

CRHH

Journée technique « stratégies foncières à des fins de logement abordable »

Eclairages sur les enjeux régionaux

20 juin 2024

Pourquoi la sobriété ?

- Des enjeux environnementaux : stockage carbone, biodiversité, risques inondation et ruissellement.
- Des enjeux socio-économiques : coût des équipements publics pour les collectivités, temps de déplacement et factures énergétiques des ménages, potentiel de production agricole.
- Des enjeux d'aménagement : étalement urbain et armature urbaine, rallongement des distances.



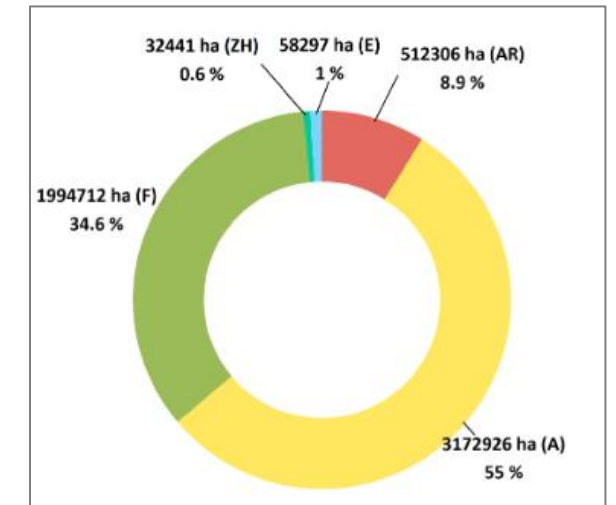
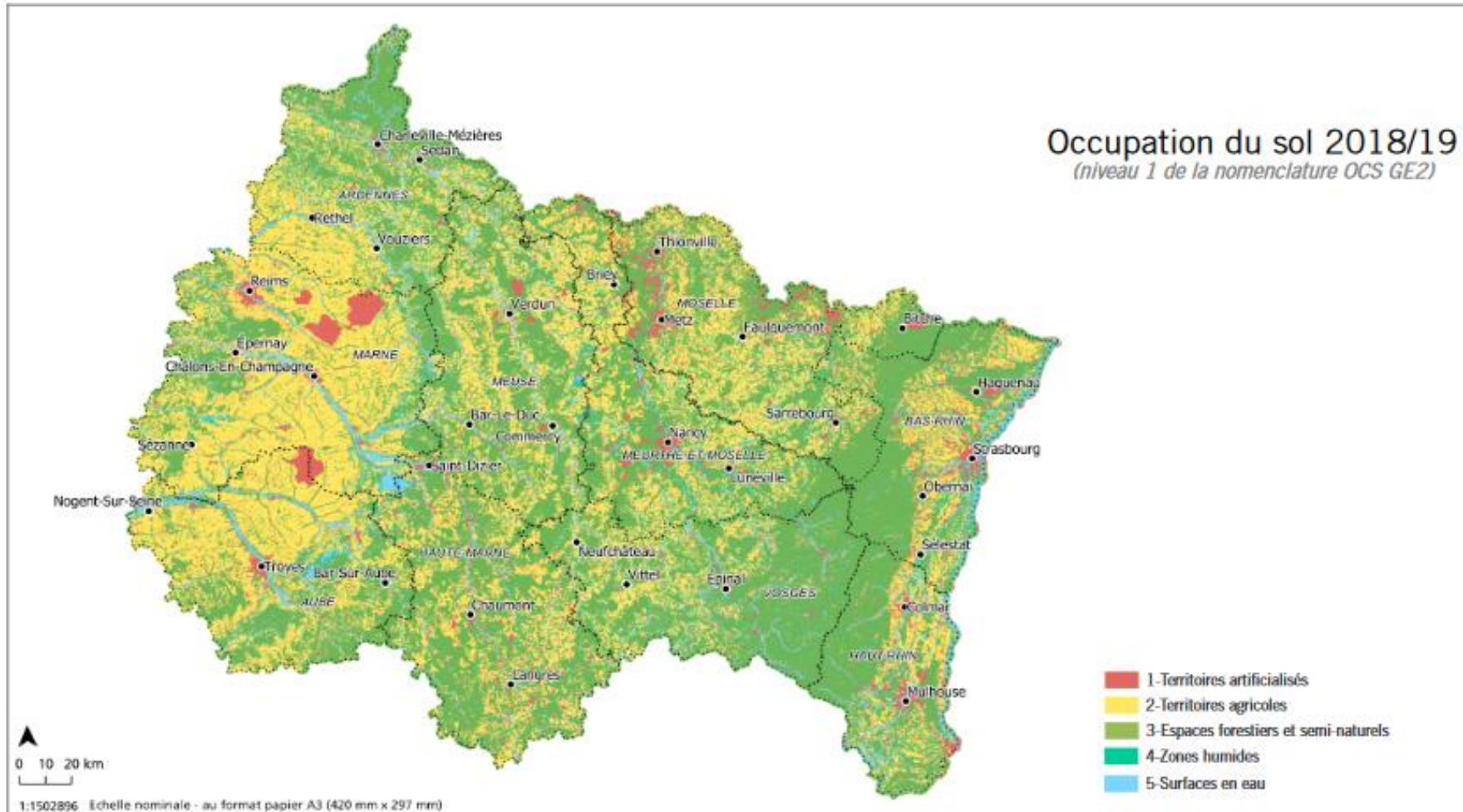
De la consommation d'espace vers l'artificialisation

- Jusqu'à présent, le suivi de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers était la référence.
- Avec la loi « Climat et Résilience », le concept d'artificialisation a fait son entrée dans le code de l'urbanisme (art. 192) :

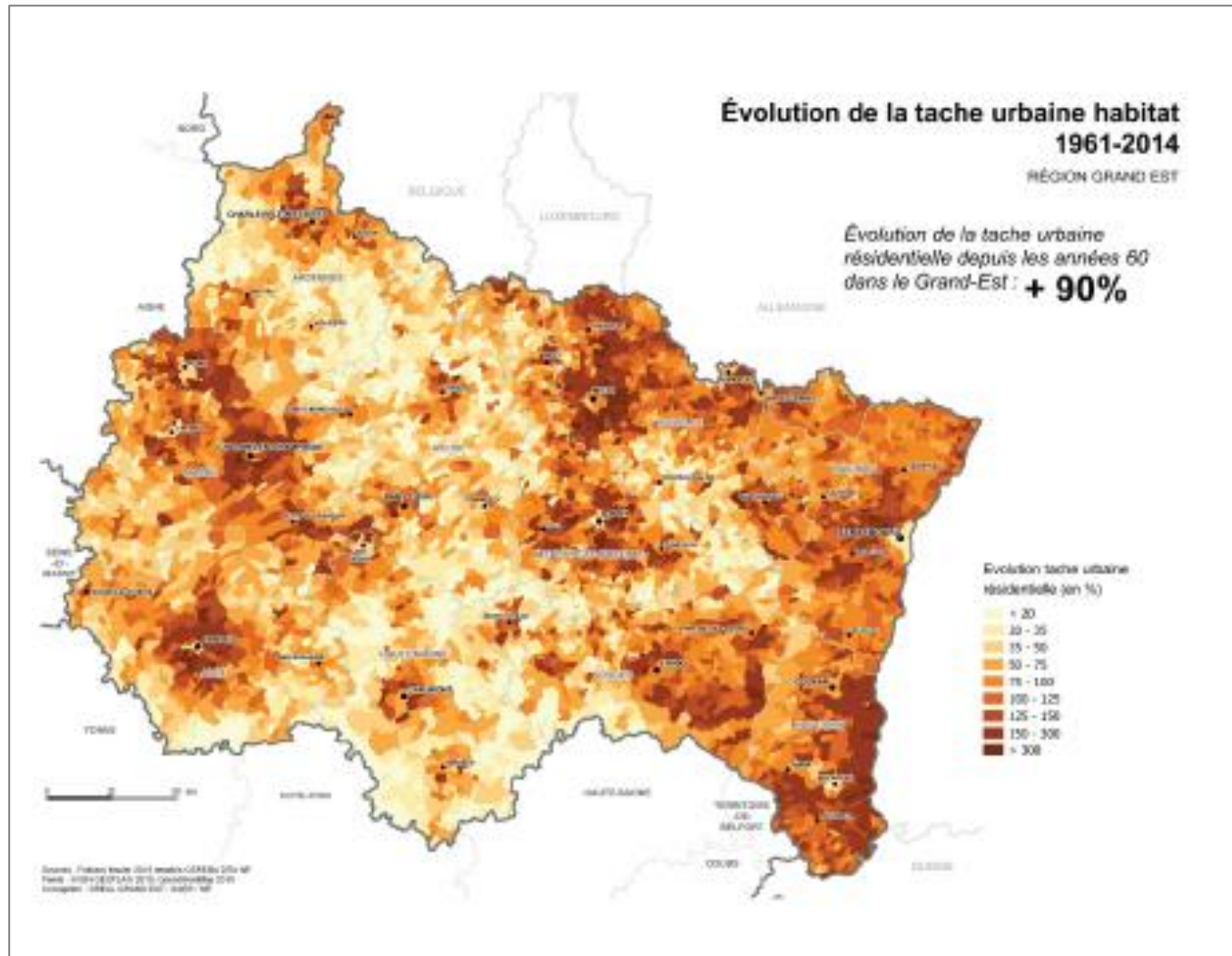
« L'artificialisation est définie comme l'altération durable de tout ou partie des fonctions écologiques d'un sol, en particulier de ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques, ainsi que de son potentiel agronomique par son occupation ou son usage.»

