



Analyse des dynamiques du foncier et prospective

M. Bernard DEMONTY, Réseau des agences d'urbanisme Grand Est



Approche de la consommation des espaces Naturels Agricoles et Forestiers dans le Grand Est



Présentation par
l'ADEUS et l'AGURAM

PLATFORME REGIONALE DU FONCIER

10 JUILLET 2018

Grand Est
ALSACE CHAMPAGNE-ARDENNE LORRAINE

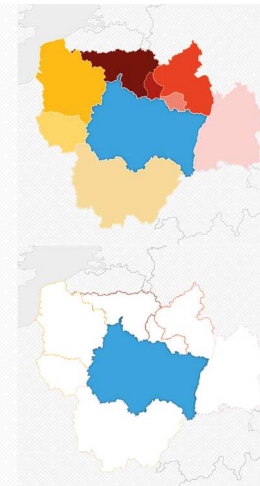
SOMMAIRE

1. DIAGNOSTIC

- Une baisse notable de la consommation foncière
- Une baisse sur tous les usages du sol, depuis 2006
- Quelle efficacité de la consommation foncière ? - habitat
- Quelle efficacité de la consommation foncière ? – activités
- Evolution de la vacance des logements

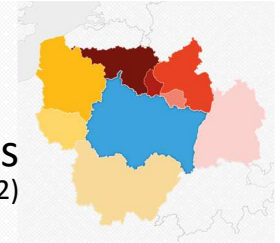
2. PROSPECTIVE

- Perspectives démographiques
- Evolution des densités bâties
- Perspectives sur la vacance des logements
- Habitat : Synthèse des 4 facteurs de la consommation foncière
- Activités: trois scénarios possibles
- Surface construite: habitat et activités



CONSOMMATION FONCIÈRE DIAGNOSTIC

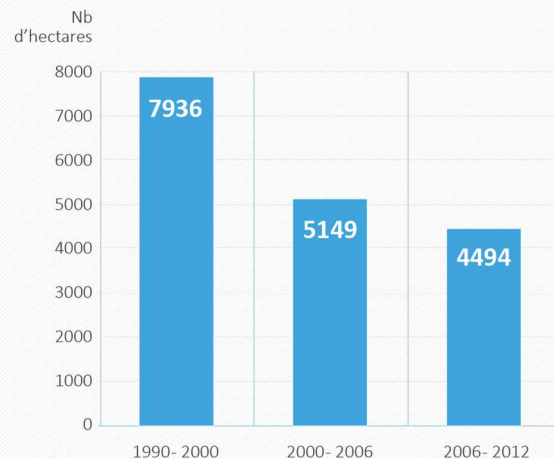
1. UNE BAISSÉ NOTABLE DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE



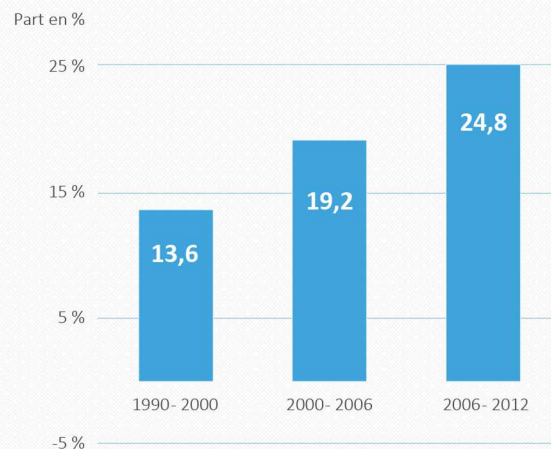
Périmètre : toutes régions limitrophes

Source : données CLC (1990 – 2012)

Évolution du rythme de la consommation foncière



Part du Grand Est dans la consommation foncière – total des régions limitrophes



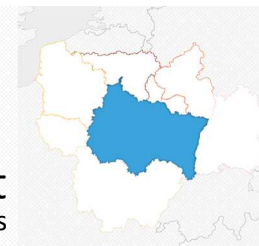
- **Sur l'ensemble du territoire, la diminution de la consommation foncière est ininterrompue depuis 1990.** Très forte entre 1990 et 2006 (-35 %), elle continue mais de manière plus mesurée jusqu'en 2012 (-13 %). Elle concerne la quasi-totalité des régions et plus particulièrement le Bade-Wurtemberg, la Rhénanie Palatinat, la Wallonie et le Luxembourg (entre -85% et -69%), suivie par les Hauts-de France, la Sarre et l'Ile-de-France. **Les régions Grand-Est et Bourgogne-Franche-Comté connaissent les baisses les moins fortes.**

- Ces divergences de tendances en termes de consommation foncière impliquent une **forte augmentation de la part du Grand Est dans la consommation foncière globale à l'échelle grand-régionale transfrontalière.** Il faut, néanmoins, noter que les dynamiques démographiques sont très différentes entre les différents territoires : en Allemagne, elles sont par exemple négatives.

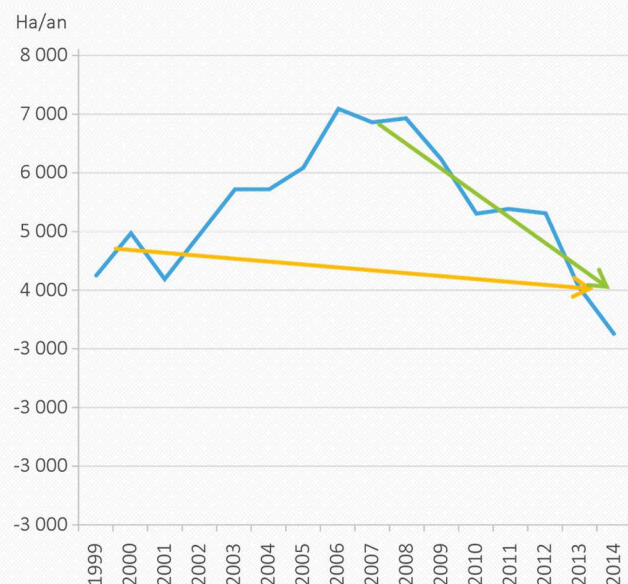
2. UNE BAISSÉ SUR TOUS LES USAGES DU SOL, DEPUIS 2006

