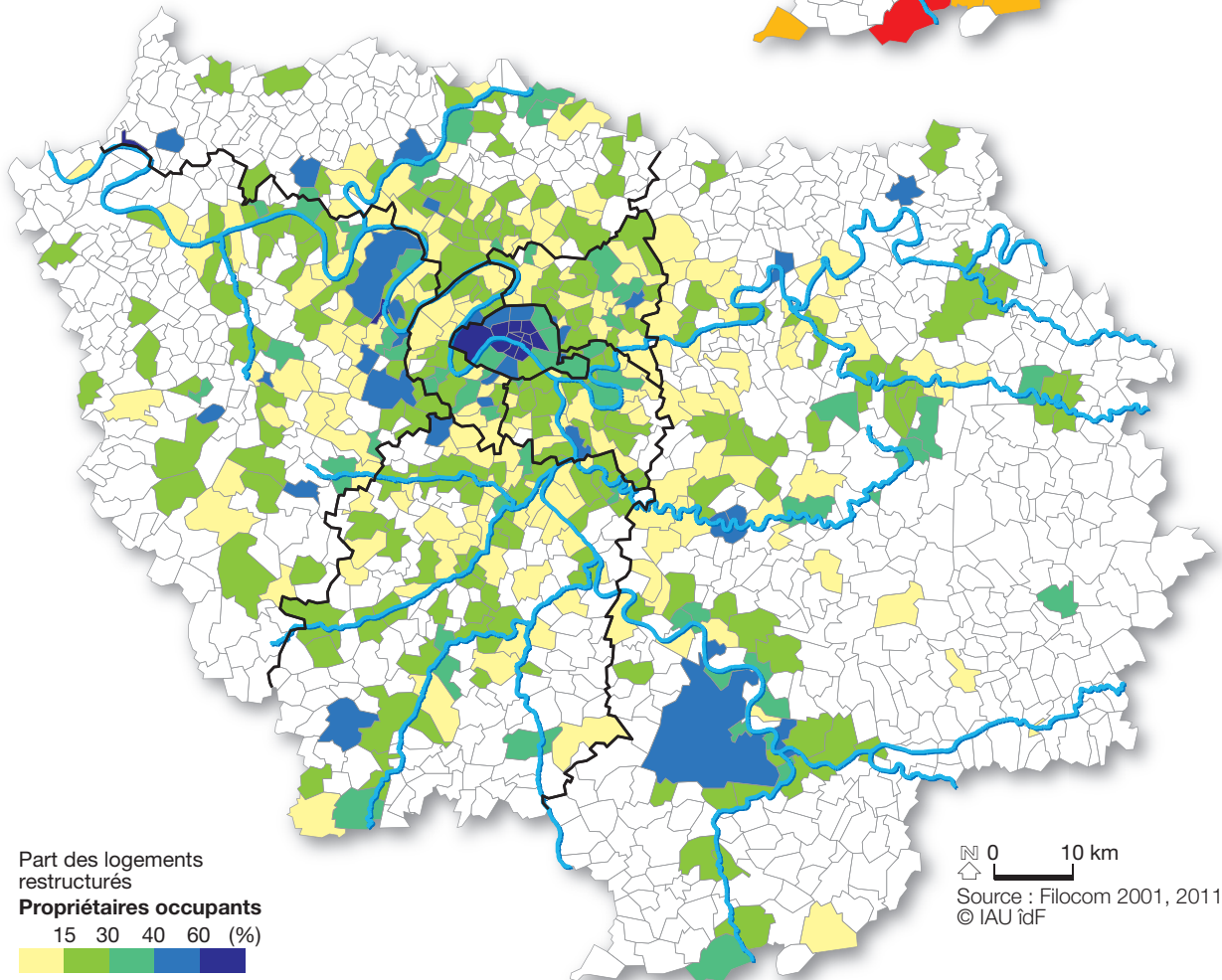
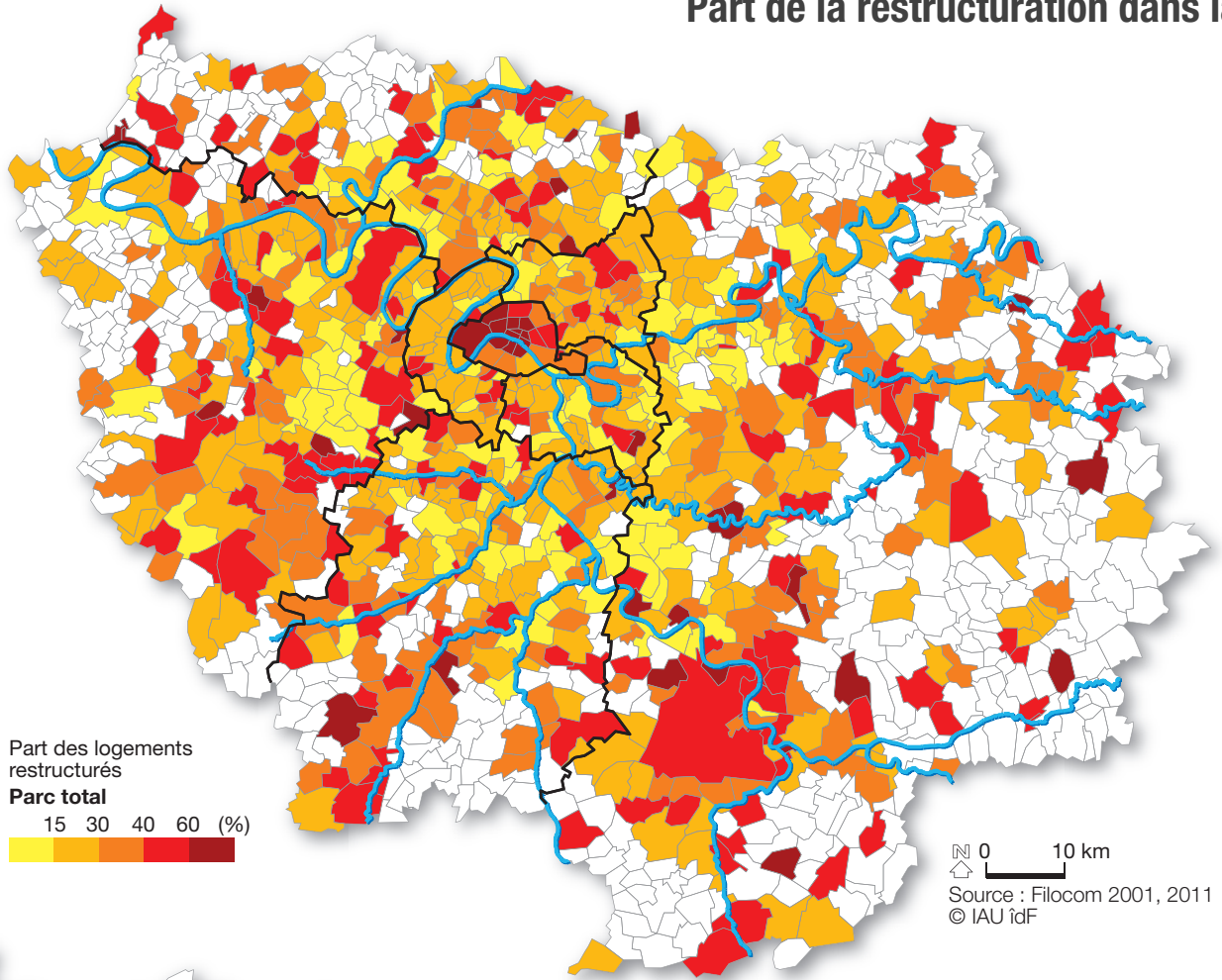
Les départements de l'Essonne et des Yvelines sont assez semblables dans leurs évolutions, avec

