

QUEL EST LE POIDS DE LA RESTRUCTURATION DU PARC ANCIEN SUR L'OFFRE TOTALE DE LOGEMENTS ?



EXTENSION NATIONALE D'UNE ÉTUDE LOCALE

- Première étude réalisée pour la Métropole européenne de Lille (MEL) qui souhaitait évaluer son dispositif de permis de diviser mis en place en 2019
 - > Étude s'appuyant intégralement sur les Fichiers fonciers
 - > Consolidation suite à des retours terrains d'une commune et au croisement avec Sitadel
 - > Échanges méthodologiques avec le SDES qui travaillait sur la même thématique dans le cadre de sa publication sur les besoins en logement

MÉTHODOLOGIE

Étape 1:

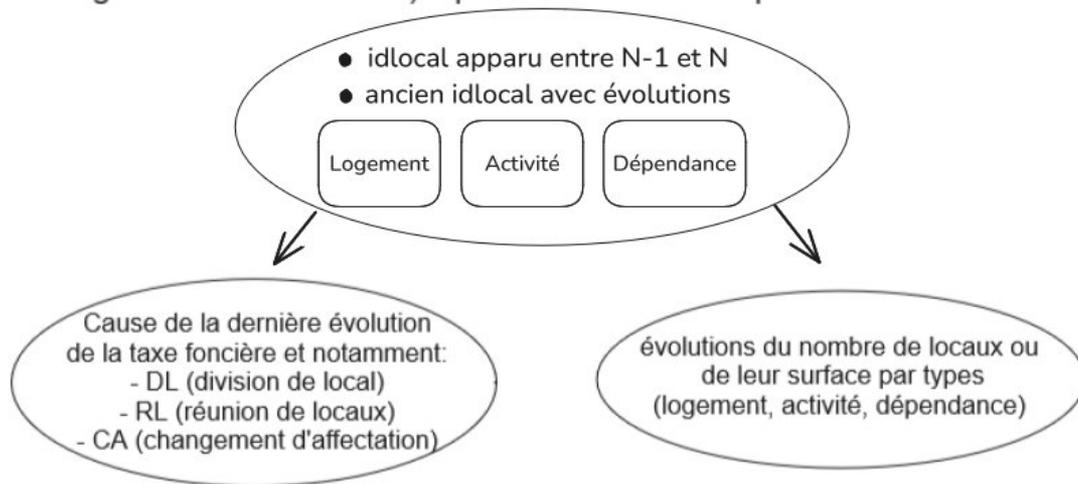
Repérage des évolutions entre deux millésimes consécutifs dans du bâti ancien

Apparition / disparition / évolution d'idlocal



Étape 2:

Caractérisation plus précise des phénomènes de restructuration (division, réunion, changement de destination) à partir de données disponibles à l'échelle du local



3 Approches

Numéro de bâtiment stable	82.5%
Evolution des numéros de bâtiments voire de parcelles	17%
Bâtiment présumé neuf	0.5%

UN PARTI PRIS...

- Seules les restructurations conduisant à une évolution du nombre de logements ont été conservées

ET DES LIMITES...

- La mise à jour dans les Fichiers fonciers peut se faire le millésime suivant la restructuration mais souvent plusieurs années après
- La frontière entre restructuration et construction neuve est parfois floue : réhabilitation lourde, extension neuve...
- Les données foncières ne sont pas toujours actualisées (surfaces et années de construction, notamment) pouvant conduire à un mauvais repérage ou à un classement inexact
- Des cas d'immeubles entiers qui changent d'affectation (EPHAD, résidences étudiantes) mais ces cas ont, pour la plupart, été écartés