Périmètre : Région Grand Est

Source : Fichiers Fonciers

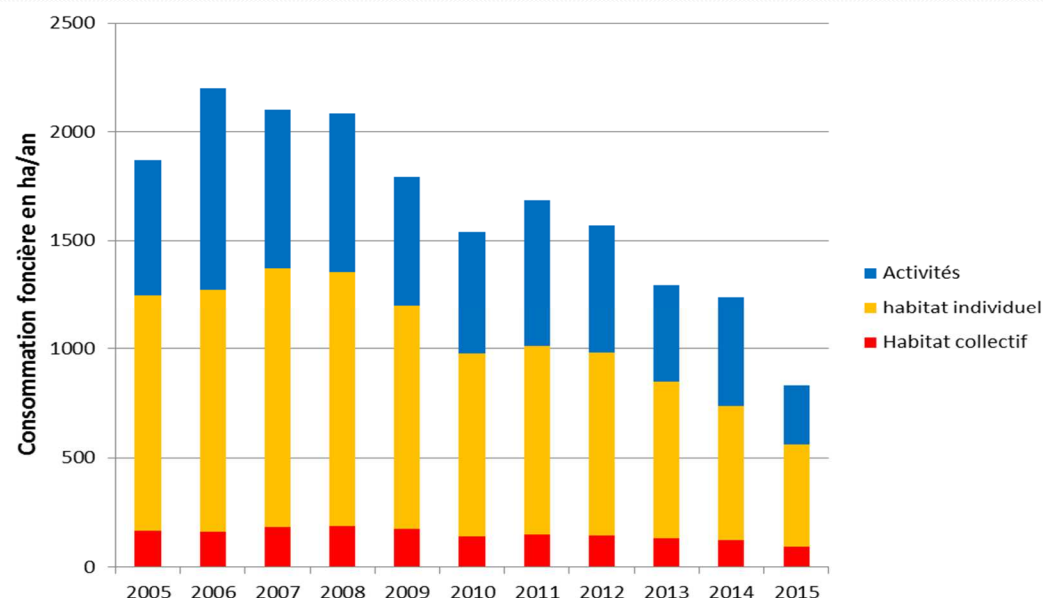


Consommation annuelle totale (y compris infrastructures)



La baisse de la consommation foncière est surtout relative au pic très marqué de 2006-2008

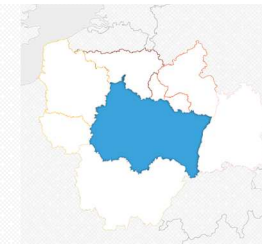
Consommation foncière selon la destination (hors infrastructure)



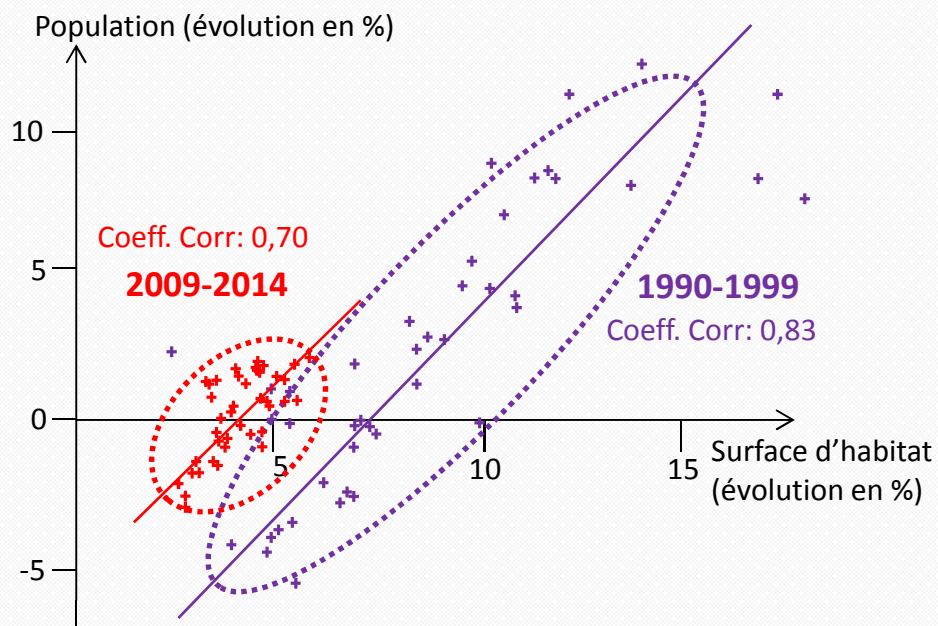
Tous les moteurs de la consommation foncière sont en baisse: activités, habitat collectif, habitat individuel.

Résultat de la crise économique ?

3. QUELLE EFFICACITÉ DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE ? - HABITAT



Corrélation entre croissance démographique et consommation foncière pour l'habitat



Chaque point représente l'évolution d'un SCOT (ou territoire hors SCOT)

POPULATION: la corrélation s'affaiblit au fil des ans entre évolution démographique et consommation foncière sur les SCOT. (Cette baisse de la corrélation est vérifiée aussi à l'échelle des EPCI).

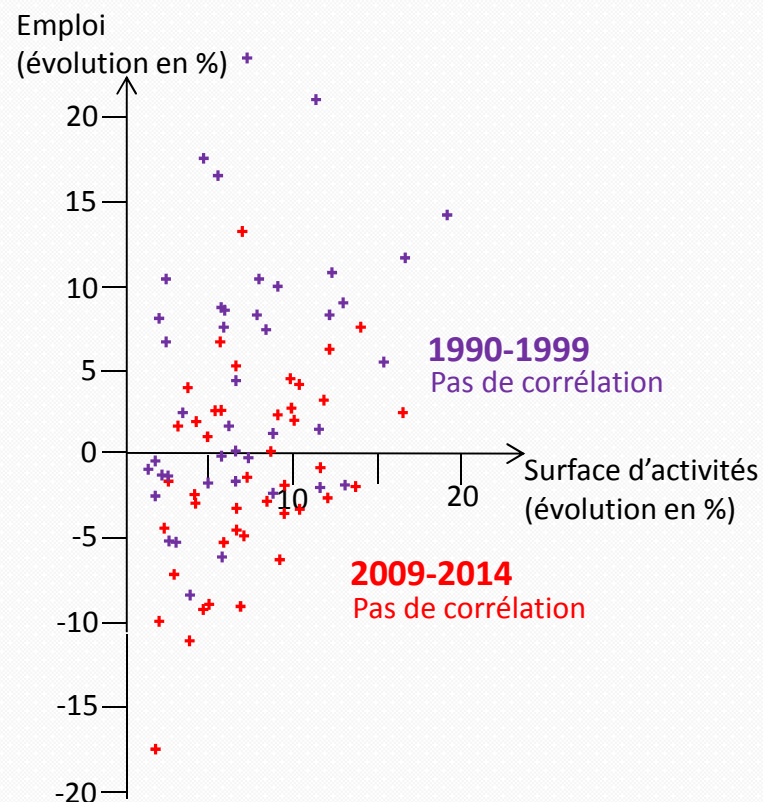
C'est-à-dire que, face aux volumes de logements existants qui ont leur vie propre, les constructions nouvelles ont de moins en moins d'influence sur la population totale.

