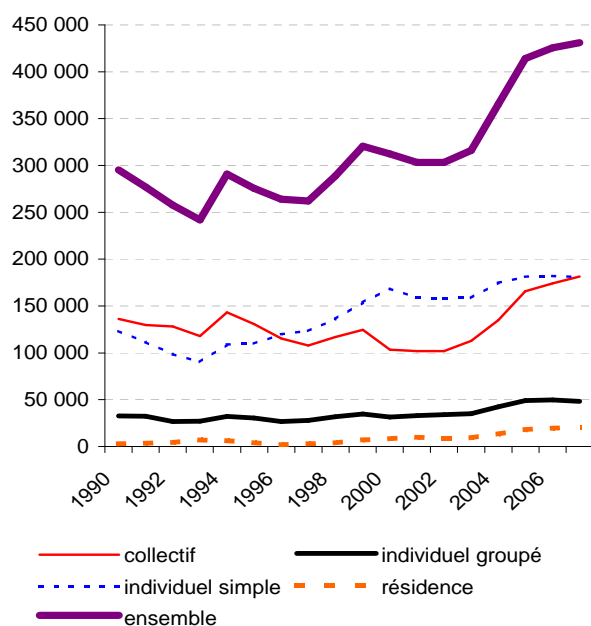


LA LOCALISATION DE LA CONSTRUCTION NEUVE DE LOGEMENTS ENTRE 2005 ET 2007

En 2007, 431 000 logements neufs ont été mis en chantier. Depuis 2004, on observe une forte accélération de la construction neuve. En conséquence, la croissance du parc de logements atteint la moyenne annuelle de 1,4 % depuis 2005 après avoir longtemps stagné autour de 1 %. Sur les 3 dernières années, la hausse s'explique essentiellement par la construction de logements collectifs, qui n'est plus cantonnée aux grandes unités urbaines mais se développe également dans les communes rurales. Cette situation s'accompagne d'un étalement urbain qui se poursuit dans les régions où la construction est la plus dynamique, notamment dans l'Ouest du pays, le Sud-Ouest, Rhône-Alpes et l'Alsace. Si le prêt à 0 % a pu favoriser la construction et l'étalement urbain dans ces régions à la fin des années quatre-vingt-dix, sa perte d'attractivité jusqu'en 2005 lui confère une importance moindre dans le financement des logements. L'investissement locatif diminue à partir de 2006 après avoir atteint un niveau record en 2005. Il a accompagné l'étalement urbain, même s'il reste majoritaire dans les zones urbaines.

Avec plus de 400 000 logements commencés au cours de chacune des trois dernières années, la construction neuve a atteint des niveaux inédits depuis 30 ans. Après avoir singulièrement accéléré en 2004 et 2005 (+ 13 % en moyenne par an) (*figure 1*), les mises en chantiers, qui progressent désormais à un rythme moins rapide (+ 2 % par an entre 2006 et 2007) ont atteint 431 000 logements en 2007. En conséquence, le parc de logements connaît depuis 2005 une croissance dynamique inobservée, de l'ordre de 1,4 %, bien supérieure à celle enregistrée entre 1900 et 1998 (+ 1 % en moyenne par an) et entre 1999 et 2004 (+ 1,1 % en moyenne par an).

Figure 1 : ÉVOLUTION DES MISES EN CHANTIERS PAR TYPE DE LOGEMENTS



Source : MEEDDAT/SESP, Sitadel

Les raisons des évolutions récentes sont multiples et bien connues : les anticipations de hausse des prix de l'immobilier depuis le début

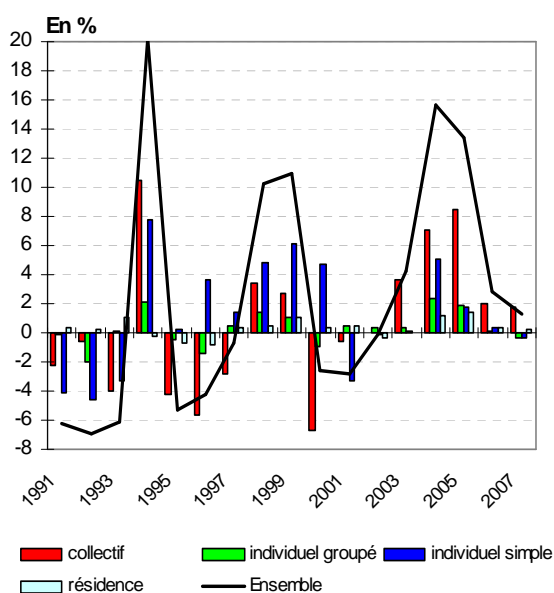
des années 2000, la faiblesse des taux d'intérêt, une demande soutenue de la part des ménages tenant tant à un désir plus important d'accès à la propriété qu'à une augmentation du nombre de ménages, sont autant d'éléments ayant pu inciter à un niveau élevé de la construction neuve de logements.

LE LOGEMENT COLLECTIF DYNAMISE LA CONSTRUCTION NEUVE RÉCENTE

L'augmentation de la construction neuve depuis 2005 a principalement pour origine le dynamisme de la construction de logements collectifs (*figure 2*). Alors qu'entre 1999 et 2004, les logements individuels représentaient près des deux tiers des mises en chantiers, la croissance élevée de la construction de logements collectifs des années 2005-2007 rééquilibre la répartition des types de logements. En 2007, autant de logements collectifs que de logements individuels simples ont été construits.

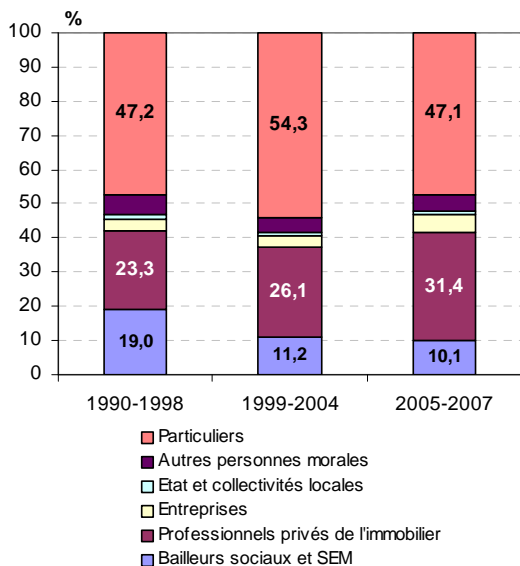
Le dynamisme de la construction neuve s'explique également par la forte croissance des mises en chantiers de résidences : le nombre de logements en résidence mis en chantier sur les trois années 2005-2007 est identique à celui des six années précédentes (1999-2004).

