

2 PANORAMA DU PARC IMMOBILIER FRANCAIS

Pour dresser ce panorama du parc immobilier français métropolitain, nous nous sommes focalisés sur les thèmes les plus structurants dans le cadre d'un déploiement FTTH, à savoir :

- Le type de logement (collectif ou individuel)
- La taille de l'habitat collectif (en nombre d'étages et en nombre de logements associés)
- L'ancienneté de l'habitat (la période de construction)
- Le régime d'occupation des logements (propriétaire, locatif privé, locatif HLM, ...)

Il nous a semblé également intéressant de réaliser un focus sur les logements HLM car ils ont des caractéristiques propices à un déploiement FTTH. En effet, les coûts de déploiement sont en général abaissés grâce au nombre important de logements dans l'immeuble et d'autre part les démarches de câblage des immeubles pour un grand volume de logements sont facilitées car un même organisme gère en général plusieurs centaines ou milliers de logements.

Afin d'éclairer au mieux le périmètre géographique qui pourrait être propice à l'action d'un gestionnaire d'infrastructure FTTH, nous avons étudié chacun de ces thèmes selon plusieurs tailles de communes, 8 au total, à savoir :

Taille de communes	Exemples de communes	Nombre de communes	Part de la population*
100 000 ménages et +	Paris, Marseille, Lyon, Toulouse, Nice, Nantes, Bordeaux, Strasbourg, Montpellier, Rennes, Lille	11	9% (5,5 millions hab.)
50 000 à 100 000 ménages	Reims, Grenoble, Angers, Toulon, Brest, Nîmes, Nancy, ...	24	5% (3,2 millions hab.)
25 000 à 50 000 ménages	Mulhouse, Poitiers, Asnières-sur-Seine, Courbevoie, Cannes, ...	45	5% (3,3 millions hab.)
10 000 à 25 000 ménages	Anthony, Tarbes, Ajaccio, Beauvais, Narbonne, Fréjus, Puteaux, ...	243	14% (8,6 millions hab.)
5 000 à 10 000 ménages	Saint Mandé, Les Ulis, Sèvres, Cahors, Blagnac, Sedan, Seaux, ...	375	11% (6,4 millions)
2 500 à 5 000 ménages	Guipavas, Saint Cyprien, Briançon, Argeles sur Mère, Epinay sous Sénart, ...	773	11% (6,6 millions hab.)
moins de 2 500 ménages et non rurales	Lisses, Nogent-sur-Seine, Limours, Les Arc, Malesherbes, ...	4 484	19% (~ 11,4 millions hab.)
Rurales	...	30 610	25% (15 millions hab.)

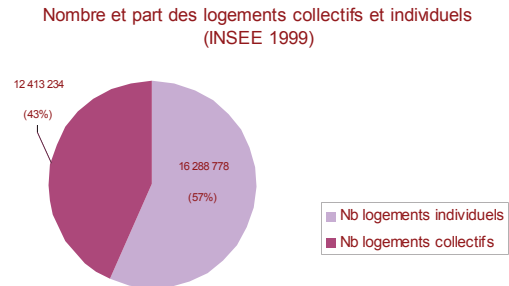
* Estimations issues du recensement de la population 2005

Remarque : les données que nous avons collectées pour établir ce panorama du parc immobilier sont essentiellement issues des informations fournies par l'INSEE dans le cadre du dernier recensement complet de la population de 1999. Lorsqu'elles sont publiquement disponibles nous avons également pris en compte les dernières données communiquées par l'INSEE.

2.1 Type de logement

A l'échelle nationale, les français sont majoritairement logés en maisons individuelles :

- Sur les près de 29 millions de logements que comptait la France en 1999, 57% d'entre eux étaient des habitats d'un seul logement, représentant plus de 16 millions de logements.

