

Une étude d'IDHEAL [idheal.fr](http://idheal.fr)

# CONSTRUIRE

# Où ?

# PAS !

*Les territoires de la (non)production de logements*

Une étude produite par Alexandre Coulondre et Vincent Lasserre-Bigorry

# Les territoires de la (non-) production de logements en France

Une diversité de modèles locaux

---

# IDHEAL

RECHERCHE

Octobre 2022

---

**Alexandre Coulondre**

Chercheur associé au LATTs (ENPC)  
alexandre.coulondre@gmail.com

**Vincent Lasserre-Bigorry**

Chercheur associé au LVMT (ENPC)  
vlasserr@gmail.com



Crédit photo : Carl Campbell

### CONSTRUIRE OÙ PAS ?

Alors que la construction neuve est orientée à la baisse, que se passe-t-il vraiment dans les différentes régions de France ? Sur le plan fiscal, sur les prix, sur l'artificialisation des sols et bien sûr sur le nombre de ménages logés ? Quels sont les acteurs qui construisent ? Où ? Quels sont les territoires où, au contraire, il ne se passe rien ? Cette étude porte sur les dix dernières années et descend à l'échelle intercommunale. Elle vise aussi à confronter à la réalité de la dynamique résidentielle, la géographie des aides publiques.

**IDHEAL** a confié ce travail à **Alexandre Coulondre** (consultant indépendant et chercheur associé au LATTs - *Laboratoire Techniques, Territoires et Sociétés*) et à **Vincent Lasserre-Bigorry** (consultant indépendant et chercheur associé au LVMT - *Laboratoire Villes, Mobilités, Transports*).

### **Le rapport s'organise en deux parties.**

La **première partie** présente les résultats d'un travail statistique approfondi mené par les auteurs en combinant de nombreuses sources de données immobilières et territoriales. Elle propose une vision synthétique de la production de logements en France et de ses dynamiques spatiales au cours de la décennie écoulée. Le parti pris est d'appréhender le phénomène à l'échelle locale en retenant l'intercommunalité comme échelon pertinent d'analyse.

À ce niveau, force est de constater que l'essentiel de la production se concentre dans très peu de territoires. Beaucoup de territoires ne construisent pas. Cette géographie de la non-production est alors décrite. Quant aux territoires qui produisent des logements, ils ne les produisent pas tous de la même façon. Différents modèles de production résidentielle et une dizaine de familles d'intercommunalités sont identifiées dans le rapport.

L'analyse de données contextuelles montre par ailleurs que chaque modèle de production résidentielle s'inscrit dans des tendances locales sensiblement différentes que ce soit en termes de peuplement, de prix immobiliers, d'artificialisation des sols, ou de fiscalité locale.

Ce travail permet d'illustrer la diversité des territoires et des processus locaux entourant la production résidentielle. En proposant une approche typologique, l'étude résume néanmoins cette diversité à quelques catégories emblématiques, les territoires bâtisseurs, en retrait et modérés. Elle propose ainsi une grille de lecture

---

originale qui pourra alimenter les réflexions académiques, politiques et opérationnelles des acteurs de la production urbaine.

La **deuxième partie** du rapport renvoie moins à une argumentation scientifique qu'à une invitation au débat. Plusieurs thèmes de politiques publiques sont appréhendés au prisme des familles de production résidentielle identifiées dans la première partie. Dans quelle mesure cette grille de lecture originale permet-elle de revisiter certaines idées reçues concernant le logement ? La production de logement est-elle toujours synonyme d'artificialisation des sols ? Un choc d'offre est-il nécessaire pour faire baisser les prix ? Assiste-t-on à l'érosion annoncée de la fiscalité locale liée au logement ? Chacun de ces thèmes est appréhendé à travers deux sections : une section « chiffres » présentant des données empiriques souvent contre-intuitives (tableaux, graphiques, cartes), et une section « débat » qui présente des pistes d'interprétation et qui fera, nous l'espérons, réagir le lecteur.

*IDHEAL-recherche a invité son comité d'orientation à participer à l'avancement de l'étude, de la méthodologie aux résultats. Qu'ils et elles en soient remercié-e-s, en particulier : Anne D'Orazio (ENSA La Villette), Jean-Claude Driant (Lab'Urba), Laurent Girometti (EPA Marne), Claire Guidi (FFB), Pierre Madec (OFCE-Sciences Po), Yves-Laurent Sapoval (DHUP – Ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires), Eva Simon (PUCA).*

Une étude financée par IDHEAL-recherche

idheal.fr, [contact@idheal.fr](mailto:contact@idheal.fr)

Illustration de couverture : Toan Vu-Huu, Baldinger Vu-Huu ; AHA (2022)

© IDHEAL-recherche, octobre 2022

# Sommaire

## L'étude

Trois façons de produire le logement en France.....	6
Dix familles de territoires.....	10
Des dynamiques locales cumulatives.....	18
Dynamiques locales et familles de territoires.....	22
Les territoires de la non-production .....	25
Pour résumer.....	27

## Éléments de débats

Production résidentielle et artificialisation.....	30
Production résidentielle et fiscalité locale.....	32
Production résidentielle et prix immobiliers.....	35
Production résidentielle et zonage ABC.....	38

Annexes.....	40
--------------	----

Bibliographie.....	55
--------------------	----

---

# L'étude

# Trois façons de produire le logement en France

## Beaucoup de logements dans peu de territoires

En France, la construction de logements a varié au cours de la décennie 2010 entre 305 000 et 380 000 unités annuelles, pour une moyenne de 340 000 logements mis en chantier chaque année<sup>1</sup> (voir encadré 1).

Tous les territoires ne sont pas intégrés de la même façon dans ces dynamiques de construction. Il existe une forte concentration spatiale. Entre 2010 et 2019, 1% des communes ont représenté 40% de la construction<sup>2</sup>.

En miroir, la géographie de la non-production est très étalée puisque que 60% des communes n'ont construit aucun ou un seul logement en moyenne chaque année au cours de ces 10 ans (voir Carte 1).

Ces communes sont particulièrement concentrées dans les régions Centre-Val de Loire, Bourgogne-Franche-Comté, Grand Est, et Hauts-de-France. La très commentée « diagonale du vide » ressort aussi. L'axe allant du sud-ouest au nord-est étant particulièrement peu actif sur le plan de la production résidentielle.

La géographie de la production résidentielle est donc très contrastée. Pour en rendre compte, nous avons fait le choix dans la suite du travail de retenir le niveau intercommunal à travers le découpage en établissements publics de coopération intercommunale - EPCI (voir Encadré 3). En regroupant plusieurs communes, celui-ci concentre plus de volumes et se prête mieux que l'échelon communal à l'analyse statistique. Il est par ailleurs pertinent sur le fond car il constitue un niveau politique déterminant dans la conception des règles d'urbanisme.

Nous avons fait le choix aussi de dépasser l'opposition binaire entre les territoires qui construisent et ceux qui ne construisent pas pour se demander aussi de quelle façon ils construisent. L'objectif étant d'identifier des « modèles » de production ou de non-production résidentielle.

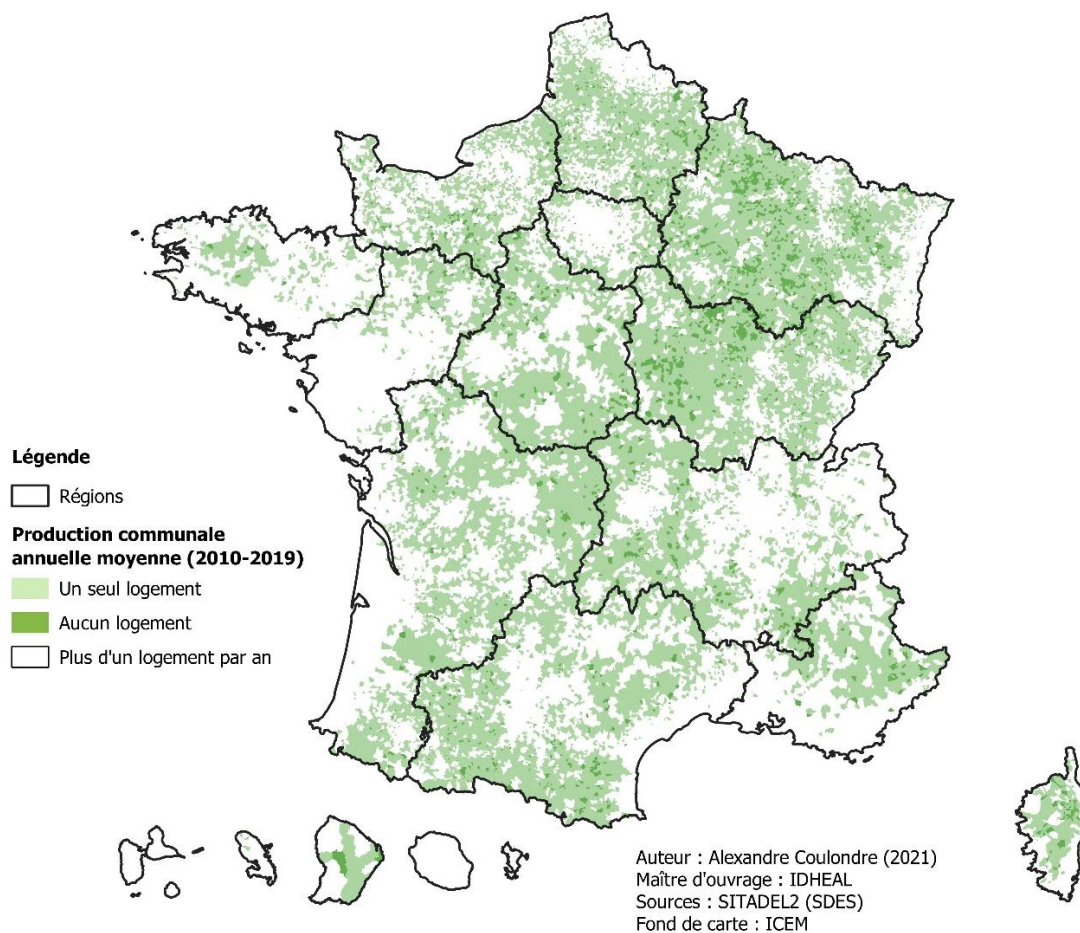
### Encadré 1 : L'introuvable chiffre sur la construction résidentielle

Il existe plusieurs chiffres concernant le nombre de logements produits en France chaque année. D'un côté, les fédérations professionnelles des acteurs de la construction produisent des informations. De l'autre, la statistique publique en produit plusieurs. Sitadel2 est la principale source. Dans son format brut (liste des permis de construire), elle souffre d'un manque d'exhaustivité et donne un chiffre national réputé sous-estimé. Dans la version communale de Sitadel2, un redressement est intégré pour compenser les défauts de collecte. Il existe aussi une version qui délivre des informations à l'échelle nationale en intégrant des corrections statistiques supplémentaires. Pour les besoins de l'analyse locale, nous utilisons ici la version communale. Les chiffres présentés peuvent donc différer à la marge de ce qui est affiché dans d'autres publications sur le sujet.

<sup>1</sup> Ce chiffre est issu de la version communale des données Sitadel2 (voir Encadré 1). Il porte sur les logements commencés (et non les logements autorisés) et tient compte des annulations.

<sup>2</sup> Entre 2010 et 2019, les 350 communes qui ont construit le plus ont mis en chantier 1 335 912 logements sur 3 365 088.





**Carte 1 : Géographie de la non-production de logements en France**

**Encadré 2 : Les sources de données mobilisées**

Les analyses présentées dans ce rapport reposent sur l'utilisation croisée de plusieurs sources (voir aussi Annexe 1) notamment : Sitadel2 (SDES) pour la construction de logements ; le Recensement de la Population (INSEE) pour le parc existant et la démographie ; Demande de Valeurs Foncières (DVF-DGFIP) pour les marchés immobiliers ; l'Observatoire de l'artificialisation des sols (CEREMA) pour la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers ; ainsi que REI (DGFIP) et DGF (DGCL) pour la fiscalité locale.

**Encadré 3 : Le choix du niveau intercommunal**

Dans la suite des analyses, le tracé des Établissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI) est retenu. Ce zonage renvoyant au découpage politique du territoire est suivi par l'INSEE dans le Code Officiel Géographique (COG). Le millésime 2021 a été utilisé. Tous les indicateurs ont été conçus à zonage constant pour ce millésime 2021. Dans le cas de la Métropole du Grand Paris, le contour des EPT (Établissements Publics territoriaux) a été repris. Au total, 1261 mailles intercommunales sont ainsi distinguées.



## Identifier des modèles locaux de production

Pour identifier des « modèles » locaux de production résidentielle, une approche multivariée est nécessaire afin de prendre en compte à la fois le volume de logements produits dans chaque territoire et les modalités de production de ces logements. Trois indicateurs synthétiques ont été retenus (voir aussi Annexe 2) :

### Intensité de la construction

Le nombre de logements mis en chantier dans un EPCI est rapporté au stock de logements existant en début de période (sources : Sitadel2, RP INSEE)

### Présence des professionnels

Le nombre de logements mis en chantier par des professionnels privés (hors social) est rapporté au nombre total de logements mis en chantier (source : Sitadel2)

### Importance du logement social

Le nombre de logements sociaux mis en chantier (quel que soit le maître d'ouvrage) est rapporté au nombre total de logements mis en chantier (source : Sitadel2)

Ces indicateurs sont mobilisés sous la forme de moyennes annuelles au cours de la période 2013-2020. Ils couvrent donc une grande partie de la décennie 2010 et lissent les effets ponctuels que peuvent avoir certains grands projets d'une année donnée. Exprimant des valeurs relatives, ces indicateurs ont l'intérêt de permettre la comparaison entre des territoires de tailles différentes.

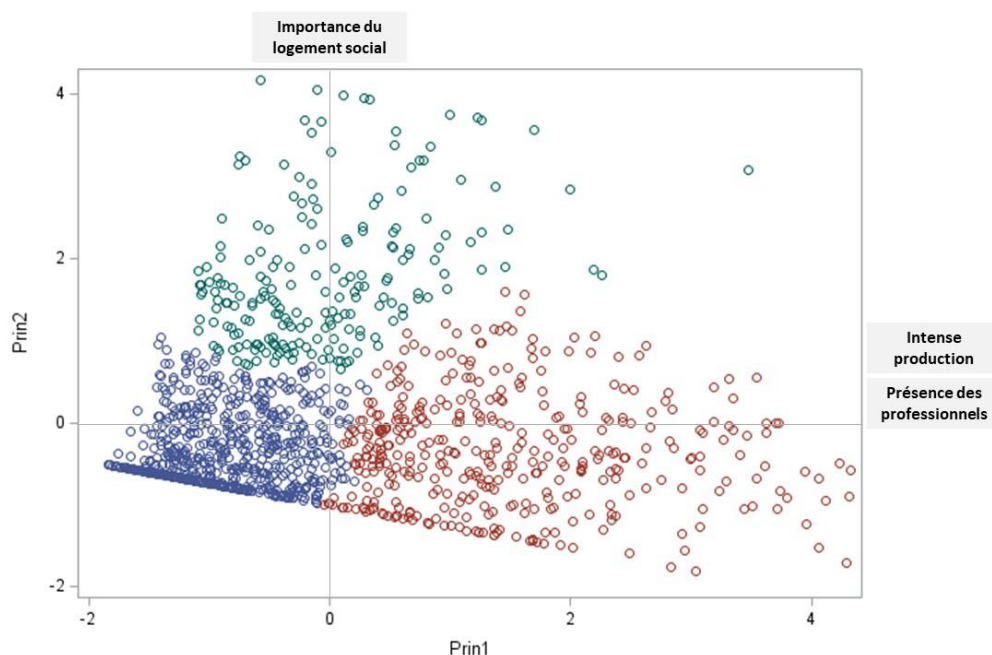
## Les deux piliers de la production résidentielle locale

L'analyse simultanée de ces trois indicateurs montre que les 1261 intercommunalités françaises se répartissent selon deux axes structurants (voir Graphique 1 ci-après) :

La **première composante** (horizontale) oppose les intercommunalités qui ont une intense production résidentielle (importante rapportée au stock) à celle qui ont une production moins intense. Statistiquement, ce phénomène très lié à la part réalisée par les professionnels privés de la construction. Autrement dit, les territoires qui construisent le plus intensément sont aussi ceux qui comptent la plus grande part de logements mis en chantier par des promoteurs immobiliers, des lotisseurs ou des aménageurs privés.

La **deuxième composante** oppose les intercommunalités qui accordent une part relativement importante à la création de logements sociaux (par rapport au volume total de logements construits) de celles qui accordent une place relativement faible.

Ainsi, les territoires où la production de logements est intense apparaissent comme des territoires plus intégrés dans des logiques marchandes faisant intervenir la promotion immobilière notamment. Les territoires affichant une production moins intense affichent des situations plus contrastées certains conservant une production significative stimulée par le logement social ou par les projets de construction des ménages, d'autres construisant peu ou très peu.



**Graphique 1 : Répartition des 1261 intercommunalités françaises selon les deux composantes principales de la production résidentielle** (analyse factorielle puis classification – voir Annexe 2)

## Trois modèles de production résidentielle

La recherche statistique de groupes homogènes au sein de cet espace à deux dimensions laisse entrevoir trois grands modèles locaux de production résidentielle au cours de la décennie 2010 (groupes identifiés par des couleurs dans le Graphique 1) :

### Le modèle des « bâtisseurs »

Les bâtisseurs (en rouge sur le Graphique 1) forment un groupe de 401 intercommunalités (32%) dans lesquelles la production de nouveaux logements est très intense alors même que le stock de logements est souvent déjà très important. Les professionnels privés (hors-social) jouent un rôle prépondérant dans cette dynamique de mise en chantier. En revanche, bien que la construction de logements sociaux peut parfois être forte en valeur absolue, elle reste faible lorsqu'on la rapporte aux volumes totaux de logements créés.

### Le modèle des « modérés »

Les modérés (en vert sur le Graphique 1) forment un groupe de 201 intercommunalités (15%) qui peuvent avoir une intensité de production résidentielle allant de moyenne à faible. La dynamique de production est portée davantage par les ménages que les professionnels privés de la construction. Ce qui les distingue est surtout la part significative accordée à la construction de logements sociaux.

### Le modèle des territoires « en retrait »

Les territoires « en retrait » (en bleu sur le Graphique 1) forment une catégorie de 659 intercommunalités (53%) qui ont pour point commun de construire peu ou très peu. Dans ce cas, les quelques dynamiques de construction sont portées essentiellement par les ménages. Peu de professionnels privés de la construction interviennent dans ces espaces qui accueillent par ailleurs relativement peu de programmes sociaux.

---

# Dix familles de territoires

## Des modèles de production qui se déclinent dans les territoires

Les trois modèles de production identifiés précédemment (bâisseurs, modérés, en retrait) se déclinent dans les différentes strates du maillage territorial. En répétant la même analyse statistique (voir Annexe 2) au sein de sous-ensembles d'intercommunalités homogènes du point de vue territorial (rurales, périurbaines, urbaines), une typologie générale apparaît.

L'analyse distingue : 3 familles parmi les intercommunalités positionnées dans les « centres urbains »<sup>3</sup>, 4 familles parmi les intercommunalités « périurbaines », et 3 familles parmi les intercommunalités à dominante « rurale ».

Au sein des espaces urbains, la **famille 1** recoupe le modèle bâtisseur avec une construction résidentielle intense équivalant en moyenne à 1,2% du stock par an (voir Tableau 1 ci-après). 52,8% de la production résidentielle en France se localise dans les 109 EPCI de cette famille. La **famille 2** renvoie au modèle modéré avec la particularité d'avoir une moindre intensité productive et une relativement forte présence du logement social (de l'ordre de 23% de la production totale). Quant à la **famille 3**, elle regroupe les centres « en retrait » par rapport aux autres centres. Ils construisent moins que les autres en proportion de leur stock mais aussi de manière absolue puisqu'ils ne représentent que 2,2% de la construction nationale au cours de la décennie 2010 (contrairement à la famille 2 qui représente le double pour un nombre équivalent d'EPCI).

