



## Etude statistique de la production de maisons individuelles en secteur aménagé et en diffus en France Métropolitaine



# Objectifs de l'étude et démarche méthodologique

- Dans le cadre de cette étude, le **SNAL** et l'**UMF** ont décidé d'associer les compétences et les données de leurs deux cabinets d'études prestataires, **Adequation** et **Caron Marketing**.
- Retraitement de la **base exhaustive des permis de construire autorisés (APC)** en individuel pur, qualifiés systématiquement sur **les tailles de parcelles, les surfaces SHON de maisons** et précisant si le terrain a fait l'objet d'une **procédure d'aménagement**.
- Calcul des budgets globaux d'acquisition, à partir d'un échantillon représentatif de la production des professionnels, **prix des parcelles + coût de construction des maisons individuelles**.
- pour comparaison de la production en **individuel diffus** et en **individuel aménagé**, par types de **territoire urbain**, par **zones administratives A, B1, B2, C**, et à l'échelle de chaque **département**.

# La distinction entre individuel diffus et individuel aménagé

L'étude ne concerne que l'**individuel pur**, au sens où l'achat du terrain et celui de la maison font l'objet de deux contrats juridiquement distincts.

N'est pas pris en compte l'Individuel Groupé, où l'achat du terrain et de la maison se fait dans un même acte dans le cadre d'un contrat de promotion / de VEFA.

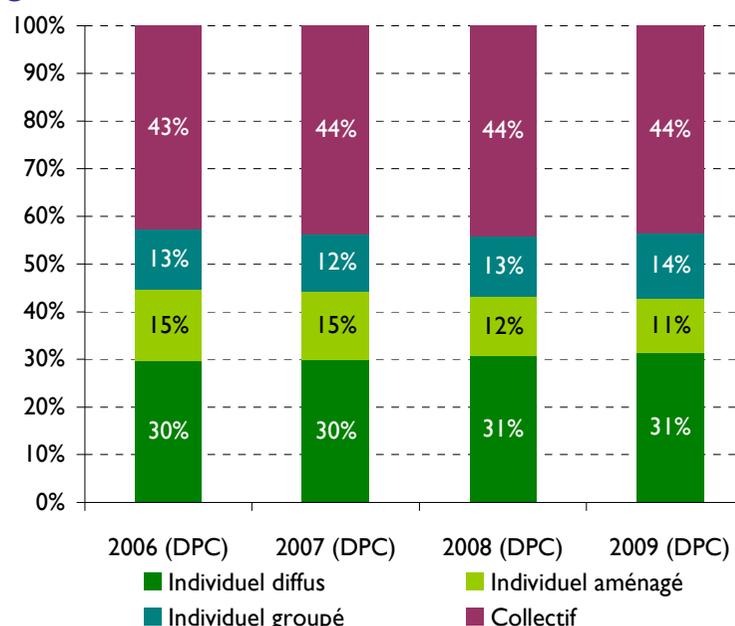
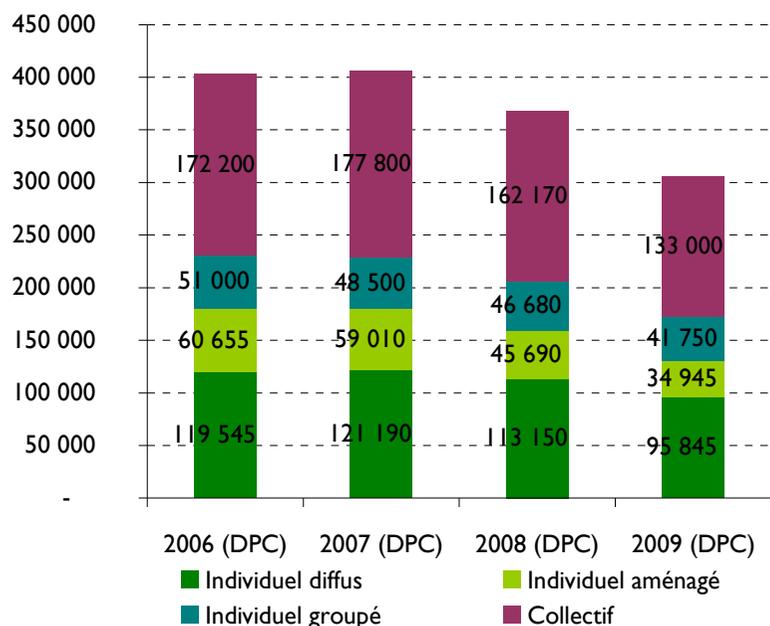
Elle distingue en fonction du type de terrain :

- l'**individuel diffus** : terrain à construire non aménagé acheté directement par le ménage et destiné à recevoir en principe 1 maison (< 3 au max)
- l'**individuel aménagé** où le terrain a été divisé en lots par un aménageur professionnel ou occasionnel, dans le cadre d'une procédure (ZAC ou permis d'aménager).

