

# Le foncier mobilisé pour la production de logements

---

Hauts-de-France  
Période 2006-2015

**Geoffrey MUNIER**

**Service ECLAT**

**Bureau de CRHH du 16 janvier 2020**



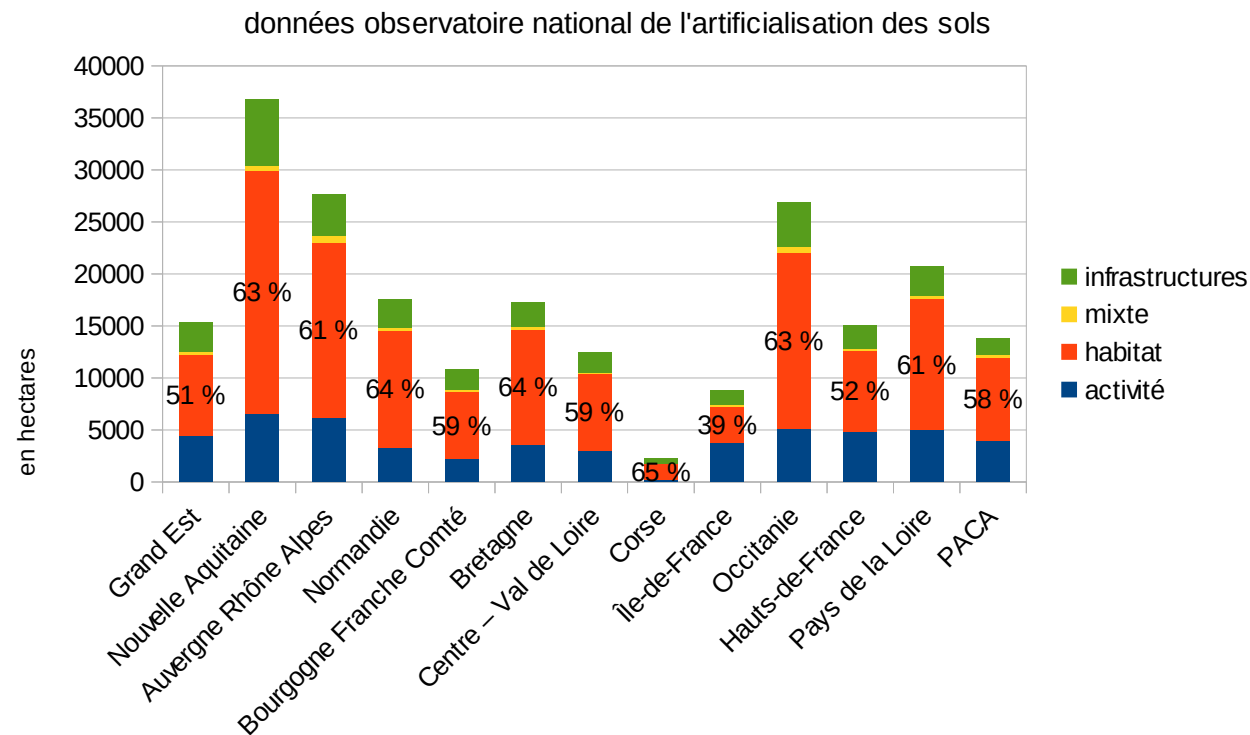
PRÉFET  
DE LA RÉGION  
HAUTS-DE-FRANCE

# Le contexte

- Le Plan national biodiversité du gouvernement de juillet 2018 : un objectif annoncé de zéro-artificialisation nette.
  - La gestion économe de l'espace : une priorité réaffirmée par le gouvernement
- Instruction du premier Ministre 29 juillet 2019 relative à l'engagement de l'État en faveur d'une gestion économe de l'espace :
  - Application de la séquence éviter / réduire / compenser à l'artificialisation des sols
  - Mobilisation des outils de type opérations de revitalisation de territoires (ORT), de lutte contre la vacance (ANAH) et densification des zones urbaines dans la planification (PLU / PLUi)
  - Une stratégie régionale en faveur de la gestion économe de l'espace demandée aux préfets de région (courant premier semestre)

