

DENSIFICATION DOUCE EN FRANCE

QUELS EFFETS QUANTITATIFS ?

AVRIL 2014



ÉQUIPE ET CONTACTS

BRÈS+MARIOLE & ASSOCIÉS
architecture / urbanisme / recherche

15/17, rue de Chabrol
75010 Paris
Tel : 01 43 25 32 83
Fax : 01 43 26 86 88

agence@bresmariolle.fr

CONTACT

Béatrice Mariolle

Damien Delaville

A vertical line in a light orange color runs down the right side of the page, starting from the 'BRÈS+MARIOLE & ASSOCIÉS' header and ending at the 'CONTACT' header. At the bottom of the page, there is a horizontal bar composed of many small, vertical orange lines of varying heights, creating a textured, barcode-like effect.

1 - MÉTHODE ET HYPOTHÈSES

2 - MONOGRAPHIES

1. TOULOUSE

2. RENNES

3. NANTES

4. LIMOGES

5. MARSEILLE

6. MEAUX

7. PROVINS / NANGIS

3 - CONCLUSION_ COMPARAISONS

MÉTHODE ET HYPOTHÈSES

« La densification douce est ici entendue comme une création de logements de faible hauteur, en densification des tissus pavillonnaires existants, sans destruction du bâti... De façon schématique, la densification douce s'oppose à d'autres formes de densification pouvant être considérées comme fortes lorsqu'elles changent plus radicalement les formes urbaines et qui font plus traditionnellement intervenir de grands acteurs de la production urbaine tels que des compagnies nationales de promotion immobilière et des grands bailleurs sociaux. C'est donc une toute autre diversité d'acteurs qui est impliquée dans les processus de densification douce, des particuliers aux constructeurs de maisons individuelles ou d'habitat intermédiaire, en passant par les géomètres, les architectes, les micro bailleurs, les associations pour un habitat participatif ou coopératif et de petites entreprises de promotion » (PUCA 2013)

BASES STATISTIQUES

Cette étude se base sur l'exploitation des fichiers fonciers 2011 de la DGFIP (MAJIC). Cette base de données décrit notamment, pour chaque parcelle cadastrale, l'année de construction du bâtiment le plus récent et le plus ancien, le numéro de parcelle primitive¹, le nombre de maisons et d'appartements. Un appartement est égal à un logement situé dans un bâtiment accueillant au moins deux logements.

A partir de ces données, nous nous intéressons à l'évolution du nombre de logements entre 1999 et 2011 et à la quantification des différents processus de construction.

L'analyse croisée de ces différentes variables nous permet de différencier les logements construits sur des parcelles en extension et ceux construits sur des parcelles issues d'une division parcellaire². Les logements issus de division parcellaire sont donc clairement identifiables. En revanche, il n'a pas été possible d'identifier la densification issue de constructions pavillonnaires sur parcelle initialement non bâtie dans le tissu existant.

Pour ce qui concerne les autres formes de densification douce, par densification d'une même parcelle et par division pavillonnaire, nous avons pu procéder à une estimation de leur nombre à partir des hypothèses suivantes :

- Sont considérées comme parcelles s'étant densifiées : celles ayant muté³ durant la période, et dont le nombre de maisons sur la parcelle est supérieur à la moyenne communale⁴.
- Sont considérées comme division pavillonnaire : les parcelles ayant muté durant la période et dont le nombre de logements de type appartement est strictement inférieur à 5⁵.

L'utilisation des données géoréférencées de la DGFIP permet de situer précisément ces phénomènes de mutation par une analyse diachronique. En liant l'approche statistique sur le grand territoire et le repérage cartographique à l'échelle locale, nous avons pu vérifier les calculs annoncés et repérer les phénomènes à l'oeuvre.

Les données MAJIC ne prennent en compte que les formes d'habitations déclarées et recensées par les Services des Impôts. Tous les phénomènes informels de densification douce sont exclus de l'analyse.

¹ Toute parcelle nouvelle ou modifiée reçoit un nouveau numéro pris à la suite du dernier attribué dans la section. Le numéro de la parcelle primitive n'est jamais réutilisé mais il permet de localiser la nouvelle parcelle créée qui fait référence à la parcelle primitive.

² Sont considérées comme « création de logements par division parcellaire » : les maisons construites entre 1999 et 2011 sur des parcelles nouvellement urbanisées et issues de la division parcellaire d'une parcelle principalement pavillonnaire.

³ Il s'agit, des parcelles dont l'année de la première construction est antérieure à 1999 et celle de la construction la plus récente est postérieure à 1999. La mutation de la parcelle peut être liée à plusieurs facteurs : construction de nouveaux bâtiments, destruction du bâti ancien et reconstruction, extension ou mutation du bâti...

⁴ La moyenne communale correspond au nombre moyen de maisons existantes en 2011 divisé par le nombre de parcelles à vocation pavillonnaire par commune. Dans les différents échantillons testés, elle varie toujours autour de 1. La comparaison des parcelles pavillonnaires ayant muté et de cette moyenne permet d'identifier celles disposant d'un nombre de maisons important. Nous supposons que la mutation de la parcelle entre 1999 et 2011 est liée à une densification. Cette estimation de la densification présente des marges d'erreurs. La mutation de la parcelle peut se révéler être liée à d'autres formes de modification du bâti sur la parcelle .

⁵ Cette estimation se base sur les parcelles urbanisées dont le bâti a évolué entre 1999 et 2011. Nous posons ici l'hypothèse que la mutation du bâti entre ces deux dates est lié à la transformation d'un pavillon comportant un logement en un pavillon contenant plusieurs logements. Pour ces parcelles, le seuil de 5 logements a été retenu. La division d'un pavillon aboutie au maximum à la création de quatre logements. Comme pour la densification parcellaire, ces résultats ne constituent qu'une estimation. En effet, d'autres formes de mutations peuvent venir parasiter ces résultats : destruction d'un pavillon et construction d'un immeuble, extension d'un collectif existant avant 1999, construction d'un local sur la parcelle d'un collectif existant avant 1999...

OBJECTIFS ET MÉTHODE

Cette étude s'inscrit dans le programme « Densification Douce » du PUCA qui pose la question de « la création de nouveaux logements en densification des tissus pavillonnaires existants, sans destruction du bâti [...] » (PUCA 2013). Nous avons choisi d'aborder la « densification douce » du point de vue quantitatif en étudiant les transformations à l'œuvre depuis la fin des années 1990 et leurs effets.

DE QUELLES QUANTITÉS PARLE-T'ON ?

Les français plébiscitent l'habitat individuel, et, avec 75% des surfaces urbanisées couvertes par du pavillonnaire, la France entière est concernée par le devenir de ces quartiers. Toute l'histoire de l'urbanisme français raconte la construction de ces secteurs, depuis les espaces ruraux jusqu'aux lotissements les plus récents en passant par les extensions des « mal lotis » de l'entre-deux guerres. Ces formes d'urbanisation s'avèrent pérennes. Par leur découpage parcellaire et le statut privé de la propriété du sol, les secteurs pavillonnaires résistent aux grands projets de planification et, le plus souvent, les règlements d'urbanisme encouragent leur maintien.

Ce gisement foncier peut-il accueillir des formes de densité, de transformation, et ainsi, participer à la production de logements ?

Le processus de « densification douce » équivaut à une production « alternative » de logements car non planifiée comme les ZAC ou les lotissements ou toute urbanisation « classique » par extension. Trois principales formes de « densification douce » se différencient :

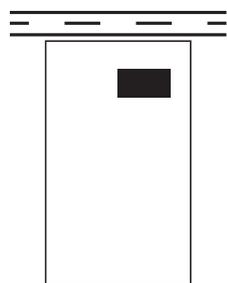
- Division parcellaire : division foncière de parcelles accueillant déjà des pavillons, et construction de maison(s).
- Densification parcellaire : construction de maison(s) sur une parcelle déjà bâtie, mais sans division foncière.
- Division pavillonnaire : découpage interne de pavillons pour créer plusieurs logements distincts.

Nous avons cherché à savoir combien de pavillons nouveaux ont été construits de cette manière, entre 1999 et 2011.

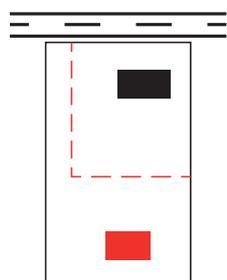
LES SITES À L'ÉTUDE

Les terrains d'étude sont systématiquement cadrés à partir de carrés de 25km de côté situés en bordure de grandes agglomérations françaises. Ils ont été sélectionnés à partir de plusieurs critères :

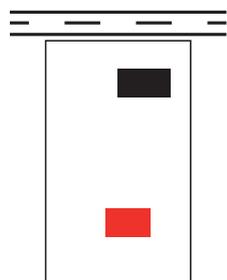
- Des profils de communes variés reflétant un large panel de configurations spatiales (pôles urbains, périurbains, pôles ruraux, rural : selon la carte en Aires Urbaines de l'INSEE)
- Des échantillons où la majorité des communes ont une occupation du sol pavillonnaire supérieure à 75%.
- Des territoires où la pression foncière est importante du fait du fort accroissement de la population : la périphérie des métropoles régionales de : Toulouse, Rennes, Nantes et Marseille
- Un secteur où la pression foncière est faible : périphérie de Limoges.
- Deux territoires de Grande Couronne Parisienne, sur lesquels nous avons déjà mené des études en tant que membre du Conseil Scientifique de l'Atelier International du Grand Paris : Provins/Nangis et Meaux.



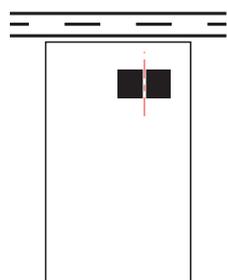
Situation initiale



Division parcellaire

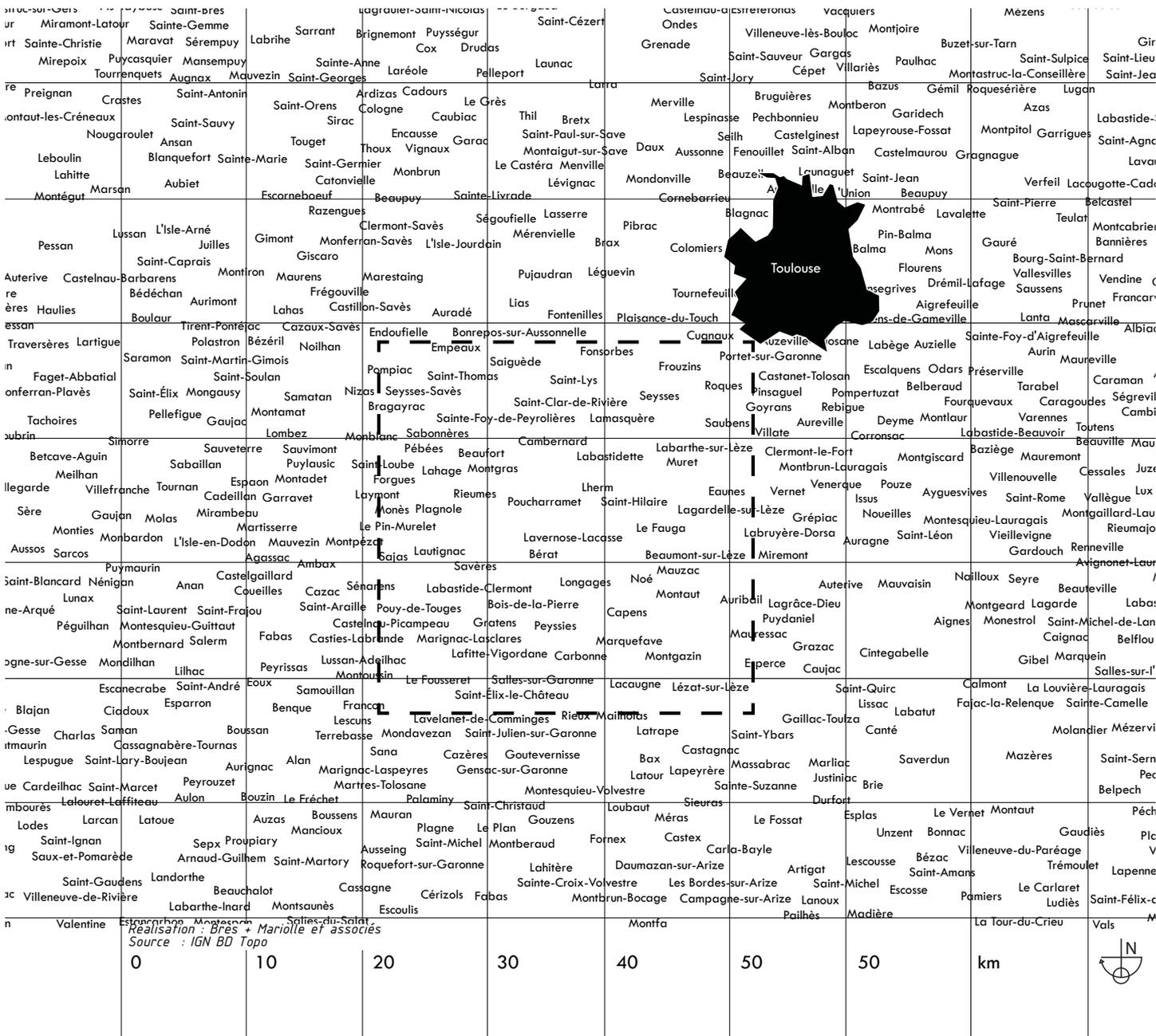


Densification de la parcelle

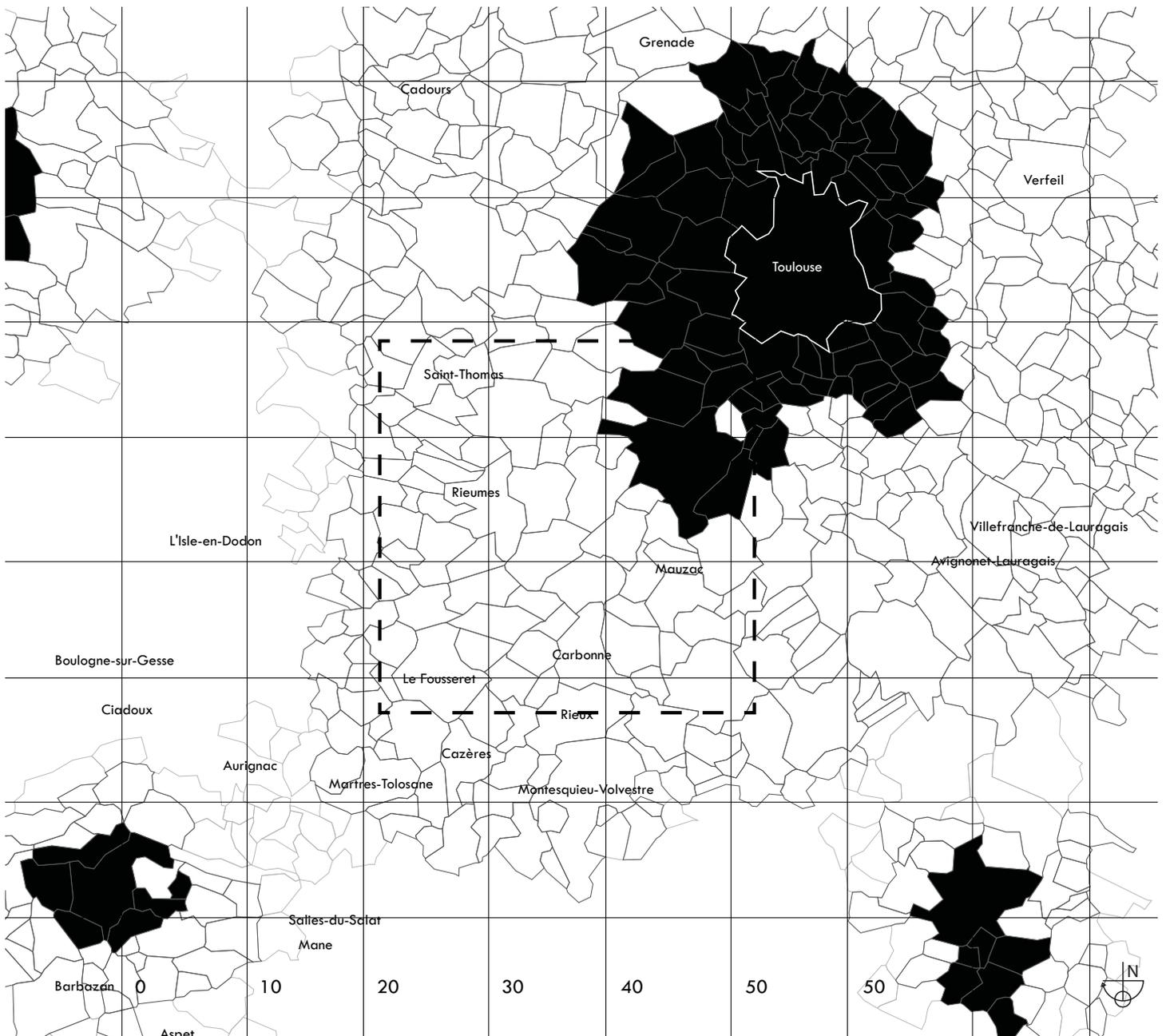


Division pavillonnaire

MONOGRAPHIES

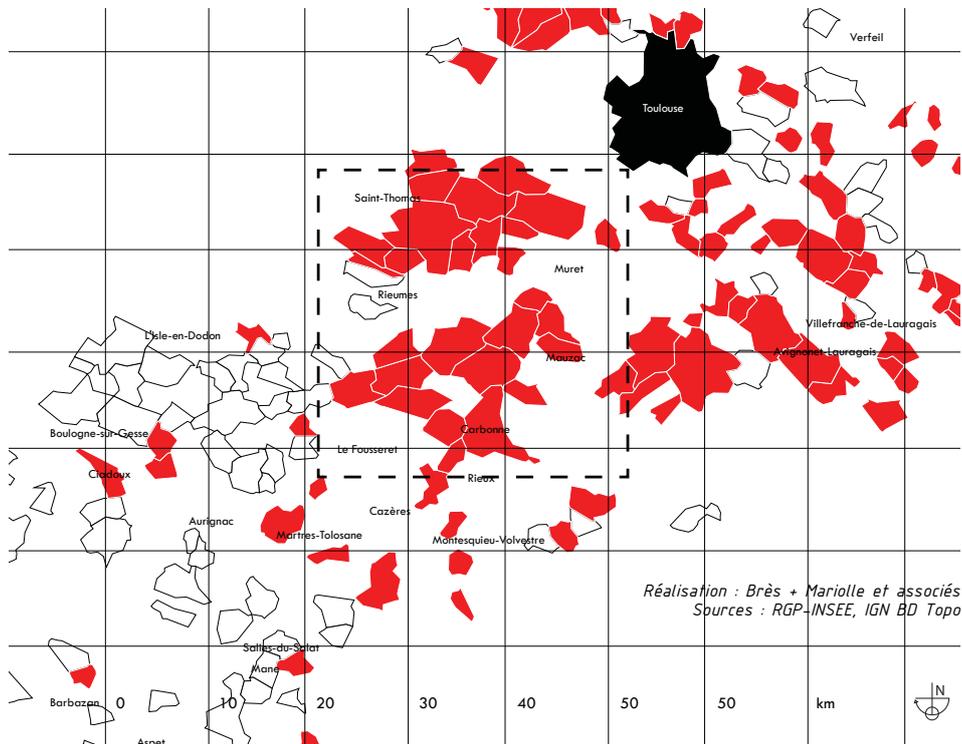


LOCALISATION DU SECTEUR D'ÉTUDE



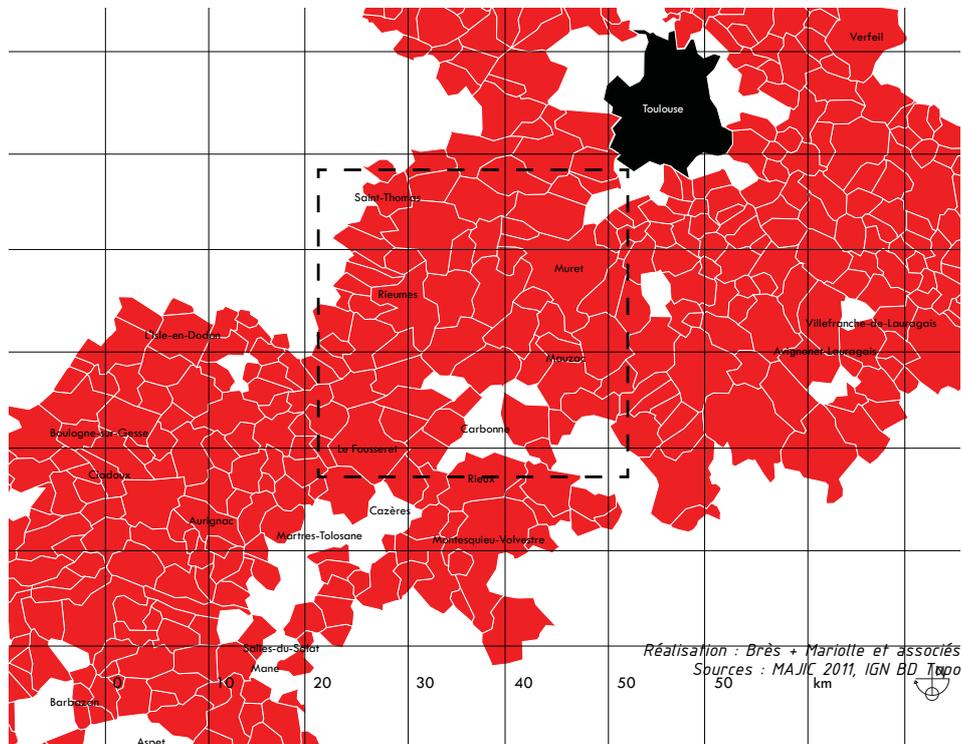
DÉCOUPAGE EN AIRES URBAINES (INSEE 2010)

- Grands pôles
- Communes multipolarisées des grands pôles
- Couronne des grands pôles
- (en blanc) Communes rurales



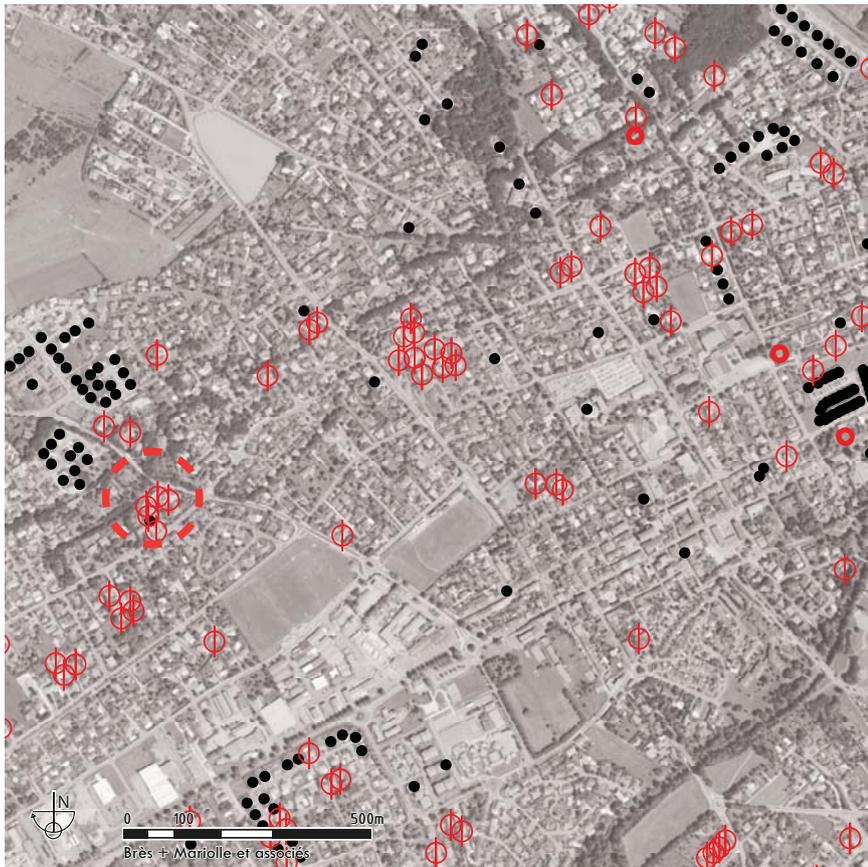
TAUX D'ACCROISSEMENT DE LA POPULATION ENTRE 1999 ET 2009 (INSEE RGP 2010)

■ Taux d'accroissement > 25%



PART DES PARCELLES ACCUEILLANT DES « MAISONS » AU SEIN DES ESPACES URBANISÉS (DGFIP-MAJIC 2011)