« La renaturation d'un sol, ou désartificialisation, consiste en des actions ou des opérations de restauration ou d'amélioration de la fonctionnalité d'un sol, ayant pour effet de transformer un sol artificialisé [] en un sol non artificialisé.»

L'occupation du sol en Grand Est : une région malgré tout préservée ?

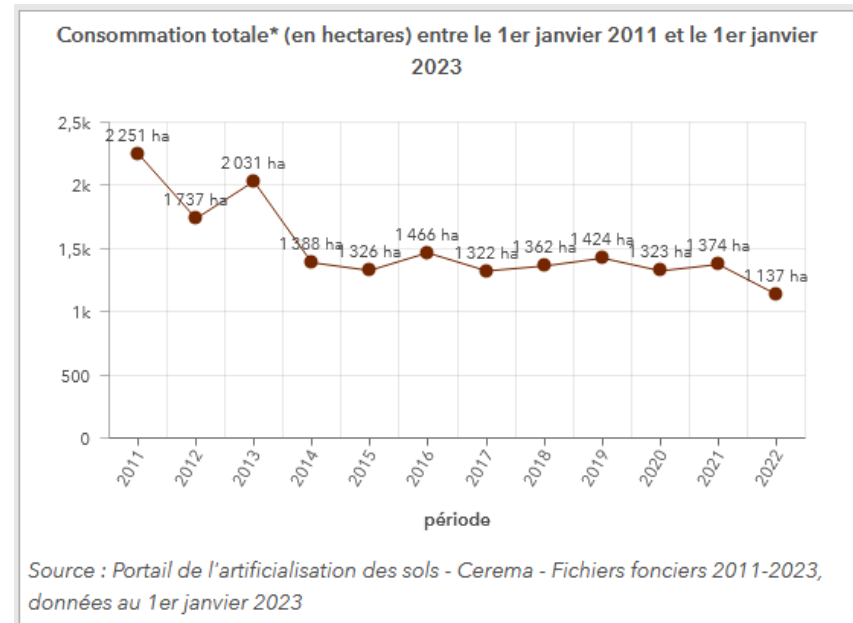
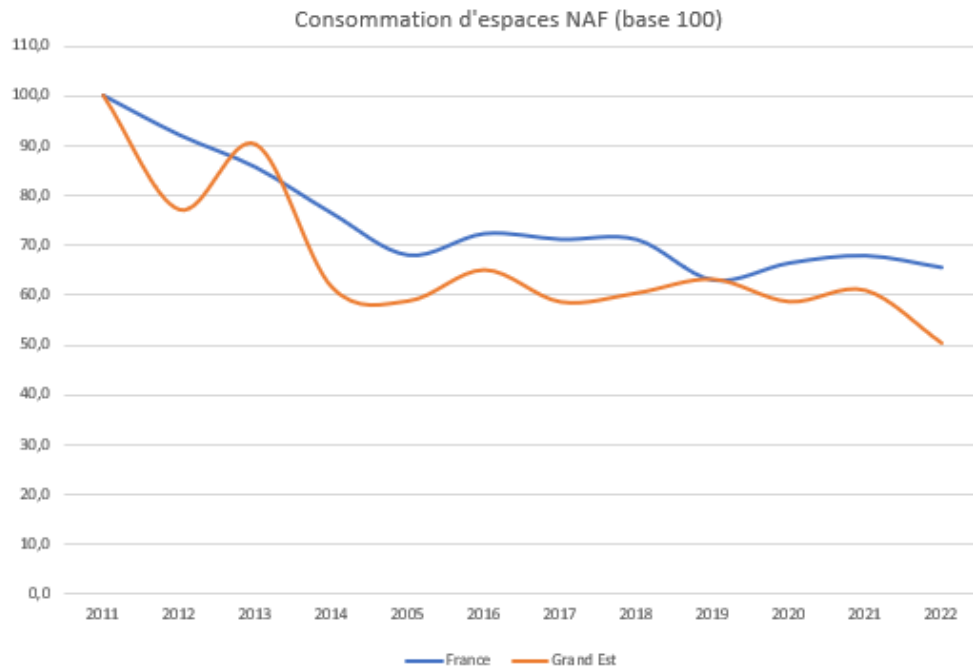