# Le logement : 1ère cause d'artificialisation en région

Surface artificialisée par région entre 2009 et 2017 par usage



Les Hauts-de-France, 5ème région qui artificialise le plus par habitant supplémentaire

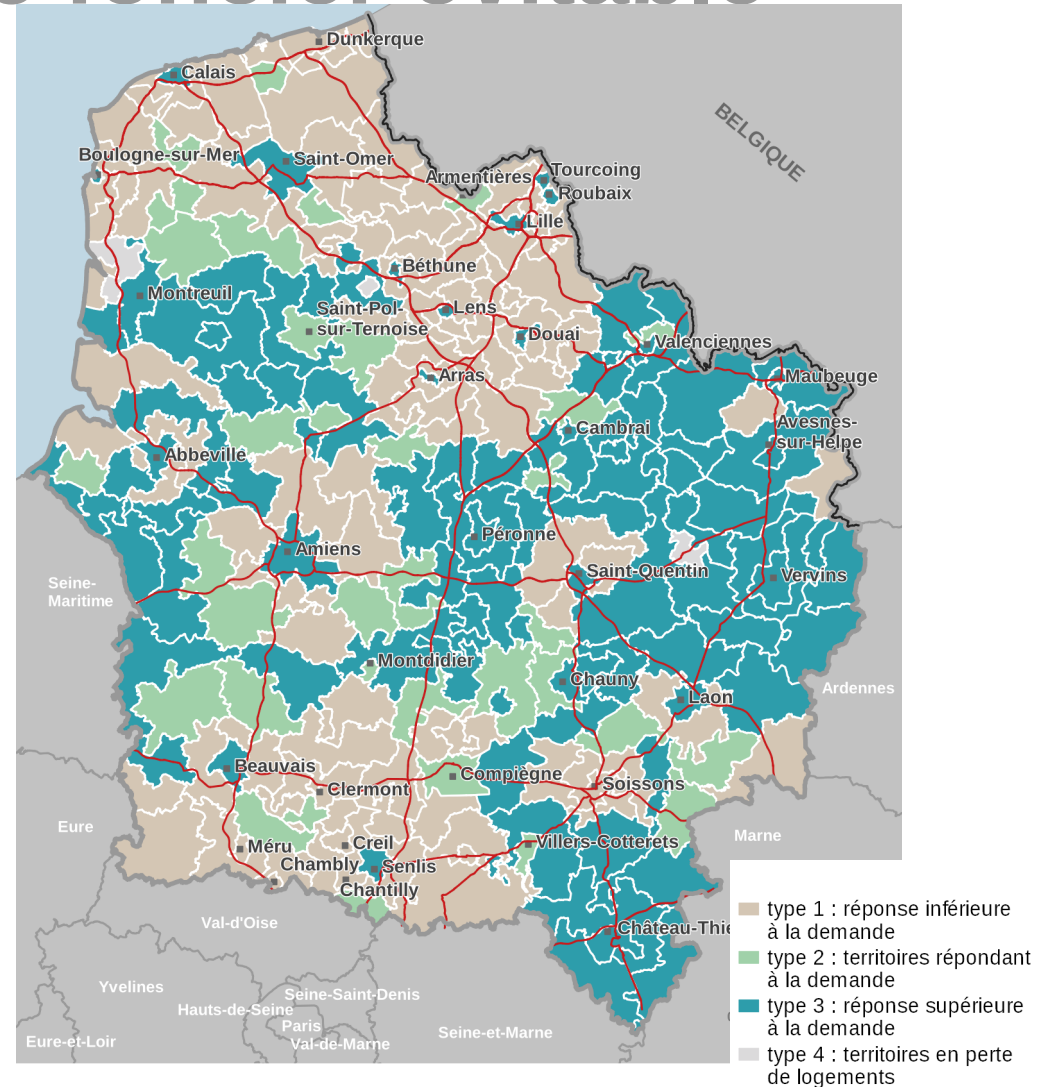
# Le diagnostic du foncier mobilisé pour le logement