Parmi les intercommunalités à dominante périurbaine, l'analyse statistique distingue cette fois 4 familles. On retrouve là-encore une déclinaison des 3 modèles canoniques. La **famille 7** renvoie au périurbain « en retrait » avec une production représentant seulement 0,52 % du stock chaque année en moyenne et une faible présence des professionnels comme les promoteurs ou les lotisseurs privés (voir Tableau 1). La **famille 6** fait écho au modèle « modéré » avec une faible intensité productive et une place significative accordée à la création de logements sociaux. En revanche, le modèle « bâtisseur » se décline ici en deux sous-catégories. La procédure statistique distingue la **famille 4** qui répond pleinement au modèle et la **famille 5** qui incarne une version moins marquée dans laquelle les tendances sont les mêmes mais à une échelle inférieure. Ce sont les territoires périurbains bâtisseurs « de rang 2 ».

---

<sup>3</sup> Le zonage en *Aire d'attraction des Villes* de l'INSEE a été retenu pour apprécier le positionnement géographique de chaque intercommunalité. S'agissant des EPCI multi-positionnés (exemple : Saint-Etienne Métropole associée à la fois un centre urbain et des communes périurbaines), une localisation majoritaire a été identifiée en retenant la catégorie dans laquelle la majeure partie de la population de l'EPCI est située (exemple : le périurbain dans le cas de Saint-Etienne Métropole).

			Variables de la typologie (moyenne dans chaque famille)			Variables complémentaires	
			Intensité de la construction	Présence des professionnels	Importance du logement social	Nombre d'EPCI dans la catégorie	Poids de la famille dans la production totale (moyenne annuelle 2013-2020)
EPCI centraux	Famille 1	Urbains bâtisseurs	1,26%	62,30%	11,10%	109	52,8%
	Famille 2	Urbains modérés	0,52%	21,90%	23,00%	50	4,6%
	Famille 3	Urbains en retrait	0,47%	24,70%	3,40%	54	2,2%
EPCI périurbains	Famille 4	Périurbains bâtisseurs	1,66%	53,80%	6,30%	82	9,4%
	Famille 5	Périurbains bâtisseurs de rang 2	1,05%	29,00%	7,90%	180	13,2%
	Famille 6	Périurbains modérés	0,64%	14,90%	20,00%	152	7,1%
	Famille 7	Périurbains en retrait	0,52%	10,70%	3,60%	446	8,2%
EPCI ruraux	Famille 8	Ruraux dynamiques	0,88%	41,00%	3,60%	19	0,7%
	Famille 9	Ruraux modérés	0,38%	7,40%	15,60%	48	0,5%
	Famille 10	Ruraux en retrait	0,39%	9,30%	1,30%	121	1,3%

**Tableau 1 : Description statistique des 10 familles d'intercommunalités**

S'agissant des EPCI à dominante rurale, la construction de logements est un phénomène moins marqué. Seulement 2,5 % des logements produits en France chaque année le sont dans ces 188 intercommunalités. Néanmoins, émerge des différences internes substantielles. Un nombre très réduit de ces EPCI (19) regroupés dans la **famille 8** connaissent des dynamiques dont la nature est comparable aux territoires bâtisseurs. Rapporté au stock la production est élevée et la présence des professionnels est importante. Mais étant donné que l'ampleur de la construction en valeur absolue est moins forte (0,7% du total de logements construits), il convient plutôt de parler d'un « rural dynamique » que d'un rural « bâtisseur ». Dans les faits, il s'agit bien souvent d'espaces côtiers ou de montagne, dont l'attractivité est liée à la composante touristique (Alpes, Corse - voir Carte 4). Le reste des territoires ruraux affichent une production très basse avec d'un côté la **famille 9** qui intègre une part significative de logements sociaux et la **famille 10** qui s'appuie sur les projets portés par des ménages.

**Ainsi, le premier résultat fort de ce travail apparaît : la production de logements est plurielle. Il y a des façons de produire des logements qui s'inscrivent dans des configurations territoriales diverses.**

## Quelle géographie des familles de territoires ?

La projection géographique de cette typologie de familles laisse entrevoir la grande hétérogénéité du territoire national où les dynamiques de production se concentrent dans quelques territoires (voir Cartes 2 à 4). Les zones qui ressortent principalement sont : l'Île-de-France, les espaces frontaliers de l'Est et les littoraux, notamment ceux du Sud, caractérisant ici une dynamique de « litturbanisation » documentée par ailleurs (Coulondre et Lefebvre, 2018).

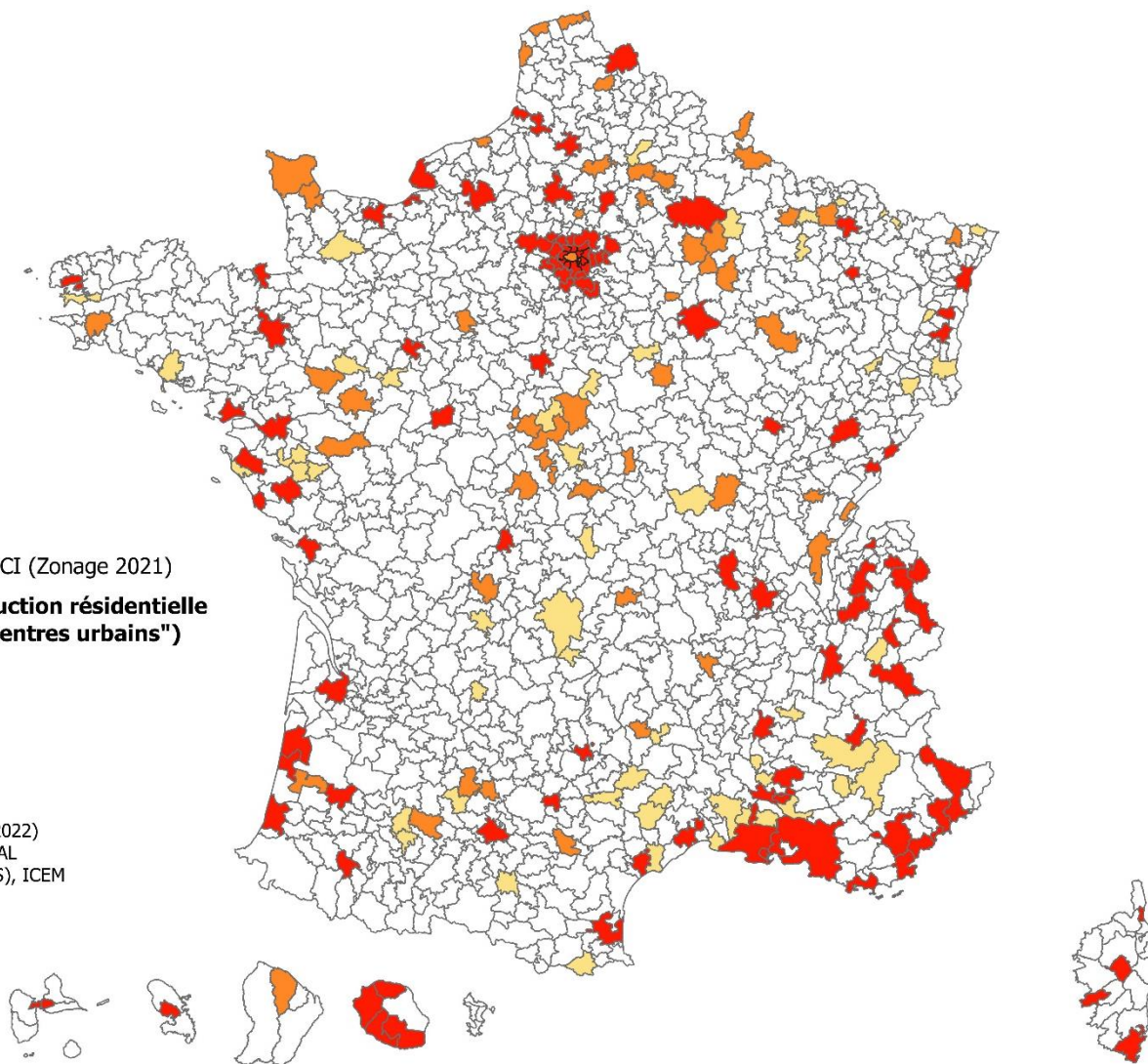
## Légende

□ Limites des EPCI (Zonage 2021)

### Modèles de production résidentielle (pour les EPCI "centres urbains")

- Famille 1
- Famille 2
- Famille 3

Auteur : A. Coulondre (2022)  
Maître d'ouvrage : IDHEAL  
Sources : Sitadel2 (SDES), ICEM



**Carte 2 : La répartition géographique des trois familles distinguées parmi les intercommunalités centrales**  
(résultats issus d'une analyse factorielle puis d'une classification - voir Annexe 2)

### Famille 1 : Urbains bâtisseurs

Intense production de logements alors même que le parc de logements est déjà très important. Dynamique soutenue par les professionnels privés. Plus de la moitié de la production de logements en France se localise dans ces 109 intercommunalités.

**Exemple :** *Montpellier Méditerranée Métropole*

### Famille 2 : Urbains modérés

Production résidentielle significative mais faible rapportée au stock et caractérisée par une part importante accordée au social. Cette modération peut résulter : d'une régulation politique, d'une moindre attractivité, d'un moindre besoin, ou encore d'une pénurie foncière.

**Exemples :** *EPT de Paris, CA de Nevers*

### Famille 3 : Urbains en retrait

Les territoires urbains ne construisent pas tous beaucoup. C'est le cas des 54 Intercommunalités de cette famille qui ont une faible production en valeur absolue et aussi en rapport de leur parc. Ces territoires accordent très peu de place au social. Ils incarnent la partie moins active des centres urbains.

**Exemple :** *CC de Millau Grands Causses*



#### Famille 4 : Périurbains bâtisseurs

Incarnation du modèle « bâtisseur » en périphérie avec une forte intensité et un rôle prééminent des professionnels. Même dynamique que dans l'urbain bâtisseur avec un poids moindre en valeur absolue.

**Exemples :** CC du Genevois, CA Pays de Gex

#### Famille 5 : Périurbains bâtisseurs de rang 2

Même dynamique de production que dans la famille 4 à un niveau inférieur. Ces EPCI sont plus éloignés des centres urbains laissant plus de place aux projets portés par les ménages.

**Exemples :** CA du Libournais, CC Pays d'Uzès

#### Famille 6 : Périurbains modérés

Un faible volume et intensité de production avec une importance accordée au social. Ici contrairement à la famille 2, les projets des ménages ont une place significative.

**Exemple :** CA de Saint-Dizier Der et Blaise

#### Famille 7 : Périurbains en retrait

Relativement peu de production, peu de professionnels, peu de logements sociaux. EPCI éloignés des centres urbains, moins attractifs et moins actifs, y compris dans le marché ancien.

**Exemple :** CA Lisieux Normandie

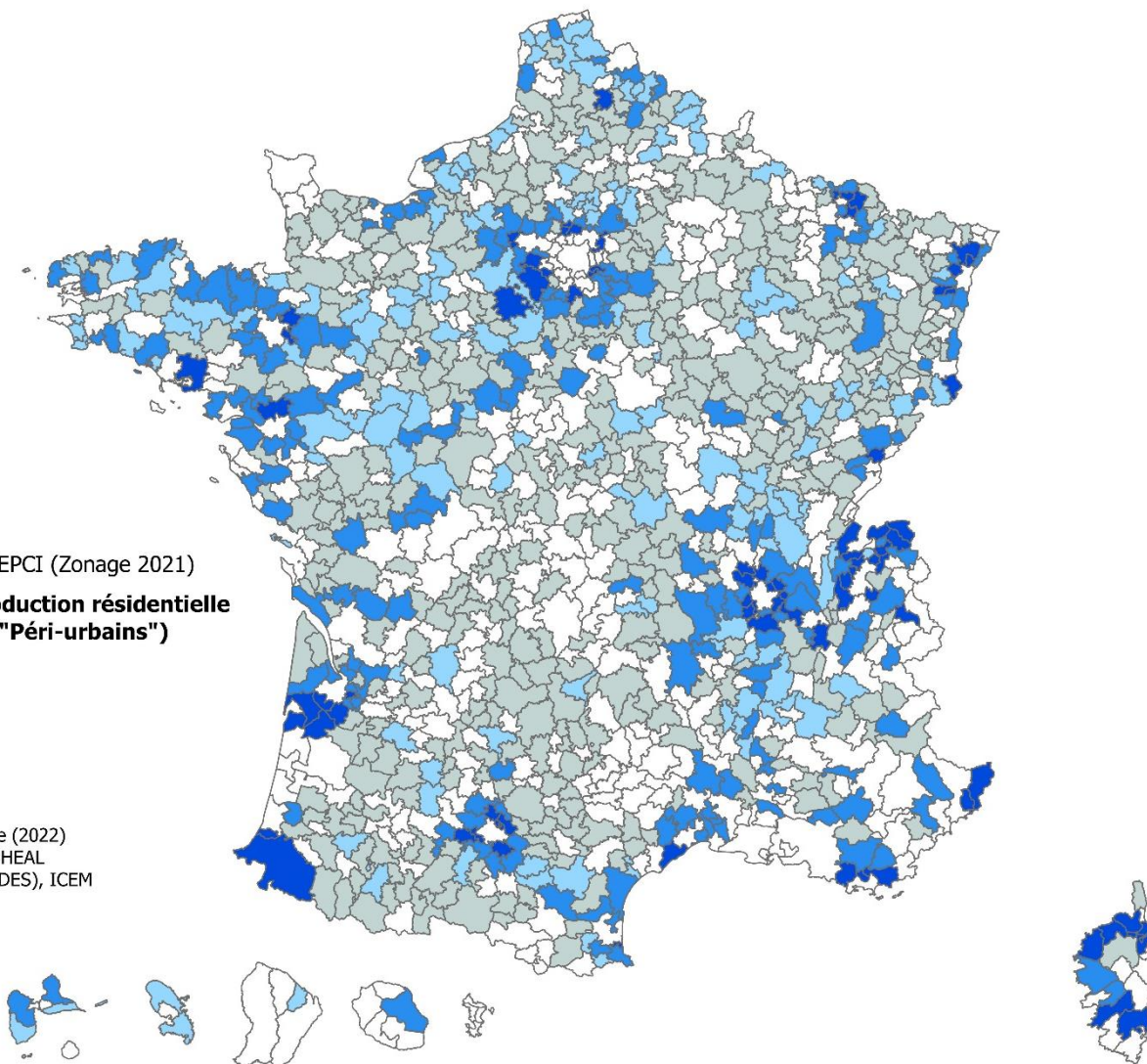
#### Légende

□ Limites des EPCI (Zonage 2021)

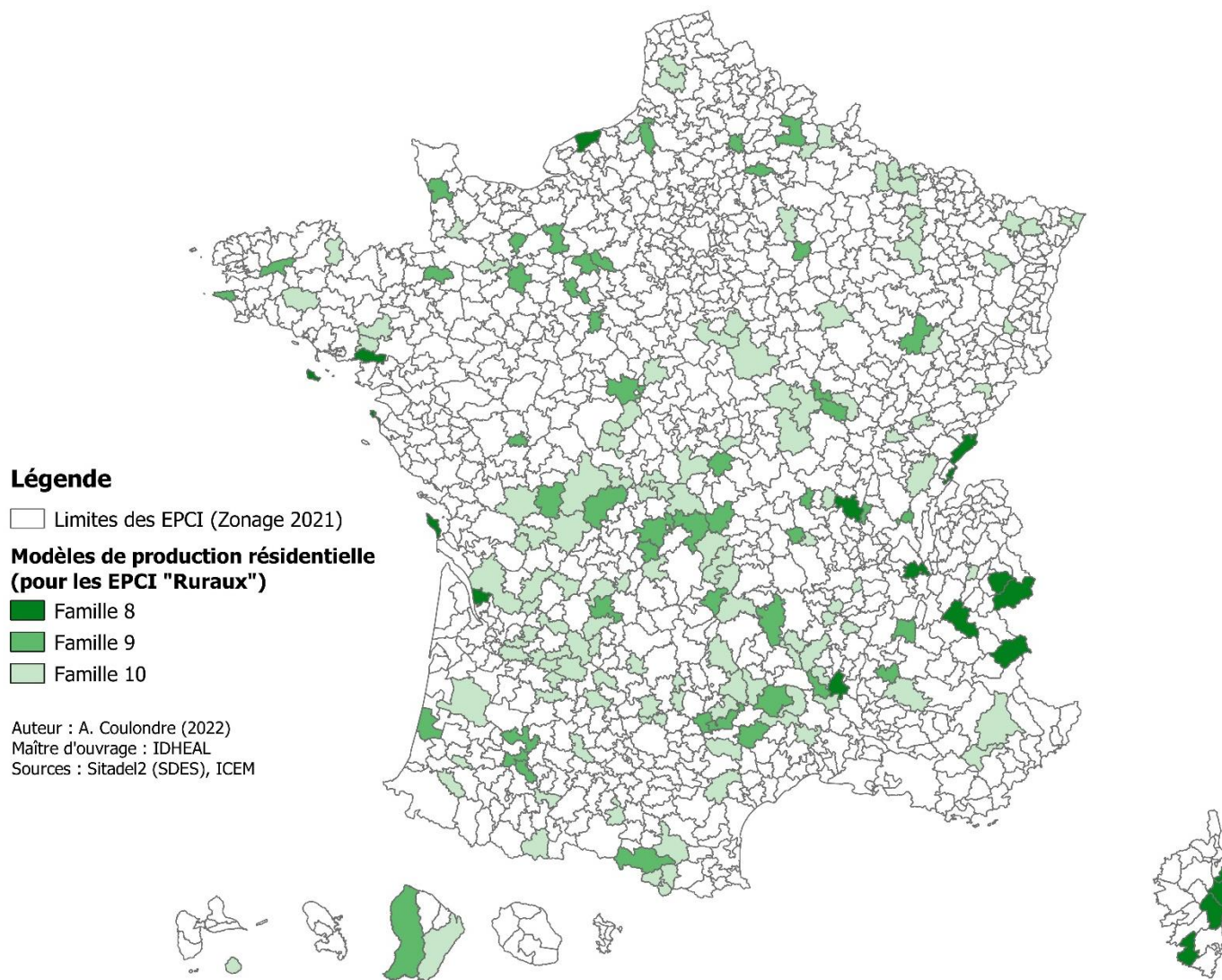
#### Modèles de production résidentielle (pour les EPCI "Péri-urbains")

- Famille 4
- Famille 5
- Famille 6
- Famille 7

Auteur : A. Coulondre (2022)  
Maître d'ouvrage : IDHEAL  
Sources : Sitadel2 (SDES), ICEM



**Carte 3 : La répartition géographique des quatre familles distinguées parmi les intercommunalités périurbaines**  
(résultats issus d'une analyse factorielle puis d'une classification – voir Annexe 2)



**Carte 4 : La répartition géographique des trois familles distinguées parmi les intercommunalités rurales**  
 (résultats issus d'une analyse factorielle puis d'une classification - voir Annexe 2)

### Famille 8 : Ruraux dynamiques

Rural à forte dimension touristique avec un modèle de production comparable aux « bâtisseurs » (production importante rapportée au stock et professionnels privés). Néanmoins, les volumes en valeur absolue y sont plus faibles.

**Exemples :** CC de l'île d'Oléron, CC Val Vanoise

### Famille 9 : Ruraux modérés

Les dynamiques de production de logements sont faibles en valeur absolue et en proportion du parc. Les projets sont portés surtout par les ménages et aussi par quelques programmes de logements sociaux.

**Exemples :** CC Larzac et Vallées, CC Sud Marnais

### Famille 10 : Ruraux en retrait

Les dynamiques de production de logements sont faibles voire inexistantes en valeur absolue et en proportion du parc. Seulement 4000 logements construits par an dans l'ensemble de ces 121 EPCI. La construction est essentiellement portée par les projets des ménages.

**Exemples :** CC du Haut-Lignon, CC du Rouillacais



Les cartes ci-dessous reprennent les familles d'intercommunalités et en donnent une vision synthétique des catégories d'EPCI « bâtisseurs » (carte 5), « modérées » (carte 6) et « en retrait » (carte 7).

