

Nouveaux logements issus de la restructuration du parc immobilier : étude dans le Val-de-Marne



Les nouveaux logements issus de la restructuration du parc immobilier proviennent essentiellement de deux opérations : la division de grands logements et la reconversion de locaux initialement destinés à un autre usage. Analyse des dynamiques à l'œuvre dans le Val-de-Marne.

La réflexion sur les politiques du logement et la recherche de solutions pour répondre aux besoins en Île-de-France s'appuient principalement sur des objectifs d'accroissement de la construction neuve. En raison d'un important déficit quantitatif, le projet de schéma directeur de la région Île-de-France (Sdrif) et la loi sur le Grand Paris prévoient un effort particulier pour atteindre la production de 70 000 nouveaux logements par an dans la

région, alors que la construction de ces dernières années a rarement dépassé le seuil de 40 000 unités. Parallèlement à la mise en œuvre de politiques ambitieuses et dont les résultats se feront sentir à moyen et long termes, le parc de logements évolue, principalement de façon spontanée, hors de toute intervention des pouvoirs publics et hors de portée des moyens d'observation. Parmi ces évolutions, une étude exploratoire menée par l'IAU îdF pour

le compte du conseil régional d'Île-de-France et en collaboration avec l'Adil 94 (voir encadré ci-contre), pointe l'apparition d'une offre de logements issue de la restructuration du parc immobilier existant dans le département du Val-de-Marne entre 2001 et 2009. La restructuration telle qu'analysée ici peut prendre des formes très diverses, mais deux modalités dominent : la division de grands logements et de maisons individuelles et la transformation en logements de locaux qui n'étaient jusque-là pas considérés comme tels. L'analyse de ces dynamiques internes au parc a été menée à l'aide de la base de données Filocom (fichier des logements par commune). Celui-ci permet, grâce au suivi dans le temps des

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.

identifiants des logements, de repérer et quantifier les entrées et sorties du parc, puis de décrire les logements ainsi que leur occupation (cf. encadré, ci-après).

Plus de 10 000 logements en huit ans

Entre 2001 et 2009, 10 365 logements sont apparus par restructuration ou changement d'usage dans le Val-de-Marne, ce qui représente 21,7 % de l'ensemble des nouveaux logements dans le département (contre 27 % pour l'ensemble de la région). Dans le même temps, 17 303 logements avaient disparu (démolitions, fusions, changements d'usage...). Le solde de ces mouvements est donc négatif ; la restructuration ne contribue pas à l'accroissement quantitatif du parc, mais il en modifie la structure et les fonctions sociales. Ce sont ces

évolutions que cette étude cherche à mesurer.

Dans quelle mesure la restructuration peut-elle être un complément à la construction neuve pour modifier l'offre de logements ? Quels sont les risques que soulève cette pratique en matière de qualité du parc de logements ? Quelle forme d'intervention publique sur le parc privé peut participer à encadrer cette pratique ?

Des dynamiques contrastées au sein du territoire

Observés en 2009, les 10 365 logements créés par restructurations dans le Val-de-Marne logeaient près de 8 200 ménages (après déduction des logements vacants et des résidences secondaires). Le phénomène concerne essentiellement les communes les plus proches de Paris, au nord du département. On observe une nette surreprésentation dans les communes de Vitry-sur-Seine, Saint-Maur-des-Fossés et Ivry-sur-Seine, qui comptent chacune plus de 700 logements apparus par restructuration entre 2001 et 2009. La dynamique de construction neuve est, quant à elle, surreprésentée à l'ouest du département. Trois communes se distinguent des autres : Villejuif, Ivry-sur-Seine et Alfortville qui comptent près de 3 000 logements neufs entre 2001 et 2009. Dans ces communes, la construction neuve domine donc nettement. En revanche, dans des communes comme Chevilly-Larue, Saint-Maur-des-Fossés, Champigny-sur-Marne et L'Haÿ-les-Roses, la restructuration se hisse à des niveaux proches de ceux du neuf.