Les mutations entre les principaux modes et statuts d'occupation entre 2001 et 2011

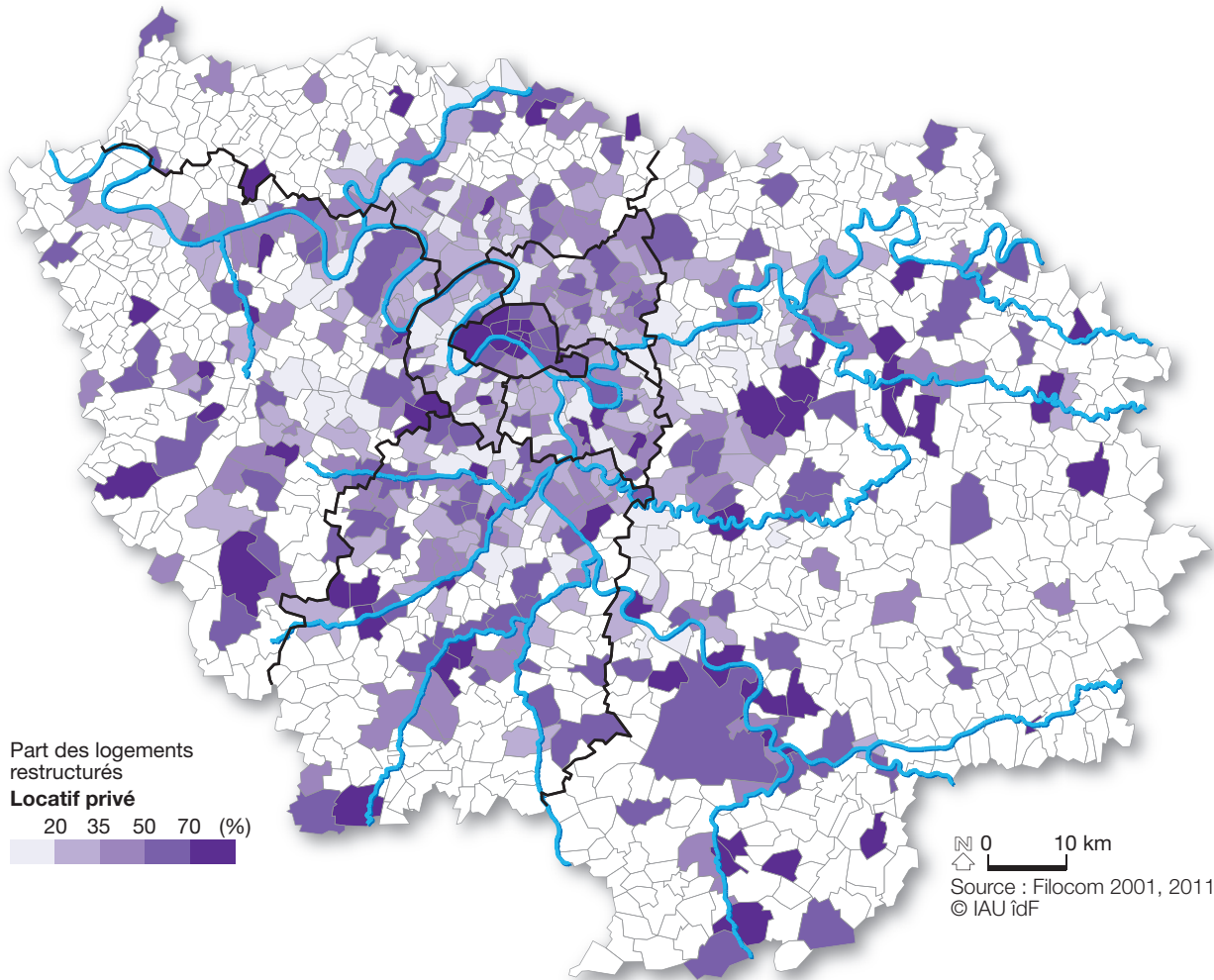


(2) RICHARD Mélanie, DRIANT Jean-Claude, « Nouveaux logements issus de la restructuration du parc immobilier : étude dans le Val-de-Marne », Note rapide, n° 612, IAU îdF, janvier 2013.