### Légende

□ Limites des EPCI (Zonage 2021)

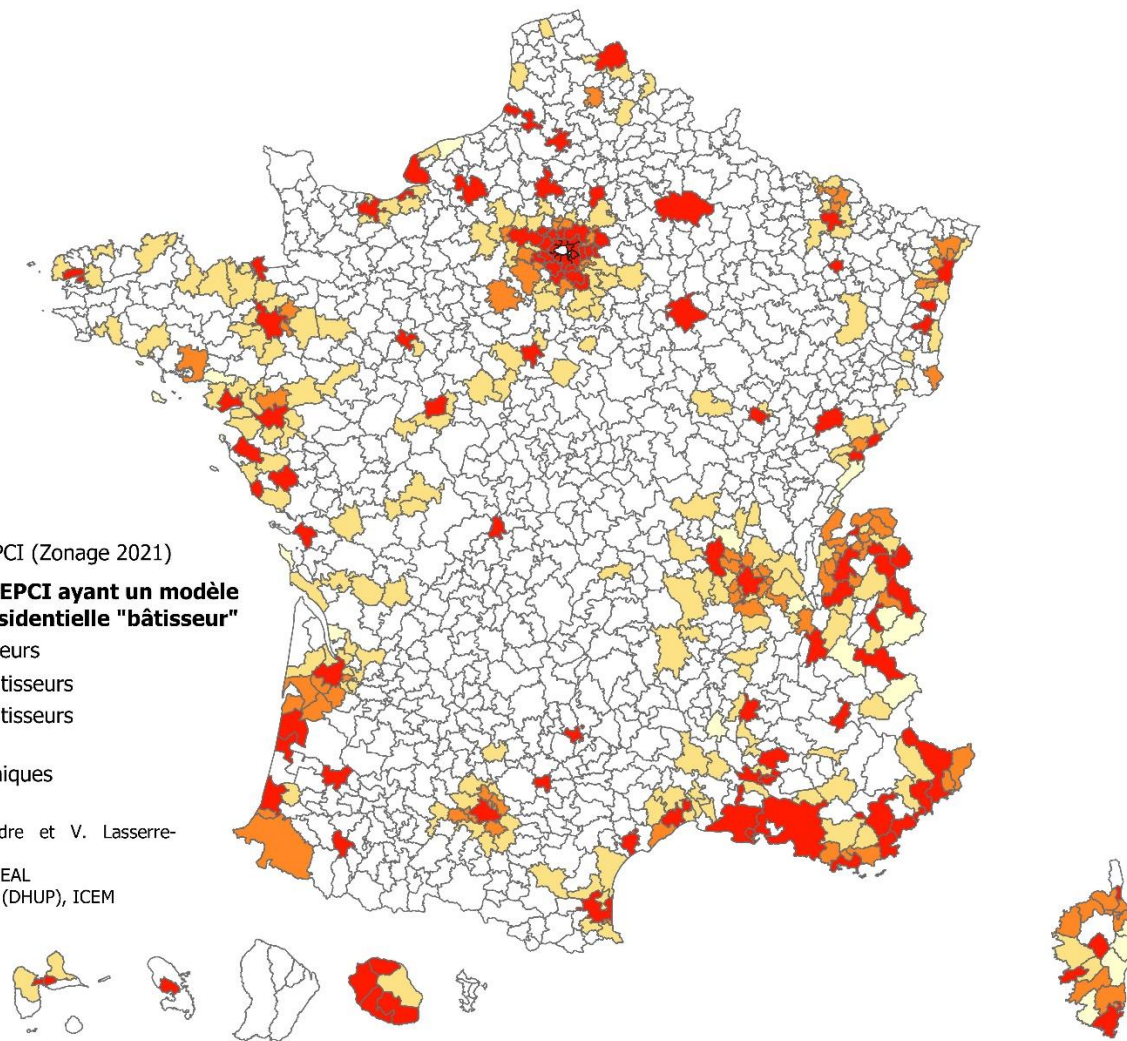
#### Localisation des EPCI ayant un modèle de production résidentielle "bâtisseur"

- Urbains bâtisseurs
- Périurbains bâtisseurs
- Périurbains bâtisseurs de rang 2
- Ruraux dynamiques

Auteur : A. Coulondre et V. Lasserre-Bigorry (2022)

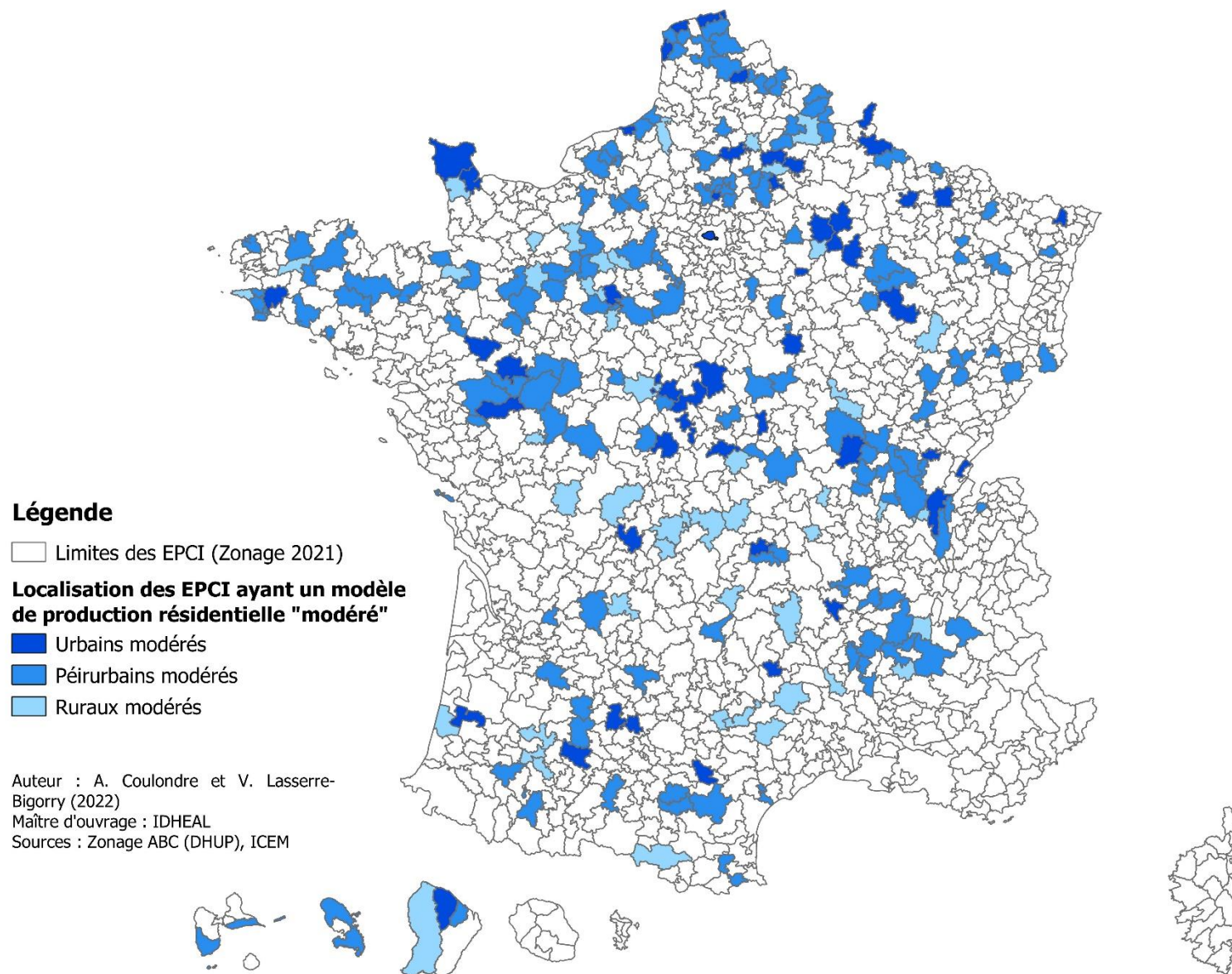
Maître d'ouvrage : IDHEAL

Sources : Zonage ABC (DHUP), ICEM



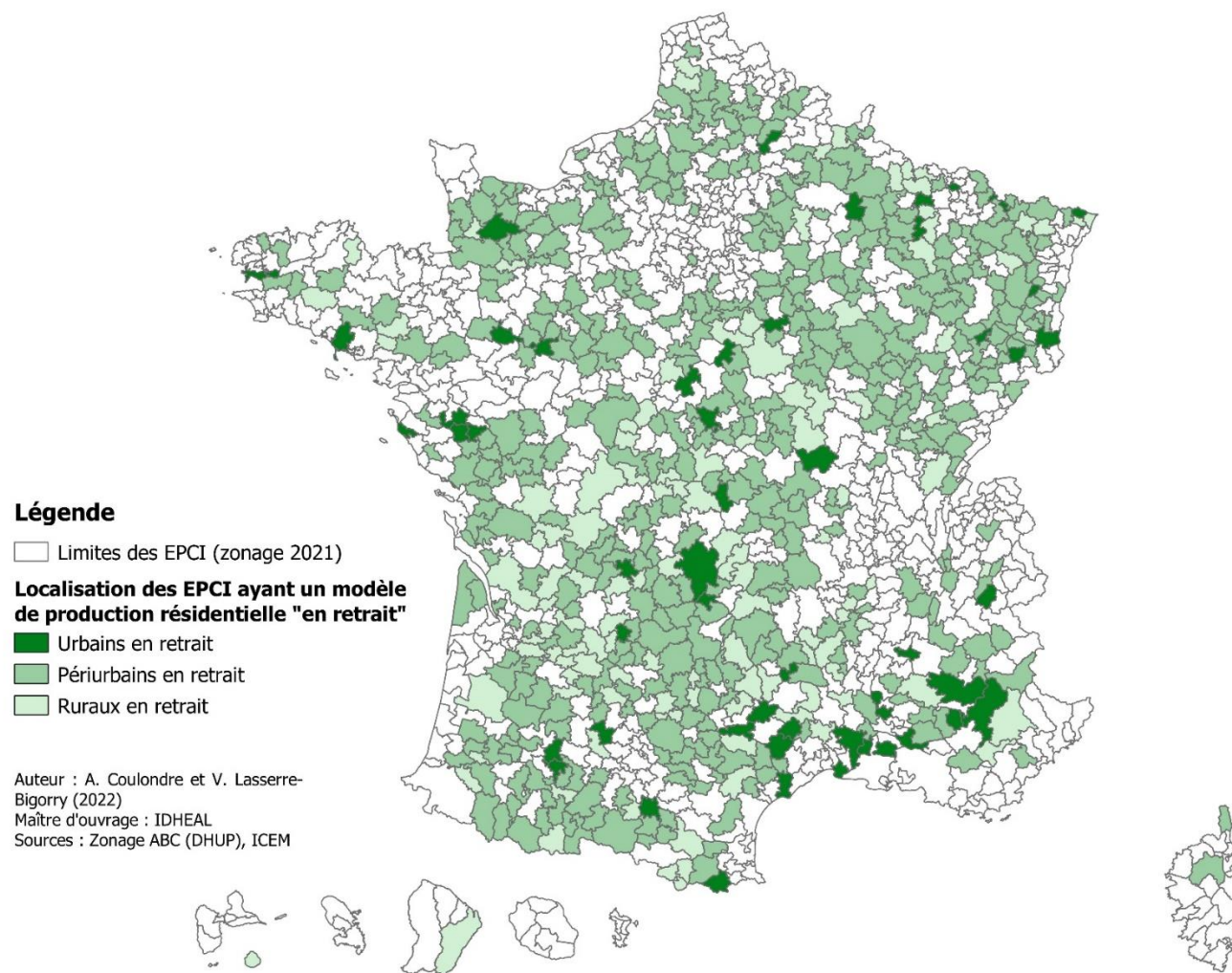
**Carte 5 : Les intercommunalités au modèle de production résidentielle « bâtisseur »**

Carte 6 : Les intercommunalités au modèle de production résidentielle « modéré »





**Carte 7 : Les intercommunalités au modèle de production résidentielle « en retrait »**



# Des dynamiques locales cumulatives

## Production de logements et dynamiques locales

Quelles relations s'établissent à une échelle locale entre les modèles de production résidentielle et les autres volets du développement ? Quelles tendances territoriales ont accompagné la formation des différentes familles d'intercommunalités au cours de la décennie 2010 ?

Précisons qu'il s'agit d'aborder ces questions sans prétendre fournir une analyse causale. Il ne s'agit pas de savoir si la production de logements est responsable de tel ou tel effet, mais plutôt de savoir à quels types de contextes territoriaux les différents modèles de production sont régulièrement associés.

Quatre thèmes sont retenus pour caractériser les dynamiques locales :

Peuplement et habitat	Marchés immobiliers	Artificialisation	Fiscalité locale
Comment évolue la taille de la population ? Qu'en est-il en termes de classes d'âge ou de catégories socioprofessionnelles ? Comment varient les mobilités résidentielles ?	Les marchés résidentiels sont-ils dynamiques du point de vue des ventes et des prix ? Les loyers suivent-ils les mêmes tendances ?	Combien d'hectares sont artificialisés chaque année ? Quelles tendances au cours du temps ? Quelle part est imputable au logement ?	Quelle est la trajectoire des finances publiques locales ? Quels rôles de la taxe foncière et de la taxe d'habitation dans ces recettes locales ?

Pour couvrir ces 4 thèmes, 50 indicateurs statistiques couvrant la période 2013-2020 ont été développés (voir Annexe 3). La démarche a nécessité d'articuler 10 sources de données d'origines diverses (voir Annexe 1). Seulement les indicateurs les plus discriminants ont été conservés dans les analyses, les autres sont décrits en Annexe 3.

## Des logiques cumulatives

**Le principal résultat renvoie à la très forte connexion entre les dynamiques de production résidentielle et les autres facteurs locaux de développement.** Les territoires bâtisseurs sont aussi les territoires qui connaissent de très forts dynamismes sur le plan du peuplement, des marchés immobiliers, de l'artificialisation et de la fiscalité locale (voir Tableau 2 ci-après). Il existe ainsi une forte cumulativité dans les processus territoriaux de développement.

Indicateurs de contexte	Corrélation avec l'indicateur d'intensité de la production (2013-2020)
<b>Peuplement et habitat</b>	
<b>Densité résidentielle</b> (Nombre d'habitants par hectare en 2018)	0,60
<b>Évolution de la population</b> (Évolution en pourcentage entre 2013 et 2018)	0,82
<b>Évolution du nombre de logements</b> (Évolution en pourcentage entre 2013 et 2018)	0,86
<b>Évolution du nombre de résidences principales / ménages</b> (Évolution en pourcentage entre 2013 et 2018)	0,82
<b>Mobilité résidentielle extra-communale</b> (Part de ménages résidents en 2013 ayant changé de commune sur un an)	0,29
<b>Artificialisation</b>	
<b>Artificialisation des sols</b> (En pourcentage du territoire intercommunal entre 2013 et 2019)	0,68
<b>Artificialisation des sols pour l'habitat</b> (En pourcentage du territoire intercommunal entre 2013 et 2019)	0,68
<b>Efficacité de l'artificialisation des sols pour l'habitat</b> (Nombre de logements construits par hectare artificialisé pour l'habitat entre 2013 et 2019)	0,63
<b>Évolution de la part de l'habitat collectif</b> (Évolution du pourcentage entre 2013 et 2018)	0,33
<b>Marchés immobiliers</b>	
<b>Activité du marché résidentiel</b> (Nombre de ventes dans l'ancien rapporté au stock de logements en 2014)	0,42
<b>Niveau des loyers des appartements</b> (Loyer résidentiel par mètre carré estimé en 2018)	0,64
<b>Indice des prix résidentiels</b> (Indicateur synthétique de prix par mètre carré dans l'ancien : appartements et maisons)	0,77
<b>Évolution de l'indice des prix</b> (Évolution moyenne en pourcentage sur la période 2014 -2019)	0,60
<b>Fiscalité locale</b>	
<b>Évolution des bases nettes de la taxe d'habitation (TH)</b> (Évolution en pourcentage entre 2013 et 2018)	0,72
<b>Évolution des montants de la taxe d'habitation (TH)</b> (Évolution en pourcentage entre 2013 et 2018)	0,50
<b>Évolution des bases nettes de taxe foncière sur propriétés bâties (TFPB)</b> (Évolution en pourcentage entre 2013 et 2018)	0,48
<b>Évolution des montants de taxe foncière sur propriétés bâties (TFPB)</b> (Évolution en pourcentage entre 2013 et 2018)	0,47

**Tableau 2 - Corrélations entre l'intensité de la production résidentielle et une sélection d'indicateurs de contexte**  
(Coefficients de corrélation de Spearman calculés à l'échelle des EPCI)

Une des premières manifestations de ce phénomène réside dans le lien entre le gradient d'urbanisation et la production résidentielle. Les territoires où la construction est la plus intense (en rapport du stock) sont souvent ceux où la densité est déjà la plus forte (voir Tableau 2). En effet, à l'échelle des EPCI, la corrélation statistique est élevée entre les deux indicateurs que sont : le nombre de logements produits pour 100 logements existants, et la densité de l'habitat (nombre de logements par hectare). Ainsi, même à stock de logements comparable, un EPCI plus dense a tendance à accueillir plus de logements neufs que les autres. Le logement va au logement et cette production neuve augmente d'autant la densité.

---

La seconde manifestation de ce phénomène de cumulativité s'incarne dans la corrélation positive entre production neuve et augmentation du nombre de ménages. Assez logiquement<sup>4</sup>, les intercommunalités où l'on construit le plus sont aussi celles où l'on accueille le plus de nouveaux ménages (équivalent statistique au nombre de résidences principales). Cela indique que la production de logements vise surtout des résidences principales. Remarquons néanmoins que la corrélation est forte mais pas complète. Ce qui signifie que la production ne s'accompagne pas systématiquement d'un accroissement du nombre de ménages car en parallèle des phénomènes de démolition ou d'augmentation de la vacance peuvent intervenir.

La logique de cumulativité ressort par ailleurs de l'étude de l'artificialisation<sup>5</sup>. L'intensité de la production neuve est fortement corrélée aux surfaces de terres artificialisées. Assez logiquement, les territoires où l'on construit le plus sont ceux qui artificialisent le plus.

Sur la thématique des marchés immobiliers, on retrouve les mêmes logiques cumulatives. Les EPCI où la production est la plus forte sont aussi ceux où le volume de ventes de logements anciens est le plus élevé. Les prix également sont très corrélés avec le niveau de production : dans les territoires les plus producteurs de logements, les prix sont non seulement plus élevés qu'en moyenne mais ils progressent également plus fortement. Ces résultats contre-intuitifs donnent un bon exemple de tendances locales dont la causalité est difficile à déterminer et qui doivent faire l'objet d'une analyse dédiée.

Pour la fiscalité, la logique cumulative est aussi très présente. Prenons l'exemple des bases d'imposition et des montants collectés<sup>6</sup> pour la taxe d'habitation (TH) et la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB), les deux impôts locaux les plus liés, par leur assiette et les montants collectés, à la question du logement. Les territoires qui construisent le plus sont ceux qui collectent davantage ces deux impôts. Dans le cas de la taxe d'habitation, l'évolution des bases fiscales nettes est corrélée à 72% avec la production de logements<sup>7</sup>. Les évolutions des montants collectés offrent aussi une forte corrélation mais néanmoins plus faible, l'effet taux entrant ici en jeu et ces derniers peuvent avoir variés selon les collectivités entre 2013 et 2018. La même observation peut être faite pour la taxe foncière mais la corrélation entre niveau de production et bases de la taxe foncière est plus faible, car cette taxe prend également en compte les locaux professionnels, dédiés à l'activité économique, et non pas uniquement résidentiels.

---

<sup>4</sup> L'INSEE définit un ménage comme l'ensemble des personnes occupant un même logement sans qu'un lien de parenté les unissent forcément.

<sup>5</sup> Il existe plusieurs méthodes pour mesurer l'artificialisation des sols. Nous reprenons ici les données de l'ONAS (Observatoire National de l'Artificialisation des Sols) produites par le CEREMA qui s'appuie sur l'exploitation des Fichiers Fonciers (DGFIP) dans une perspective cadastrale (parcellaire). La méthode utilisée est sensiblement différente de celle retenue par l'IGN (Institut National de l'information Géographique et forestière) dans sa base de données OCS-GE (voir Annexe 1).

<sup>6</sup> Les bases nettes d'imposition pour la TH et la TFPB correspondent à la somme des valeurs locatives cadastrales de l'ensemble des locaux imposés, pondérées par un certain nombre d'abattements. La valeur locative cadastrale correspond à un loyer annuel théorique que le propriétaire pourrait tirer du bien s'il était loué (cependant ces valeurs locatives n'ont pas été révisées depuis les années 1980 et sont donc parfois décorrélées de la réalité). Les montants collectés sont le produit des bases par un taux d'imposition qui varie selon les choix politiques de chaque collectivité.