Les déclarations préalables ne sont pas considérées comme procédure d'aménagement et les constructions de maisons en découlant sont assimilées à de l'individuel diffus.

L'individuel aménagé a représenté environ 60.000 mises en chantier par an pour une production de 400.000 logements neufs en 2006/2007, et moins de 35.000 en 2009

- **Collectif** : environ 133.000 mises en chantier en 2009, évolution 2006/2009 -23%, 43% du total des mises en chantier de logements ordinaires
- **Individuel groupé** : environ 42.000 mises en chantier en 2009, évolution 2006/2009 -18%, 14% du total des mises en chantier de logements ordinaires
- **Individuel diffus** : environ 96.000 mises en chantier en 2009, évolution 2006/2009 -20%, 31% du total des mises en chantier de logements ordinaires, 73% de l'individuel pur en 2009
- **Individuel aménagé** : environ 35.000 mises en chantier en 2009, évolution 2006/2009 -43%, 12% du total des mises en chantier de logements ordinaires, 27% de l'individuel pur en 2009

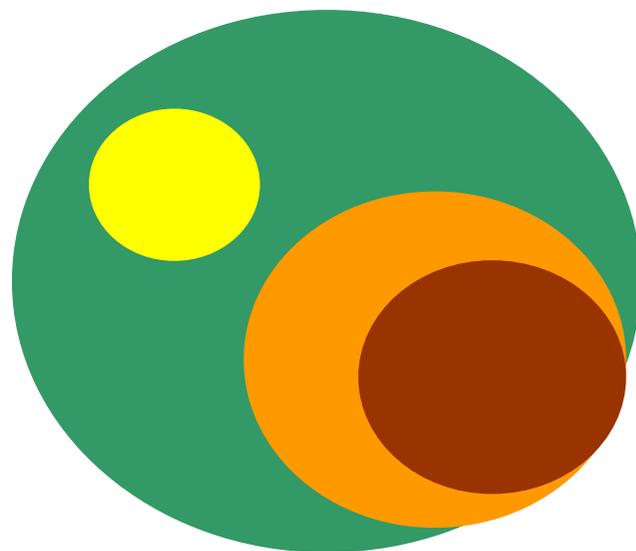


Sources ; statistiques des mises en chantier MEEDDM Sit@del2 retravaillées par Adequation dans le cadre de l'étude du logement neuf et de l'aménagement réalisée pour le compte du SNAL

Les pôles urbains n'accueillent que 18% des mises en chantier d'individuel pur, contre 17% dans le périurbain et 59% en communes rurales, alors que 58% des ménages résident dans les pôles urbains, 8% dans le périurbain et 30% en communes rurales

➤ **Communes rurales**

75% des communes  
30% de la population  
36% de la construction neuve,  
à 70% en individuel pur.  
86% en **zone C**

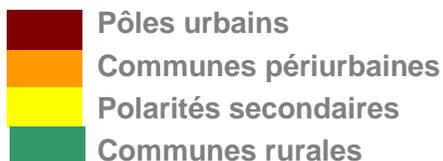


➤ **Pôles urbains**

7% des communes  
55% de la population  
46% de la construction neuve,  
à 17% en individuel pur.  
95% en **zones A, B1 et B2**