- Un travail sur les données disponibles (fichiers fonciers , données INSEE, DVF) : une volonté de quantifier et de qualifier le foncier mobilisé
- La maille habitat comme maille d'analyse
- Des cartes, des ordres de grandeur et des messages clés pour faciliter la lecture
- Un rapport structuré autour de trois parties :
  - La production de logements, le volume produit, l'implantation des logements, les formes urbaines, le lien avec la croissance démographique
  - Les facteurs d'explication (les aspirations des ménages et leurs ressources, la planification, les logiques économiques, les impacts de l'artificialisation des sols)
  - Synthèse avec un baromètre et l'identification des différents leviers disponibles



# Une production de logements parfois supérieure aux besoins : une consommation de foncier évitable

- Entre 2006 et 2015, quand 100 logements étaient produits en région, 35 logements devenaient vacants parmi les logements existants
- Les territoires avec une forte augmentation de la vacance représentent le tiers de la consommation d'espaces agricoles et naturels en région



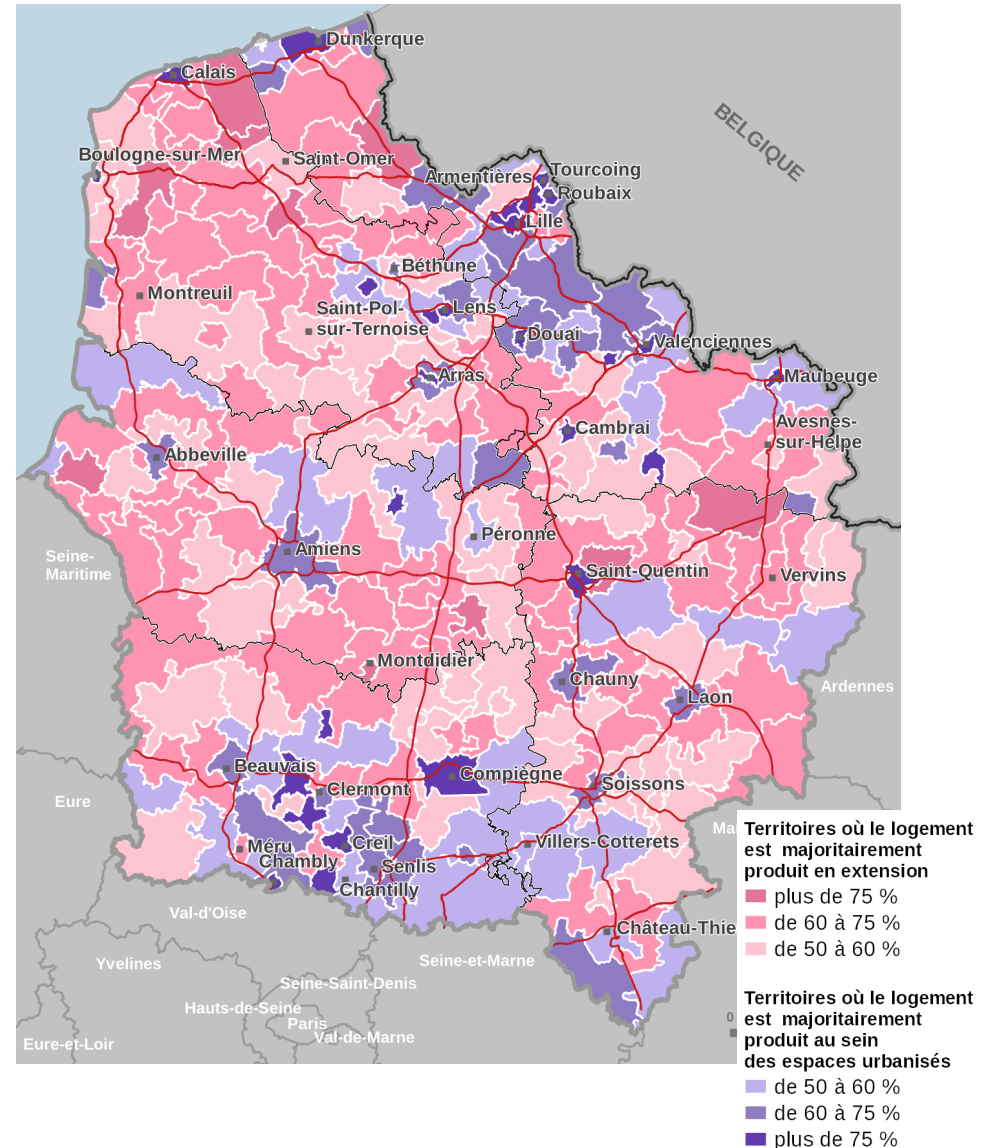
Catégorisation de la production de logements par rapport au besoin en fonction de l'évolution de la vacance