<sup>7</sup> Cette moindre corrélation venant du fait que les valeurs locatives cadastrales varient selon les logements.

---

La logique de cumulativité ressort donc clairement de l'analyse des corrélations. Les EPCI qui construisent beaucoup accueillent aussi davantage de ménages et connaissent des dynamiques d'artificialisation plus élevées. Les bases fiscales augmentent plus qu'ailleurs et les marchés immobiliers connaissent une forte dynamique.

De tels résultats ne pointent pas nécessairement le rôle moteur de la production de logements. Les dynamiques de construction entretiennent des liens complexes avec les autres variables d'intérêt, parfois causales comme pour l'artificialisation, mais le plus souvent à double sens dans une logique de renforcement réciproque. De tels résultats pointent le fait que les territoires ne sont pas tous intégrés dans la spirale du développement. Celle-ci est spatialement concentrée. Certains territoires agrègent tous les facteurs qui se renforcent parallèlement. D'autres territoires sont écartés de ces effets dynamiques vertueux.



# Dynamiques locales et familles de territoires

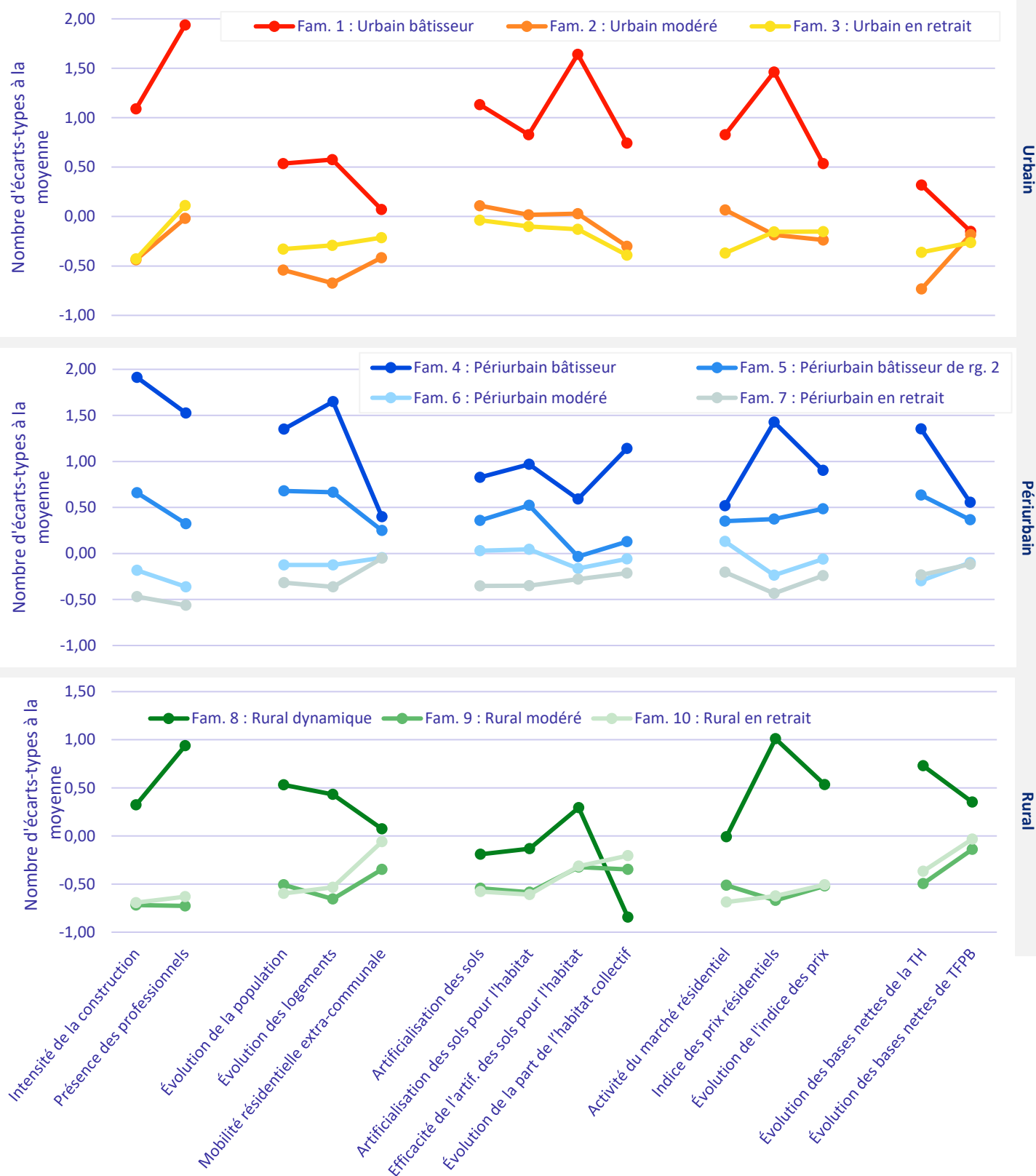
## Les familles d'intercommunalités : une grille de lecture affinée

On a vu précédemment que la production de nouveaux logements est plus intense là où les territoires sont aussi les plus dynamiques. N'y a-t-il pas pour autant quelques nuances à apporter ? N'y a-t-il pas des différences entre des intercommunalités affichant un niveau de production comparable ?

Ces nuances font surface lorsque l'on reprend la grille de lecture des familles de territoires. Pour rappel, les familles rassemblent des intercommunalités qui ont à la fois un même modèle de production résidentielle et une même place dans le maillage territorial (voir p.10). Certains EPCI peuvent donc avoir un même niveau de production mais intégrer différentes familles du fait de leur localisation ou de leur façon de produire ces logements (importance du social, présence des professionnels).

Le Graphique 2 (ci-après) présente de manière synthétique une série d'indicateurs de contexte associés aux différentes familles. Chaque point indique, pour une variable donnée, l'éloignement moyen des EPCI d'une famille vis-à-vis de la moyenne de l'ensemble des EPCI (cet éloignement étant exprimé en nombre d'écarts-types). Une telle représentation permet de repérer la hiérarchie des familles pour chaque indicateur et de comparer l'état de ces hiérarchies d'un indicateur à l'autre.

De fait, le Graphique 2 met une nouvelle fois en avant le phénomène de cumulativité. La hiérarchie entre les différentes familles que l'on constate sur le plan de la production de logements se retrouve aussi dans d'autres domaines d'étude comme le peuplement, l'artificialisation ou la fiscalité locale. Lorsqu'une famille est plus dynamique que les autres dans un domaine, elle a tendance à l'être aussi dans les autres (les courbes se croisent peu, la hiérarchie est relativement stable quel que soit l'indicateur). Néanmoins, l'ampleur des écarts n'est pas le même sur tous les plans.



**Graphique 2 – Familles de territoires et niveaux relatifs d'une série d'indicateurs contextuels**  
(Sélection parmi les variables présentes dans le Tableau 2)

**Note de lecture :** en ordonné est indiquée, pour chaque variable considérée, la distance de la famille à la moyenne générale (toutes familles confondues). Cette distance est exprimée en nombre d'écart-types. Cela permet de comparer des variables d'amplitude et d'unités différentes. Par exemple, c'est la famille des périurbains bâtisseurs (bleu foncé) qui présente la plus haute intensité de production. La valeur centrée-réduite de la moyenne de cette famille est de 1,9. Cela signifie que, pour cette famille, la valeur moyenne de la variable est située à 1,9 écart-types au-dessus de la moyenne générale. La valeur moyenne pour la variable sur la mobilité résidentielle extra-communale est de 0,5 écart-type. Il s'agit là-encore d'une valeur supérieure aux autres familles mais de façon moins prononcée. Les périurbains bâtisseurs s'écartent donc beaucoup plus des autres familles sur le plan de la production que de la mobilité.

## Au-delà de la cumulativité

Alors que la Tableau 2 pointe des relations générales entre les phénomènes, le Graphique 2, en faisant intervenir les familles de territoires, présente les nuances dans ces relations. Citons trois exemples :

### Construction n'est pas (toujours) artificialisation

L'entrée par les familles montre que l'artificialisation se joue différemment dans les territoires. Si l'on considère les familles périurbaines, le Graphique 2 montre une très grande dispersion inter-famille concernant l'intensité de la production (de -0,5 à +2 écarts-types). Cette dispersion est moindre sur les indicateurs d'artificialisation (de -0,5 à +1 écart-type). Cela indique que, pour même nombre de logements produits, certaines familles artificialisent moins de terres. C'est le cas notamment du « périurbain bâtisseur ».

### Construction n'est pas (toujours) attraction

À l'échelle des familles, la lecture croisée des indicateurs de production résidentielle et de mobilité des ménages (part de ménages résidents ayant changé de commune depuis un an) donne une autre illustration du lien pas si linéaire qui relie construction et variables de contexte. Prenons par exemple le périurbain. Alors que les 4 familles affichent des niveaux de production très variés, la dispersion est assez faible sur l'indicateur de mobilité (entre -0,1 et +0,4 écart-type). Cela laisse penser que, bien que la construction de logements se localise dans des territoires dynamiques du point de vue du peuplement, elle ne s'associe pas nécessairement à une logique d'attractivité. Une partie significative de la construction renvoyant à la satisfaction de besoins micro-locaux.

### Construction n'est (généralement) pas diminution (des prix)

Le marché immobilier offre également un bon exemple de disparité interfamiliales. Alors qu'une corrélation générale entre l'intensité de la construction et le niveau de prix a été établi par le Tableau 2, le Graphique 2 montre que les écarts entre indices des prix sont souvent plus élevés que ceux constatés entre niveaux de production. Dans l'urbain par exemple, les intercommunalités de la famille des bâtisseurs se situent en moyenne à 1 écart-type au-dessus de la moyenne pour le nombre logements construits. Cet éloignement passe à 2 écarts-types pour l'indice synthétique de prix des logements. Certaines familles affichent donc une sur-relation positive entre production et prix suggérant que les territoires de la construction ne sont pas des territoires d'accalmie des prix.

Ces trois constats laissent apparaître un autre résultat fort de ce rapport. À niveau de production donnée, les indicateurs de contexte varient significativement selon les familles. **Chaque famille de territoires s'associe à des formes spécifiques de développement territorial en ce qui concerne le prix, le peuplement, la fiscalité ou l'artificialisation des sols.** Non seulement la production de logements emprunte des formes plurielles mais cette pluralité renvoie aussi à une pluralité de dynamiques locales.

# Les territoires de la non-production

## La plupart des intercommunalités produisent peu

Que dire spécifiquement des territoires qui produisent peu ou pas de logements ? D'abord remarquons qu'à l'échelle des intercommunalités et sur une période couvrant presque une décennie (2013-2020), aucun territoire ne produit aucun logement. Néanmoins, certains territoires mettent en chantier très peu de logements. Par exemple, 30 EPCI construisent moins d'un logement par an.

L'intérêt d'une approche par les familles de territoires est d'élargir ce repérage en identifiant les intercommunalités qui construisent peu, non pas seulement en valeur absolue, mais par rapport aux autres intercommunalités et notamment celles qui ont une place comparable dans le maillage territorial. Ces intercommunalités peu productives se trouvent associées aux familles « en retrait ».

Si l'on cumule l'urbain en retrait, le périurbain en retrait, et le rural en retrait, ces familles regroupent près de la moitié des intercommunalités françaises (621 sur 1261). Elles représentent la moitié environ de la superficie du territoire national mais seulement 12% de la construction résidentielle annuelle (voir Tableau 2 p.16).

La non-production, ou plutôt la faible production relative, est donc un phénomène géographiquement très dispersé. Ce phénomène touche certaines métropoles ce qui nuance une représentation du territoire national qui consisterait à opposer des grands centres urbains nécessairement dynamiques à des territoires périurbains ou ruraux nécessairement en perte de vitesse.

## Des contextes locaux peu dynamiques

Quel est le contexte territorial type dans lequel se déploie les familles « en retrait » que celles-ci soient urbaines, périurbaines ou rurales ? Conformément à la logique cumulative plusieurs fois pointée, ces territoires sont ceux qui enregistrent des indicateurs locaux de développement inférieurs à la moyenne nationale.

Sur le plan du peuplement notamment. Alors que les espaces « en retrait » concentrent déjà une part réduite de la population nationale (20%), les dynamiques sont plus faibles qu'ailleurs. Le nombre d'habitants a même tendance à baisser. Ce phénomène touche autant l'urbain que le rural : -1,4% de la population entre 2013 et 2018 pour le rural en retrait, -0,4% pour l'urbain en retrait (voir Tableau 6 - Annexe 3). Un résultat qui montre le lien qui s'établit entre la production résidentielle et l'attractivité des territoires plutôt que la localisation. La distinction « attractif - non-attractif » semble peser davantage que la distinction « urbain – rural ».

L'observatoire qu'IDHEAL consacre à l'habitat dans les villes a récemment détaillé un exemple qui donne une bonne illustration du phénomène : la Communauté d'Agglomération de Lisieux Normandie (Driant

---

et Acadie 2021, p.68). Identifié comme « périurbain en retrait » dans notre typologie, ce territoire est caractérisé par un déclin démographique depuis 1975 et une augmentation de la vacance des logements (allant jusqu'à 12% dans le centre). En termes de politique locale, l'adaptation du parc existant au déclin apparaît donc prioritaire par rapport aux enjeux de développement de l'offre nouvelle.

# Pour résumer

## Différentes façons de produire du logement en France

Ce rapport propose une analyse locale de la production de logements en France au cours de la décennie 2010. À l'échelle des intercommunalités, les territoires ne se distinguent pas seulement par le fait de produire ou non des logements. Ils se distinguent aussi et surtout par la façon de produire ces logements. Le volume de mises en chantier, la place accordée au secteur social et le rôle laissé aux professionnels déterminent différents modèles de production.

Des territoires « bâtisseurs » affichent une construction intense et imbriquée dans des logiques de marché. Des « modérés » affichent une cadence moins élevée et laissent davantage de place au logement social. Des territoires « en retrait » connaissent des dynamiques plus faibles et bien souvent centrées sur les projets de construction des ménages.

Une lecture géographique approfondie laisse apparaître 10 familles d'intercommunalités. Cette grille de lecture renouvelée propose une vision nuancée du territoire national. Les modèles les plus bâtisseurs sont très présents dans les centres urbains mais pas de manière exclusive. Certaines zones périurbaines ou rurales sont intégrées dans des dynamiques comparables alors qu'une partie des centres urbains sont « en retrait » et affichent des logiques de production limitées.

## Des logiques cumulatives de développement local

Ces différentes façons de produire ou non du logement se mettent-elles en œuvre dans des contextes locaux spécifiques sur le plan de la démographie, des finances locales, des marchés immobiliers ou encore de l'artificialisation des sols ?

Les résultats pointent un phénomène de cumulativité selon lequel les territoires où la production est la plus intense sont aussi les territoires où la dynamique démographique, des marchés immobiliers, de l'artificialisation et de la fiscalité locale est la plus forte. Les facteurs locaux de développements se cumulent dans quelques territoires et ont tendance à faire défaut dans d'autres. On assiste à un phénomène auto-entretenu de renforcement des zones les plus dynamiques.

Néanmoins, la cumulativité n'est pas linéaire. Par exemple, les territoires les plus bâtisseurs affichent des rythmes d'artificialisation un peu plus faibles et des hausses prix un peu plus importantes que ce que l'on aurait pu attendre.

De quoi s'interroger sur la complexité des relations entre construction de logements et dynamiques locales. Ce que nous ferons dans la partie suivante en rattachant ces interrogations à plusieurs débats actuels sur la politique du logement.

---

# Éléments de débat



---

Cette deuxième partie du rapport renvoie moins à une démonstration scientifique qu'à une invitation au débat.

Plusieurs thèmes de politiques publiques sont appréhendés au prisme des familles de production résidentielle identifiées dans la première partie. Une occasion de se demander si cette grille de lecture originale permet de revisiter certaines idées reçues en matière de logement :

- La production de logements est-elle toujours synonyme d'artificialisation des sols ?
- Assiste-t-on à une érosion de la fiscalité locale associée au logement ?
- Un choc d'offre aurait-il des incidences sur les prix immobiliers ?
- La territorialisation de la politique du logement (zonage ABC) est-elle en phase avec les dynamiques locales de production ?

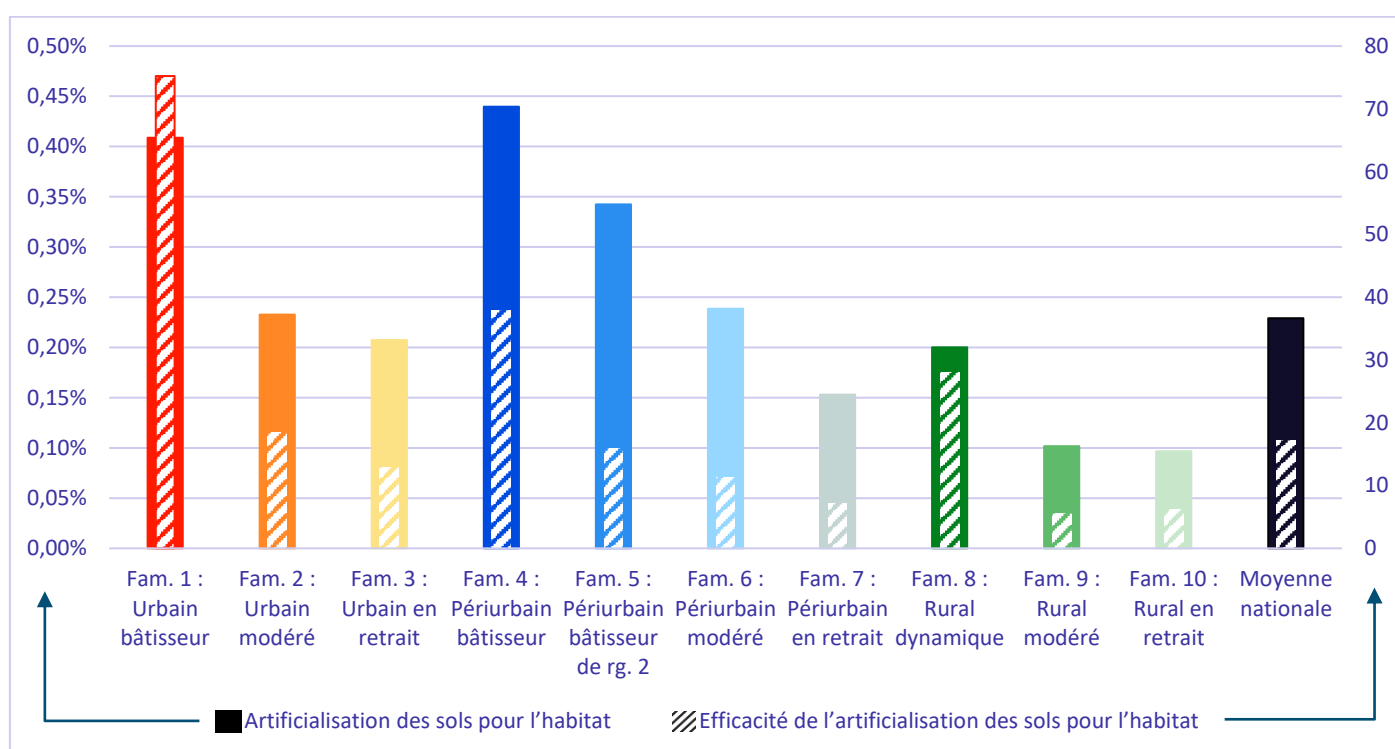
Chacun de ces thèmes fait l'objet d'une sous-partie dédiée et est appréhendé en deux temps. D'abord une section « chiffres » présentant des éléments statistiques (tableaux, graphiques) souvent contre-intuitifs. Puis une section « débat » qui expose quelques pistes de réflexions qui feront, nous l'espérons, réagir le lecteur.

# Production résidentielle et artificialisation

Quelles dynamiques d'artificialisation des sols affichent les différentes familles de territoires au cours de la décennie 2010 ? Cette question est d'actualité. La lutte contre le phénomène est devenue une des priorités de la politique du logement en France ces dernières années avec notamment la mise en place d'un objectif de zéro artificialisation nette (ZAN) d'ici 2050.