➤ **Communes péri-urbaines**

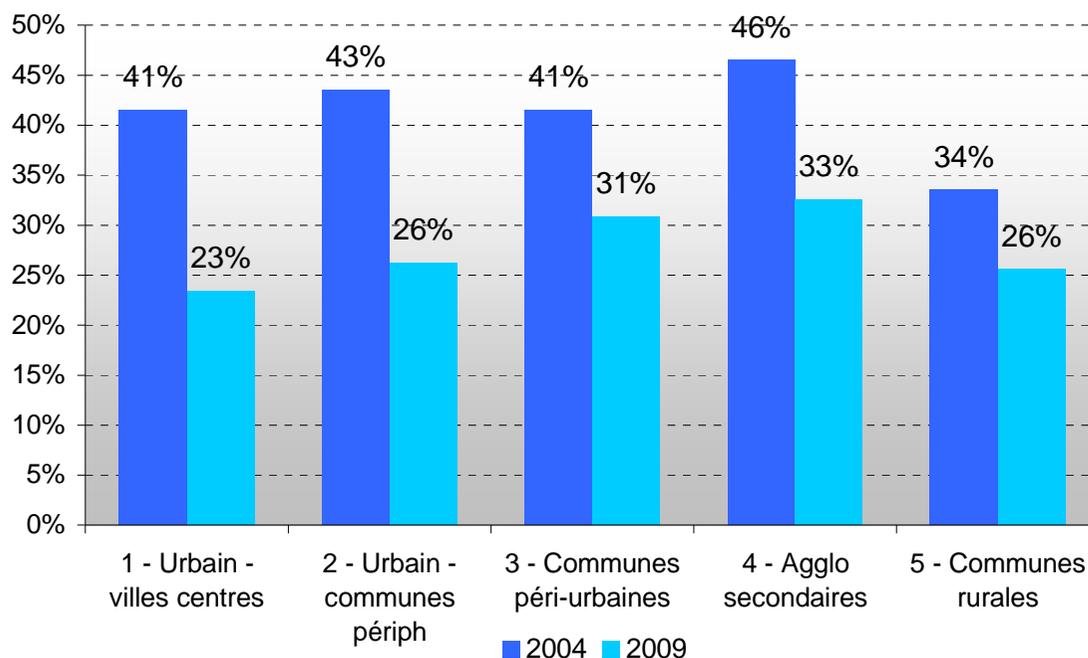
17% des communes  
11% de la population  
17% de la construction neuve,  
à 65% en individuel pur  
70% en **zone C**, 20% en **zone B2**



## Conséquence des politiques urbaines, la part de l'individuel aménagé s'est dégradée en 5 ans, particulièrement dans les pôles urbains, au profit de l'individuel diffus

Part de l'individuel aménagé dans l'individuel pur	Année d'autorisation des mises en chantier					
	2004	2005	2006	2007	2008	2009
1 - Urbain - villes centres	41%	35%	33%	31%	25%	23%
2 - Urbain - communes périph	43%	40%	37%	35%	28%	26%
3 - Communes péri-urbaines	41%	42%	42%	41%	33%	31%
4 - Agglo secondaires	46%	46%	43%	41%	34%	33%
5 - Communes rurales	34%	35%	35%	35%	28%	26%

Evolution de la part de l'individuel aménagé par type de territoire



➤ Pôles urbains (villes centres et 1<sup>ère</sup> périphérie) : Part de l'individuel aménagé dans l'individuel pur en baisse de 18 points en 5 ans

L'accroissement des détachements parcellaires est un des facteurs expliquant la meilleure résistance de l'individuel diffus en zones urbaines

➤ Périurbain : Part de l'individuel aménagé dans l'individuel pur en baisse de 11 points en 5 ans

➤ Rural : Part de l'individuel aménagé dans l'individuel pur en baisse de 8 points en 5 ans

Les surfaces des terrains dans les pôles urbains sont encore très importantes, tant en diffus, moyenne de 1.100 à 1.200 m<sup>2</sup>, qu'en secteur aménagé, 850 m<sup>2</sup>

