

La solution coopérative

A.RE.COOP

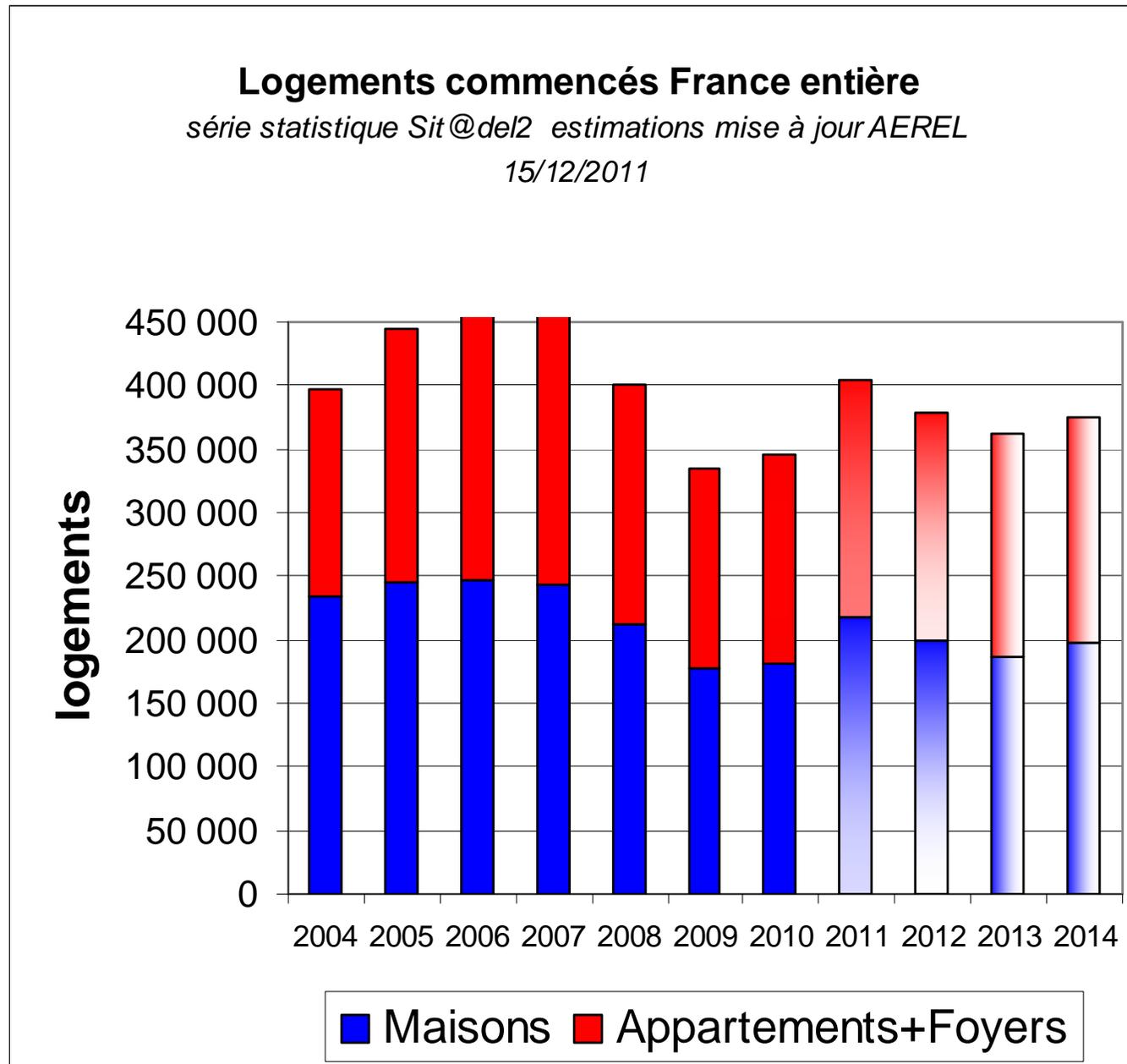
**Evolutions récentes de
l'immobilier
Perspectives pour les
territoires**

janvier 2012
JP Schaefer

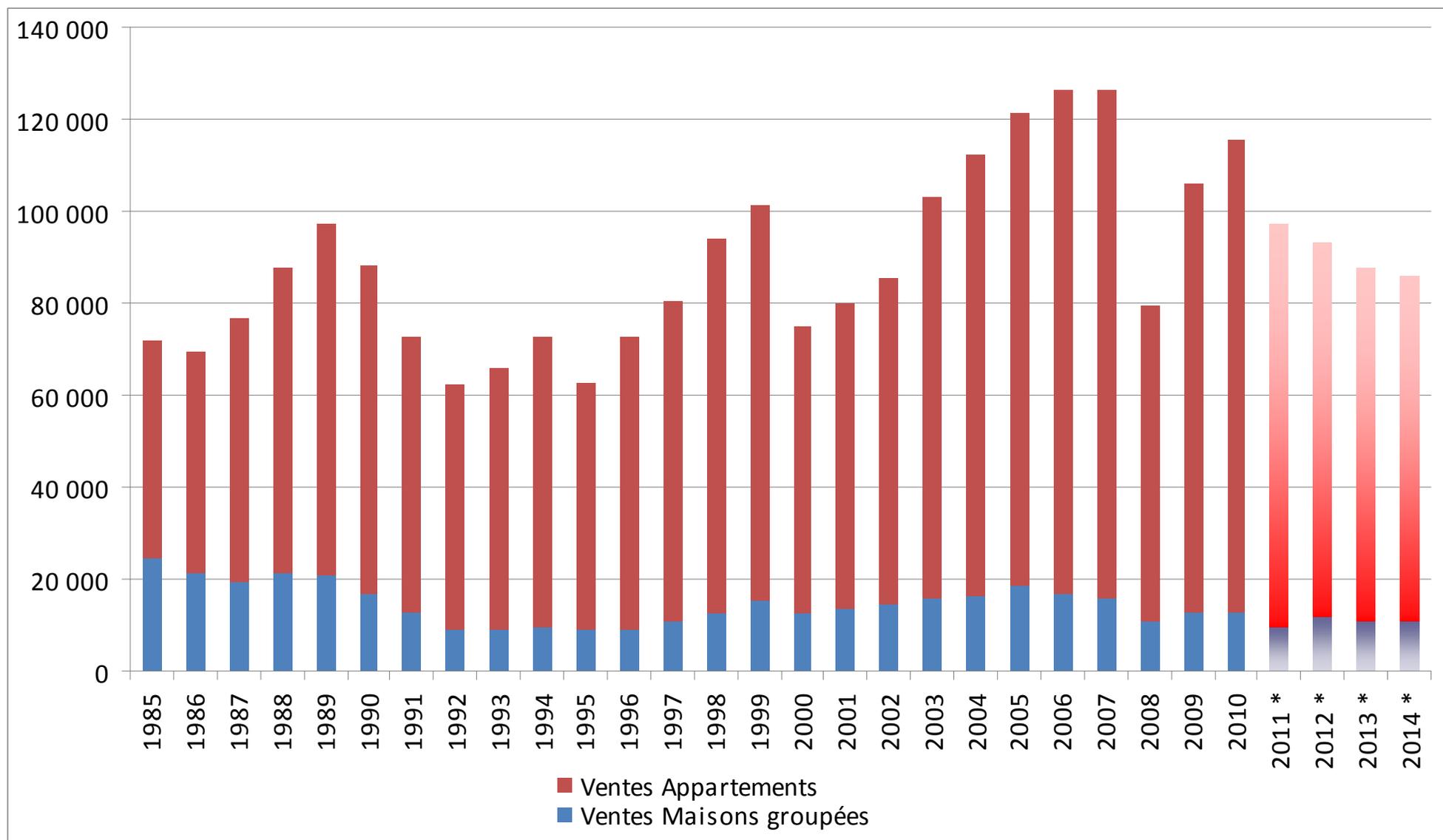


-
1. En 2011 une production très soutenue en moyenne en France, perspectives plus moroses pour 2012 -2014
 2. Des dynamiques de construction contrastées selon les régions
 3. Production et répartition du locatif social face aux autres composantes des marchés
 4. Quelles perspectives pour l'adéquation entre statuts d'occupation, types de produits et territoires?

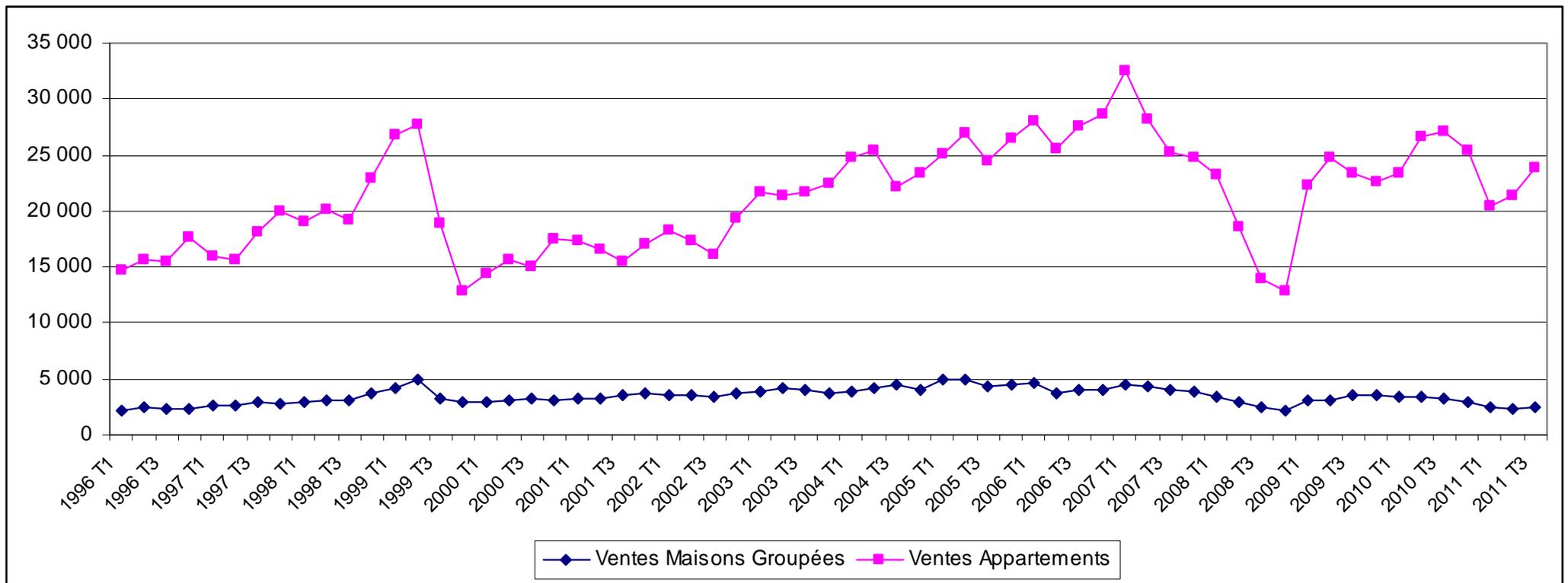
10 - Une production de logement qui reste l'une des plus élevées dans l'Union Européenne



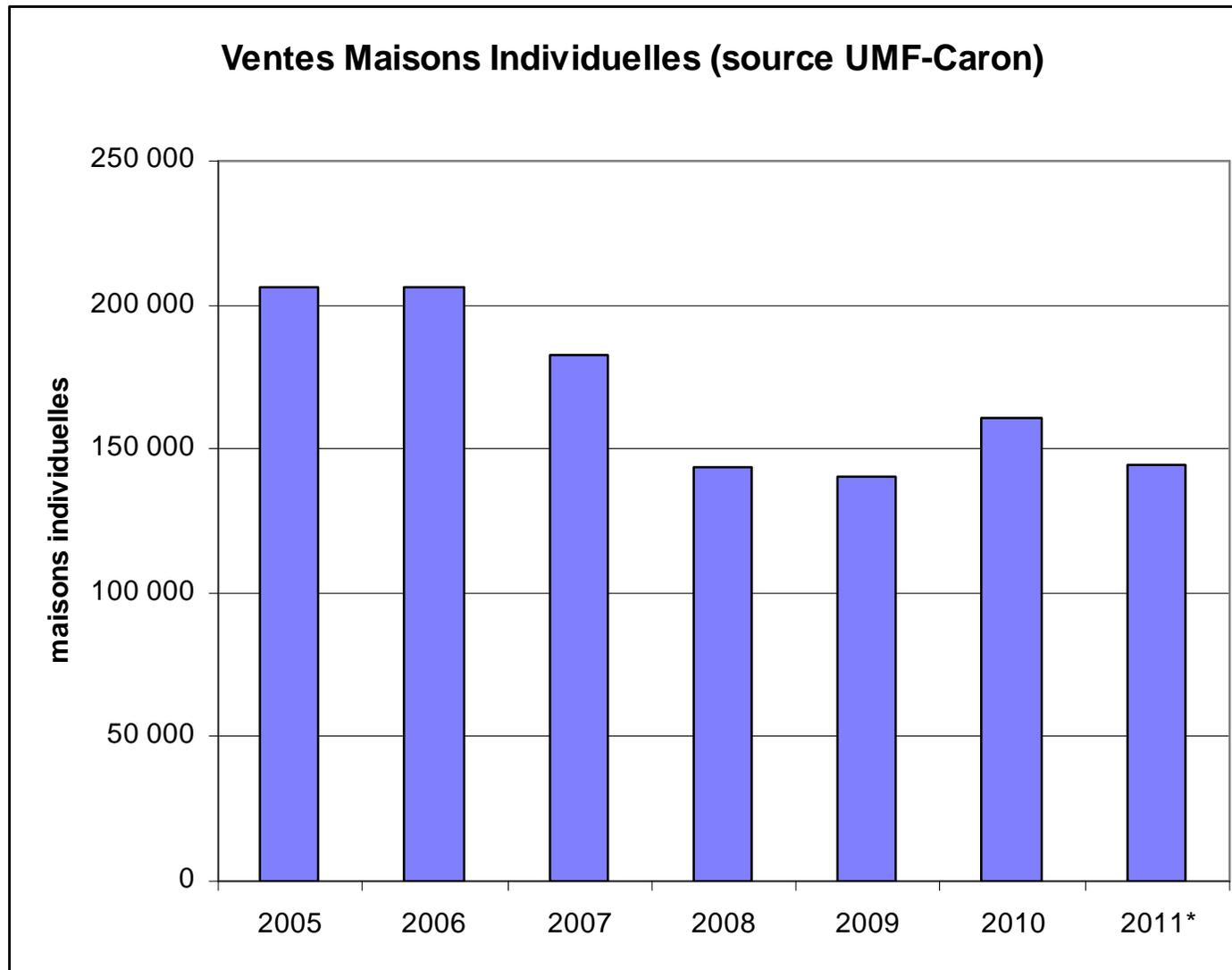
11- #100 000 ventes neuve (promotion) en 2011