Des petits logements de qualité médiocre dans le parc ancien

Les résidences principales restructurées relèvent majoritairement du secteur locatif privé (45 %). La part de propriétaires occupants arrive en seconde position avec 35 %. Au total, 87 % des logements restructurés se situent dans le parc privé et la part des logements locatifs sociaux reste faible avec seule-

ment 13 % du total (contre 23 % au sein de l'offre neuve produite au cours de la même période). Si 78 % des restructurations apparaissent au sein d'immeubles collectifs, « seulement » 40 % des logements restructurés font partie d'une copropriété. Parmi ceux-ci, 34 % sont situés dans de petites copropriétés de moins de 10 logements (11 % pour le parc total de logements). Cependant, la majorité (43 %) se trouve dans des copropriétés moyennes de 10 à 49 logements.

Près de 60 % des logements restructurés ont pour propriétaires des personnes physiques, et 40 % des personnes morales, soit des proportions proches de celles de l'ensemble du parc du Val-de-Marne.

Les logements restructurés se sont développés principalement dans le parc ancien : pour 56 % dans des immeubles antérieurs à 1948 (29 % dans le parc total), et pour 34 % dans des immeubles datant d'avant 1915 (15 % dans le parc total).

Le classement cadastral, indicateur de la qualité des logements, indique une part plus importante de logements « ordinaires », « médiocres » ou « très médiocres » au sein des logements restructurés que dans le parc total de logements (33 % contre 21 %). Plus avant, la part du parc privé potentiellement indigne au sein du parc restructuré s'élève à 7 % (contre 4 % dans l'ensemble du parc privé val-de-mar-nais), ce qui indique également une occupation par des ménages à bas revenus.

Les petits logements d'une ou deux pièces sont surreprésentés au sein des logements issus de la restructuration. 33 % des logements restructurés sont composés d'une seule pièce (16 % dans le parc neuf, et 12 % dans le parc total de logements). Les logements ayant une surface habitable inférieure à 35 m² représentent 39 % des logements restructurés (16 % du parc total). À l'inverse, seuls 15 % des logements restructurés ont une surface supérieure à 95 m².

Des ménages de petite taille et à revenus modestes

Les ménages occupants sont le plus souvent composés d'une ou deux personnes. Seuls 15 % des logements restructurés seraient sur occupés. Ce pourcentage reste toutefois supérieur à celui observé dans l'ensemble du parc de logements du département

(8 %). Il s'agit en majorité de locataires du parc privé.

En termes de revenus, les ménages occupant les logements issus de la restructuration sont plus modestes que ceux des logements neufs ou encore de l'ensemble du parc de logements. 18 % des ménages occupant les logements restructurés gagnent

Caractéristiques des logements créés entre 2001 et 2009

	Parc restructuré	Parc neuf	Parc total
Statut d'occupation des résidences principales (en %)			
Propriétaires occupants	35 %	43 %	46 %
Locataires du privé	45 %	32 %	26 %
Locataires HLM	13 %	23 %	25 %
Autres	6 %	2 %	2 %
Taille des logements (en %)			
1 pièce	33 %	16 %	12 %
2 pièces	25 %	23 %	22 %
3 pièces	20 %	28 %	31 %
4 pièces	12 %	20 %	23 %
5 pièces	6 %	9 %	9 %
6 pièces et plus	5 %	3 %	4 %
Classement cadastral* (en %)			
1 à 3	1 %	8 %	2 %
4	22 %	66 %	32 %
5	44 %	24 %	45 %
6	27 %	1 %	16 %
7 à 8	6 %	0 %	5 %
Époque de construction (en %)			
Avant 1915	34 %		15 %
1915-1948	22 %		14 %
1949-1967	14 %		24 %
1968-1974	13 %		16 %
1975-1981	4 %		7 %
1982-1989	4 %		6 %
1990-2009	8 %	100 %	16 %

*La classification cadastrale a été établie en adaptant aux normes locales de construction, les critères généraux. Ces critères concernent le caractère architectural, la qualité de la construction, la distribution du local et son équipement. Des locaux de référence ont été choisis par nature de construction pour chaque commune, pour illustrer chacune des catégories de la classification et servir de comparaison pour le classement des logements (Dictionnaire Filocom 2007)

Source : Filocom, MEDDTL d'après DGfip.

Qu'est-ce que Filocom ?