PRÉFET  
DE LA RÉGION  
HAUTS-DE-FRANCE

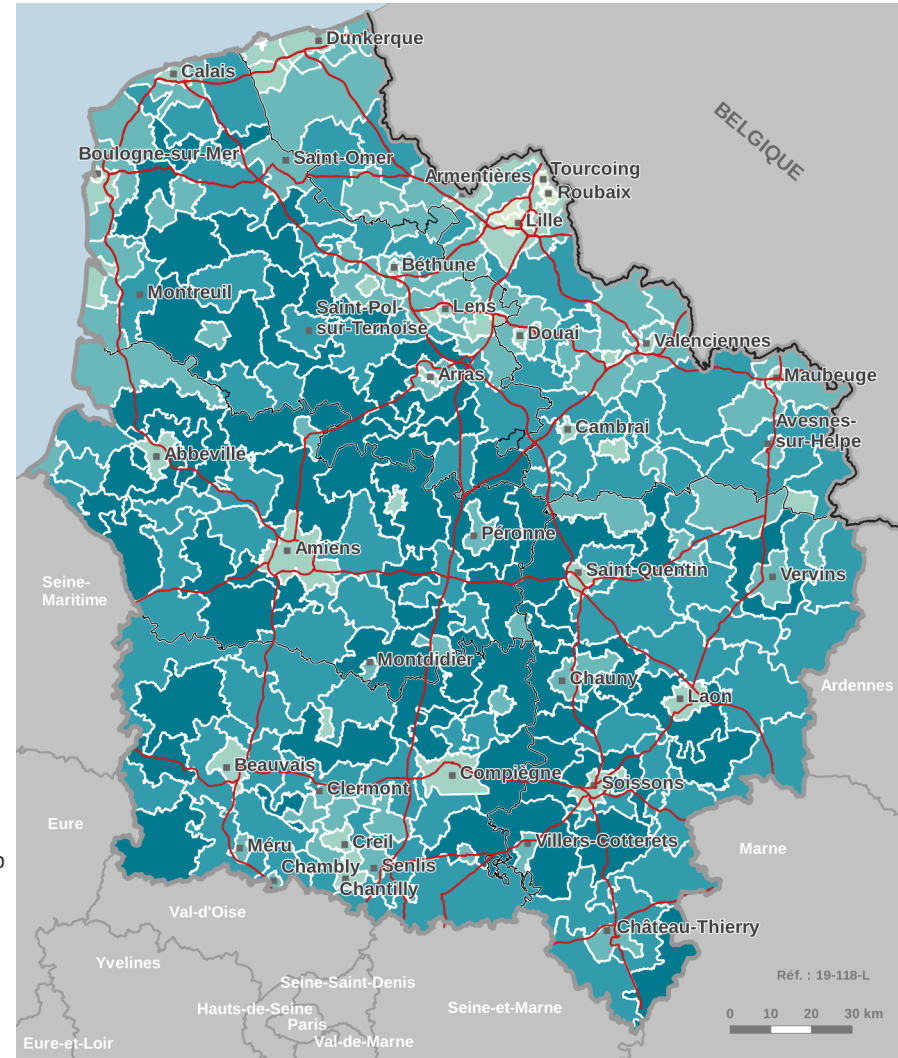
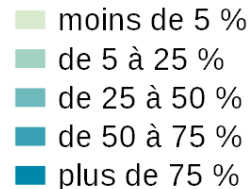
# Une production de logements fortement consommatrice d'espaces agricoles et naturels