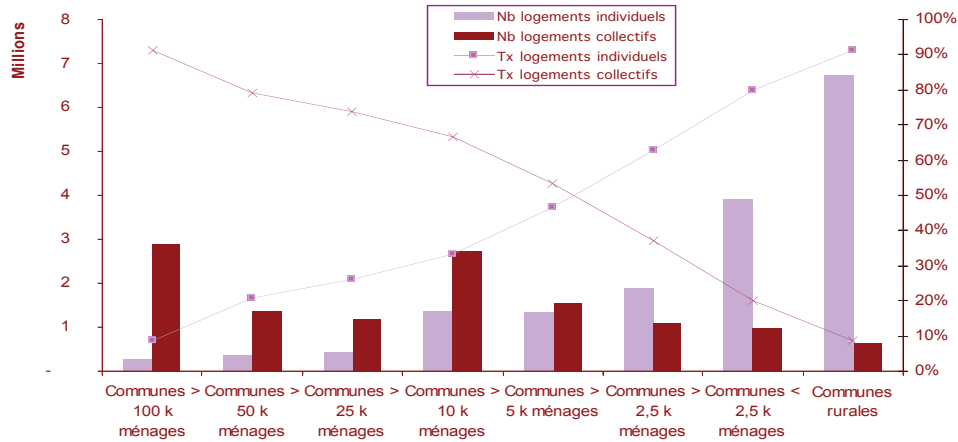


- Au dernier recensement de 2005 (en cours de finalisation), la France comptait environ 31 millions de logements (~ + 1% / an depuis 1999), avec la même répartition entre logements individuels et collectifs (57% vs 43% respectivement).

Mais, à l'échelle de la commune, le type de logement majoritaire varie très fortement entre deux extrêmes :

- Dans les 11 communes les plus peuplées (+ de 100 000 ménages) les logements sont en quasi-totalité collectifs (à + de 90%), d'où une densité souvent très élevée et propice au déploiement d'une boucle locale FTTx car le linéaire moyen de voirie (ou d'égout ou d'aérien) à équiper est plus faible, abaissant ainsi fortement les coûts de génie civil qui représentent de 60 à 80% de l'investissement total selon les cas.
- A l'opposé, dans les communes rurales (en général – de 2 000 habitants), ce sont les maisons individuelles qui représentent la quasi-totalité des logements (à 90% également)
- Entre les deux, la part des logements collectifs versus individuels varie de façon presque linéaire avec la taille de la commune. Dans les communes entre 5 000 et 10 000 ménages les logements se répartissent presque à part égale entre collectif et individuel.

Type de logement (collectif / individuel) selon la taille des communes (en nombre de ménages)

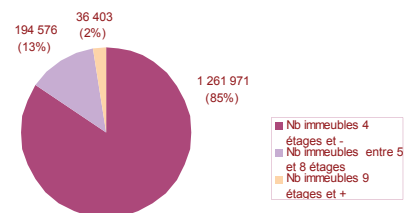


2.2 Taille de l'habitat collectif

L'habitat collectif est pour l'essentiel composé d'immeubles de petite hauteur :