Les professionnels privés de l'immobilier sont à l'origine de ce dynamisme de la construction neuve. Leur part dans la construction ne cesse de croître depuis 2003. Elle atteint 31 % du total en 2005-2007, contre 26 % dans la période précédente (*figure 3*). C'est notamment dans la construction de logements collectifs (y compris les résidences) que leur poids est non seulement le plus important mais aussi en constante augmentation : 40 % en 1990-1998, 54 % en 1999-2004 et 57 % en 2005-2007. En revanche, les bailleurs sociaux sont de moins en moins souvent à l'origine de la construction collective (31 % en 1990-1998 puis 20 % en 1999-2004 et 15 % en 2005-2007). La part des particuliers dans le total de la construction décroît également passant de 54 % en 1999-2004 à 47 % en 2005-2007.

Figure 2 : CONTRIBUTIONS DES TYPES DE LOGEMENTS À LA CROISSANCE DE LA CONSTRUCTION NEUVE

Source : MEEDDAT/SESP, Sitadel

En conséquence, la part de la construction neuve destinée à la vente augmente de 7 points (elle passe de 28 % au cours de la période 1999-2004 à 35 % en 2005-2007) tandis que celle de l'occupation personnelle décroît de 8 points (de 48 % à 40 %). Le motif de location reste stable à 23 %.

Figure 3 : PART DES MAÎTRES D'OUVRAGE DANS LA CONSTRUCTION NEUVE

Source : MEEDDAT/SESP, Sitadel

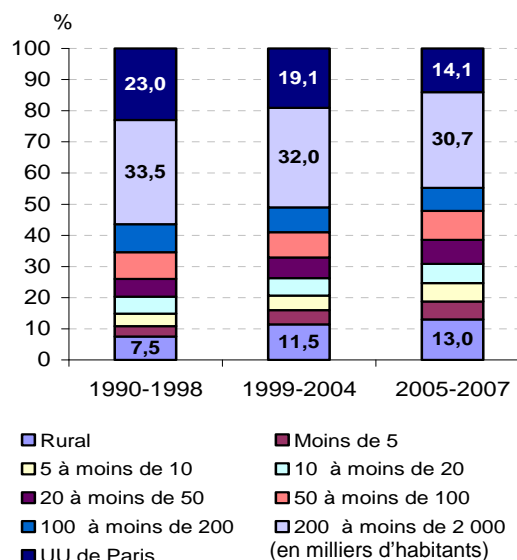
DES IMMEUBLES PLUS PETITS

Si la surface moyenne des logements par type reste stable, la tendance de la construction d'immeubles de faible hauteur se poursuit : sur la période 1990-1998, 77 % des immeubles comptaient au plus 5 étages, ce taux s'élève à 80 % en 1999-2004, et à 84 % en 2005-2007. Cette

évolution s'effectue au détriment des grands immeubles (9 étages et plus), leur part passant de 6 % du total des logements collectifs en 1990-1998 à 2,3 % en 2005-2007.

Ce phénomène n'est pas neutre pour l'urbanisation. Le choix de construire moins haut nécessite la mobilisation d'une plus grande surface au sol et favorise donc l'étalement urbain, et ce d'autant plus quand les terrains se raréfient dans les pôles urbains et que leurs prix deviennent très élevés. Cette situation a été décrite par les théoriciens de l'économie urbaine¹ : la hauteur des immeubles est d'autant plus élevée que le prix du terrain est cher dans les villes les plus peuplées. Au contraire l'éloignement par rapport aux villes-centres, où se concentre l'emploi, permet de disposer de terrains moins chers et de pouvoir construire sur une plus grande surface au sol.

Le développement du collectif de taille plus réduite au cours de la période 2005-2007 s'observe dans les plus petites unités urbaines et dans les communes rurales². Ces dernières concentrent 13 % de la construction collective, contre 7,5 % en 1990-1998 (figure 4), au détriment notamment des grandes unités urbaines. Ces dernières demeurent néanmoins les zones où se concentre la plus grande part de la construction neuve de logements collectifs.

Figure 4 : RÉPARTITION DE LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS COLLECTIFS PAR TRANCHES D'UNITÉS URBAINES

Sources : MEEDDAT/SESP, Sitadel, zonage Insee 1999

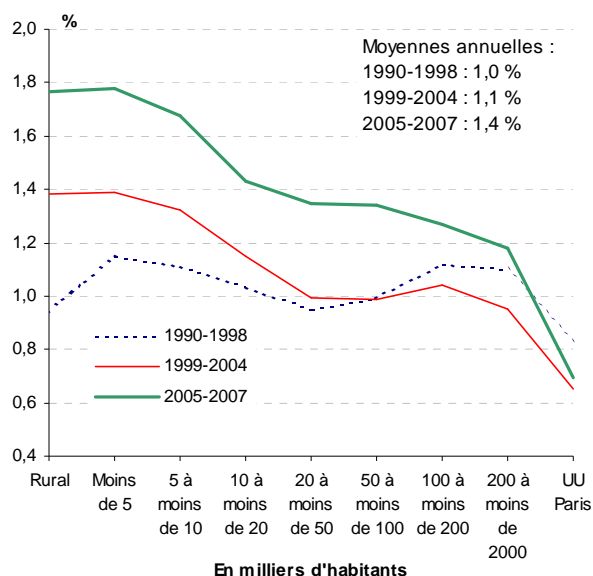
¹ Voir notamment Alonso, Muth et Mills, à l'origine de la formalisation micro-économique de l'économie urbaine.

² Quelle que soit la période, on utilise les zonages des unités urbaines et des aires urbaines définis en 1999, sauf indications contraires.

LA CONSTRUCTION NEUVE PROGRESSE EN ZONE RURALE... MAIS À PROXIMITÉ DES VILLES

La dynamique de la construction neuve en 2005-2007 concerne l'ensemble du territoire, à l'exception de l'unité urbaine de Paris (*cartes 1 et 2 en annexe du document*). La période récente confirme l'attrait pour les zones rurales ou les petites unités urbaines (moins de 10 000 habitants) pour lesquelles la croissance du parc est supérieure à la moyenne (entre 1,6 % et 1,8 % pour une moyenne nationale de 1,4 %). Plus la taille de l'unité urbaine est importante, moins la croissance est forte. Cette situation est nouvelle puisqu'au cours des périodes précédentes de notre champ d'étude (1990-1998 et 1999-2004), cette décroissance régulière s'observait moins : par exemple sur la période 1999-2004, la croissance était plus élevée dans les unités urbaines de 100 000 à 200 000 habitants que dans celles comptant de 20 000 à 100 000 habitants (*figure 5*).