- Une forte baisse des espaces mobilisés en renouvellement urbain alors que les potentiels restent importants
- Pourtant 60 % de la production de logements en région est assurée au sein des espaces déjà urbanisés pour 1/3 des surfaces mobilisées pour le logement
- 40 % de la production de logements sur des espaces agricoles et naturels pour 2/3 des espaces mobilisés pour le logement
- La majeure partie du territoire assure sa production de logements à partir des espaces agricoles et naturels



# Une faible correspondance entre le foncier mobilisé et les besoins des ménages en logements

- 80 % du foncier mobilisé pour le logement destiné aux pavillons pour 1/3 de la production de logement
- 90 % des nouveaux ménages en région d'ici 2050 seront des personnes seules ou des familles monoparentales (Insee)
- Une part importante des besoins en logement liés au mal-logement



Part des formes urbaines peu denses dans la production de logements

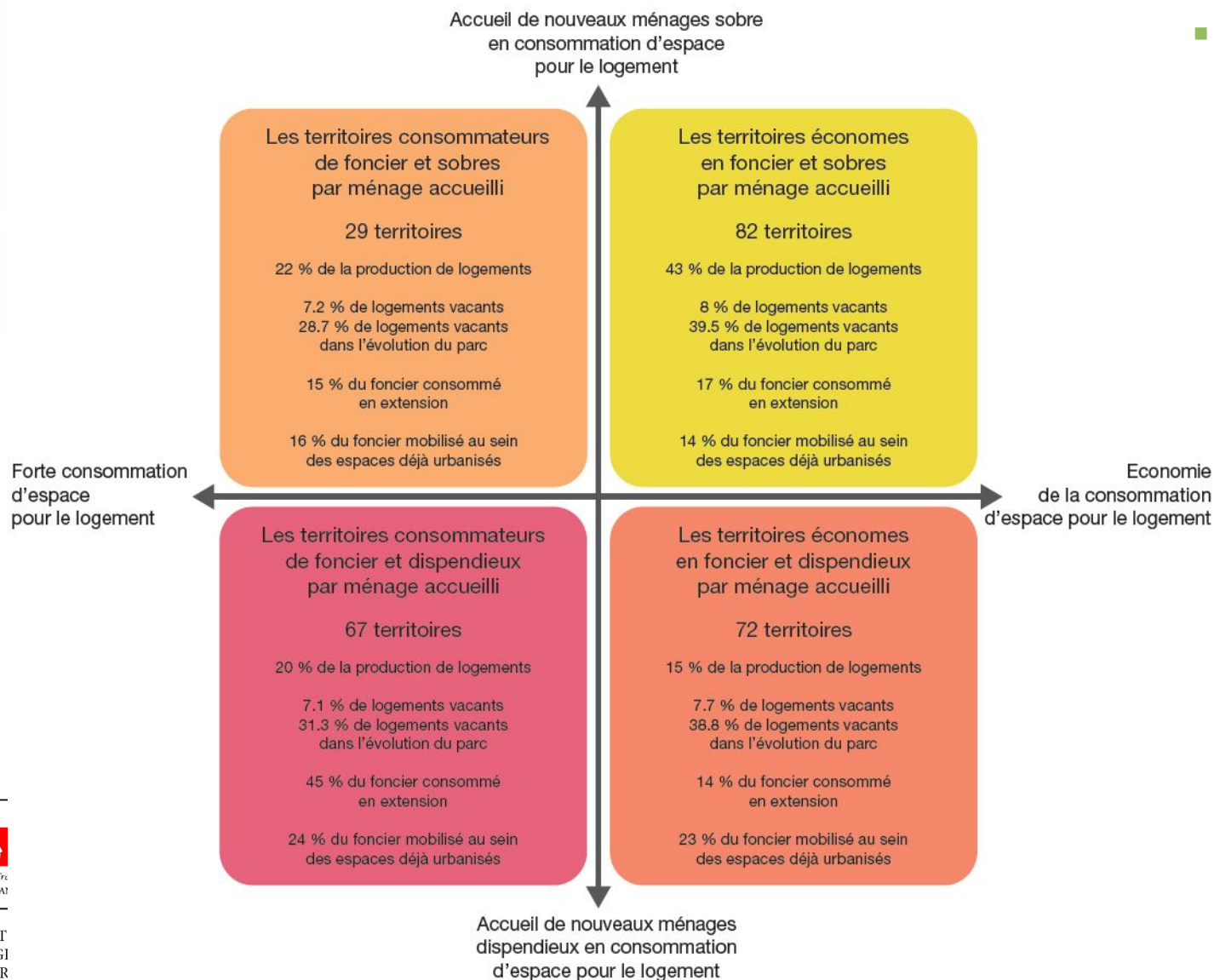
# Une consommation foncière et une planification décorrélée de la croissance démographique