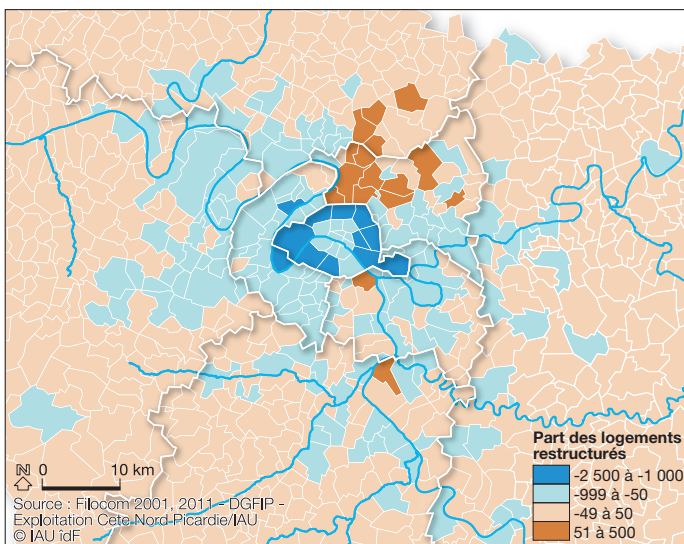
Part de la restructuration dans la cr



Naissance du parc entre 2001 et 2011

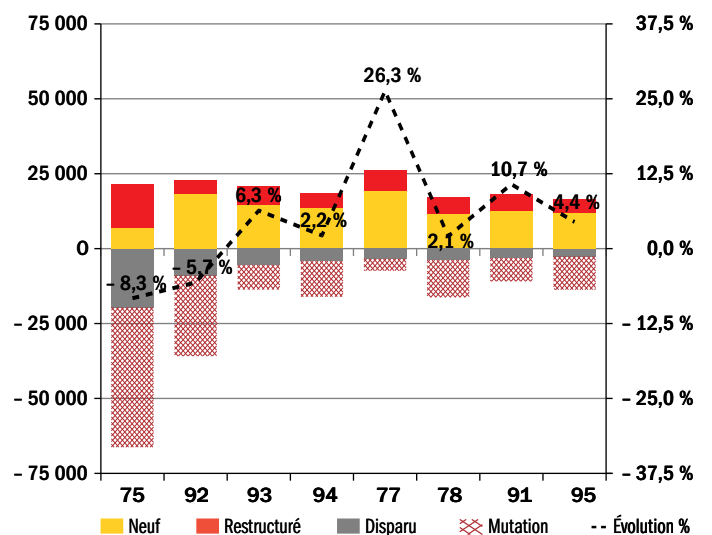


Le solde des mutations internes au parc de logement entre locatif privé et la propriété occupante entre 2001 et 2011 (Filocom d'après DGfip)



Nota : Valeurs négative : le parc locatif privé perd des logements au profit du parc occupé en propriété
Valeurs positives : le parc locatif privé gagne des logements au détriment du parc occupé en propriété

Évolution du parc locatif privé



14 000 et 15 000 logements restructurés en dix ans pour 49 000 et 48 000 constructions neuves. Comme les Yvelines comptent environ 90 000 logements de plus en 2001, et des disparitions supérieures, l'impact de ces nouveaux logements sur le parc yvelinois est moindre (+7,1 %) par rapport à l'Essonne (+9,3 %).

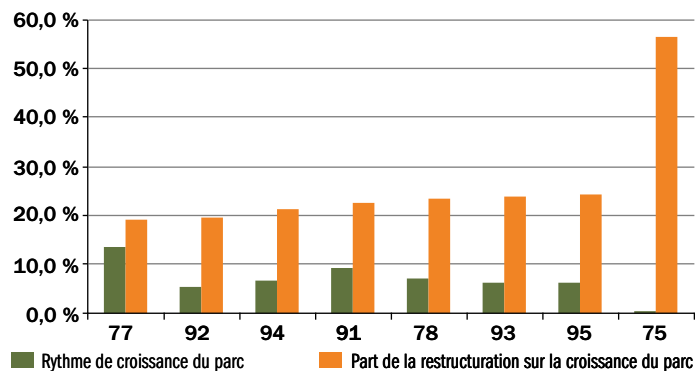
Le Val-d'Oise et la Seine-et-Marne se distinguent des deux autres départements de grande couronne par des évolutions très différenciées.

D'un côté, le Val-d'Oise enregistre le plus bas volume de construction neuve (41 500 logements), le plus faible nombre de logements restructurés (13 000 logements), mais également la plus faible disparition de toute l'Île-de-France : 15 000 logements, c'est-à-dire -3 %, un point de