## Les chiffres

Empiriquement, les dynamiques d'artificialisation sont contrastées selon les familles.



**Graphique 3 – Famille de territoires et artificialisation des sols pour l'habitat**

Note de lecture : L'artificialisation des sols pour l'habitat mesure, en moyenne pour chaque famille, la part de la superficie des EPCI artificialisée à des fins d'habitat entre 2013 et 2019. Elle est indiquée par les barres pleines (axe des ordonnées à gauche). L'efficacité de l'artificialisation des sols pour l'habitat mesure, en moyenne pour chaque famille, le nombre de logements construits par hectare artificialisé pour l'habitat, entre 2013 et 2019. Elle est indiquée par les barres hachurées (axe des ordonnées à droite).

Prenons l'indicateur d'artificialisation de sols pour l'habitat, c'est-à-dire la part du territoire artificialisé sur la période 2013-2019 pour construire des logements<sup>8</sup>. Sans surprise les modèles « bâtisseurs » affichent les valeurs les plus fortes (voir Graphique 3 - histogrammes pleins). 0,43% du territoire est

<sup>8</sup> La méthode retenue pour la mesure est celle du CEREMA mise en œuvre dans l'observatoire national de l'artificialisation des sols (voir Annexe 1).

---

artificialisé sur la période dans le périurbain bâtisseur. Le chiffre est comparable dans l'urbain bâtisseur. Mais ce niveau retombe entre 0,1% et 0,2% pour les familles « en retrait » qu'elles soient urbaines, périurbaines ou rurales.

Une lecture complémentaire apparaît avec la prise en compte du nombre de logements produits par hectare artificialisé (voir Graphique 3 - histogrammes hachurés). Cette mesure de l'efficacité de l'artificialisation varie fortement à l'intérieur d'un même modèle de production en fonction de la place de l'EPCI dans le maillage territorial. En effet, l'urbain bâtisseur produit 75 logements par hectare artificialisé en moyenne sur la décennie quand le périurbain bâtisseur en produit moins de 40. De tels décalages se constatent aussi au sein des familles « modérés » et « en retrait ».

Cette mesure de l'efficacité de l'artificialisation varie aussi fortement à l'intérieur d'un même espace pour les différents modèles de production. En effet, au sein du péri-urbain, l'efficacité de l'artificialisation varie dans un rapport de 1 à 4 entre les EPCI « en retrait » (autour de 7 logements à l'hectare) et les EPCI bâtisseurs (plus de 38 logements par hectare).

## **Le débat**

Comment expliquer cette variabilité de l'artificialisation dans les différentes familles de territoires ?

Au moins deux hypothèses peuvent être avancées.

Premièrement, les territoires les plus bâtisseurs sont également les territoires les plus peuplés et les plus denses. Leur parc est composé essentiellement d'appartements (plutôt que de maisons) et les règles locales d'urbanisme permettent et incitent ce type de construction.

Deuxièmement, les territoires les plus bâtisseurs sont aussi les territoires qui intègrent le plus de projets portés par les professionnels privés de la construction. Or, ces acteurs sont des agents de la densification. La littérature académique a montré comment le raisonnement économique des promoteurs de logements les incite à privilégier des programmes de plus en plus denses en vue d'optimiser la charge foncière de leurs programmes (Lipietz 1974). À l'inverse, les territoires moins denses présentent une part plus forte de la construction neuve portée par des maîtres d'ouvrages particuliers (ménages). Cette part élevée y est à la fois due à la relative absence des opérations de promoteurs et de logement social, mais également au fait que ces territoires se prêtent mieux à ce mode de construction. Les particuliers ont en effet plus de facilité à porter des projets de construction individuelle, notamment dans le secteur diffus.

Plus encore on pourrait penser que l'effet densité et l'effet maître d'ouvrage se combinent et incitent dans certains territoires à la réalisation de projets urbains comptant moins de maisons individuelles et davantage de logements collectifs (voir aussi Tableau 6 – Annexe 3).

Ces deux phénomènes permettraient de comprendre au moins en partie que l'artificialisation n'est pas strictement corrélée au nombre de logements produits mais qu'elle s'éclaire davantage au prisme des familles de territoires (articulant l'intensité de la construction, l'importance du social, la présence de certains acteurs, et la place de l'intercommunalité dans le maillage territorial).

---

# Production résidentielle et fiscalité locale

Quel lien s'établit entre modèle de production résidentielle et fiscalité locale ? Les territoires bâtisseurs tirent-ils leur épingle du jeu dans la collecte des recettes ? Étudions cette question à travers trois impôts locaux directement liés au secteur du logement que sont : la taxe d'habitation (TH), la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB), et – en miroir car dépendant des terrains non construits – la taxe foncière sur les propriétés non bâties (TFPNB).

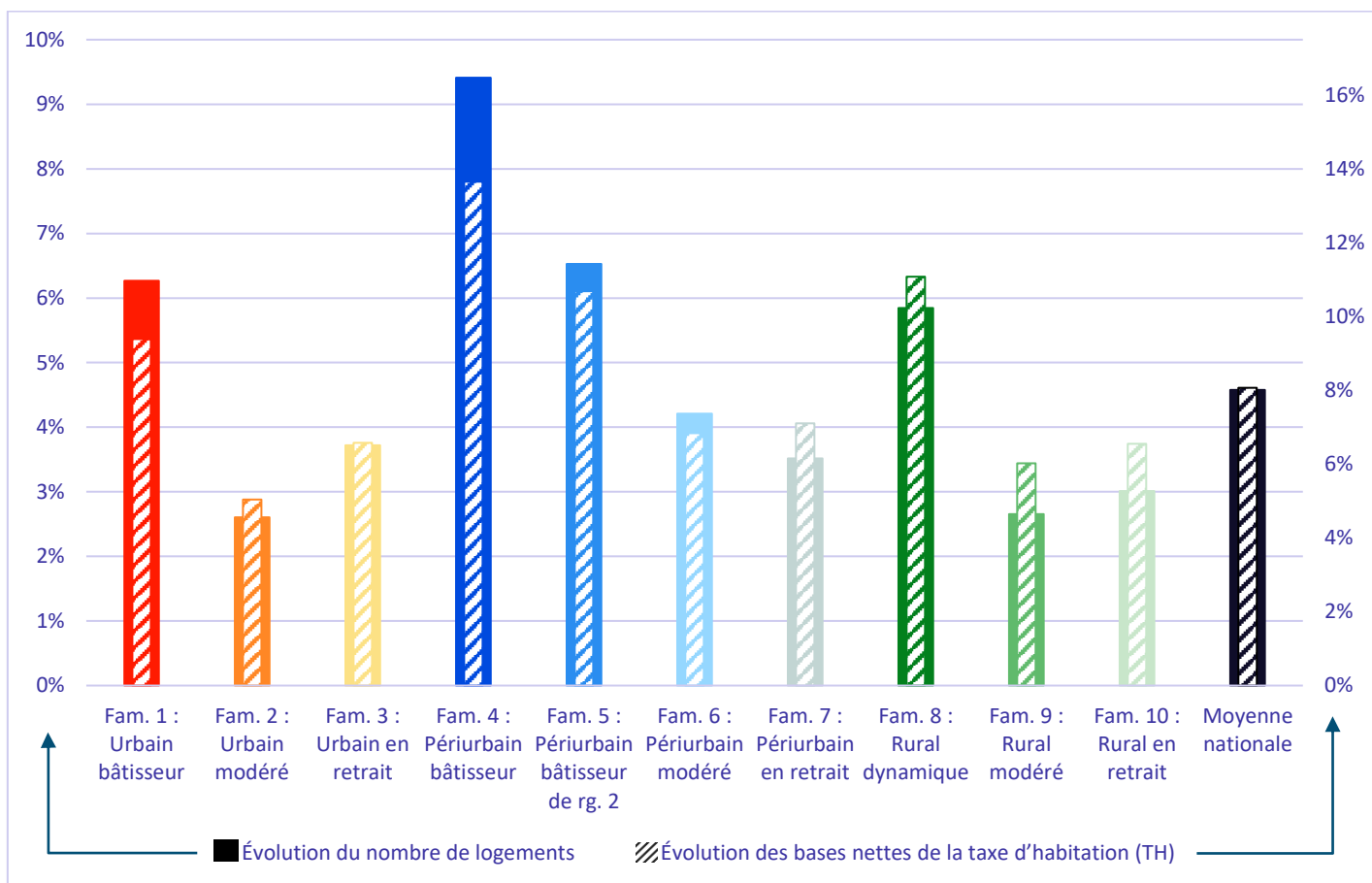
## Les chiffres

D'emblée, force est de constater que, par construction, ces taxes sont moins liées au flux<sup>9</sup> (production) qu'au stock (parc existant). Ainsi, pour étudier le lien éventuel entre familles de territoires et fiscalité locale, il faut d'abord préciser la relation entre production neuve et augmentation du stock de logements. Or, si la construction neuve accompagne la dynamique du parc de logements, et donc les dynamiques démographiques et fiscales sous-jacentes, l'évolution du parc de logements peut également être décorrélée en partie de la construction neuve. Le stock existant peut notamment évoluer, sans construction neuve, à travers des divisions ou réunions de logements. À l'inverse, les démolitions-reconstructions peuvent impliquer des constructions neuves tout en maintenant le stock de logements constant. Ce découplage relatif pèse sur le lien production-fiscalité et lisse les différences entre familles de territoires.

Toutefois, empiriquement, le lien est fort entre évolution du parc, évolution des bases fiscales, et évolution des montants collectés. Cette corrélation est confirmée dans le Graphique 4 (ci-après). Les territoires qui connaissent l'augmentation la plus forte du parc sont ceux qui connaissent la plus forte évolution des bases de la taxe d'habitation. Plus intéressant est la confirmation que ceci est bien lié à la production dans la mesure où ces territoires sont aussi souvent des familles bâtisseuses.

---

<sup>9</sup> Comme peuvent l'être les mutations à titres onéreux (DMTO), dont la part communale représente 1,2% du prix du bien. Au regard des montants plus faibles en jeu (car collectés épisodiquement lors de chaque vente immobilière), nous avons privilégiés dans ce rapport l'étude des TH et TFPB.



**Graphique 4 – Famille de territoires, évolution du nombre de logements, et évolution des bases nettes de la taxe d'habitation**

Note de lecture : L'évolution du nombre de logements mesure, en moyenne pour chaque famille, l'évolution cumulée en pourcentage du parc de logement des EPCI entre 2013 et 2018. Elle est indiquée par les barres pleines (axe des ordonnées à gauche). L'évolution des bases nettes de la taxe d'habitation mesure, en moyenne pour chaque famille, l'évolution cumulée en pourcentage des bases nettes (assiette fiscale sur laquelle on applique un taux d'imposition) des EPCI pour la taxe d'habitation entre 2013 et 2018. Elle est indiquée par les barres hachurées (axe des ordonnées à droite). Les deux axes des ordonnées ont été ajustés de façon que les deux moyennes nationales soient au même niveau.

Les deux autres taxes étudiées, la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) et sur les propriétés non bâties (TFPNB) présentent des différences moins marquées entre les familles car le périmètre entrant dans le calcul de leur assiette fiscale est plus large que les seuls logements (voir les chiffres dans le Tableau 6 - Annexe 3). Ainsi, la TFPB prend en compte les bâtiments ayant des activités économiques, et les variations des bases d'une année à l'autre peuvent être très conséquentes pour les petits territoires (par exemple en cas d'installation d'un supermarché, d'un parc d'éolienne, etc.).

La TFPNB, elle, présente des montants et des évolutions opposées à celle de l'intensité de la construction (voir les chiffres dans le Tableau 6 - Annexe 3). En effet, ce sont les territoires les moins denses et les moins bâtisseurs qui présentent les niveaux de taxe par habitant les plus élevés. Et, sans que ces évolutions soient fortement significatives, plus un territoire a bâti au cours de la période, plus sa progression des bases de la TFPNB est inférieure à la moyenne. Cependant, du point de vue des rentrées fiscales, bâtir rapporte bien plus que ne pas bâtir, les montants en jeu pour la TFPNB étant beaucoup plus faibles que pour la TH et la TFPB.

---

## Le débat

La taxe d'habitation apparaît donc empiriquement plus liée aux dynamiques de production de logements que la taxe foncière (TFPB et TFPNB), les différences entre familles étant plus fortes dans son cas.

Que se passera-t-il alors avec la disparition progressive de cette taxe d'habitation ? Si en volume cet apport non négligeable pour les budgets des collectivités est actuellement compensée par l'Etat, la connexion entre dynamique du parc et dynamique des rentrées fiscales va reposer désormais sur la TFPB, dont les taux pourraient être amenés à augmenter pour soutenir les politiques d'urbanisation. Cependant, la disparition programmée de la TH affaiblit mécaniquement le lien entre fiscalité et construction résidentielle, l'assiette de la TFPB dépassant les logements.

Plus largement, que se passera-t-il avec l'application du ZAN (Zéro Artificialisation Nette), qui viendra sans doute réduire la dynamique de construction dans les territoires qui bénéficient de moins de gisements fonciers en renouvellement urbain ? Les stratégies de « maires bâtisseurs » (de logements) deviendront-elles moins porteuses à l'avenir<sup>10</sup> ?

---

<sup>10</sup> Voir le débat instauré par le rapport : Rebsamen François, Commission pour la relance durable de la construction de logements - Tome 1, 2021 (Lien : [ici](#))

---

# Production résidentielle et prix immobiliers

Dans beaucoup de discours, la construction jouerait un rôle vertueux vis-à-vis des prix immobiliers. Construire serait une condition de l'accalmie des prix comme le supposent par exemple les politiques de défiscalisation à l'image du dispositif « Pinel » qui prévoit des avantages fiscaux autour des projets de construction en zones « tendues ». Qu'en est-il dans les faits ? Quelles relations s'établissent entre les familles de territoires et les prix des logements ?

## Les chiffres

Précisons que les indices de prix mobilisés ici sont composites (cumulant les valeurs des appartements et des maisons) et portent sur les logements anciens (du fait d'un manque de données ouvertes systématiques sur les prix du neuf à une échelle locale<sup>11</sup>). Néanmoins, si l'on suit la logique intrinsèque à l'idée d'un effet vertueux de la construction sur les prix, cet effet devrait se retrouver sur les prix de l'ensemble des logements, y compris dans l'ancien.

Là-encore, la grille de lecture des familles de territoires est éclairante. En lien avec les corrélations étudiées précédemment (voir Tableau 2, p.16), le Graphique 5 montre que ce sont les EPCI bâtisseurs qui présentent les prix les plus élevés. La différence est marquée tant pour les niveaux de prix que leurs évolutions. À l'inverse les prix, et surtout leurs évolutions, sont les plus faibles pour les EPCI ruraux, à l'exception de la classe atypique du rural dynamique qui rejoint les tendances des territoires les plus bâtisseurs.

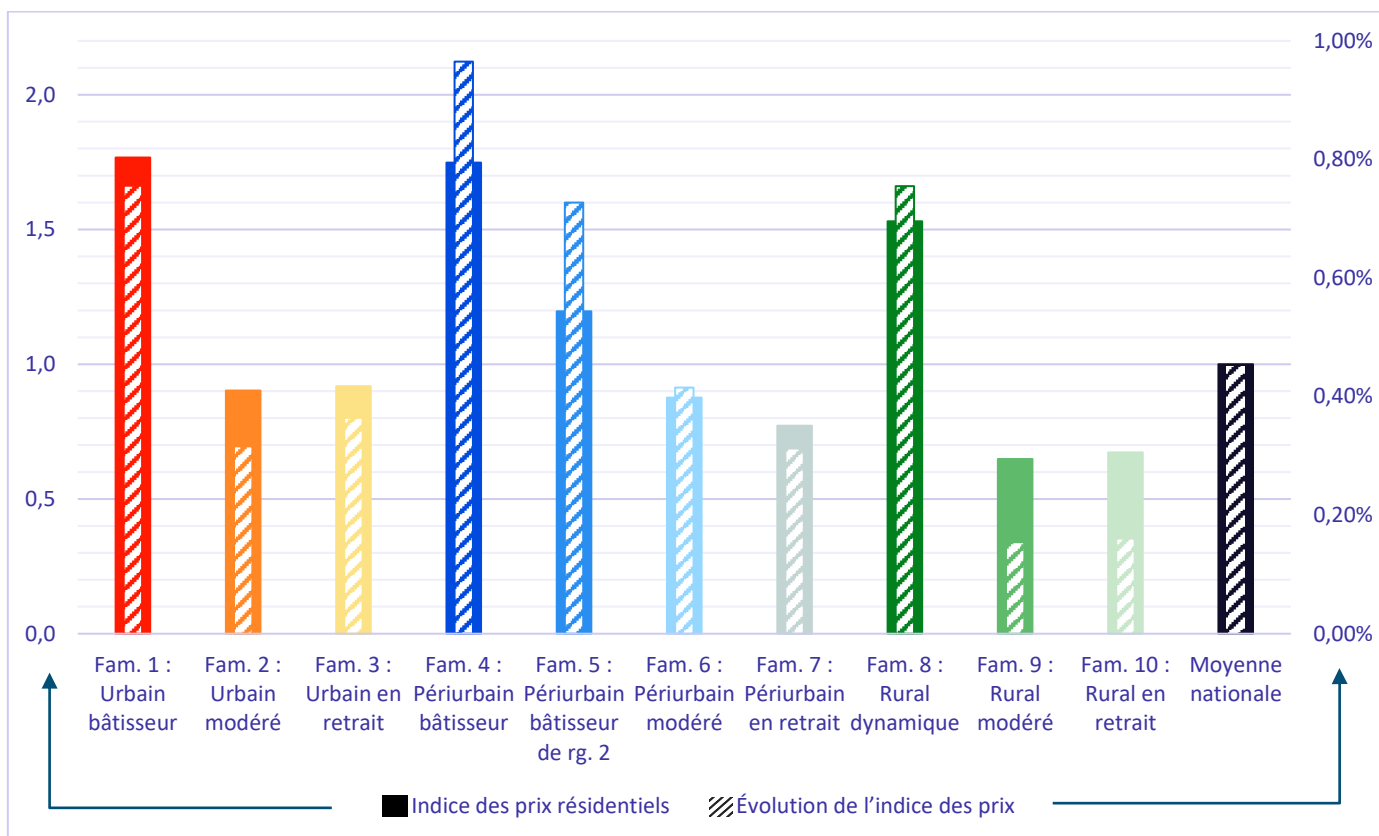
Un point surprenant est la prépondérance du périurbain (et notamment bâtisseur) dans la dynamique des prix. Bien que les deux familles d'EPCI bâtisseurs (urbains et périurbains) présentent des niveaux de prix comparables, le périurbain connaît les plus fortes hausses. En effet, si certains EPCI urbains bâtisseurs connaissent des prix élevés et une forte hausse des prix à l'image de la Métropole de Lyon, de l'EPT d'Est-Ensemble en Seine-Saint-Denis, ou de Bordeaux Métropole ; de nombreux EPCI périurbains bâtisseurs connaissent des prix élevés et une progression de ceux-ci encore plus dynamique, à l'image des EPCI du périurbain bordelais, les plus proches de la métropole (Saint-Jean-d'Illac), comme les plus lointains (autour du bassin d'Arcachon notamment), ou encore de certains EPCI corses considérés comme périurbains.

En résumé, c'est là où l'on a construit le plus que les prix sont les plus élevés, que les prix ont le plus augmenté et que les marchés résidentiels sont les plus actifs.

---

<sup>11</sup> L'ouverture des données Demande de Valeurs Foncières (DVF) en 2019 a largement amélioré l'information disponible sur les marchés résidentiels. Cependant, les ventes dans le neuf y sont faiblement qualifiées. De fait, la connaissance des marchés neufs se trouve limitée au sein de cette source (Coulondre 2019).





**Graphique 5 – Famille de territoires et prix des logements**

Note de lecture : L'indice de prix des logements indique, en moyenne pour chaque famille, le niveau des prix résidentiels dans les EPCI pour la période 2014-2019 par rapport à la moyenne nationale (axe des ordonnées à gauche). C'est un indicateur synthétique des prix par mètre carré dans l'ancien (appartements et maisons) exprimé en base 1. Cela signifie qu'une famille ayant un indice de 1,5 affiche des prix moyens supérieurs de 50% à la moyenne nationale. L'évolution de l'indice des prix mesure, en moyenne pour chaque famille, l'évolution annuelle moyenne sur la période 2014-2019 de l'indice des prix au sein des EPCI (axe des ordonnées à droite). Les deux axes des ordonnées ont été ajustés de façon à ce que les deux moyennes nationales soient représentées au même niveau.