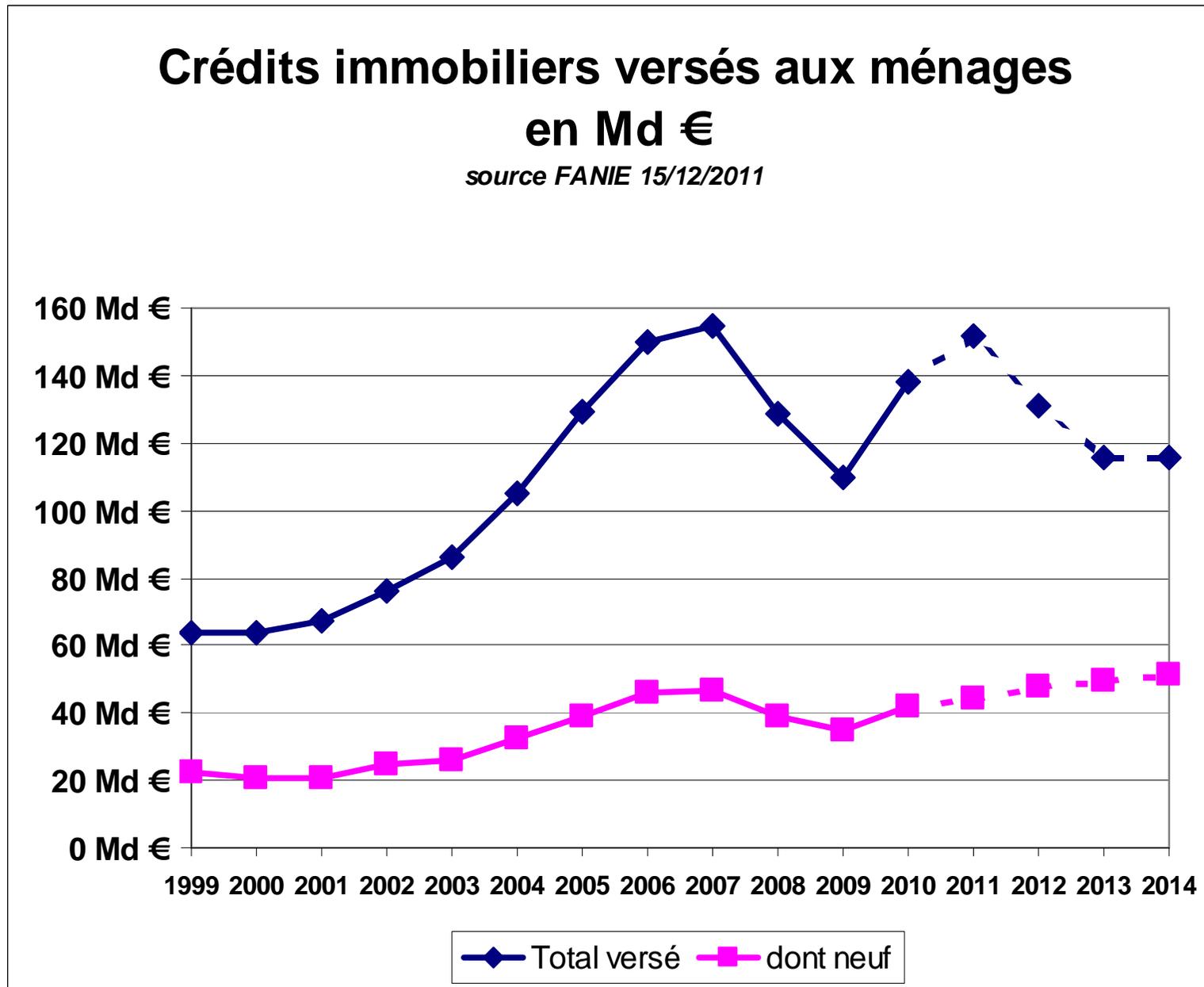
12 - des ventes d'appartements fluctuants au gré des dispositifs et de la conjoncture...



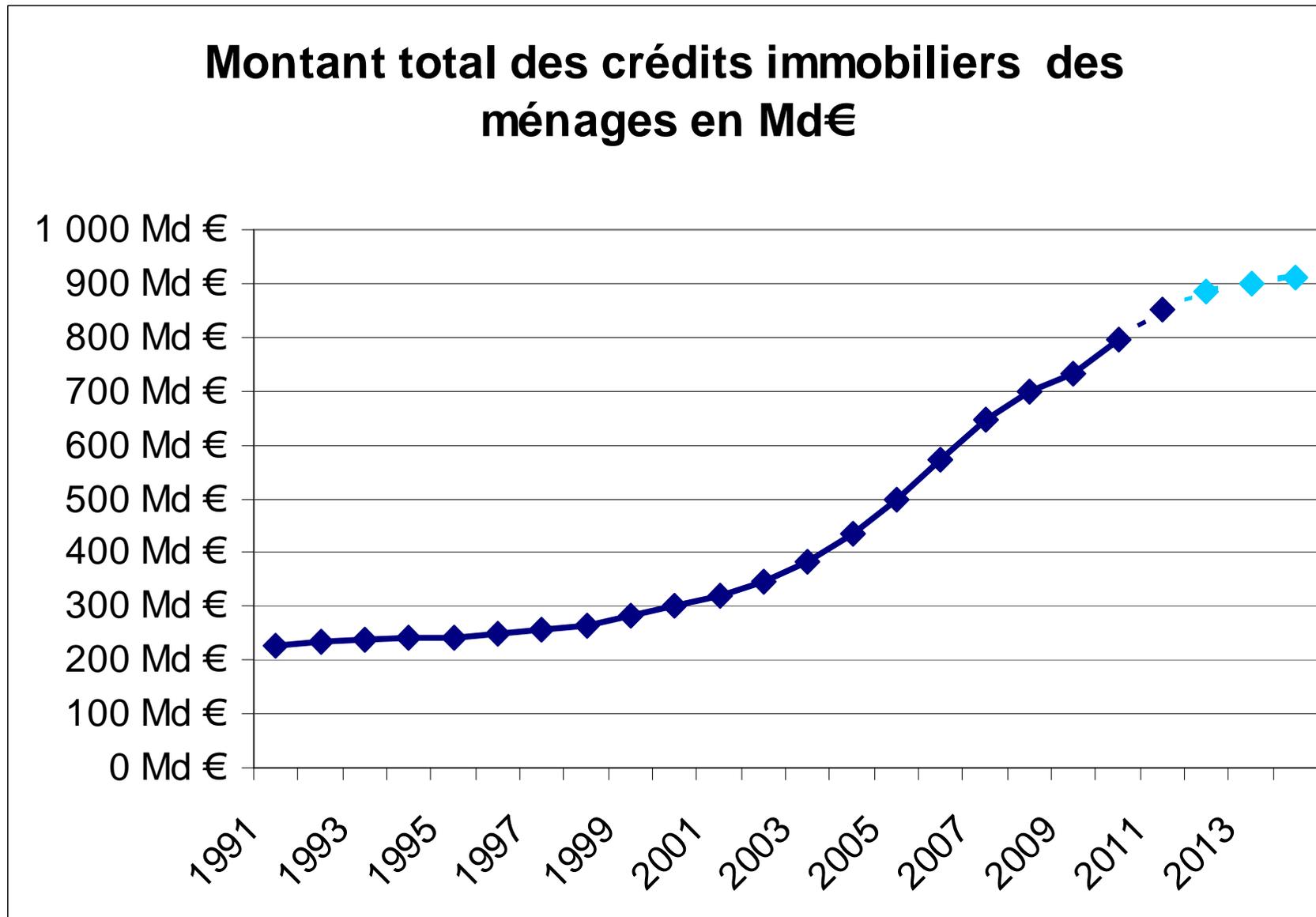
13 - Tassement des ventes des maisons individuelles isolées...



14 - Production qui repose sur une forte disponibilité en crédit...



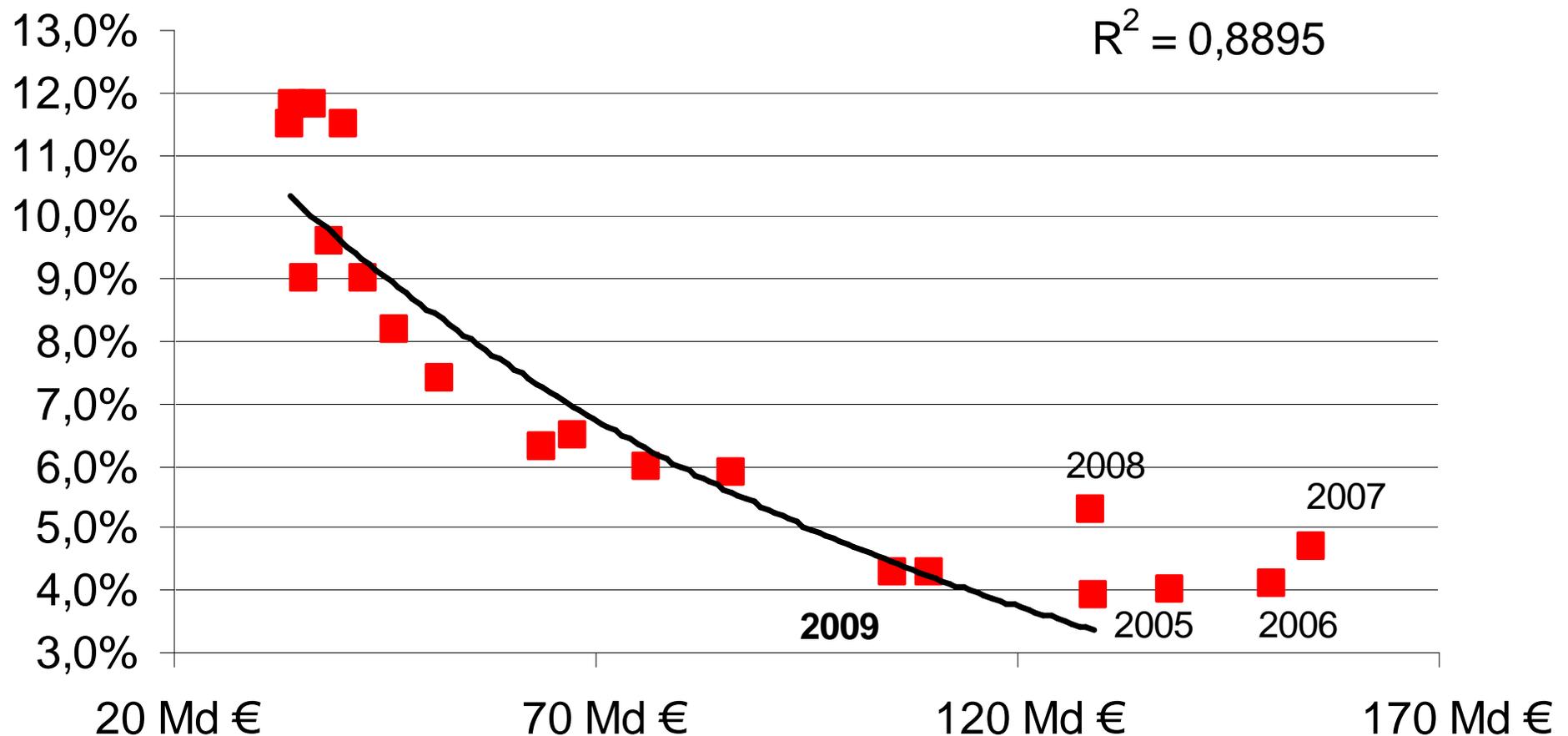
15 - L'endettement des ménages devrait se stabiliser en 2012 / 2014



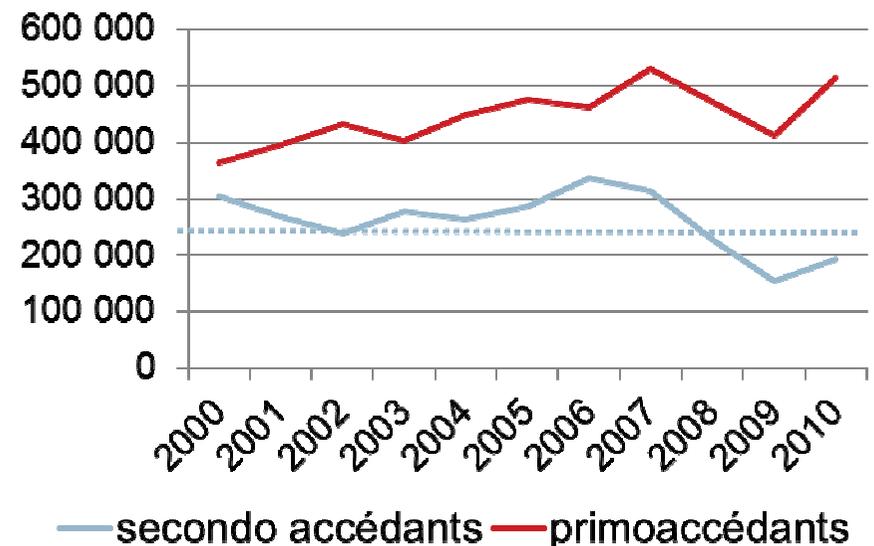
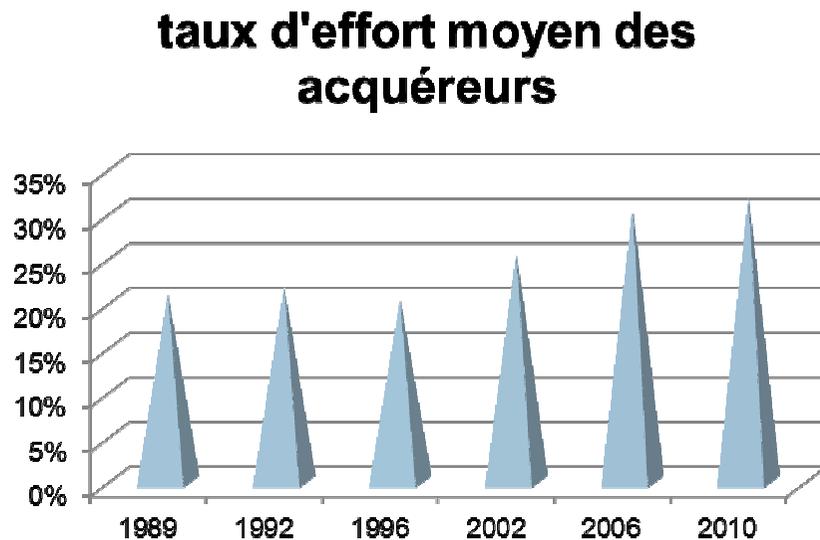
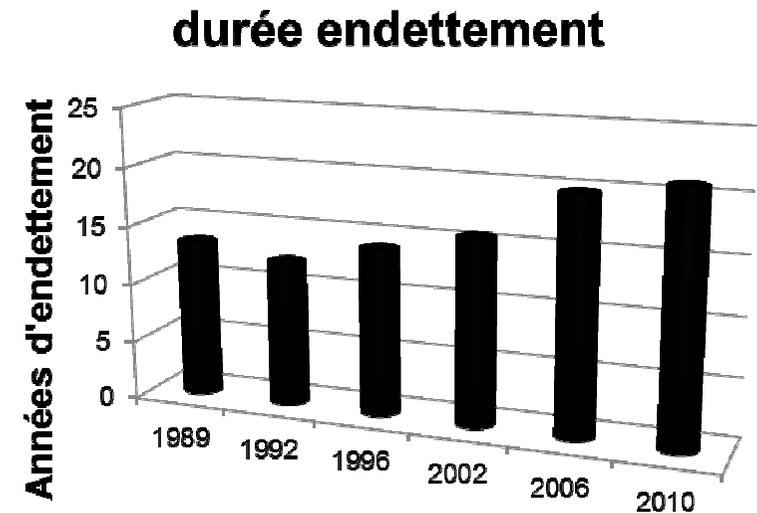
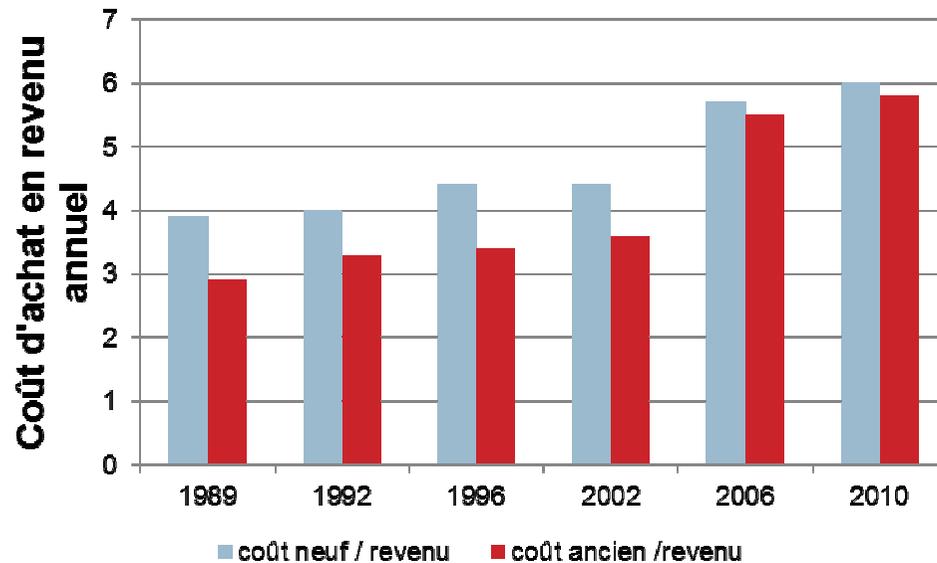
16 - Des crédits bancaires dont les flux semblent évoluer en partie avec les taux

hors effet revenus et patrimoine....