Figure 5 : TAUX DE CROISSANCE ANNUEL MOYEN DU PARC DU À LA CONSTRUCTION NEUVE SELON LES TRANCHES D'UNITÉS URBAINES



Sources : MEEDDAT/SESP, Sitadel, zonages Insee 1990 et 1999

Les communes rurales concentrent 34 % de la construction neuve. Elles se répartissent à part quasi-égales entre communes de la périphérie d'un pôle urbain (*méthodologie*) et communes isolées (*figure 6*).

Depuis 1990, la croissance est particulièrement dynamique dans les communes rurales périphériques. Cette situation traduit un étalement urbain des villes vers des zones rurales à la défaveur de la croissance interne des villes. Ainsi, en 2005-2007, la croissance annuelle du parc des communes rurales isolées

(+ 1,6 %) est plus élevée que la moyenne nationale ; ce qui est une situation nouvelle.

L'étalement urbain se poursuit si l'on en juge par le dynamisme de la construction neuve sur le territoire de communes situées à l'immédiate périphérie des aires urbaines actuelles (*cartes 3 et 4*). La définition des aires urbaines en 1999 peut ne pas prendre en compte les extensions récentes de la périphérie. En 1999, le changement de la définition des aires urbaines a augmenté mécaniquement de 6 % la construction neuve localisée dans les aires urbaines, en incluant des communes classées en 1990 comme rurales isolées ou multipolarisées. On ne connaît pas encore le futur découpage des aires urbaines suite aux résultats du cycle de recensement en cours.

Figure 6 : RÉPARTITION DE LA CONSTRUCTION NEUVE ET TAUX DE CROISSANCE ANNUEL MOYEN SELON LE TYPE DE COMMUNE

| | Parc en 99 (en %) | Construction neuve (en %) | | Taux de croissance du parc (en %) | | |
|-------------------------|-------------------|---------------------------|-------|-----------------------------------|-------|-------|
| | | 99-04 | 05-07 | 90-98 | 99-04 | 05-07 |
| Communes rurales | 25,7 | 33,1 | 33,9 | 0,9 | 1,4 | 1,8 |
| en zone urbaine | 11,6 | 18,7 | 17,7 | 1,3 | 1,7 | 2,0 |
| isolées | 14,1 | 14,4 | 16,2 | 0,8 | 1,1 | 1,6 |
| Unités urbaines | 74,3 | 66,9 | 66,1 | 1,0 | 1,0 | 1,2 |
| Ensemble | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 1,0 | 1,1 | 1,4 |

Source : MEEDDAT/SESP, Sitadel, zonages Insee

Mesuré par la distance moyenne de la construction neuve à la ville-centre de l'aire urbaine, l'étalement urbain³ se poursuit dans la plupart des grandes aires urbaines (*figure 7*). En 2005-2007, Bordeaux, Montpellier et Toulouse sont les aires urbaines où la construction neuve s'éloigne le plus du centre de l'aire urbaine.

Un ralentissement, voire une stabilisation dans quelques villes s'est opéré : Rennes et Nancy ne s'étaient plus, mais ces deux aires urbaines avaient connu un étalement important au cours des périodes précédentes. L'étalement urbain autour de Lyon est arrêté au profit d'une densification ; la construction dans l'aire de Marseille continue à se recentrer par des programmes importants de rénovations urbaines du centre-ville. Ces situations locales variées rendent délicates toutes analyses à un niveau agrégé.

Si la construction neuve connaît des évolutions importantes au niveau des communes, elle affiche une grande stabilité au niveau des régions. L'Ouest du pays (Bretagne, Aquitaine,

³ Pour autant qu'on puisse le mesurer correctement avec une définition du zonage qui pourrait ne plus être adaptée à la situation présente.

Pays de la Loire), le Sud-Ouest (Midi-Pyrénées, Languedoc-Roussillon), l'Alsace et la région Rhône-Alpes, restent les régions les plus dynamiques depuis 1990. Au cours du temps, on observe un phénomène de diffusion de la construction autour des zones traditionnellement dynamiques (*voir cartes et tableau en annexe*).

Certaines régions demeurent toujours sous les moyennes nationales : les régions du Bassin parisien, le Nord-Pas-de-Calais, l'Auvergne, le Limousin, la Lorraine et PACA. La Corse, où le taux annuel de croissance du parc était inférieur à la moyenne nationale, se distingue en 2005-2007 par une croissance plus élevée.

Figure 7 : DISTANCES MOYENNES AU CENTRE (EN KM)

| Périodes | distance au centre | | | Écart annuel période 2 / période 1 | Écart annuel période 3 / période 2 |
|-----------------------------|--------------------|-------|-------|------------------------------------|------------------------------------|
| | 1 | 2 | 3 | | |
| | 90-98 | 99-04 | 05-07 | En % | En % |
| Ensemble des aires urbaines | 10,7 | 11,6 | 11,7 | 0,90 | 0,29 |
| Bordeaux | 10,3 | 13,4 | 15,4 | 2,95 | 4,76 |
| Montpellier | 6,9 | 8,2 | 9,3 | 1,94 | 4,29 |
| Toulouse | 10,2 | 14,2 | 15,8 | 3,74 | 3,62 |
| Clermont-Ferrand | 6,4 | 9,4 | 10,3 | 4,40 | 2,92 |
| Strasbourg | 9,0 | 11,4 | 12,4 | 2,66 | 2,84 |
| Lille | 7,5 | 10,2 | 10,9 | 3,50 | 2,24 |
| Nantes | 7,2 | 11,2 | 11,8 | 5,01 | 1,70 |
| Paris | 22,0 | 22,6 | 23,7 | 0,29 | 1,67 |
| Nice | 17,7 | 18,6 | 19,4 | 0,55 | 1,41 |
| Nancy | 6,6 | 8,9 | 9,0 | 3,38 | 0,37 |
| Rennes | 8,5 | 13,2 | 13,2 | 5,01 | 0,00 |
| Lyon | 11,5 | 13,4 | 12,6 | 1,70 | - 2,01 |
| Marseille | 16,3 | 14,6 | 13,3 | - 1,27 | - 3,00 |

Source : MEEDDAT/SESP, Sitadel

NB : les aires urbaines présentées dans ce tableau comptent pour 40 % du total de la construction neuve des 356 aires urbaines.

LE PRÊT À 0 % FINANCE ESSENTIELLEMENT DES LOGEMENTS INDIVIDUELS NEUFS EN ZONES RURALES

Le prêt à 0 % a été mis en place en 1995 comme dispositif de prêt aidé principalement à la construction neuve⁴ à destination des particuliers. Il a progressé de 1996 à 1999, date à laquelle il a aidé au financement de près de 100 000 logements neufs pour décroître régulièrement ensuite, les critères d'attribution du prêt restant inchangés alors que les prix de l'immobilier augmentaient fortement. La part des logements neufs aidés par un prêt à 0 % a diminué de moitié entre 1997 et 2005, passant de 37,2 % à 18,3 % de la construction neuve.