■ Surfaces pavillonnaires >75%



PLAISANCE-DU-TOUCH

Situation selon l'INSEE : «Grand pôle»

Population : 16 039 habitants

Croissance démographique 1999-2009 : +14%

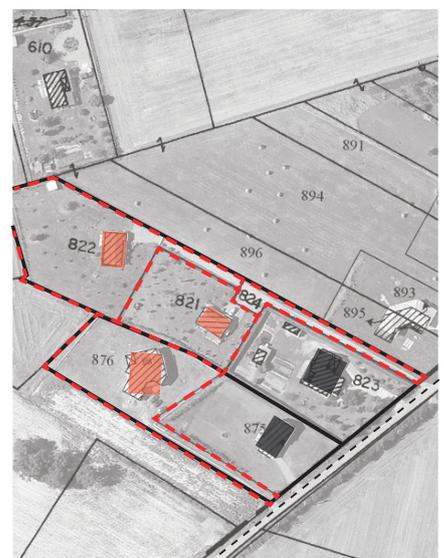


LABASTIDE-CLERMONT

Situation selon l'INSEE : «Couronne des grands pôles»

Population : 701 habitants

Croissance démographique 1999-2009 : +61%



- Processus classique de construction
- ⊕ Construction par division parcellaire
- ⊙ Densification d'une parcelle
- + Division pavillonnaire

| | |
|--|--------------|
| Processus classique de construction de nouveaux logements entre 1999 et 2011 | 18182 |
| dont appartements | 8544 |
| dont maisons | 9638 |
| Construction de nouveaux logements par densification douce entre 1999 et 2011 | 2927 |
| dont division parcellaire | 2559 |
| dont densification de la parcelle (estimation) | 236 |
| dont division pavillonnaire (estimation) | 132 |
| Total des constructions de logements entre 1999 et 2011 | 21109 |

DENSIFICATION DOUCE ENTRE 1999 ET 2011

(Brès + Mariolle, MAJIC 2011)

| % densif. douce pavillonnaire | Nombre de communes | Revenu médian minimal observé | Revenu médian maximal observé |
|-------------------------------|--------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| 0 - 10 % | 3 | 19342 | 24140 |
| 10 - 20 % | 13 | 18028 | 23599 |
| 20 - 30 % | 18 | 16911 | 23853 |
| 30 - 40 % | 13 | 18028 | 22262 |
| 40 - 50 % | 6 | 18057 | 20641 |
| 50 - 60 % | 5 | 18247 | 20659 |
| +60% | 3 | 17045 | 18764 |

REVENU MÉDIAN MINIMAL ET MAXIMAL observé au sein d'un échantillon de communes, constitué en fonction de leur part de densification douce (Brès + Mariolle, MAJIC 2011, INSEE RGP 2013)

| % densif. douce pavillonnaire | Nombre de communes | Moyenne communale la plus faible | Moyenne communale la plus importante |
|-------------------------------|--------------------|----------------------------------|--------------------------------------|
| 0 - 10 % | 3 | 1604 | 1892 |
| 10 - 20 % | 13 | 1076 | 4326 |
| 20 - 30 % | 18 | 873 | 4055 |
| 30 - 40 % | 13 | 1611 | 3257 |
| 40 - 50 % | 6 | 1930 | 3395 |
| 50 - 60 % | 5 | 2887 | 3152 |
| +60% | 3 | 2601 | 3224 |

TAILLE MOYENNE DES PARCELLES PAVILLONNAIRES observées au sein d'un échantillon de communes, constitué en fonction de leur part de densification douce (Brès + Mariolle, MAJIC 2011)

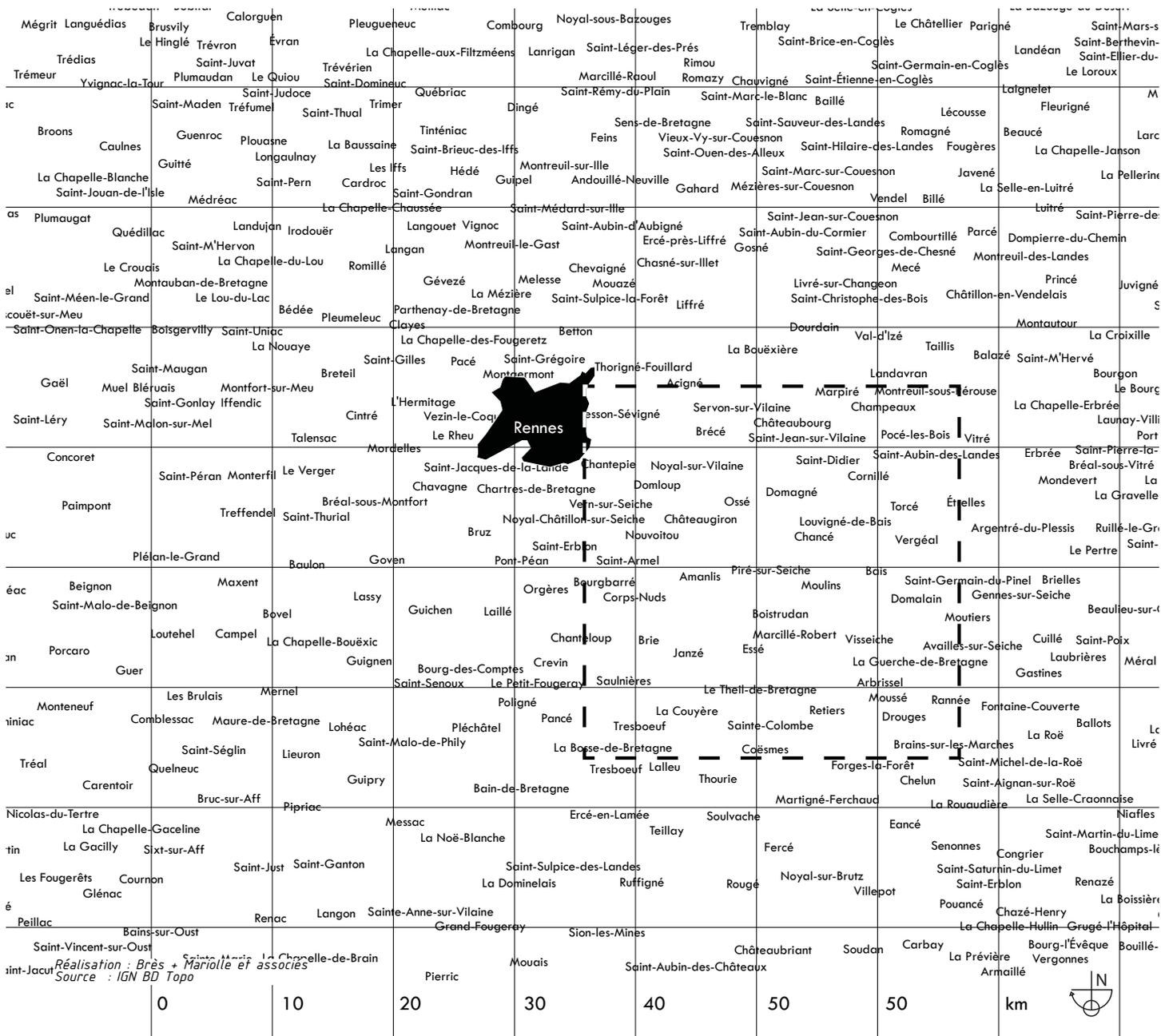
| % densif. douce pavillonnaire | Nombre de communes | RNU | CC | POS | PLU |
|-------------------------------|--------------------|-----|----|-----|-----|
| 0 - 10 % | 3 | 0 | 0 | 2 | 1 |
| 10 - 20 % | 13 | 1 | 2 | 3 | 7 |
| 20 - 30 % | 18 | 0 | 3 | 1 | 14 |
| 30 - 40 % | 13 | 0 | 3 | 3 | 7 |
| 40 - 50 % | 6 | 0 | 3 | 0 | 3 |
| 50 - 60 % | 5 | 3 | 1 | 0 | 1 |
| +60% | 3 | 1 | 2 | 0 | 0 |

DOCUMENTS D'URBANISME arrêtés au sein d'un échantillon de communes, constitué en fonction de leur part de densification douce (Brès + Mariolle, MAJIC 2011, DATAR 2013)

BILAN TOULOUSE

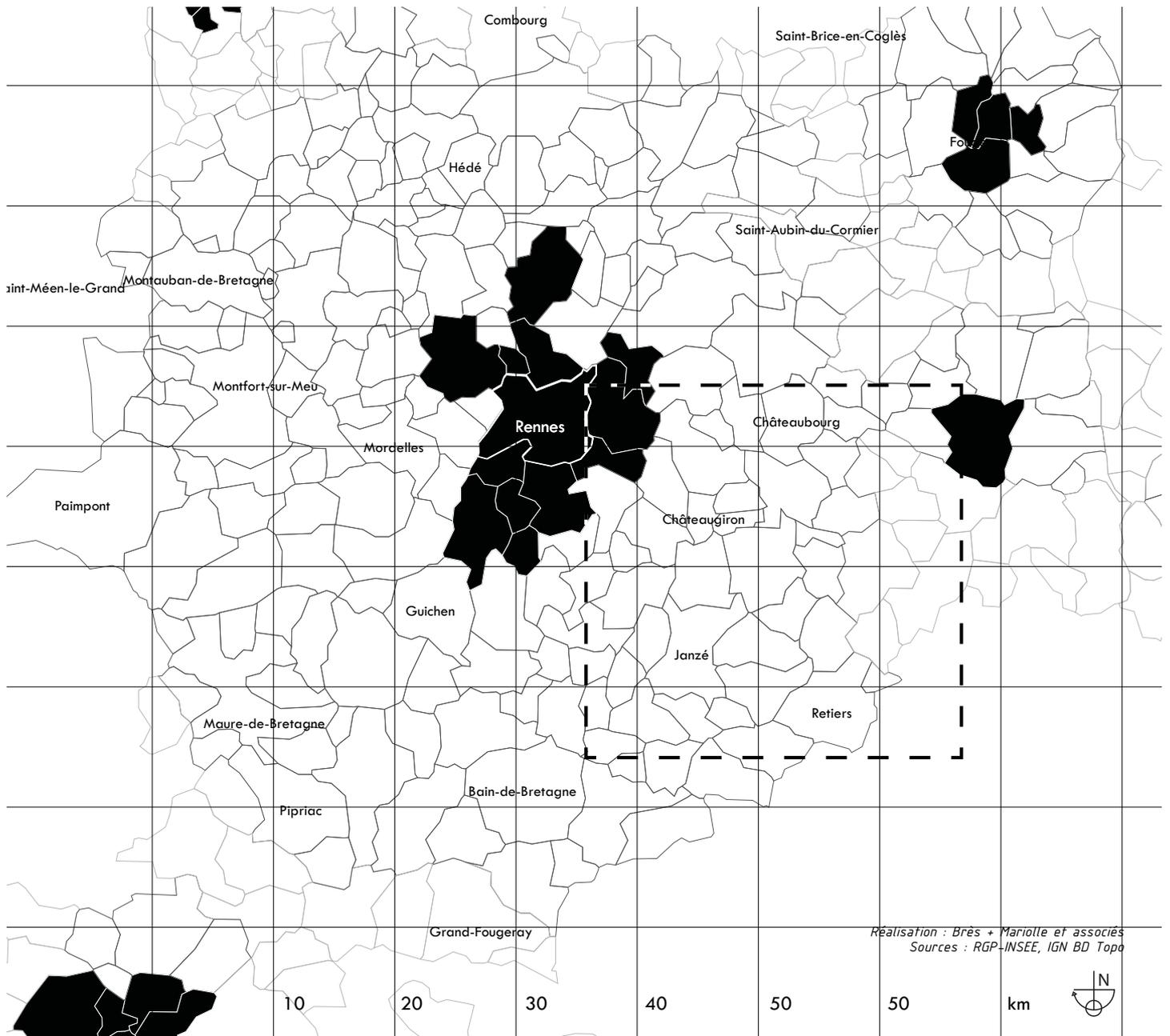
CONSTRUCTION PAR DENSIFICATION DOUCE

- Sur les 21 109 logements construits entre 1999 et 2011, on trouve 45% de maisons en extension d'urbanisation et 13% en densification douce. Par ailleurs, 21% des pavillons sont construits en densification douce, ce qui n'est pas négligeable. Dans ces communes dans lesquelles l'accroissement démographique est important, la part d'extension reste importante.
- Les communes dans lesquelles se développent plus de 60% de densification douce sont les communes au plus faibles revenus minimal et maximal. Cependant la différence n'est pas réellement déterminante.
- Les communes dans lesquelles se développent plus de 40% de densification douce présentent des parcelles de grande surface, supérieures à 2 000 m².
- La présence de documents d'urbanisme ne s'avère pas déterminante au regard du développement de la densification douce.



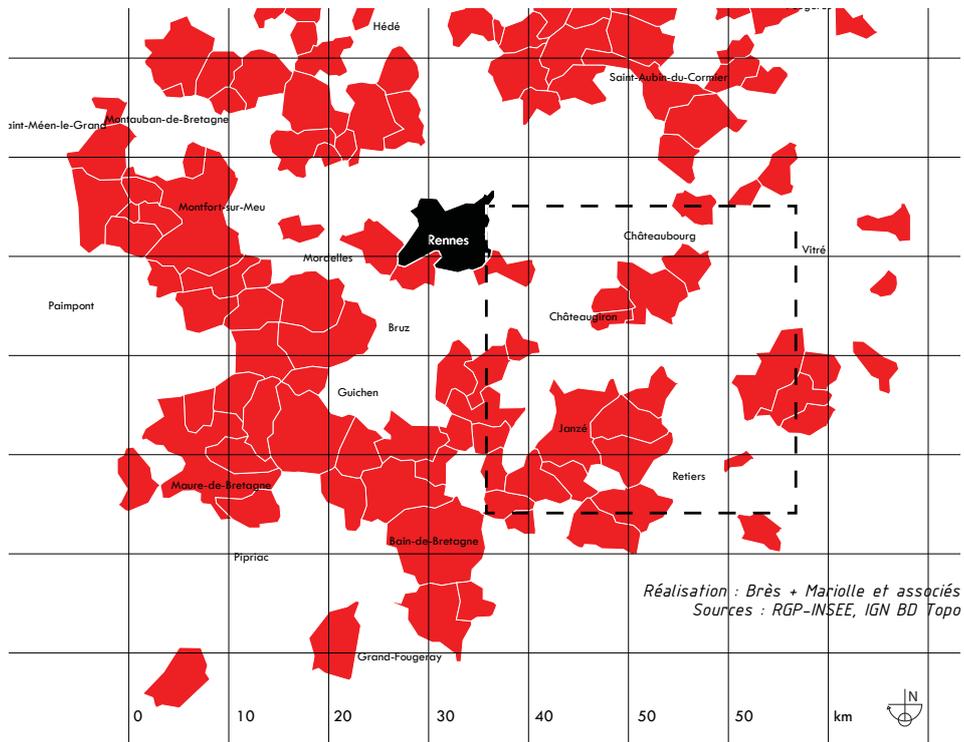
LOCALISATION DU SECTEUR D'ÉTUDE

2 . RENNES



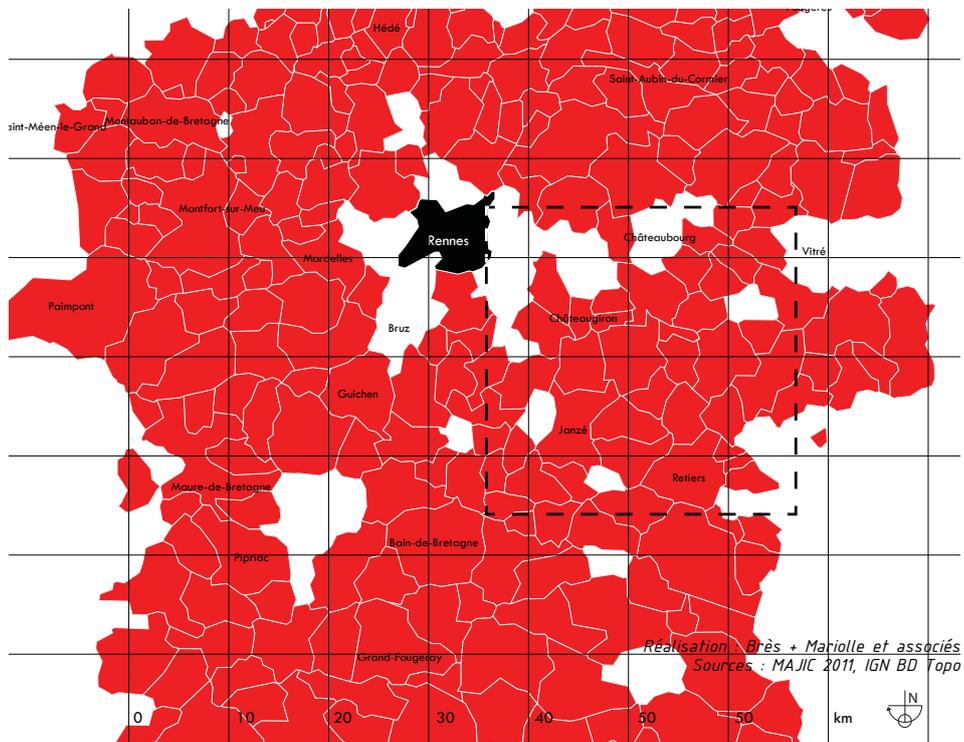
DÉCOUPAGE EN AIRES URBAINES (INSEE 2010)

- Grands pôles
- Communes multipolarisées des grands pôles
- Couronne des grands pôles
- (en blanc) Communes rurales



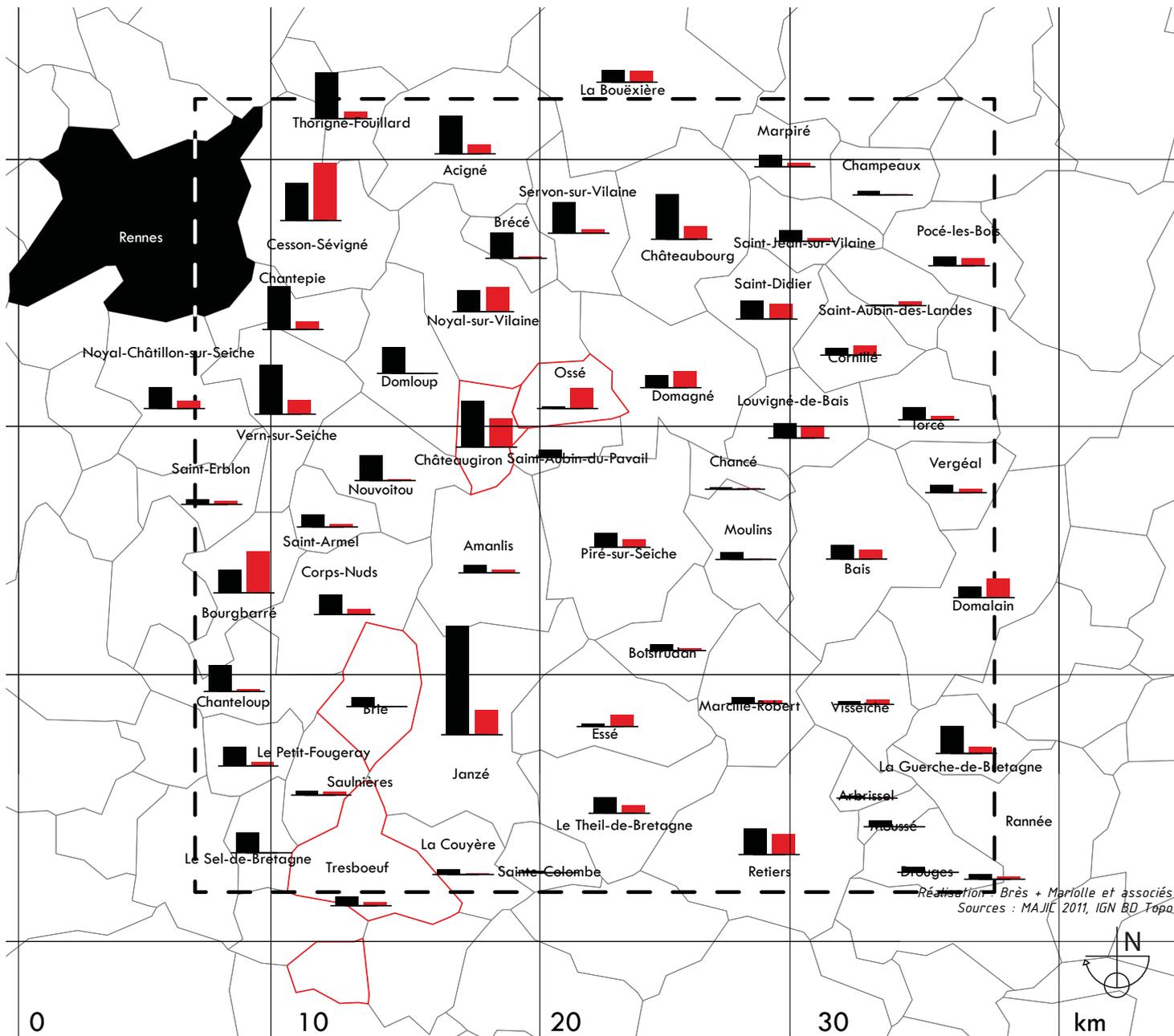
TAUX D'ACCROISSEMENT DE LA POPULATION ENTRE 1999 ET 2009 (INSEE RGP 2010)

■ Taux d'accroissement > 25%



PART DES PARCELLES ACCUEILLANT DES « MAISONS » AU SEIN DES ESPACES URBANISÉS (DGFIP-MAJIC 2011)

■ Surfaces pavillonnaires >75%



CONSTRUCTIONS ET CONSTRUCTIONS EN DENSIFICATION DOUCE

entre 1999 et 2011 (DGFIP-MAJIC 2011)



BRIE

Situation selon l'INSEE : «Couronne des grands pôles»

Population : 828 habitants

Croissance démographique 1999-2009 : +14%



CHATEAUGIRON

Situation selon l'INSEE : «Couronne des grands pôles»

Population : 6758 habitants

Croissance démographique 1999-2009 : +17%



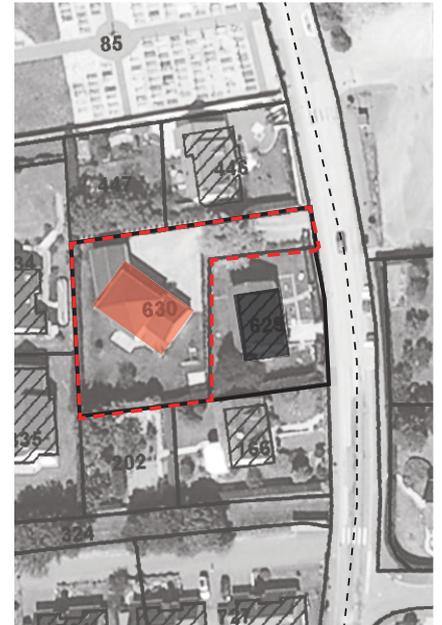


OSSÉ

Situation selon l'INSEE : «Couronne des grands pôles»

Population : 1191 habitants

Croissance démographique 1999-2009 : +52%

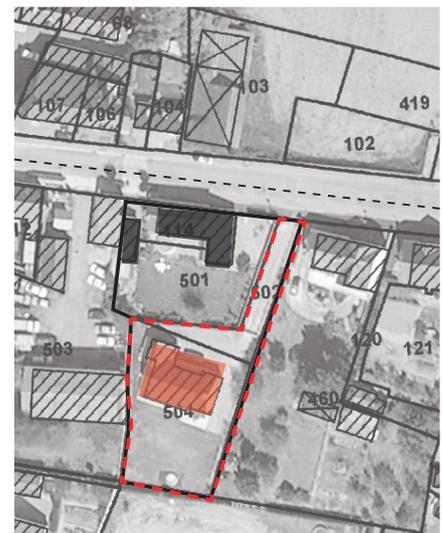


TRESBOEUF

Situation selon l'INSEE : «Couronne des grands pôles»

Population : 1208 habitants

Croissance démographique 1999-2009 : +28%



- Processus classique de construction
- ⊕ Construction par division parcellaire
- ⊕ Densification d'une parcelle
- + Division pavillonnaire

| | |
|--|--------------|
| Processus classique de construction de nouveaux logements entre 1999 et 2011 | 12869 |
| dont appartements | 7032 |
| dont maisons | 5837 |
| Construction de nouveaux logements par densification douce entre 1999 et 2011 | 2989 |
| dont division parcellaire | 2787 |
| dont densification de la parcelle (estimation) | 149 |
| dont division pavillonnaire (estimation) | 53 |
| Total des constructions de logements entre 1999 et 2011 | 15858 |