## Le débat

Ces constats statistiques questionnent la rhétorique du « choc d'offre » en immobilier. Cette idée très répandue dérive d'une vision classique de la formation des prix résultant de la confrontation abstraite entre une offre et une demande. Elle consiste à penser que, à niveau de demande donné, la création de nouveaux logements devrait mécaniquement être un facteur de baisse des prix. Comment comprendre alors les relations statistiques inverses que nous constatons entre construction et prix ?

Une première interprétation serait de penser que, même dans les territoires bâtisseurs, le niveau de production actuel ne peut pas s'apparenter à un choc d'offre. Pour qu'il y ait choc d'offre, il faudrait que la production annuelle, qui s'élève en France s'élève 340 000 nouveaux logements, soit presque doublée pour dépasser le seuil symbolique des 500 000 logements par an. Ce n'est qu'à cette condition que les territoires sortiraient de la pénurie de logements et que les prix pourraient baisser. Une autre idée allant dans le même sens serait de porter le regard sur la demande en précisant que celle-ci n'est pas stable. Il y aurait une augmentation de la demande plus que proportionnelle à la construction dans les territoires bâtisseurs. Ceci expliquant l'absence d'influence d'un surplus d'offre sur les prix.

---

Une deuxième interprétation, assez opposée, consisterait à remettre en cause le bien-fondé d'une lecture en termes de choc d'offre. Cette piste a récemment été développée dans la littérature. D'abord en questionnant le discours de pénurie. Les auteurs pointant qu'il est difficile de dire que la France est dans une situation de pénurie de logements dans la mesure où la vacance est importante et à tendance à augmenter et aussi dans la mesure où deux tiers des logements sont en situation de sous-peuplement au sens où le nombre de pièces dépasse les besoins de base des ménages (Cornuel 2017). Une analyse menée à l'échelle des départements (Friggit 2019) a d'ailleurs montré que le revenu des ménages est le facteur le plus explicatif du prix des logements tant en niveau qu'en évolution sur la période 2000-2015. L'offre de logements apparaît, elle, comme un paramètre explicatif de second ordre. Une évolution d'1% du parc se traduit statistiquement par une baisse des prix d'1% environ. Ce résultat concordant avec la plupart des travaux internationaux (Geng 2018). Or le parc existant représente 37 millions de logements en France. Cela signifie qu'à l'heure actuelle à peu près 1% du parc est ajouté chaque année. C'est un peu moins en réalité du fait des démolitions. Dès lors, même si la production de logements en France doublait pour atteindre le fameux objectif 500 000 unités produites par an, l'impact sur les prix resterait limité (Driant 2015). D'autant qu'à court terme, la production neuve ne peut faire baisser les prix dans la mesure où le compte à rebours du promoteur se base justement sur les prix de sortie des opérations fixés par le marché. L'offre accompagnerait les prix hauts sans en modifier la tendance.

Ces deux pistes très différentes pourraient chacune expliquer pourquoi les familles les plus bâtisseuses ne sont pas nécessairement celles dans lesquelles les prix baissent. Le choix de l'une ou l'autre des explications aurait néanmoins des implications politiques très différentes concernant les actions à mener pour limiter la hausse des prix.

# Production résidentielle et zonage ABC

La politique du logement est-elle assez finement territorialisée ? Cette question revient souvent. Pour apporter des éléments au débat, prenons le cas des aides à l'investissement immobilier des ménages (dispositif Pinel). Ces aides sont géographiquement sélectives. Elles concernent les zones les plus tendues au regard du zonage officiel ABC<sup>12</sup>. Cette géographie politique recoupe-t-elle la géographie des familles de production résidentielle ?

## Les chiffres

Le tableau suivant apporte des éléments de réponse en ventilant les EPCI de chaque catégorie du zonage ABC parmi les familles de production résidentielle. Il fait état d'une correspondance générale assez forte entre ces deux géographies<sup>13</sup>. Mais ce recoupement n'est pas exact.

		Zonage ABC				
		Abis	A	B1	B2	C
Familles de production résidentielle	Famille 1 : Urbains bâtisseurs	89%	63%	30%	11%	1%
	Famille 2 : Urbains modérés	11%	0%	3%	9%	3%
	Famille 3 : Urbains en retrait	0%	0%	3%	7%	4%
	Famille 4 : Périurbains bâtisseurs	0%	24%	29%	9%	1%
	Famille 5 : Périurbains bâtisseurs de rang 2	0%	10%	17%	29%	11%
	Famille 6 : Périurbains modérés	0%	2%	10%	16%	12%
	Famille 7 : Périurbains en retrait	0%	2%	3%	15%	47%
	Famille 8 : Ruraux dynamiques	0%	0%	2%	3%	1%
	Famille 9 : Ruraux modérés	0%	0%	1%	0%	5%
	Famille 10 : Ruraux en retrait	0%	0%	1%	0%	14%
<b>Total %</b>		<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>
<b>Nombre d'intercommunalités</b>		<b>9</b>	<b>51</b>	<b>143</b>	<b>178</b>	<b>879</b>

**Tableau 3 : Croisement entre familles de production résidentielle et catégories du zonage ABC (pourcentage en colonne)**

Note de lecture : 89% des intercommunalités (EPCI) ayant comme zonage majoritaire Abis sont classées dans la famille des urbains bâtisseurs

<sup>12</sup> Pour plus de détails sur le zonage ABC, voir : <https://www.ecologie.gouv.fr/zonage-b-c>

<sup>13</sup> Précisons que le zonage ABC est proposé à l'échelle des communes. Pour le faire correspondre avec les familles de production conçues, elles, à l'échelle des intercommunalités, un zonage ABC majoritaire a été attribué à chaque intercommunalité (EPCI) en fonction de la répartition de la population.

---

## Le débat

Au regard de ces résultats empiriques, deux lectures peuvent être prises dans ce débat sur la territorialisation de la politique du logement.

La première est celle du verre à moitié plein (aux trois quarts pleins en l'occurrence). En effet, le zonage ABC recoupe bien la géographie des familles de production résidentielle. Les zones Abis et A qui réunissent les territoires reconnus comme étant les plus tendus correspondent dans la plupart des cas à des intercommunalités « bâtisseuses » que celles-ci soient urbaines ou périurbaines. C'est le cas du centre de l'Île-de-France, des agglomérations marseillaise et lyonnaise, ou de la frontière franco-suisse. A l'inverse, les zones B2 et C renvoient plutôt aux catégories « en retrait » de notre typologie des intercommunalités.

La deuxième position est celle du verre à moitié vide. En effet, au-delà de la tendance générale à la concordance, le tableau fait état de quelques découplages géographiques notables. Un certain nombre de territoires sont dynamiques sur le plan de la production résidentielle alors que le zonage ABC ne les identifie pas comme des zones tendues où la construction doit être encouragée. Par exemple, 11% des territoires classés en zone C (détendus) sont des territoires périurbains affichant depuis une décennie des dynamiques de production résidentielle certes limitées au regard des volumes des grandes villes mais néanmoins dynamiques. Il s'agit de la famille des « périurbains bâtisseurs de rang 2 » comme le Grand Chambord ou Cœur Savoie. Dans le même sens, 11% des EPCI classés en B2 (c'est-à-dire officiellement peu tendues) renvoient à la famille urbaine bâtisseuse, la plus dynamique en termes de construction. On peut mentionner ici les cas de Béziers-Méditerranée ou de Brest Métropole.

De quoi relancer le débat sur les modalités de construction du zonage ABC et de son rôle dans la politique du logement !

---

# Annexes

# Annexe 1 : Les données

L'originalité de cette étude est d'articuler une diversité de sources de données. Ont été retenues uniquement des sources ouvertes, proposant une granularité géographique assez fine (au mois communale), et couvrant la majeure partie de la décennie 2010. Ainsi, 10 sources ont été mobilisées pour traiter 6 thématiques allant de la production de logement aux finances locales (voir Figure 1).



Figure 1 : Les sources de données mobilisées

## Sitadel2 (SDES/MTE)

Ce rapport s'appuie principalement sur la donnée Sitadel2. Proposée par le SDES (Ministère de la Transition Écologique), cette source centralise les documents d'urbanisme instruits localement (Permis de Construire, Déclarations Préalables) et notamment ceux qui visent la création de locaux résidentiels. L'historique de chaque document y est consigné depuis l'autorisation, jusqu'à l'ouverture du chantier en précisant éventuellement les annulations. Des informations sont fournies aussi sur les caractéristiques des logements construits, leur localisation et les maîtres d'ouvrages.

Plusieurs versions de Sitadel2 existent. Une version détaillée dans laquelle une ligne correspond à un document d'urbanisme. Cette version a récemment été ouverte au grand public et propose une

---

profondeur historique allant jusqu'en 2013. Elle est réputée pour sa précision mais aussi pour un manque d'exhaustivité. Une version communale est par ailleurs proposée. Elle offre un ensemble d'indicateurs synthétiques sur les communes pour chaque année depuis 2010. Ces indicateurs intègrent des redressements statistiques pour pallier certains défauts de collecte de la version détaillée.

Ce rapport fait un usage combiné des deux versions. Les volumes de production (mises en chantier) sont approchés avec la version communale de Sitadel2. La part relative des différents maîtres d'ouvrages et la proportion de logements sociaux sont appréhendées avec la version détaillée.

## **RPLS (SDES/MTE)**

Le répertoire des logements locatifs sociaux (RPLS) rassemble les informations fournies chaque année au Ministère de la Transition Écologique (SDES) par les bailleurs sociaux sur leur patrimoine. La source propose une description des logements, des modes de financement, des loyers, et des conditions d'occupation. Ouverte récemment au grand public, les données RPLS sont disponibles selon deux versions différentes. Une version détaillée dans laquelle une ligne correspond à un logement. Une version synthétique composée d'indicateurs communaux. Ce rapport fait un usage indirect des données RPLS puisqu'elles ont été utilisées essentiellement pour contrôler la fiabilité des informations figurant dans Sitadel2 en ce qui concerne les volumes de logements sociaux mis en chantier (voir Annexe 2).

## **RP (INSEE)**

Les résultats du recensement de la population (RP) sont fournis chaque année par l'INSEE. Ils sont distribués dans plusieurs volets, dont les volets « population », « emplois » et « logement ». Des informations précises y sont délivrées à l'échelle des quartiers et des communes sur : le nombre d'habitants, les catégories d'âge et socioprofessionnelles, l'ancienneté de l'emménagement, le nombre d'emplois au lieu de travail, le nombre de logements, la vacance, ou encore les conditions d'occupation. Une trentaine de variables du recensement issues des millésimes allant de 2013 à 2018 ont été utilisées dans ce rapport afin de caractériser les dynamiques d'emploi et de peuplement à l'échelle locale.

## **ONAS (CEREMA/MTE)**

L'observatoire national de l'artificialisation des sols (ONAS) a été mis en place suite au Plan Biodiversité de 2018 posant un principe de limitation de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) et de développement d'outils de mesure du phénomène. L'observatoire est mis en œuvre par le CEREMA dans le cadre d'une gouvernance plurielle impliquant l'IGN, l'IRSTEA, le ministère de la Transition Écologique, et le ministère de l'Agriculture. Il documente l'artificialisation des sols en proposant une mesure à l'échelle communale des surfaces artificialisées chaque année depuis 2009.

Il existe plusieurs méthodes pour mesurer l'artificialisation des sols. L'ONAS s'appuie sur l'exploitation des Fichiers Fonciers (DGFIP). L'approche est cadastrale (parcellaire). Il s'agit d'identifier le caractère « artificialisé » ou non de chaque parcelle du territoire en début d'année. Il s'agit ensuite de réitérer l'analyse 12 mois plus tard et d'ajouter leurs surfaces au décompte de l'artificialisation si celles passent d'un usage « naturel, agricole ou forestier » à un autre type d'usage. La destination des parcelles

---

artificialisées est aussi précisée de sorte qu'il est possible de connaître la part d'artificialisation liée à la construction de logements.

## **DVF (DGFIP)**

Le fichier Demande de Valeurs Foncières (DVF) recense l'ensemble des transactions immobilières et foncières réalisées en France depuis 2014 (mutations à titre onéreux). Chaque transaction est finement géolocalisée (référentiel cadastral). Le fichier renseigne les caractéristiques des biens échangés et leurs prix. Les segments anciens et neufs sont aussi identifiables sous certaines conditions (Coulondre, 2019).

Plusieurs indicateurs communaux synthétiques ont été calculés à partir des données DVF brutes dans le cadre de ce travail. Ils décrivent le dynamisme des marchés résidentiels locaux à travers les volumes échangés, les prix moyens, les prix pour deux biens de référence (une maison de 80m<sup>2</sup> à 100m<sup>2</sup>, et un appartement de 3 pièces) ou encore un indicateur synthétique des prix (articulant prix des maisons et des appartements).

## **Carte des Loyers (DHUP/MTE)**

La carte des loyers est une initiative d'observatoire mise en place par la DHUP (Ministère de la Transition Écologique). Elle propose un indice de valeur des loyers pour chaque commune de France, contrairement aux observatoires locaux des loyers (OLL) qui couvrent la plupart des grandes villes mais pas l'ensemble du territoire. Pour cela, la carte des loyers s'appuie sur des données mixtes intégrant notamment les loyers affichés sur les plateformes numériques (de type *leboncoin*) et sur des méthodes économétriques d'estimation.

La limite de cette source, fruit d'une expérimentation, est de ne proposer des informations que sur l'année 2018. L'usage de la source est donc ici ponctuel. Les données ont été utilisées pour appréhender de façon exploratoire les liens statistiques entre production de logements et niveau de loyers sans prétendre à une analyse fine sur toute la période.

## **REI (DGFIP) et DGF (DGCL)**

Le fichier de recensement des éléments d'imposition à la fiscalité directe locale (REI) détaille les données de fiscalité directe locale collectées par la DGFIP, par taxe et par collectivité bénéficiaire (commune, syndicats et assimilés, intercommunalité, département, région). Les données présentent principalement, pour les impôts directs locaux et les taxes annexes ou assimilées, les éléments de bases d'imposition de calcul brutes et nettes (en valeur et en nombre d'articles), les taux d'imposition votés, et les produits d'imposition.

## **COG (INSEE)**

Le code officiel géographique (COG) est un référentiel proposé par l'INSEE, recensant l'ensemble des communes de France pour une année donnée, et indiquant leurs diverses affiliations (intercommunalité, département, région, etc.). La prise en compte des différents millésimes du COG est une étape incontournable dans une analyse longitudinale des données territoriales car il permet de prendre en



---

compte l'évolution du maillage (fusion et division de communes, regroupement d'intercommunalités, etc.) et ainsi de raisonner sur un zonage constant (dans ce rapport : le zonage de 2021).

### **Zonage ABC (DHUP)**

Le zonage ABC est un référentiel proposé par la DHUP (Ministère de la Transition Écologique) dans le cadre de la politique du logement. Il détermine notamment les communes éligibles au dispositif PINEL. Pour cela, il distingue les communes Abis et A (réputées les plus tendues sur le plan immobilier), B1 et B2 (de tension intermédiaire) et les communes C (détendues). Le zonage évolue régulièrement. Nous utilisons dans ce rapport la dernière version en date (2022).

## Annexe 2 : La construction de la typologie

Ce rapport propose une typologie des intercommunalités visant à rendre compte des différentes dynamiques locales de production résidentielle. Les variables, les choix méthodologiques et les procédures statistiques mises en œuvre sont détaillées ci-dessous.

### Les unités statistiques

La typologie porte sur les intercommunalités appréhendées à travers la notion d'EPCI (Établissement Public de Coopération Intercommunale) telle que définie dans le COG de l'INSEE. Les EPCI peuvent avoir des tailles variables (plus ou moins de communes et d'habitants) et des statuts différents (Métropole, Communauté de Communes, etc.). Il s'agit néanmoins d'une maille pertinente pour l'analyse résidentielle car il s'agit d'un échelon politique impliqué au premier plan dans la création des règlements d'urbanisme comme le PLU (Plan Local d'Urbanisme) ou le PLH (Programme Local de l'Habitat), et parfois même dans la délivrance des autorisations de construction.

Le propre de ces unités statistiques (EPCI) est d'évoluer au cours du temps, et notamment sur la période d'analyse 2013-2020 qui a connu de nombreuses créations ou élargissements d'intercommunalités. Les communes constituant les EPCI ont, elles aussi, pu évoluer dans le temps à travers des fusions par exemple. Afin de maîtriser ces évolutions, il est utile de travailler à zonage constant. Nous l'avons fait en utilisant le référentiel le plus récent au moment des analyses : celui de 2021 (COG, INSEE).

Dans le cas de la Métropole du Grand Paris, l'EPCI est subdivisé en 11 EPT (Établissements Publics Territoriaux). Ces subdivisions ont été retenues pour apporter plus de finesse à l'analyse géographique.

Au total, l'analyse porte sur la France entière (DOM inclus mais hors Mayotte, Saint-Barthélemy, Saint-Martin) ce qui représente 1261 intercommunalités.

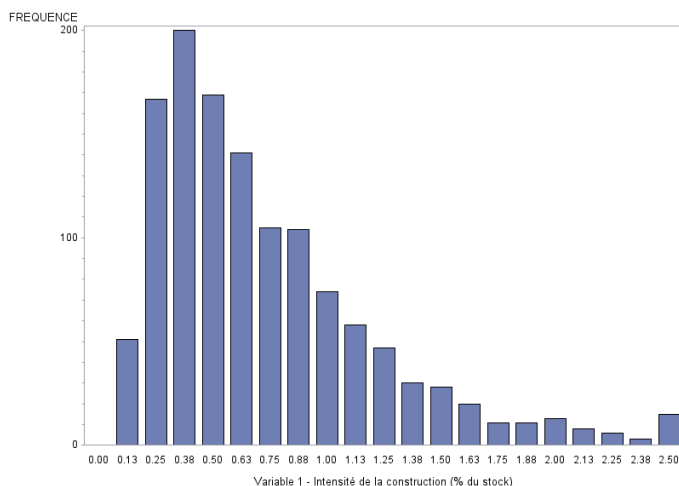
### Les variables

Pour bâtir la typologie, trois variables ont été conçues. Elles prennent la forme de moyennes annuelles sur la période 2013-2020.

- **Variable 1 : Intensité de la construction**

Dans un premier temps, il s'agissait de distinguer les intercommunalités en fonction du dynamisme dans la production résidentielle. Quels territoires construisent beaucoup ou peu ? Dans la mesure où le maillage utilisé fait intervenir des EPCI de tailles variées, un indicateur en valeur absolue portant sur le nombre de logements construits trouve facilement ses limites. Un indicateur relatif a été privilégié.

Ainsi, la variable 1 rapporte le nombre de logements mis en chantier dans un EPCI au stock de logements présents dans ce territoire en début de période. Plus précisément la somme des logements mis en



**Graphique 6 : Distribution de la variable d'intensité de la production locale (2013-2017, échelle des EPCI)**

*Lecture : 200 EPCI ont une valeur comprise entre 0,38 et 0,5% et 10 EPCI ont une valeur égale ou supérieure à 2,5%*

chantier selon Sitadel2 entre 2013 et 2020 est divisée par huit (nombre d'années sur la période) puis par le nombre de logements déjà existants en 2013 selon le Recensement de la population de l'INSEE.

Cet indicateur relatif donne une indication de l'intensité de la construction et permet techniquement de comparer entre eux les différents EPCI. De fait, l'indicateur varie entre 0,13% et 3,2%. Ces valeurs indiquent qu'aucun EPCI n'affiche une production nulle sur la période et qu'au maximum celle-ci représente 3,2% du stock chaque année. En moyenne les EPCI construisent un nombre de logements qui représente 0,7% de leur stock.