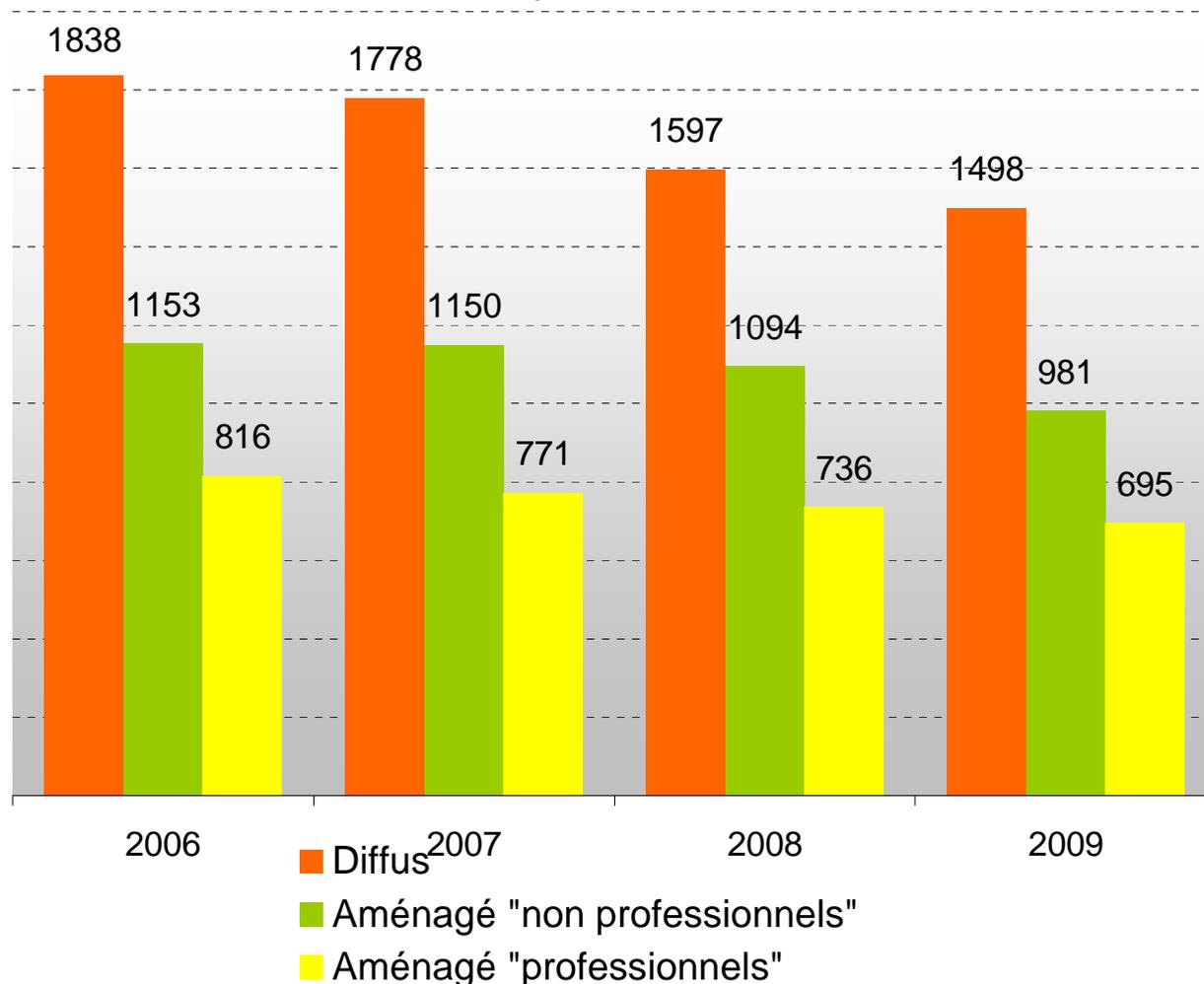
- Grâce au détachement parcellaire, la part de parcelles < 400 m<sup>2</sup> en diffus est relativement importante dans les villes centres (17%) et les communes de leur pôle urbain (12%), alors qu'il résulte directement des prescriptions des documents d'urbanisme une part paradoxalement très faible de parcelles compactes en secteur aménagé (respectivement 10% et 6%).
- Dans ces mêmes pôles urbains, il subsiste encore une forte proportion de parcelles de 600 à 800 m<sup>2</sup> en secteur aménagé (25% dans les villes centres, 31% dans les communes périphériques).
- Dans le périurbain, la proportion de parcelles < 600 m<sup>2</sup> en secteur aménagé est assez faible (21%), alors que celle des parcelles de 800 à 1.000 m<sup>2</sup> excède 22%.
- Dans les communes périurbaines et rurales, la proportion de parcelles > 1.500 m<sup>2</sup> en diffus est respectivement de 44% et de 48%. C'est un manque d'optimisation pouvant contribuer à l'étalement urbain.

#### Ventilation des mises en chantier 2006/2008 en diffus et en secteur aménagé par tranches de surface de parcelle

Tranches de Surface Terrain	DIFFUS					AMENAGE				
	1 - Urbain - villes centres	2 - Urbain - communes périph	3 - Communes péri-urbaines	4 - Agglo secondaires	5 - Communes rurales	1 - Urbain - villes centres	2 - Urbain - communes périph	3 - Communes péri-urbaines	4 - Agglo secondaires	5 - Communes rurales
< 400 m <sup>2</sup>	17,3%	12,5%	4,6%	9,1%	3,7%	9,7%	5,8%	3,8%	8,4%	3,2%
401 à 600 m <sup>2</sup>	19,1%	14,7%	6,8%	14,3%	5,9%	28,0%	23,0%	17,4%	26,6%	15,5%
601 à 800 m <sup>2</sup>	14,9%	14,0%	9,8%	14,3%	8,8%	25,0%	31,2%	28,9%	29,2%	29,7%
801 à 1000 m <sup>2</sup>	11,3%	13,4%	12,2%	13,0%	11,8%	15,2%	18,8%	22,5%	17,9%	23,5%
1001 à 1200 m <sup>2</sup>	7,5%	9,7%	10,9%	9,3%	10,2%	9,0%	9,4%	12,7%	7,3%	12,6%
1201 à 1500 m <sup>2</sup>	5,7%	8,8%	12,1%	9,7%	12,0%	3,9%	5,1%	6,9%	3,6%	7,1%
>1500 m <sup>2</sup>	24,2%	26,8%	43,6%	30,3%	47,6%	9,2%	6,7%	7,8%	7,0%	8,4%