Les constructions nouvelles influencent de moins en moins le nombre d'habitant du territoire mais elles peuvent encore diversifier le parc pour travailler sur la structure et la composition de la population.

3. QUELLE EFFICACITÉ DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE ? - ACTIVITÉS



Corrélation entre évolution de l'emploi et consommation foncière pour les activités



Chaque point représente l'évolution d'un SCOT (ou territoire hors SCOT)

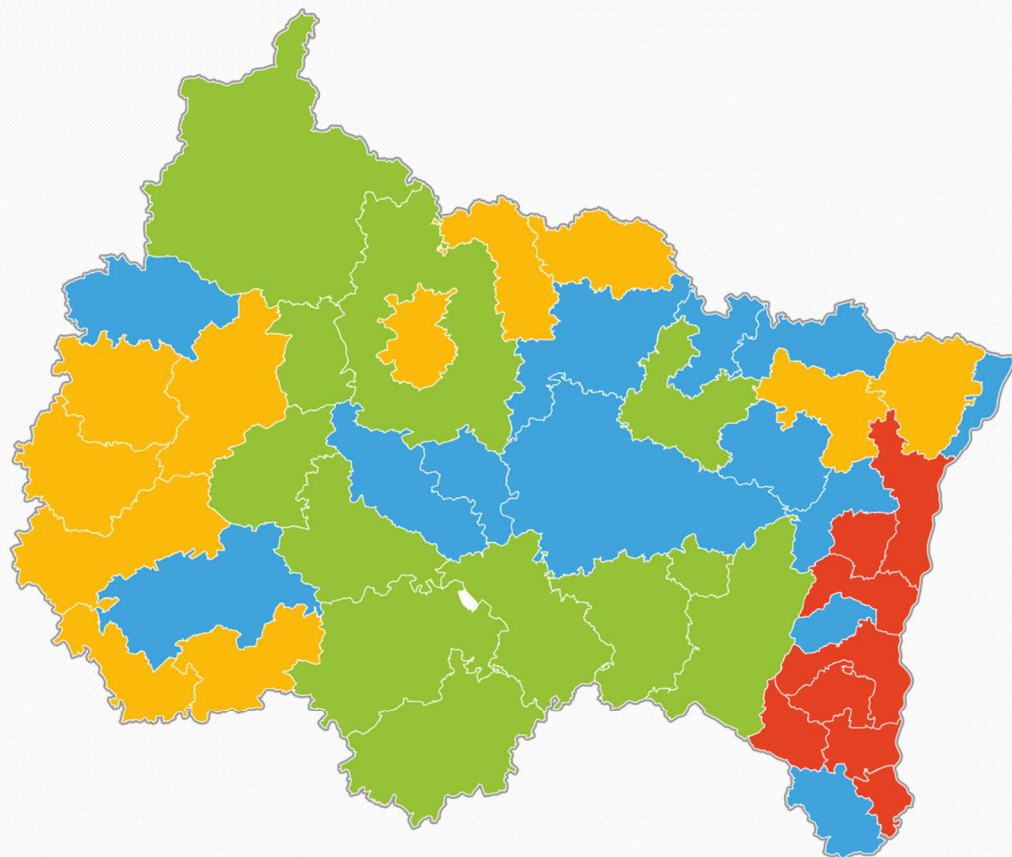
EMPLOI: On n'observe pas de corrélation entre évolution de l'emploi et consommation foncière sur les SCOT. (Cette absence de corrélation est vérifiée aussi à l'échelle des EPCI).

C'est-à-dire que, face aux évolutions de l'emploi qui affectent les activités, notamment dans le tissu urbain mixte qui rassemble la majeure partie des emplois, la création de zones d'activités ne garanti en rien une évolution positive du nombre d'emplois.

Statistiquement, on ne peut même pas promettre qu'un territoire qui consomme du foncier pour des activités perdra moins d'emplois qu'un autre.

**Les phénomènes socio-économiques sur l'existant ne sont pas compensés par ce que l'on peut espérer sur les extensions urbaines.
Il faut donc travailler sur le tissu bâti existant.**

. VERS UNE TYPOLOGIE: DES DYNAMIQUES LOCALES



ACP 6 variables: Gain ou perte de densité en log/ha de parcelle habitée(individuel) 2009-2014, Gain ou perte de densité en log/ha de parcelle habitée(collectif) 2009-2014, Augmentation de la surface d'habitat/personne 2009-2014 (en %), Augmentation ou diminution de la part des activités dans le bâti (en points) 2009-2014, Evolution de la surface consacrée aux activités par emploi 2009-2014 (en %), Consommation NAF/habitant 2009-2014 (en m²).

Des densités fortes qui le resteront

Faible consommation d'espace NAF/habitant, habitat individuel qui se densifie, faible perte de densité/habitant

Habitat dynamique et emploi qui se maintient en recourant moins au foncier

Habitat collectif qui se densifie, fort poids de l'habitat dans la conso foncière, densité des emplois qui baisse moins qu'ailleurs.

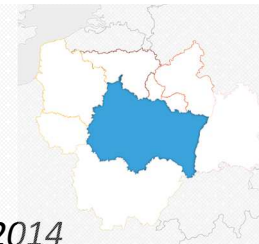
Habitat dans la moyenne mais gaspillage foncier sur l'emploi

Fort poids des activités dans la conso foncière, forte dédensification des emplois.