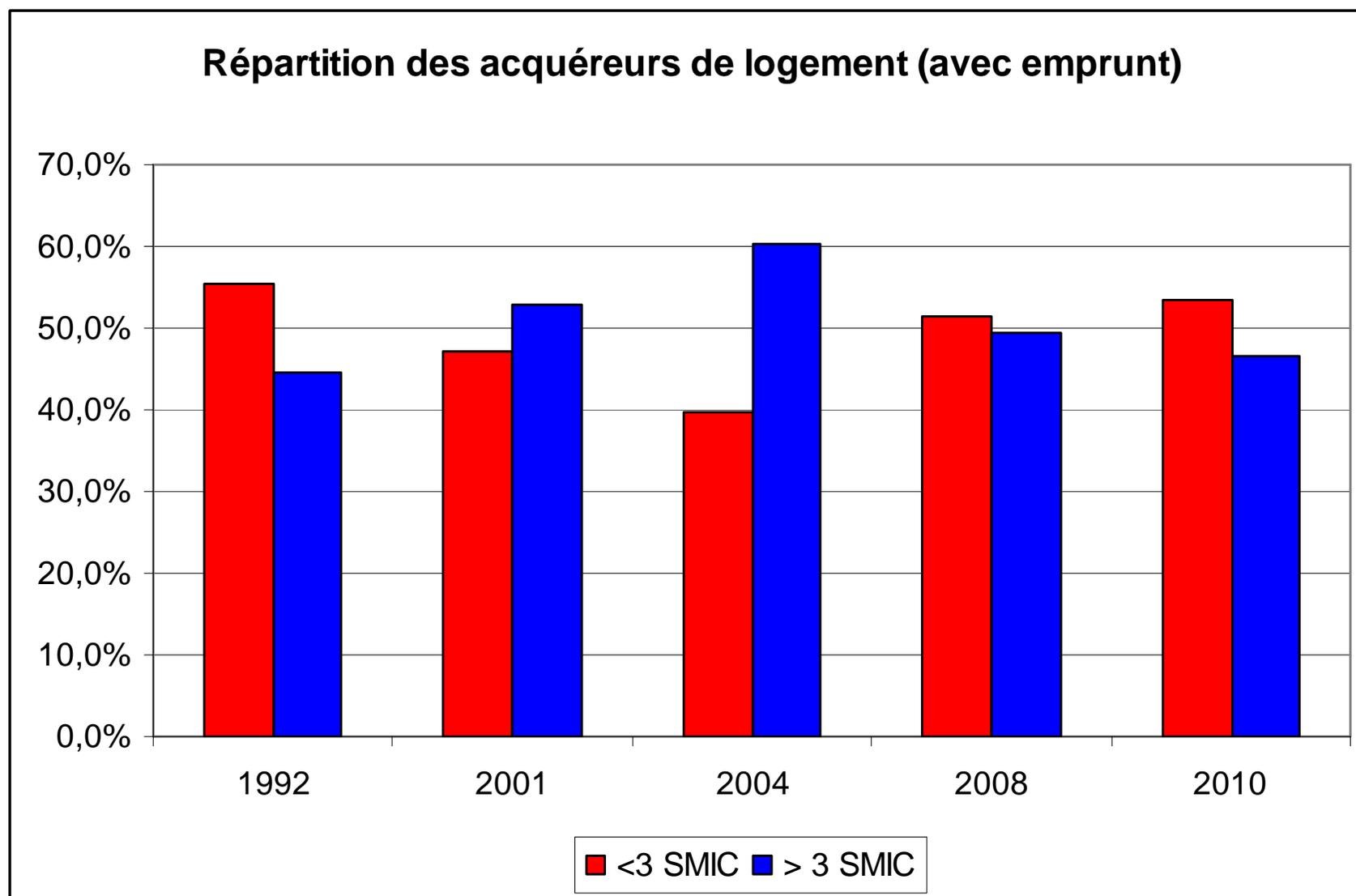
Crédits immobiliers versés annuellement aux ménages et taux d'intérêt usuel (de 1990 à 2010)



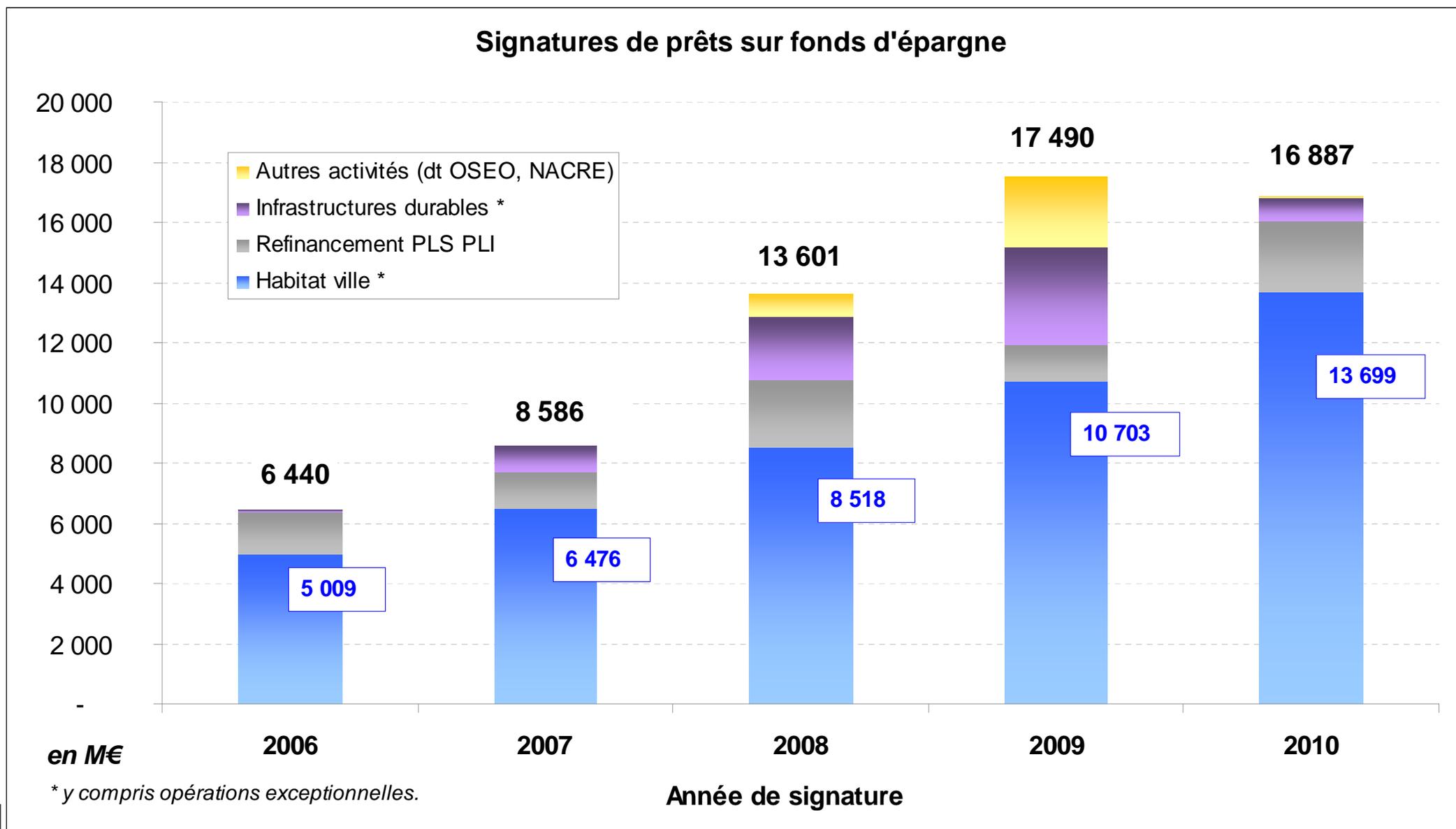
17- Une croissance de l'accession grâce à une mobilisation financière accrue



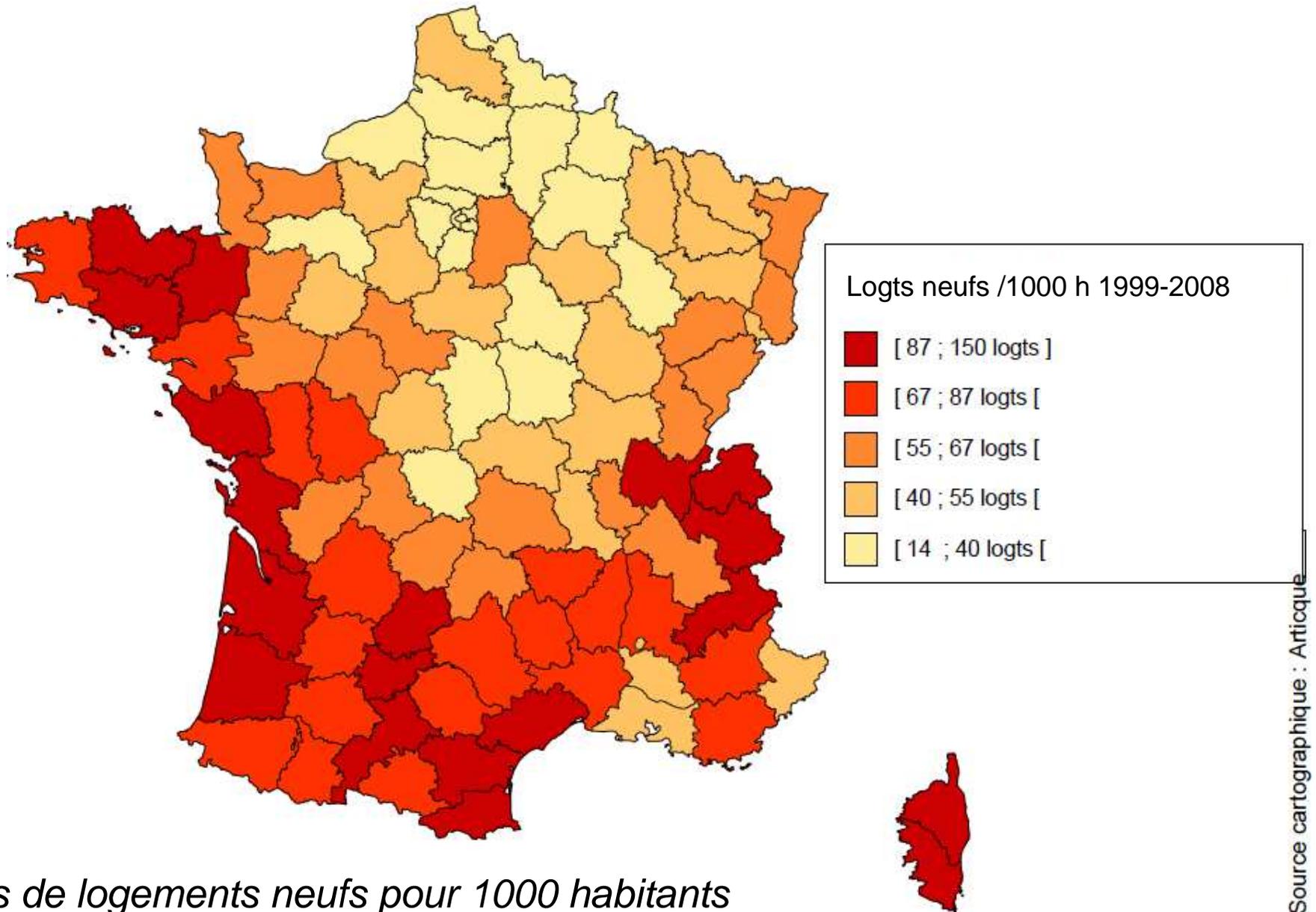
18 - La répartition par revenu des acquéreurs



19 - Une croissance du locatif social (PCS) grâce à des crédits Habitat - Ville en hausse