- Une croissance de l'habitat 4 fois supérieure à celle de la population, similaire au niveau régional à celle des ménages avec cependant de fortes disparités territoriales
- Le cumul des prévisions démographiques des ScoTs sont équivalentes au scénario haut de l'INSEE pour la région qui repose sur des hypothèses volontaristes en terme de natalité, de gain d'espérance de vie et de solde démographique :
  - Un biais des documents d'urbanisme qui conduit à offrir davantage de foncier en extension que nécessaire.

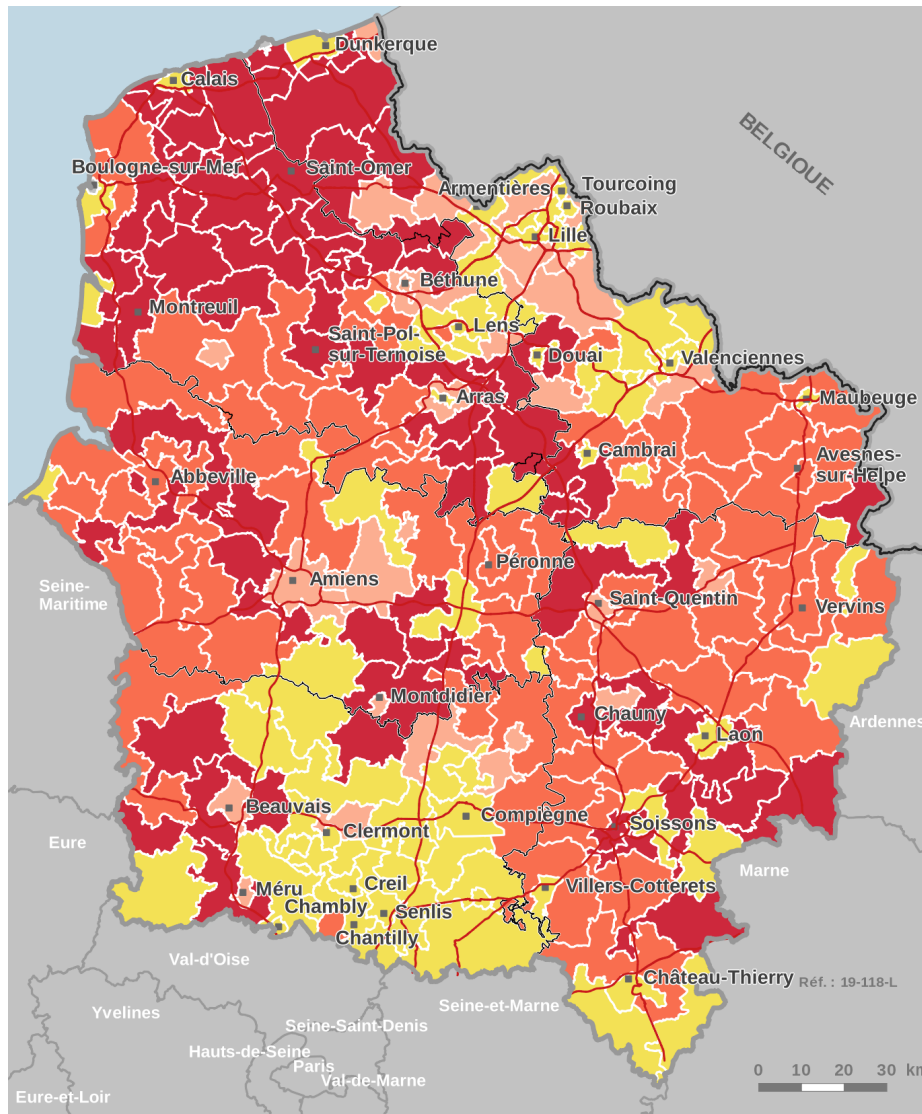


# Le baromètre : une catégorisation des territoires

- Un baromètre des territoires selon leur mobilisation de foncier pour le logement et leur capacité à accueillir de nouveaux habitants



# Les limites d'un modèle basé sur la péri-urbanisation



Pour certains territoires, le modèle péri-urbain montre ses limites et peine à attirer de nouveaux ménages malgré une offre foncière abondante en extension (territoires en rouge)

- les territoires économes en foncier et sobres par ménage accueilli
- les territoires consommateurs de foncier et sobres par ménage accueilli
- les territoires économes en foncier et dispendieux par ménage accueilli
- les territoires consommateurs de foncier et dispendieux par ménage accueilli



PRÉFET  
DE LA RÉGION  
HAUTS-DE-FRANCE

# En synthèse

- Un constat sans appel : l'utilisation de terres agricoles et naturelles se poursuit :
  - alors qu'il reste de nombreux espaces en friches en région. Pourtant la reconstruction de la ville sur elle-même accuse une forte diminution.