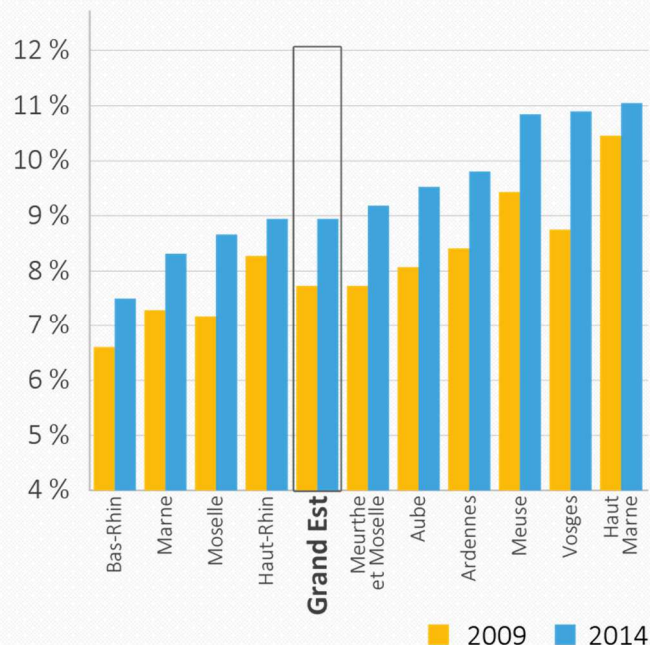
Dédensification massive de l'habitat et forte consommation foncière

Perte de densité de l'habitat (en log/ha dans l'individuel et le collectif, en habitant/ha), consommation d'espace NAF/habitant très supérieure à la moyenne

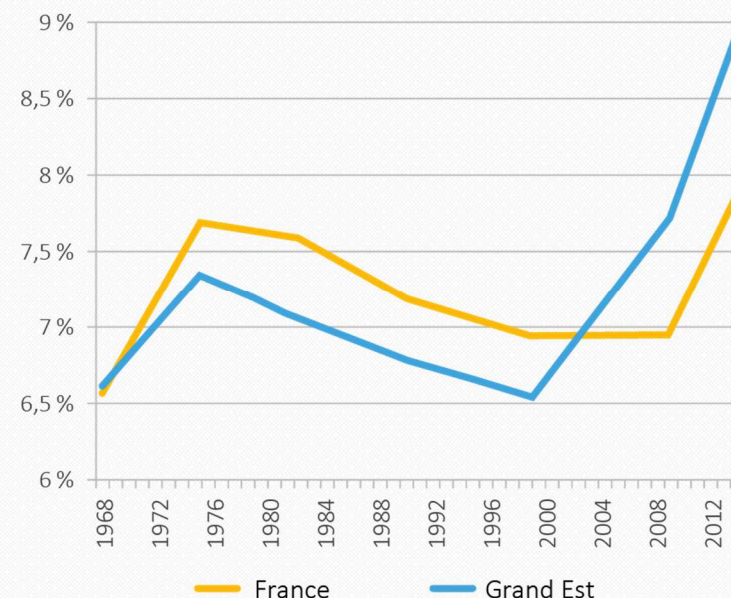
4. ÉVOLUTION DE LA VACANCE DES LOGEMENTS



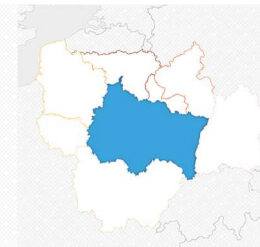
Taux de vacance 2014



Évolution du taux de vacance entre 2009 et 2014

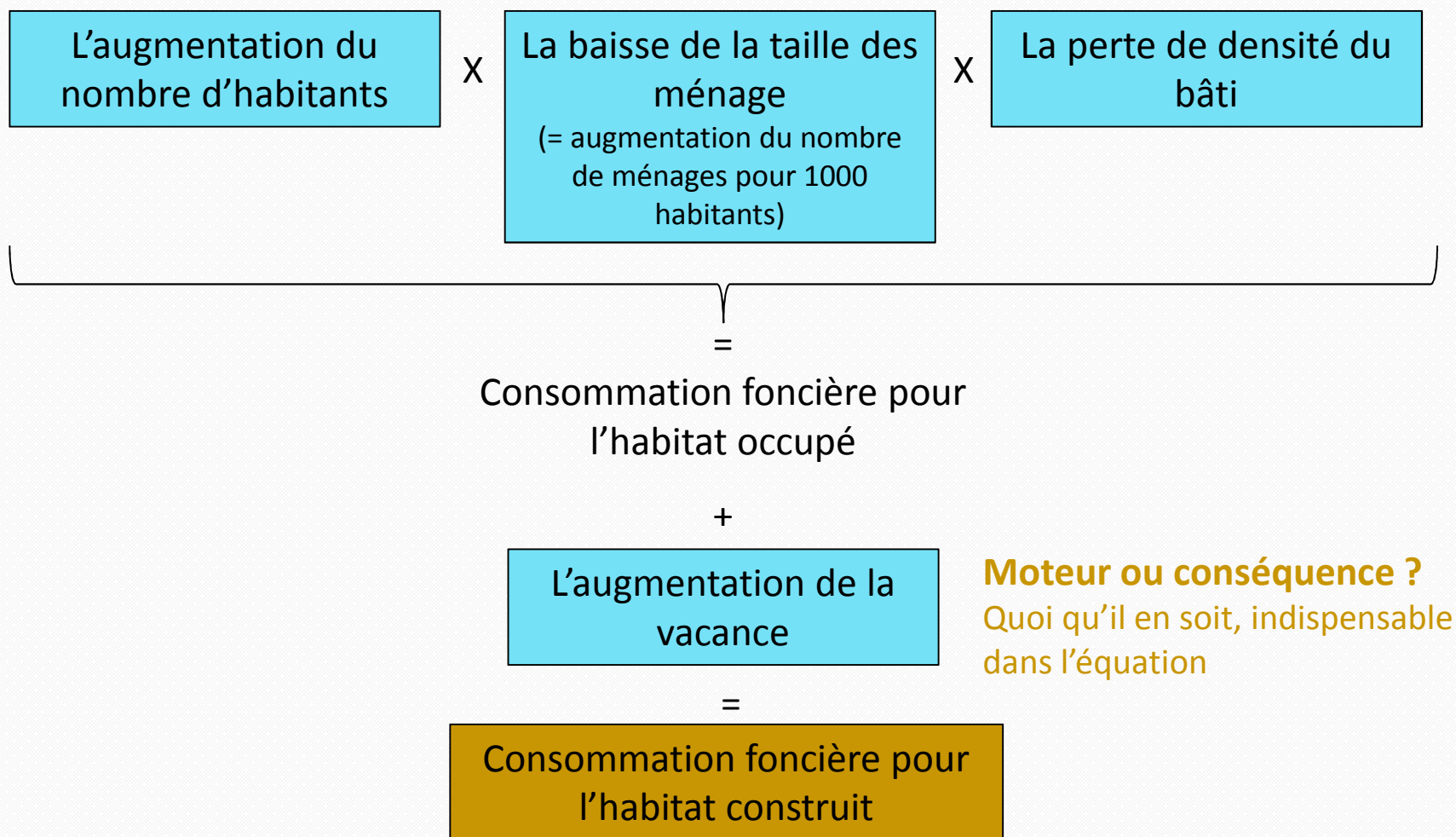


- Une très forte augmentation de la vacance de logements à partir de 1999.
- Des différences territoriales assez marquées.
- Par endroits, l'augmentation en 5 ans de la vacance correspond à l'équivalent de la production de logements neufs de 3,5 années.