20 - Une production neuve dont le dynamisme varie selon les régions

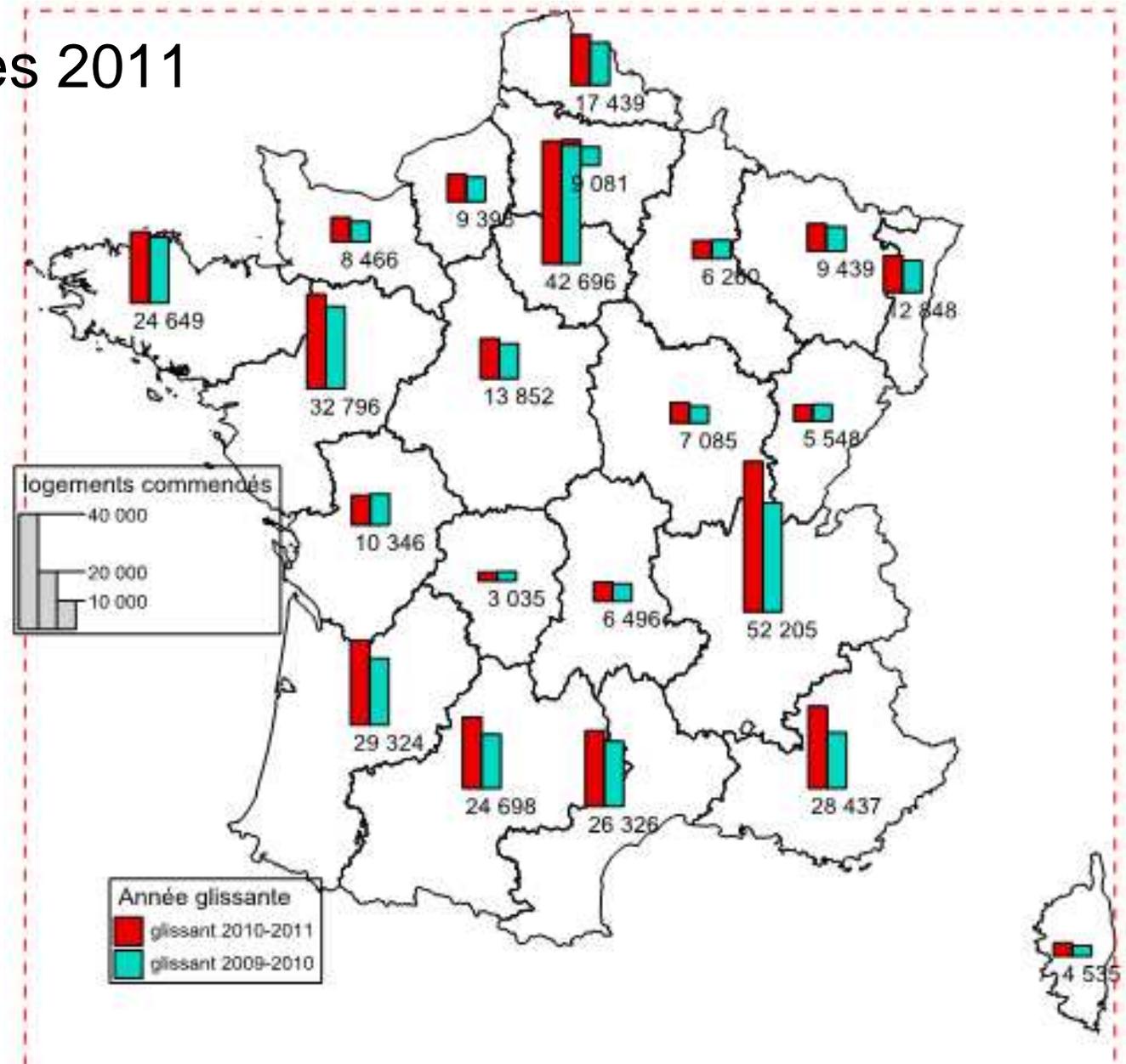


10 ans de logements neufs pour 1000 habitants

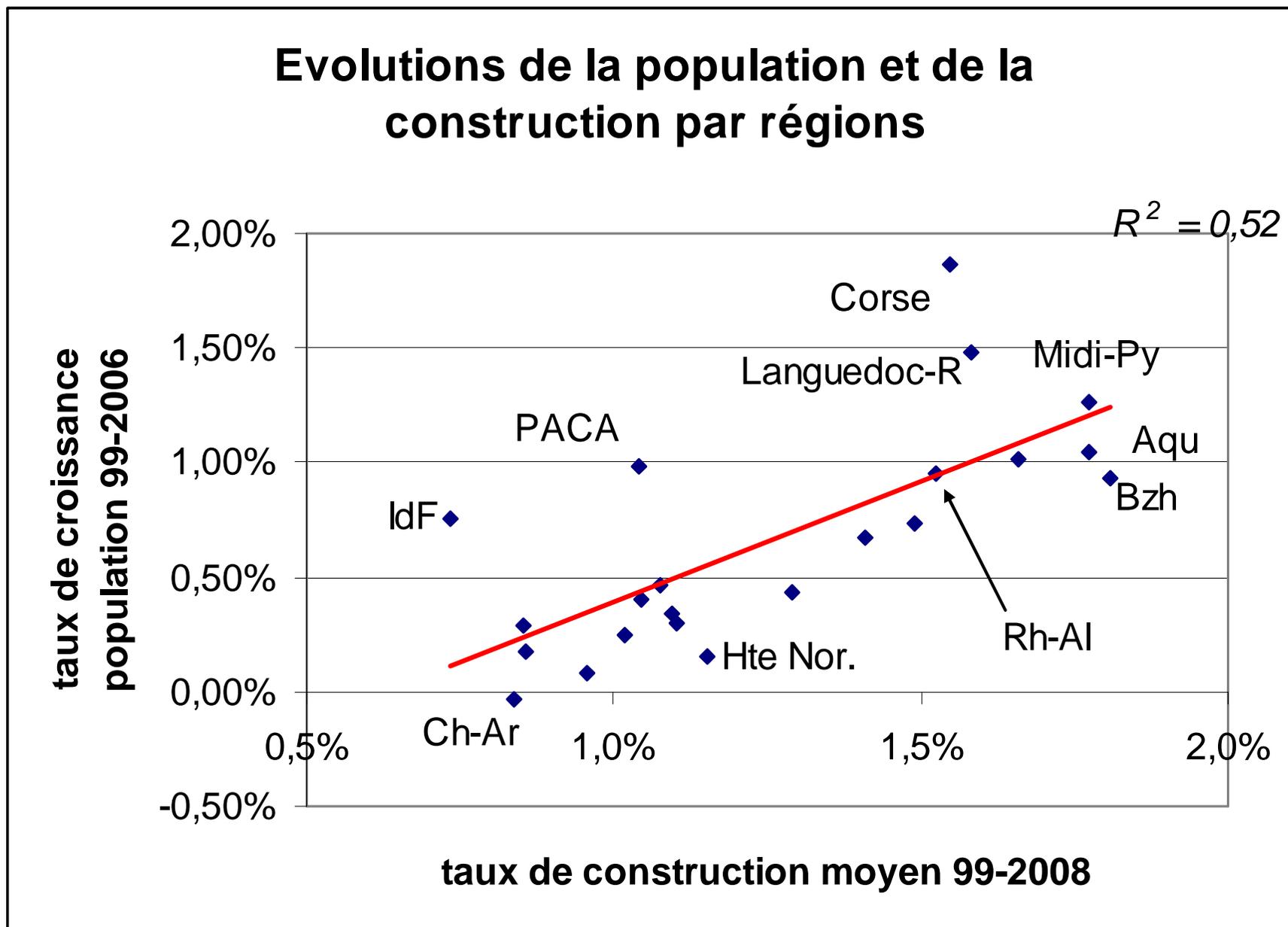
21- Une hiérarchie qui évolue peu : Rhône-Alpes toujours en tête

Logements commencés 2011

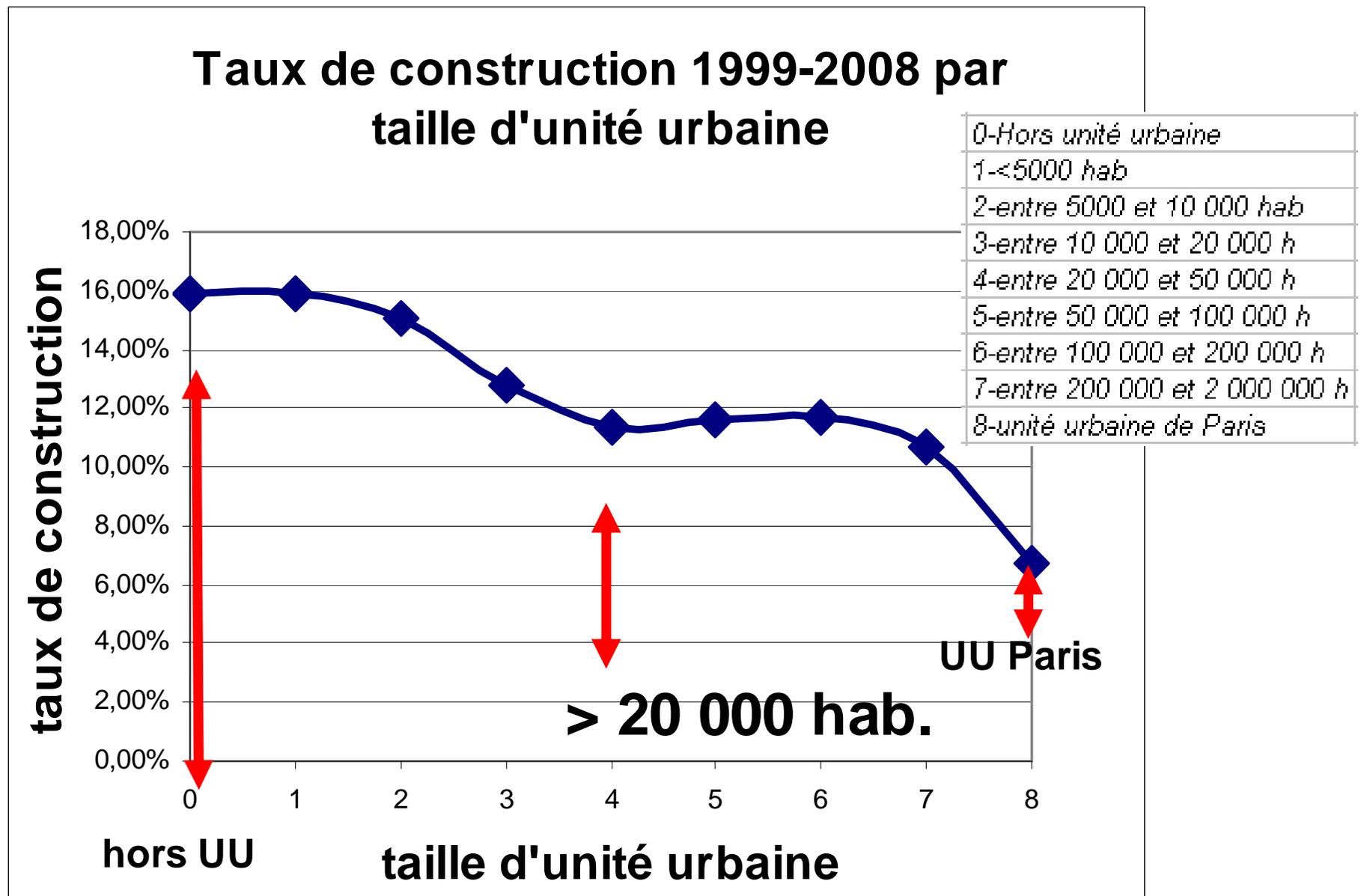
(nov 2010 - nov 2011 Sit@del2)



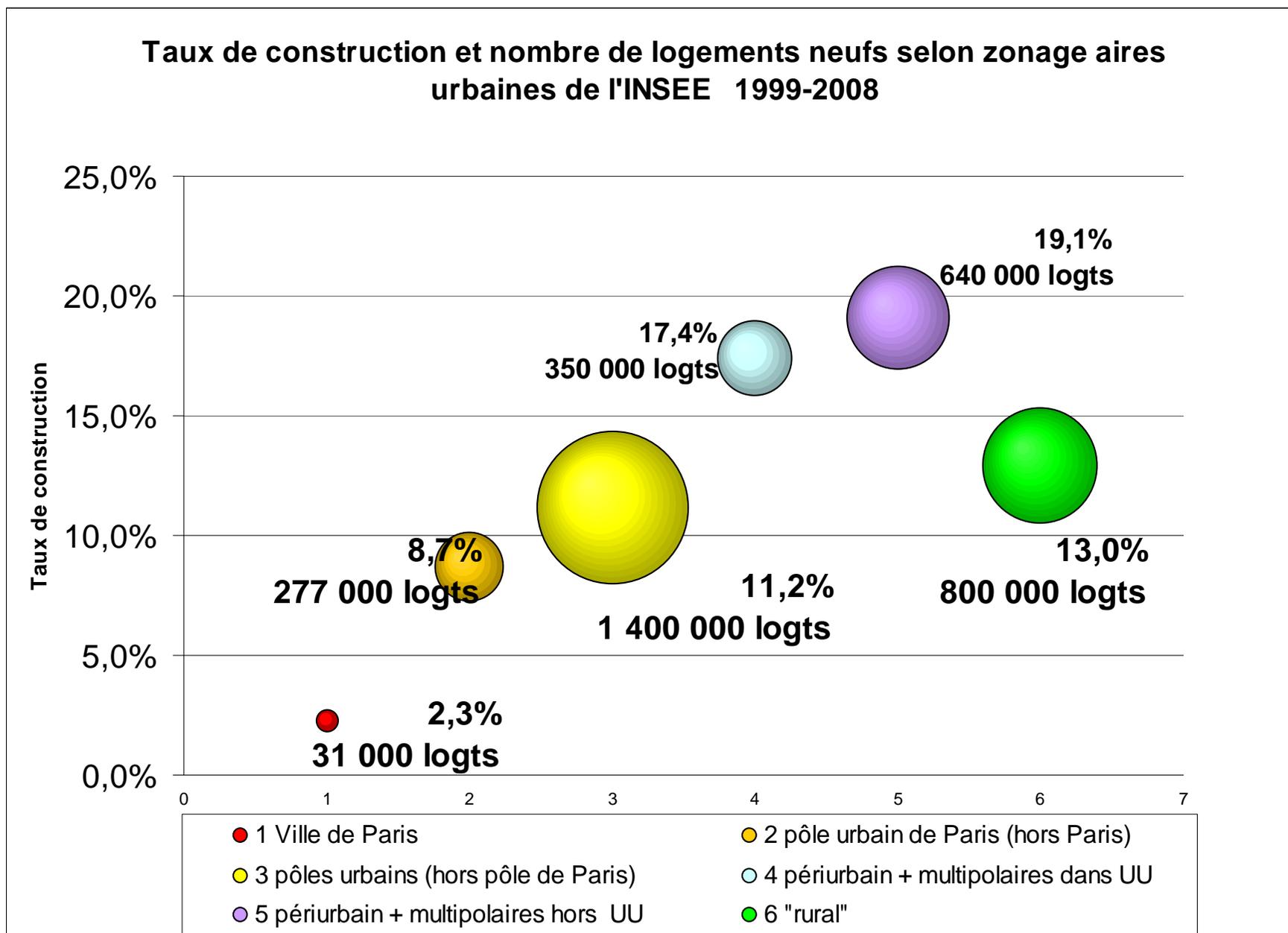
22 - Ile de France (et PACA) à la traîne...