Filocom est un fichier issu de données transmises par la direction générale des Finances publiques pour les besoins du ministère chargé du Logement (actuellement ministère du Logement et de l'Égalité des territoires). Il regroupe le fichier de la taxe d'habitation, le fichier foncier des propriétés bâties, le fichier des propriétaires et le fichier de l'impôt sur les revenus des personnes physiques. Les données couvrent les locaux à usage d'habitation assujettis à la taxe d'habitation (occupés et imposés ou occupés et exonérés), ou non assujettis (vacants, meublés soumis à la taxe professionnelle, etc). Elles informent sur les logements, leur propriétaire et leur occupation, et sont localisées par référence à la section cadastrale. Le Soes (Service de l'observation et des statistiques), propriétaire de la base Filocom, missionne le Cete Nord-Picardie pour les gérer et les exploiter.

moins de 10 000 euros par an contre seulement 9 % dans les logements neufs. Plus d'un tiers de ces ménages ont un niveau de ressources inférieur à 60 % du plafond HLM.

De plus, les ménages occupant les logements restructurés sont moins souvent imposables : 44 % ne le sont pas, contre 32 % des ménages occupant un logement neuf. Cependant, 40 % des ménages présentent des revenus annuels supérieurs à 30 000 euros ; il s'agit pour la plupart de propriétaires occupants.

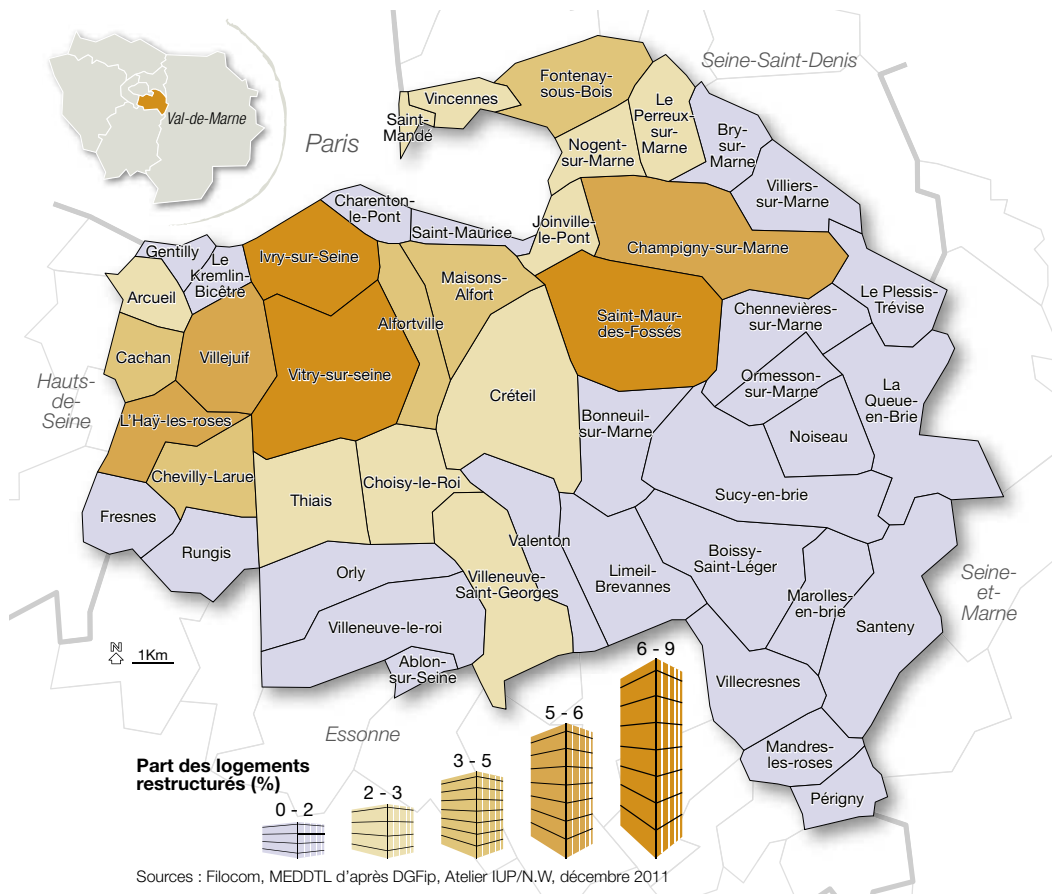
Des modalités de reconstruction diversifiées

L'approche statistique suscite quelques interrogations sur la nature des restructurations qui se sont produites dans le parc. S'agit-il toujours de dynamiques diffuses dans l'espace et maîtrisées par des propriétaires privés ou peut-on aussi identifier des opérations de nature plus ponctuelle à l'initiative d'acteurs publics ou parapublics ? À titre expérimental, des explorations de terrain ont été menées dans trois communes pour mieux caractériser cette diversité.