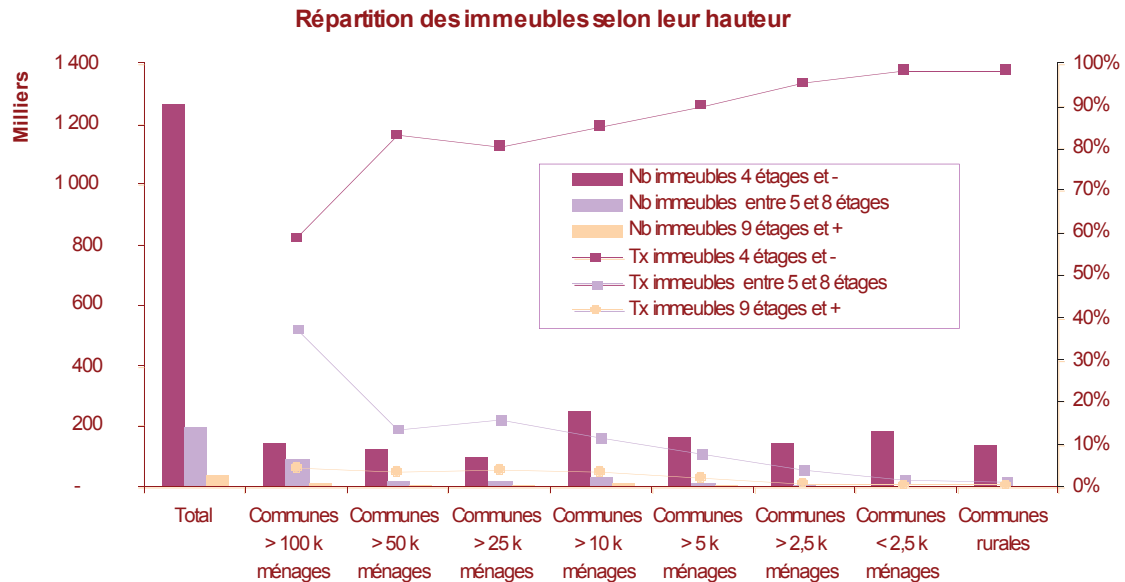
- Les immeubles de 4 étages et moins représentent 85% des 1,5 millions d'immeubles du territoire national,
- Alors que les immeubles de hauteur moyenne (5 à 8 étages) représentent une petite part de l'habitat collectif national (13%)
- Et que les immeubles de grande hauteur (9 étages et plus) représentent une part marginale (moins de 2%)

Répartition des immeubles selon le nombre d'étages



Cette typologie nationale de l'habitat collectif est vérifiée dans ses grandes masses quelle que soit la taille de la commune, hormis pour les plus grandes villes françaises où l'habitat de hauteur moyenne y est plus de deux fois plus important que la moyenne nationale :

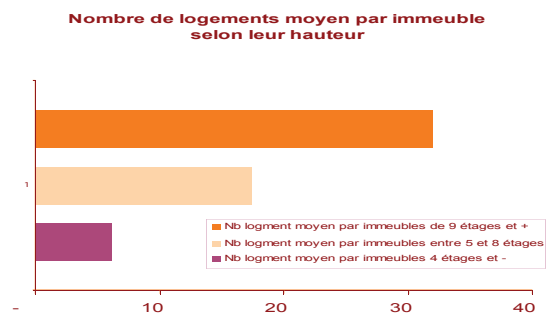
- Dans ces dernières (les 11 communes de plus de 100 000 ménages), les immeubles de taille moyenne (5 à 8 étages) représentent une part significative de l'habitat avec plus 35% des immeubles (les immeubles de petite hauteur ne représentent plus qu'environ 60% des immeubles)
- Dans les communes de moins de 100 000 ménages, la part des immeubles de petite hauteur est largement prépondérante (plus de 80% des immeubles, et même plus de 90% dès lors que les communes comprennent moins de 10 000 ménages)



- Quelle que soit la taille de la commune, l'habitat de grande hauteur (9 étages et plus) est, en moyenne, très faiblement présent (systématiquement moins de 5% des immeubles) et il est presque inexistant dans les communes de moindre importance (0 à 2% des immeubles dans les communes de moins de 10 000 ménages)

Bien entendu le nombre de logements par immeuble est directement corrélé à la hauteur des immeubles : plus l'immeuble est composé d'un nombre élevé d'étages, plus le nombre de logements est important. En moyenne au niveau national, la taille des immeubles en nombre de logements est de :

- 6 logements pour les immeubles de petite hauteur (4 étages et moins)
- 17 logements pour les immeubles de hauteur moyenne (5 à 8 étages)
- 32 logements pour les immeubles de grande hauteur (9 étages et plus)