## Des tailles de parcelles en diminution constante et une grande différence suivant que l'on construit en diffus ou en secteur aménagé, par des professionnels ou non

Evolution de la surface moyenne des terrains entre 2006 et 2009



Des surfaces moyennes de parcelles en constante diminution, tant en diffus qu'en individuel aménagé

En diffus, des parcelles qui demeurent 2 fois plus grandes que celles développées en secteur aménagé (à l'exception du cas particulier des pôles urbains)

Des tailles de parcelles qui restent importantes quand l'aménagement n'est pas réalisé par des professionnels

Les surfaces de parcelles sont plus compactes dans le cadre d'opérations aménagées par des professionnels : elles sont, en moyenne, plus petites de 55% qu'en diffus, et de 30% qu'en secteur aménagé par des non professionnels

# La densité de l'individuel aménagé ne cesse de s'améliorer et est meilleure dans les opérations réalisées par les professionnels

➤ Densité de l'individuel aménagé en 2009 dans des opérations réalisées par des professionnels  
14,4 logements à l'hectare

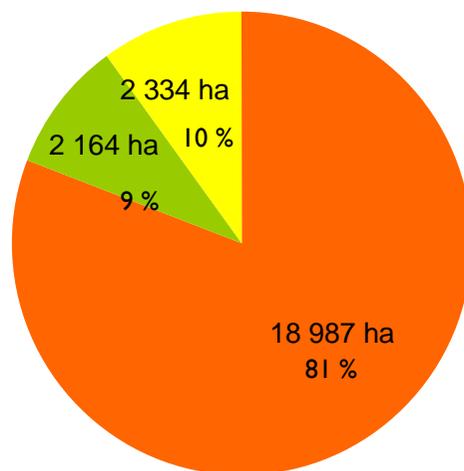
➤ Densité de l'individuel aménagé en 2009 dans des opérations réalisées par des non professionnels  
10,2 logements à l'hectare

➤ Densité de l'individuel diffus en 2009  
6,7 logements à l'hectare

➤ Le diffus ayant totalisé 69% des mises en chantier 2004/2009, ce mode d'urbanisation a pesé 81% de la mobilisation foncière par l'individuel pur.

Année	Nombre de mises en chantier			Mobilisation foncière des mises en chantier					
	Total	Diffus	Aménagé	Diffus		Aménagé		Total Diffus+Aménagé	
				Nb hectares	nb logts/ha	Nb hectares	nb logts/ha	Nb hectares	nb logts/ha
2006	180200	119545	60655	21972	5,4	5683	10,7	27656	6,5
2007	180200	121190	59010	21548	5,6	5453	10,8	27000	6,7
2008	158840	113150	45690	18070	6,3	4012	11,4	22082	7,2
2009	130790	95845	34945	14358	6,7	2844	12,3	17201	7,6
<b>MOYENNE 2006-2009</b>					<b>5,9</b>		<b>11,1</b>		<b>6,9</b>

Mobilisation foncière annuelle moyenne entre individuel diffus et aménagé (moyenne 2006-2009)



- Diffus
- Aménagé "non professionnels"
- Aménagé "professionnels"

	Aménagé			
	Non professionnel		Professionnel	
	Nb hectares	nb logts/ha	Nb hectares	nb logts/ha
2006	2511	8,7	3172	12,3
2007	2740	8,7	2712	13,0
2008	1981	9,1	2031	13,6
2009	1424	10,2	1420	14,4
		<b>9,0</b>		<b>13,1</b>

## Des prix maison + terrain devenus trop importants pour répondre aux capacités financières de la classe moyenne dont une première part a un budget d'acquisition excédant difficilement 160.000 € et une seconde, n'allant pas au-delà de 210.000 €

➤ Le budget moyen d'acquisition **maison + terrain** est globalement inférieur de 11.000 € en individuel aménagé par rapport à l'individuel diffus. Cet écart est relativement homogène selon les territoires urbains, à l'exception des villes centres où les budgets sont presque équivalents.

A noter qu'en individuel diffus, il faut rajouter au budget terrain + maison calculé ci-contre, les coûts de raccordement et les taxes d'aménagement.

