



**PRÉFET
DE LA RÉGION
HAUTS-DE-FRANCE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction régionale de l'environnement,
de l'aménagement et du logement**



Diagnostic du foncier mobilisé pour le logement

en Hauts-de-France
entre 2006 et 2017

Actualisation

Loin devant les zones d'activités ou les infrastructures de transport, le logement est la première cause d'artificialisation des sols en région Hauts-de-France. L'étude réalisée par la DREAL Hauts-de-France en 2019 sur le foncier mobilisé pour le logement dressait le constat d'une artificialisation très importante avec 1 400 hectares prélevés annuellement entre 2006 et 2015 sur des espaces naturels ou agricoles (étude disponible sur <https://www.hauts-de-france.developpement-durable.gouv.fr/>).

L'actualisation des indicateurs met en évidence une poursuite des tendances observées : alors que le nombre de logements produits est en forte baisse en 2016 et 2017, les surfaces mobilisées pour le logement sur des espaces agricoles ou naturels ne connaissent qu'une baisse mineure.

Des territoires présentent une production de logements supérieure aux besoins

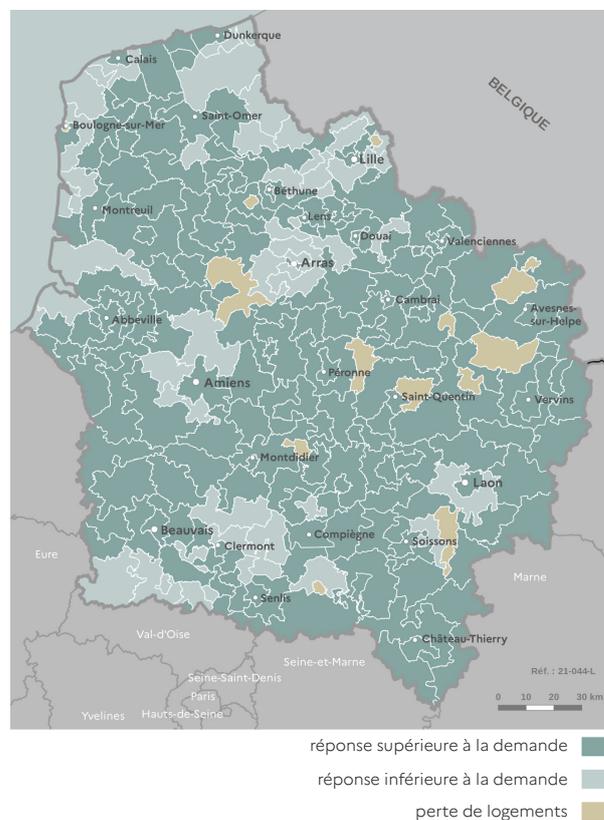
Malgré une baisse de la production de logements au niveau régional sur 2016 et 2017, 30 % des logements produits entre 2006 et 2017 ont contribué à créer de la vacance dans le parc existant. Une portion de cette surproduction peut répondre à des besoins qualitatifs, qu'ils soient liés notamment au mal-logement ou à la nécessité de disposer d'une offre abordable.

Toutefois, les évolutions comparées de la production de logements et de la vacance du parc semblent montrer que cet accroissement du parc ne peut être absorbé.

Ainsi, la vacance du parc de logements continue de s'accroître, à la fois en proportion, avec un point supplémentaire de taux de vacance en 3 ans (7,9% en 2017 contre 6,8 % en 2012 d'après l'INSEE), et en nombre : l'augmentation du nombre de logements vacants correspond, sur la période 2006-2017, à 75 % du nombre de logements neufs produits en extension urbaine sur la même période.

Les territoires en vert foncé sur la carte sont des territoires avec une forte vacance ou une forte augmentation de la vacance, traduisant une production de logements supérieure aux besoins quantitatifs.

Illustration n°1 : catégorisation des territoires selon leur réponse à la demande en logement à partir de l'évolution de la vacance entre 2006 et 2017



La production de logements est au plus bas sur 2016 et 2017 mais s'accompagne d'une reprise de l'artificialisation

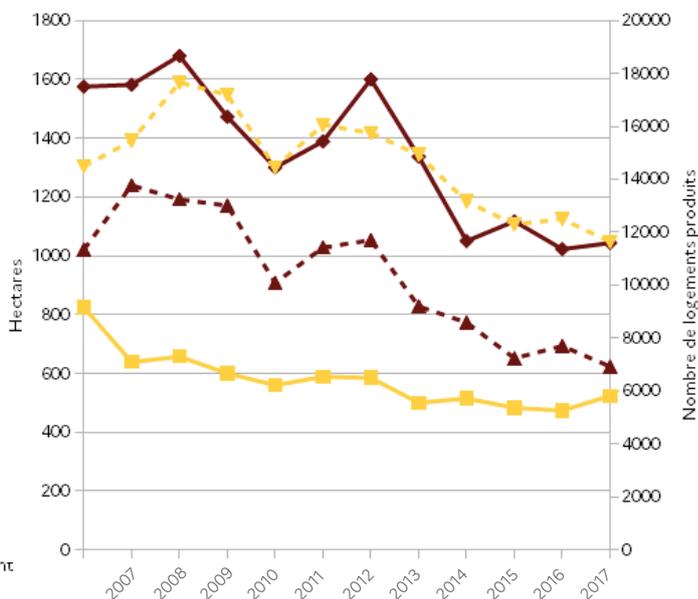
Les premières données disponibles à partir des fichiers fonciers pour 2016 et 2017 montrent une stabilisation de la production annuelle de logements autour de 20 000 unités. Le renouvellement urbain reste pour ces deux années, le mode principal de production de logements en région, même s'il continue de diminuer.