  - elle s'est poursuivie sur des territoires où il n'y avait que peu de besoin, où la population a stagné ou décliné, entraînant une forte augmentation de la vacance et contribuant à dévitaliser les centralités.
  - les besoins en logements ont fortement évolué pour se centrer sur les personnes seules, les familles monoparentales et le mal-logement. Pourtant, les formes urbaines sont restées similaires et les pavillons représentent la majorité du foncier mobilisé.
  - pour certains territoires, le modèle péri-urbain montre ses limites et peine à attirer de nouveaux ménages malgré une offre foncière abondante en extension.
- Une dynamique non soutenable.



# Différentes pistes de travail

- Une conception et une production de logements visant une gestion raisonnée et durable de l'espace grâce à :
  - la prise en compte de perspectives démographiques réalistes, de l'évolution des ménages, de leurs besoins et ressources
  - la priorité à la réhabilitation du parc existant et le soutien affirmé aux opérations de renouvellement urbain
  - l'évolution des formes urbaines proposées vers davantage de mixité des produits et des formes urbaines intermédiaires
  - la recherche par les collectivités d'un développement de l'habitat économe en foncier
  - l'inversion du regard sur les espaces agricoles et naturels
- Des éléments à intégrer dans la feuille de route régionale en faveur d'une gestion économe de l'espace.



# Pour accéder au diagnostic :

<https://www.hauts-de-france.developpement-durable.gouv.fr/?Diagnostic-du-foncier-mobilise-pour-le-logement-en-Hauts-de-France-entre-2006-et-2015>

## Merci de votre attention