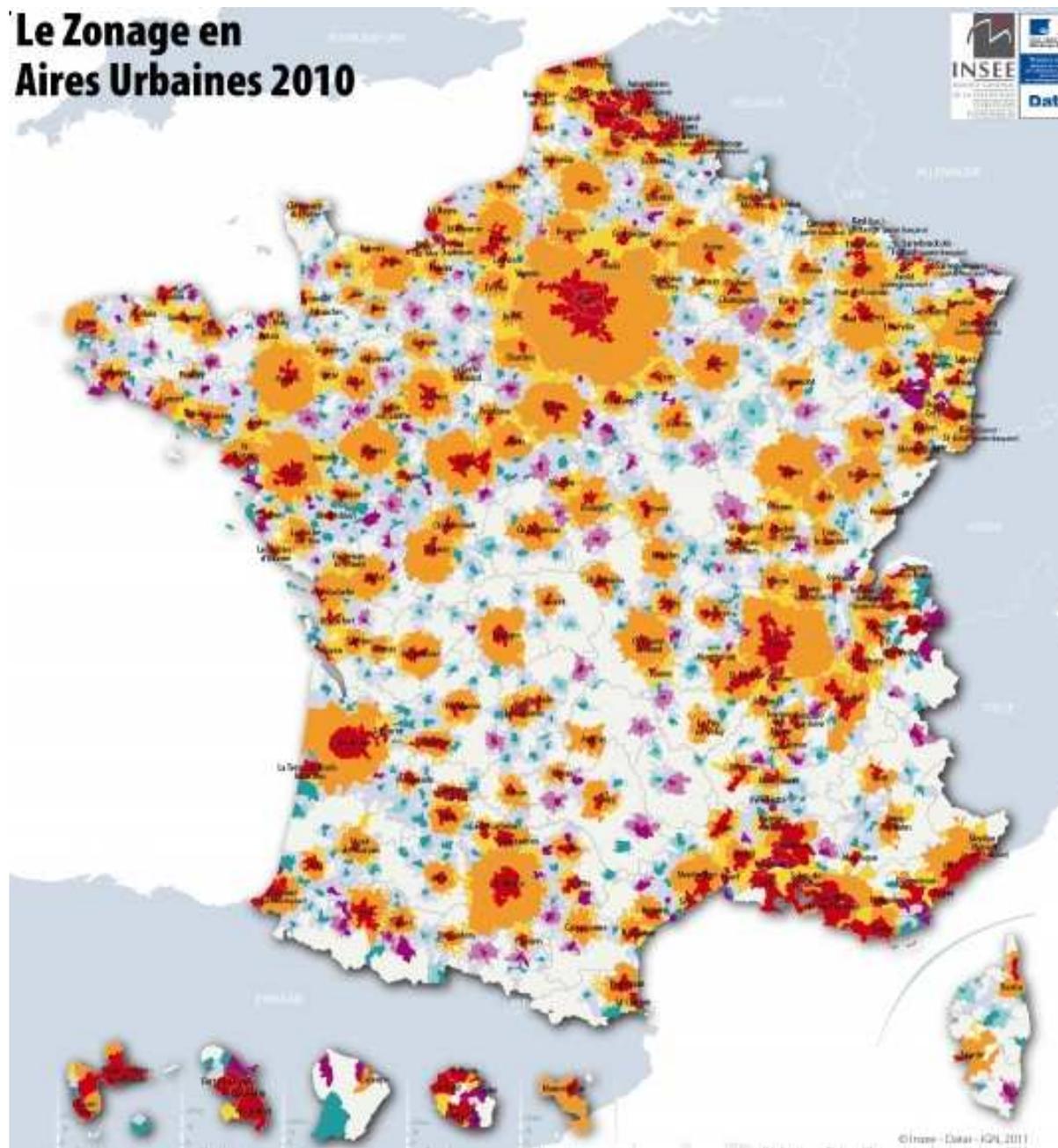
23 - Une activité de construction qui décroît, en relatif, selon la taille de l'unité urbaine...



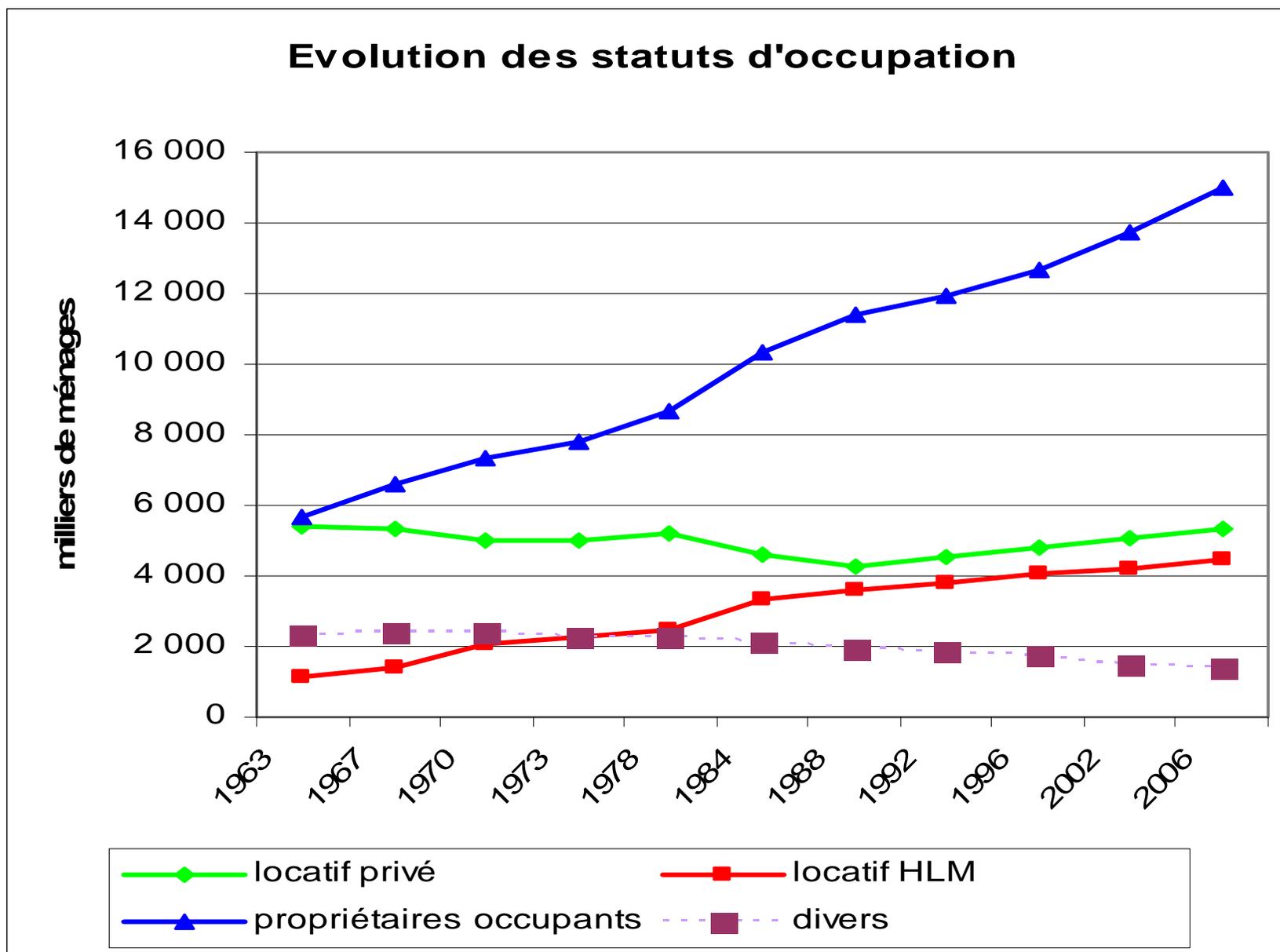
24 -Une construction active hors des Unités Urbaines (1999) amenant l'INSEE à revoir les typologies d'espace en 2011....



25 - L'urbain se dilue sur les territoires



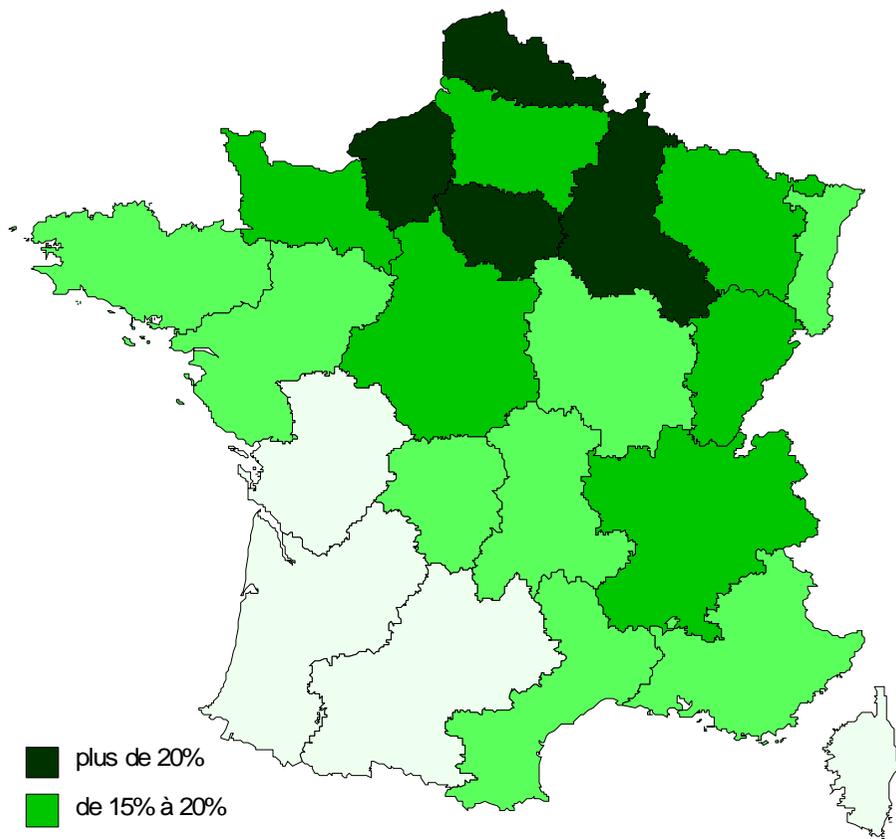
30 - Regards sur les statuts d'occupation



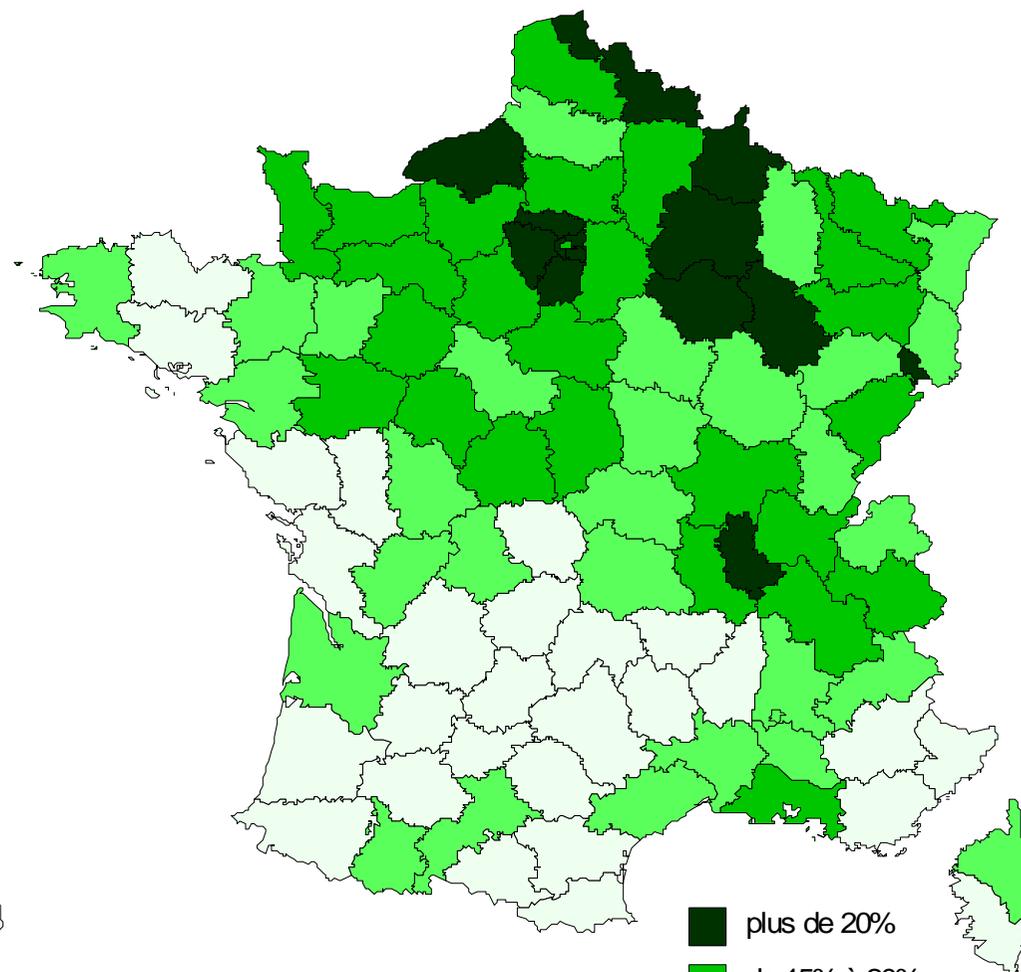
31- Une forte présence du parc HLM dans le grand quart Nord- Est