DENSIFICATION DOUCE ENTRE 1999 ET 2011

(Brès + Mariolle, MAJIC 2011)

| % densif. douce pavillonnaire | Nombre de communes | Revenu médian minimal observé | Revenu médian maximal observé |
|-------------------------------|--------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| 0 - 10 % | 7 | 16039 | 21095 |
| 10 - 20 % | 11 | 16910 | 25052 |
| 20 - 30 % | 11 | 16519 | 22359 |
| 30 - 40 % | 11 | 16237 | 22375 |
| 40 - 50 % | 6 | 16590 | 20275 |
| 50 - 60 % | 4 | 17240 | 21155 |
| +60% | 7 | 16218 | 25812 |

REVENU MÉDIAN MINIMAL ET MAXIMAL observé au sein d'un échantillon de communes, constitué en fonction de leur part de densification douce (Brès + Mariolle, MAJIC 2011, INSEE RGP 2013)

| % densif. douce pavillonnaire | Nombre de communes | Moyenne communale la plus faible | Moyenne communale la plus importante |
|-------------------------------|--------------------|----------------------------------|--------------------------------------|
| 0 - 10 % | 7 | 1224 | 7033 |
| 10 - 20 % | 11 | 883 | 3136 |
| 20 - 30 % | 11 | 945 | 6649 |
| 30 - 40 % | 11 | 797 | 11468 |
| 40 - 50 % | 6 | 1087 | 6834 |
| 50 - 60 % | 4 | 1396 | 3498 |
| +60% | 7 | 1317 | 5205 |

TAILLE MOYENNE DES PARCELLES PAVILLONNAIRES observées au sein d'un échantillon de communes, constitué en fonction de leur part de densification douce (Brès + Mariolle, MAJIC 2011)

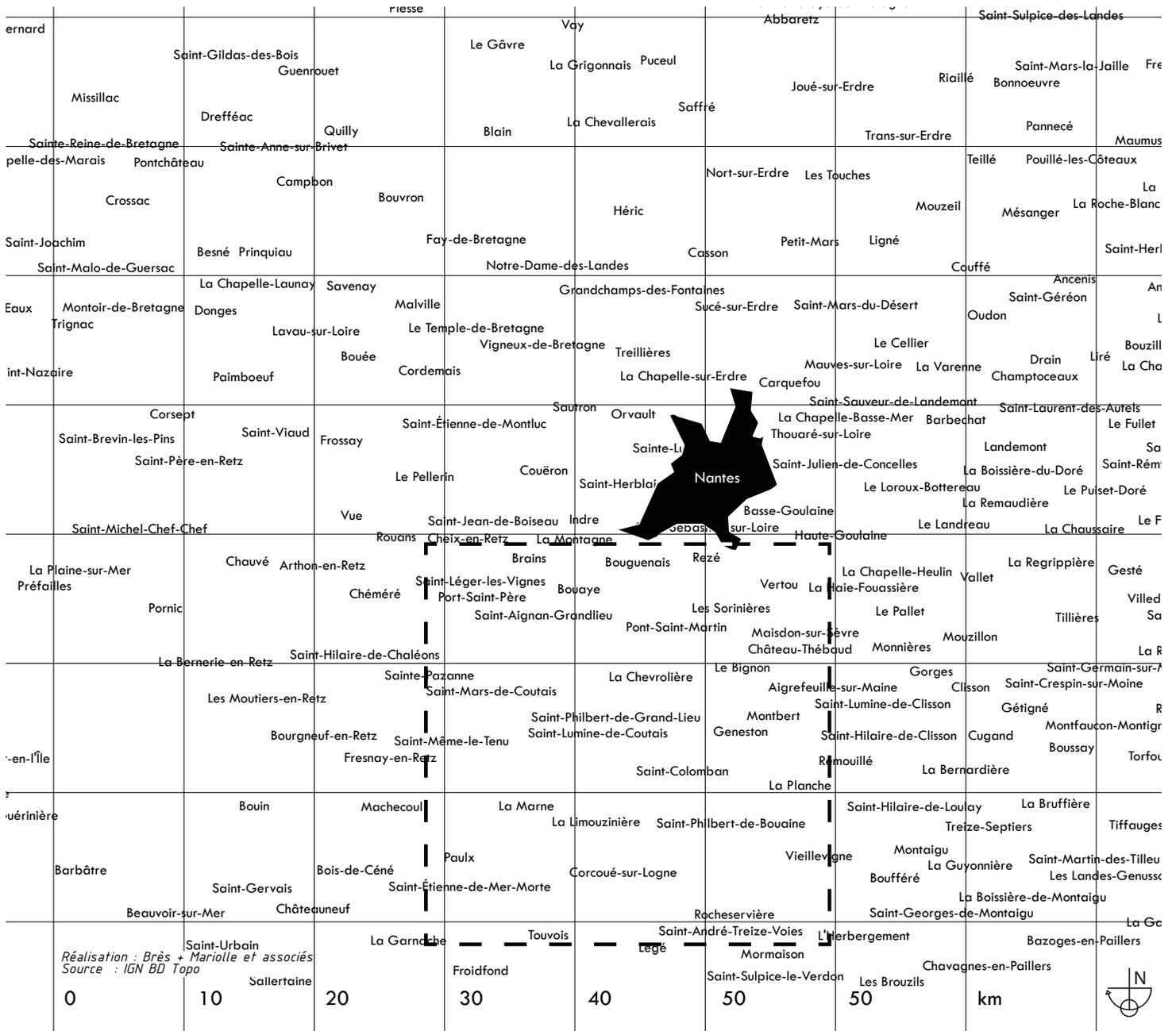
| % densif. douce pavillonnaire | Nombre de communes | RNU | CC | POS | PLU |
|-------------------------------|--------------------|-----|----|-----|-----|
| 0 - 10 % | 7 | 1 | 0 | 2 | 4 |
| 10 - 20 % | 11 | 0 | 1 | 0 | 10 |
| 20 - 30 % | 11 | 0 | 1 | 3 | 7 |
| 30 - 40 % | 11 | 1 | 0 | 1 | 9 |
| 40 - 50 % | 6 | 0 | 0 | 2 | 4 |
| 50 - 60 % | 4 | 0 | 0 | 0 | 4 |
| +60% | 7 | 0 | 1 | 1 | 5 |

DOCUMENTS D'URBANISME arrêtés au sein d'un échantillon de communes, constitué en fonction de leur part de densification douce (Brès + Mariolle, MAJIC 2011, DATAR 2013)

BILAN RENNES

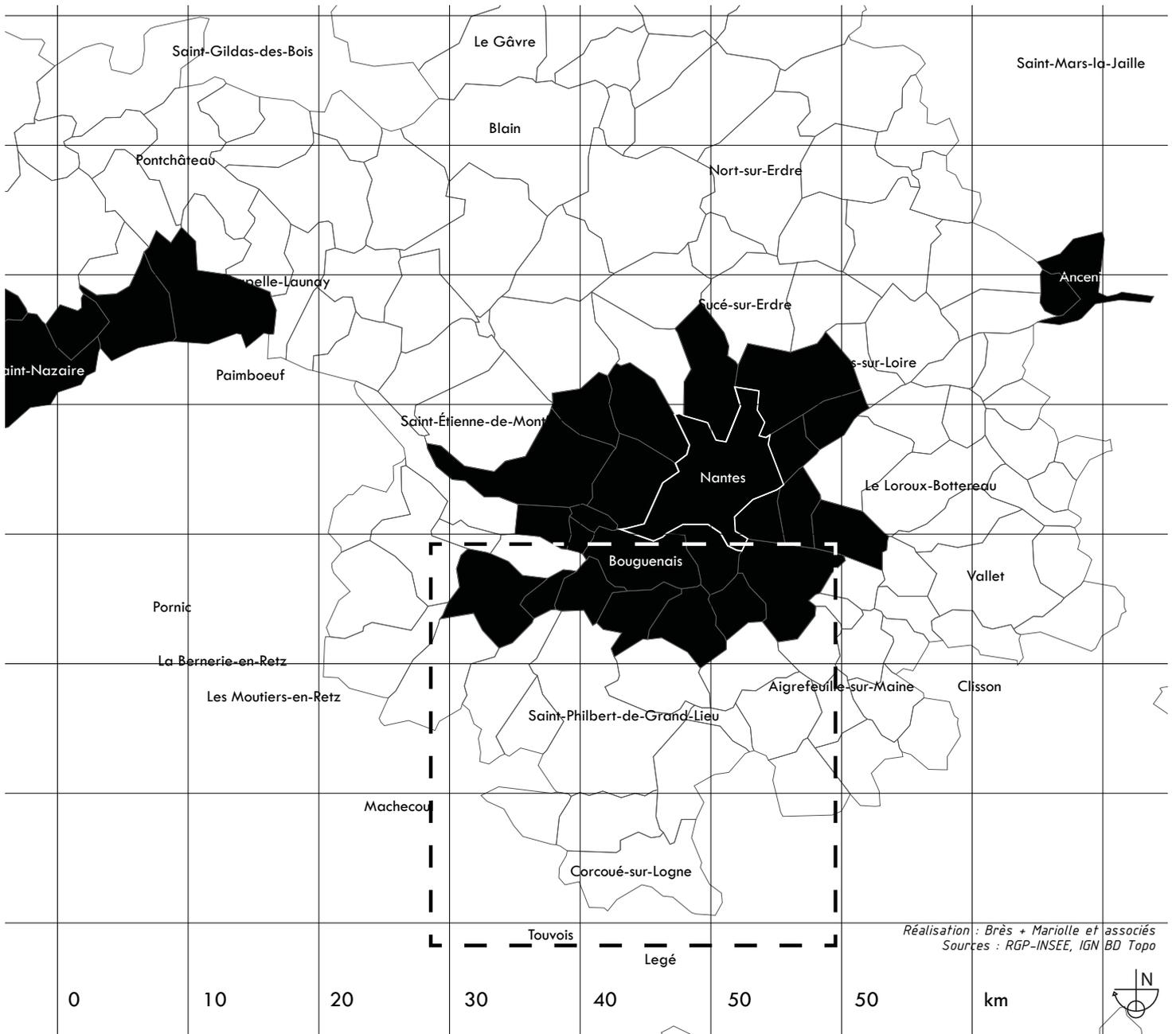
CONSTRUCTION PAR DENSIFICATION DOUCE

- Sur les 15 958 logements construits entre 1999 et 2011, on trouve 36% de maisons en extension d'urbanisation et 19% en densification douce. Par ailleurs, 32% des pavillons sont construits en densification douce ce qui est réellement significatif. Dans ces communes dans lesquelles l'accroissement démographique est important, la part d'extension reste forte.
- Les communes dans lesquelles se développent plus de 60% de densification douce sont des communes au revenu médian maximal plutôt plus élevé. Cependant la différence n'est pas réellement déterminante.
- Les surfaces de parcelles minimum et maximum n'ont à priori pas de corrélation avec le développement de densification douce.
- La présence de documents d'urbanisme ne s'avère par déterminante au regard du développement de la densification douce.



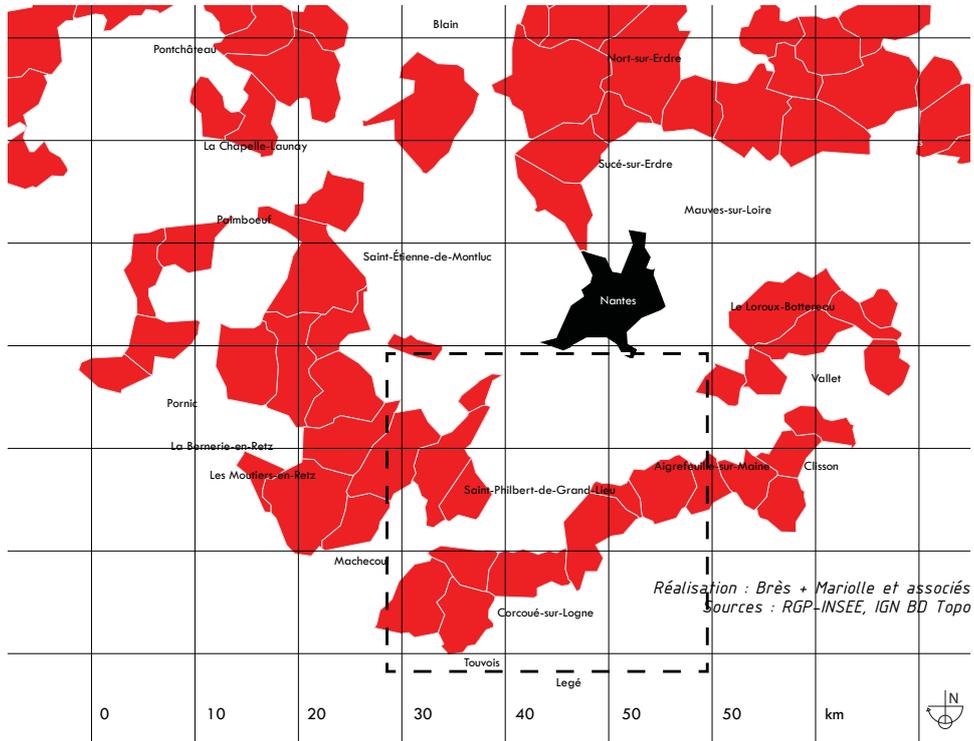
LOCALISATION DU SECTEUR D'ÉTUDE

3 .NANTES



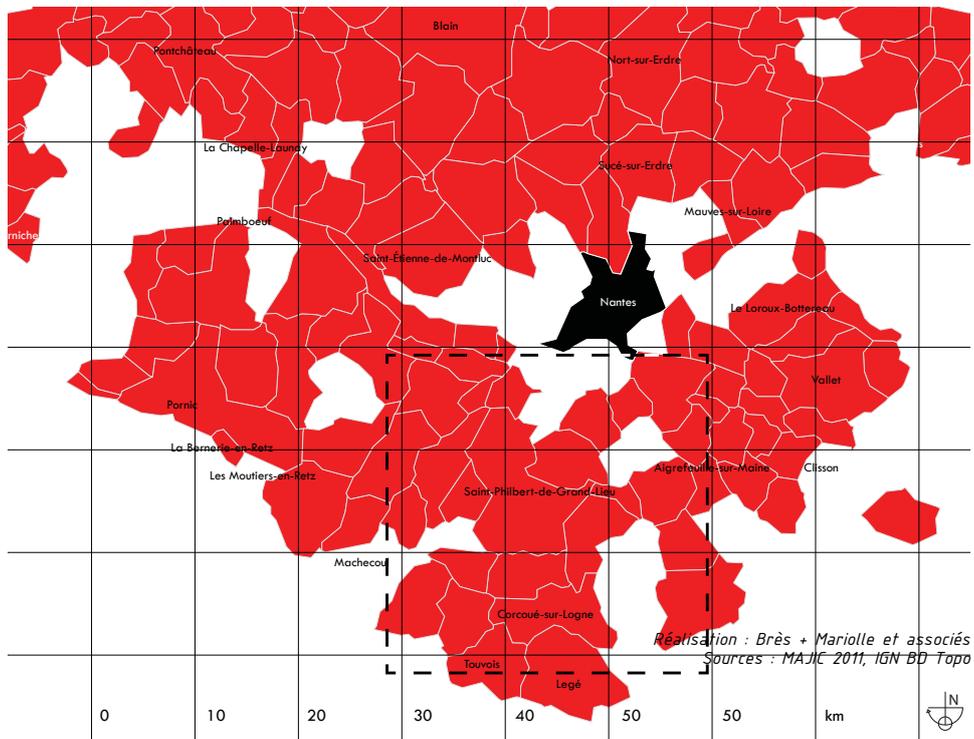
DÉCOUPAGE EN AIRES URBAINES (INSEE 2010)

- Grands pôles
- Communes multipolarisées des grands pôles
- Couronne des grands pôles
- (en blanc) Communes rurales



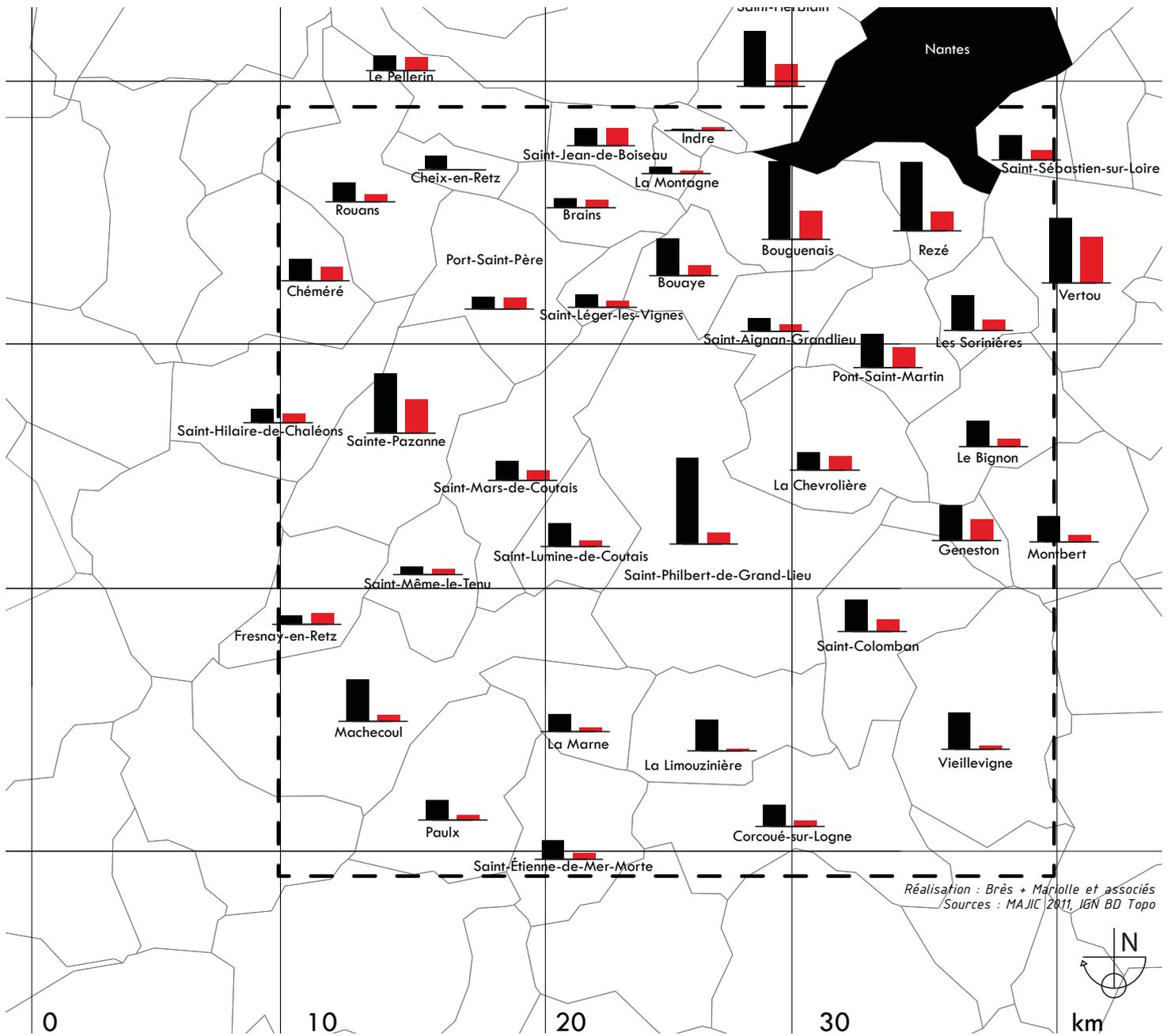
TAUX D'ACCROISSEMENT DE LA POPULATION ENTRE 1999 ET 2009 (INSEE RGP 2010)

■ Taux d'accroissement > 25%



PART DES PARCELLES ACCUEILLANT DES « MAISONS » AU SEIN DES ESPACES URBANISÉS (DGFIP-MAJIC 2011)

■ Surfaces pavillonnaires >75%



CONSTRUCTIONS ET CONSTRUCTIONS EN DENSIFICATION DOUCE ENTRE 1999 ET 2011 (DGFI-MAJIC 2011)



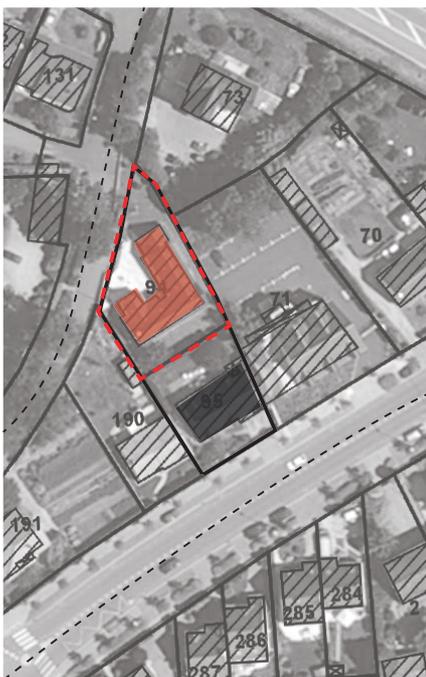
MACHECOUL

Situation selon l'INSEE : «Petit pôle»
Population : 5950 habitants
Croissance démographique 1999-2009 : +8%



SAINT HERBLAIN

Situation selon l'INSEE : «Grand Pôle»
Population : 43 082 habitants
Croissance démographique 1999-2009 : -1%



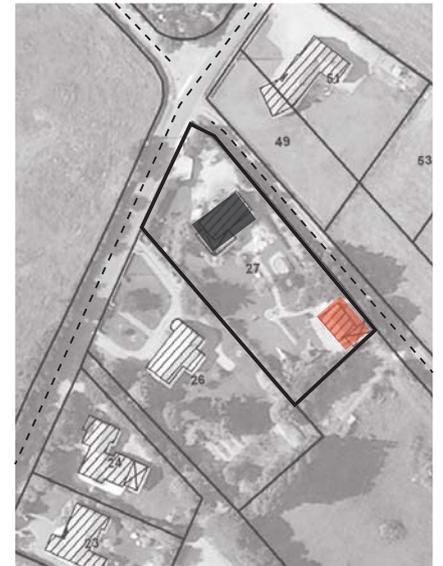


Touvois

Situation selon l'INSEE : «Petit pôle»

Population : 1695 habitants

Croissance démographique 1999-2009 : +20%



VERTOU

Situation selon l'INSEE : «Grand Pôle»

Population : 21 681 habitants

Croissance démographique 1999-2009 : +5%



- Processus classique de construction
- ⊕ Construction par division parcellaire
- Densification d'une parcelle
- + Division pavillonnaire

| | |
|--|--------------|
| Processus classique de construction de nouveaux logements entre 1999 et 2011 | 13929 |
| dont appartements | 6206 |
| dont maisons | 7723 |
| Construction de nouveaux logements par densification douce entre 1999 et 2011 | 3467 |
| dont division parcellaire | 2985 |
| dont densification de la parcelle (estimation) | 385 |
| dont division pavillonnaire (estimation) | 97 |
| Total des constructions de logements entre 1999 et 2011 | 17396 |

DENSIFICATION DOUCE ENTRE 1999 ET 2011

(Brès + Mariolle, MAJIC 2011)

| % densif. douce pavillonnaire | Nombre de communes | Revenu médian minimal observé | Revenu médian maximal observé |
|-------------------------------|--------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| 0 - 10 % | 3 | 15595 | 19614 |
| 10 - 20 % | 4 | 16914 | 19163 |
| 20 - 30 % | 11 | 15287 | 22109 |
| 30 - 40 % | 10 | 16893 | 21513 |
| 40 - 50 % | 7 | 17631 | 22668 |
| + 50 % | 4 | 18073 | 20057 |

REVENU MÉDIAN MINIMAL ET MAXIMAL observé au sein d'un échantillon de communes, constitué en fonction de leur part de densification douce (Brès + Mariolle, MAJIC 2011, INSEE RGP 2013)

| % densif. douce pavillonnaire | Nombre de communes | Moyenne communale la plus faible | Moyenne communale la plus importante |
|-------------------------------|--------------------|----------------------------------|--------------------------------------|
| 0 - 10 % | 3 | 1808 | 3234 |
| 10 - 20 % | 4 | 1608 | 2230 |
| 20 - 30 % | 11 | 750 | 2189 |
| 30 - 40 % | 10 | 732 | 1892 |
| 40 - 50 % | 7 | 1074 | 1872 |
| + 50 % | 4 | 627 | 2035 |

TAILLE MOYENNE DES PARCELLES PAVILLONNAIRES observées au sein d'un échantillon de communes, constitué en fonction de leur part de densification douce (Brès + Mariolle, MAJIC 2011)