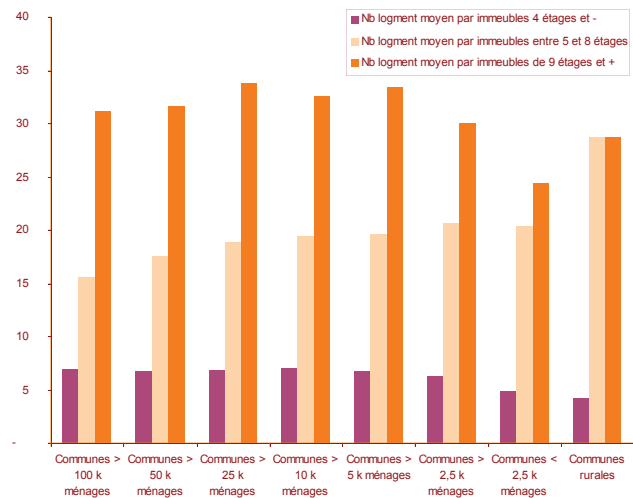


Quelle que soit la taille de la commune, le nombre moyen de logements par immeuble est conforme aux observations nationales à quelques nuances près :

- Les immeubles de petite taille sont encore plus petits dans les plus petites villes :
 - Entre 4 à 5 logements en moyenne dans les communes de moins de 2 500 ménages
 - Entre 6 à 7 logements ailleurs

- Les immeubles de moyenne taille sont d'autant plus grands que la commune est petite : de 15 à 20 logements en moyenne selon la taille de la commune
 - *Remarque : le nombre élevé de logements dans le cas des communes rurales est probablement dû à la présence de bâtiments à usages collectifs (du type casernes pompiers, gendarmerie) qui rehaussent la moyenne dans des habitats à très faible densité d'habitat collectif*

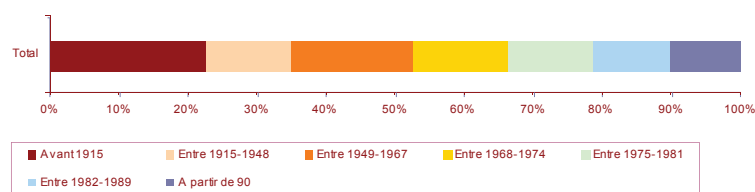
Nombre de logements moyen par immeuble selon leur hauteur et selon la catégorie de commune



2.3 Ancienneté de l'habitat

A l'échelle nationale, en 1999, plus de 50% des logements dataient de plus de 30 ans (construction antérieure à 1967).

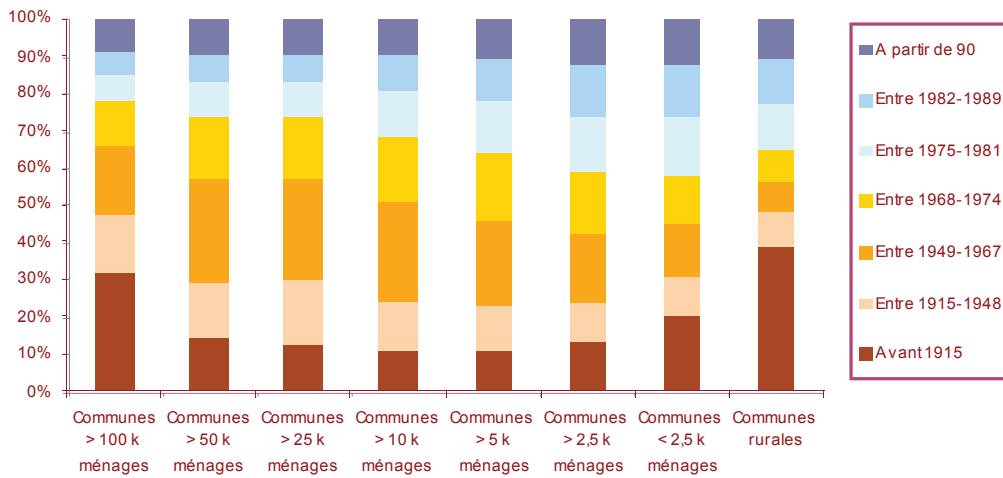
Période de construction des logements sur le territoire national



A l'échelle des communes, des différences notables apparaissent entre :

- Les plus grandes villes françaises (plus de 25 000 ménages) et les communes rurales qui ont un patrimoine immobilier représentatif de villes « anciennes »
 - Plus de 55 à 65% de leurs logements ont plus de 30 ans en 1999
- Et les communes qui comptent autour de 2 500 ménages, ont un parc immobilier plus « jeunes »
 - Au moins 55% à 60% de leurs logements datent de moins de 30 ans.

