

# Densité moyenne des logements individuels seuls sur une parcelle



Le phénomène de décohabitation des ménages, couplé à l'accroissement démographique, induit mécaniquement un besoin croissant de production de logements. Par ailleurs, l'habitat individuel constitue une offre adaptée aux aspirations des ménages, recherchant à moindre coût des superficies de logement supérieures à ce qu'offrent les villes. Comment satisfaire les aspirations résidentielles légitimes de la population tout en limitant la consommation d'espace ? Une des réponses réside dans l'efficacité de l'urbanisation nouvelle, c'est-à-dire dans la densité des opérations de logement individuel.

## Mode de calcul

### Parcelles retenues pour le calcul :

- Parcelles supportant un seul logement individuel (dteloc=1), construit entre 1999 et 2008 (variable jannath) éventuellement accompagné de dépendances, mais d'aucun local d'activité.
- Parcelles de densité comprise dans l'intervalle [1;200]. Le seuil minimal de 1 logt/ha est le seuil retenu dans le cadre de l'étude pour écarter le cas des maisons individuelles sur de grands terrains (exploitations agricoles ou châteaux par exemple). Le seuil maximal de 200 logts/ha a été choisi après test pour corriger le cas de figure des unités foncières multi-parcellaires, pour lesquelles l'ensemble des logements est affecté à une seule parcelle de référence qui conserve sa superficie réelle, ce qui conduit à obtenir des densités parcellaires très importantes. Pour l'indicateur, cela concerne le cas de figure où un logement est affecté à une parcelle de quelques m<sup>2</sup> non bâtie (le propriétaire est un particulier).

La densité est alors le rapport entre le nombre de maisons individuelles (dteloc=1) et la surface parcellaire (dcntpa).

Maille élémentaire de calcul : Commune, canton-ou-ville de l'INSEE.

Période : 10 dernières années à compter de l'année de mise à jour des fichiers.

Redressement effectué ou à effectuer : -

Variables utilisées		
Variable	Source	Observations
Date de construction harmonisée (jannath)	DGFIP, fichiers fonciers, table des locaux	Cf. Fiche Variable jannath
Type de local (dteloc)	DGFIP, fichiers fonciers, table des locaux	Cf. Fiche Variable dteloc
Contenance de la parcelle en m <sup>2</sup> (dcntpa)	DGFIP, fichiers fonciers, table des parcelles	Superficie de la parcelle (m <sup>2</sup> )

## Remarques sur les choix méthodologiques

On a choisi de travailler uniquement sur les parcelles n'accueillant qu'un seul logement individuel. Cela permet d'éliminer de manière simple, sans retraitement des données, le cas des copropriétés et des unités foncières multi-parcellaires pour lesquelles l'ensemble des logements est affecté à une parcelle bâtie de référence, ce qui a pour conséquence de fausser les calculs de densité. Au delà de cette raison méthodologique, on peut également penser que les logements individuels seuls sur une parcelle correspondent à une forme d'habitat individuel caractéristique.

Parmi les 39 761 parcelles (représentant 45 686 logements) ne comprenant que des logements individuels construits entre 1999 et 2008 d'une densité supérieure ou égale à 1 logement par hectare, les parcelles n'accueillant qu'un seul logement sont au nombre de 38 125 (représentant 38 125 logements, soit 83% de l'effectif initial). Le filtre à 200 logements par hectare amène à la suppression de 250 parcelles supplémentaires (représentant 250 logements). Au final, l'analyse porte sur 37 875 logements sur les 50 204 logements individuels achevés entre 1999 et 2008, soit 75%. À titre de comparaison, d'après les données SITADEL, la part des logements individuels libres et avec procédure par rapport à l'ensemble des logements individuels commencés entre 1999 et 2008 est de 79% sur la Picardie, le reste étant constitué par les opérations groupées.