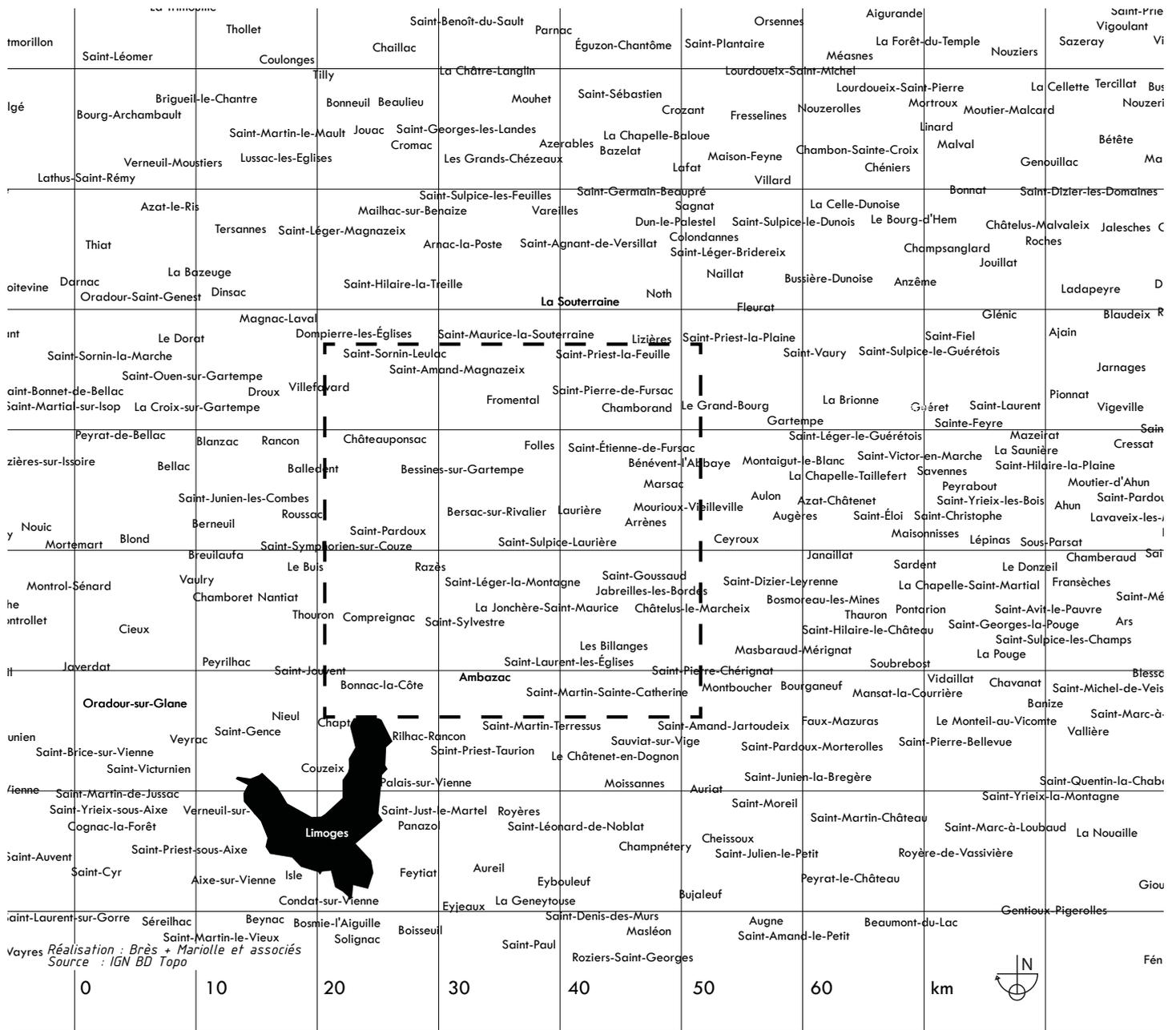
| % densif. dou | Nombre de communes | RNU | CC | POS | PLU |
|---------------|--------------------|-----|----|-----|-----|
| 0 - 10 % | 3 | 0 | 0 | 1 | 2 |
| 10 - 20 % | 4 | 0 | 0 | 0 | 4 |
| 20 - 30 % | 11 | 0 | 0 | 6 | 5 |
| 30 - 40 % | 10 | 0 | 0 | 2 | 8 |
| 40 - 50 % | 7 | 0 | 0 | 2 | 5 |
| + 50 % | 4 | 0 | 0 | 0 | 4 |

DOCUMENTS D'URBANISME arrêtés au sein d'un échantillon de communes, constitué en fonction de leur part de densification douce (Brès + Mariolle, MAJIC 2011, DATAR 2013)

BILAN NANTES

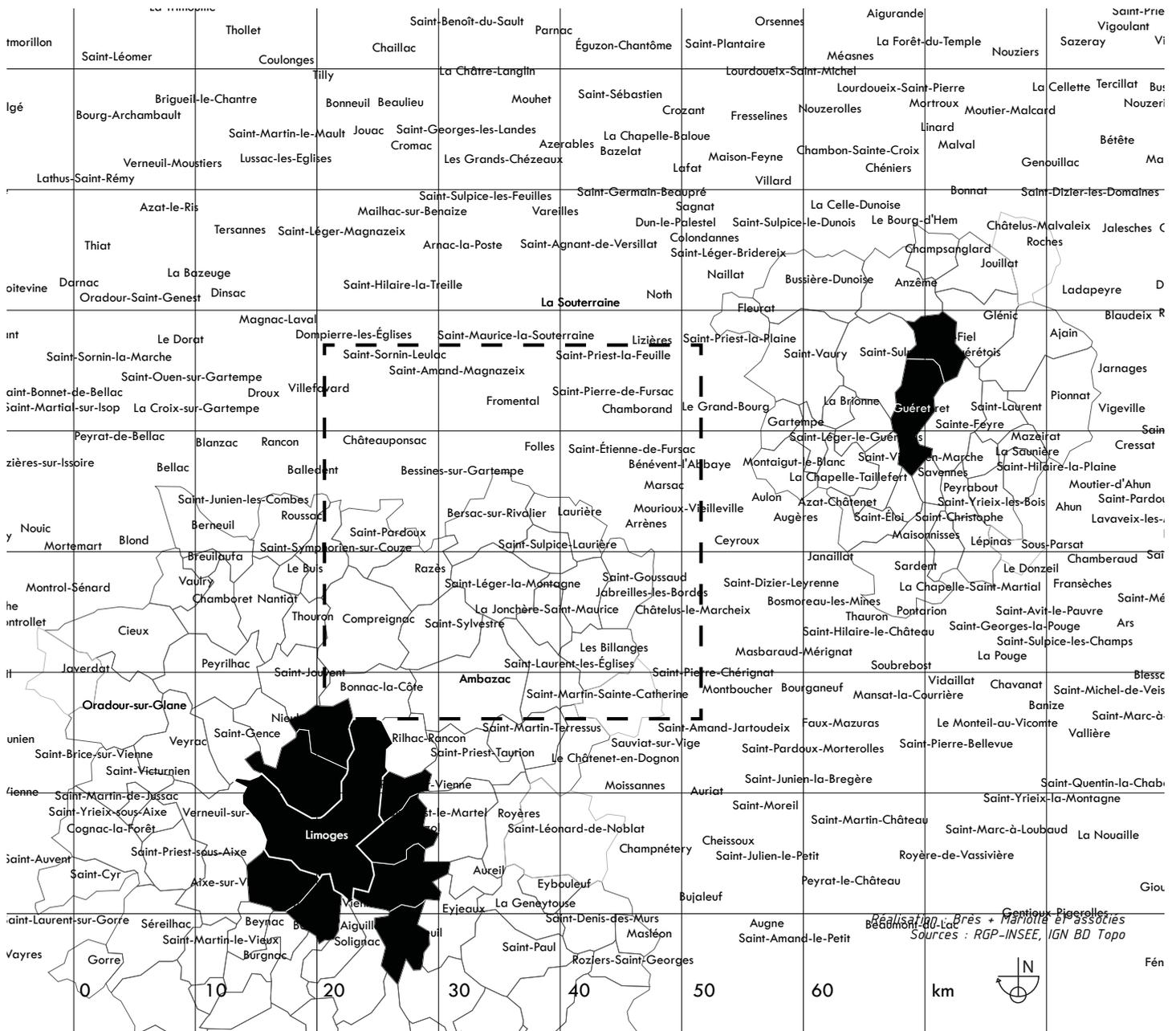
CONSTRUCTION PAR DENSIFICATION DOUCE

- Sur les 17 396 logements construits entre 1999 et 2011, on trouve 44% de maisons en extension d'urbanisation et 20% en densification douce. 28% des maisons construites le sont en densification douce. Dans ces communes dans lesquelles l'accroissement démographique est important, la part d'extension reste importante.
- Les communes dans lesquelles se développent plus de 60% de densification douce sont des communes au niveau de revenus similaire aux autres.
- Les communes dans lesquelles se développent plus de 40% de densification douce présentent des parcelles plutôt plus faibles que les autres.
- La présence de documents d'urbanisme ne s'avère par déterminante au regard du développement de la densification douce.



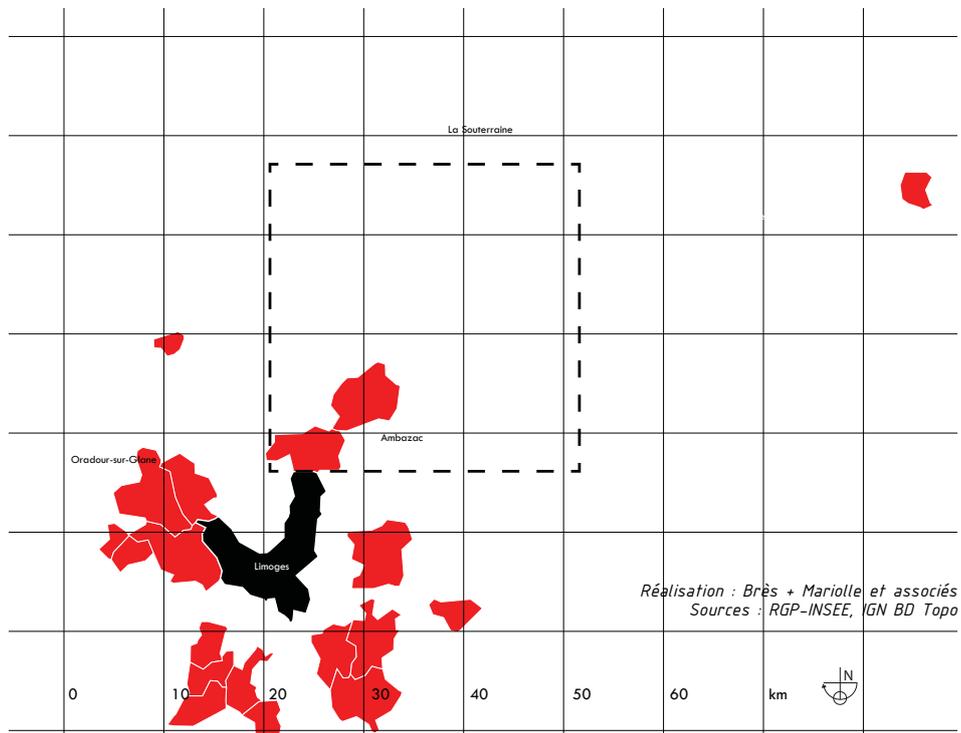
Localisation du secteur d'étude

4 . LIMOGES



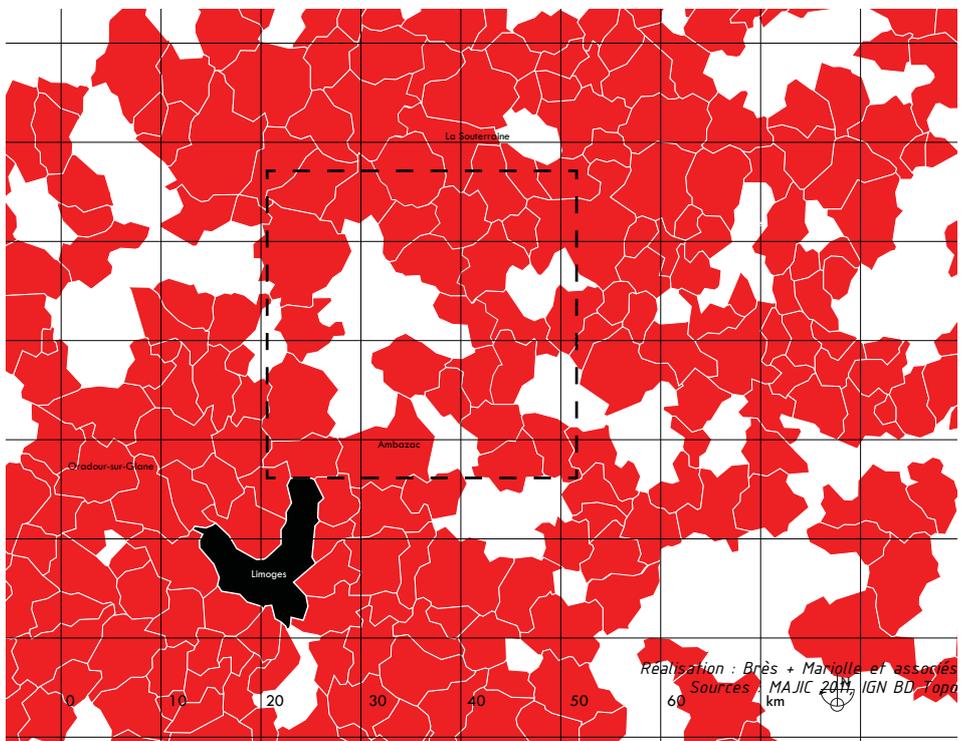
Découpage en aires urbaines (INSEE 2010)

- Grands pôles
- Communes multipolarisées des grands pôles
- Couronne des grands pôles
- (en blanc) Communes rurales



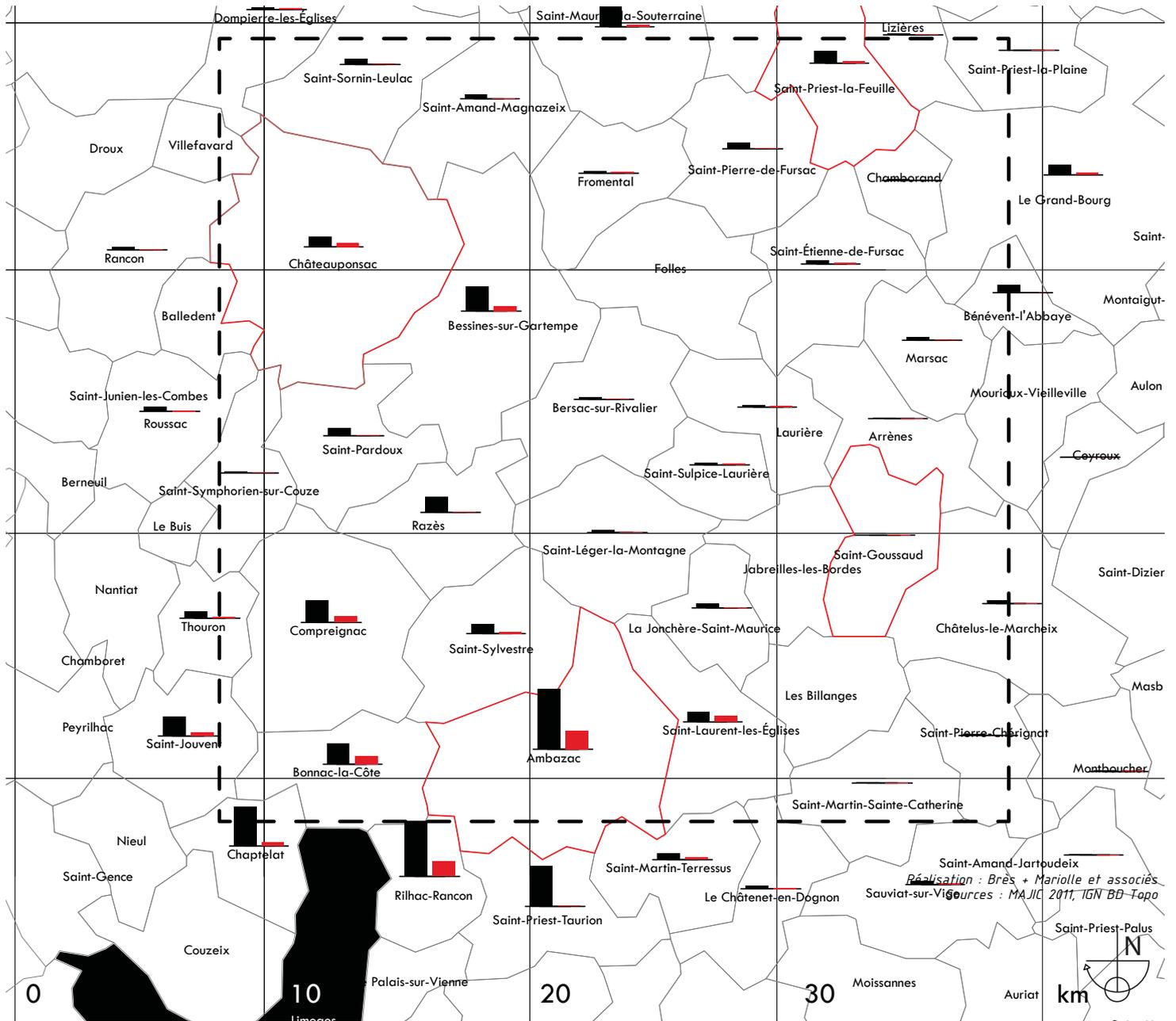
TAUX D'ACCROISSEMENT DE LA POPULATION ENTRE 1999 ET 2009 (INSEE RGP 2010)

■ Taux d'accroissement > 25%



PART DES PARCELLES ACCUEILLANT DES « MAISONS » AU SEIN DES ESPACES URBANISÉS (DGFIP-MAJIC 2011)

■ Surfaces pavillonnaires >75%



CONSTRUCTIONS ET DENSIFICATIONS EN DENSIFICATION DOUCE ENTRE 1999 ET 2011 (DGFI-MAJIC 2011)

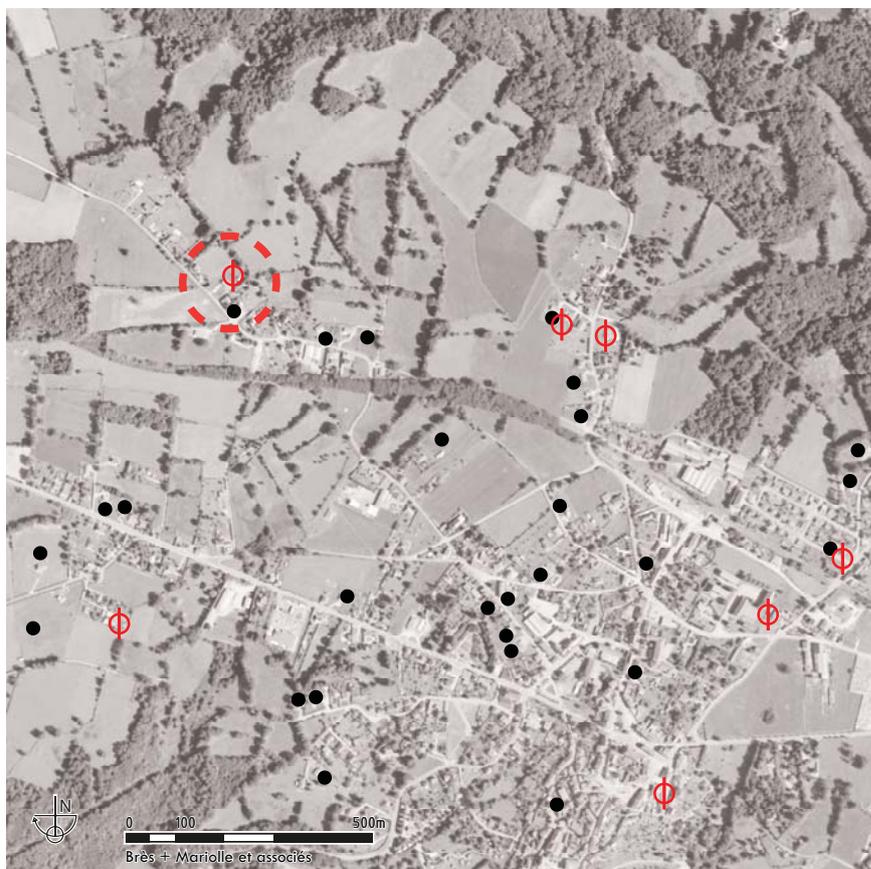


CHATEAUPONSAC

Situation selon l'INSEE : «*Couronne des grands pôles*»

Population : 2164 habitants

Croissance démographique 1999-2009 : -4%

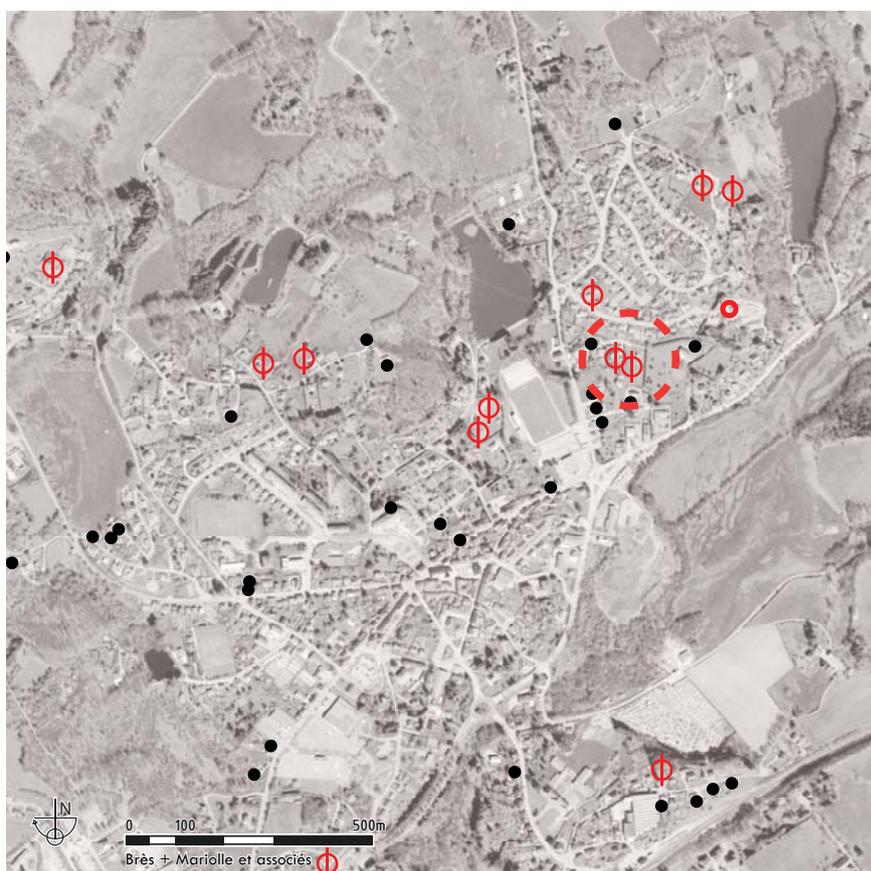
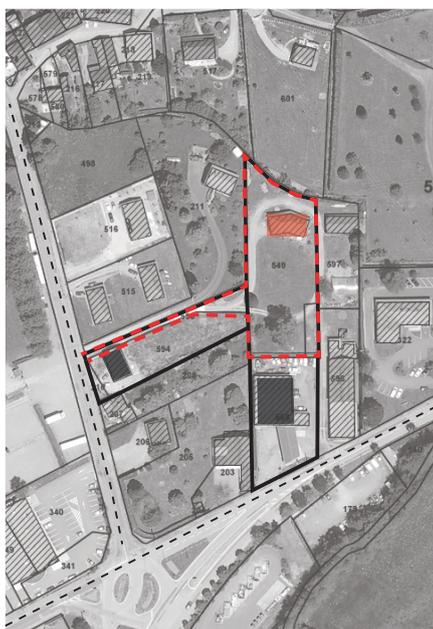