Taux de HLM dans le parc de résidences principales en 2006

Taux de HLM dans le parc de résidences principales en 2006

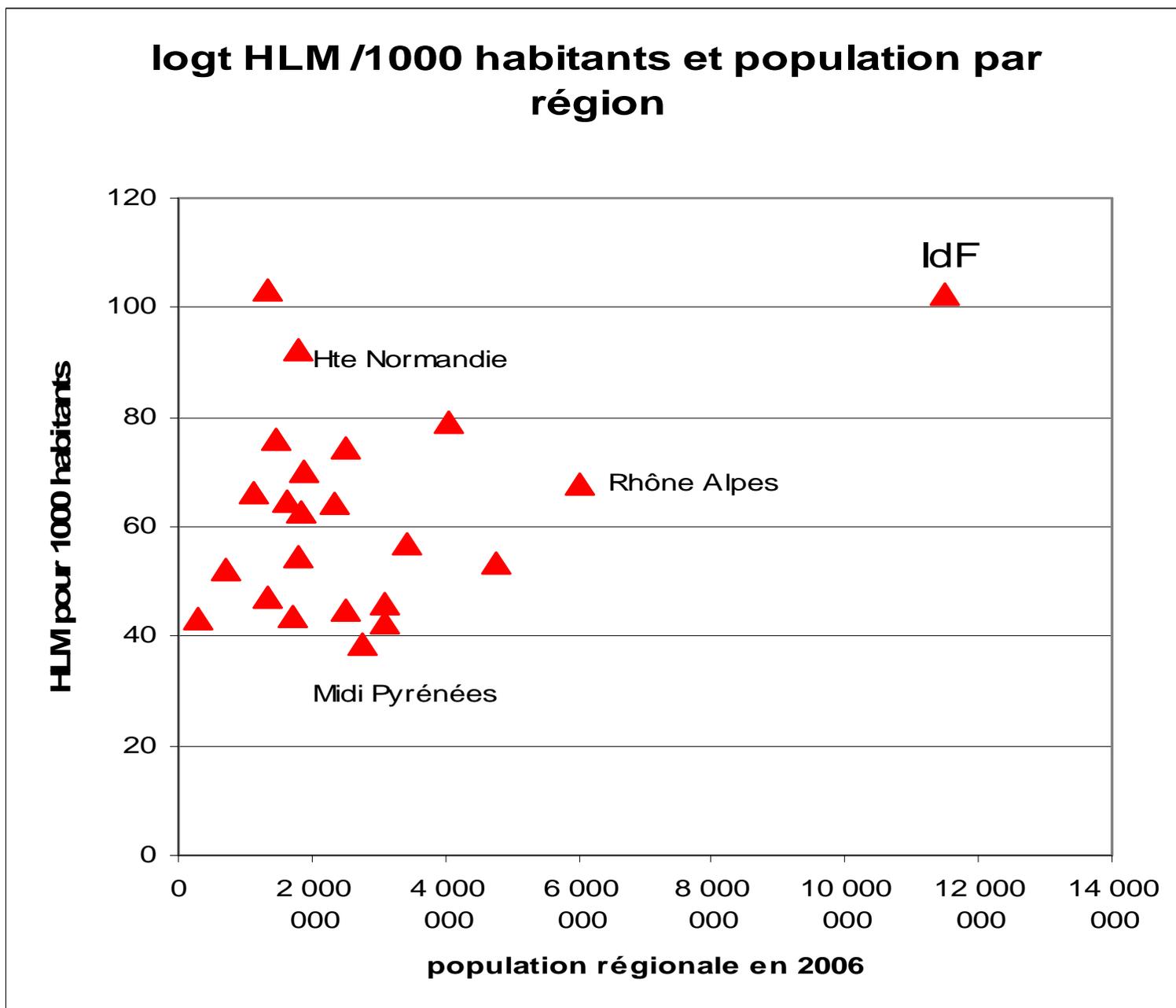


- plus de 20%
- de 15% à 20%
- de 10% à 15%
- moins de 10%

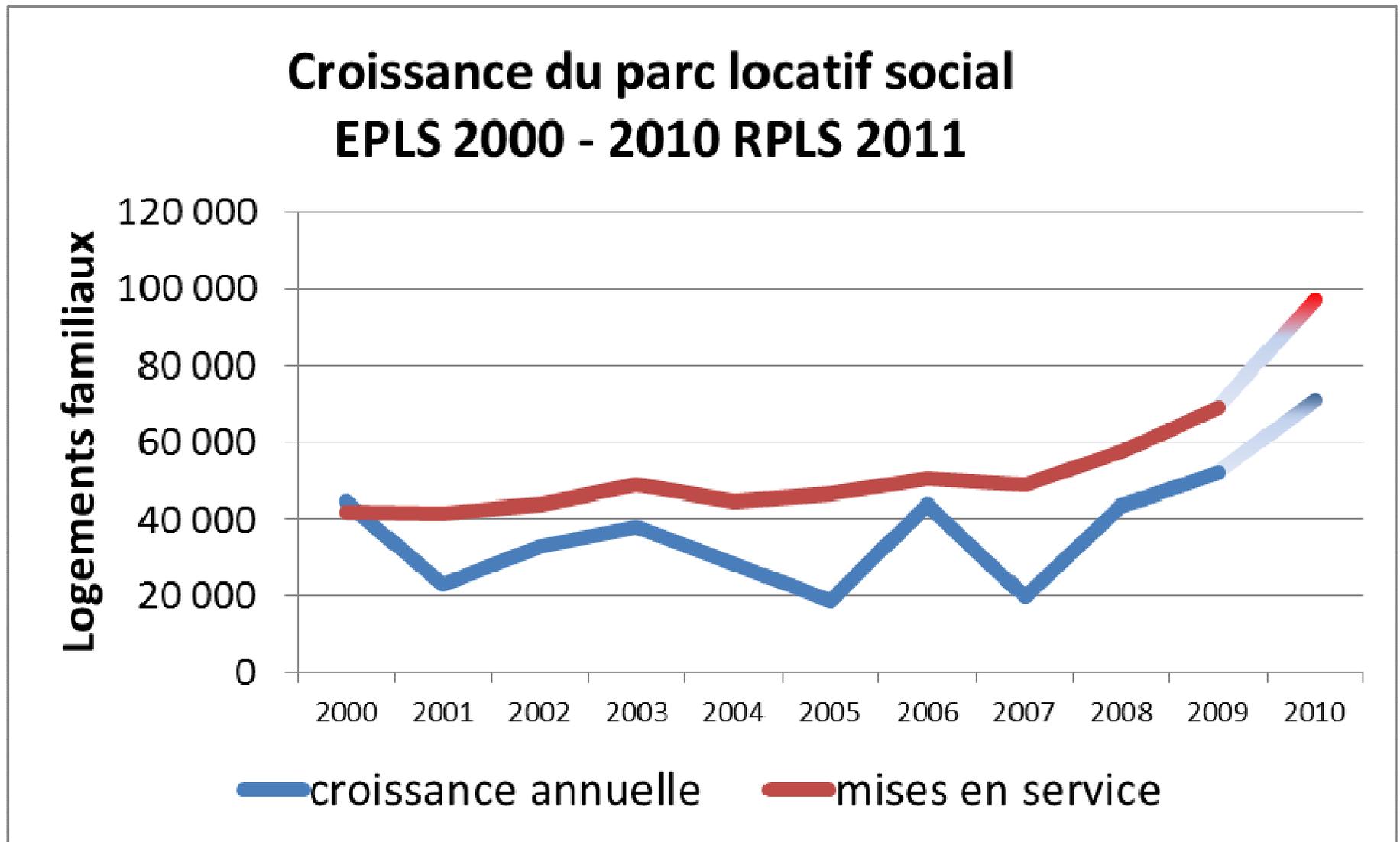


- plus de 20%
- de 15% à 20%
- de 10% à 15%
- moins de 10%

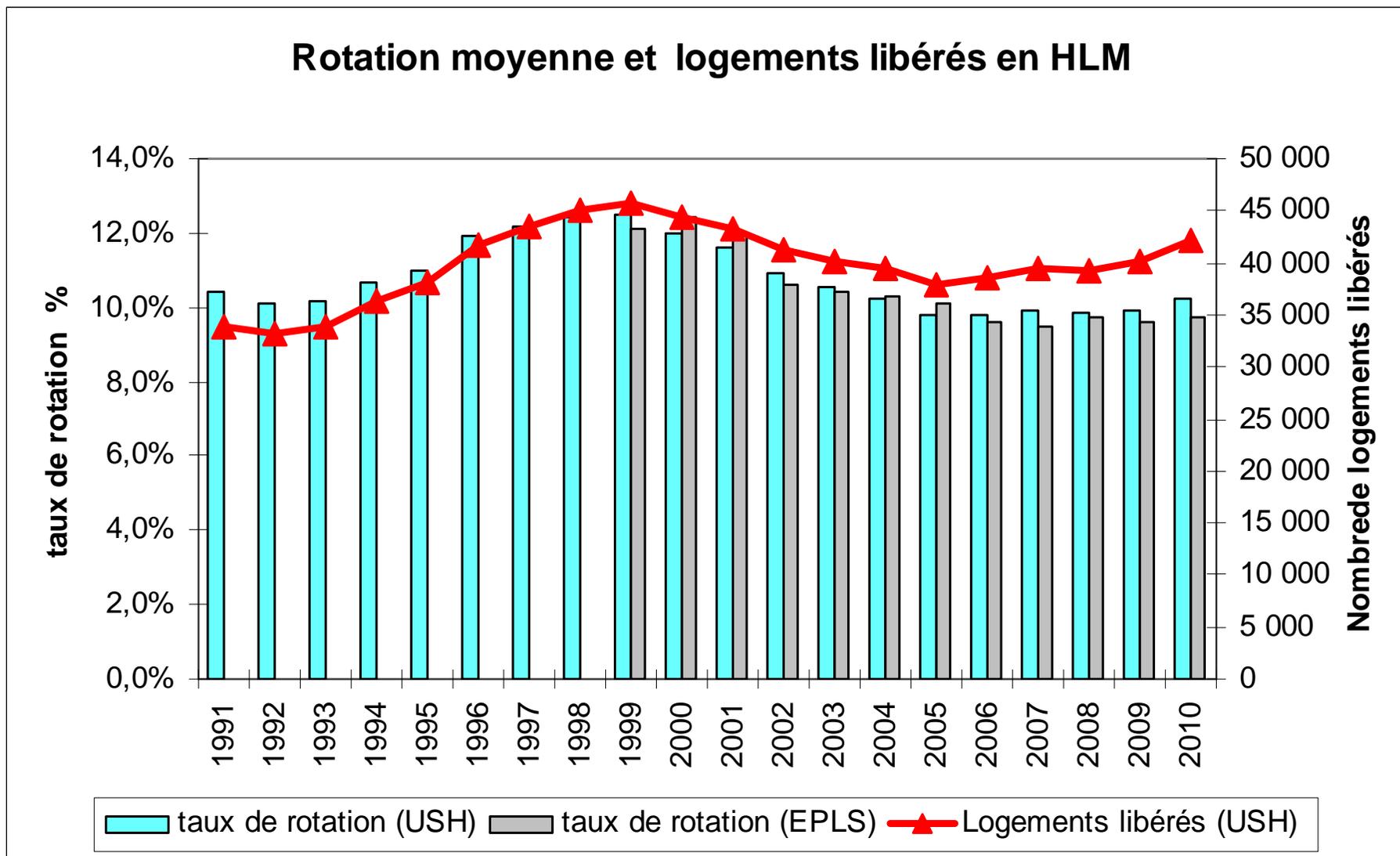
32 - Et une forte place du locatif social en Ile de France



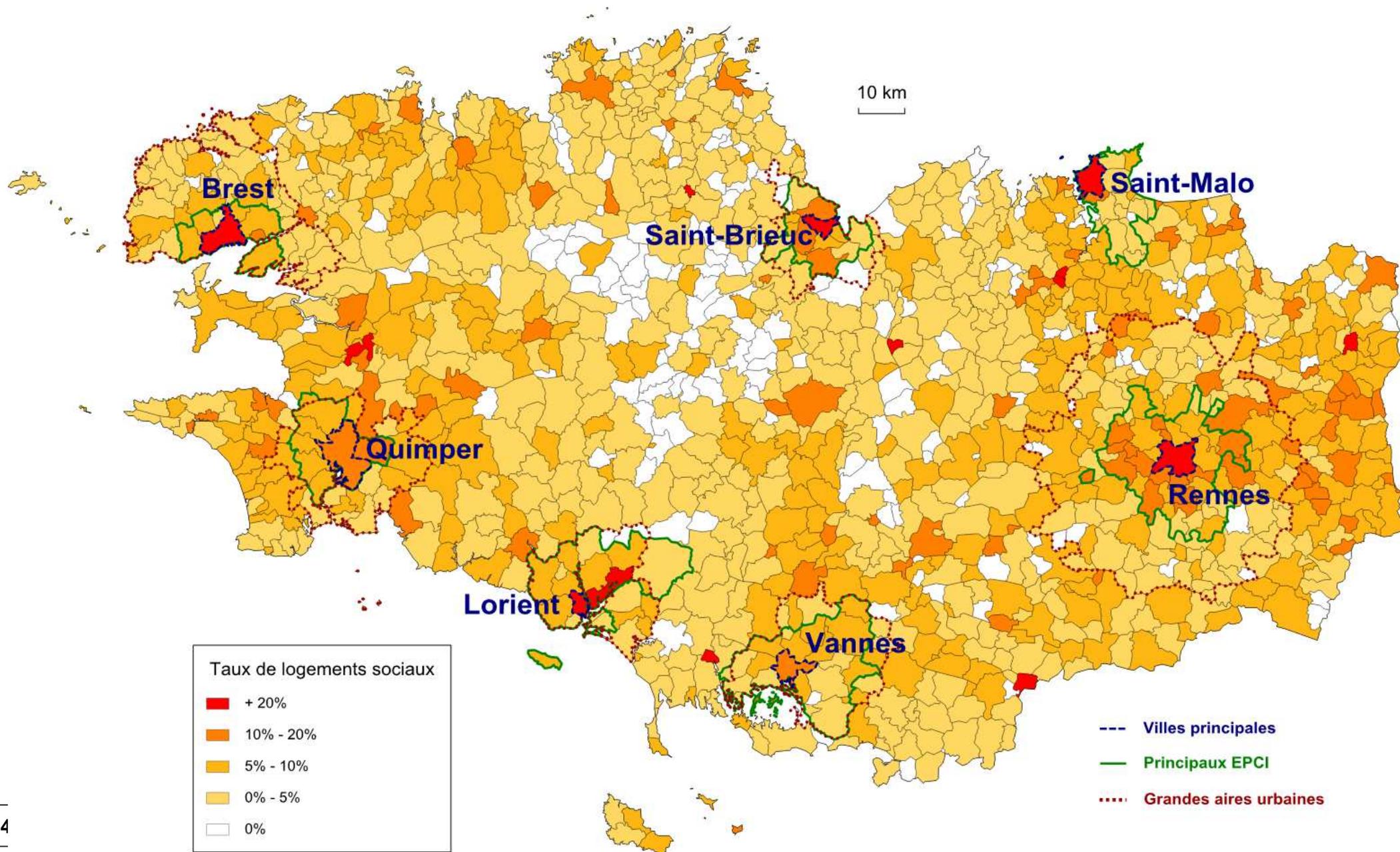
33 - L'offre en locatif social : la production



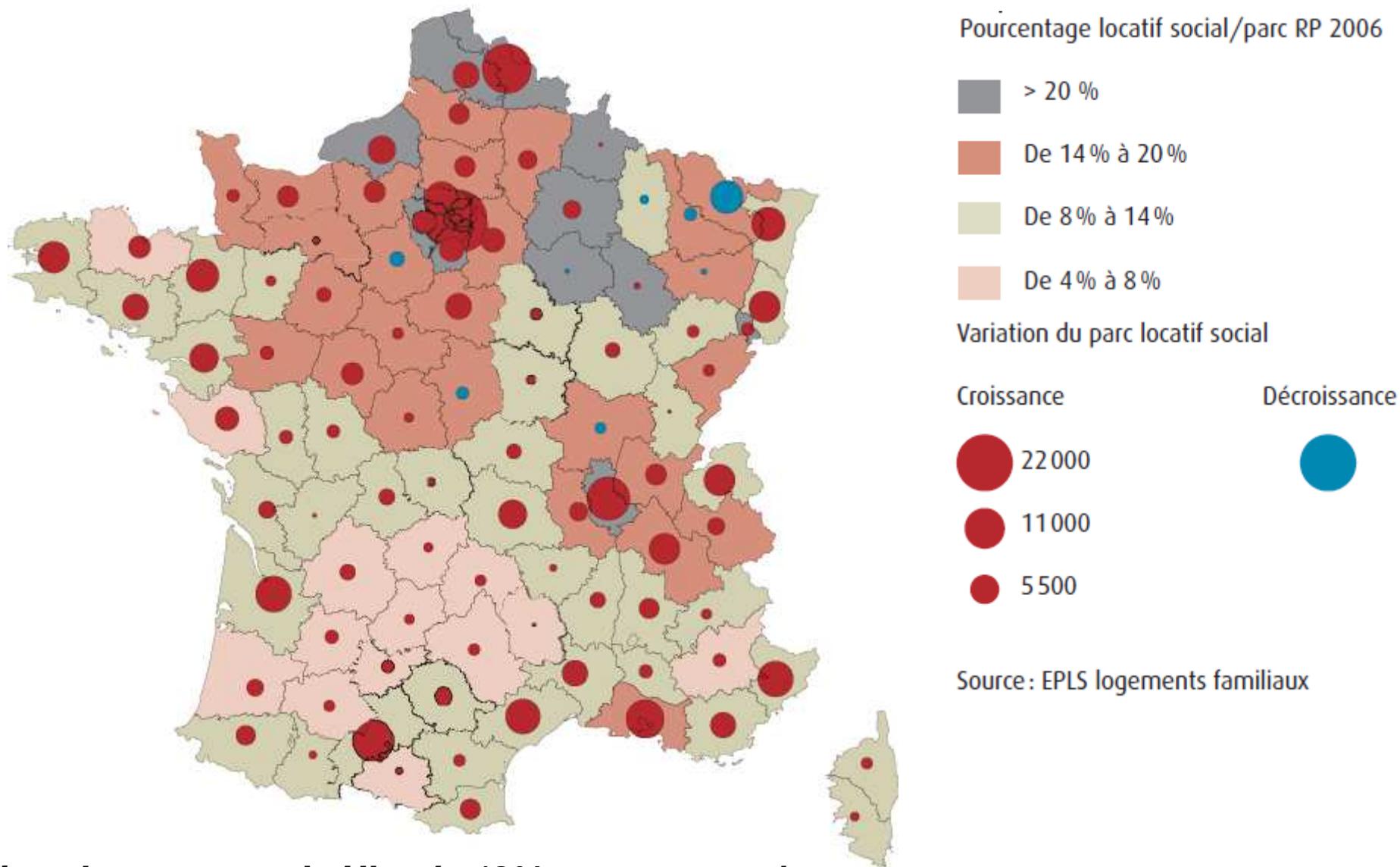
34 - L'offre en locatif social : la rotation dans le stock



35 - Nécessité d'une approche fine par territoires



36 - Variations absolues et relatives du parc HLM 2000-2010



Lecture: la Gironde a un taux de Hlm de 12% et son parc s'est accru de 8400 unités de 2000 à 2010.