## Limites et précautions d'usage

**Cf. fiche Indicateur 6a.**

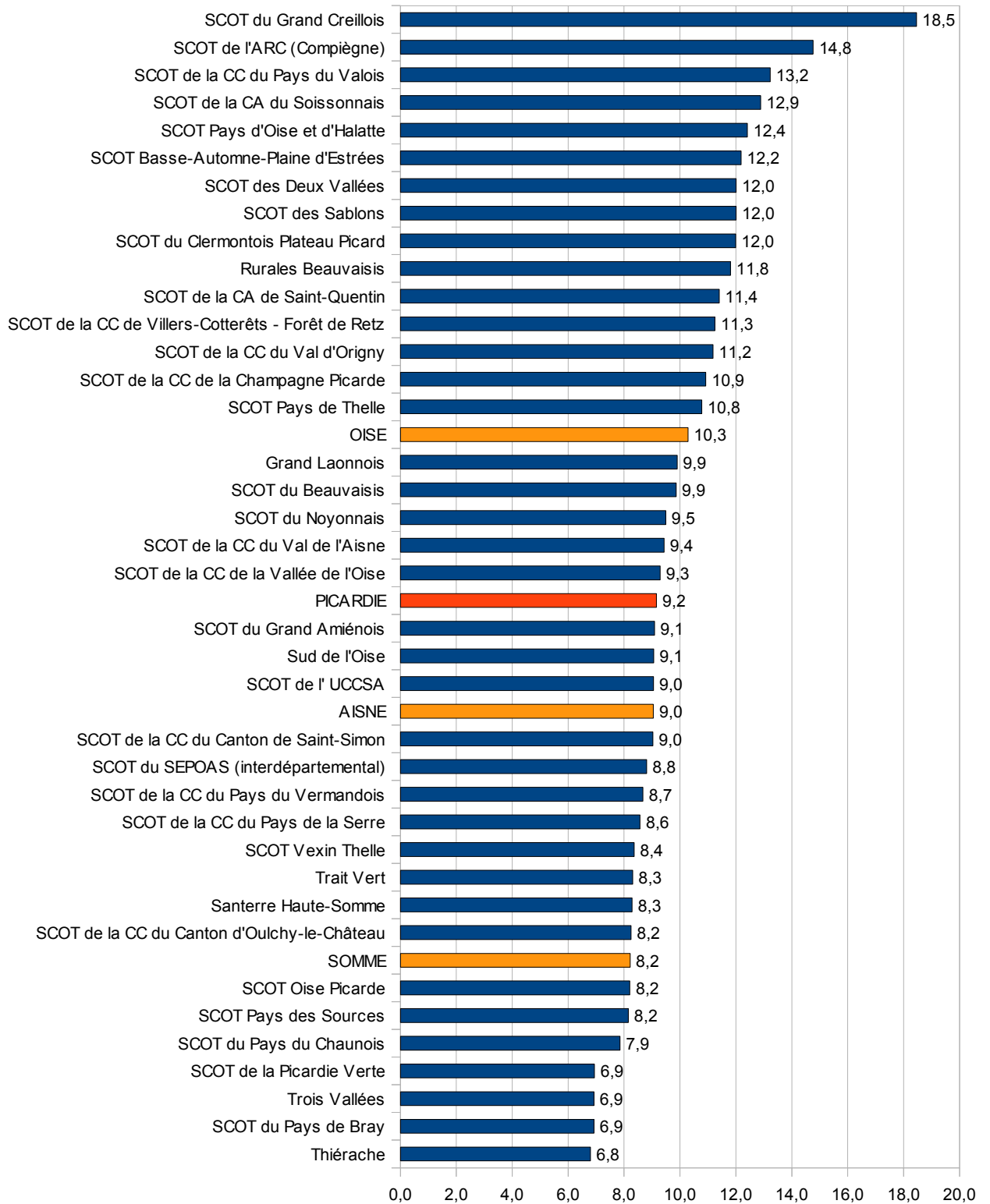
**Significativité des données.** En deçà de 10 logements construits, on a considéré que les données n'étaient pas significatives pour le calcul de l'indicateur. En Picardie, sur la période 1999-2008, les 1178 communes affichant moins de 10 logements individuels construits seuls sur une parcelle représentent 5059 logements, avec une densité moyenne égale à 7,1 logements par hectare.