Période de construction des logements selon la catégorie de commune



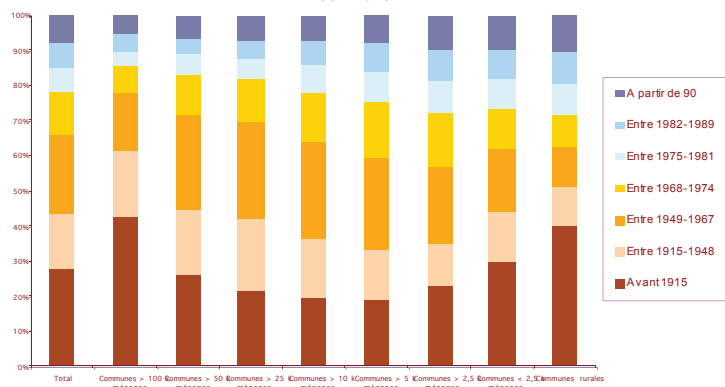
Pour les logements collectifs, l'ancienneté est un premier indicateur pour estimer la présence ou non de gaines techniques. En effet, les gaines techniques ont commencé à être intégrées à l'habitat pour les immeubles construits à partir des années 1960 – 1970.

On peut alors supposer, en première approche, que les immeubles construits à partir de la fin des années 70 (1967), possèdent une ou gaine technique. Sur cette base, il ressort de notre étude que :

- A l'échelle nationale, seulement 34% des immeubles collectifs seraient équipés d'une gaine technique au vu de leur période de construction (environ 500 000 immeubles sur un total de 1,5 millions)

- Seulement 20 à 30% des immeubles collectifs seraient équipées de gaines techniques dans les communes de plus de 25 000 ménages
- Et de l'ordre de 40% des immeubles dans les autres communes (moins de 25 000 ménages)

Période de construction des immeubles collectifs selon la catégorie de commune



Toutefois, ces hypothèses sont très macro et ces chiffres sont très certainement sous-estimés car des gaines techniques post-construction ont pu être posées dans les immeubles antérieurs aux années 60 – 70, y compris dans les plus vieux d'entre eux (exemple : gaines en coffrage bois posées en cage d'escalier pour les conduits d'eau ou d'électricité).

Par ailleurs, il faut ajouter à ces chiffres les constructions récentes réalisées de 1999 jusqu'à nos jours.

De 1999 à 2005, 320 000 logements neufs, en majorité individuels (à 63%), ont été mis en chantier chaque année en moyenne sur l'ensemble du territoire national, représentant un total d'environ 2,2 millions de nouveaux logements.

Le rythme de construction s'est accéléré entre 2003 et 2005, porté par la construction des logements collectifs :

- Sur ces deux années, la mise en chantier des logements neufs a augmenté chaque année de ~ 15% par rapport à l'année précédente, atteignant près de 400 000 logement neufs en 2005
- Et la mise en chantier des logements collectifs a augmenté au total de 46% versus 19% pour les logements individuels

Mises en chantier de logements neufs selon le type d'habitat (en date de prise en compte)								total depuis 1999
	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	
Individuel	187	198	191	192	193	216	229	1 406
<i>Part de l'individuel</i>	60%	66%	65%	65%	63%	62%	58%	63%
Collectif	123	103	102	101	112	134	164	837
Total	310	301	293	293	305	350	393	2 243