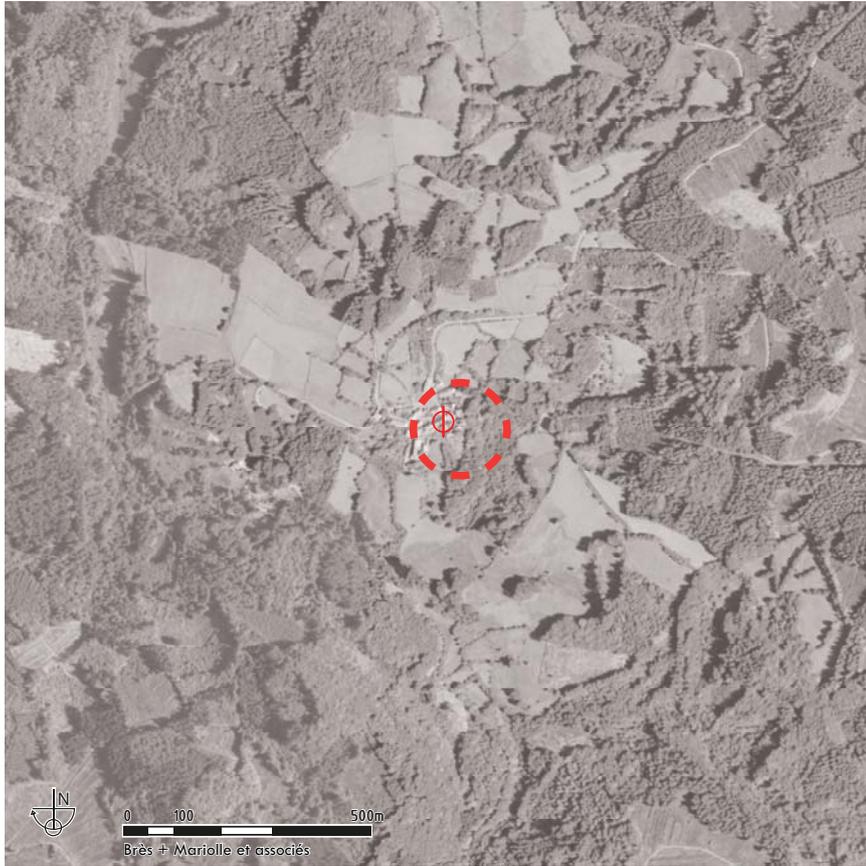
AMBAZAC

Situation selon l'INSEE : «*Commune isolée*»

Population : 5542 habitants

Croissance démographique 1999-2009 : +15%



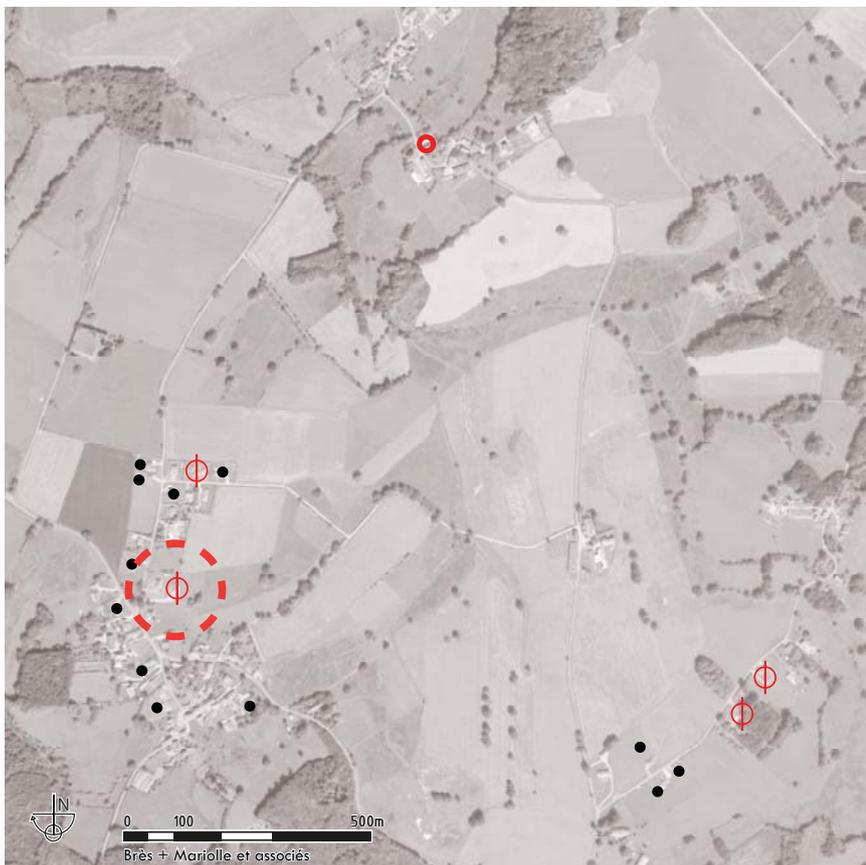


SAINT-GOUSSAUD

Situation selon l'INSEE : «Commune isolée»

Population : 194 habitants

Croissance démographique 1999-2009 : -9%



SAINT-PIRIEST-LA-FEUILLE

Situation selon l'INSEE : «Commune isolée»

Population : 788 habitants

Croissance démographique 1999-2009 : +28%



- Processus classique de construction
- ⊕ Construction par division parcellaire
- ⊙ Densification d'une parcelle
- + Division pavillonnaire

| | |
|--|-------------|
| Processus classique de construction de nouveaux logements entre 1999 et 2011 | 2374 |
| dont appartements | 130 |
| dont maisons | 2252 |
| Construction de nouveaux logements par densification douce entre 1999 et 2011 | 539 |
| dont division parcellaire | 477 |
| dont densification de la parcelle (estimation) | 48 |
| dont division pavillonnaire (estimation) | 14 |
| Total des constructions de logements entre 1999 et 2011 | 2913 |

DENSIFICATION DOUCE ENTRE 1999 ET 2011

(Brès + Mariolle, MAJIC 2011)

| % densif. douce pavillonnaire | Nombre de communes | Revenu médian minimal observé | Revenu médian maximal observé |
|-------------------------------|--------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| 0 - 10 % | 13 | 13831 | 20988 |
| 10 - 20 % | 13 | 13645 | 20387 |
| 20 - 30 % | 12 | 16114,5 | 21842 |
| 30 - 40 % | 8 | 13998 | 18291 |
| 40 - 50 % | 3 | 14426 | 15958 |
| + 50 % | 4 | 13870 | 16060 |

REVENU MÉDIAN MINIMAL ET MAXIMAL observé au sein d'un échantillon de communes, constitué en fonction de leur part de densification douce (Brès + Mariolle, MAJIC 2011, INSEE RGP 2013)

| % densif. douce pavillonnaire | Nombre de communes | Moyenne communale la plus faible | Moyenne communale la plus importante |
|-------------------------------|--------------------|----------------------------------|--------------------------------------|
| 0 - 10 % | 13 | 740 | 2873 |
| 10 - 20 % | 13 | 835 | 6173 |
| 20 - 30 % | 12 | 995 | 2298 |
| 30 - 40 % | 8 | 1000 | 6639 |
| 40 - 50 % | 3 | 874 | 1715 |
| + 50 % | 4 | 900 | 3412 |

TAILLE MOYENNE DES PARCELLES PAVILLONNAIRES observées au sein d'un échantillon de communes, constitué en fonction de leur part de densification douce (Brès + Mariolle, MAJIC 2011)

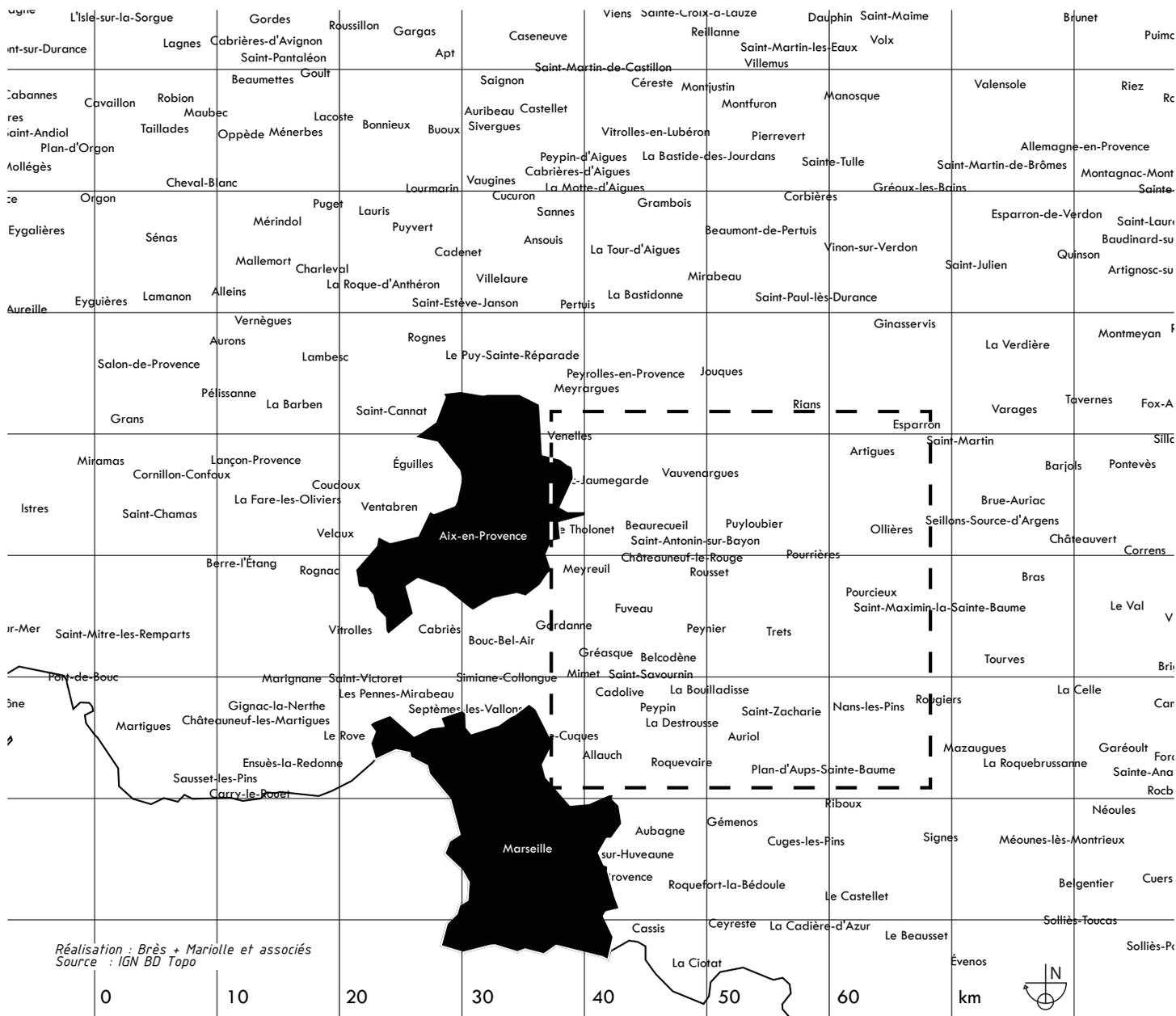
| % densif. douce pavillonnaire | Nombre de communes | RNU | CC | POS | PLU |
|-------------------------------|--------------------|-----|----|-----|-----|
| 0 - 10 % | 13 | 5 | 1 | 3 | 5 |
| 10 - 20 % | 13 | 3 | 7 | 0 | 3 |
| 20 - 30 % | 12 | 0 | 3 | 5 | 4 |
| 30 - 40 % | 8 | 4 | 2 | 2 | 0 |
| 40 - 50 % | 3 | 2 | 1 | 0 | 0 |
| + 50 % | 4 | 4 | 0 | 0 | 0 |

DOCUMENTS D'URBANISME arrêtés au sein d'un échantillon de communes, constitué en fonction de leur part de densification douce (Brès + Mariolle, MAJIC 2011, DATAR 2013)

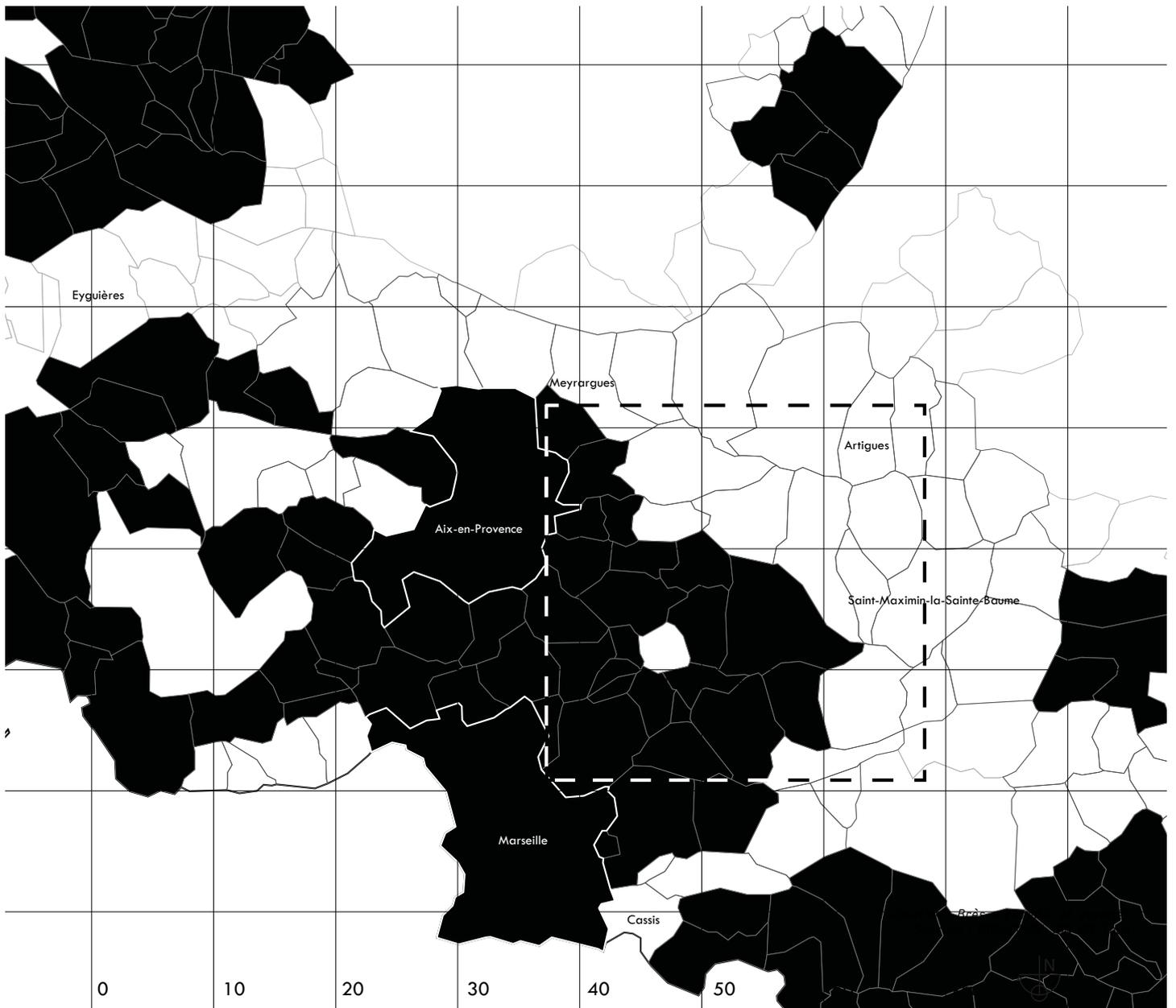
BILAN LIMOGES

CONSTRUCTION PAR DENSIFICATION DOUCE

- Sur les 2 913 logements construits entre 1999 et 2011, 77% des maisons le sont en extension d'urbanisation et 18% en densification douce. Par ailleurs, 17% du pavillonnaire est réalisé en densification douce. Dans ces communes dans lesquelles l'accroissement démographique est très faible, la part d'extension reste importante, mais la densification douce n'est pas négligeable.
- Les communes dans lesquelles se développent plus de 40% de densification douce sont les communes aux revenus minimal et maximal. Cependant la différence n'est pas réellement déterminante.
- La taille des parcelles est particulièrement grande quelque soit le processus d'urbanisation.
- La présence de documents d'urbanisme ne s'avère par déterminante au regard du développement de la densification douce, un pourcentage relativement important néanmoins de communes RNU.

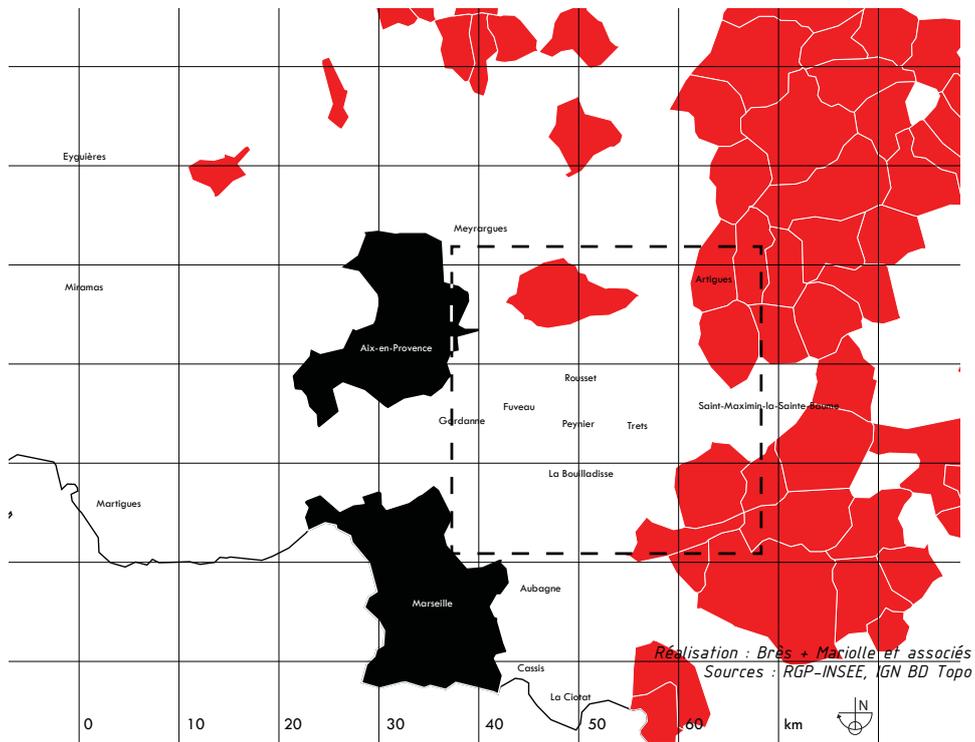


LOCALISATION DU SECTEUR D'ÉTUDE



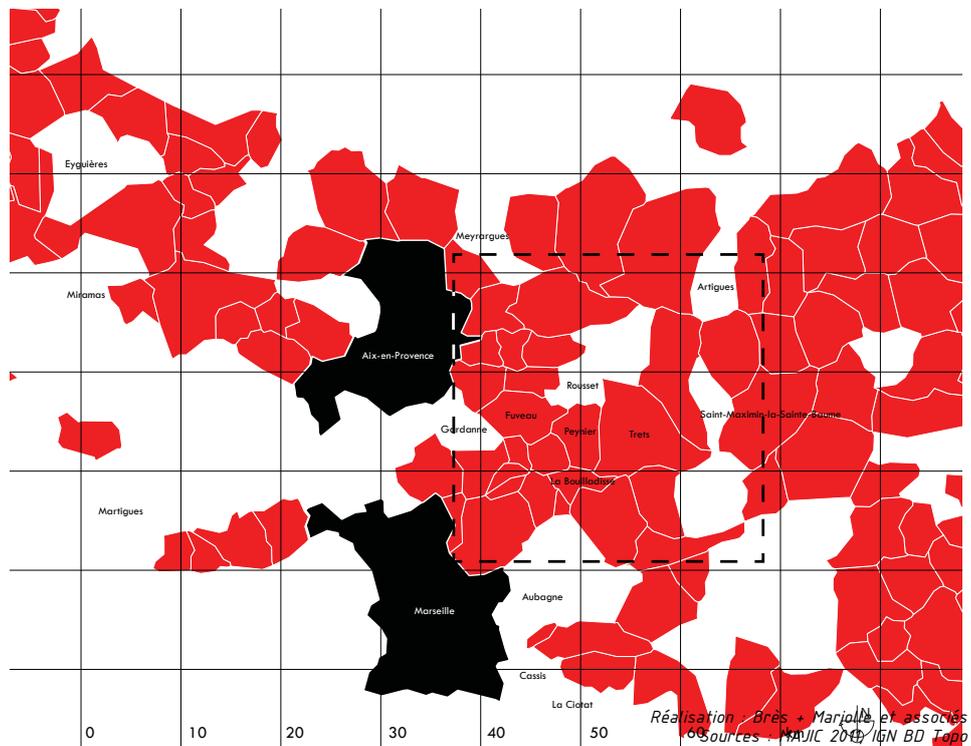
DÉCOUPAGE EN AIRES URBAINES (INSEE 2010)

- Grands pôles
- Communes multipolarisées des grands pôles
- Couronne des grands pôles
- (en blanc) Communes rurales



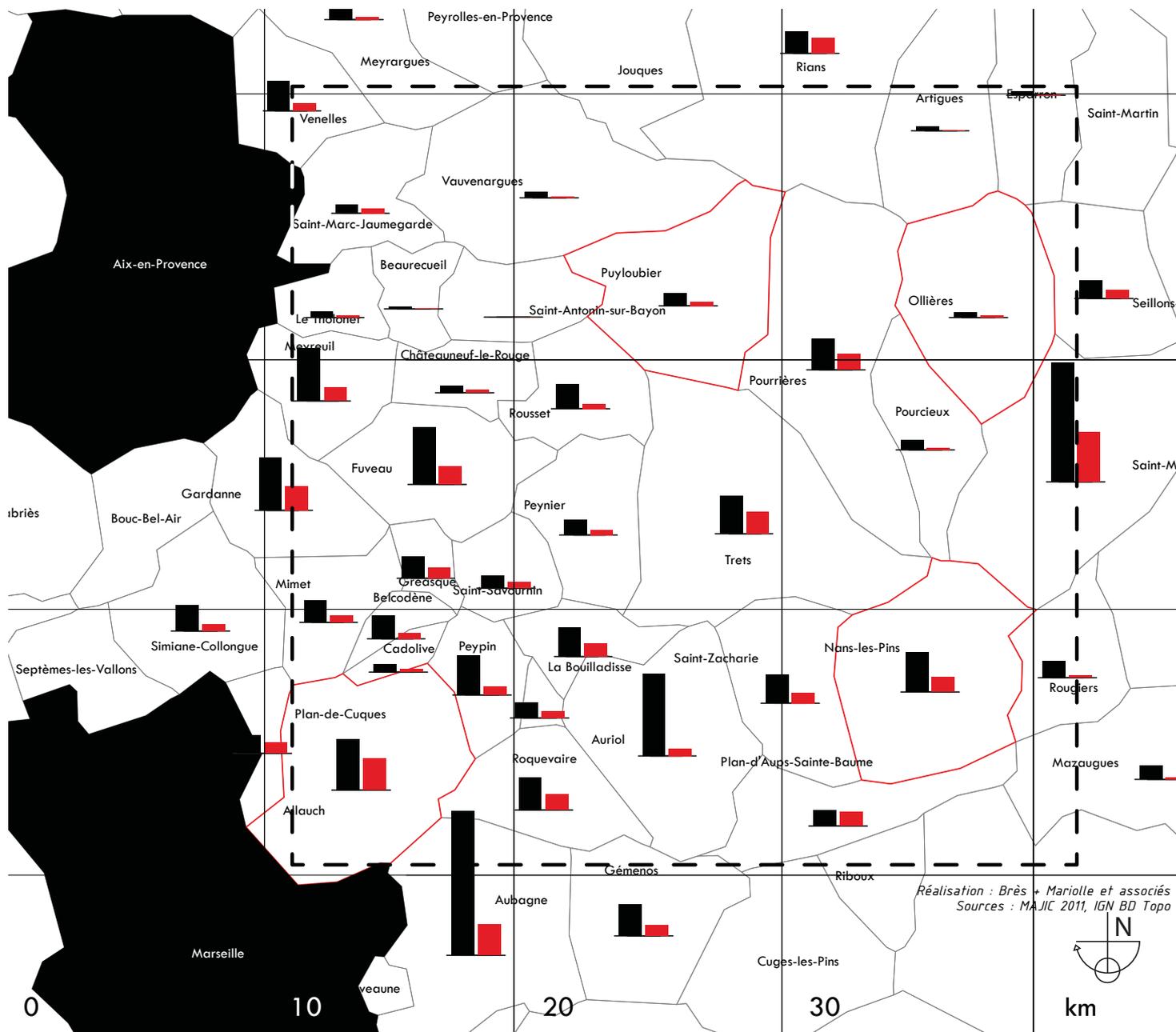
**TAUX D'ACCROISSEMENT DE LA POPULATION
ENTRE 1999 ET 2009 (INSEE RGP 2010)**

■ Taux d'accroissement > 25%



**OCCUPATION PAVILLONNAIRE AU SEIN DES ESPACES URBANISÉS
(DGFI-MAJIC 2011)**

■ Surfaces pavillonnaires >75%



CONSTRUCTIONS ET CONSTRUCTIONS EN DENSIFICATION DOUCE ENTRE 1999 ET 2011 (DGFI-MAJIC 2011)