➤ Individuel diffus et aménagé confondus, le budget moyen global avoisine 280.000 € dans les pôles urbains (zones 1 et 2), 230.000 € dans le périurbain et les agglomérations secondaires (zones 3 et 4), 210.000 € dans le rural (zone 5), soit un écart respectif de 50.000 € et 70.000 € par rapport à l'urbain

Prix global par zonage en diffus et en secteur aménagé (moyenne 2006-2008)

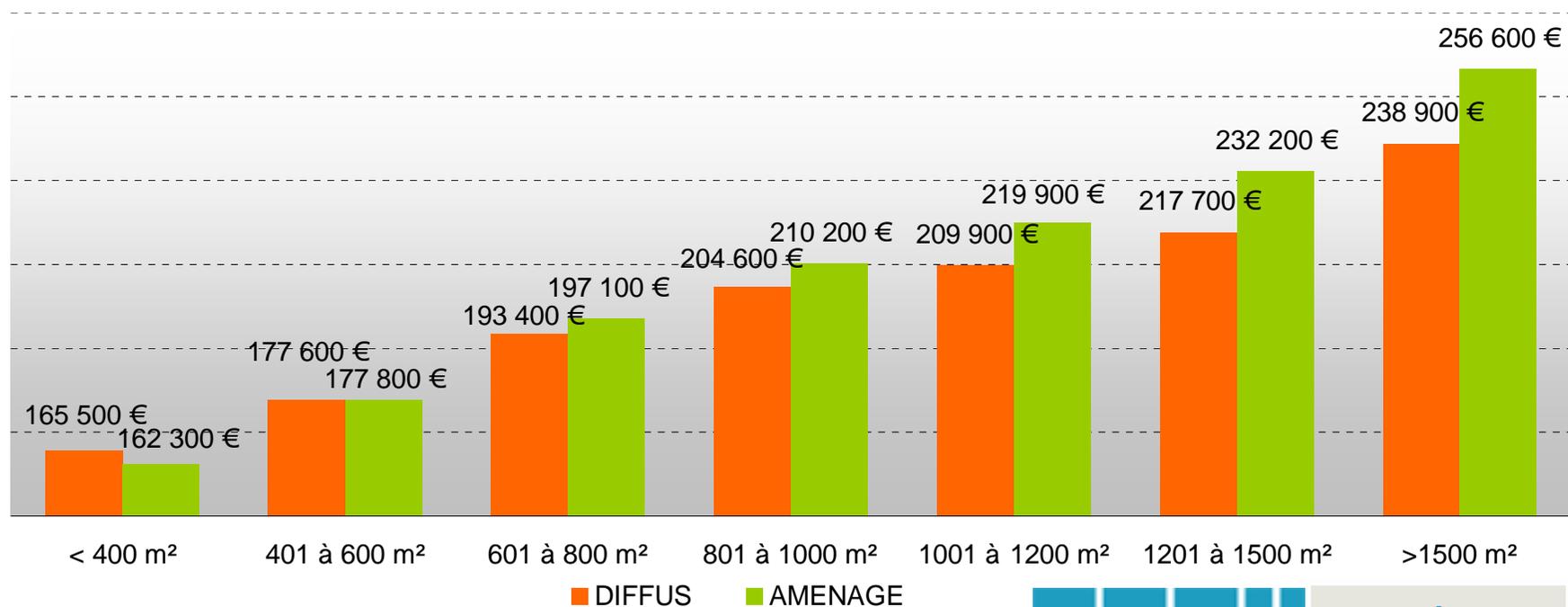
Moyenne 2006-2008	DIFFUS						
Type de territoire	Surface moyenne du terrain	Prix moyen du terrain*	Prix m <sup>2</sup> du terrain	SHON Maison	SHAB Maison	Prix moyen d'une maison	Prix global
1 - Urbain - villes centres	1213 m <sup>2</sup>	152 600 €	126 €	157 m <sup>2</sup>	141 m <sup>2</sup>	167 400 €	320 000 €
2 - Urbain - communes périph	1304 m <sup>2</sup>	117 000 €	90 €	157 m <sup>2</sup>	141 m <sup>2</sup>	163 400 €	280 400 €
3 - Communes péri-urbaines	1749 m <sup>2</sup>	77 100 €	44 €	148 m <sup>2</sup>	133 m <sup>2</sup>	153 900 €	231 000 €
4 - Agglo secondaires	1450 m <sup>2</sup>	88 500 €	61 €	144 m <sup>2</sup>	130 m <sup>2</sup>	152 800 €	241 300 €
5 - Communes rurales	1906 m <sup>2</sup>	48 900 €	26 €	142 m <sup>2</sup>	128 m <sup>2</sup>	138 500 €	187 400 €
Moyenne 2006-2008	1743 m <sup>2</sup>	69 200 €	40 €	146 m <sup>2</sup>	131 m <sup>2</sup>	146 400 €	215 600 €