La tâche urbaine résidentielle dans le Grand Est



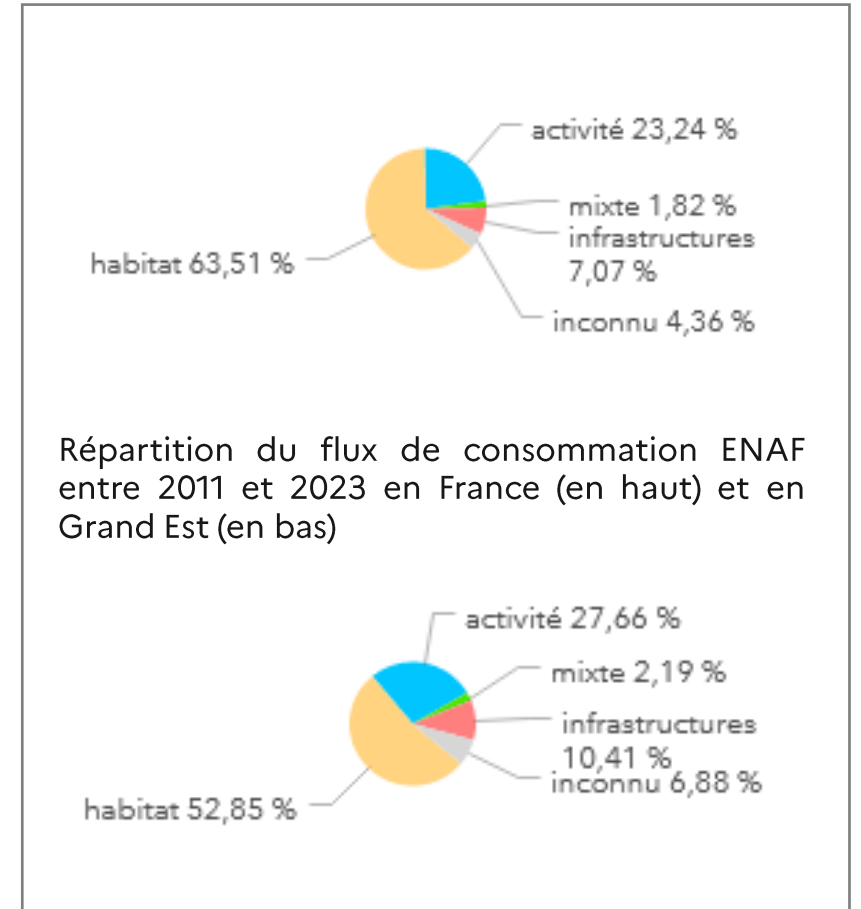
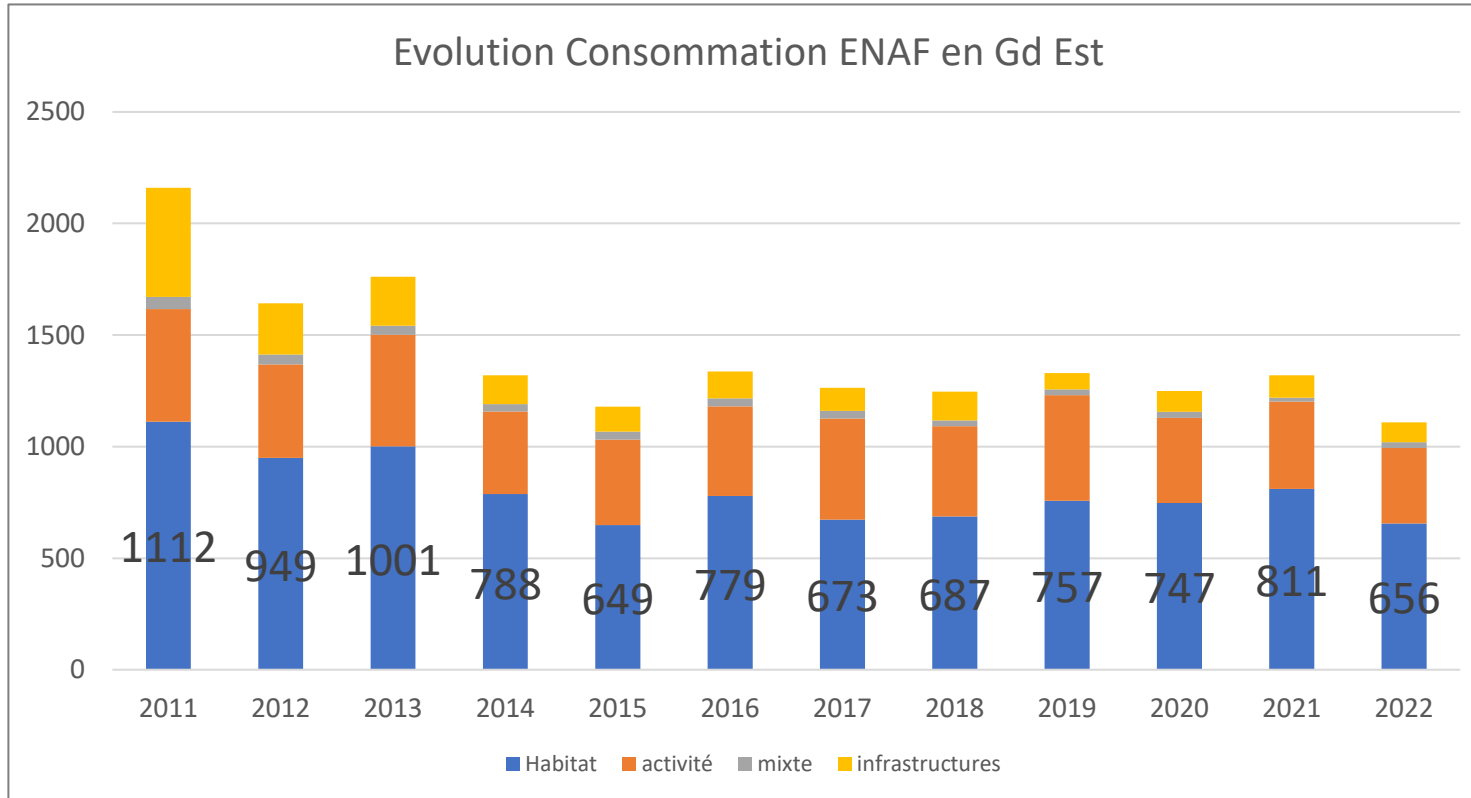
Une décroissance amorcée de la consommation d'espaces en Grand Est

- 243 136 ha consommés entre 2011 et 2021 en France, dont 15 700 ha en Grand Est
- Une consommation qui se fait très majoritairement au détriment des espaces agricoles : 86,3% en Grand Est.
- Tous les territoires sont concernés, y compris en secteur détendu.