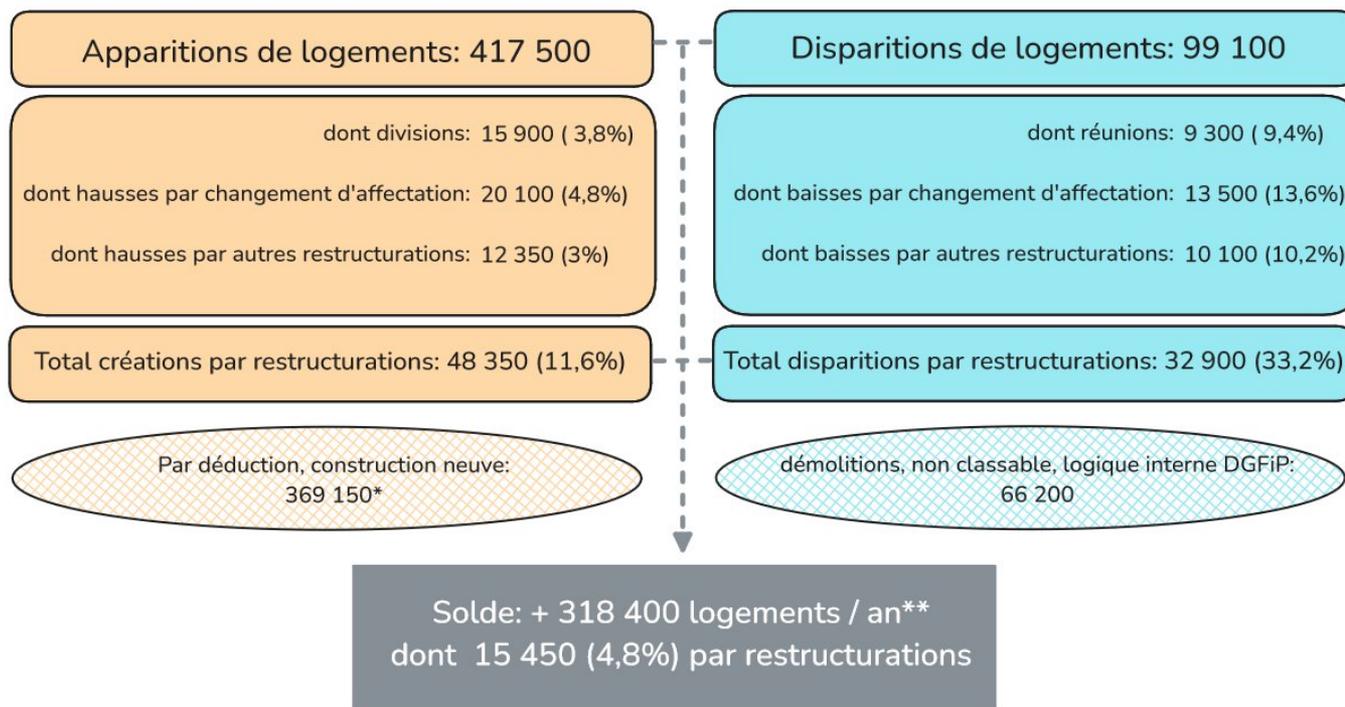
MAIS DES RÉSULTATS SUFFISAMMENT ROBUSTES POUR...

- Évaluer la pertinence d'un zonage soumis à autorisation de diviser
- Identifier les secteurs où l'activité se développe au détriment du logement et inversement
- Intégrer un volet « restructuration » dans la mesure des besoins en logement à l'échelle d'un territoire
- Venir en complément de repérages des locations de courte durée ou encore du parc indigne...
- Comme pour la MEL, des approfondissements à l'échelle du local, sur davantage de millésimes afin d'observer des tendances, et un croisement avec d'autres sources comme DV3F sont possibles

RÉSULTATS NATIONAUX

Le poids des restructurations du parc ancien dans les apparitions et disparitions de logements:
Moyenne annuelle pour la période 2018-2024 (France dont DROM)