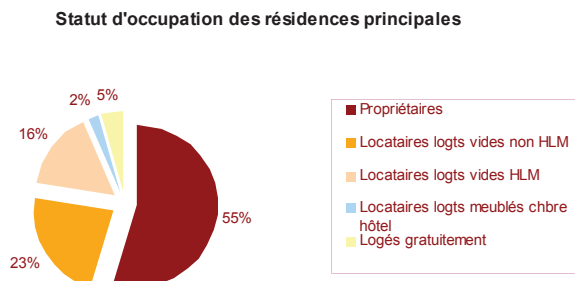
Note: ce tableau ne comprend pas les logements en résidence c'est-à-dire les logements communautaires (clé universitaire, foyers pour personnes âgées, etc.) et d'hébergement (hôtel, motel, etc.)
Champ: logements ordinaires, France métropolitaine.
Source: ministère des Transports, de l'Équipement, du Tourisme et de la Mer, Sildel.

A fin 2007, le total des nouveaux logements construits depuis 1999 devrait donc s'élever à environ 3 millions dont environ 40% en logements collectifs, soient environ 145 000 nouveaux immeubles équipés d'une gaine technique (sur la base d'une moyenne nationale constatée de 8 logements par immeuble). Ainsi, à fin 2007, il y aurait en première approche au moins 40% des immeubles équipés d'une gaine technique (645 000 immeubles sur un total de 1 645 000).

2.4 Régime d'occupation des logements

La majorité des français sont propriétaires de leur résidence principale :

- En 1999, 55% des français étaient propriétaires de leurs résidences principales
- Les locataires (en résidences louées vides) représentaient près de 40% du parc dont 16% pour la location en HLM

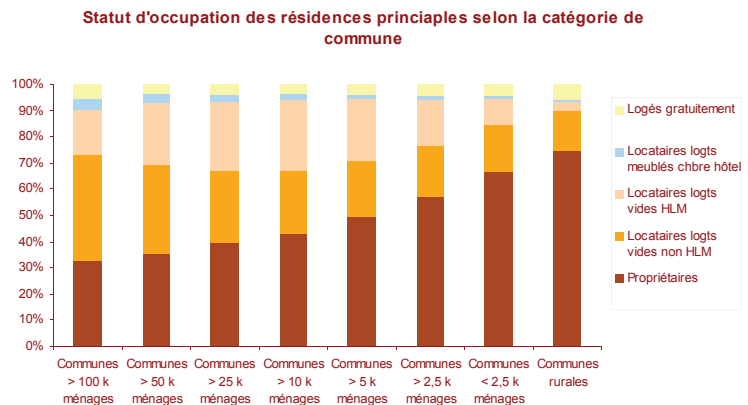


- En 2002, la part des propriétaires occupants leur résidence principale était en très légère hausse (+1% entre 1999 et 2002) dans la tendance de l'augmentation de ces 20 dernières années (+5% entre 1984 et 2002). La part des locataires était quasi stagnante et la part des autres statuts en légère diminution (entre -1 à -2%. Cf. le tableau en Annexe)

A l'échelle des communes le régime d'occupation varie fortement selon leur taille :

- Dans les communes les plus peuplées (plus de 10 000 ménages), les habitants des résidences principales sont majoritairement des locataires :
 - Les résidences louées vides représentent plus de 50% des cas, et même plus de 55% dans les plus grandes villes françaises au-delà de 50 000 ménages

- Parmi ces locataires, plus de 15 et 25% d'entre eux sont en habitat HLM
- A contrario, la part des propriétaires elle oscille entre environ 35 et 45% des cas.