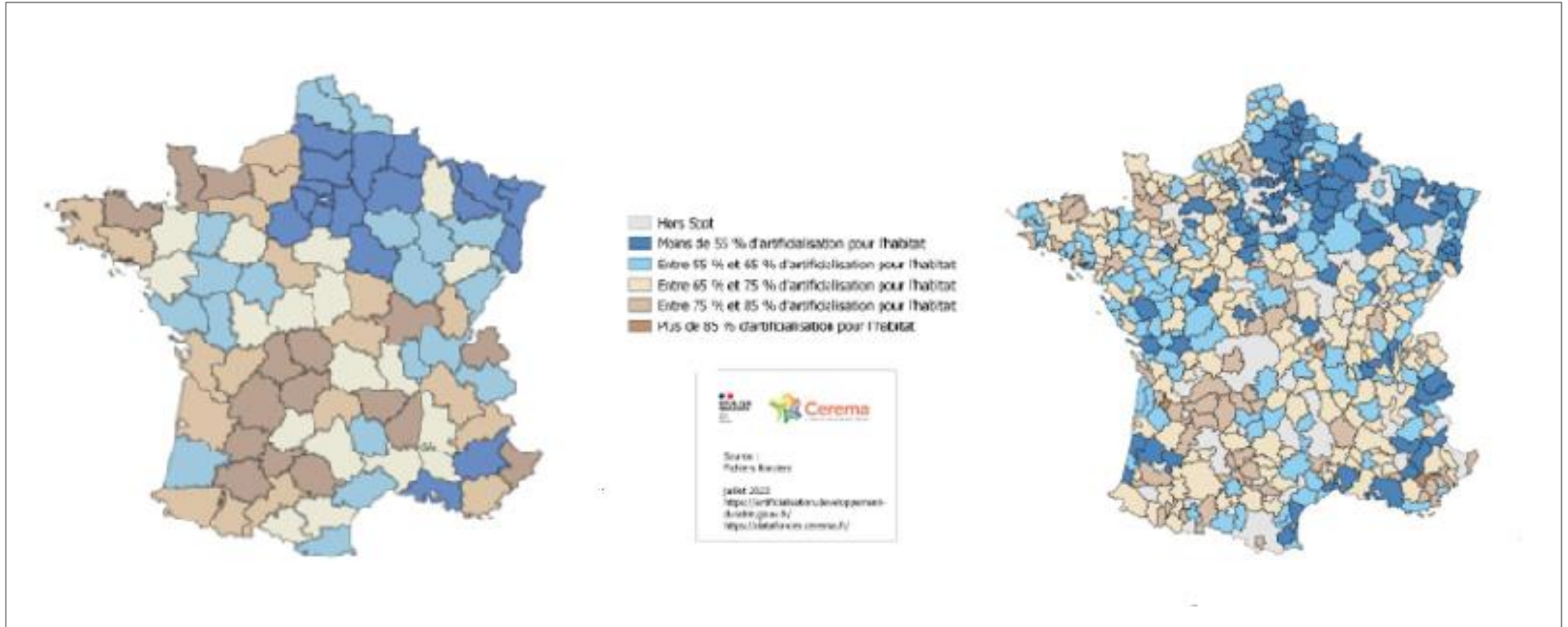


Evolution de la consommation foncière pour l'habitat

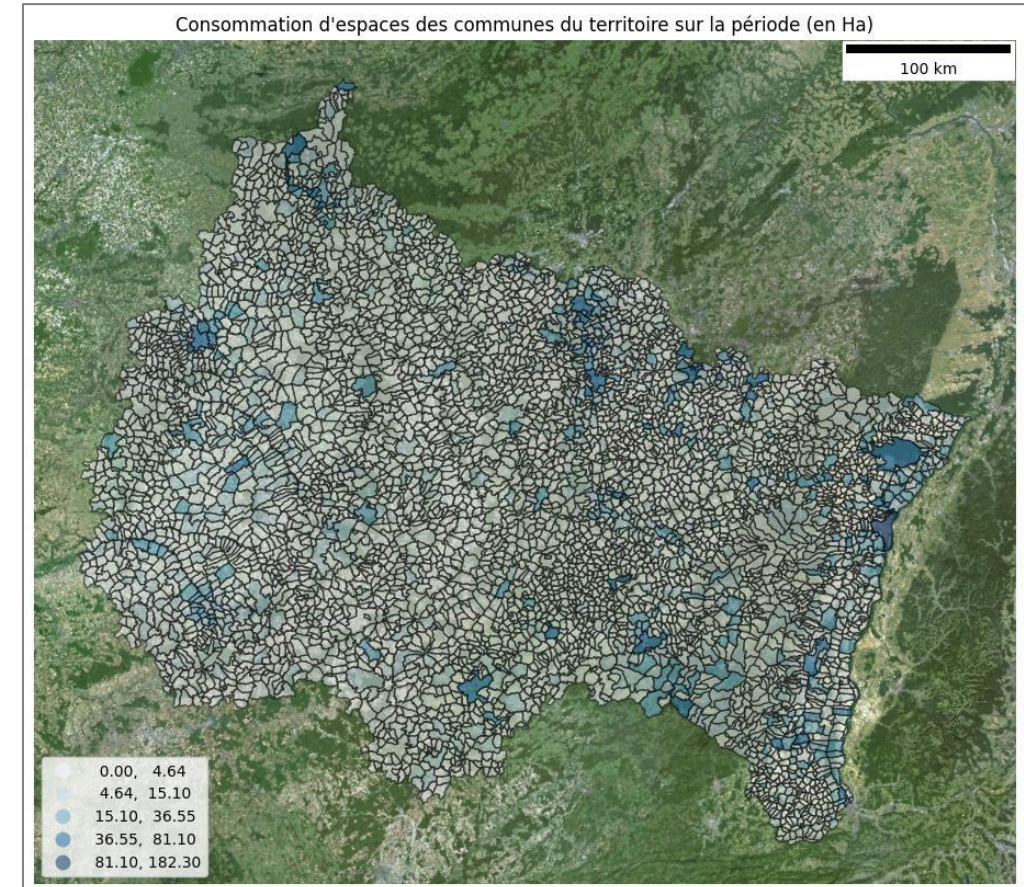
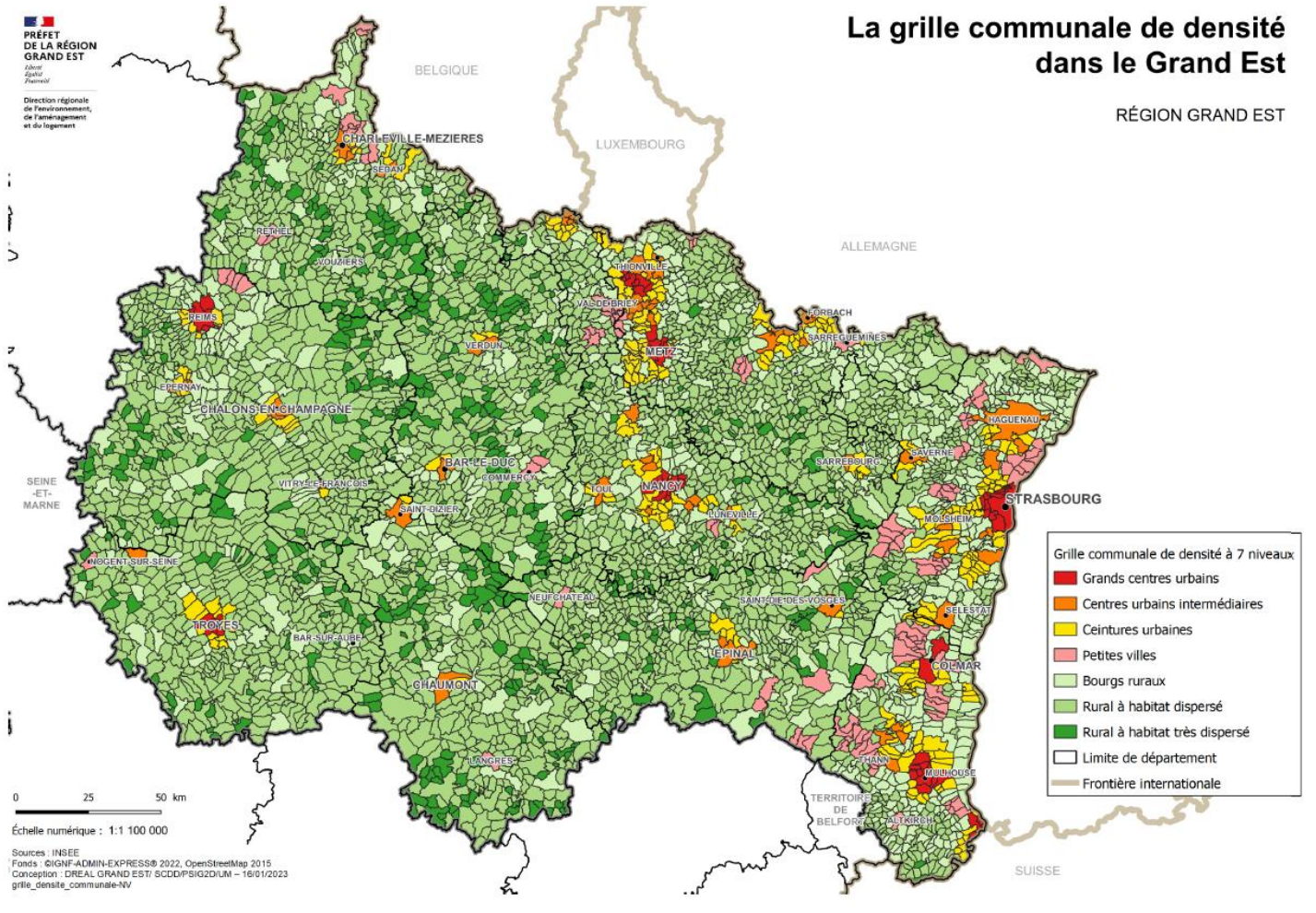
- Une particularité dans le Grand Est : part de l'espace consommé pour de l'habitat de l'ordre de 52,8%, inférieure à la moyenne nationale de l'ordre de 63,5%.



Part de l'artificialisation pour l'habitat



Consommation foncière par typologie de commune



Consommation foncière par typologie de commune

Sondage en direct :

Selon vous, quel est la typologie de territoire qui consomme le plus de foncier (en Ha) ? pour satisfaire ses besoins ?