Source: Fichiers fonciers 2018 à 2024, DGFIP / Traitement: Cerema

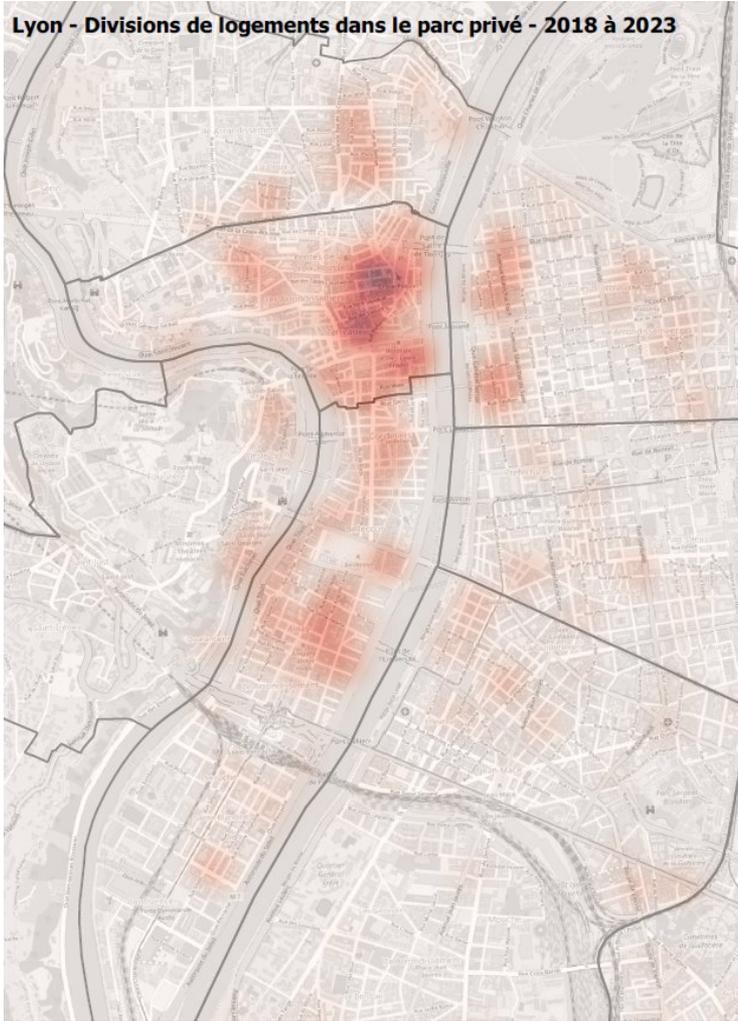


* Pour comparaison: moyenne annuelle de 376 317 mises en chantier dont les logements en résidence (pour personnes âgées, étudiants, touristes) entre 2018 et 2023, SDES <https://www.insee.fr/fr/statistiques/2015606>

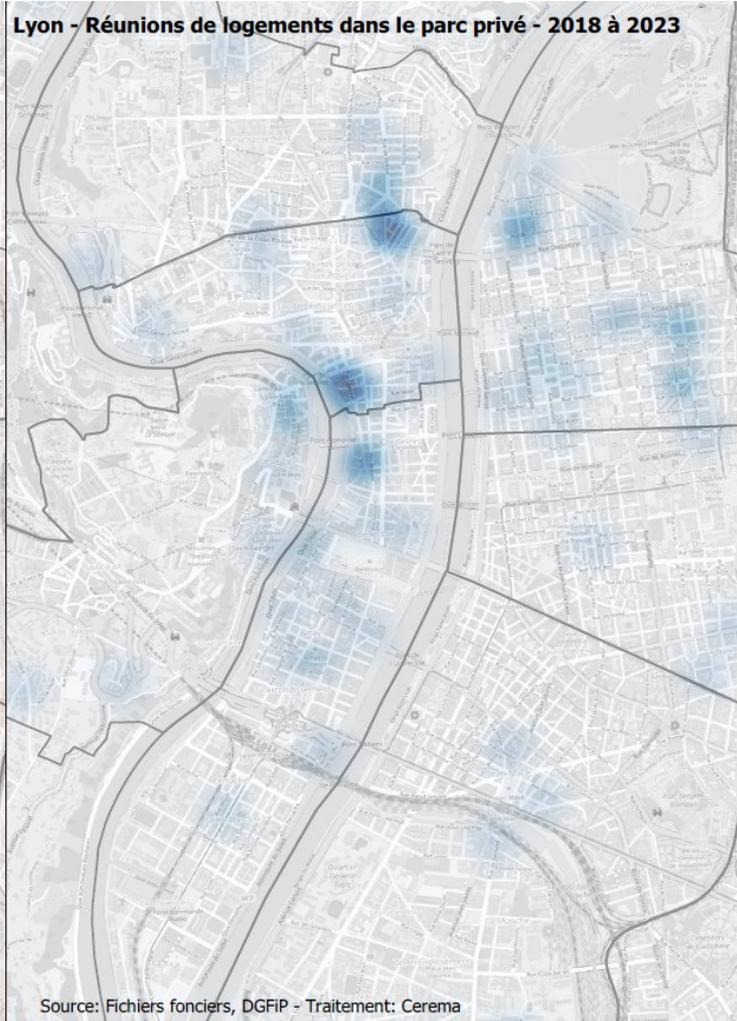
** Pour comparaison: moyenne annuelle de + 325 150 logements entre 2018 et 2024, INSEE <https://www.insee.fr/fr/statistiques/serie/001791241>

DES DONNÉES À L'ADRESSE

Lyon - Divisions de logements dans le parc privé - 2018 à 2023



Lyon - Réunions de logements dans le parc privé - 2018 à 2023



Source: Fichiers fonciers, DGFIP - Traitement: Cerema

DES DONNÉES À L'ADRESSE