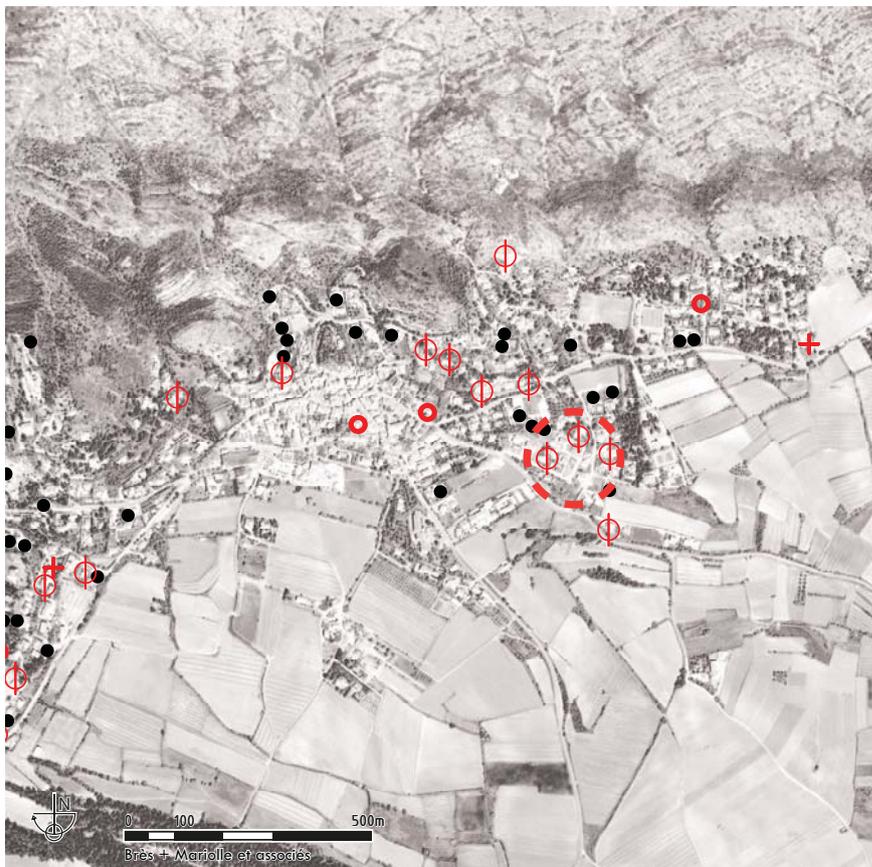


PUYLOUBIER

Situation selon l'INSEE : «*Couronne des grands pôles*»

Population : 1 671 habitants

Croissance démographique 1999-2009 : +13%

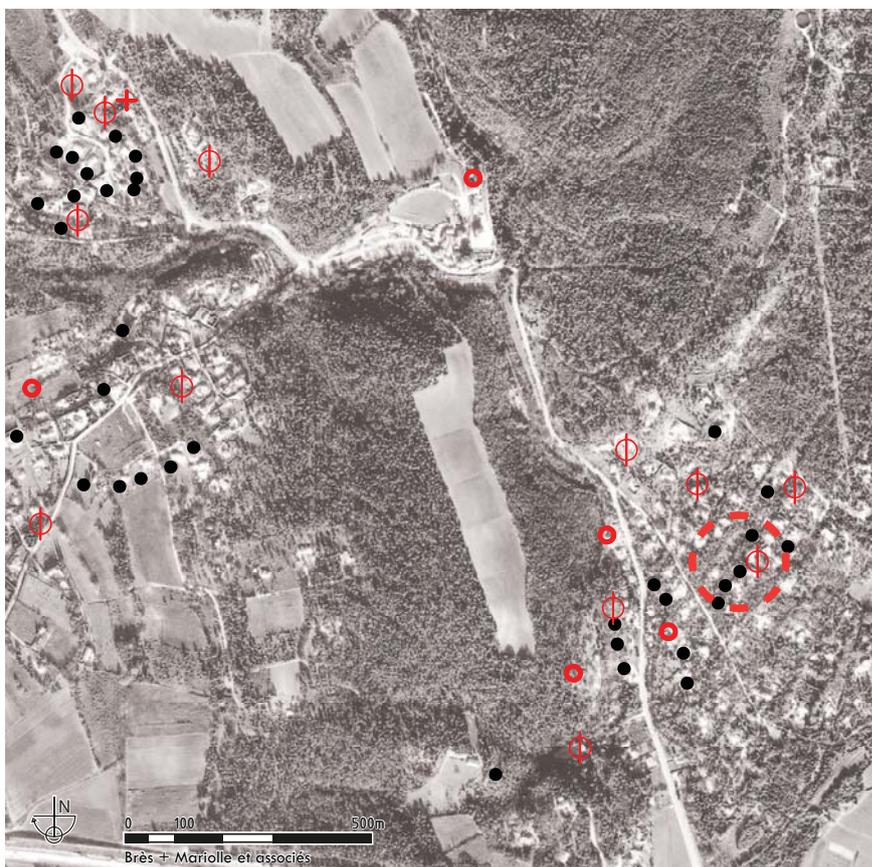


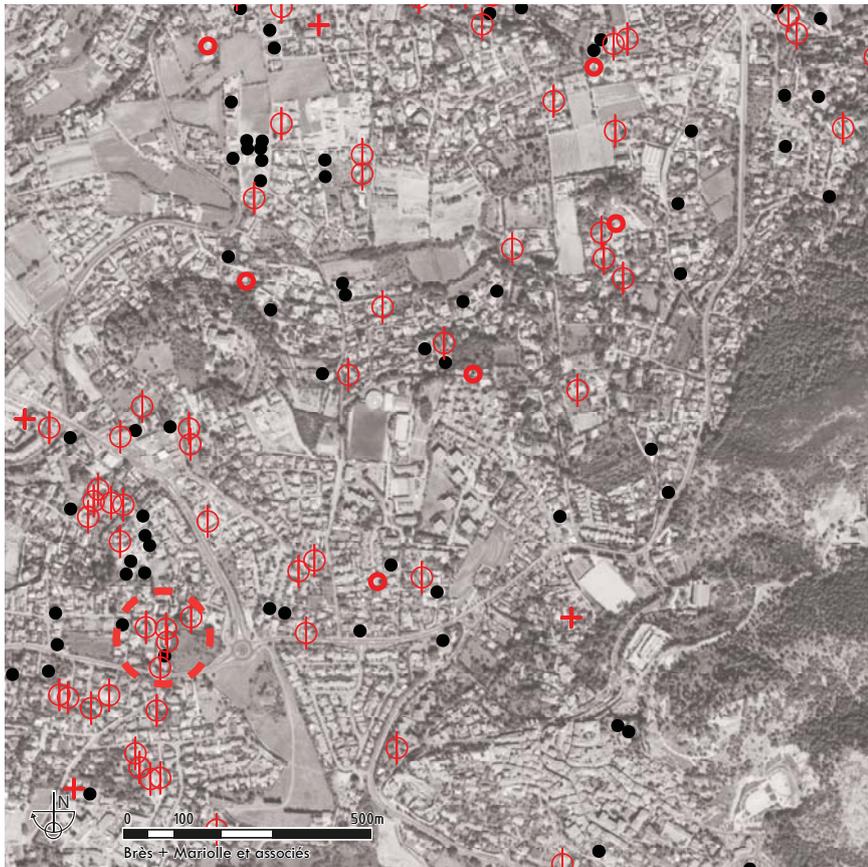
OLLIÈRES

Situation selon l'INSEE : «*Couronne des grands pôles*»

Population : 624 habitants

Croissance démographique 1999-2009 : +40%



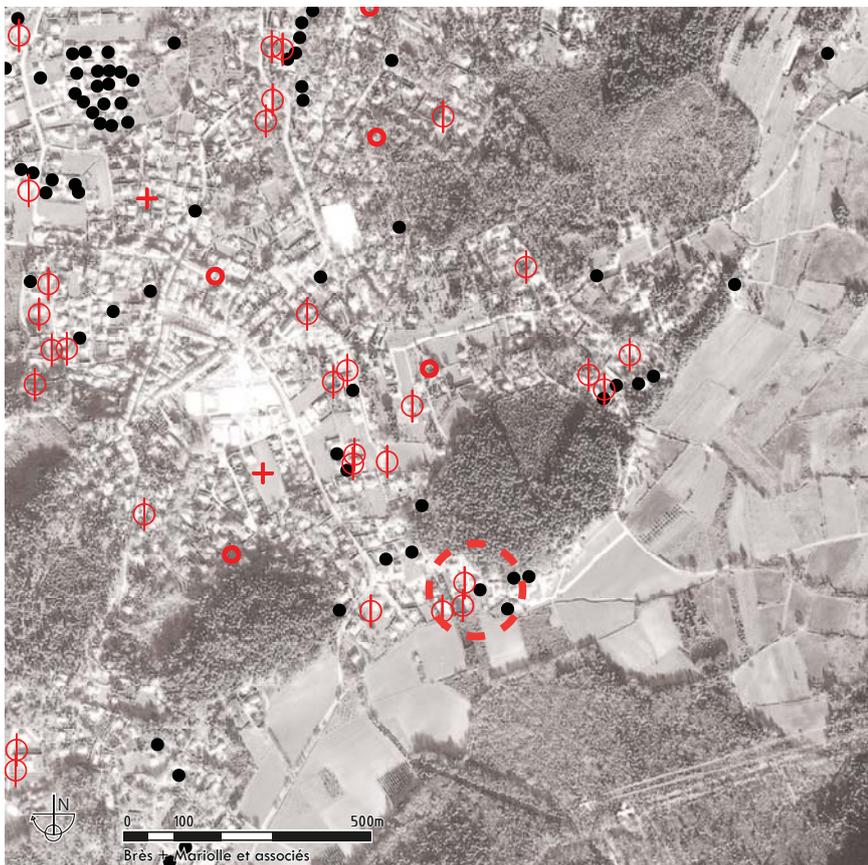


ALLAUCH

Situation selon l'INSEE : «Grand pôle»

Population : 19 057 habitants

Croissance démographique 1999-2009 : +1%



NANS-LES-PINS

Situation selon l'INSEE : «Couronne des grands pôles»

Population : 4 099 habitants

Croissance démographique 1999-2009 : +30%



- Processus classique de construction
- ⊕ Construction par division parcellaire
- ⊙ Densification d'une parcelle
- + Division pavillonnaire

| | |
|--|--------------|
| Processus classique de construction de nouveaux logements entre 1999 et 2011 | 15455 |
| <i>dont appartements</i> | 8188 |
| <i>dont maisons</i> | 7267 |
| Construction de nouveaux logements par densification douce entre 1999 et 2011 | 3363 |
| <i>dont division parcellaire</i> | 2437 |
| <i>dont densification de la parcelle (estimation)</i> | 546 |
| <i>dont division pavillonnaire (estimation)</i> | 380 |
| Total des constructions de logements entre 1999 et 2011 | 18818 |

DENSIFICATION DOUCE ENTRE 1999 ET 2011

(Brès + Mariolle, MAJIC 2011)

| % densif. douce pavillonnaire | Nombre de communes | Revenu médian minimal observé | Revenu médian maximal observé |
|-------------------------------|--------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| 0 - 20 % | 9 | 16910 | 24764 |
| 20 - 30 % | 9 | 18362 | 25957 |
| 30 - 40 % | 17 | 19680 | 28015 |
| + 40 % | 7 | 18053 | 30031 |

REVENU MÉDIAN MINIMAL ET MAXIMAL observé au sein d'un échantillon de communes, constitué en fonction de leur part de densification douce (Brès + Mariolle, MAJIC 2011, INSEE RGP 2013)

| % densif. douce pavillonnaire | Nombre de communes | Moyenne communale la plus faible | Moyenne communale la plus importante |
|-------------------------------|--------------------|----------------------------------|--------------------------------------|
| 0 - 20 % | 9 | 1105 | 5386 |
| 20 - 30 % | 9 | 1208 | 3187 |
| 30 - 40 % | 17 | 1117 | 33911 |
| + 40 % | 7 | 625 | 10191 |

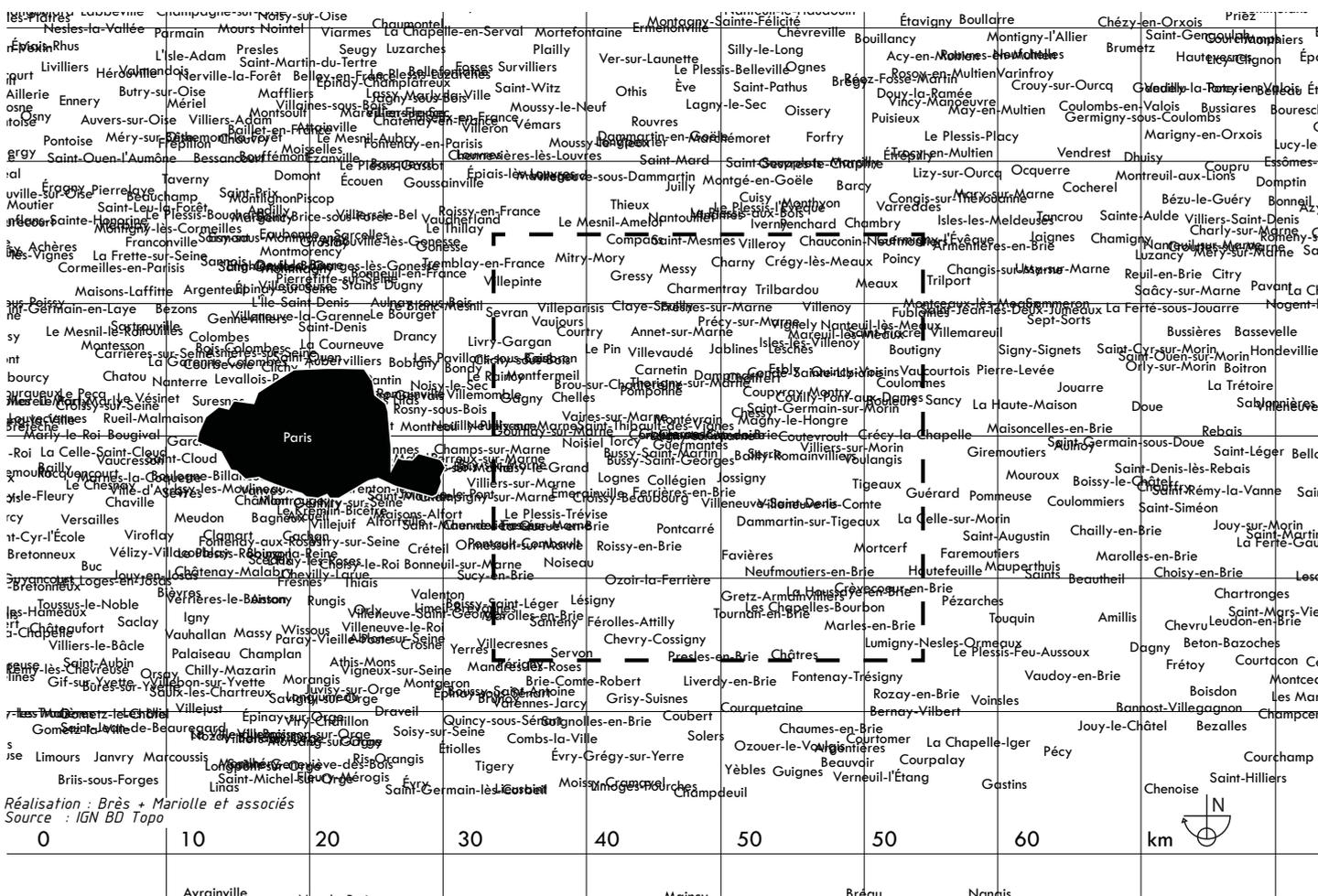
TAILLE MOYENNE DES PARCELLES PAVILLONNAIRES observées au sein d'un échantillon de communes, constitué en fonction de leur part de densification douce (Brès + Mariolle, MAJIC 2011)

| % densif. douce pavillonnaire | Nombre de communes | RNU | CC | POS | PLU |
|-------------------------------|--------------------|-----|----|-----|-----|
| 0 - 20 % | 9 | 0 | 0 | 5 | 4 |
| 20 - 30 % | 9 | 0 | 0 | 8 | 1 |
| 30 - 40 % | 17 | 1 | 0 | 10 | 6 |
| + 40 % | 7 | 0 | 0 | 5 | 2 |

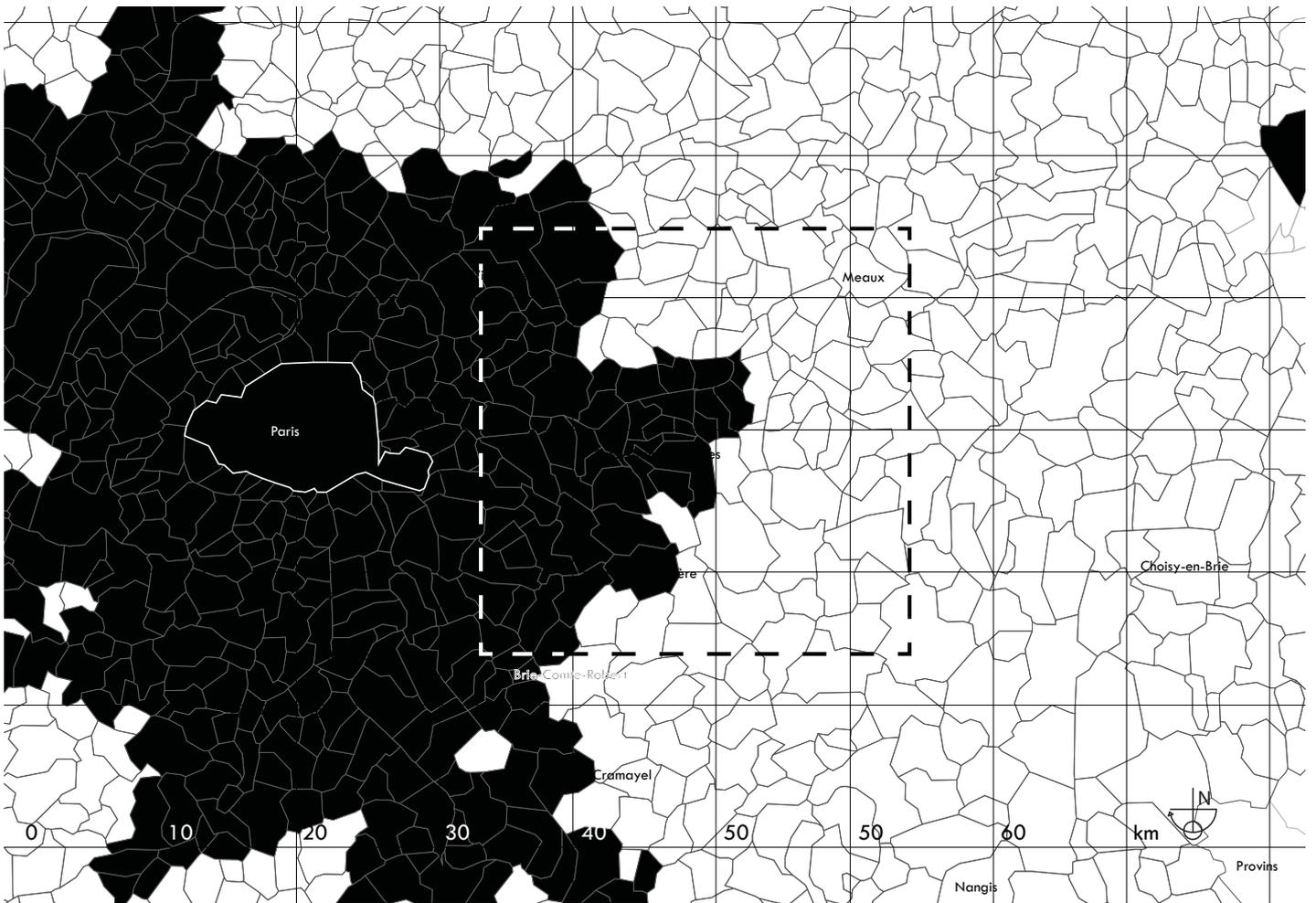
DOCUMENTS D'URBANISME arrêtés au sein d'un échantillon de communes, constitué en fonction de leur part de densification douce (Brès + Mariolle, MAJIC 2011, DATAR 2013)

CONSTRUCTION PAR DENSIFICATION DOUCE

- Sur les 18 818 logements construits entre 1999 et 2011, on trouve 38% de maisons en extension d'urbanisation et 17% en densification douce. Par ailleurs, 25% du pavillonnaire est réalisé en densification douce. Dans ces communes dans lesquelles l'accroissement démographique est important, la part d'extension reste importante..
- Les communes dans lesquelles se développent plus de 40% de densification douce sont les communes au plus fort revenu maximal. Cependant la différence n'est pas réellement déterminante.
- Les communes dans lesquelles se développent plus de 40% de densification douce ne présentent pas de différence significative en termes de taille des parcelles.
- La présence de documents d'urbanisme ne s'avère par déterminante au regard du développement de la densification douce.