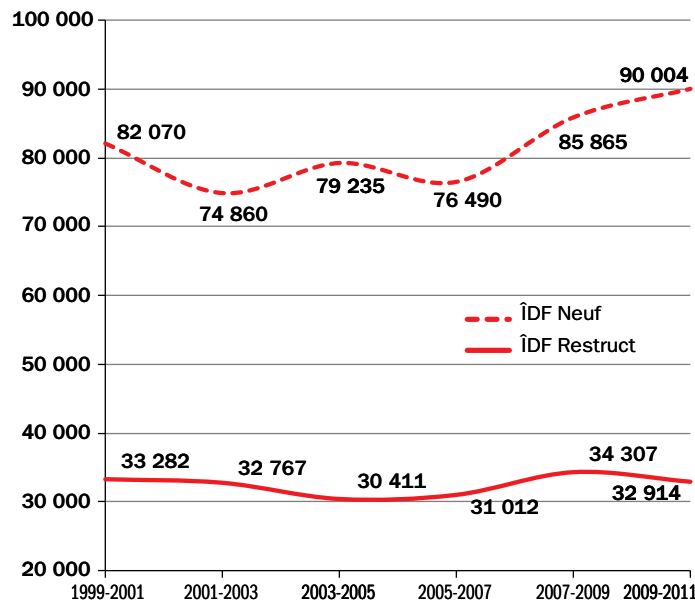
moins qu'en France métropolitaine. Ainsi, malgré ces faibles volumes, liés à un stock moins important en structure et plus récent, le parc du Val-d'Oise n'est pas inerte. La restructuration, qui fournit près du quart des nouveaux logements, couvre la quasi-totalité des disparitions. Cette compensation presque parfaite des disparitions ne s'observe que dans ce département francilien. Le Val-d'Oise peut ainsi croître de presque 9 % en dix ans grâce à sa seule construction neuve.

De l'autre, la Seine-et-Marne affiche le niveau le plus élevé de construction neuve (72 000 logements, soit un tiers de la production de grande couronne et 18 % de l'ensemble de la région), le plus grand nombre de logements restructurés de la couronne parisienne (17 000) et une progres-

Rythme de croissance du parc et impact de la restructuration dans les départements franciliens



La restructuration et la construction neuve en Île de France



Source Filocom d'après DGfip

L'impact des mutations internes sur le parc locatif privé francilien

Malgré l'apport de 160 000 nouveaux logements en dix ans, le parc locatif privé francilien diminue de 1 %. Cette diminution n'est pas seulement due aux disparitions qui sont plus ou moins compensées par la restructuration. Alors, pourquoi cette baisse ?

Parmi les facteurs d'évolution du parc de logements, si la construction neuve reste la plus visible, le patrimoine existant subit également des mutations qui touchent plus ou moins lourdement le volume de logements disponibles pour les ménages. L'utilisation de la matrice des flux du fichier Filocom nous montre, sur la période 2001 à 2011, que malgré des flux de restructuration et de construction qui alimentent de manière privilégiée le parc locatif privé, celui-ci continue de s'éroder, tout particulièrement à Paris (-8,3 %) et dans les Hauts-de-Seine (-5,7 %). La principale raison en est que le parc locatif privé fournit aux autres segments une partie non négligeable de son stock, au premier rang desquels figure la propriété occupante, puis le parc HLM*. Les échanges entrants et sortants entre ces deux premiers segments sont toujours importants en volume et toujours au bénéfice des propriétaires occupants.

Ainsi, à Paris, ces mutations ont fourni aux propriétaires occupants 20 000 logements nets, c'est-à-dire plus que la construction et la restructuration réunies (15 500 logements). L'Ouest parisien valorisé est d'ailleurs très marqué par cette tendance, avec 12 % du parc locatif privé 2001 des Hauts-de-Seine et des Yvelines ayant muté en 2011, dont 7 % et 8 % au profit de la seule propriété occupante. *A contrario*, le locatif privé attire plus de logements qu'il n'en cède aux propriétaires occupants du nord-est de la capitale, dans le secteur à cheval entre la Seine-Saint-Denis et le Val-d'Oise. Ce processus peut refléter la paupérisation de certains territoires et la concentration de formes d'habitat dégradé moins attractives pour les accédants que pour les bailleurs, mais peut aussi être le signe d'un processus de diversification de l'offre de certaines communes pavillonnaires.

*Les rachats de patrimoine entre bailleurs de différente nature ou les changements de statuts, en raison du changement de codification du type de propriétaire, font parfois gonfler artificiellement les mutations entre locatif HLM et locatif privé sans que le patrimoine ne change réellement d'usage. Il faut donc utiliser les données Filocom sur mutations entre ces deux segments avec beaucoup de précaution.

sion nette de son parc de logements (de +13,4 % entre 2001 et 2011). Pourtant, la restructuration participe moins à la croissance du parc de Seine-et-Marne, car avec seulement 19 % des nouveaux logements issus de restructuration, ce phénomène ne couvre pas les 20 500 disparitions observées sur la même période.