Moyenne 2006-2008	AMENAGE						
Type de territoire	Surface moyenne du terrain	Prix moyen du terrain	Prix m <sup>2</sup> du terrain	SHON Maison	SHAB Maison	Prix moyen d'une maison	Prix global
1 - Urbain - villes centres	884 m <sup>2</sup>	166 200 €	188 €	150 m <sup>2</sup>	135 m <sup>2</sup>	157 500 €	323 700 €
2 - Urbain - communes périph	863 m <sup>2</sup>	116 900 €	135 €	146 m <sup>2</sup>	132 m <sup>2</sup>	150 300 €	267 200 €
3 - Communes péri-urbaines	909 m <sup>2</sup>	77 900 €	86 €	138 m <sup>2</sup>	124 m <sup>2</sup>	141 200 €	219 100 €
4 - Agglo secondaires	861 m <sup>2</sup>	93 600 €	109 €	135 m <sup>2</sup>	122 m <sup>2</sup>	141 300 €	234 900 €
5 - Communes rurales	943 m <sup>2</sup>	49 600 €	53 €	131 m <sup>2</sup>	118 m <sup>2</sup>	125 400 €	175 000 €
Moyenne 2006-2008	918 m <sup>2</sup>	70 900 €	77 €	135 m <sup>2</sup>	121 m <sup>2</sup>	133 900 €	204 800 €

## Suivant les territoires urbains, l'individuel aménagé permet de proposer des parcelles bien plus denses et économiques qu'en diffus, adaptées aux budgets des ménages

- Les parcelles < 400 m<sup>2</sup> en aménagé permettent de proposer des budgets globaux de 165.000 € pour des maisons de 117 m<sup>2</sup> SHON, là où l'offre en diffus sera plutôt supérieure à 195.000 € (sur 600 à 800 m<sup>2</sup> de terrain)
- Les parcelles de 600 à 800 m<sup>2</sup> en aménagé permettent de proposer des budgets globaux de 193.000 € pour des maisons de 134 m<sup>2</sup> SHON, là où l'offre en diffus sera plutôt supérieure à 230.000 € (sur 1.200 à 1.500 m<sup>2</sup> de terrain)
- Cette approche différenciée entre individuel aménagé et individuel diffus en termes de surfaces de parcelles, outre le fait de limiter la mobilisation foncière consacrée à la maison individuelle, crée un différentiel de prix très significatif de l'ordre de 30.000 € à 40.000 € (économie de l'ordre de 17%) sur le budget global du ménage acquéreur

### Prix global maison + terrain par tranches de surface de parcelle (mises en chantier 2006 - 2008)



# Principaux constats et enjeux mis en évidence par l'étude : un marché confronté à une problématique d'offre, la maison doit redevenir une solution urbaine

- Les pôles urbains ont besoin de logements familiaux à prix abordables, dans des densités acceptées : la maison doit redevenir une solution urbaine. Or, ils n'accueillent que 18% des mises en chantier d'**individuel pur**, alors que 58% des ménages y résident.
- La difficulté grandissante de se loger à un coût supportable, conjuguée au désir de nature, d'espace, de logements de 4 et 5 pièces adaptés à la structure familiale accentue le **mouvement centrifuge de la demande** d'une partie significative des ménages accédants, à la recherche de logements familiaux. Une première part des ménages familiaux de la classe moyenne ont des budgets d'acquisition excédant difficilement 160.000 €, une seconde part, n'allant pas au-delà de 210.000 €.
- Le retour de l'individuel dans les agglomérations urbaines ne pourra se réaliser tant que l'offre sera rare et qu'il subsistera une **différence de coût d'accession supérieure à 70.000 € dans les pôles urbains**, ou 50.000 € dans le périurbain, par rapport à l'offre de maison individuelle en zones rurales. De fait, principalement pour des questions de prix, les extensions des pôles urbains ne sont pas accueillies par les bons territoires, **le rural se substituant aux communes périphériques** et au périurbain.
- **Les surfaces moyennes des terrains** dans les pôles urbains sont **encore très importantes**, tant en diffus, de 1.100 à 1.200 m<sup>2</sup>, qu'en secteur aménagé, 850 m<sup>2</sup>. C'est un facteur de renchérissement, de raréfaction de l'offre et de trop grande mobilisation foncière, pour le peu qui se construit.
- Des collaborations exemplaires entre aménageurs professionnels, constructeurs de maisons individuelles et pouvoirs publics ont permis de développer dans les pôles urbains une offre nouvelle et attractive, plus dense et plus économique : **parcelles < 400 m<sup>2</sup>** et maisons de 117 m<sup>2</sup> SHON en moyenne permettant de proposer des budgets compris entre 160.000 et 165.000 €. Mais ce type d'offre reste rare, représentant encore **moins de 6% des parcelles en secteur aménagé**.
- Ce, dans un contexte où **la part de l'individuel aménagé s'est érodée** légèrement mais régulièrement entre 2004 et 2007 au profit du diffus, **puis a brutalement chuté** à 29% dans un contexte de crise en 2008 (puis 26% en 2009).
- La problématique de l'offre peut être résolue par un **urbanisme plus vertueux**. Organiser de manière professionnelle la construction de maisons individuelles dans des secteurs aménagés, à proximité des polarités urbaines et dans l'ensemble des territoires, assurerait une offre diversifiée en logements au bénéfice de tous, à même de favoriser des densités raisonnables et la mixité de l'habitat.