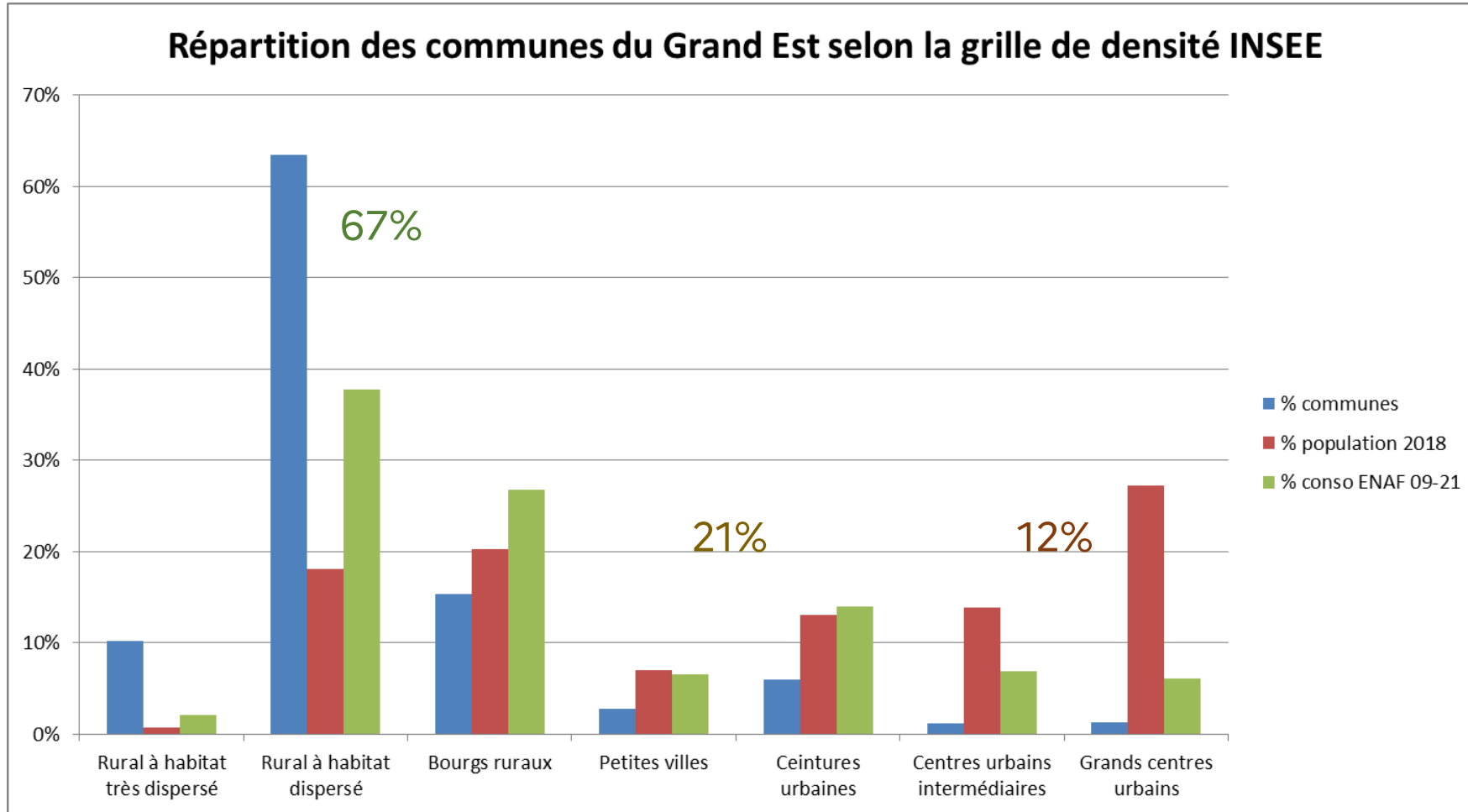
Dans les grands centres urbains et centre urbains intermédiaires (pop 41%) ?

Dans les ceintures urbaines et petites villes (pop 20%) ?

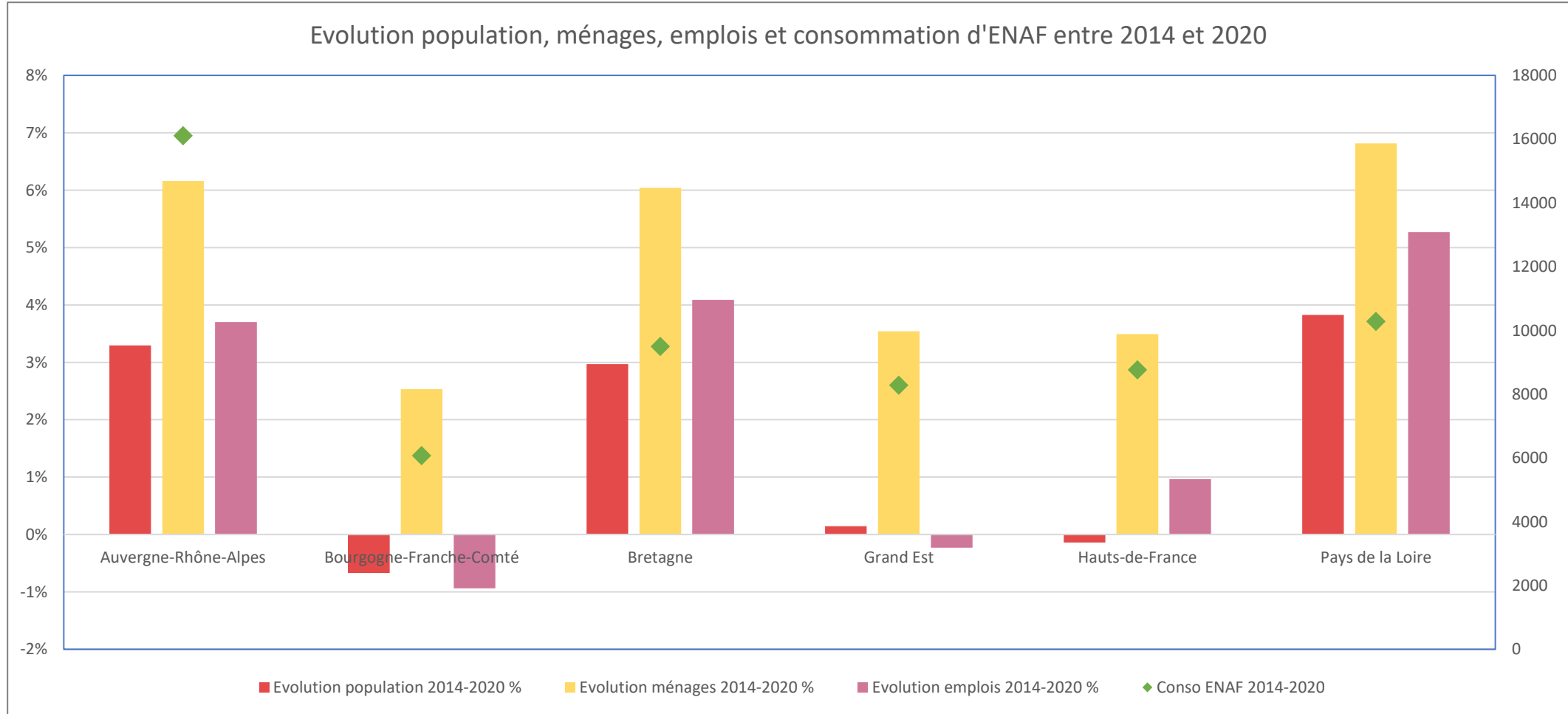
Dans les espaces ruraux (pop 39%) ?

Consommation foncière par typologie de commune

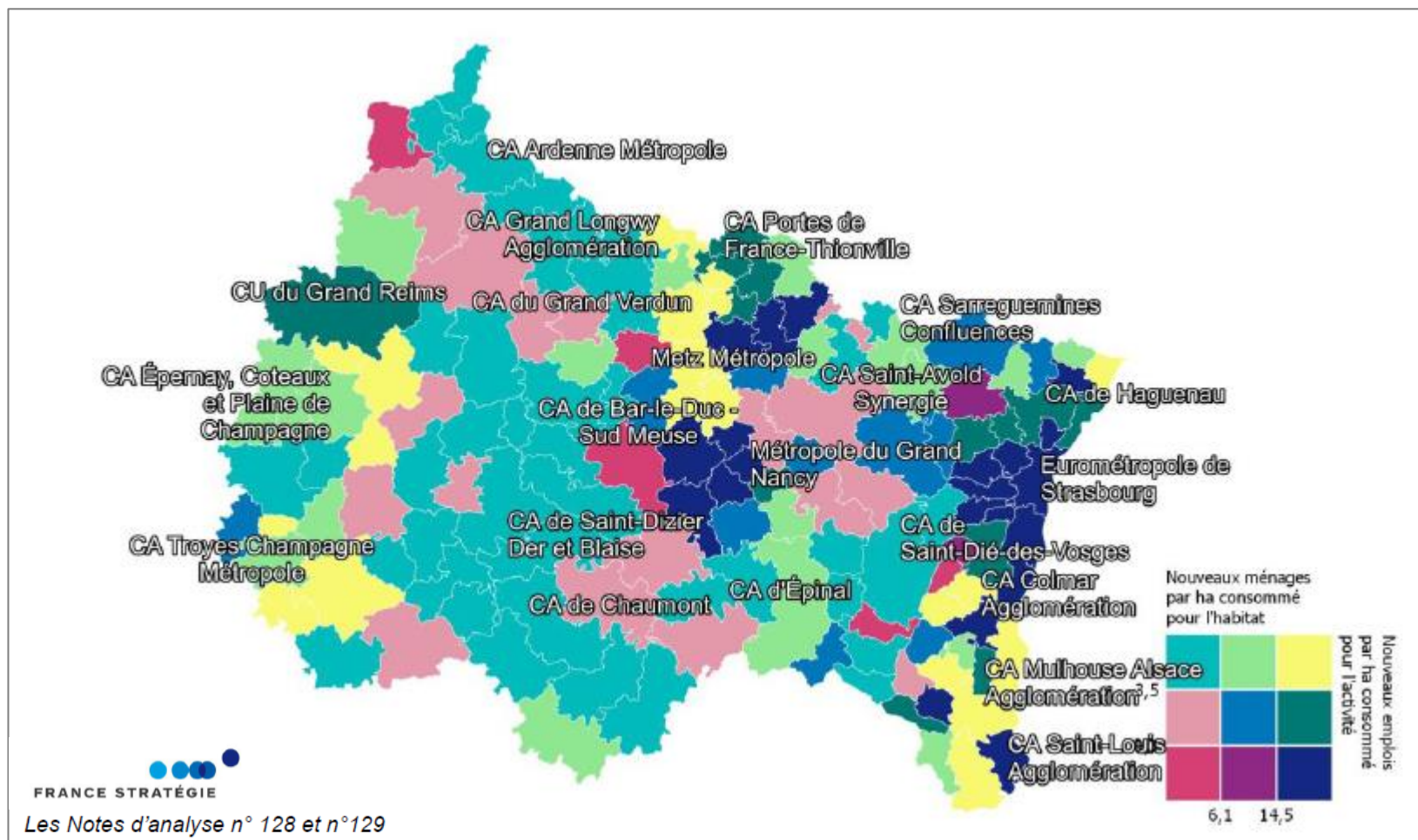
- Près de 40% de la population vit dans les communes rurales, qui contribuent à 67% de la consommation des ENAF.