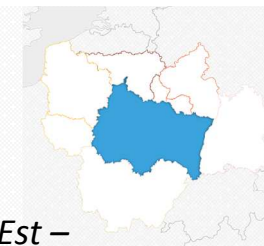
CONSOMMATION FONCIÈRE PROSPECTIVE

HABITAT: LES FACTEURS DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE

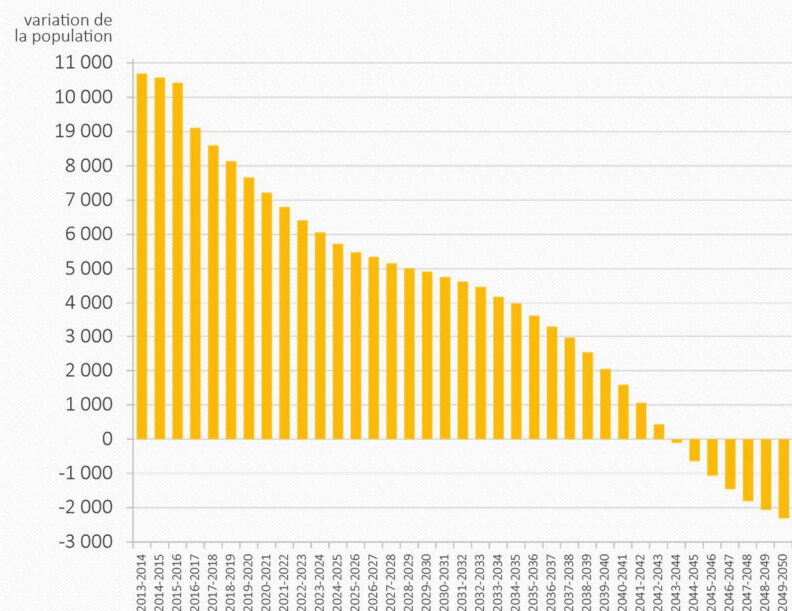


Hypothèse simplificatrice: on considère que l'augmentation des résidences secondaires ou temporaires est négligeable sur le territoire dans son ensemble.

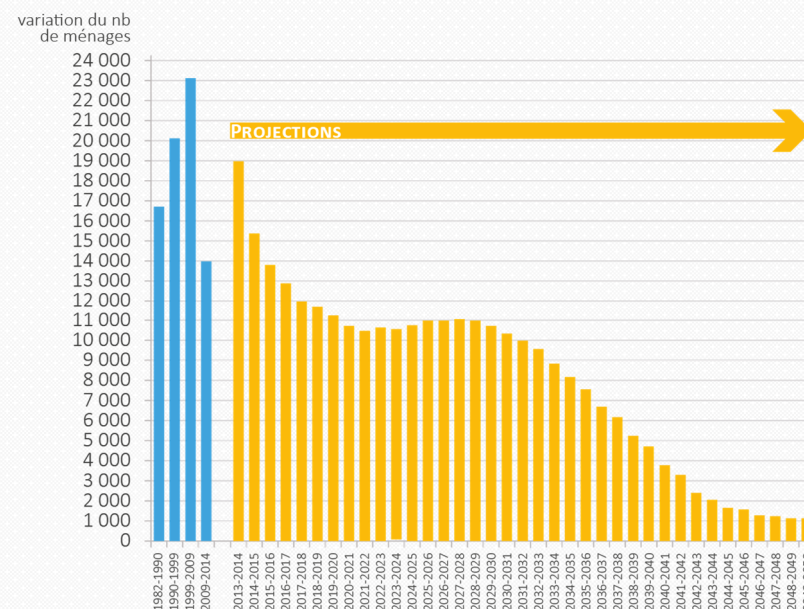
1. PERSPECTIVES DÉMOGRAPHIQUES



Variation de la population - Projections de la population Omphale - Grand Est - scénario central