## Valeurs de l'indicateur sur la région

Territoires	Individuel construit (1999-2008)	Surface correspondante (m <sup>2</sup> )	Densité (logts/ha)
Autres communes	995	1 082 954	9,2
<b>AISNE</b>	<b>9 776</b>	<b>10 805 329</b>	<b>9,0</b>
SCOT de la CC de la Champagne Picarde	638	584 004	10,9
SCOT de la CC du Pays de la Serre	339	395 517	8,6
SCOT de la CC de la Vallée de l'Oise	335	360 394	9,3
SCOT de la CC du Val d'Origny	55	49 184	11,2
SCOT de la CA de Saint-Quentin	475	416 512	11,4
SCOT de la CC du Pays du Vermandois	638	735 202	8,7
SCOT de la CC du Canton de Saint-Simon	263	291 267	9,0
SCOT du Pays du Chaunois	1 392	1 771 475	7,9
SCOT de la CC du Val de l'Aisne	664	703 959	9,4
SCOT de la CA du Soissonnais	638	495 081	12,9
SCOT du SEPOAS ( <i>interdépartemental</i> )	682	774 326	8,8
SCOT de la CC de Villers-Cotterêts - Forêt de Retz	261	231 975	11,3
SCOT de la CC du Canton d'Oulchy-le-Château	122	147 956	8,2
SCOT de l' UCCSA	1 532	1 692 826	9,0
Grand Laonnois	1 208	1 220 418	9,9
Thiérache	911	1 339 852	6,8
<b>OISE</b>	<b>14 924</b>	<b>14 507 000</b>	<b>10,3</b>
SCOT du SEPOAS ( <i>interdépartemental</i> )	682	774 326	8,8
SCOT de la CC du Pays du Valois	1 177	889 724	13,2
SCOT Pays de Thelle	949	880 504	10,8
SCOT des Sablons	678	564 601	12,0
SCOT Vexin Thelle	431	515 635	8,4
SCOT du Pays de Bray	503	726 477	6,9
SCOT du Beauvaisis	876	888 218	9,9
SCOT du Clermontois Plateau Picard	1 250	1 042 223	12,0
SCOT du Grand Creillois	639	346 103	18,5
SCOT Pays d'Oise et d'Halatte	631	508 324	12,4
SCOT Basse-Automne-Plaine d'Estrées	642	526 866	12,2
SCOT de l'ARC (Compiègne)	787	533 035	14,8
SCOT des Deux Vallées	545	453 796	12,0
SCOT du Noyonnais	823	866 903	9,5
SCOT Pays des Sources	767	940 684	8,2
SCOT Oise Picarde	745	907 913	8,2
SCOT de la Picardie Verte	961	1 384 000	6,9
Rurales Beauvaisis	443	375 176	11,8
Sud de l'Oise	1 256	1 386 004	9,1
<b>SOMME</b>	<b>13 175</b>	<b>16 031 744</b>	<b>8,2</b>
SCOT du Grand Amiénois	6 877	7 566 552	9,1
Santerre Haute-Somme	1 154	1 392 077	8,3
Trait Vert	1 147	1 380 260	8,3
Trois Vallées	3 446	4 976 096	6,9
<b>PICARDIE</b>	<b>37 875</b>	<b>41 344 073</b>	<b>9,2</b>

INSEE, ZAUER 1999	Individuel construit (1999-2008)	Surface correspondante (m <sup>2</sup> )	Densité (logts/ha)
Pôles urbains	6197	4598982	13,5
Communes périurbaines monopolarisées	15432	16893154	9,1
Communes multipolarisées	6078	6502170	9,3
Pôles d'emploi de l'espace rural	1524	1499521	10,2
Couronne d'un pôle d'emploi de l'espace rural	256	308839	8,3
Autres communes de l'espace à dominante rurale	8388	11541407	7,3

**Densité moyenne des logements individuels seuls sur une parcelle (période 1999-2008)**



## Éléments d'analyse

Au regard de la densité moyenne des logements individuels seuls sur une parcelle, l'Aisne affiche une position intermédiaire, dans la moyenne régionale (9,0 logements par hectare contre 9,2 pour la Picardie), entre la Somme (8,2 logements par hectare) et l'Oise (10,3 logements par hectare). Ces résultats sont cohérents avec les valeurs de l'indicateur 5b, qui sont légèrement plus élevées (de l'ordre d'un logement par hectare) puisqu'elles sont calculées sur l'ensemble des logements individuels, y compris ceux relevant de copropriétés et d'unités foncières multi-parcellaires.

On observe les densités les plus fortes dans les principales agglomérations : Amiens, Saint-Quentin, Beauvais, Compiègne, Creil, Soissons, Abbeville, Laon et Château-Thierry. On perçoit nettement l'influence francilienne sur le sud de l'Oise et on croit également deviner l'influence de Reims à l'est de l'Aisne.