Une consommation, certes modérée, mais dans un contexte socio-économique défavorable



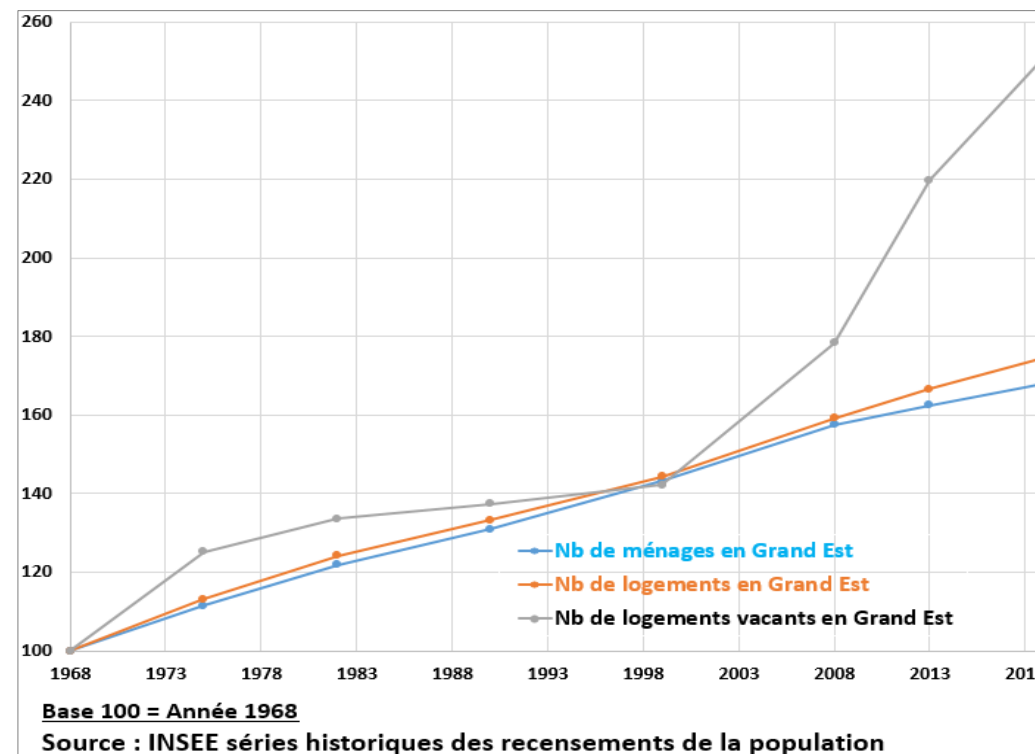
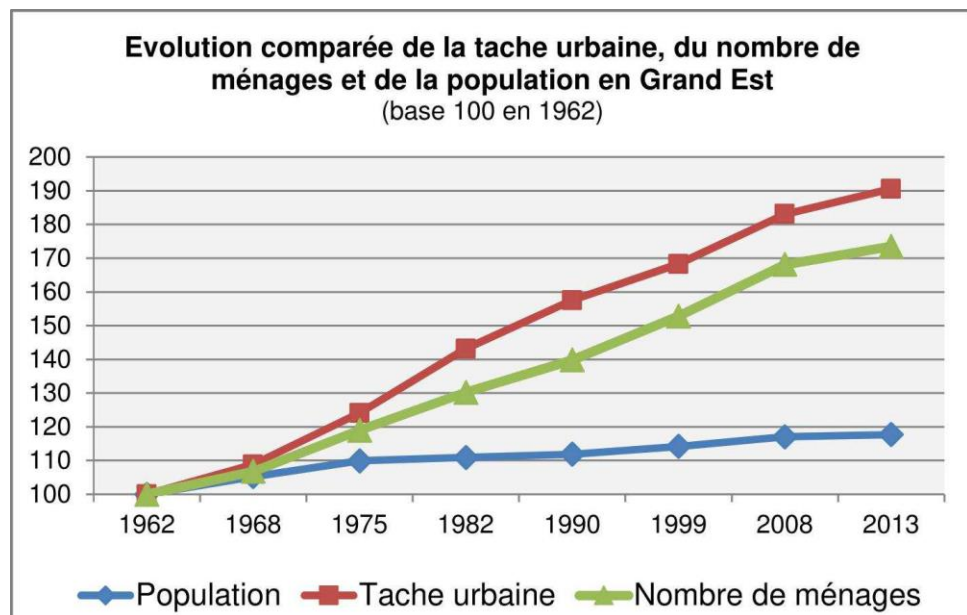
Quelle efficacité de la consommation en matière d'emplois et de ménages ?



- Le Grand Est présente une dynamique d'artificialisation par gain de population supérieure à la moyenne nationale entre 2011 et 2016.
- 5841 m² artificialisés par habitant supplémentaire, pour 992 m² en moyenne nationale.
- **58a pour 1 habitant supplémentaire !**