37- Une offre locative sociale plus « urbaine » que le reste de la construction

	Taux de croissance locatif social	Taux de construction neuve
Départements Ile-de-France	0,79%	0,73%
Départements dominante "urbaine"	0,93%	1,35%
Départements dominante "rurale"	0,54%	1,22%

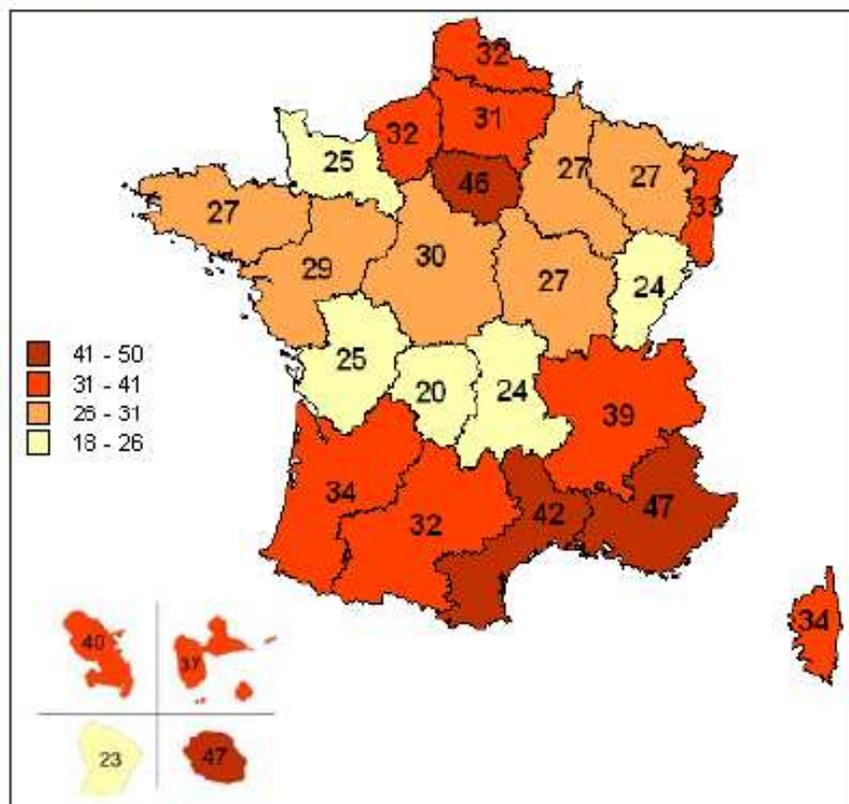
Lecture: en Ile-de-France, le taux de croissance du parc locatif social mesuré de 2000 à 2009 est supérieur au rythme de l'ensemble de la construction neuve (2010-2009)

il est inférieur ailleurs.

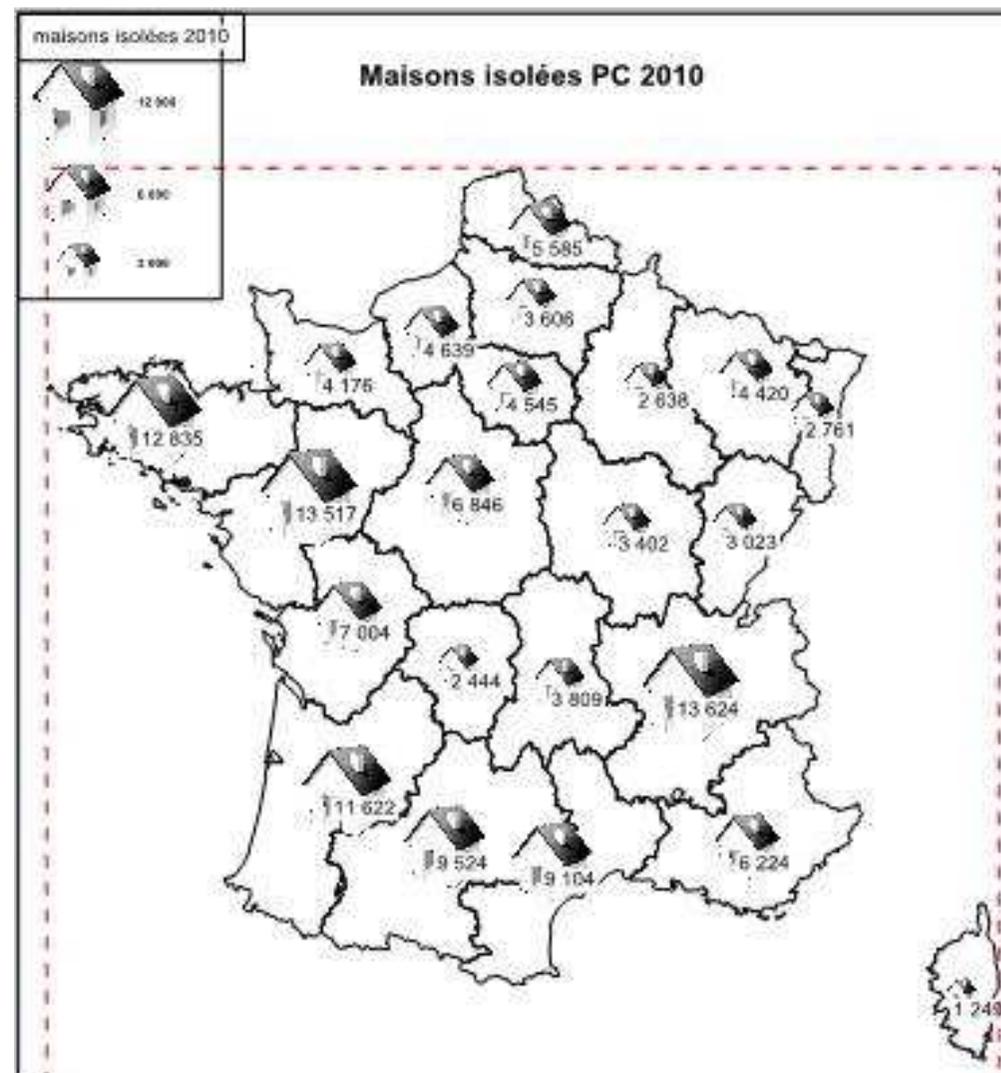
Nota : croissance du parc HLM et taux de construction neuve ne recouvrent pas exactement les mêmes concepts,

38 - Les marchés de la maison « isolée » (PC 2010)

Part du prix du terrain dans le coût total (achat du terrain + construction) (en %) selon les régions en 2010



Champ : France entière, terrains achetés par des particuliers en 2010 pour la construction d'une maison individuelle, permis délivrés en 2010.
Source : SOeS, EPTB 2010



40 - Comment se répartit l'offre en locatif social ?

Un parc Hlm historiquement concentré qui se diffuse lentement

- **1980 : du locatif social dans une commune sur cinq**
- **2010 : dans 4 communes sur 10**
- environ 200 communes accueillent la moitié du parc ;
- environ 2000 en accueillent 40%;
- 90% du parc locatif social se trouve sur 2 200 communes regroupant 60% de la population.
- plus de 7000 communes en accueillent 9% et à peu près
- autant en ont des « traces » (soit 1%).

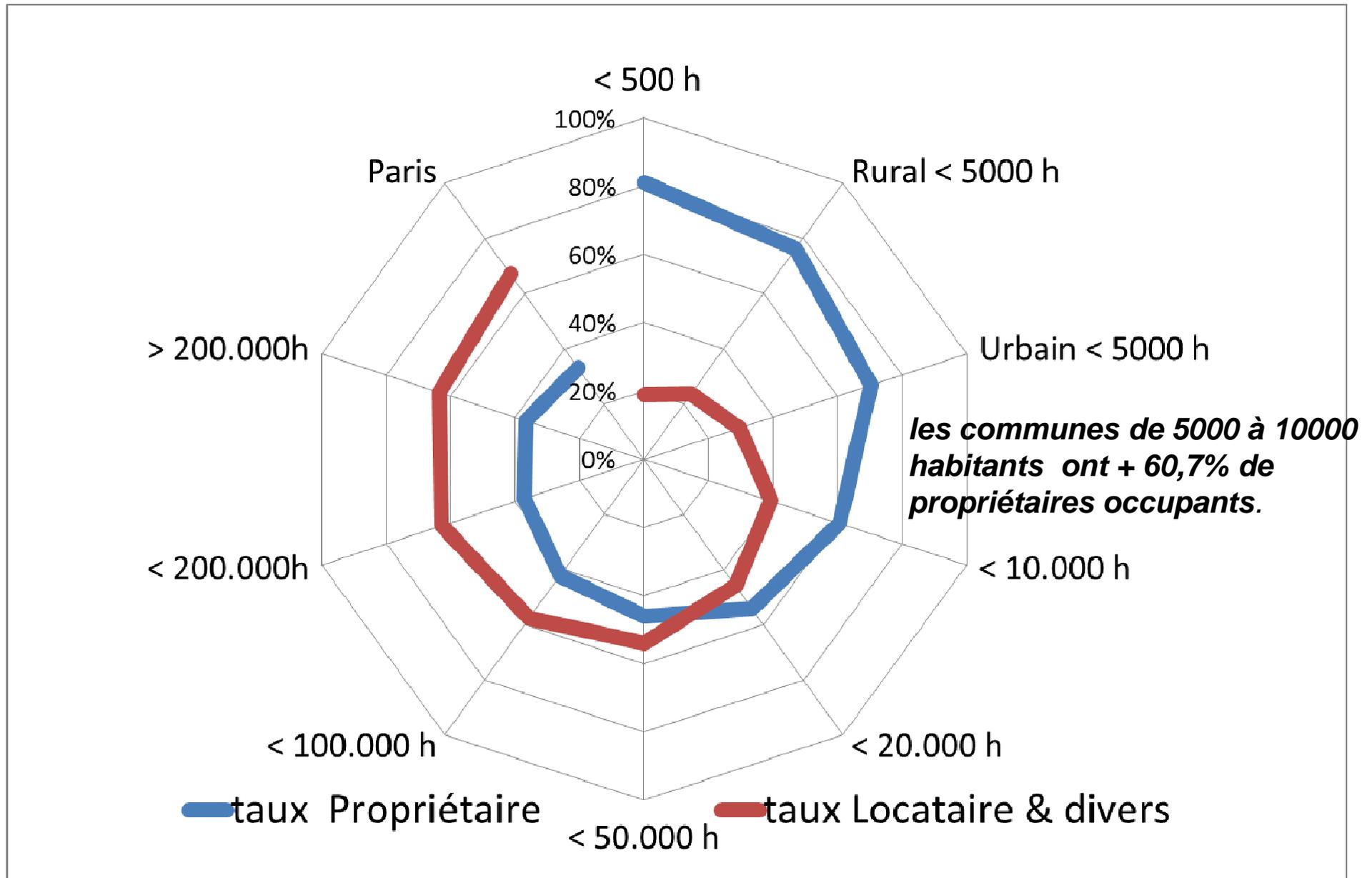
Plus de 16000 communes ont au moins un logement locatif social tandis que 20000 n'en ont pas du tout.

La moitié des communes # sans HLM sont urbaines....

41 - Une offre HLM plus équilibrée que l'ensemble de la production neuve ?