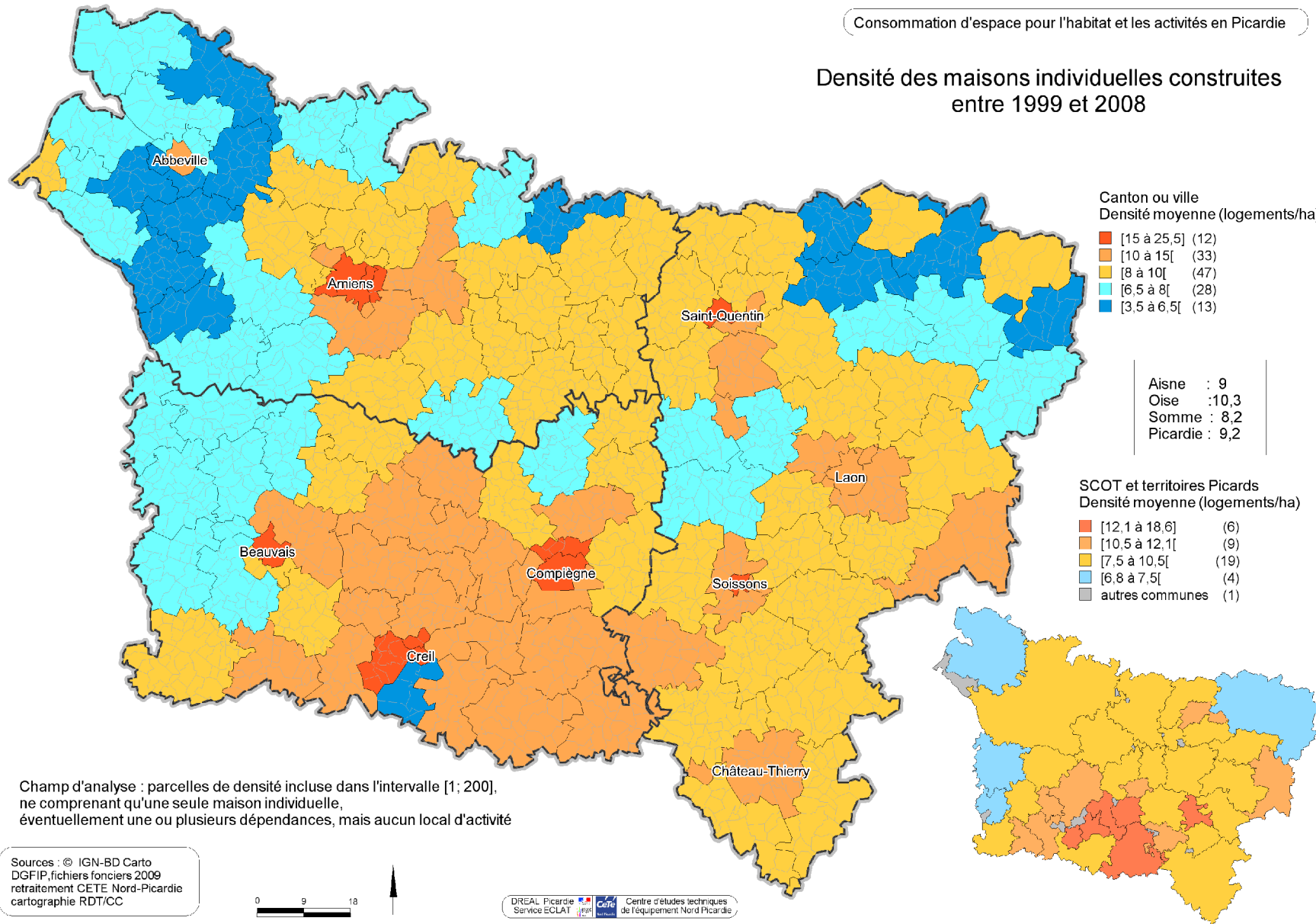
Les densités les plus faibles se trouvent au niveau :

- du canton de Chantilly (5,8 logements par hectare), ce qui s'explique exclusivement par les faibles densités sur la commune de Lamorlaye (4,5 logements par hectare pour 246 logements construits), laquelle présente un profil résidentiel atypique avec un vaste espace résidentiel noyé dans la forêt du Lys ;
- de la Thiérache ;
- et d'un vaste espace situé sur le flanc ouest de la Picardie, et tout particulièrement sur les cantons en retrait de l'espace littoral, à partir d'Abbeville.

Au l'échelle des SCOT, la géographie de la densité des logements individuels est polarisée par deux espaces : densités les plus fortes sur les territoires du sud de l'Oise sous influence francilienne ; densités les plus faibles aux confins de la région, sur les territoires de la Thiérache, des Trois Vallées et les SCOT de Picardie verte et du Pays de Bray, où la densité moyenne n'excède pas 7,5 logements par hectare.

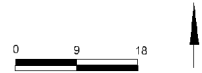
À l'échelle communale, on peut noter le cas particulier de la commune de Mello, dans l'Oise, qui se distingue nettement des autres communes avec 56 logements individuels produits pour une densité moyenne de 47,8 logements (les 56 logements semblent essentiellement dus à une grande opération de logements améliorant la continuité urbaine avec la commune voisine de Cires-lès-Mello). Creil arrive en seconde position, avec une densité moyenne deux fois plus faible (25,4 logements par hectare sur un total de 35 logements).

### Densité des maisons individuelles construites entre 1999 et 2008



Champ d'analyse : parcelles de densité incluse dans l'intervalle [1; 200], ne comprenant qu'une seule maison individuelle, éventuellement une ou plusieurs dépendances, mais aucun local d'activité

Sources : © IGN-BD Carto  
DGFIP, fichiers fonciers 2009  
retraitement CETE Nord-Picardie  
cartographie RDT/CC



DREAL Picardie Service ECLAT  
CETE Centre d'études techniques de l'équipement Nord-Picardie