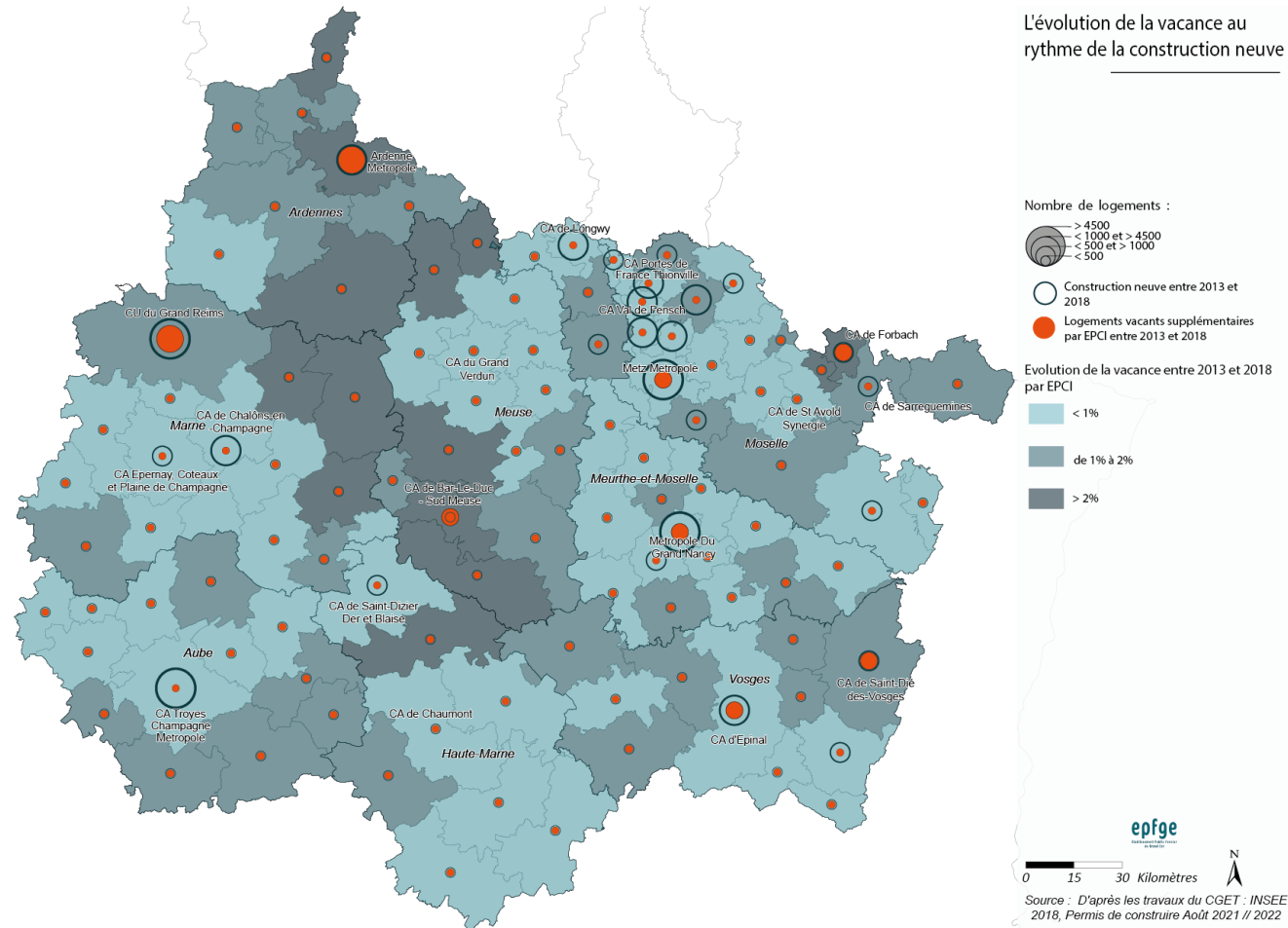
Un décrochage de la construction // besoin

- Entre les recensements INSEE 1999 et 2019, le nombre de ménages a augmenté de près de 370 000, mais le nombre de logements a cru plus fortement avec près de 490 000 logements créés.
- La région compte 120 000 logements vacants supplémentaires en 20 ans.



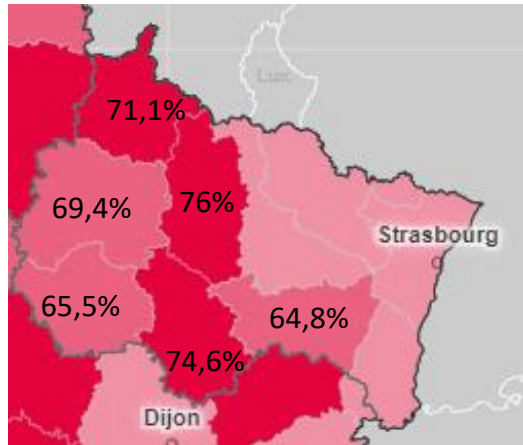
Rythme de construction et évolution de la vacance

- Sur certains territoires détendus, pour chaque nouveau logement construit, un autre devient vacant notamment là où l'offre dans l'ancien ne répond pas aux attentes des ménages.

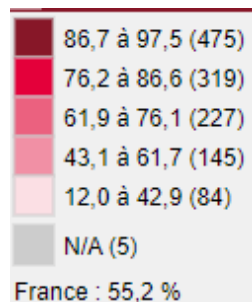
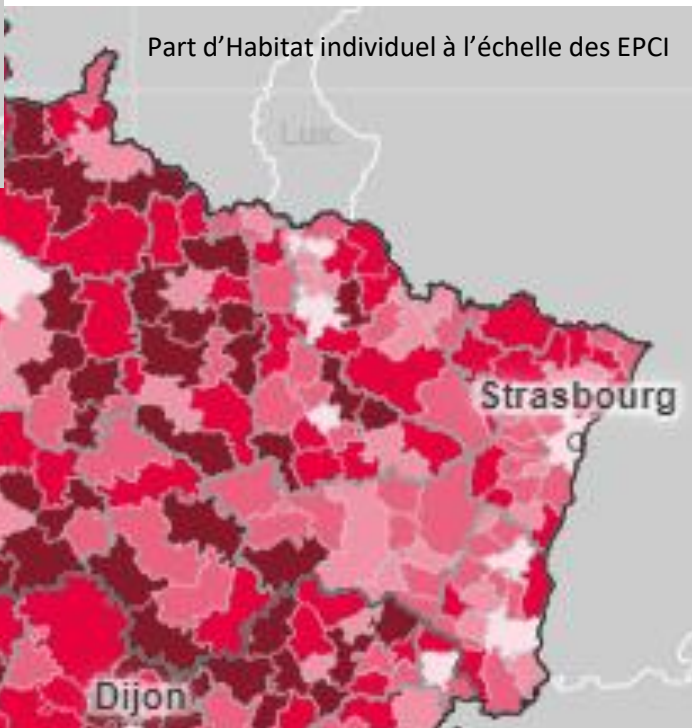


Une majorité de propriétaires occupants vivant dans de grands logements individuels