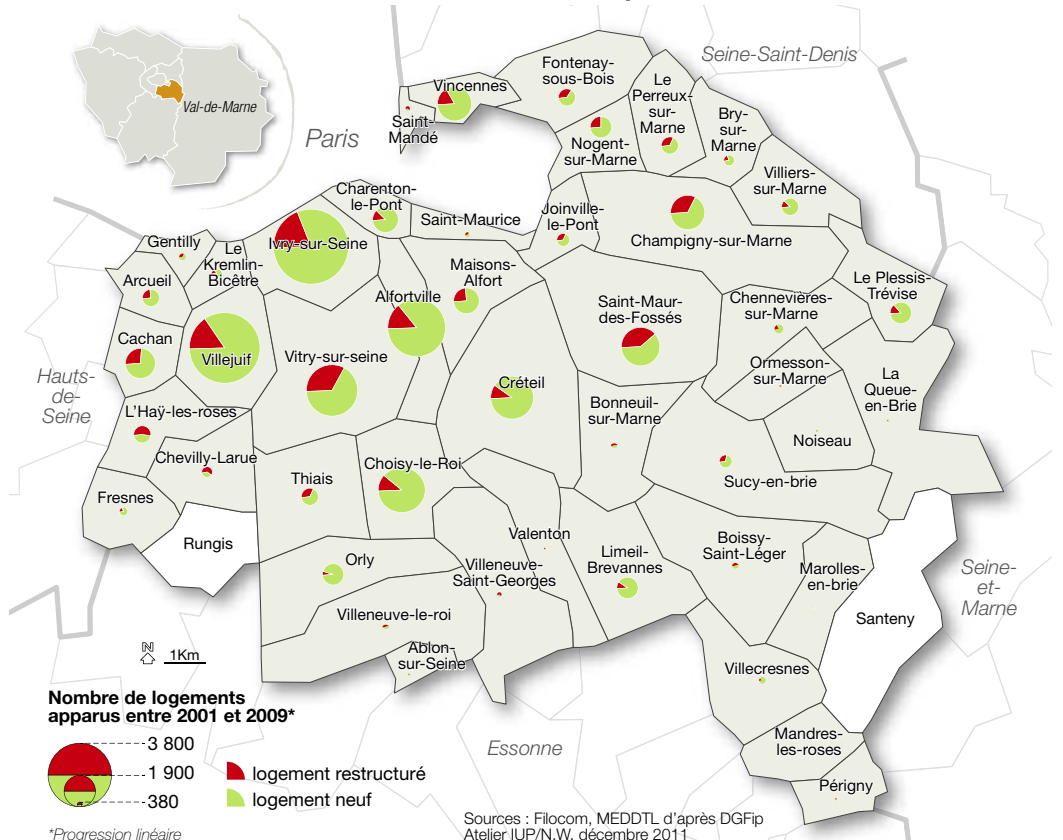
À l'Haÿ-les-Roses, commune du sud-ouest du département qui compte 72 % de logements collectifs parmi les résidences principales, et 28 % de logements sociaux SRU⁽¹⁾, 526 logements ont été créés par reconstruction entre 2001 et 2009. La construction neuve n'a ajouté que 484 logements au cours de la même période.

Près de 40 % des logements restructurés appartiennent à un organisme de logement social et 35 % à un propriétaire que Filocom identifie comme « autre », ce qui laisse supposer de fortes spécificités, accentuées par le fait que 80 % des logements créés par reconstruction sont composés d'une pièce, et que 35 % sont sur occupés (contre 15 % des

Répartition des logements restructurés par commune entre 2001 et 2009 dans le total des logements restructurés en Val-de-Marne



Nombre de logements restructurés en Val-de-Marne entre 2001 et 2009 dans l'accroissement de l'offre par commune



(1) Loi SRU : loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement urbains qui impose au commune de plus de 3 500 habitants (1 500 en Île-de-France) un minimum de 20 % de logements sociaux.