## Analyse de la production d'individuel pur selon le zonage administratif en 4 zones applicables à certaines aides au logement

L'**arrêté du 29 avril 2009** a redéfini le classement des communes en **zones A, B1, B2 et C** applicable à un certain nombre de dispositifs d'aides au logement. Ce nouveau zonage a modifié celui prévu par l'annexe de l'arrêté du 10 août 2006.

La **zone A** correspond à des communes de l'Île-de-France, du Var, des Alpes-Maritimes, du Pays de Gex (Ain) et de la Haute-Savoie dont les marchés sont soumis à de très fortes tensions.

Les **zones B1 et B2**, à un ensemble d'autres agglomérations du territoire métropolitain aux marchés soumis à des tensions fortes à moyennes.

La **zone C** correspond au reste du territoire métropolitain, n'étant soumis à aucune tension particulière.

Dispositifs concernés :

- \* Dispositifs en faveur de l'investissement locatif, Scellier (en zones A, B1 et B2), Robien et Borloo
- \* Conventionnement et subventions ANAH
- \* Prêt à taux zéro et prêt à l'accession sociale
- \* Pass foncier
- \* PSLA et PLI

Les dispositifs d'aide à l'accession ont particulièrement concerné l'individuel pur. Sous leur influence, et par la nature même des marchés, les caractéristiques et les prix des maisons mises en chantier et des terrains à bâtir peuvent varier significativement d'une zone à une autre.

# Analyse de la production d'individuel pur selon 5 types de territoire urbain

**Selon l'INSEE**, la notion d'**unité urbaine** repose sur la continuité de l'habitat : est considérée comme telle un ensemble d'une ou plusieurs communes présentant une continuité du tissu bâti (pas de coupure de plus de 200 mètres entre deux constructions) et comptant au moins 2.000 habitants. La condition est que chaque commune de l'unité urbaine possède plus de la moitié de sa population dans cette zone bâtie. Une **agglomération multicommunale** est composée d'un **pôle urbain** (unité urbaine offrant au moins 5.000 emplois) et d'une **couronne périurbaine** (ensemble des communes de l'agglomération multicommunale à l'exclusion de son pôle urbain).

**1. Ville centre** d'une agglomération multicommunale : si une commune abrite plus de 50% de la population d'une agglomération multicommunale, elle est seule ville centre. Sinon, toutes les communes qui ont une population supérieure à 50% de la commune la plus peuplée, ainsi que cette dernière, sont villes centres.

**2. Communes périphériques** : communes du pôle urbain qui ne sont pas villes centres.

**3. Communes périurbaines** : communes des couronnes périurbaines et communes multipolarisées (communes situées hors des agglomérations multicommunales, dont au moins 40 % de la population résidante ayant un emploi travaillent dans plusieurs agglomérations multicommunales, sans atteindre ce seuil avec une seule d'entre elles, et qui forment avec elles un ensemble d'un seul tenant).

**4. Agglomérations secondaires** : unités urbaines dont la zone bâtie se situe sur une seule commune (ville isolée) ou ne constituant pas une agglomération multicommunale.

**5. Communes rurales** : communes n'appartenant pas à une unité urbaine.

Ici aussi, les caractéristiques et les prix des maisons mises en chantier et des terrains à bâtir peuvent varier significativement d'un type de territoire urbain à l'autre.