Après une forte diminution sur 2008-2015, une reprise de l'extension urbaine sur des terres naturelles ou agricoles est constatée depuis 2016.

Cette reprise ne s'accompagne cependant pas d'une production accrue de logements, ce qui interroge la densité des opérations de logements récentes.

En région, l'artificialisation des terres pour construire du logement se poursuit et nécessite d'être interrogée.

Illustration n°2 : Évolution de la production de logements et du foncier mobilisé entre 2006 et 2017, distingués selon leur construction au sein ou en dehors des espaces déjà urbanisés.



- Surface de renouvellement (habitat)
- ◆— Surface d'extension (habitat)
- - - ▼ - - - locaux d'habitation en renouvellement
- - - ▲ - - - locaux d'habitation en extension

Les trois quarts du foncier mobilisé pour le logement en région restent destinés aux logements pavillonnaires

En moyenne sur 2016 et 2017, 790 m² de terrain étaient utilisés pour la production d'un logement, contre 768 m² entre 2005 et 2016. Comme sur la période précédente, un logement produit en extension mobilise trois fois plus de foncier qu'un logement produit en renouvellement urbain.

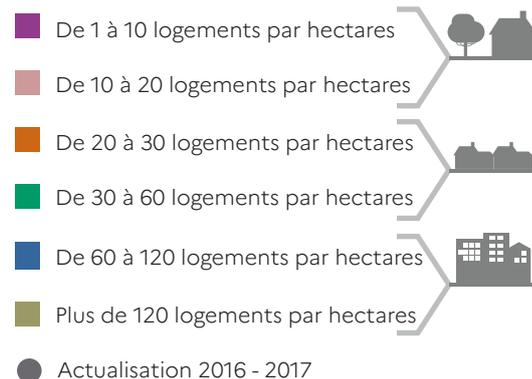
L'analyse par forme urbaine de la production de logements définie dans le rapport de 2019 montre en premier lieu une diminution de la part des logements individuels très peu denses (entre 1 et 10 logements

à l'hectare). Cette forme urbaine reste cependant la principale forme de mobilisation de foncier pour le logement avec plus de 300 hectares par an sur 2016-2017, devant les lotissements pavillonnaires (de 10 à 20 logements par hectare).

Les parts des autres formes urbaines restent stables dans la production de logements sur 2016-2017 par rapport à 2006-2015, à l'exception des densités les plus importantes (supérieures à 120 logements à l'hectare), dont la part dans la production augmente.

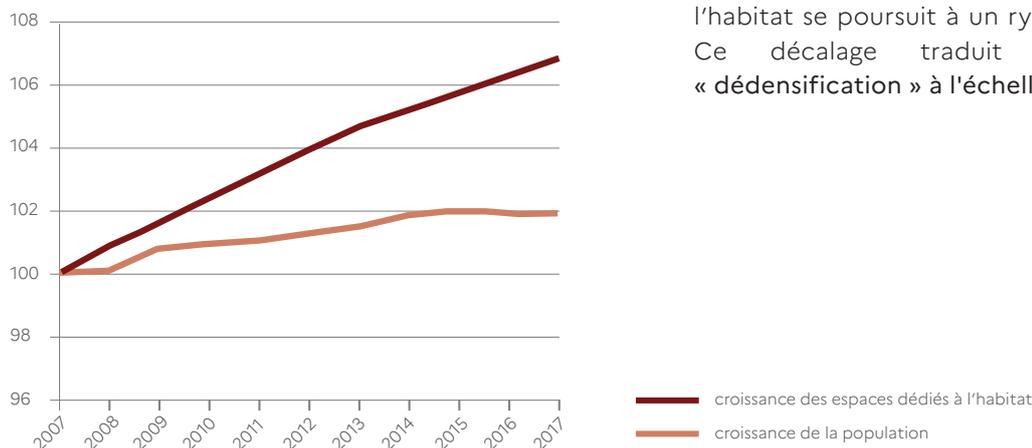


Illustration 3 :
Évolution de la production de logements et du foncier mobilisé par les différentes formes urbaines entre les périodes 1900-2005, 2006-2015, 2016-2017



Le décalage entre l'artificialisation des sols par le logement et la croissance démographique se poursuit

Illustration 4 : Croissances comparées de la population et des surfaces dédiées à l'habitat indice 100 en 2007



Malgré une légère baisse de la population régionale entre 2015 et 2017, l'artificialisation des sols pour l'habitat se poursuit à un rythme soutenu en région. Ce décalage traduit la poursuite d'une « dédensification » à l'échelle régionale.