87 % des logements restructurés se situent dans le parc privé.

logements restructurés dans le Val-de-Marne). Il apparaît enfin que 30 % des ménages occupant ces logements ont des revenus annuels inférieurs à 5 000 euros. L'approche de terrain permet de constater que ces chiffres élevés et ces spécificités correspondent en fait à la transformation de deux foyers (non considérés comme des logements par Filocom) en résidences sociales que Filocom considère donc comme de nouveaux logements.

À Vitry-sur-Seine, le parc est fortement marqué par la présence des logements sociaux et les prix du parc locatif privé restent abordables dans le contexte du centre de l'agglomération parisienne. Avec 844 logements créés par

restructuration, la commune accueille à elle seule 8 % du parc issu de la restructuration dans le département. Près d'un tiers de l'accroissement de l'offre de logements dans la commune est issue de ces dynamiques, dans un contexte où la construction neuve est également importante. L'essentiel des dynamiques de restructuration doit à la transformation de locaux d'activités en logements. La principale est une résidence sociale étudiante, créée par la SA HLM Espacil Habitat dans le quartier du Fort (246 logements), par restructuration lourde d'un immeuble de bureaux. Plusieurs autres changements de destination ont été identifiés dans la commune à partir de locaux commerciaux,

d'entrepôts ou d'ateliers d'artisans. À Saint-Maur-des-Fossés, au centre du département (713 logements restructurés sur la période 2001-2009), la restructuration a principalement produit des logements locatifs à statut libre et des logements occupés par les propriétaires eux-mêmes. On est là dans une forte dominante de dynamiques purement privées. À la racine de ces processus, se trouve un tissu pavillonnaire plus important que dans les autres communes, et un marché immobilier plus tendu avec des prix élevés. Il est également probable que la proximité des sites universitaires de Créteil contribue à accentuer la demande de petits logements à Saint-Maur, aux abords des infrastructures de transport qui caractérisent la commune. On observe donc sur ce site une dynamique privée et diffuse de division de grands logements dans le tissu pavillonnaire.

Complément à la construction neuve ou génération de logements indignes

La restructuration contribue donc de façon significative aux évolutions de l'offre de logements en première couronne. Dans le Val-de-Marne, elle a introduit dans le parc une moyenne de plus de 1 300 logements par an. Outre les transformations de foyers en résidences sociales, l'étude montre qu'au sein de ce processus cohabitent des opérations institutionnelles de transformations de bâtiments non destinés à l'habitation et des phénomènes diffus de créations ou de divisions menées par des acteurs privés hors de tout contrôle des acteurs publics. Ce phénomène peut faire craindre l'apparition de logements indignes ou impropres à l'habitation, avec la location de petites surfaces, de garages aménagés voire de cabanes de jardin.

Ces premiers résultats requièrent des approfondissements et invitent à une certaine vigilance.

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 MÉTROPOLÉ, *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 Ismérie, 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.

Caractéristiques des ménages occupant les logements créés entre 2001 et 2009

	Parc restructuré	Parc neuf	Parc total
Nombre de personnes par ménage (en %)			
1 personne	39 %	28 %	33 %
2 personnes	25 %	26 %	28 %
3 personnes	14 %	18 %	16 %
4 personnes	13 %	18 %	14 %
5 personnes	5 %	7 %	6 %
6 personnes et plus	4 %	4 %	4 %
Revenus médians	17 198	20 793	18 727
Taux de ménages imposés sur le revenu (en %)	56 %	68 %	60 %

Source : Filocom, MEDDTL d'après DGfip.

Jean-Claude Driant (IUP),
Mélanie Richard (Adil 94) ■

Directeur de la publication
François Dugény
Directeur de la communication
Frédéric Theulé
Rédactrice en chef
Marie-Anne Portier
Maquette
Annick Herpin
Cartographie
Jean-Eudes Tillot

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