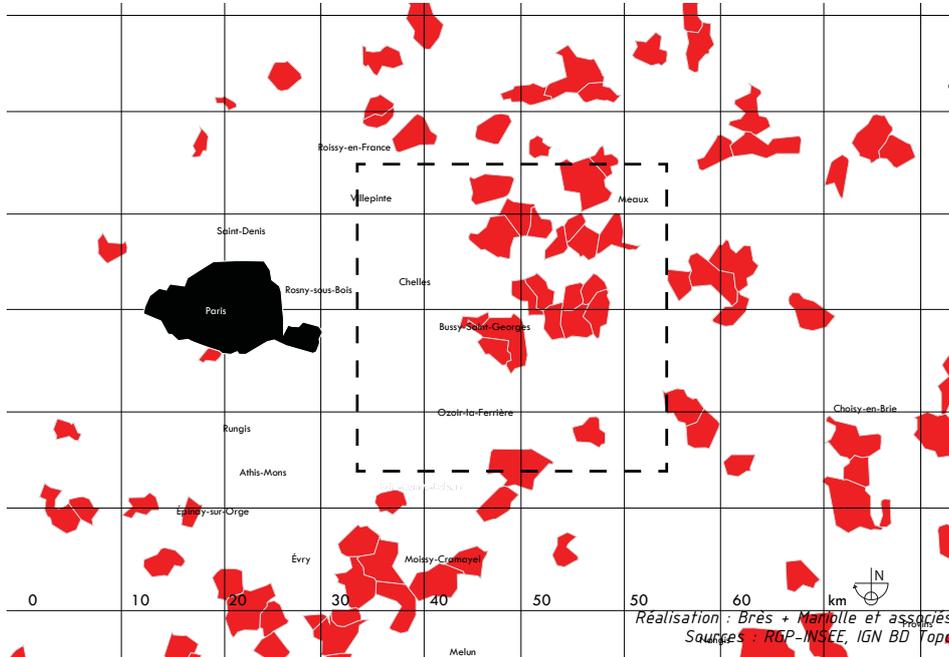


Localisation du secteur d'étude



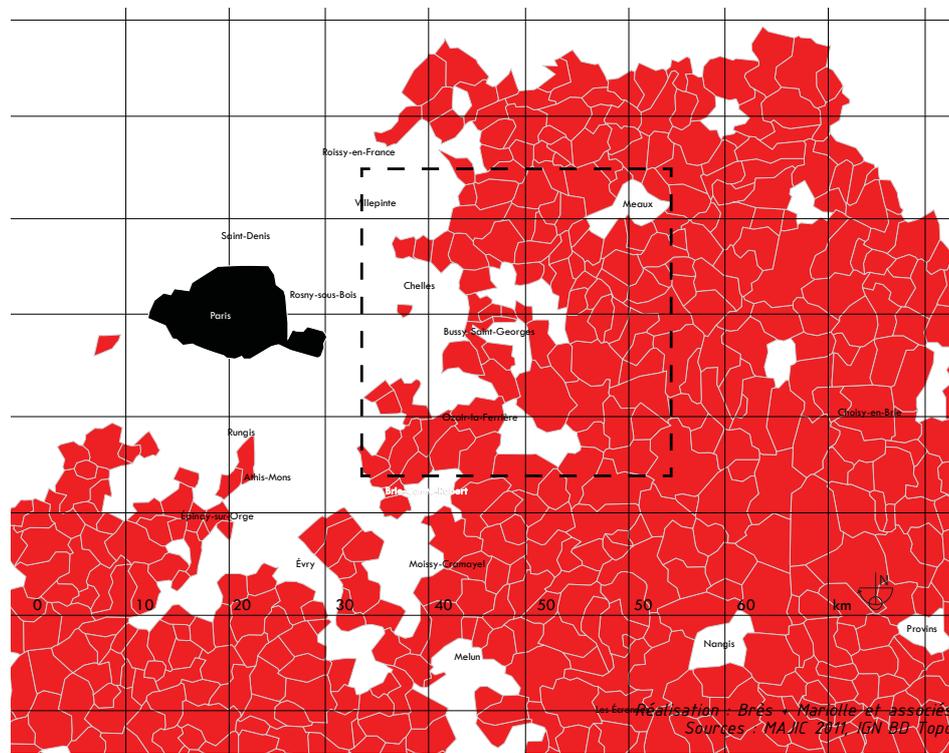
Découpage en aires urbaines (INSEE 2010)

-  Grands pôles
-  Communes multipolarisées des grands pôles
-  Couronne des grands pôles



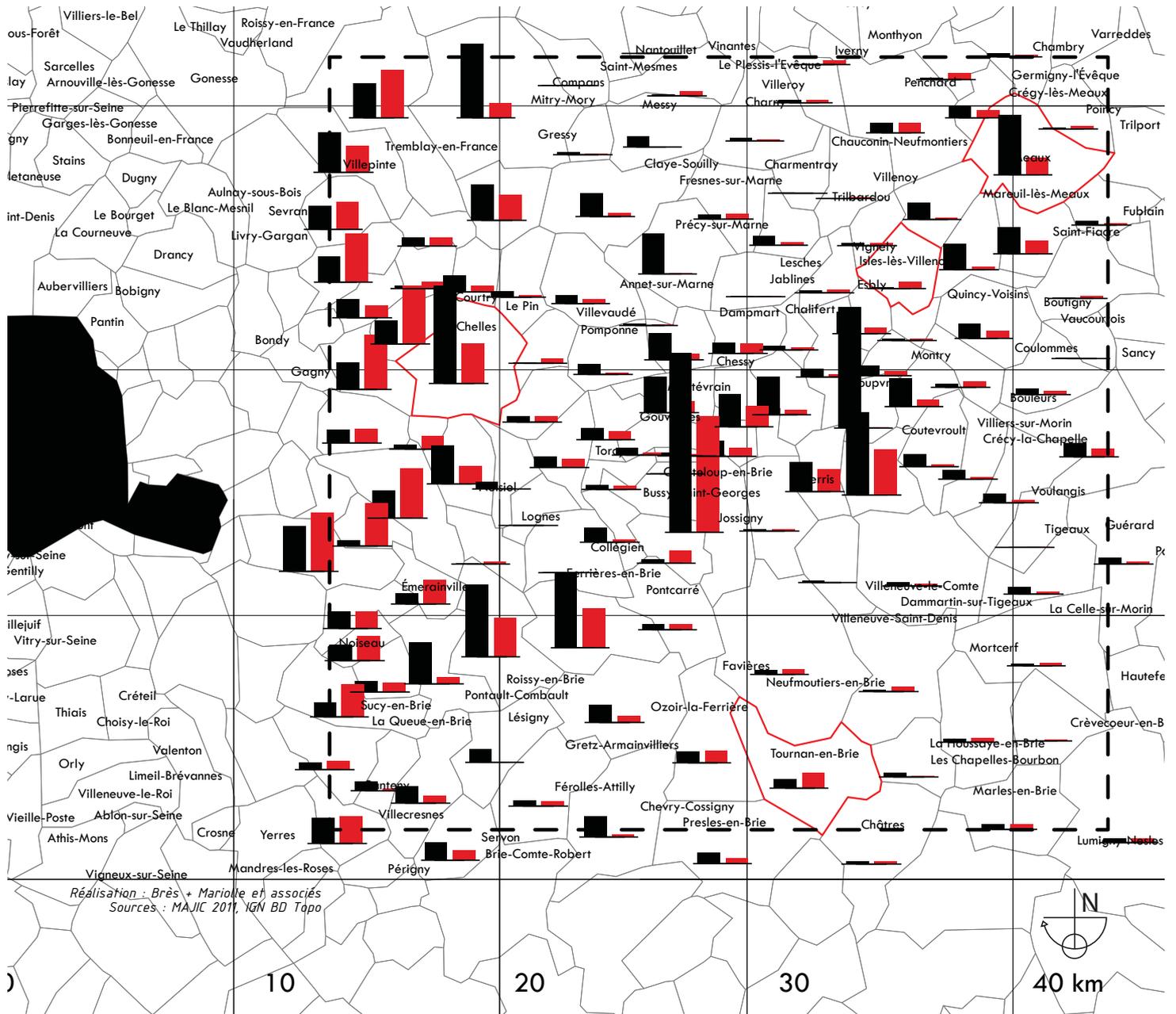
**TAUX D'ACCROISSEMENT DE LA POPULATION
ENTRE 1999 ET 2009 (INSEE RGP 2010)**

■ Taux d'accroissement > 25%



**OCCUPATION PAVILLONNAIRE AU SEIN DES ESPACES URBANISÉS
(DGFI-MAJIC 2011)**

■ Surfaces pavillonnaires > 75%



CONSTRUCTIONS EN DENSIFICATION DOUCE ENTRE 1999 ET 2011 (DGFI-MAJIC 2011)

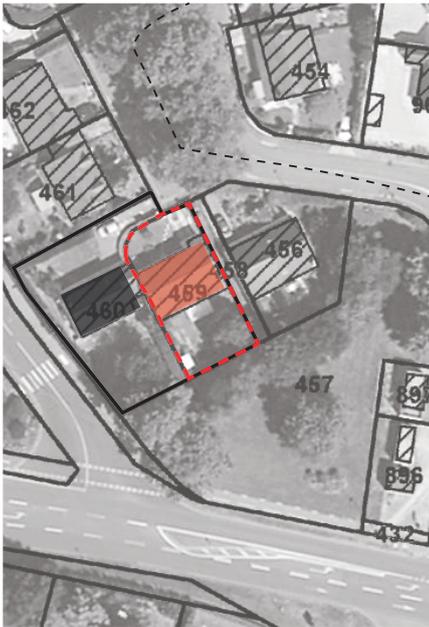


CHELLES

Situation selon l'INSEE : «Grand Pôle»

Population : 52 817 habitants

Croissance démographique 1999-2009 : +16%

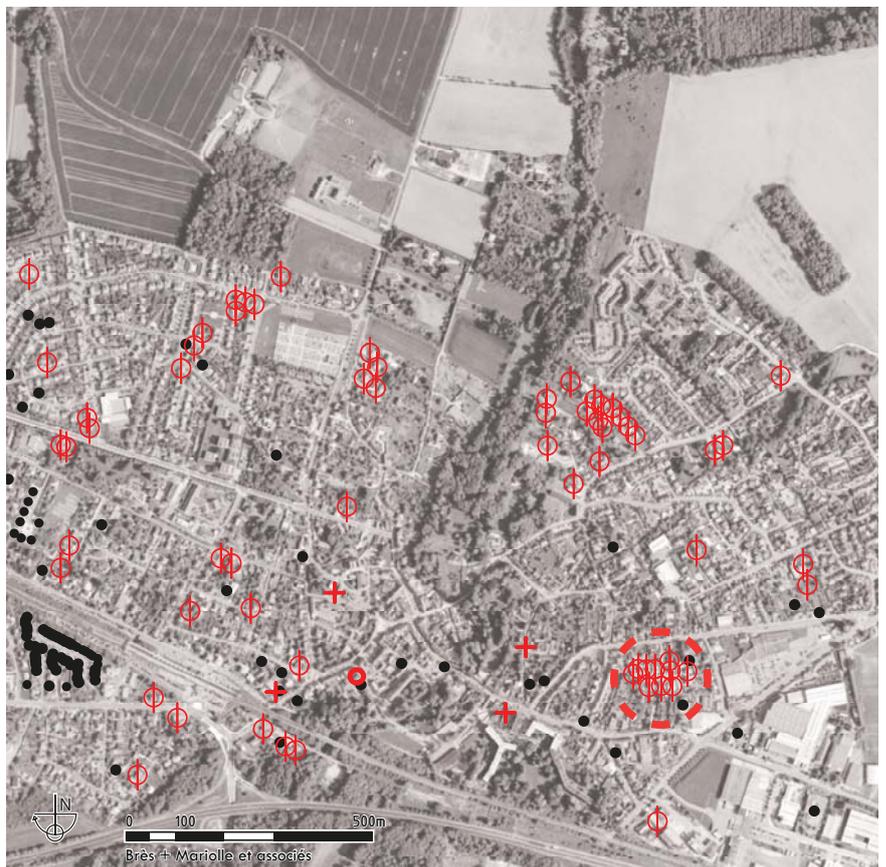
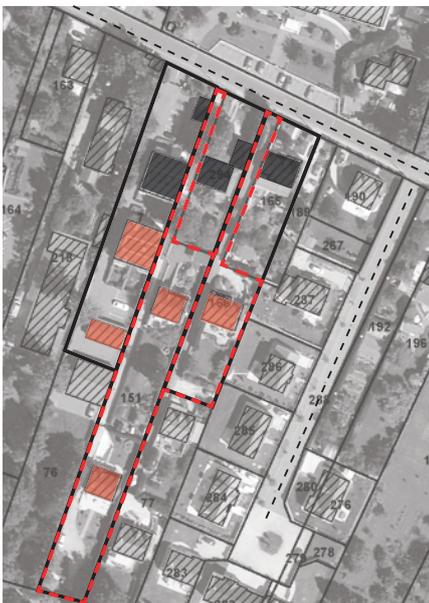


TOURNAN-EN-BRIE

Situation selon l'INSEE : «Couronne des grands pôles»

Population : 8 174 habitants

Croissance démographique 1999-2009 : +7%





MEAUX

Situation selon l'INSEE : «Couronne des grands pôles»

Population : 52 225 habitants

Croissance démographique 1999-2009 : +1%



ISLES-LÈS-VILLENROY

Situation selon l'INSEE : «Couronne des grands pôles»

Population : 911 habitants

Croissance démographique 1999-2009 : +31%



- Processus classique de construction
- ⊕ Construction par division parcellaire
- ⊙ Densification d'une parcelle
- + Division pavillonnaire

| | |
|--|--------------|
| Processus classique de construction de nouveaux logements entre 1999 et 2011 | 52905 |
| dont appartements | 40565 |
| dont maisons | 12340 |
| Construction de nouveaux logements par densification douce entre 1999 et 2011 | 8106 |
| dont division parcellaire | 7282 |
| dont densification de la parcelle (estimation) | 389 |
| dont division pavillonnaire (estimation) | 435 |
| Total des constructions de logements entre 1999 et 2011 | 61011 |

DENSIFICATION DOUCE ENTRE 1999 ET 2011

(Brès + Mariolle, MAJIC 2011)

| % densif. douce pavillonnaire | Nombre de communes | Revenu médian minimal observé | Revenu médian maximal observé |
|-------------------------------|--------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| 0 - 10 % | 7 | 16897 | 29484 |
| 10 - 20 % | 13 | 20179 | 31385 |
| 20 - 30 % | 21 | 15518 | 32893 |
| 30 - 40 % | 26 | 9538 | 30115 |
| 40 - 50 % | 18 | 16312 | 31798 |
| 50 - 60 % | 21 | 13653 | 27317 |
| +60% | 30 | 17160 | 28857 |

REVENU MÉDIAN MINIMAL ET MAXIMAL observé au sein d'un échantillon de communes, constitué en fonction de leur part de densification douce (Brès + Mariolle, MAJIC 2011, INSEE RGP 2013)

| % densif. douce pavillonnaire | Nombre de communes | Moyenne communale la plus faible | Moyenne communale la plus importante |
|-------------------------------|--------------------|----------------------------------|--------------------------------------|
| 0 - 10 % | 7 | 500 | 2568 |
| 10 - 20 % | 13 | 547 | 1798 |
| 20 - 30 % | 21 | 549 | 9902 |
| 30 - 40 % | 26 | 477 | 9515 |
| 40 - 50 % | 18 | 456 | 6255 |
| 50 - 60 % | 21 | 388 | 5163 |
| +60% | 30 | 406 | 4466 |

TAILLE MOYENNE DES PARCELLES PAVILLONNAIRES observées au sein d'un échantillon de communes, constitué en fonction de leur part de densification douce (Brès + Mariolle, MAJIC 2011)

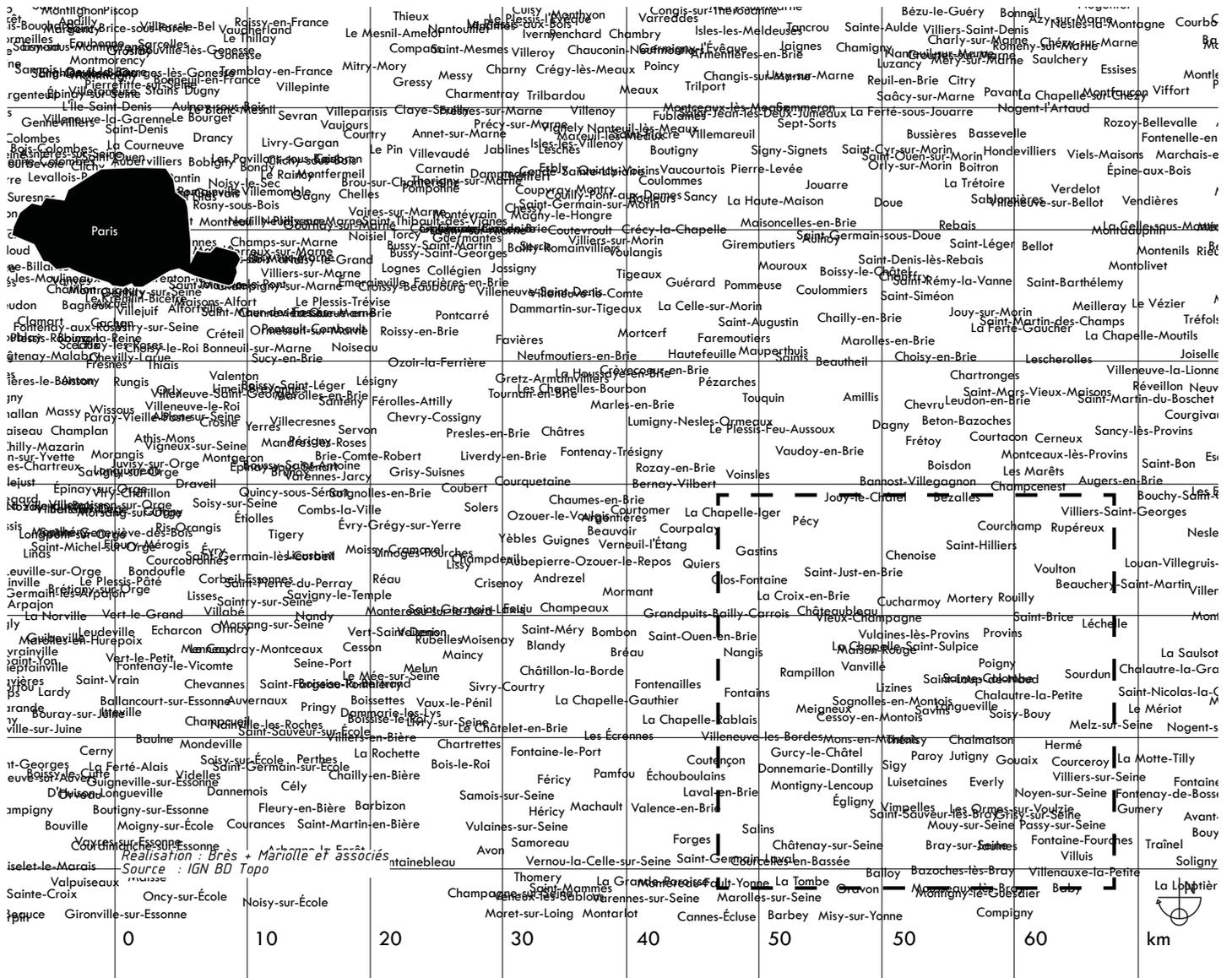
| % densif. douce pavillonnaire | Nombre de communes | RNU | CC | POS | PLU |
|-------------------------------|--------------------|-----|----|-----|-----|
| 0 - 10 % | 7 | 0 | 0 | 3 | 4 |
| 10 - 20 % | 13 | 0 | 0 | 2 | 11 |
| 20 - 30 % | 21 | 0 | 0 | 6 | 15 |
| 30 - 40 % | 26 | 0 | 0 | 13 | 13 |
| 40 - 50 % | 18 | 0 | 0 | 6 | 12 |
| 50 - 60 % | 21 | 0 | 0 | 9 | 12 |
| +60% | 30 | 0 | 0 | 15 | 15 |

DOCUMENTS D'URBANISME arrêtés au sein d'un échantillon de communes, constitué en fonction de leur part de densification douce (Brès + Mariolle, MAJIC 2011, DATAR 2013)

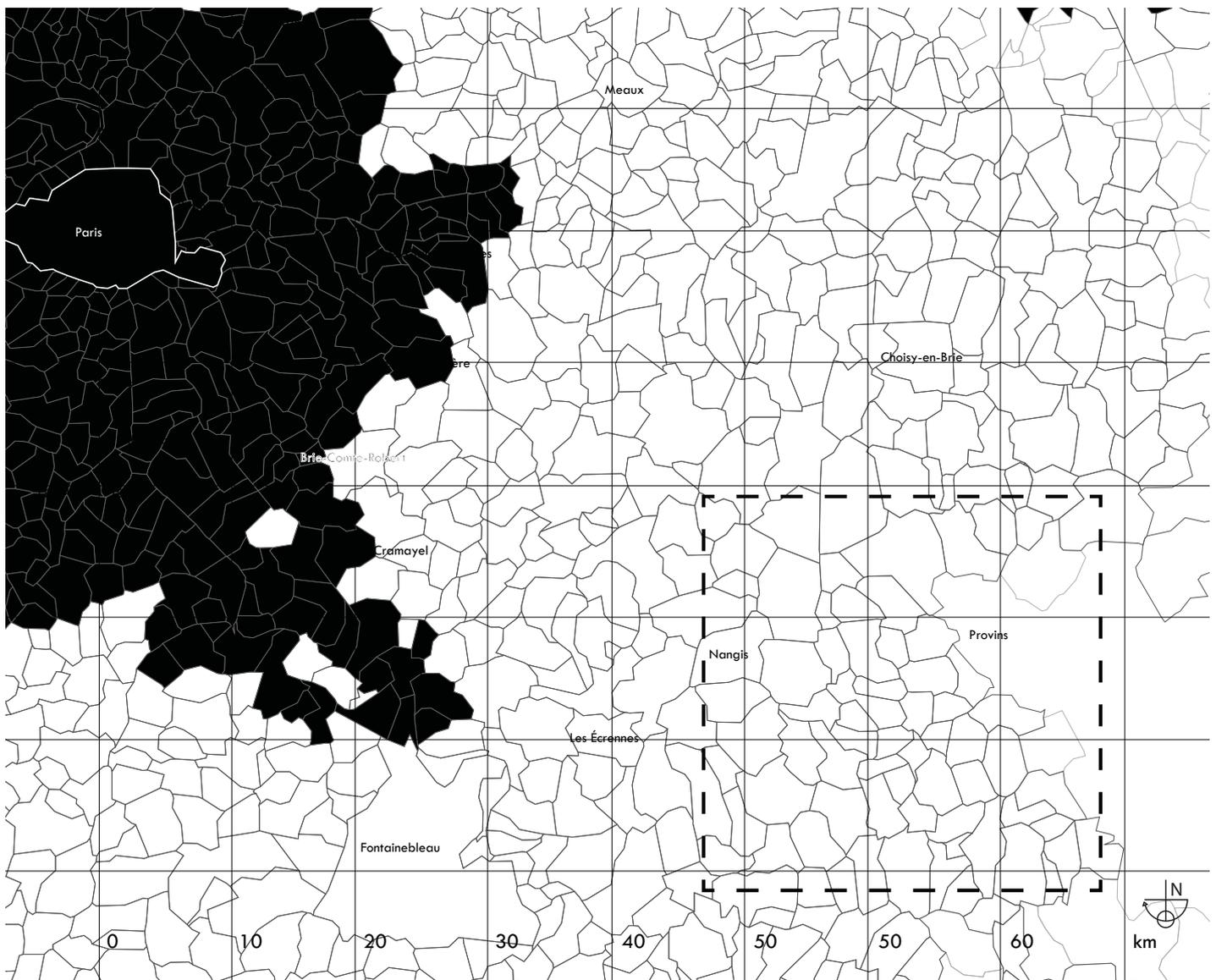
BILAN MEAUX

CONSTRUCTION PAR DENSIFICATION DOUCE

- Sur les 61 011 logements construits entre 1999 et 2011, on trouve 20% de maisons en extension d'urbanisation et 13% en densification douce. Par ailleurs 37% des pavillons sont réalisés en densification douce ce qui représente un taux important.
- Les revenus des habitants n'ont aucune corrélation apparente avec les processus de densification douce.
- Les parcelles concernées par une forte division foncière sont plus petites que les autres. Elles restent néanmoins de grande taille.
- La présence de documents d'urbanisme POS et PLU est généralisée sur l'ensemble des communes observées.