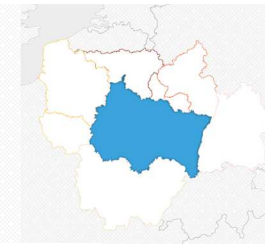


Projections du nombre de ménages – Grand Est – scénario central Omphale

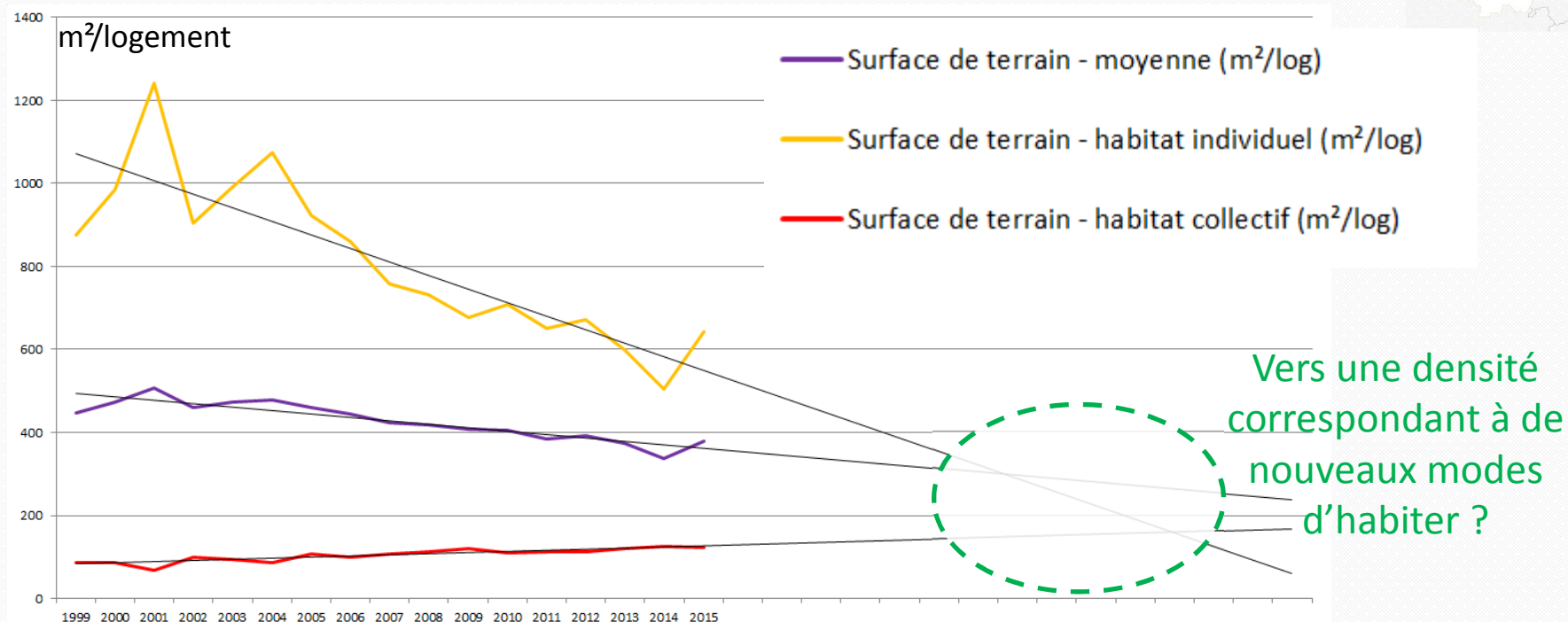


- Selon le scénario central du programme Omphale de l'INSEE, la région Grand-Est perdrait de la population à partir du milieu des années 2040.
- Entre temps, la croissance démographique serait divisée par deux à l'horizon 2030.
- Le nombre de ménages continuerait à augmenter mais avec une intensité de moins en moins forte.

2. ÉVOLUTION DES DENSITÉS BÂTIES

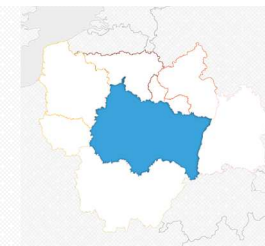


Surface de terrain utilisée par nouveau logement construit

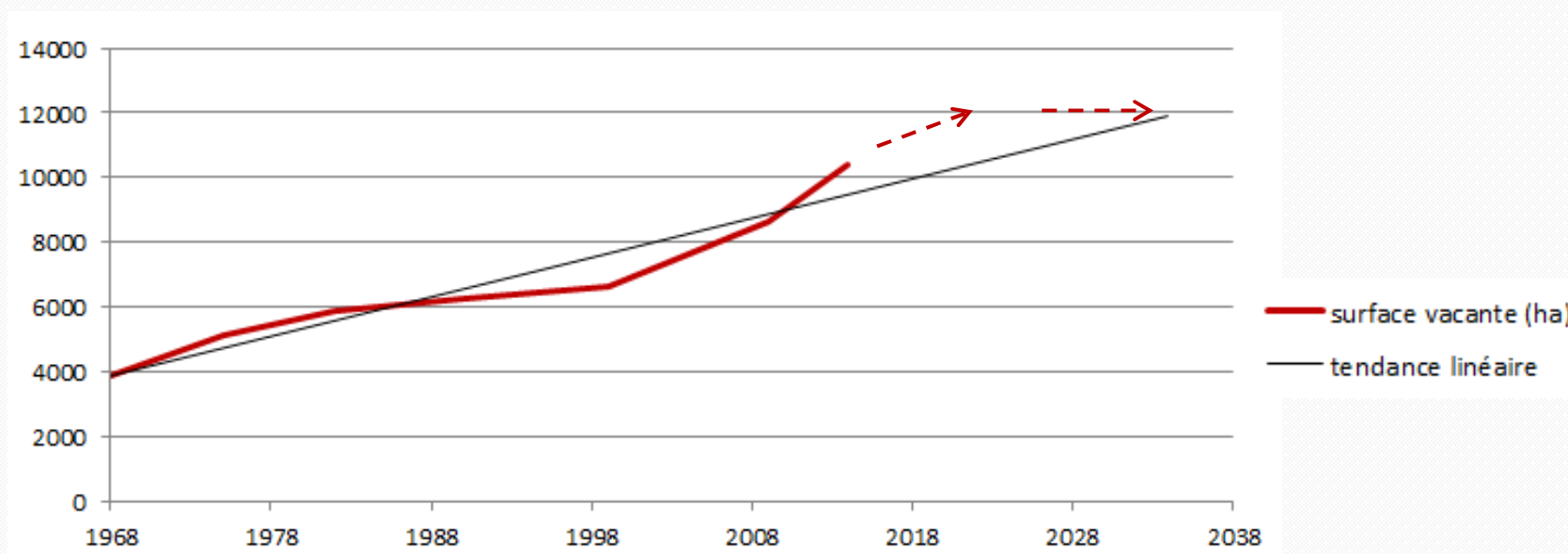


- Habitat modulaire, individuel sans terrain, collectif sans communs, « extérieurs intériorisés », pièces supplémentaires privatisables,...: autant d'évolutions qui vont dans le sens d'une occupation plus intense donc moins gourmande en espace.
- Mais des nouveaux modes d'habiter qui discréditent encore un peu plus le bâti ancien (vacance).

3. PERSPECTIVES SUR LA VACANCE DES LOGEMENTS



Estimation de la surface de terrain occupée par des logements vacants dans le Grand Est