⁴ A sa création il finance aussi les gros travaux dans l'ancien. En 2005, le nouveau prêt à 0 % a été étendu à l'acquisition de biens anciens sans obligation de travaux et les critères financiers (tranches de revenus, montant maximum du prêt) ont été rénovés.

Cependant, elle croît à nouveau en 2006 pour atteindre 20 %.

En 1996, plus de 7 particuliers sur 10 acquérant un bien neuf bénéficiaient d'un prêt à 0 %, en 2006, ce n'est le cas que de 4 sur 10.

Sur la période 1999-2004, les logements financés par un prêt à 0 % étaient majoritairement situés dans des unités urbaines mais moins souvent que l'ensemble de la construction neuve (respectivement 54,1 % contre 66,9 %) (*figure 8*).

En revanche, en 2005-2006, la localisation des logements neufs financés par un prêt à 0 % se situe majoritairement dans les zones rurales et notamment dans les communes rurales isolées. Le prêt à 0 % finance ainsi deux fois plus de logements neufs en communes rurales isolées en 2006 qu'en 1997, tandis que sa part a décliné dans les communes situées dans les aires urbaines (*figure 9*). L'augmentation du prix du foncier a pu provoquer ce glissement progressif de localisation des zones urbaines vers les zones rurales.

La localisation des logements neufs financés par un prêt à 0 % diffère partiellement de celle de l'ensemble de la construction neuve (*cartes 5 et 6*) en faveur notamment des régions du Bassin parisien, de l'Ouest et du centre géographique du pays.

Figure 8 : COMPARAISON DE LA LOCALISATION SELON LE TYPE DE COMMUNE DES LOGEMENTS NEUFS FINANCÉS PAR UN PRÊT À 0 % ET DU TOTAL DE LA CONSTRUCTION NEUVE

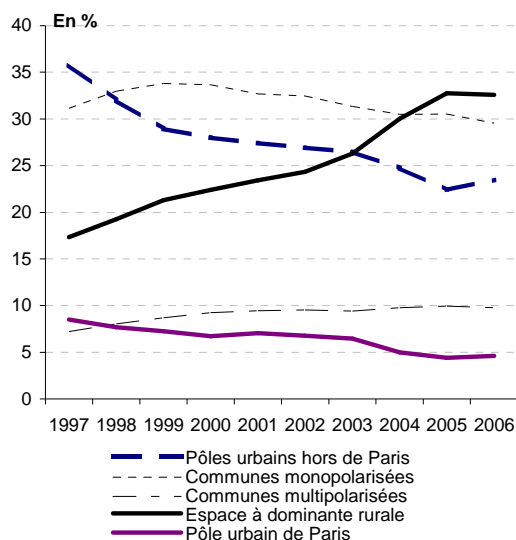
| Répartition en % | Prêt à 0 % 1999-2004 | Construction neuve totale 1999-2004 | Prêt à 0 % 2005-2006 | Construction neuve totale 2005-2006 |
|-------------------------|----------------------|-------------------------------------|----------------------|-------------------------------------|
| Communes rurales | | | | |
| Rural monopolarisées | 23,2 | 14,5 | 22,9 | 13,8 |
| Rural multipolarisées | 6,6 | 4,2 | 7,3 | 4,0 |
| Rural isolé | 16,1 | 14,4 | 23,8 | 16,3 |
| Unités urbaines | | | | |
| Hors Paris | 47,5 | 57,5 | 41,5 | 58,1 |
| Paris | 6,6 | 9,4 | 4,6 | 7,7 |
| Ensemble | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100,0 |

Sources : MEEDDAT/SESP, Sitadel, SGFGAS

2006 marque une rupture à la fois dans la décroissance du nombre de prêts à 0 % souscrits et l'arrêt de la progression de la part des logements neufs situés en zone rurale. Dans les agglomérations où les prix sont les plus élevés (zone A, *voir méthodologie*) l'origine de ce retournement est le relèvement des barèmes intervenu en février 2006. Mais d'une manière

générale, les logements neufs aidés par un prêt à 0 % croissent à nouveau dans l'ensemble des unités urbaines, notamment pour les logements collectifs. Ces derniers, qui ne représentaient qu'environ 10 % du total des logements financés par un prêt à 0 % depuis sa création, comptent pour 15 % du total en 2006.

Figure 9 : RÉPARTITION DES LOGEMENTS NEUFS FINANCÉS PAR UN PRÊT À 0 % SELON LE TYPE DE COMMUNE



Sources : MEEDDAT/SESP, Sitadel, SGFGAS

UNE BAISSÉ DE L'INVESTISSEMENT LOCATIF EN 2006-2007

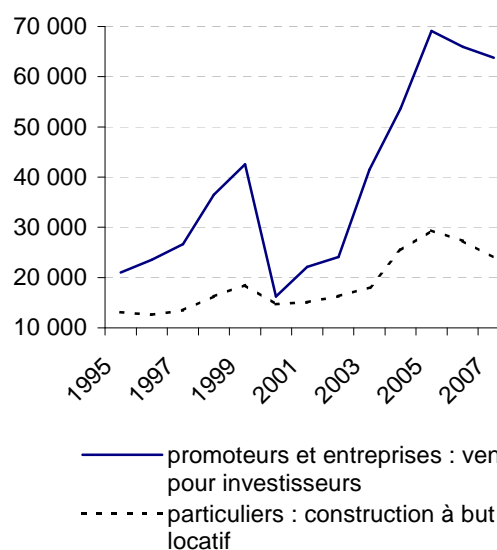
La construction à finalité d'investissement locatif n'a cessé de progresser de 1995 à 2005, à l'exception notable de la période 2000-2002 où la mise en place du dispositif Besson a rendu plus contraignant l'investissement locatif bénéficiant d'un avantage fiscal. La mise en place du dispositif Robien en 2003, en diminuant les contraintes sur le locataire cible, a permis de redynamiser la construction neuve ayant une finalité de location. En 2005, on estime que 100 000 logements auraient bénéficié du dispositif Robien. Cependant en 2006-2007, les investissements locatifs décroissent, que les maîtres d'ouvrage soient des promoteurs ou des particuliers (figure 10).

L'introduction en 2006 du nouveau dispositif Robien recentré/Borloo populaire à la place du Robien dit désormais classique n'aurait pas bouleversé l'effet incitatif du dispositif (Bosvieux, 2007). L'avantage fiscal reste le même avec le dispositif Borloo et les contreparties de loyer plafonné et de ressources seraient peu restrictives.