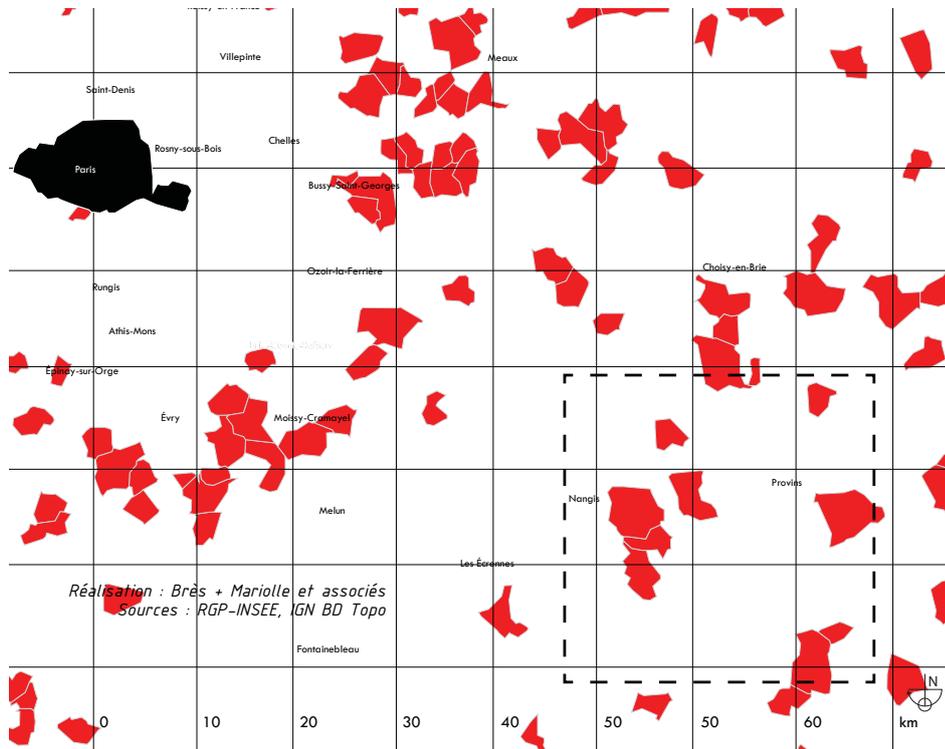


Localisation du secteur d'étude



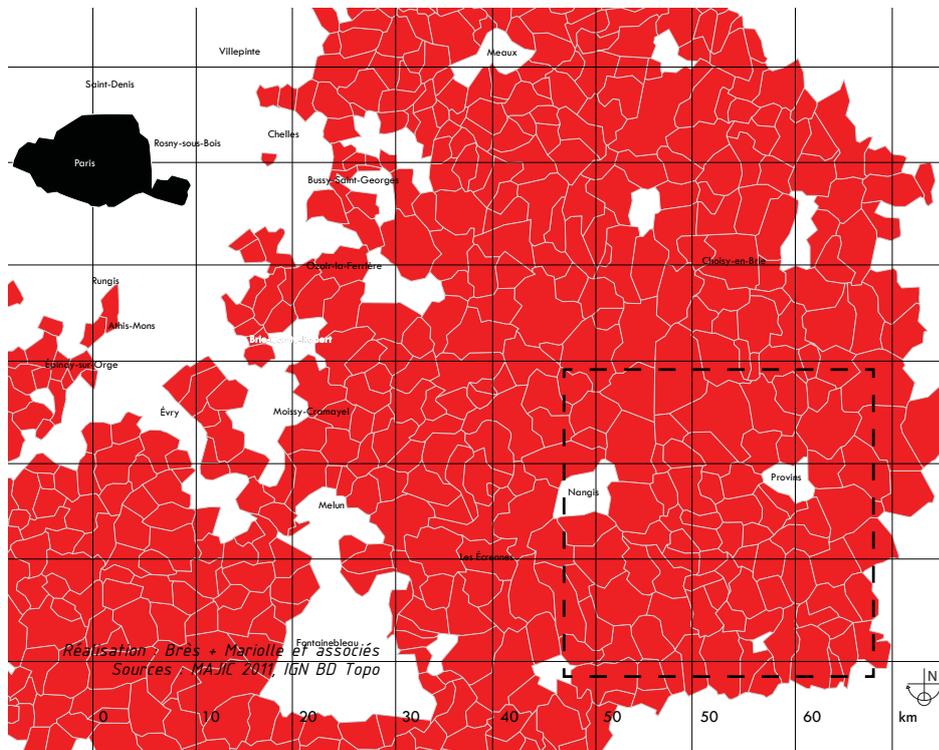
Découpage en aires urbaines (INSEE 2010)

- Grands pôles
- Communes multipolarisées des grands pôles
- Couronne des grands pôles
- (en blanc) Communes rurales



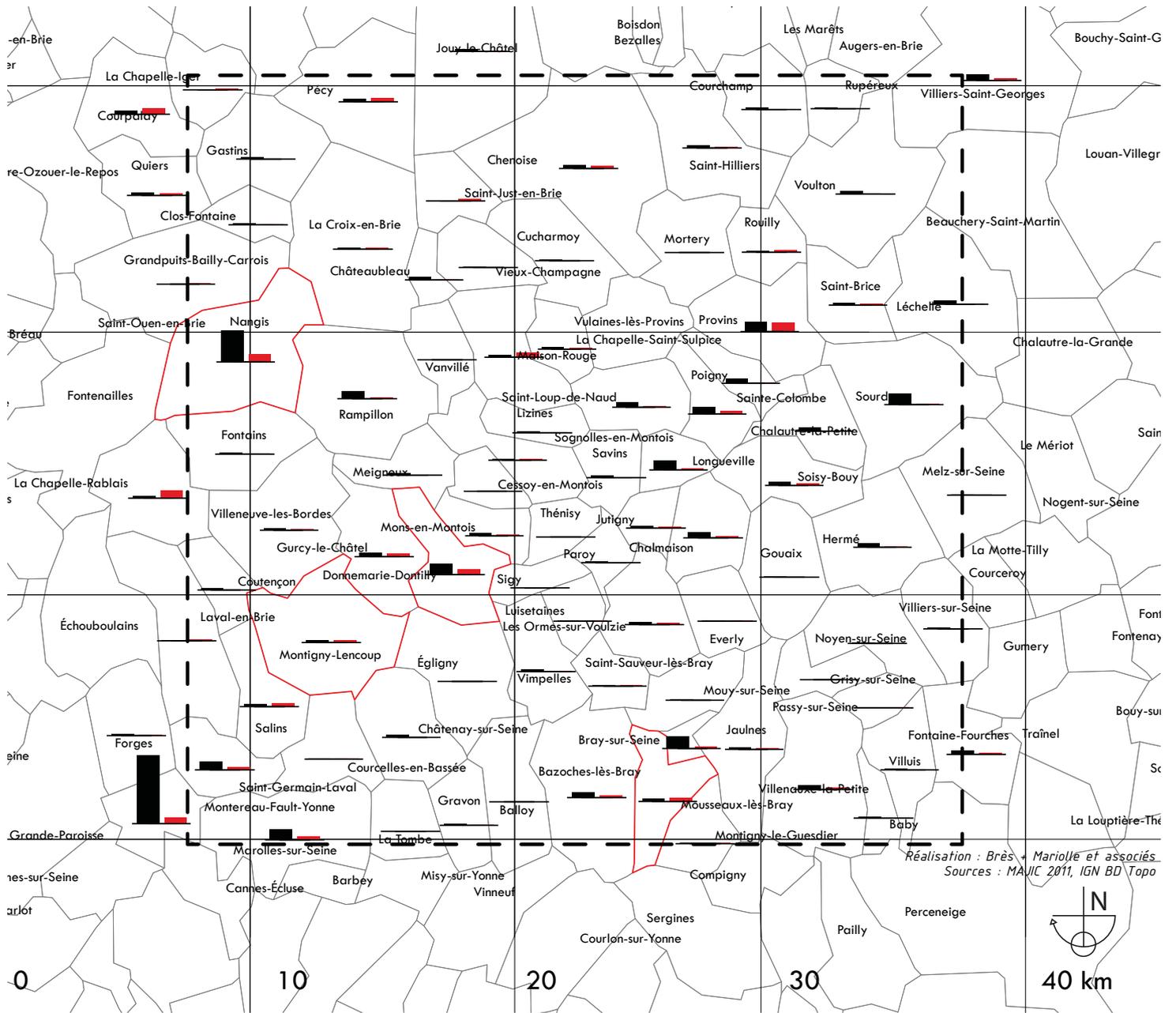
TAUX D'ACCROISSEMENT DE LA POPULATION ENTRE 1999 ET 2009 (INSEE RGP 2010)

■ Taux d'accroissement > 25%



OCCUPATION PAVILLONNAIRE AU SEIN DES ESPACES URBANISÉS (DGFI-MAJIC 2011)

■ Surfaces pavillonnaires > 75%



Constructions et constructions en densification douce entre 1999 et 2011 (DGFIP-MAJIC 2011)



MONS-EN-MONTOIS

Situation selon l'INSEE : «Couronne des grands pôles»

Population : 482 habitants

Croissance démographique 1999-2009 : +21%

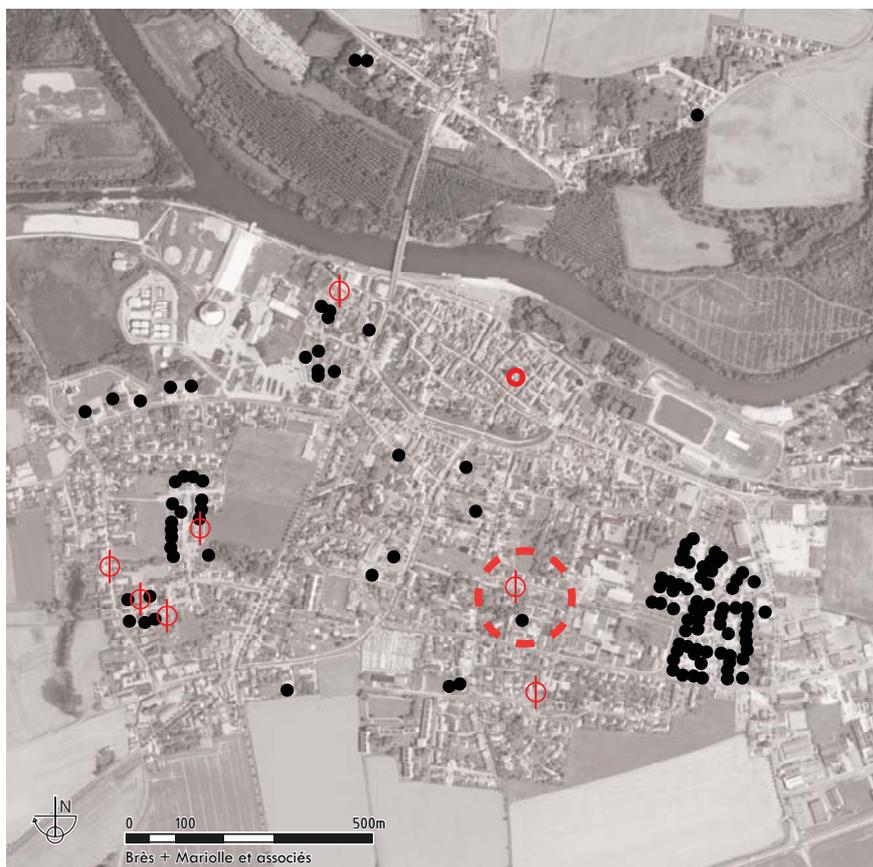


BRAY-SUR-SEINE

Situation selon l'INSEE : «Couronne des grands pôles»

Population : 2 361 habitants

Croissance démographique 1999-2009 : +5%



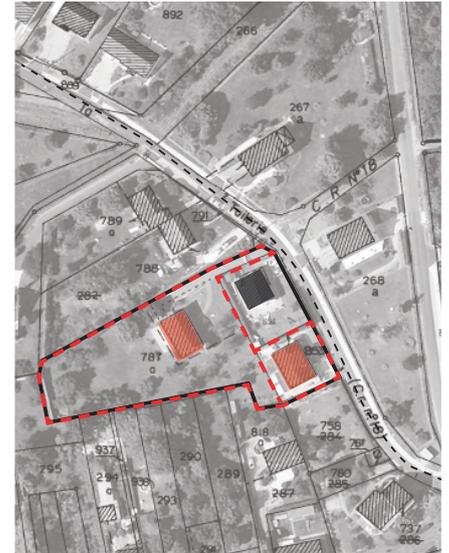


MONTIGNY-LENCOUP

Situation selon l'INSEE : «*Couronne des grands pôles*»

Population : 1 283 habitants

Croissance démographique 1999-2009 : +5

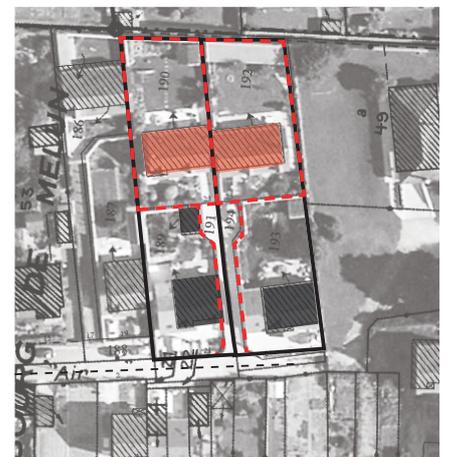


NANGIS

Situation selon l'INSEE : «*Couronne des grands pôles*»

Population : 8 165 habitants

Croissance démographique 1999-2009 : +5%



- Processus classique de construction
- ⊕ Construction par division parcellaire
- ⊙ Densification d'une parcelle
- + Division pavillonnaire

| | |
|---|-------------|
| Processus classique de construction de nouveaux logements entre 1999 et 2011 | 3506 |
| dont appartements | 1455 |
| dont maisons | 2051 |

| | |
|--|------------|
| Construction de nouveaux logements par densification douce entre 1999 et 2011 | 842 |
| dont division parcellaire | 759 |
| dont densification de la parcelle (estimation) | 56 |
| dont division pavillonnaire (estimation) | 27 |

| | |
|--|-------------|
| Total des constructions de logements entre 1999 et 2011 | 4348 |
|--|-------------|

DENSIFICATION DOUCE ENTRE 1999 ET 2011

(Brès + Mariolle, MAJIC 2011)

| % densif. douce pavillonnaire | Nombre de communes | Revenu médian minimal observé | Revenu médian maximal observé |
|-------------------------------|--------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| 0 - 10 % | 10 | 12249 | 24201 |
| 10 - 20 % | 12 | 16027 | 25051 |
| 20 - 30 % | 24 | 17014 | 22978 |
| 30 - 40 % | 14 | 17514 | 21978,5 |
| 40 - 50 % | 13 | 15411 | 25492 |
| 50 - 60 % | 5 | 18147 | 21699 |
| +60% | 16 | 18838 | 25027 |

REVENU MÉDIAN MINIMAL ET MAXIMAL observé au sein d'un échantillon de communes, constitué en fonction de leur part de densification douce (Brès + Mariolle, MAJIC 2011, INSEE RGP 2013)

| % densif. douce pavillonnaire | Nombre de communes | Moyenne communale la plus faible | Moyenne communale la plus importante |
|-------------------------------|--------------------|----------------------------------|--------------------------------------|
| 0 - 10 % | 10 | 730 | 5368 |
| 10 - 20 % | 12 | 621 | 5562 |
| 20 - 30 % | 24 | 667 | 6556 |
| 30 - 40 % | 14 | 842 | 1628 |
| 40 - 50 % | 13 | 744 | 2552 |
| 50 - 60 % | 5 | 1005 | 1315 |
| +60% | 16 | 957 | 5676 |

TAILLE MOYENNE DES PARCELLES PAVILLONNAIRES observées au sein d'un échantillon de communes, constitué en fonction de leur part de densification douce (Brès + Mariolle, MAJIC 2011)

| % densif. douce pavillonnaire | Nombre de communes | RNU | CC | POS | PLU |
|-------------------------------|--------------------|-----|----|-----|-----|
| 0 - 10 % | 10 | 1 | 3 | 2 | 4 |
| 10 - 20 % | 12 | 0 | 3 | 6 | 3 |
| 20 - 30 % | 24 | 2 | 8 | 5 | 9 |
| 30 - 40 % | 14 | 0 | 6 | 4 | 4 |
| 40 - 50 % | 13 | 2 | 0 | 4 | 7 |
| 50 - 60 % | 5 | 0 | 0 | 3 | 2 |
| +60% | 16 | 1 | 3 | 8 | 4 |

DOCUMENTS D'URBANISME arrêtés au sein d'un échantillon de communes, constitué en fonction de leur part de densification douce (Brès + Mariolle, MAJIC 2011, DATAR 2013)

BILAN PROVINS / NANGIS

CONSTRUCTION PAR DENSIFICATION DOUCE

- Sur les 4 348 logements construits entre 1999 et 2011, on trouve 47% de maisons en extension d'urbanisation et 19% en densification douce. 27% des pavillons réalisés le sont en densification douce, ce qui représente un pourcentage important. La part d'extension reste dominante..
- Les revenus n'apportent aucun critère déterminant.
- Les surfaces de parcelles minimum et maximum n'ont à priori pas de corrélation avec le développement de densification douce.
- La présence de documents d'urbanisme ne s'avère par déterminante au regard du développement de la densification douce.

CONCLUSION_ COMPARAISONS

EXPLIQUER LES PROCESSUS DE DENSIFICATION DOUCE ?

Plusieurs hypothèses ont été testées afin de déterminer des critères pouvant être favorables au processus de densification douce :

- La densification douce touche-t-elle principalement les communes où les revenus des ménages sont les plus faibles ?
- La densification douce par division parcellaire touche-t-elle principalement les communes où la taille des parcelles est la plus importante ?
- Observe-t-on un lien entre densification douce et document d'urbanisme ?

Les résultats s'appuient sur les données de l'INSEE (RGP), de la DATAR (documents d'urbanisme) et de la DGFIP (MAJIC). Les tableaux ci-dessous reprennent ces résultats. Pour ces différentes variables, nous avons comparé les résultats moyens observés au sein de chacun des carrés de 25km x 25km (ou des départements dans lesquels ils s'inscrivent) et des communes au sein desquelles la « densification douce » représente au moins 50% de la construction de pavillonnaire.

Nous avons tenté d'expliquer le phénomène de « densification douce » en fonction de critères démographiques, de la pression foncière, de revenus des ménages. Malgré le nombre de critères développés, il n'a pas été possible d'identifier une relation de cause à effet qui expliquerait le contexte dans lequel la « densification douce » se développerait. Qu'il s'agisse des revenus des habitants, de la taille des parcelles ou des contraintes des documents d'urbanisme, aucun de ces critères s'avère déterminant.

| | Toulouse | Rennes | Nantes | Limoges | Marseille | Meaux | Provins Nangis |
|--|---------------------------|-----------------------------|------------------------------|--------------------------|------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Pour les communes où la densification douce pavillonnaire représente plus de 50% : commune de l'échantillon où le revenu médian par UC est le plus faible | 17 045 € | 16 218 € | 18 073 € | 13 870 € | 27 191 € | 13 653 € | 18 147 € |
| Pour les communes où la densification douce pavillonnaire représente plus de 50% : commune de l'échantillon où le revenu médian par UC est le plus important | 20 659 € | 25 812 € | 20 057 € | 16 060 € | 30 031 € | 28 857 € | 25 027 € |
| Revenu médian par UC du département dans lequel est contenu le Carré d'étude | Haute-Garonne 20 563 € | Ille-et-Vilaine 19 043 € | Loire-Atlantique 19 224 € | Haute-Vienne 18 275 € | Bouches-du-Rhône 18 594 € | Seine-et-Marne 21 250 € | Seine-et-Marne 21 250 € |

Les données « revenus » de l'INSEE ne sont disponibles qu'à l'échelle communale ou départementale. Il n'est pas possible de calculer un revenu moyen des communes des Carrés ou de plusieurs communes. Aussi, pour les communes de chaque Carré où la « densification douce » représente au moins 50% de la construction pavillonnaire, nous avons indiqué le revenu médian de la commune où le revenu médian est le plus faible et celle où il est le plus fort.

REVENUS MÉDIANS PAR UC AU SEIN DES ÉCHANTILLONS

(Brès + Mariolle, MAJIC 2011, INSEE 2013)

| | Toulouse | Rennes | Nantes | Limoges | Marseille | Meaux | Provins Nangis |
|---|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| Taille moyenne des parcelles pavillonnaire dans les communes où la part de densification douce est supérieure à 50% | 3005 m ² | 2033 m ² | 1322 m ² | 1182 m ² | 6425 m ² | 1413 m ² | 1278 m ² |
| Taille moyenne des parcelles pavillonnaire du Carré | 1683 m ² | 2211 m ² | 1344 m ² | 1780 m ² | 1923 m ² | 925 m ² | 1137 m ² |

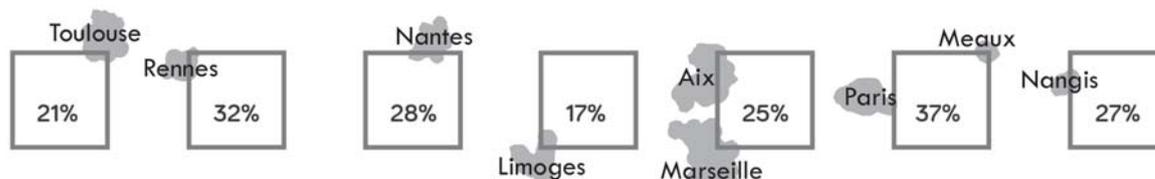
TAILLE MOYENNE DES PARCELLES PAVILLONNAIRES DANS LES DIFFÉRENTS ÉCHANTILLONS

(Brès + Mariolle, MAJIC 2011)

Loin d'être marginale, la « densification douce » est un processus déjà à l'œuvre et un mode de construction bien implanté. Dans les échantillons étudiés, la division parcellaire représente la principale forme de « densification douce » (environ 90%). Les quartiers pavillonnaires se densifient donc tous seuls. Le phénomène est bien connu des élus : division parcellaire, division de maisons en appartements, densification de la parcelle sans division... C'est donc un phénomène très ancien qui a toujours existé.

Les résultats prouvent que les quartiers pavillonnaires sont réellement le lieu de construction de nouveaux logements individuels. La densification douce par division parcellaire est un phénomène important quelque soit la pression foncière. Si on ne prend en compte que la construction pavillonnaire, on observe qu'en périphérie de Limoges, plus d'un pavillon sur six est construit par « densification douce » (17%), tandis qu'elle représente près d'un tiers dans l'agglomération parisienne (37%). Cette « génération spontanée » de pavillons représente environ 25% de la production totale de logement individuel. (en moyenne sur 10 ans sur les échantillons étudiés).

En France, on a construit, entre 1999 et 2011, 3 800 000 logements dont 2 250 000 maisons (soit 60% des constructions totales de logements). Sur les différents territoires étudiés, et pour la même période, la construction de pavillons par densification douce représente entre 17% et 37% de la construction pavillonnaire totale. En extrapolant ces résultats à la production de pavillonnaire en France, entre 1999 et 2011, on peut estimer la construction de pavillons par densification douce entre 380 000 et 840 000. Même si ces extrapolations sont à prendre avec des précautions, les chiffres sont considérables !



PART DE LA CONSTRUCTION EN DIVISION PARCELLAIRE DANS LA CONSTRUCTION TOTALE DE PAVILLONS ENTRE 1999 ET 2011 - AU SEIN DE PRÉLÈVEMENTS DE 25KM DE CÔTÉ, EN MARGE DES MÉTROPOLES FRANÇAISES (Brès + Mariolle, MAJIC 2011)

L'observation de l'occupation du sol urbanisé en France, région par région, montre que l'occupation pavillonnaire est largement dominante. Elle est d'au moins 60% dans chaque région et ce pourcentage s'élève à 89% en Basse-Normandie. On peut donc affirmer que l'enjeu du devenir des quartiers pavillonnaires est tout à fait déterminant.

Les quartiers pavillonnaires constituent souvent des espaces largement arborés et jardinés. La division parcellaire induit une artificialisation du sol qui peut être dommageable à la biodiversité et à la gestion des eaux pluviales. Les enjeux en termes d'assainissement sont difficiles à appréhender pour les communes car le processus est difficile à planifier et à anticiper. Les mêmes questions se posent quant à l'augmentation de population et l'indidence qu'elle peut avoir sur les équipements.

La production de logements par densification douce, par division parcellaire, a l'avantage de produire du logement en refaisant « la ville sur la ville ». Il faut donc à la fois encourager mais cadrer ce phénomène afin de maîtriser et préserver la qualité de ces quartiers :

- qualité architecturale, car le « pavillonnaire », dans l'histoire, fut un fleuron de techniques constructives et de qualité architecturale,
- qualité des matériaux, à travers la mise en place de filières constructives de la maison économique,
- qualité environnementale, car ces quartiers pavillonnaires constituent souvent des espaces largement arborés et jardinés. La densification induit une artificialisation du sol dommageable à la biodiversité et à la gestion des eaux pluviales. On peut imposer un coefficient d'emprise au sol, réserver des cœurs d'îlot paysagers, imposer un coefficient de biotope.
- -gestion alternative des réseaux, assainissement, eau, déchets, une manière d'améliorer la situation existante souvent déficiente sur ces techniques.
- maintien de l'intérêt collectif et public à travers la réservation d'espaces de cheminements de traverse, de stationnement, de logements sociaux et d'équipements de quartier.

Dans les documents d'urbanisme, la densification douce est un phénomène que l'on peut difficilement contrer car on ne peut pas contraindre la taille des parcelles. On peut imposer un coefficient d'emprise au sol, préserver des cœurs d'îlot paysagers, préserver des réserves pour cheminements, imposer un coefficient de biotope...

ANNEXE : LOGEMENTS PAVILLONNAIRES EN FRANCE

| Région | Occupation pavillonnaire du sol 2011 | Part des logements pavillonnaires 2010 | Construction de logements 1999 - 2010 | Construction de pavillons 1999-2011 | Part du pavillonnaire dans la construction 1999 - 2010 |
|----------------------------|--------------------------------------|--|---------------------------------------|-------------------------------------|--|
| Alsace | 63% | 49% | 114 808 | 69 271 | 60% |
| Aquitaine | 81% | 67% | 284 077 | 161 157 | 57% |
| Auvergne | 79% | 69% | 77 495 | 59 379 | 77% |
| Basse-Normandie | 89% | 71% | 95 938 | 76 966 | 80% |
| Bourgogne | 70% | 68% | 74 739 | 43 754 | 59% |
| Bretagne | 85% | 72% | 277 871 | 193 414 | 70% |
| Centre | 80% | 72% | 123 421 | 103 447 | 84% |
| Champagne-Ardenne | 65% | 64% | 53 209 | 42 807 | 80% |
| Franche-Comté | 64% | 59% | 70 230 | 35 455 | 50% |
| Haute-Normandie | 82% | 63% | 88 499 | 61 069 | 69% |
| Île-de-France | 60% | 27% | 370 355 | 122 646 | 33% |
| Languedoc-Roussillon | 71% | 58% | 258 177 | 157 784 | 61% |
| Limousin | 80% | 73% | 44 286 | 32 577 | 74% |
| Lorraine | 62% | 58% | 126 636 | 69 201 | 55% |
| Midi-Pyrénées | 77% | 66% | 263 716 | 163 089 | 62% |
| Nord-Pas-de-Calais | 73% | 72% | 164 858 | 113 011 | 69% |
| Pays de la Loire | 81% | 72% | 270 390 | 196 323 | 73% |
| Picardie | 72% | 72% | 85 493 | 64 943 | 76% |
| Poitou-Charentes | 81% | 79% | 145 811 | 106 604 | 73% |
| Provence-Alpes-Côte d'Azur | 69% | 41% | 338 782 | 154 424 | 46% |
| Rhône-Alpes | 64% | 46% | 449 537 | 225 602 | 50% |
| France | 75% | 56% | 3 778 328 | 2 252 925 | 60% |

(Brès + Mariotte, MAJIC 2011, INSEE 2013)