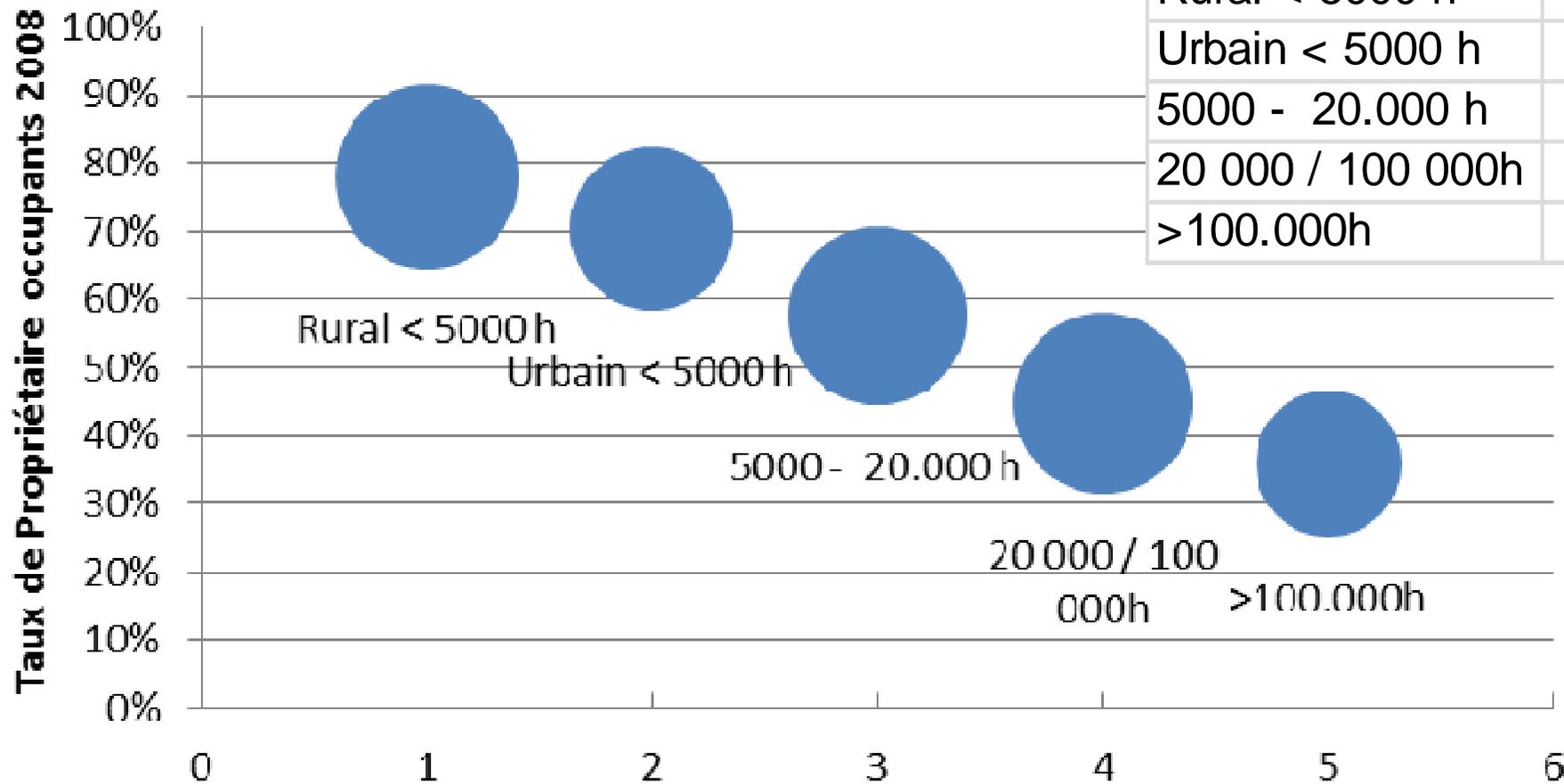
marchés	taux de croissance HLM	taux de construction neuve	densité habitant /km2
A	0,71%	1,04%	1 259
Abis	1,19%	0,51%	10 596
B1	1,02%	1,27%	509
B2	0,46%	1,26%	306
C urbaines	0,93%	1,69%	83
<i>C rurales</i>	<i>1,15%</i>	<i>1,35%</i>	<i>34</i>
total France	0,83%	1,27%	114

42 - Les statuts selon les tailles de communes

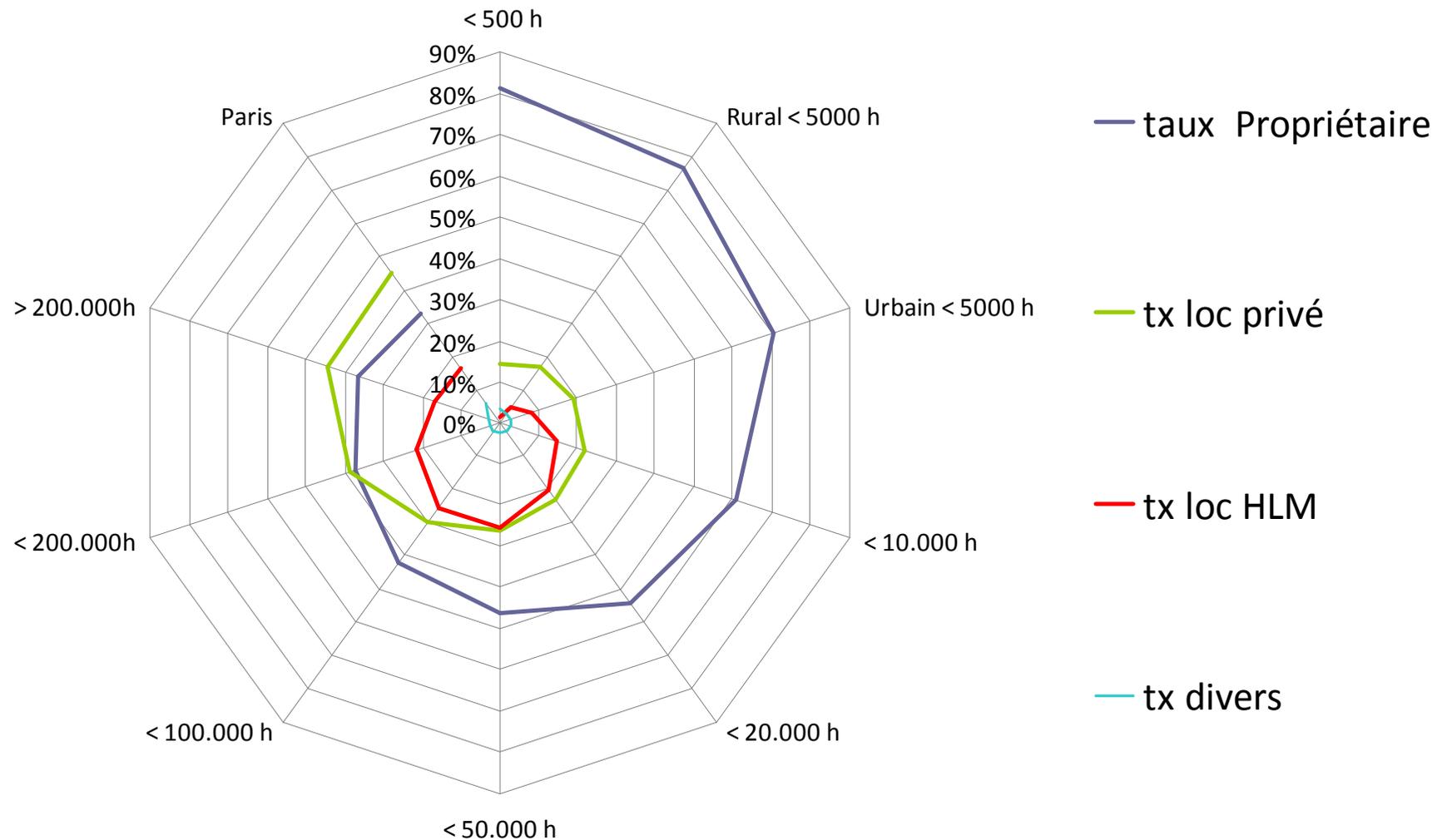


42 bis - Le taux de PO décroît quand la taille de communes s'accroît

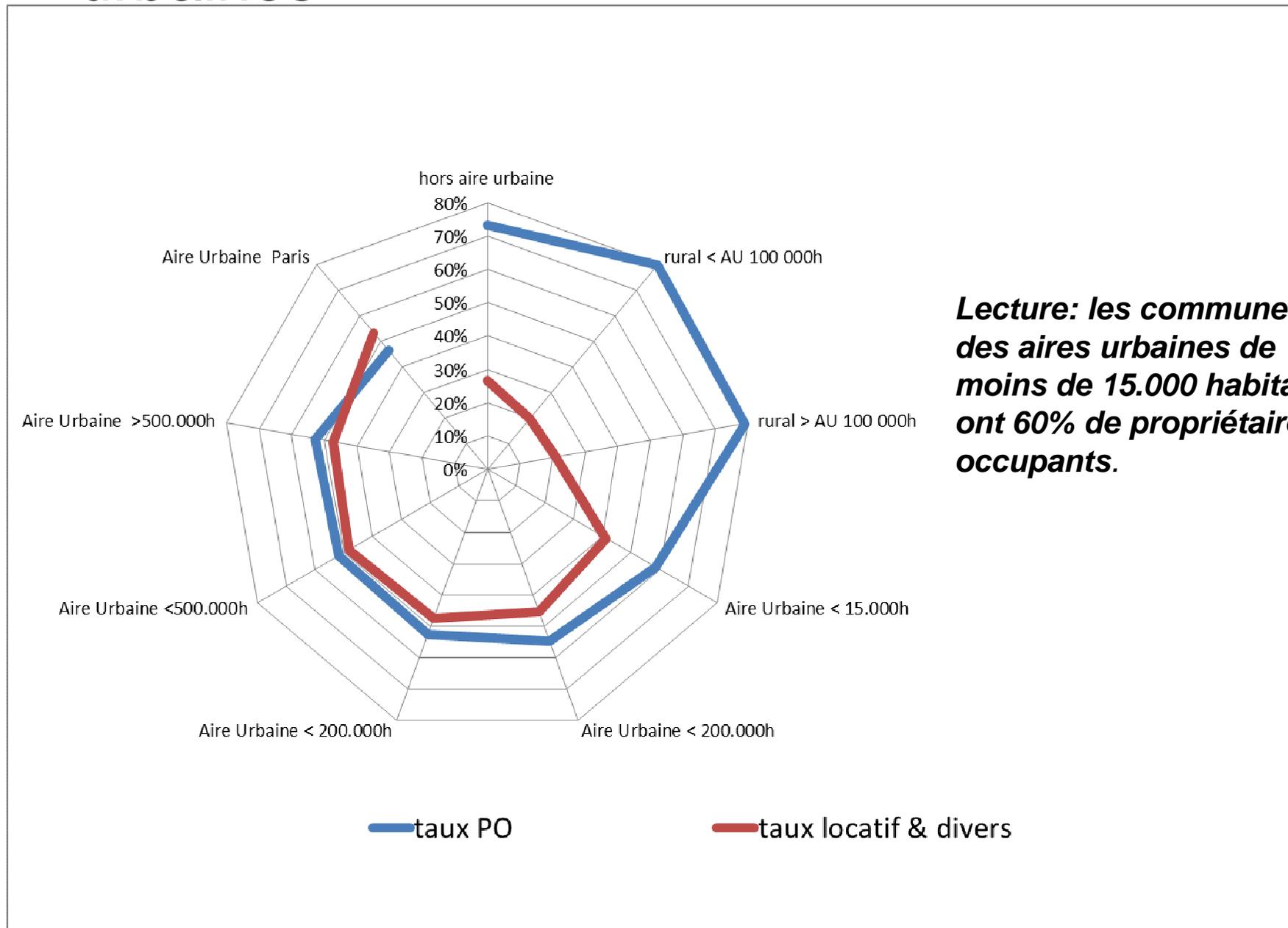
taux de propriétaire occupants selon la taille des communes



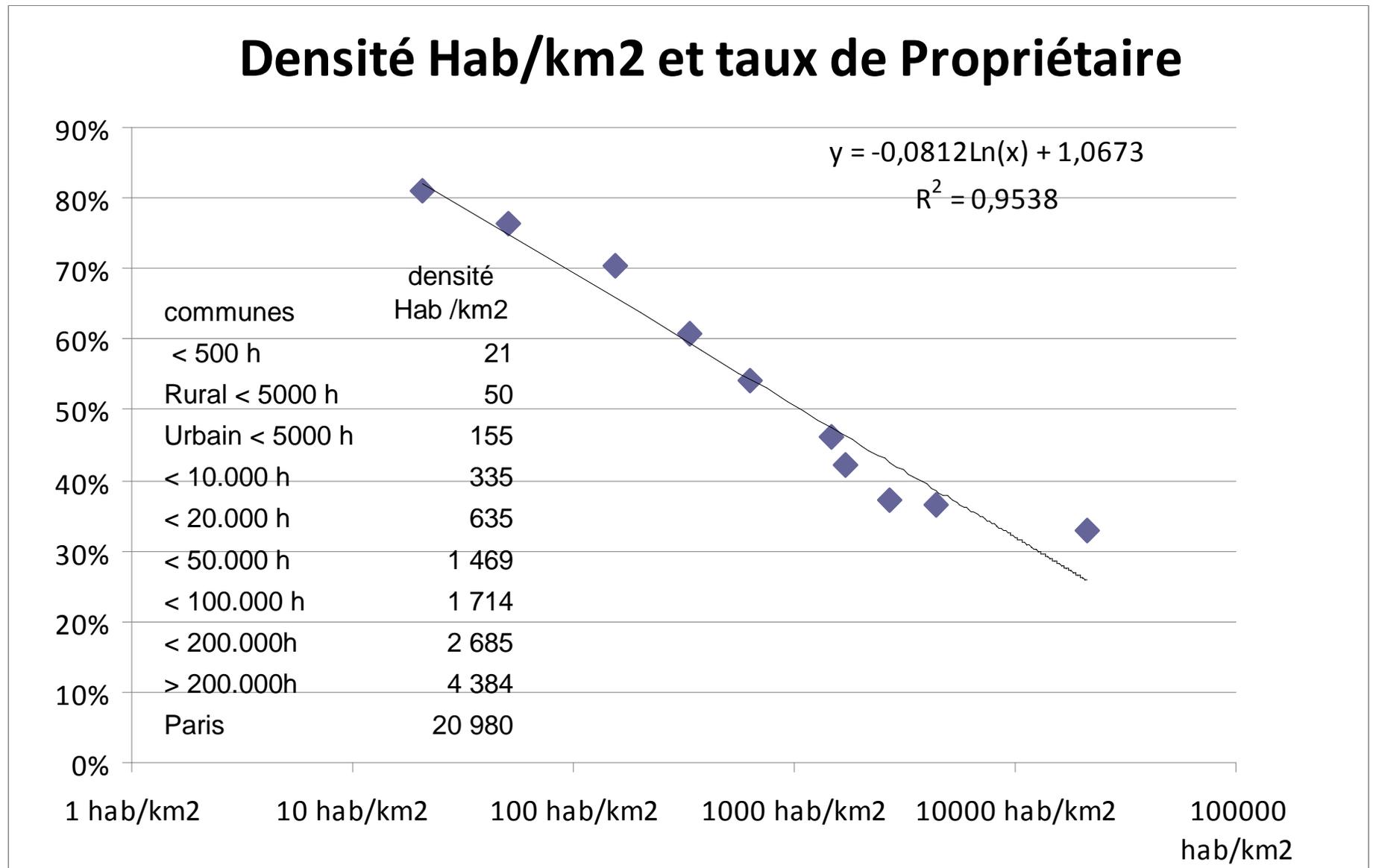
43 - Les statuts d'occupation selon les tailles de communes



44 - Une vision plus diluée au niveau des aires urbaines



45 - Derrière la corrélation densité et statut d'occupation, la maison individuelle...



46 - Evolutions urbaines et développement immobilier : Métropoles, Grandes aires et tout le reste

	Part dans la population	croissance population	densité hab/km2	dix ans de construction neuve	croissance HLM	taux HLM	taux PO
<i>Aires Urbaines Métropolitaines</i>	19%	0,77%	300	1,35%	1,14%	16,2%	54%
<i>Grandes Aires Urbaines</i>	13%	0,41%	205	1,69%	1,42%	19,1%	55%
<i>Communes multipolarisées</i>	19%	0,65%	62	1,31%	0,78%	7,2%	72%
<i>Aire Urbaine Paris</i>	5%	1,05%	704	0,78%	0,79%	24,0%	48%
<i>Autres espaces</i>	44%	0,55%	68	1,38%	0,70%	13,3%	62%
<i>France métro</i>	100%	0,61%	114	1,27%	0,83%	16,4%	57%

Faire la Ville sur la Ville

- La demande d'espace est et restera un point fort de la demande en logement
 - Même avec la réduction tendancielle de la taille des ménages
 - Les surface de terrains se réduisent pour un coût de parcelle équivalent
 - Les grands appartements restent plus chers que les maisons de taille équivalente
- Les niveaux de densité vont de 10 à 10.000 hab /km²
 - Les taux de construction varient du simple au quadruple
 - Redéfinir les notions de centralité face à la multipolarité
- Produire du bâti à l'échelle de l'EPCI plutôt qu'à celle de la commune ...