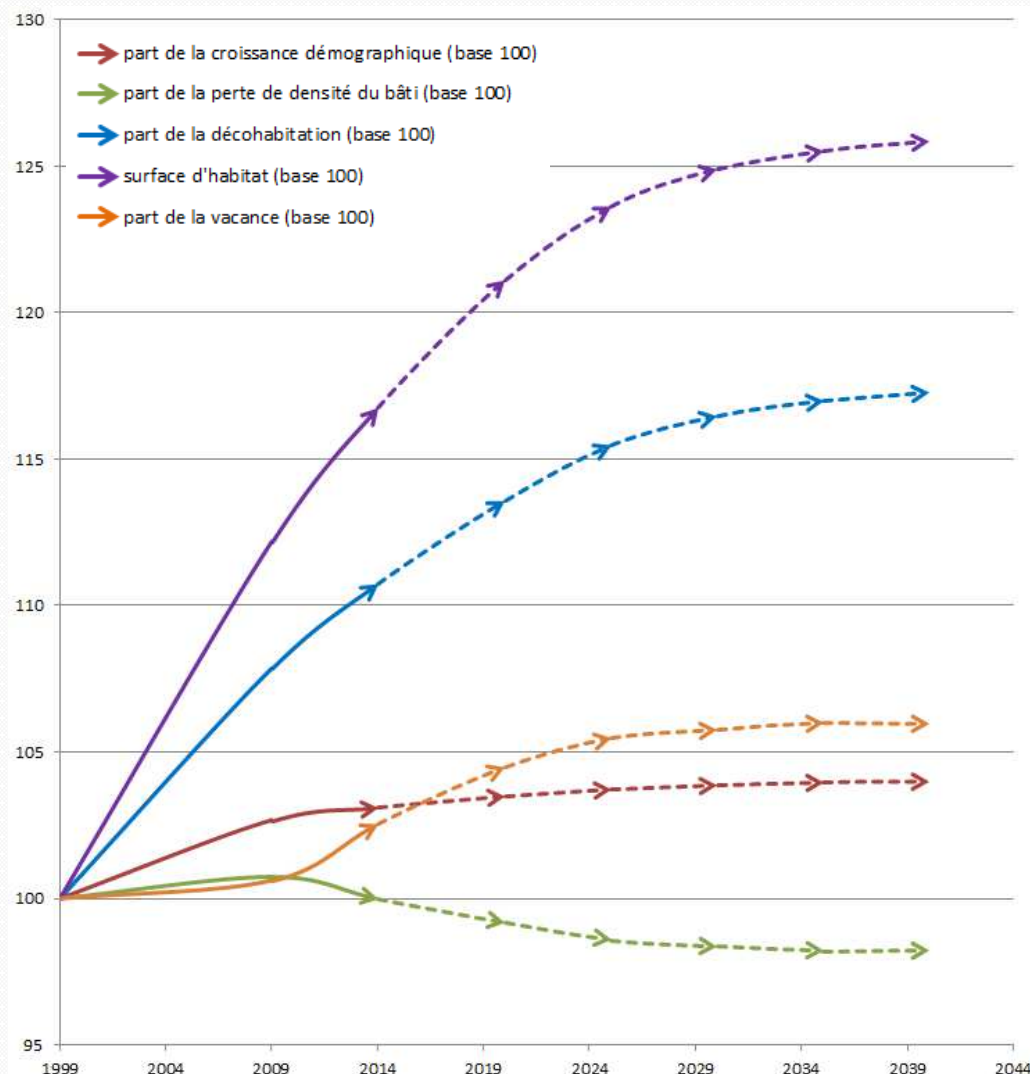


- Phénomène d'ampleur nationale et de long terme
- Changements dans les modes d'habiter (+ les autres causes de la vacance): tendance à prolonger la hausse
- Prise de conscience, programmes publics et intérêts des propriétaires: tendance à stabiliser la hausse

4. HABITAT : SYNTHÈSE DES 4 FACTEURS DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE



Evolution des facteurs de la consommation foncière et de la surface construite résultante



Rappel: baisse de la consommation foncière = hausse, moins rapide, de la surface artificialisée.

Hypothèses:

Surface d'habitat: il faut attendre la stabilisation du nombre de ménages pour voir une stabilisation de la surface d'habitat.

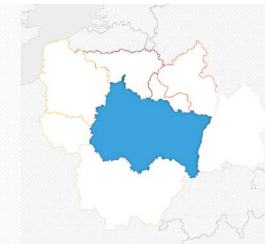
Baisse de la taille des ménages: ralentissement faible puis marqué à partir des années '30

Vacance: forte hausse qui se prolonge puis stabilisation dans les années '20. Inertie due aux changements dans les modes d'habiter.

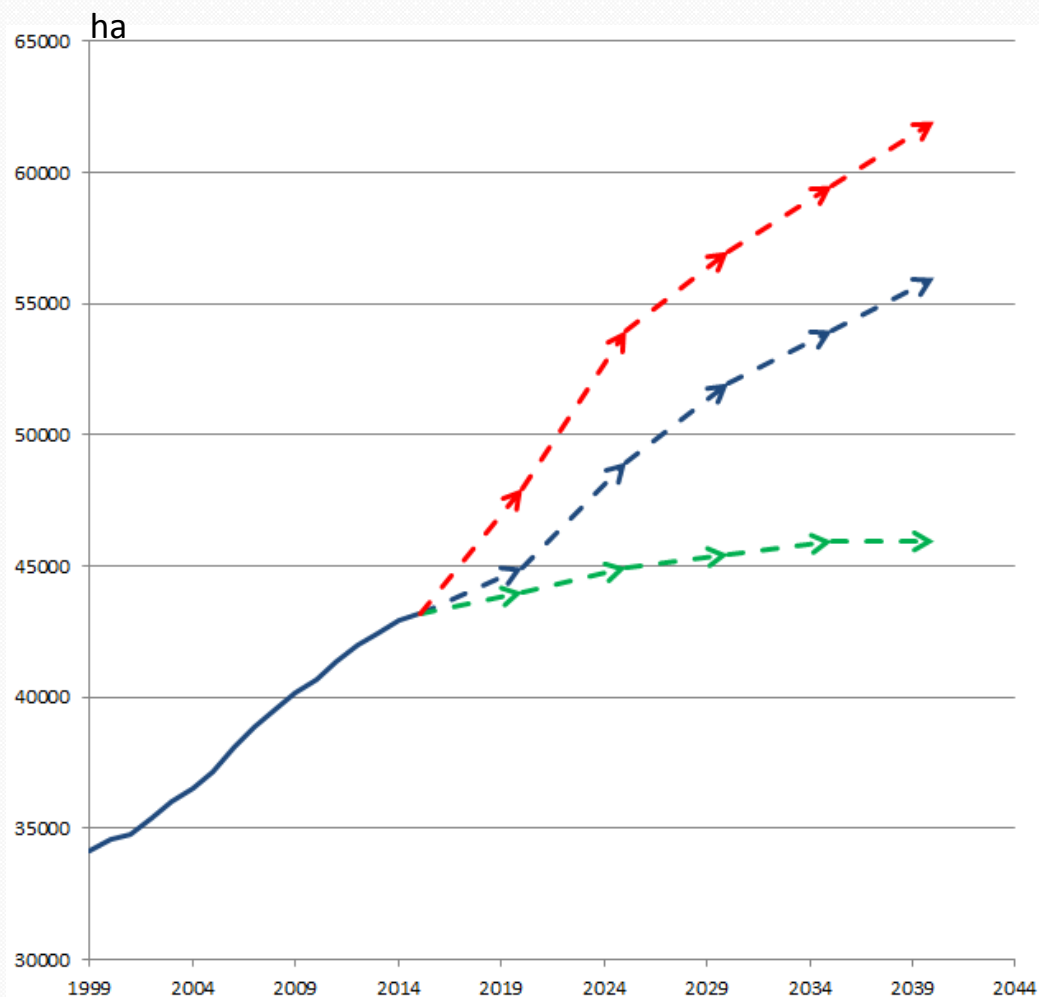
Démographie: stabilisation progressive

Densité du bâti: densification puis stabilisation (poids du bâti existant sur la moyenne face à une construction neuve qui devient plus rare)