Il est intéressant de souligner que l'impact de la restructuration au sein des territoires échappe aux seules logiques centre-périphérie ou au différentiel sociogéographique est-ouest qui structurent le territoire francilien. Les écarts constatés n'opposent en effet ni les départements de petite et de grande couronne, ni les départements aux marchés immobiliers plus ou moins valorisés. Ils ne peu-

vent non plus être lus comme un simple négatif de la construction, certains des départements les plus concernés par la restructuration étant aussi dynamiques en termes de construction. Pour comprendre l'impact de la restructuration il faut donc regarder précisément les segments qui la sollicitent le plus.

À quoi servent les logements issus de restructurations ?

Si l'offre neuve a généralement tendance à se répartir proportionnellement au poids de chacun des segments du parc pré-existant, la restructuration suit une logique propre qui s'en écarte davantage.

La propriété occupante utilise assez peu la restructuration pour se développer : alors qu'elle repré-

sente 42 % du parc de 2011 en Île-de-France, elle ne concerne que 25 % des logements restructurés, l'essentiel des nouveaux logements dédiés à ce segment relevant de la construction.

C'est le locatif privé le mieux servi, avec près de 37 % des logements restructurés entre 2001 et 2011 destinés à la location, mais aussi 27 % des logements neufs, alors que ce segment ne pèse que 23 % du parc total. La restructuration a ainsi représenté le tiers de l'accroissement de l'offre locative privée, soit 52 500 logements pour 108 500 logements neufs. Cela témoigne de processus complémentaires alliant adaptation et amélioration continue de l'offre locative (restructuration de logements obsolètes, fusion, division), exploitation intensive du bâti existant et promotion immobilière dans certains territoires attractifs pour l'investissement.

Un frein à l'érosion de l'offre locative privée du cœur de l'agglomération

En Île-de-France comme sur le reste du territoire métropolitain, la spécificité du parc locatif privé est que la restructuration fait plus que compenser les disparitions de la période, mais à l'échelle des départements les situations sont contrastées.

Dans le cœur valorisé de l'agglomération, bien que majoritairement locatif, la restructuration ne compense pas la disparition des surfaces locatives privées et le développement de l'accès... À Paris, malgré 37 % des logements restructurés consacrés à ce statut, représentant 70 % des nouveaux logements locatifs privés, ce segment a perdu 8,3 % de son volume entre 2001 et 2011. La restructuration ne fait ici que limiter l'érosion de cette offre stratégique pour l'accueil de la mobilité dans la capitale, sans en compenser le recul : 14 400 logements créés au sein du bâti existant pour 19 600 disparus. C'est aussi le cas dans les Hauts-de-Seine, où la restructuration ne compense que la moitié des

disparitions : 4 650 logements restructurés pour 8 950 disparus.

Développement net de l'offre locative privée partout ailleurs

Dans le reste de la petite couronne, au tissu plus mixte et moins valorisé en moyenne, la restructuration contribue à produire plus de logements qu'il n'en disparaît, tout comme en grande couronne.

C'est en Seine-et-Marne que la restructuration en faveur du locatif privé s'avère la plus dynamique, avec près de deux logements apparus pour un disparu, captant 39 % des restructurés et 27 % des logements construits. Ce développement important d'un parc locatif « spontané » venant en complément d'une construction neuve locative la plus importante de la région (+ 19 500 logements) témoigne sans doute d'une adaptation nécessaire à la demande des ménages, notamment en proximité de la zone économique de Marne-la-Vallée. En effet, dans un tissu dominé par le pavillonnaire occupé en propriété, l'offre locative privée reste encore limitée malgré le bond spectaculaire de + 26,3 % observé entre 2001 et 2011, faisant passer ce segment de 14,4 % en 2001 à 16 % en 2011, soit le taux le plus faible d'Île-de-France avec l'Essonne (15,7 %).