La diminution de l'investissement locatif en 2006-2007 est donc à rechercher ailleurs. Un particulier n'investit que dans le but de réaliser un gain, les loyers qu'il perçoit doivent compenser les remboursements et à terme, il espère réaliser

une plus-value sur la revente du logement acquis. Or en 2006-2007, les anticipations de hausse de prix du logement ne sont peut-être plus aussi attractives que les années précédentes ; le gain anticipé à la revente se réduit. De plus, le stock de logements neufs et (donc invendus) progresse, rendant plus incertaine une revente. Enfin, localement, il peut apparaître une saturation du marché locatif, rendant le logement plus difficile à louer à des conditions avantageuses pour l'investisseur.

Figure 10 : EFFECTIF DE LA CONSTRUCTION NEUVE DE LOGEMENTS DONT LA FINALITÉ EST LA LOCATION



Sources : MEEDDAT/SESP, Sitadel, et Fédération des promoteurs constructeurs (FPC) pour l'estimation du taux de vente destinée à l'investissement locatif

Figure 11 : RÉPARTITION (EN %) DE LA CONSTRUCTION NEUVE SELON LES ZONAGES ROBIEN RECENTRÉ

| Zones « Robien recentré » | A | B1 | B2 | C | Ensemble |
|---|------|------|------|------|----------|
| 2005-2007 | | | | | |
| Construction neuve totale | 10,3 | 20,7 | 17,0 | 52,0 | 100,0 |
| Ventes totales des promoteurs | 19,7 | 31,0 | 22,2 | 27,1 | 100,0 |
| dont à des investisseurs (2007) | 22,0 | 35,0 | 26,0 | 17,0 | 100,0 |
| Construction des particuliers à but locatif | 2,5 | 11,1 | 13,9 | 73,0 | 100,0 |
| 1999-2004 | | | | | |
| Construction neuve totale | 11,8 | 21,2 | 17,5 | 49,5 | 100,0 |
| Ventes totales des promoteurs | 26,4 | 36,1 | 20,0 | 17,5 | 100,0 |
| Construction des particuliers à but locatif | 1,7 | 11,7 | 16,3 | 70,3 | 100,0 |

Sources : MEEDDAT/SESP, Sitadel et FPC

La construction neuve récente à finalité locative est plus fréquente en zones rurales au détriment des zones les plus peuplées (voir supra). Lorsqu'on examine la construction selon les zones du dispositif Robien recentré, cela se traduit par une part plus importante de la

construction neuve en zone C en 2005-2007 (52 % du total contre 50 % en 1999-2004). Les promoteurs maintiennent cependant une majorité de la construction dans les zones les plus tendues (A et B1), et notamment lorsqu'il s'agit de vente à des investisseurs (*figure 11*).

Ces zones sont aussi les plus urbanisées et celles où la location est structurellement plus importante.

Méthodologie

La base Sitadel

C'est la base exhaustive des permis de construire. Elle contient tous les indicateurs nécessaires au suivi d'un permis de construire, de son dépôt à l'achèvement de la construction. Elle nous renseigne sur la nature des travaux engagés et notamment sur le nombre de logements créés, leur type, destination, utilisation, maître d'ouvrage,... L'unité statistique est le permis de construire, qui peut porter sur un logement individuel simple mais aussi un plus grand nombre de logements (individuel groupé, collectif, résidence).

Le champ de l'étude est le suivant :

- Années calendaires 1990 à 2007.
- Dates de prise en compte (administrative) d'ouverture des chantiers.
- France métropolitaine uniquement.
- Permis de construire ayant reçu un avis favorable, sans annulation ou classement sans suites ultérieures. Pour éviter des doublons, seul est pris en compte le 1^{er} enregistrement connu du permis.
- Un immeuble (individuel ou collectif) considéré au moins à usage d'habitation est défini par la création conjointe de surface hors œuvre nette totale (SHON), de SHON à usage habitation et un nombre de logements créés au moins égal à 1.
- La nature du logement (individuel, collectif...) doit être connue.

On utilise les données brutes (pas d'estimation de logements sur la base d'hypothèse de durée de construction comme dans le compte satellite du logement).

Au dernier trimestre 2007, la réforme des permis de construire et le changement d'application qui en résulte a entraîné une fragilité du recueil des données sur les autorisations de permis de construire. Les données sur les logements commencés sont moins sensibles à ce changement, leur autorisation étant antérieure à la mise en oeuvre de la réforme, mais il reste possible que les chiffres avancés pour cette année soit légèrement inférieurs à la situation réelle.

Définition zonages Insee

Une aire urbaine est un ensemble de communes, d'un seul tenant et sans enclave, constitué par un pôle urbain, et par des communes rurales ou unités urbaines (couronne périurbaine ou périphérie) dont au moins 40 % de la population résidente ayant un emploi travaille dans le pôle ou dans des communes attirées par celui-ci. Les communes de la couronne sont désignées comme monopolarisées.

Les communes multipolarisées sont celles situées hors des aires urbaines (pôle urbain et couronne périurbaine), et dont au moins 40 % de la population résidente ayant un emploi travaille dans plusieurs aires urbaines, sans atteindre ce seuil avec une seule d'entre elles, et qui forment avec elles un ensemble d'un seul tenant.

L'unité urbaine est une commune ou un ensemble de communes qui comporte sur son territoire une zone bâtie d'au moins 2 000 habitants où aucune habitation n'est séparée de la plus proche de plus de 200 mètres. En outre, chaque commune concernée possède plus de la moitié de sa population dans cette zone bâtie.

Une commune est dite rurale isolée, si elle ne répond à aucune des définitions ci-dessus.

L'appartenance d'une commune à une catégorie d'unités urbaines ou d'aires urbaines est révisée à chaque recensement depuis celui de 1990.

Le parc de logements désigne l'ensemble des logements d'une commune au 1^{er} janvier de l'année. S'il est exhaustivement connu en 1999 par le recensement, il est estimé pour les années suivantes par l'ajout des logements neufs construits chaque année. De ce fait, il peut être surévalué car il ne prend pas en compte les destructions de logements après 1999.

Les zones "Robien recentré" ont été construites selon une logique de tension du marché de l'immobilier. Elles sont également utilisées depuis fin 2003 pour différencier les seuils de revenus fiscaux et de montant maximum de prêts pour l'éligibilité au prêt à 0 %.

Zone A = Île-de-France (Paris + première couronne), Côte d'Azur et Genevois français.

Zone B1 = comprend les 23 agglomérations de plus de 250 000 habitants et quelques autres plus petites.

Zone B2 = comprend les agglomérations de plus de 50 000 habitants à 250 000 habitants.

Zone C = le reste du territoire.

Bibliographie

Bosvieux Jean « L'investissement locatif : à qui profite le dispositif Robien », Anil Habitat Actualité, novembre 2005

Bosvieux Jean « Investissement locatif et conventionnement privé : quel sera l'impact des nouveaux dispositifs », Anil Habitat Actualité, janvier 2007

DGUHC « Rapport sur l'évaluation des dispositifs d'aide à l'investissement locatif », février 2008

Fauvet Laurent « La création de logements par changement de destination des locaux » « Les comptes du logement en 2005 », février 2008.