- **Variable 2 : Présence des professionnels privés**

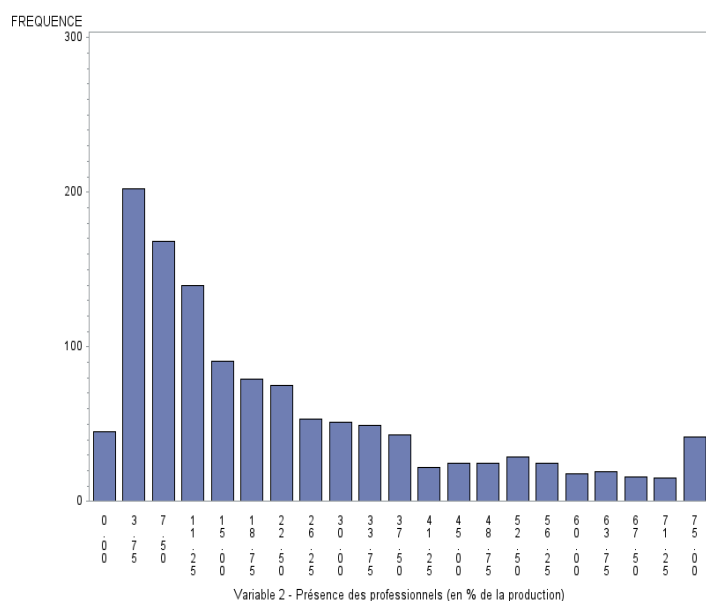
Dans un deuxième temps, il s'agissait de caractériser la production résidentielle en fonction des acteurs impliqués. Plus particulièrement, il s'agissait de distinguer les intercommunalités en fonction de la présence des professionnels privés comme les promoteurs immobiliers ou les lotisseurs (y compris lorsque ces derniers interviennent *via* des SCI - Sociétés Civiles Immobilières). Sur 100 logements construits combien le sont par ces professionnels ?

Une telle variable rend compte d'une part du niveau d'organisation de la production (par opposition aux projets diffus portés par les ménages) et d'autre part de son niveau de marchandisation (importance de la construction faite pour autrui avec un passage par le marché).

Pour identifier la part que représentent ces professionnels, il est possible d'avoir recours à la nomenclature des maîtres d'ouvrage renseignée dans Sitadel2. 18 catégories d'acteurs sont distinguées dont 4 renvoient directement à la catégorie d'acteurs visée (voir Tableau 4). Chaque autorisation

Catégories des maîtres d'ouvrages (pétitionnaires dans Sitadel2)	
10 - Particuliers sans autre indication (SAI)	
11 - Particuliers purs	
12 - SCI de particuliers	
20 - Bailleurs sociaux SAI	
21 - Organismes HLM	
22 - EPL (ex SEM)	
23 - Autres organismes	
30 - Promoteurs (SAI)	Professionnels (privés hors-social)
31 - Promoteurs reconnus comme tels	
32 - SCI ou autres supports de programmes de construction	
33 - Autres professionnels de la construction	
40 - Administrations publiques (SAI)	
41 - État, ODAC (Organismes Divers d'Administration Centrale) et organismes rattachés divers	
42 - Départements et régions	
43 - Communes, EPIC, syndicats de communes	
50 - Autres sociétés (de fait, intervenant pour compte propre)	
80 - Sans objet (car locaux purs)	
90 - Non déterminé (valeur par défaut à la création du permis)	

**Tableau 4 : Regroupement des catégories pour identifier les « professionnels »**



**Graphique 7 : Distribution de la variable de présence des professionnels (2013-2017, échelle des EPCI)**

Lecture : 200 EPCI ont une valeur comprise entre 3,75% et 7,5%

recourent presque qu'à ce type d'acteurs. En moyenne les EPCI accordent aux professionnels une place équivalente à 22% de leur production totale.

- **Variable 3 : Importance du logement social**

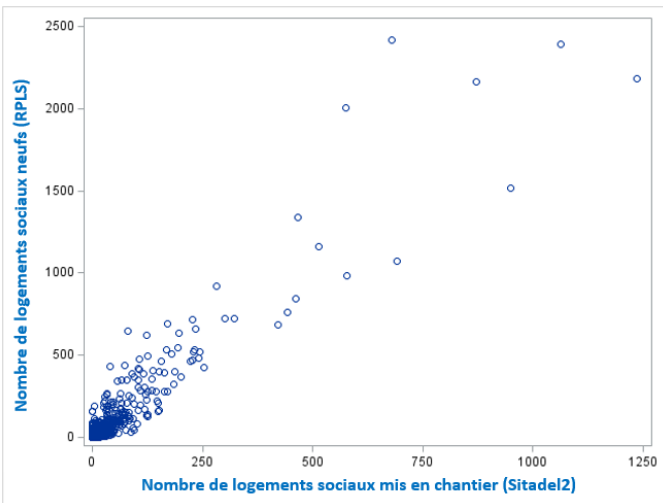
Dans un troisième temps, il s'agissait de caractériser la construction locale à travers la place accordée au logement social. Sur 100 logements construits combien sont des logements sociaux ? Cette question ne recoupe pas totalement celle des acteurs impliqués dans la mesure où les logements sociaux peuvent être mis en chantier par les bailleurs sociaux eux-mêmes ou par des professionnels privés (à travers le principe de la « VEFA sociale » - Vente en l'état future d'achèvement à destination des bailleurs sociaux).

Plus précisément, la variable 3 dénombre le nombre total de logements sociaux mis en chantier entre 2013 et 2020 puis divise ce montant par 8 (nombre d'années sur la période) et ensuite le rapporte au nombre total de logements mis en chantier sur la période, lui-même divisé par 8.

Quelle source de données a été mobilisée pour construire cette variable ? La principale source sur le logement social est RPLS. Elle porte sur le patrimoine des bailleurs et permet donc par comparaison des millésimes un repérage des nouveaux logements. Elle est réputée plus fiable que Sitadel2 qui sous-estime les volumes du fait d'informations parfois manquantes dans les permis de construire à l'origine<sup>14</sup>. De fait, le Graphique 8 qui présente pour chaque EPCI les volumes affichés dans les deux sources

<sup>14</sup> Sitadel2 permet d'appréhender le social de deux manières. La première consiste en un repérage des logements créés par des maîtres d'ouvrage « bailleurs sociaux ». La limite est de ne pas considérer les logements sociaux construits par d'autres acteurs comme les promoteurs. La deuxième consiste en un décompte des logements déclarés comme « sociaux » par les pétitionnaires (quels qu'ils soient). La limite est liée au caractère déclaratif de l'information qui peut impliquer des valeurs erronées ou manquantes. Néanmoins c'est cette deuxième solution qui a été privilégiée.

confirme ce point<sup>15</sup>. Néanmoins, la forme du nuage de points indique un lien statistique important

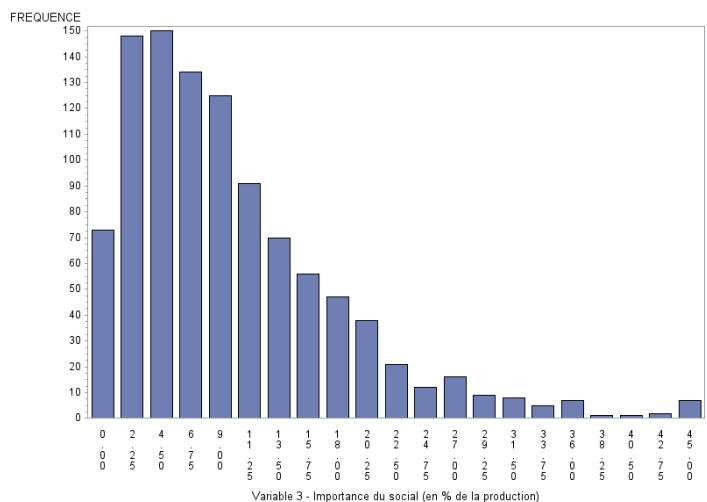


**Graphique 8 : Concordance entre Sitadel2 et RPLS sur la construction sociale (2013-2017, échelle des EPCI)**

(confirmé par le coefficient de corrélation linéaire : 0,9). À l'échelle locale donc, on observe une bonne corrélation entre les informations de RPLS et de Sitadel2 même si cette dernière source sous-estime légèrement les volumes. Pour ces raisons, et étant donné que notre troisième variable ne consiste pas à identifier des niveaux de production mais plutôt une part relative du social par rapport à la production totale, il est statistiquement justifié de retenir les chiffres fournis par Sitadel2. Ce choix est d'autant plus cohérent que le chiffre de la production totale utilisée dans la formule est issu, lui aussi, de Sitadel2.

Plus précisément, la variable 3 dénombre donc le nombre total de logements déclarés sociaux mis en chantier selon Sitadel2 entre 2013 et 2020 puis divise ce montant par 8 (nombre d'années sur la période) et ensuite le rapporte au nombre total de logements mis en chantier selon Sitadel2 sur la période, lui-même divisé par 8.

De fait, l'indicateur varie entre 0 et 80%. Ces valeurs indiquent que quelques rares EPCI n'ont pas produit de logements sociaux sur la période quand certains intègrent très largement ce type de production. En moyenne les EPCI construisent un nombre de logements sociaux qui représente 8% de la production totale.



**Graphique 9 : Distribution de la variable d'importance du logement social (2013-2017, échelle des EPCI)**

*Lecture : 70 EPCI ont une valeur comprise entre 0% et 2,25%*

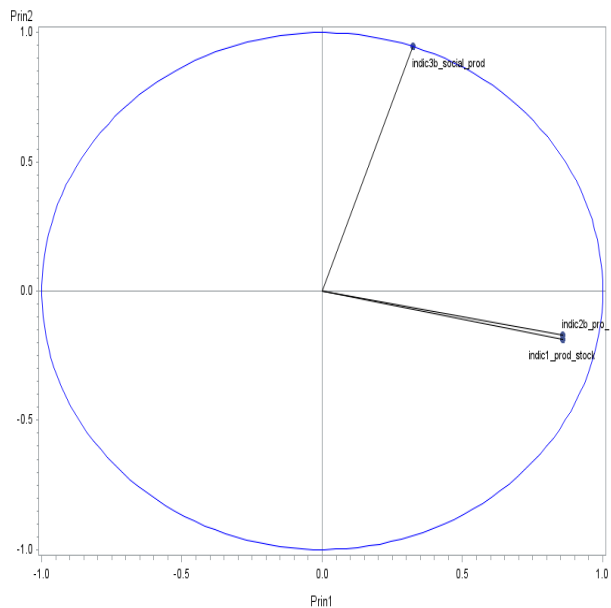
<sup>15</sup> La comparaison entre Sitadel2 et RPLS ne va pas de soi. Dans RPLS la production est appréhendée à travers les « mises en service » auxquelles il faut retrancher les « acquisitions » pour obtenir le nombre de logements « neufs ». Dans Sitadel2, il s'agit du nombre logements déclarés sociaux dans le permis de construire (PC). Il faut par ailleurs retenir uniquement ceux dont le PC est parvenu jusqu'à l'étape de « mise en chantier ». Une autre difficulté tient au décalage temporel des sources. Les logements mis en chantier dans Sitadel2 n'arrivent que quelques années plus tard dans le patrimoine des bailleurs et donc dans RPLS. L'appariement des données doit intégrer ce décalage. Dans notre exemple, la période considérée est 2013-2015 pour Sitadel2 et 2015-2017 pour RPLS.

## L'analyse factorielle (ACP)

Les trois variables synthétiques qui caractérisent la production résidentielle des 1261 intercommunalités françaises ont été utilisées dans une analyse factorielle (ACP - Analyse en Composante Principale). Cette technique permet de résumer l'information issue de plusieurs variables en quelques dimensions (axes).

En l'occurrence, deux dimensions se dégagent (voir Graphique 10). La première (axe horizontal) oppose ceux qui ont une production intense à ceux qui ont une production relativement faible. Ce phénomène très lié à la part réalisée par les professionnels.

La deuxième dimension (axe vertical) oppose les EPCI qui (quel que soit leur niveau de production) accorde une place importante ou pas au logement social. Ces dimensions sont décrites dans la première partie de ce rapport.

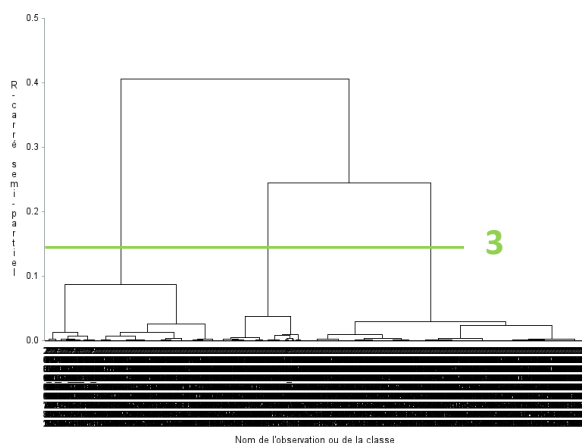


Valeurs propres de la matrice de covariance				
	Valeur propre	Différence	Proportion	Cumulé
1	1.57280037	0.61331226	0.6211	0.6211
2	0.95948811		0.3789	1.0000

Graphique 10 : Résultats de l'analyse en composante principale (cercles des corrélations et valeurs propres)

## La classification (CAH)

Les axes issus de l'analyses factoriels (ou plus précisément les coordonnées des EPCI dans le plan factoriel) sont ensuite repris pour bâtir une typologie. Une classification Ascendante Hiérarchique (CAH) appliquée à ces données permet en effet de repérer des groupes (ou classes) d'EPCI relativement ressemblants et relativement différents des autres groupes.



Graphique 11 : Dendrogramme issu de la CAH

La CAH ne fixe pas *a priori* un nombre de classes spécifique. Elle génère un dendrogramme qui permet d'identifier un nombre de classes statistiquement optimal (voir Graphique 11). En l'occurrence, 3 classes peuvent être distinguées. Elles sont visuellement représentées et largement décrites dans la première partie de ce rapport.

## La prise en compte du zonage territorial

L'approche statistique (ACP puis CAH) a dans un deuxième temps été reproduite sur des sous-populations d'EPCI répartis en fonction de leur localisation dans le zonage territorial. Pour chaque EPCI une dominante urbaine, périurbaine, ou rurale a été définie de façon à produire une typologie pour chacune de ces catégories d'espaces.

	Catégorie AAV dominante	Nombre d'EPCI	Proportion
Regroupement	Centres urbains (cat11)	179	14%
	Autres espaces du pôle principal (cat12) et pôles secondaires (cat 13)	34	3%
	Couronne périurbaine (cat20)	860	68%
	Espaces hors d'attraction des villes (cat30)	188	15%
	<b>Total</b>	<b>1261</b>	<b>100%</b>

**Tableau 5 : Regroupement des catégories du zonage en aire d'attraction des villes de l'INSEE**

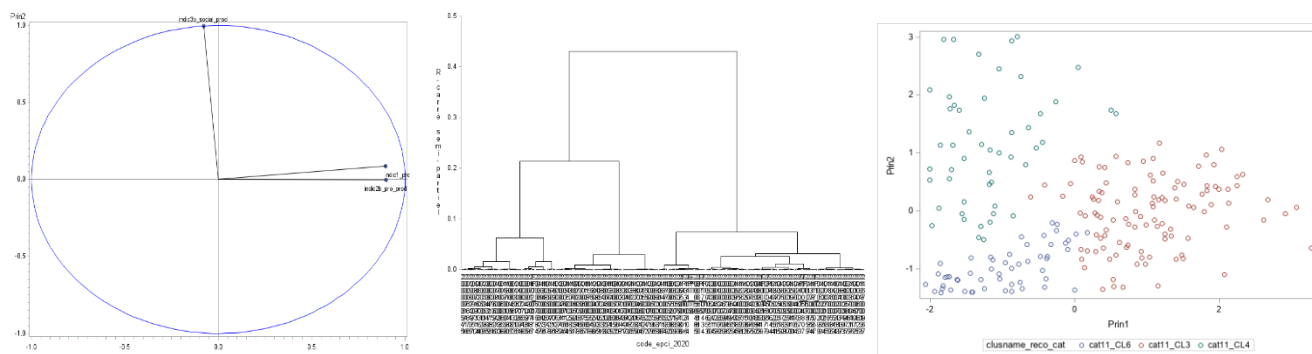
localisation majoritaire de la population à l'intérieur de l'intercommunalité. Finalement 17% des 1261 intercommunalités ont une dominante urbaine, 68% sont majoritairement périurbaines et 15% rurales.

Pour ce faire, le zonage en aire d'attraction des villes de l'INSEE a été repris. Il distingue cinq catégories de communes : les centres-urbains, les autres espaces des pôles urbains, les pôles urbains secondaires, les communes des couronnes, et les communes hors d'attraction des villes. Les trois premières catégories peuvent cependant être regroupées car elles renvoient à différentes nuances autour de la notion de centre urbain (voir Tableau 5). Ce zonage établi par l'INSEE à l'échelle des communes a dû être adapté ici à l'échelle des EPCI. Une dominante a été identifiée pour chaque EPCI en fonction de la

## Les résultats par zone

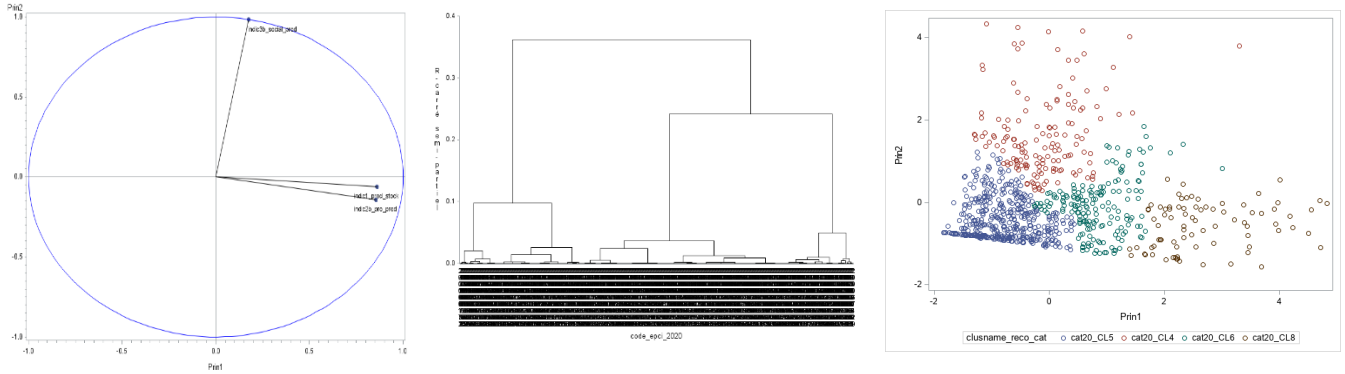
La recherche de groupes homogènes d'EPCI sur le plan de la production résidentielle a donc finalement été réalisées à trois reprises en considérant des sous-populations : EPCI urbains, périurbains, ruraux. Les 10 familles présentées dans la première partie du rapport émanent de ces analyses.

Dans le cas des EPCI à dominante urbaine, les résultats de l'ACP sont conformes aux résultats généraux. 3 classes d'EPCI peuvent être identifiées (voir Graphiques 12 à 14).



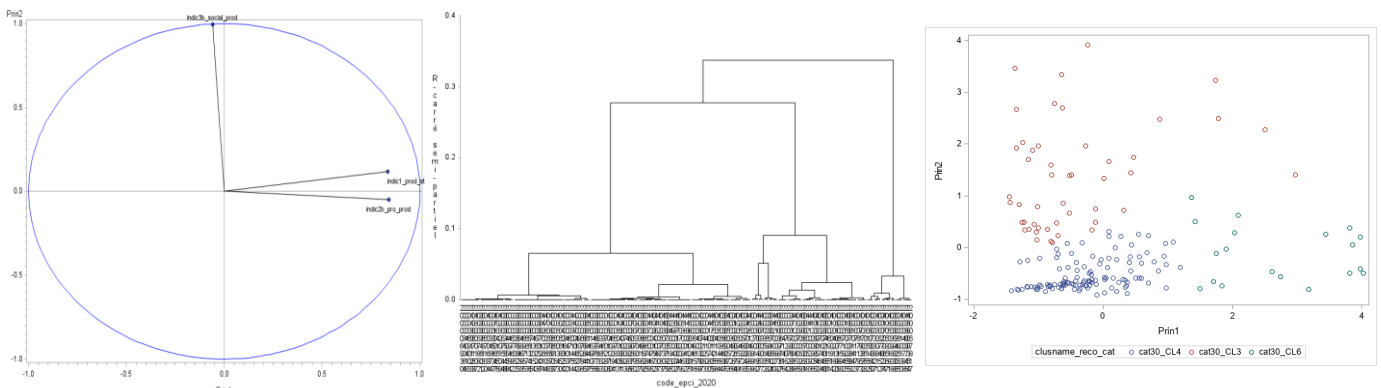
**Graphiques 12, 13, 14 : Résultats de l'ACP (gauche), de la CAH (centre) et représentation des classes d'EPCI sur les axes de l'ACP (droite) pour les intercommunalités à dominante urbaine**

Pour les EPCI à dominante périurbaine, plus nombreux, là-encore les résultats de l'ACP vont dans le même sens opposant un axe (horizontal) basé sur l'intensité de la production et la présence des professionnels et un deuxième axe (vertical) centré sur l'importance du logement social. Cependant, ici la CAH permet de distinguer 4 familles de territoires (voir Graphiques 15 à 17).