- A l'opposé, dans les communes plus petites (moins de 10 000 ménages) les ménages sont majoritairement propriétaires de leur résidence principale :
 - De 50% jusqu'à 75% de propriétaires dans les communes rurales
 - Les locataires sont minoritaires (entre 45 et 20% en milieu rural)
 - La part des HLM est également plus faible (entre 5% et 20%)

2.5 Focus sur les logements HLM

Les logements HLM sont essentiellement gérés par les municipalités et leurs sociétés de gestion, les OPAC et les organismes similaires, qui possèdent des parcs importants. Dans les autres cas, ils sont gérés par des sociétés anonymes d'HLM qui sont des sociétés de droit privé, dépendant ou non des villes, qui en général n'ont qu'un petit parc de logements.

En 1999, les habitations HLM concernent 3,7 millions de logements sur le territoire national répartis sur plus de 296 000 immeubles. Cela représente :

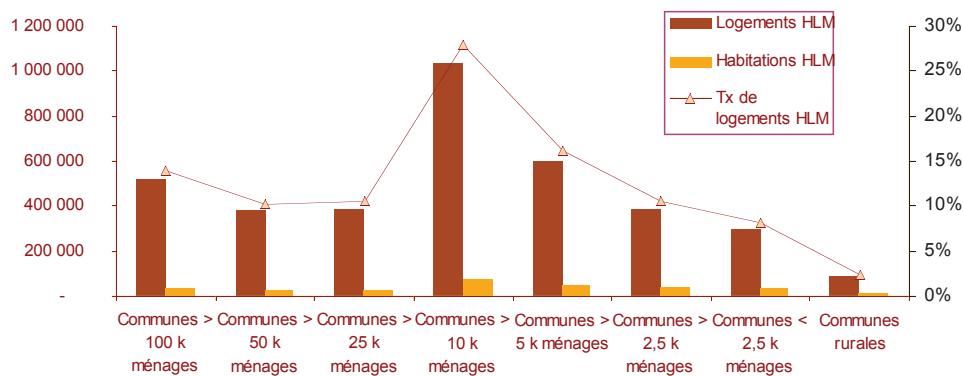
- 20% des immeubles collectifs

- Et 30% des logements en immeubles collectifs

La grande majorité des logements HLM (près de 60% au total) se situent dans les communes de taille intermédiaire et les plus grandes villes françaises :

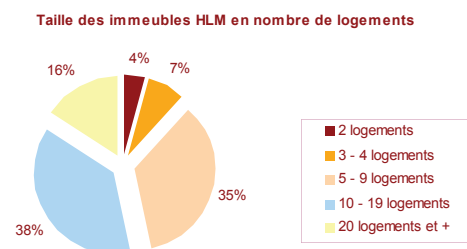
- Les communes moyennes (entre 5 et 25 000 ménages) regroupent à elles seules près de 45% des logements HLM
- Et les plus grandes villes françaises (+ de 100 000 ménages) regroupent près de 15% des logements HLM

Logements et habitations HLM selon la taille de la commune



Les immeubles HLM sont plus grands que la moyenne nationale :

- Ce sont pour la majorité des immeubles de 10 logements et plus (dans près de 55% des cas versus environ 6 logements dans 85% des cas en moyenne nationale)
- Et des immeubles de petite taille (2 à 9 logements) dans seulement 45% des cas



2.6 Conclusions

En synthèse, ces éléments permettent de dresser une première typologie de l'habitation selon la catégorie de commune :

- 1- Les plus grandes villes françaises (plus de 100 000 ménages) :
 - La quasi-totalité des logements sont collectifs (+ de 90%) :

- Plus de la moitié de ces logements collectifs sont en immeuble de moyenne taille (5 à 8 étages et 17 logements en moyenne par immeuble)
- Les autres majoritairement en immeubles de petite taille (4 étages et moins et 6 logements en moyenne par immeuble, pour plus de 30% des logements)
- Ce sont les villes les plus anciennes (65% des logements avaient plus de 30 ans en 1999)
 - Au moins un immeuble sur cinq serait équipé de gaines techniques posées lors de la construction (hors nouvelles constructions mises en chantier depuis 1999)
- Les ménages sont très majoritairement locataires de leur résidence principale (+ de 55%)
 - Et les HLM représentent plus de 15% des locations