Moins de territoires économes et sobres en foncier

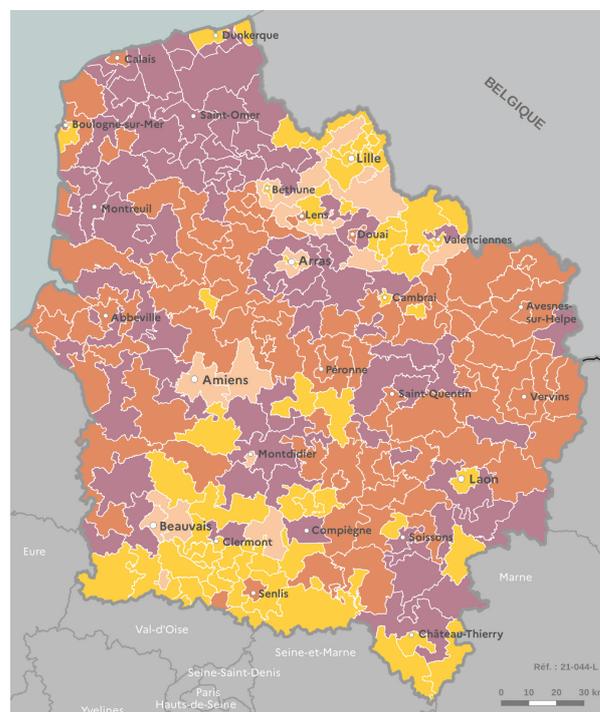
L'étude de 2019 révélait quatre profils de territoires en matière de gestion économe de l'espace. Ces profils étaient déterminés à partir :

- du caractère économe ou consommateur de foncier agricole ou naturel du territoire.
- du nombre de m² de foncier agricole ou naturel nécessaire à l'accueil d'un ménage supplémentaire.

L'actualisation de ces profils permet de constater que les territoires les plus vertueux (en jaune sur la carte) sont de moins en moins nombreux (66 territoires en 2018 contre 82 en 2016).

Le mode de développement dominant basé sur l'artificialisation des sols **porte atteinte à la biodiversité** et contribue aussi **au réchauffement climatique** en réduisant la capacité de stockage de carbone du sol. Il présente par ailleurs des impacts importants en perturbant **le bon écoulement des eaux**, voire en **augmentant les risques naturels liés au ruissellement**. Par la réduction des espaces naturels et agricoles qu'il implique, **il limite aussi la productivité alimentaire de nos territoires**. En outre, l'étalement urbain s'accompagne d'une **dépendance à la voiture**, augmente les déplacements et **éloigne les populations des emplois et des services publics**.

Illustration n°5 : catégorisation des territoires selon les quatres profils entre 2006 et 2017



- Territoires avec un mode de développement basé sur le renouvellement urbain et sobre par habitant
- Territoires avec un mode de développement basé sur le renouvellement urbain et consommateur de foncier par habitant
- Territoires avec un mode de développement basé sur l'extension et sobre par habitant
- Territoires avec un mode de développement basé sur l'extension et consommateur de foncier par habitant

Les services de l'État en région Hauts-de-France :

- **Accompagnent les collectivités** tout au long de l'élaboration ou de la révision de leur document d'urbanisme afin de tendre **vers une diminution de l'artificialisation des sols**
- **Impulsent** une dynamique de réinvestissement des espaces déjà urbanisés à travers la création d'un **fond friches**, issu du **plan de relance 2020-2022**
- **Produisent des éléments de connaissance sur l'artificialisation des sols :**
 - Le foncier mobilisé **pour le logement**
 - Le foncier mobilisé **pour l'activité économique**



Directeur de publication : L. Tapadinhas DREAL Hauts-de-France

Rédaction : DREAL Hauts-de-France - Service Energie Climat Logement Aménagement du Territoire

Cartographie : DREAL Hauts-de-France - Service Information Développement Durable Education à l'Environnement

Études réalisées par : DREAL Hauts-de-France - Service Energie Climat Logement Aménagement du territoire en collaboration avec les DDT et DDTM des Hauts-de-France, et le CEREMA Hauts-de-France

Conception graphique : DREAL Hauts-de-France - mission communication / ISBN 978-2-11-162860-1

Contacts : G. Munier - Service Energie Climat Logement Aménagement du Territoire

seclat.dreal-hauts-de-france@developpement-durable.gouv.fr

La DREAL Hauts-de-France est un service régional déconcentré du ministère de la transition écologique, du ministère de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales et du ministère de la mer.

44 rue de Tournai - CS 40 249 59019 Lille CEDEX / standard : 03 20 13 48 48