Fédération des promoteurs constructeurs « le marché du logement neuf en 2007 »

Gevertz Anne « Le prêt à taux zéro » Les Notes Bleues de Bercy n°317, novembre 2006

Plateau Claire et Rakotomalala Josée « L'attrait des maisons individuelles en milieu rural mais proches des villes » SESP en bref, n°1 juillet 2005. MTETM et dossier dans le rapport « Les comptes du logement en 2003 », août 2005.

SESP Infos rapides « La commercialisation des logements neufs », publication trimestrielle.

SESP Infos rapides « La construction de logements neufs », publication mensuelle.

SFFGAS « Bilan statistique des nouveaux prêts à 0 % émis en 2006 » disponible sur <https://www1.sfggas.fr/portal/hcleip>

Voir sur www.logement.gouv.fr les descriptifs du prêt à 0 % et des dispositifs de soutien à l'investissement locatif.

Annexes :**PARC, CONSTRUCTION NEUVE ET TAUX DE CROISSANCE DU PARC DE LOGEMENT PAR RÉGION**

| Régions | PARC | | Construction neuve | | | Taux de croissance annuel (%) | | |
|----------------------|------------|------------|--------------------|-----------|-----------|-------------------------------|-----------|-----------|
| | 1990 | 1999 | 1990-1998 | 1999-2004 | 2005-2007 | 1990-1998 | 1999-2004 | 2005-2007 |
| France | 26 245 016 | 28 687 724 | 2 452 465 | 1 919 969 | 1 273 297 | 1,0 | 1,1 | 1,4 |
| Île-de-France | 4 745 529 | 5 069 265 | 391 528 | 217 493 | 124 630 | 0,9 | 0,7 | 0,8 |
| Champagne-Ardenne | 580 641 | 613 376 | 32 798 | 27 689 | 18 913 | 0,6 | 0,7 | 1,0 |
| Picardie | 741 852 | 796 276 | 50 848 | 32 542 | 28 185 | 0,7 | 0,7 | 1,1 |
| Haute-Normandie | 729 279 | 783 200 | 55 246 | 44 344 | 30 060 | 0,8 | 0,9 | 1,2 |
| Centre | 1 097 704 | 1 183 273 | 90 505 | 69 971 | 46 103 | 0,9 | 1,0 | 1,2 |
| Basse-Normandie | 667 172 | 729 482 | 54 786 | 44 843 | 30 211 | 0,9 | 1,0 | 1,3 |
| Bourgogne | 781 737 | 822 540 | 52 816 | 40 213 | 25 092 | 0,7 | 0,8 | 1,0 |
| Nord-Pas-de-Calais | 1 559 495 | 1 641 080 | 103 098 | 85 281 | 57 146 | 0,7 | 0,8 | 1,1 |
| Lorraine | 951 563 | 1 012 589 | 60 887 | 65 788 | 40 758 | 0,7 | 1,1 | 1,2 |
| Alsace | 663 972 | 749 712 | 86 626 | 59 674 | 36 330 | 1,4 | 1,3 | 1,5 |
| Franche-Comté | 481 834 | 523 830 | 37 008 | 38 539 | 23 748 | 0,8 | 1,2 | 1,4 |
| Pays de la Loire | 1 383 810 | 1 573 167 | 170 321 | 145 080 | 96 129 | 1,3 | 1,5 | 1,8 |
| Bretagne | 1 339 672 | 1 494 156 | 154 598 | 137 547 | 103 608 | 1,2 | 1,5 | 2,1 |
| Poitou-Charentes | 765 756 | 852 825 | 81 802 | 65 572 | 48 468 | 1,1 | 1,2 | 1,7 |
| Aquitaine | 1 344 387 | 1 489 377 | 151 870 | 134 516 | 101 838 | 1,2 | 1,5 | 2,0 |
| Midi-Pyrénées | 1 172 299 | 1 317 167 | 135 399 | 127 042 | 84 633 | 1,2 | 1,5 | 1,9 |
| Limousin | 380 115 | 401 375 | 26 210 | 22 059 | 16 153 | 0,7 | 0,9 | 1,3 |
| Rhône-Alpes | 2 539 846 | 2 826 847 | 291 101 | 241 581 | 152 924 | 1,2 | 1,4 | 1,6 |
| Auvergne | 684 424 | 718 607 | 46 667 | 40 200 | 29 602 | 0,7 | 0,9 | 1,3 |
| Languedoc-Roussillon | 1 205 107 | 1 390 064 | 161 686 | 120 163 | 76 324 | 1,4 | 1,4 | 1,7 |
| PACA | 2 269 225 | 2 522 348 | 203 568 | 147 633 | 92 307 | 1,0 | 1,0 | 1,1 |
| Corse | 159 597 | 177 168 | 13 097 | 12 199 | 10 135 | 0,9 | 1,1 | 1,8 |

Source : MEEDDAT/SESP, Sitadel. Les cellules colorées indiquent par période, les régions dont le taux de croissance du parc de logement est supérieur au taux de croissance annuel moyen national.

VENTES DES PROMOTEURS DE 1995 À 2007

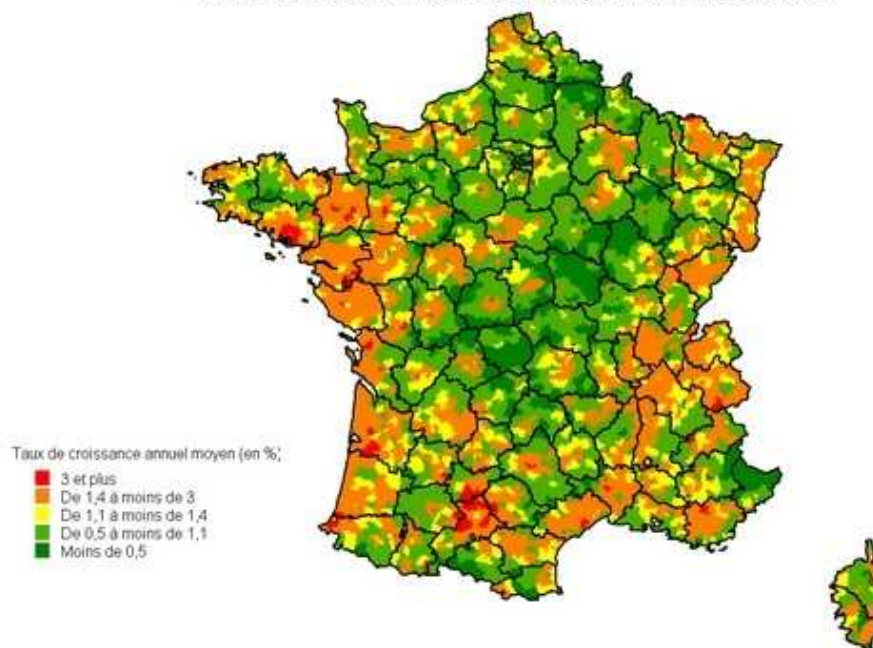
| | 1995 | 1996 | 1997 | 1998 | 1999 | 2000 | 2001 | 2002 | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 |
|--|--------|--------|--------|--------|---------|--------|--------|--------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Total des ventes | 62 900 | 72 600 | 80 600 | 93 700 | 101 500 | 75 200 | 80 200 | 85 400 | 103 200 | 112 200 | 121 500 | 126 300 | 127 400 |
| dont accession | 36 900 | 37 000 | 37 500 | 38 700 | 48 500 | 51 200 | 50 200 | 50 400 | 49 200 | 50 200 | 52 800 | 59 600 | 64 800 |
| dont investissement locatif avec avantage fiscal | 26 000 | 35 600 | 43 100 | 55 000 | 53 000 | 19 000 | 25 000 | 30 000 | 54 000 | 62 000 | 68 700 | 66 700 | 62 600 |
| dont investissement locatif sans avantage fiscal | | | | | | 5 000 | 5 000 | 5 000 | | | | | |