2- Les grandes villes (entre 10 et 100 000 ménages) :

- Elles se caractérisent par un habitat collectif très majoritaire (+ de 65% à ~ 80% des logements), complété de zones de maisons individuelles (30 à 20% des logements) :
 - Plus de la moitié des logements collectifs sont en immeuble de petite taille (4 étages et moins et 6 logements en moyenne par immeuble),
- Ce sont des villes relativement anciennes (50 à 55% des logements datent de plus de 30 ans en 1999)
 - Au moins 1/3 des immeubles seraient équipés de gaines techniques posées à la construction (entre 28 et 35% en 1999 selon les villes)
- Les ménages y sont là encore majoritairement locataires de leur résidence principale (+ de 50 à 55%)
 - Et les HLM représentent presque la moitié des locations (autour de 25% des logements loués vides)

3- Les villes de moyenne importance (5 à 10 000 ménages) :

- Elles sont composées d'un mix quasi équilibré de logements individuels et collectifs
 - Les $\frac{3}{4}$ des logements collectifs sont de petite taille (4 étages et moins et 6 logements en moyenne par immeuble)
- Elles font partie des villes françaises les plus jeunes (plus de 55% des logements datent de moins de 30 ans en 1999)
 - Plus de 40% des immeubles seraient équipés de gaines techniques posées à la construction
- Les propriétaires sont un peu plus nombreux que les locataires (50% vs 45%)
 - Les logements HLM représentent plus de la moitié des logements loués

4- Les villes et petites villes (moins de 5 000 ménages) :

- A forte majorité de logements individuels (+ de 60% à 80%), elles ont également un premier niveau de logements collectifs de petite taille (~ 30% à ~ 20% des logements sont collectifs)

- Elles font partie avec les villes de moyenne importance des villes françaises les plus jeunes (plus de 55% des logements datant de moins de 30 ans en 1999)
 - Autour de 40% des immeubles (38 à 43% selon les villes) seraient équipés de gaines techniques (données 1999)
- Les ménages sont en grande majorité propriétaires de leur résidence principale (57% à 67%)
 - Les locations ne représentent que 28 à 37% des logements et parmi elles les logements HLM 10 à près de 20%

5- Les communes rurales (en général moins de 2 000 habitants)

- Elles sont presque exclusivement constituées de logements individuels (+ de 90%)
- Elles font partie des communes avec le parc immobilier le plus ancien de France (plus de 55% des logements ont plus de 30 ans en 1999)
 - Plus d'un tiers des immeubles serait équipé de gaine technique, (mais les immeubles sont très peu nombreux)
- Les ménages sont en très grande majorité propriétaires de leur résidence principale (75%)
 - Parmi les locations, très faibles (- de 20%), la part des HLM est marginale (3%)

Ci-dessous une illustration de la répartition des types de logements (individuels, collectifs et taille de l'habitat collectif) selon les communes sur une base de 1 000 logements :

Typologie de l'habitat selon la taille de la commune (pour 1000 logements)

	Logements individuels	Logements en Immeuble	dont logements en immeubles de petite taille	dont logements en immeubles de moyenne taille	dont logements en immeubles de grande taille
1 Communes > 100 k ménages	86	914	333	471	110
Communes > 50 k ménages	208	792	491	210	92
2 Communes > 25 k ménages	260	740	418	226	96
Communes > 10 k ménages	334	666	428	160	78
3 Communes > 5 k ménages	465	535	391	100	44
Communes > 2,5 k ménages	630	370	316	42	12
4 Communes < 2,5 k ménages	801	199	184	13	2
5 Communes rurales	912	88	78	8	2

Légende :

- Immeubles de petite taille : 4 étages et moins, autour de 6 logements en moyenne
- Immeubles de moyenne taille : 5 à 8 étages, autour de 17 logements en moyenne
- Immeubles de grande taille : 9 étages et plus, autour de 32 logements en moyenne