Tissus denses : croissance du parc social

Le locatif social est lui aussi alimenté par la restructuration du bâti existant, mais cela reste nettement minoritaire face à la construction. Selon le fichier Filocom⁽³⁾, le parc social francilien occupé a crû de 74 000 nouveaux logements entre 2001 et 2011, au sein duquel la restructuration a représenté 15 % (11 000 logements pour 63 000 logements sociaux construits). Comme l'a montré l'étude de terrain menée dans le Val-de-Marne, le parc HLM restructuré se distingue du parc privé par le fait qu'il est souvent issu de grandes opérations de transformation de foyers d'hébergement ou de locaux tertiaires

en logements locatifs sociaux. La restructuration destinée au parc social est plus développée dans la région qu'ailleurs en France et peut être importante dans certains territoires où les opportunités de construction sont rares. Ainsi, à Paris, près de 24 % des nouveaux logements loués par des bailleurs sociaux (hors mutations ou acquisition-amélioration) étaient issus de restructurations, contre 11 % à l'échelle nationale. Paris concentre 3 000 des 11 000 logements restructurés destinés au locatif social dans la région, assurant une participation marquée à la croissance de ce parc dans la capitale.

L'observation des mutations du parc : un enjeu de connaissance

Dans le contexte francilien, où la construction ne répond pas aux besoins de desserrement des ménages et de croissance de la population, la réutilisation du bâti a constitué un mode d'adaptation de l'offre non négligeable. Cette restructuration du parc, échappant pour une grande part à une programmation publique et coordonnée, peut être une réponse souple aux évolutions des besoins des ménages (en termes de volumes et de localisation) autant qu'un risque pour la qualité des habitations produites quand il s'agit de division pavillonnaire, de logements à fort rendement locatifs improvisés dans des bâtis inadaptés... Les mutations internes sont quant à elles le reflet des multiples tensions qui tiraillent constamment le parc de logements. Elles peuvent dans certains cas accompagner le développement d'un segment ou au contraire provoquer son érosion comme pour le parc locatif privé. Aujourd'hui, mieux connaître et affiner les outils d'observation de ces processus constitue bien un enjeu.

Anne-Claire Davy (IAU idF)

Peggy Mertiny (Cete Nord-Picardie) ■

(3) Fichier issu des données transmises par la direction générale des Finances publiques pour les besoins du ministère du Logement et de l'Égalité des territoires.

Pour en savoir plus

- BERGER Martine, « Pavillonnaires franciliens : d'une forme urbaine à des territoires quotidiens ? », *Strates*, n° 14, 2008.
- CAUE 67, *Restructurer sa maison*, Strasbourg, Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement du Bas-Rhin, novembre 2009.
- CETE NORD-PICARDIE, AGENCE DE DÉVELOPPEMENT ET D'URBANISME LILLE MÉTROPOLITAIN, *La division de logements au sein de la métropole lilloise – État des lieux territorialisé*, mars 2011.
- DALIDO Carole, *L'habitat pavillonnaire : le rêve facteur de l'expérience ?*, mémoire de Master 1, IUP, 2012.
- DEGIOANNI Jacques-Franck, GUISLAIN Margot, « Le bureau se (re)convertit au logement », *Le Moniteur*, n° 5689, 7 décembre 2012.
- FAUGERON Victor, MOTTIN Isménie, SMITH Delphine, STUDER Caroline, TRAVERS Franck, WAGNER Noémie, sous la direction de DRIANT Jean-Claude et DEVAUX Camille, *Les nouveaux logements issus de la restructuration : le cas du Val-de-Marne*, Atelier IUP-Habitat, IUP, 2012.
- MOUTARDE Nathalie, « Une deuxième vie pour l'entrepôt parisien Macdonald », *Le Moniteur des travaux publics et du bâtiment*, n° 5556, 27 mai 2010.
- TARTARIN Marion, « Fusions ou agrandissements des logements : les métamorphoses du parc privé », *Les Cahiers de l'aurif - Supplément Habitat*, n° 34, mars 2003.

Directeur de la publication

François Dugeny

Directeur de la communication

Frédéric Theulé

Rédactrice en chef

Marie-Anne Portier

Maquette

Annick Herpin

Cartographie

Jean-Eudes Tilloy

Diffusion par abonnement

80 € par an (= 40 numéros) - 3 € le numéro

Service diffusion-vente

Tél. : 01 77 49 79 38

www.iau-idf.fr

Librairie d'Île-de-France

15, rue Falguière 75015 Paris

Tél. : 01 77 49 77 40

ISSN 1967 - 2144