**Graphiques 15, 16, 17 : Résultats de l'ACP (gauche), de la CAH (centre) et représentation des classes d'EPCI sur les axes de l'ACP (droite) pour les intercommunalités à dominante périurbaine**

De même, les EPCI à dominante rurale s'inscrivent dans des oppositions identiques concernant l'analyse factorielle. 3 familles d'EPCI peuvent alors être distinguées (voir Graphiques 18 à 20).



**Graphiques 18, 19, 20 : Résultats de l'ACP (gauche), de la CAH (centre) et représentation des classes d'EPCI sur les axes de l'ACP (droite) pour les intercommunalités à dominante rurale**



## Annexe 3 : Liste et description des indicateurs

Intitulé de la variable	Période	Source	Moyenne générale	Fam. 1 : Urbain bâisseur	Fam. 2 : Urbain modéré	Fam. 3 : Urbain en retrait	Fam. 4 : Périurbain bâisseur	Fam. 5 : Périurbain bâisseur de rang 2	Fam. 6 : Périurbain modéré	Fam. 7 : Périurbain en retrait	Fam. 8 : Rural dynamique	Fam. 9 : Rural modéré	Fam. 10 : Rural en retrait
				N=109	N=50	N=54	N=82	N=180	N=152	N=446	N=19	N=48	N=121
<b>Variables de production</b>													
Intensité de la production	2012-2019	Sitadel2	<b>0,7</b>	<b>1,3</b>	<b>0,52</b>	<b>0,52</b>	<b>1,7</b>	<b>1,1</b>	<b>0,64</b>	<b>0,50</b>	<b>0,9</b>	<b>0,4</b>	<b>0,4</b>
Présence des professionnels	2012-2019	Sitadel2	<b>22,4</b>	<b>62,3</b>	22,0	24,7	<b>53,8</b>	<b>29,0</b>	<b>14,9</b>	<b>10,7</b>	<b>41,7</b>	<b>7,4</b>	<b>9,3</b>
Importance du logement social	2012-2019	Sitadel2	<b>8,0</b>	<b>11,1</b>	<b>23,0</b>	<b>3,4</b>	<b>6,3</b>	7,9	<b>20,0</b>	<b>3,6</b>	<b>3,6</b>	<b>15,6</b>	<b>1,3</b>
<b>Habitat et peuplement</b>													
Population (milliers)	2013	RP	<b>52,0</b>	<b>238,3</b>	115,3	38,9	45,0	46,6	47,5	<b>21,8</b>	<b>16,9</b>	<b>14,6</b>	<b>13,7</b>
Évolution de la population	2013-2018	RP	<b>0,8%</b>	<b>2,7%</b>	<b>-1,2%</b>	<b>-0,4%</b>	<b>5,6%</b>	<b>3,2%</b>	0,3%	<b>-0,4%</b>	2,7%	<b>-1,1%</b>	<b>-1,4%</b>
Nombre de logements (milliers)	2013	RP	<b>27,3</b>	<b>119,0</b>	63,3	22,3	24,1	24,6	23,7	<b>11,9</b>	<b>14,9</b>	<b>8,7</b>	<b>8,9</b>
Évolution du nombre de logements	2013-2018	RP	<b>4,6%</b>	<b>6,3%</b>	<b>2,6%</b>	<b>3,7%</b>	<b>9,4%</b>	<b>6,5%</b>	4,2%	<b>3,5%</b>	5,8%	<b>2,7%</b>	<b>3,0%</b>
Évolution des résidences principales	2013-2018	RP	<b>3,8%</b>	<b>5,2%</b>	<b>1,3%</b>	<b>2,6%</b>	<b>9,1%</b>	<b>6,3%</b>	<b>3,3%</b>	<b>2,8%</b>	5,6%	<b>1,8%</b>	<b>1,9%</b>
Superficie (milliers ha)	2020	Onas	<b>44,2</b>	38,2	43,6	41,2	<b>28,4</b>	40,6	45,4	46,8	42,5	50,5	<b>53,5</b>
Part de l'habitat individuel	2013	RP	<b>77%</b>	<b>43%</b>	<b>64%</b>	<b>69%</b>	<b>66%</b>	78%	<b>80%</b>	<b>85%</b>	<b>63%</b>	<b>88%</b>	<b>88%</b>
Évolution de la part de l'habitat individuel	2013-2018	RP	<b>-0,1%</b>	<b>-0,9%</b>	<b>0,3%</b>	<b>0,4%</b>	<b>-1,3%</b>	-0,2%	0,0%	<b>0,2%</b>	<b>0,8%</b>	<b>0,3%</b>	<b>0,2%</b>
Densité résidentielle (hab. / ha)	2018	RP&Onas	<b>2,3</b>	<b>14,7</b>	6,3	<b>1,3</b>	2,4	<b>1,4</b>	<b>1,3</b>	<b>0,5</b>	<b>0,6</b>	<b>0,3</b>	<b>0,3</b>
Mobilité résidentielle <sup>1</sup>	2013	RP	<b>10,48%</b>	<b>12,35%</b>	<b>11,64%</b>	<b>11,31%</b>	<b>10,88%</b>	10,65%	10,48%	<b>9,88%</b>	<b>11,17%</b>	<b>9,51%</b>	<b>9,85%</b>
Mobilité résidentielle depuis une autre commune <sup>2</sup>	2013	RP	<b>7,38%</b>	7,47%	<b>6,90%</b>	7,13%	<b>7,85%</b>	<b>7,68%</b>	7,33%	7,32%	7,47%	<b>6,98%</b>	7,31%
Part des 0-14ans	2013	RP	<b>18,2%</b>	18,4%	17,9%	<b>17,1%</b>	<b>19,2%</b>	<b>19,6%</b>	<b>18,9%</b>	18,1%	17,0%	<b>16,5%</b>	<b>16,2%</b>
Évolution de la part des 0-14ans	2013-2018	RP	<b>-0,9%</b>	<b>-0,4%</b>	<b>-0,6%</b>	-0,7%	<b>-0,6%</b>	-0,9%	-0,9%	<b>-1,0%</b>	-0,7%	-1,0%	<b>-1,0%</b>

Intitulé de la variable	Période	Source	Moyenne générale	Fam. 1 : Urbain bâtit	Fam. 2 : Urbain modéré	Fam. 3 : Urbain en retrait	Fam. 4 : Périurbain bâtit	Fam. 5 : Périurbain bâtit de rang 2	Fam. 6 : Périurbain modéré	Fam. 7 : Périurbain en retrait	Fam. 8 : Rural dynamique	Fam. 9 : Rural modéré	Fam. 10 : Rural en retrait
Part des 30-44ans	2013	RP	<b>18,8%</b>	<b>19,7%</b>	<b>18,0%</b>	<b>17,7%</b>	<b>20,5%</b>	<b>19,9%</b>	18,9%	18,7%	19,4%	<b>16,8%</b>	<b>16,9%</b>
Évolution de la part des 30-44ans	2013-2018	RP	<b>-1,2%</b>	<b>-0,7%</b>	<b>-0,9%</b>	-1,1%	<b>-1,0%</b>	-1,2%	-1,3%	<b>-1,4%</b>	-1,1%	-1,3%	<b>-1,4%</b>
Part des 60ans et plus	2013	RP	<b>27,2%</b>	<b>22,9%</b>	26,3%	<b>29,1%</b>	<b>22,9%</b>	<b>24,4%</b>	<b>26,0%</b>	<b>28,2%</b>	28,2%	<b>32,9%</b>	<b>32,7%</b>
Évolution de la part des 60ans et plus	2013-2018	RP	<b>2,5%</b>	<b>1,9%</b>	2,4%	2,8%	<b>2,0%</b>	2,4%	2,6%	<b>2,7%</b>	2,6%	2,7%	<b>2,9%</b>
Part des cadres et prof. int. sup.	2013	RP	<b>8,1%</b>	<b>12,4%</b>	7,8%	<b>7,0%</b>	<b>12,9%</b>	<b>10,0%</b>	<b>7,3%</b>	<b>6,8%</b>	<b>6,5%</b>	<b>5,4%</b>	<b>5,6%</b>
Évolution de la part des cadres et prof. int. sup.	2013-2018	RP	<b>0,4%</b>	<b>0,7%</b>	0,3%	<b>0,2%</b>	<b>0,9%</b>	<b>0,6%</b>	0,3%	0,4%	0,4%	0,1%	<b>0,2%</b>
Part des ouvriers et employés	2013	RP	<b>45,1%</b>	<b>39,5%</b>	46,7%	46,4%	<b>39,3%</b>	<b>43,3%</b>	<b>46,6%</b>	<b>47,1%</b>	45,1%	46,3%	45,8%
Évolution de la part des ouvriers et employés	2013-2018	RP	<b>-0,4%</b>	-0,2%	<b>-2,1%</b>	<b>-1,4%</b>	<b>1,8%</b>	<b>0,8%</b>	-0,5%	<b>-0,8%</b>	<b>1,0%</b>	-1,0%	<b>-1,3%</b>
Part des ménages dans le logement depuis moins de 2 ans	2013	RP	<b>11,2%</b>	<b>14,3%</b>	<b>12,9%</b>	<b>12,3%</b>	<b>12,0%</b>	<b>11,6%</b>	11,2%	<b>10,2%</b>	<b>12,6%</b>	<b>9,7%</b>	<b>10,1%</b>
Évolution de la part des ménages dans le logement depuis moins de 2 ans	2013-2018	RP	<b>-0,3%</b>	-0,3%	-0,5%	<b>-0,6%</b>	<b>-0,1%</b>	-0,3%	-0,3%	<b>-0,4%</b>	-0,5%	-0,2%	-0,3%
Ratio emplois sur population <sup>3</sup>	2013	RP	<b>52,9%</b>	<b>68,8%</b>	<b>69,2%</b>	<b>64,1%</b>	50,3%	<b>48,1%</b>	52,9%	<b>47,9%</b>	<b>63,0%</b>	<b>56,1%</b>	51,2%
Ratio emplois sur population <sup>3</sup>	2018	RP	<b>53,6%</b>	<b>70,0%</b>	<b>70,7%</b>	<b>65,2%</b>	51,1%	<b>48,8%</b>	53,6%	<b>48,3%</b>	<b>64,4%</b>	56,6%	52,2%
<b>Artificialisation</b>													
Artificialisation des sols	2013-2019	Onas	<b>0,4%</b>	<b>0,8%</b>	0,4%	0,3%	<b>0,7%</b>	<b>0,5%</b>	0,4%	<b>0,2%</b>	0,3%	<b>0,1%</b>	<b>0,1%</b>
Artificialisation des sols pour l'habitat	2013-2019	Onas	<b>0,2%</b>	<b>0,4%</b>	0,2%	0,2%	<b>0,4%</b>	<b>0,3%</b>	0,2%	<b>0,2%</b>	0,2%	<b>0,1%</b>	<b>0,1%</b>
Efficacité de l'artificialisation (log. construits / ha hab.)	2013-2019	Onas	<b>17,1</b>	<b>75,2</b>	18,4	<b>12,8</b>	<b>37,8</b>	15,9	<b>11,3</b>	<b>7,1</b>	28,0	<b>5,5</b>	<b>6,1</b>
<b>Marché immobilier</b>													
Activité du marché résidentiel (Ventes dans l'ancien en % du stock)	2014	DVF	<b>1,4%</b>	<b>1,8%</b>	1,4%	<b>1,2%</b>	<b>1,6%</b>	<b>1,6%</b>	1,4%	<b>1,3%</b>	1,4%	<b>1,1%</b>	<b>1,0%</b>
Loyers résidentiel des appartements (€/m <sup>2</sup> )	2018	DHUP	<b>9,3</b>	<b>12,8</b>	9,2	<b>8,8</b>	<b>12,0</b>	<b>10,0</b>	<b>9,0</b>	<b>8,4</b>	<b>10,2</b>	<b>7,9</b>	<b>8,0</b>
Loyers résidentiel des maisons (€/m <sup>2</sup> )	2018	DHUP	<b>7,8</b>	<b>11,1</b>	7,7	<b>7,4</b>	<b>10,7</b>	<b>8,4</b>	<b>7,4</b>	<b>6,9</b>	<b>8,7</b>	<b>6,3</b>	<b>6,5</b>
Indice des prix résidentiels <sup>4</sup>	2014-2019	DVF	<b>1 675,0</b>	<b>2 960</b>	1 511	1 539	<b>2 928</b>	<b>2 004</b>	<b>1 467</b>	<b>1 293</b>	<b>2 563</b>	<b>1 086</b>	<b>1 127</b>
Évolution de l'indice des prix <sup>5</sup>	2014-2019	DVF	<b>0,45%</b>	<b>0,76%</b>	0,32%	0,36%	<b>0,97%</b>	<b>0,73%</b>	0,42%	<b>0,31%</b>	<b>0,75%</b>	<b>0,15%</b>	<b>0,16%</b>
<b>Fiscalité locale</b>													
Bases nettes TFPB par hab.	2013	REI	<b>995</b>	<b>1 474</b>	1 024	<b>1 118</b>	<b>1 245</b>	1 000	<b>879</b>	<b>855</b>	<b>1 742</b>	899	<b>902</b>
Bases nettes TFPNB par hab.	2013	REI	<b>59</b>	<b>14</b>	<b>37</b>	<b>41</b>	<b>20</b>	<b>39</b>	56	<b>77</b>	40	<b>106</b>	<b>91</b>

Intitulé de la variable	Période	Source	Moyenne générale	Fam. 1 : Urbain bâtisseur	Fam. 2 : Urbain modéré	Fam. 3 : Urbain en retrait	Fam. 4 : Périurbain bâtisseur	Fam. 5 : Périurbain bâtisseur de rang 2	Fam. 6 : Périurbain modéré	Fam. 7 : Périurbain en retrait	Fam. 8 : Rural dynamique	Fam. 9 : Rural modéré	Fam. 10 : Rural en retrait
Bases nettes TH par hab.	2013	REI	<b>1 170</b>	<b>1 592</b>	<b>1 055</b>	1 251	<b>1 532</b>	1 219	<b>1 009</b>	<b>1 027</b>	<b>2 070</b>	<b>1 010</b>	1 132
Montants TFPB par hab.	2013	REI	<b>173</b>	<b>292</b>	<b>216</b>	<b>219</b>	<b>197</b>	182	166	<b>137</b>	293	<b>142</b>	<b>135</b>
Montants TFPNB par hab.	2013	REI	<b>23</b>	<b>7</b>	<b>13</b>	20	<b>10</b>	<b>17</b>	<b>21</b>	<b>29</b>	<b>14</b>	<b>40</b>	<b>37</b>
Montants TH par hab.	2013	REI	<b>171</b>	<b>268</b>	180	185	<b>237</b>	180	<b>146</b>	<b>141</b>	<b>299</b>	<b>135</b>	149
Évolution des bases nettes TFPB	2013-2018	REI	<b>12,6%</b>	<b>11,7%</b>	11,4%	<b>10,9%</b>	<b>16,3%</b>	<b>15,0%</b>	12,0%	<b>11,9%</b>	<b>14,9%</b>	11,7%	12,4%
Évolution des bases nettes TFPNB	2013-2018	REI	<b>4,7%</b>	4,8%	4,1%	3,9%	4,0%	5,2%	5,1%	4,3%	2,3%	5,6%	5,7%
Évolution des bases nettes TH	2013-2018	REI	<b>8,1%</b>	<b>9,4%</b>	<b>5,0%</b>	<b>6,6%</b>	<b>13,7%</b>	<b>10,7%</b>	<b>6,8%</b>	<b>7,1%</b>	<b>11,1%</b>	<b>6,0%</b>	<b>6,6%</b>
Évolution des montants TFPB	2013-2018	REI	<b>14,9%</b>	16,2%	11,9%	14,6%	<b>21,6%</b>	<b>19,1%</b>	14,6%	<b>12,9%</b>	17,4%	<b>11,4%</b>	<b>12,8%</b>
Évolution des montants TFPNB	2013-2018	REI	<b>6,5%</b>	7,5%	4,1%	6,4%	6,1%	<b>8,2%</b>	7,3%	5,8%	3,9%	5,1%	6,5%
Évolution des montants TH	2013-2018	REI	<b>7,1%</b>	<b>14,2%</b>	<b>2,5%</b>	6,6%	<b>15,5%</b>	<b>10,5%</b>	6,5%	<b>4,7%</b>	9,6%	<b>3,0%</b>	<b>3,1%</b>

**Tableau 6 – Les 50 indicateurs sur la production résidentielle et le contexte local utilisés dans ce rapport**

<sup>1</sup> Part de la population n'habitant pas le même logement il y a un an.

<sup>2</sup> Part de la population habitant une autre commune il y a un an.

<sup>3</sup> Ratio du nombre d'emplois au lieu de travail sur la population résidentielle 15-64ans.

<sup>4</sup> Indicateur synthétique de prix moyen par mètre carré des logements anciens (ici exprimé en moyenne sur la période) : moyenne pondérée du prix par mètre carré des appartements et des maisons. Dans le cas des maisons, l'indicateur tient compte de la superficie du terrain [prix par mètre carré = valeur de la mutation / (surface du bâti + (0.1\*surface du terrain))].

<sup>5</sup> Évolution moyenne de l'indice des prix sur la période.

Lecture : les valeurs en gras indiquent que la moyenne de la famille est significativement différente de la moyenne des EPCI au seuil de 5%.

# Bibliographie

**Cornuel** Didier, *Marché du logement et aides publiques*, L'Harmattan, **2017**.

**Coulondre** Alexandre et **Lefebvre** Hugo, « Les logements des promoteurs privés : quelle géographie ? », *Population & Avenir*, n°736, janvier-février, **2018**, p.17-19.

**Coulondre** Alexandre, « L'interopérabilité des données DVF dans l'analyse des marchés immobiliers locaux : un guide méthodologique pour l'étude du résidentiel illustré par le cas de Nantes Métropole », *Rapport de recherche pour Nantes Métropole, le LIFTI et Explore*, Paris, **2019**.  
(Lien : <https://hal.archives-ouvertes.fr/hal-02362109>)

**Driant** Jean-Claude, « La crise du logement vient-elle d'un déficit de constructions ? », *L'Economie politique*, n° 65, **2015**, p.23-36.

**Driant** Jean-Claude et **ACADIE**, *Observatoire de l'Habitat dans les villes*, IDHEAL, Edition **2021**  
(Lien : <https://idheal.fr/media/pages/etudes-actions/l-ohv-l-observatoire-de-l-habitat-dans-les-villes-edition-n01-2021/ae700acee-1643195771/idheal-l-observatoire-de-l-habitat-dans-les-villes-edition-2021.pdf>)

**Friggit** Jacques, « Différenciation du niveau et de la variation du prix des logements selon le département de 1994 à 2018 », *Rapport pour le CGEDD*, n°012886-01, **2019**.  
(Lien : <https://www.cgedd.developpement-durable.gouv.fr/differentiation-du-niveau-et-de-la-variation-du-a2837.html> )

**Geng** Nan, « Fundamental Drivers of House Prices in Advanced Economies », *International Monetary Fund Working Paper*, n°18/164, **2018**.  
(Lien : <https://www.imf.org/en/Publications/WP/Issues/2018/07/13/Fundamental-Drivers-of-House-Prices-in-Advanced-Economies-46053>)

**Lévy** Jean-Pierre, « Dynamiques du peuplement résidentiel », *Sociétés contemporaines*, **1998**, p43-72.

**Lipietz** Alain, *Le tribut foncier urbain*, Éditions Maspéro, Paris, **1974**.