5. ACTIVITÉS: TROIS SCENARIOS POSSIBLES



Scénarios d'évolution de la surface d'activité

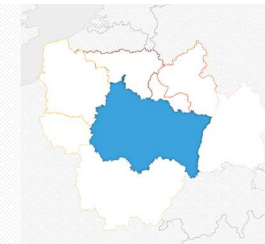


Hypothèse haute: généreuse mise à disposition de foncier pour attirer les entreprises et reprise économique sur le même mode.

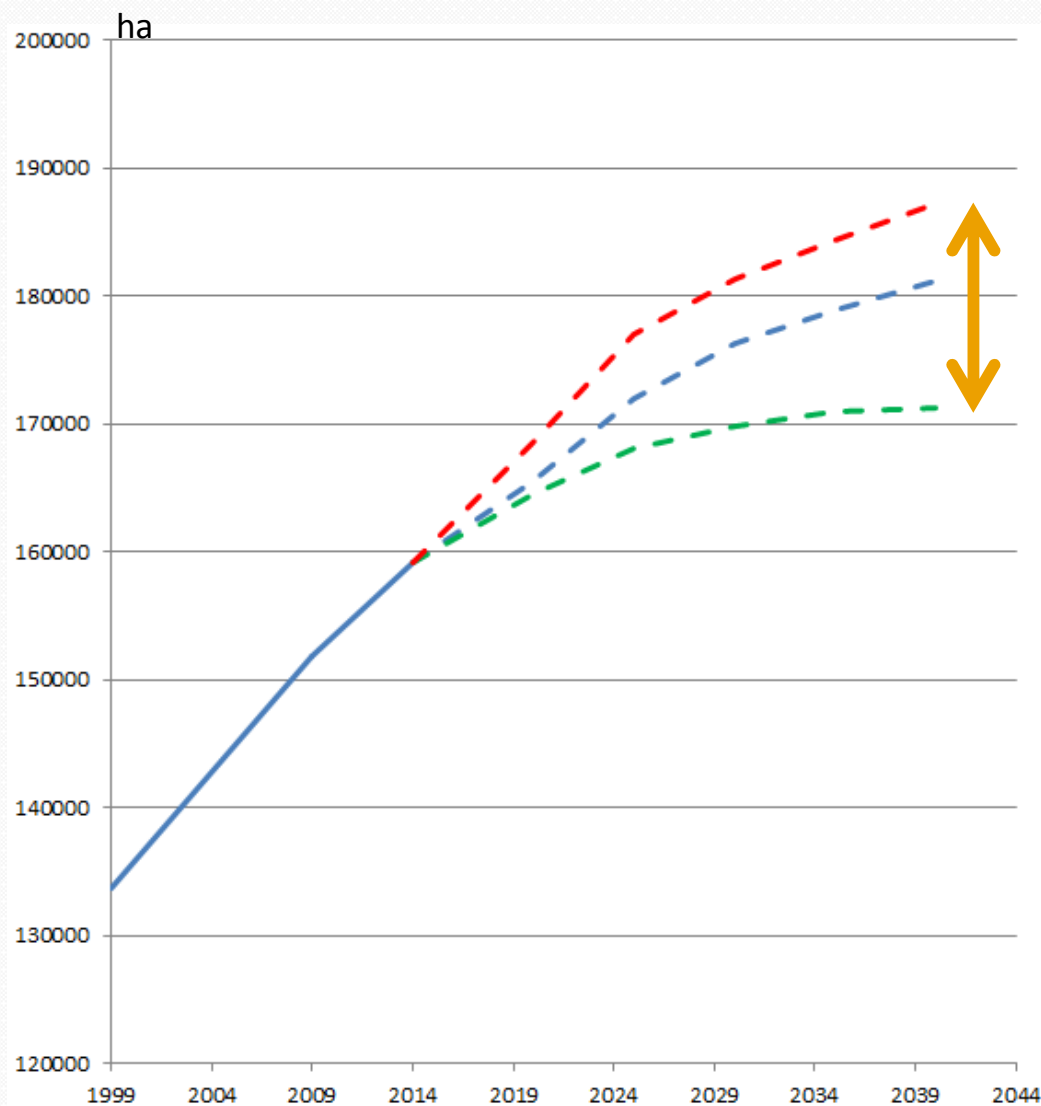
Fil de l'eau: reprise avec mise à disposition de foncier par les collectivités, sans sélection des entreprises offrant la plus forte densité d'emplois par unité de surface.

Hypothèse basse: maîtrise du foncier d'activité par les collectivités, action publique sur le foncier d'activité existant, en zones dédiées et tissu urbain mixte, recherche d'entreprises à forte densité d'emplois. A partir des années '30, le nombre d'emplois nécessaire se calle sur la démographie.

6. SURFACE CONSTRUITE: HABITAT ET ACTIVITÉS



Scénarios d'évolution de la surface construite



**16 000 ha de foncier naturel,
agricole et forestier à
économiser...**

Sur l'ensemble de la Région

Par l'ensemble des acteurs

16 000 ha = cumul des surfaces
communales de Reims, Châlons-en-
Champagne, Metz, Nancy, Mulhouse et
un petit morceau de Strasbourg.

16 000 ha = 230 exploitations agricoles
(moyenne RGE, Sce Agreste)



Travaux issus du volet foncier du SRADDET de la région Grand Est

Synthèse des travaux sur la consommation foncière
Equipe projet : Ahmed SAIB, Benjamin PUCCIO (ADEUS),
Bernard DEMONTY (AGURAM)