Source : Fédération des Promoteurs Constructeurs

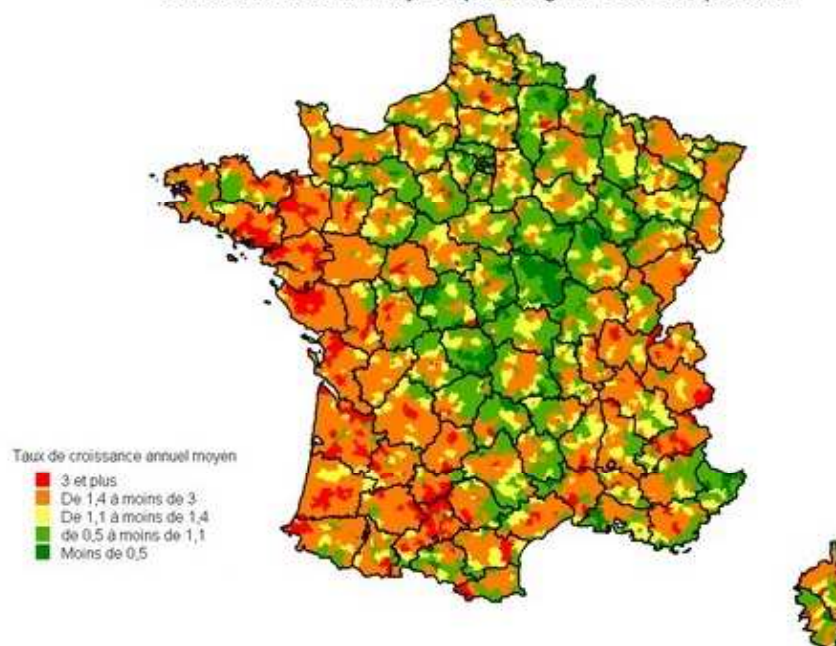
ANNEXE CARTOGRAPHIQUE

CARTES 1 ET 2 : TAUX DE CROISSANCE ANNUEL MOYEN DU PARC DE LOGEMENTS PAR CANTON 1999-2004 ET 2005-2007

Taux de croissance annuel moyen du parc de logement 1999-2004 par canton



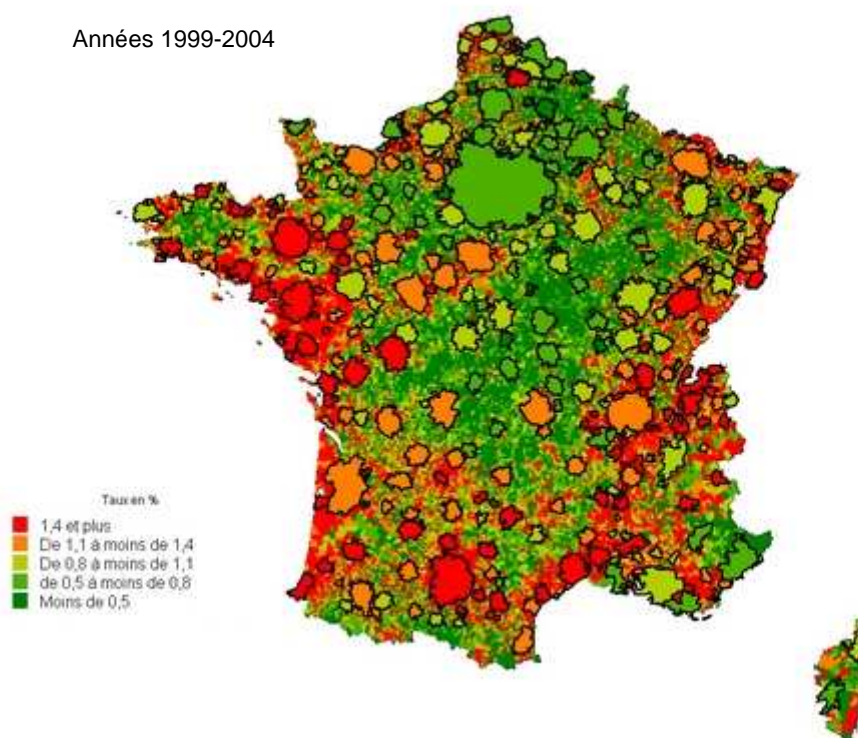
Taux de croissance annuel moyen du parc de logement 2005-2007 par canton