Part d'Habitat individuel à l'échelle des départements



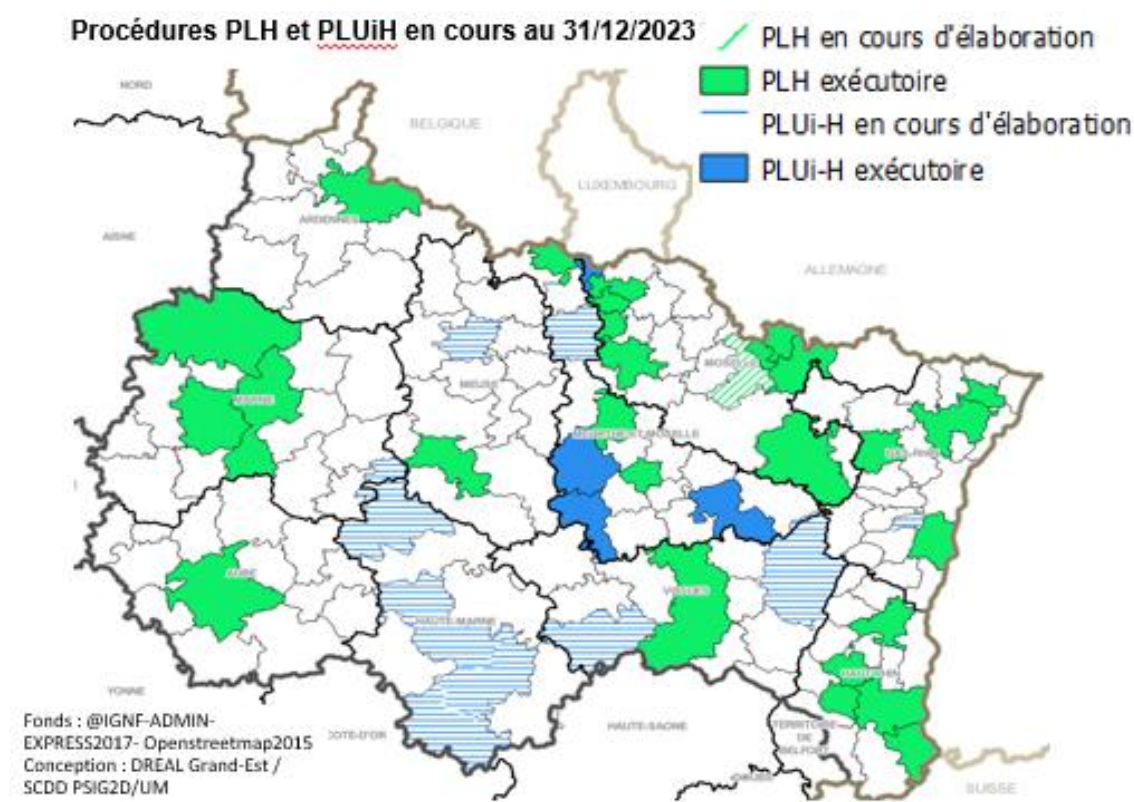
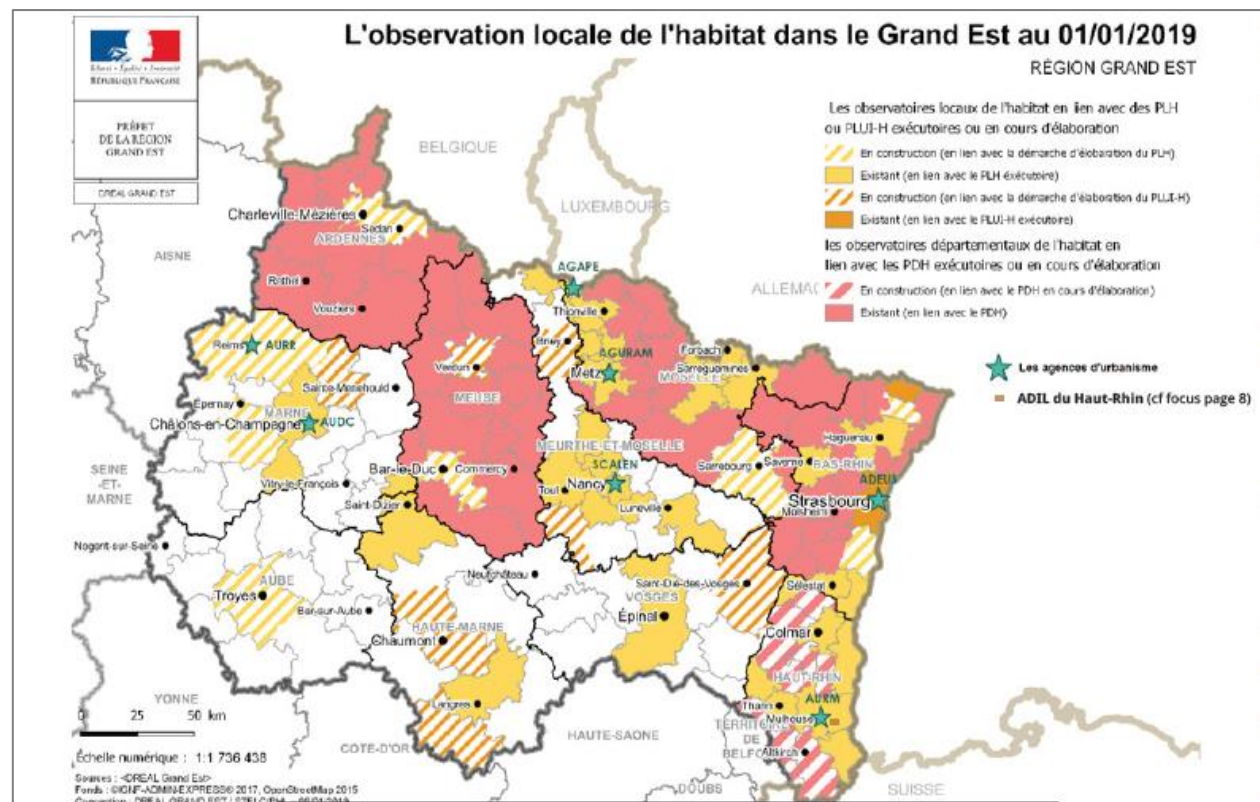
Une part de maisons individuelles > à 60% sur les territoires les moins denses



Principales caractéristiques	% Gd Est	% en France
Résidences Principales	86,5%	82,1%
Résidences secondaires	3,2%	9,7%
Logements vacants	9,5 %	8,2%
Habitat individuel	55,8%	55,2%
Parc privé	85,6%	85,3%
T4 et +	66,2%	60%
Parc ancien datant d'avant 1971	47,1%	41,9%
Part de propriétaires (RP)	58,6%	57,5%
Parc des locataires HLM	14,4%	14,7%

Observation et planification territoriale à travers les SCOT et les PLUI-H ou PLH

- Les objectifs de production de logements doivent être adaptés aux évolutions observées dans une perspective de sobriété foncière.



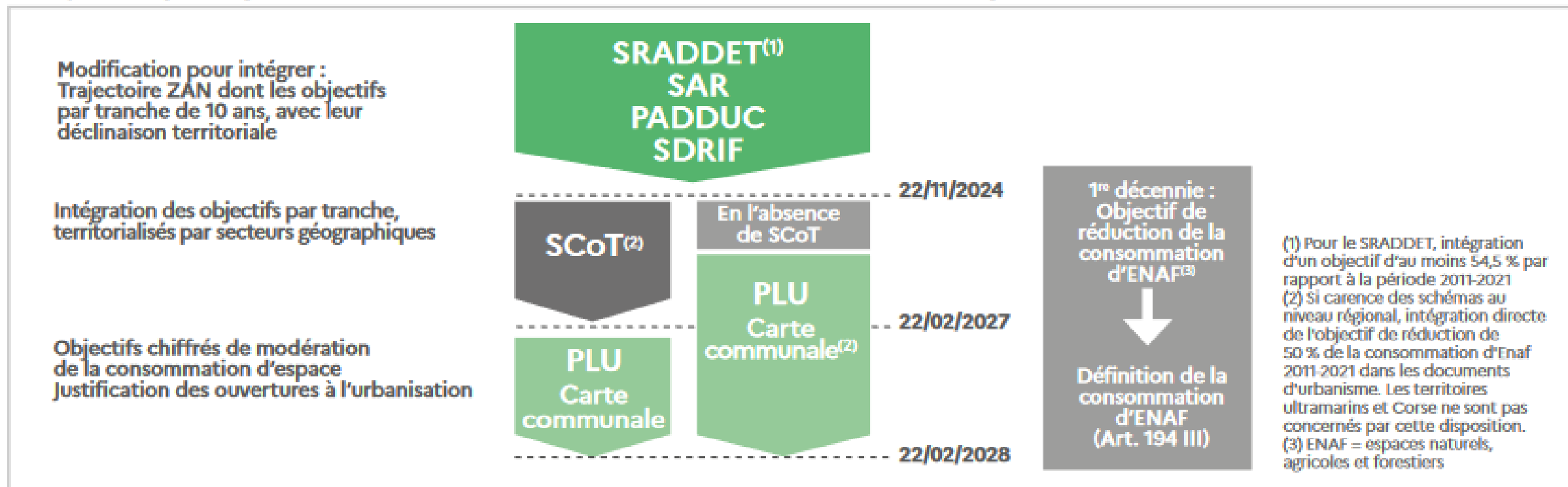
Loi « climat et résilience » : vers de nouveaux principes d'aménagement

- La loi introduit dans le code de l'urbanisme la **notion d'artificialisation** des sols qui a été précisée par 2 décrets en avril 2022 et novembre 2023.
- Elle crée une **trajectoire vers le Zéro Artificialisation Nette à horizon 2050**.
- Elle fixe un objectif de réduction de la **consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers (ENAF) de 50 % sur la période 2021-2031** par rapport à la période des 10 ans précédant le vote de la loi.



Loi « climat et résilience » : vers de nouveaux principes d'aménagement

Les grands principes de la déclinaison de la loi dans les documents de planification et d'urbanisme



La loi ZAN du 20 juillet 2023

- **Institution de la conférence ZAN** qui doit rassembler des élus locaux compétents en matière d'urbanisme et de planification et des représentants de l'État, et qui se réunira sur tout sujet lié à la mise en œuvre des objectifs de réduction de l'artificialisation des sols.
- Un **forfait national de 10 000 ha** pour les régions couvertes par un SRADDET **pour les projets d'envergure nationale ou européenne (PENE)** au titre de la période 2021-2031. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme viendra préciser cette répartition.
- Création d'une "**garantie communale**" d'**1 ha** au profit de toutes les communes à condition d'être couvertes par un PLU, un document en tenant lieu ou une carte communale prescrit, arrêté ou approuvé avant le 22 août 2026.

Leviers disponibles pour l'atteinte du ZAN

- Des projets de territoire adaptés aux contextes (démographiques, économiques) et enjeux locaux.
- Des constructions à positionner prioritairement dans l'enveloppe urbaine.
- Des densités adaptées aux contextes locaux.
- La mobilisation de l'existant (vacance dans le parc de logements) et la reconversion des friches : vers un urbanisme circulaire ?