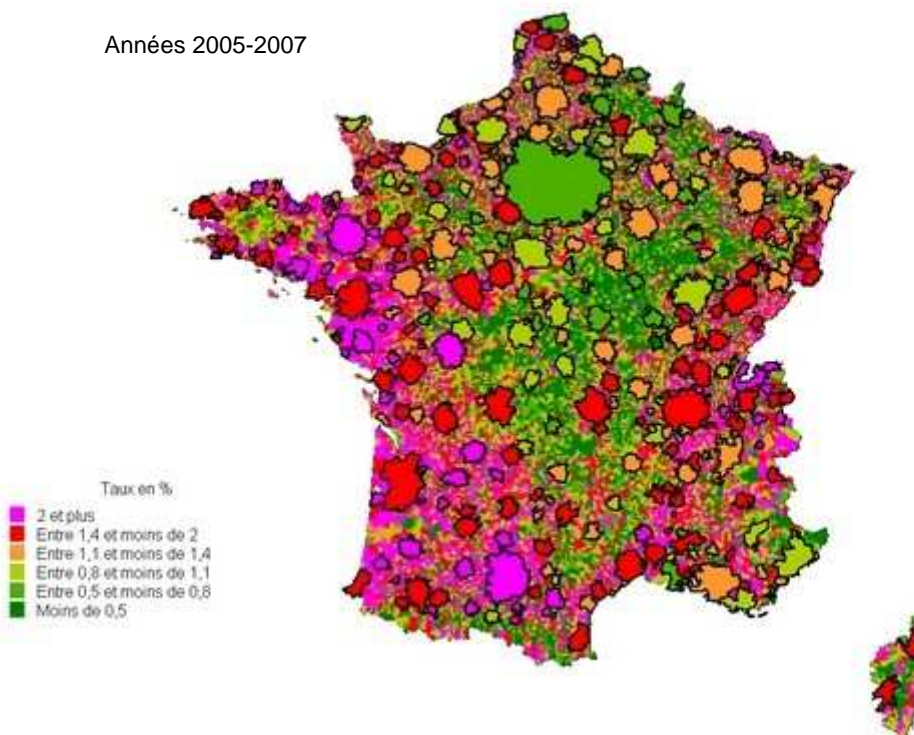
Sources : MEEDDAT/SESP, Sitadel (construction neuve), Insee (parc recensement RP 99)

CARTES 3 ET 4 : TAUX DE CROISSANCE ANNUEL MOYEN DU PARC DE LOGEMENTS PAR AIRE URBAINE ET COMMUNES ISOLÉES OU MULTIPOLARISÉES (1999-2004) ET (2005-2007).

Années 1999-2004



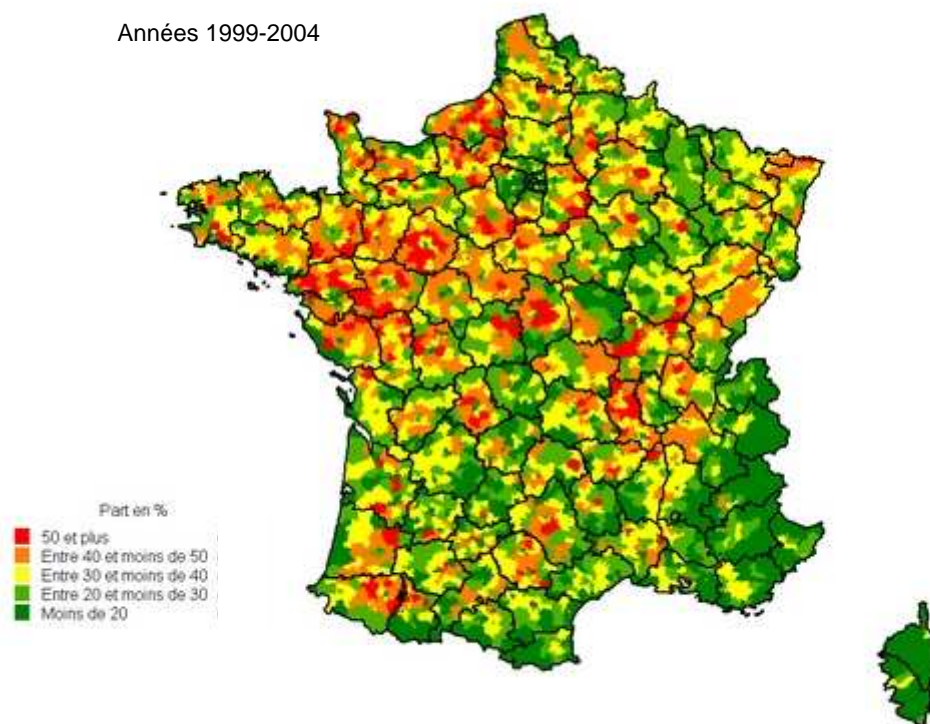
Années 2005-2007



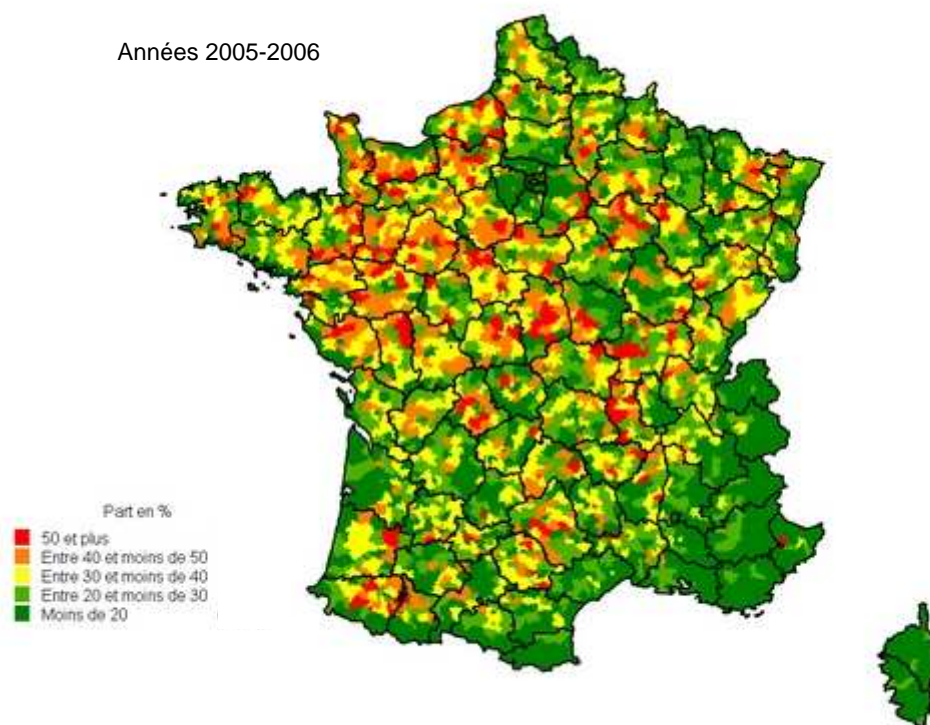
Sources : MEEDDAT/SESP, Sitadel (construction neuve), Insee (parc)
Les aires urbaines sont signalées par des contours noirs.

CARTES 5 ET 6 : LA LOCALISATION DES LOGEMENTS FINANCÉS PAR PRÊT À 0 % DIFFÈRE DE CELLE DU TOTAL DE LA CONSTRUCTION NEUVE (PART DES LOGEMENTS FINANCÉS PAR PRÊT À 0 % DANS LE TOTAL DE LA CONSTRUCTION NEUVE PAR CANTON, ANNÉES 1999-2004 ET 2005-2006)

Années 1999-2004



Années 2005-2006



Sources : MEEDDAT/SESP, Sitadel, SGFGAS