



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

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Diagnostic du foncier mobilisé pour le logement en Hauts-de- France

Période 2006-2015 et actualisation 2016-2017

Présentation du 16 novembre 2021 au réseau PIVER

1. Pourquoi cette étude ?

La gestion économique de l'espace : un poids plus important dans les débats :

- Loi Elan (2018)
- Plan biodiversité (2018)
- Loi Climat et Résilience (2021)

Le logement premier vecteur de consommation d'espace en région

Les principes ayant guidé la réalisation de cette étude :

- Être factuel
- quantifier et qualifier les phénomènes

Absence d'observation régionale partagée

Structures associées à l'écriture de l'étude de 2019 :

- Les DDT(M)
- Le CEREMA Dter Nord Picardie,
- Le conseil régional Hauts-de-France
- L'EPF de Hauts-de-France
- L'agence de développement et d'urbanisme de Lille Métropole (ADULM)

2. La méthode retenue

Bases de données utilisées :

- fichiers fonciers millésimés 2017 pour l'étude initiale et 2019 pour l'actualisation livrés par le CEREMA
- modes d'occupation des sols historiques (1999 pour le Nord - Pas-de-Calais et 2001-2002 pour la Picardie) pour déterminer l'origine des espaces mobilisés
- recensements de la population (population, ménage, vacance) INSEE

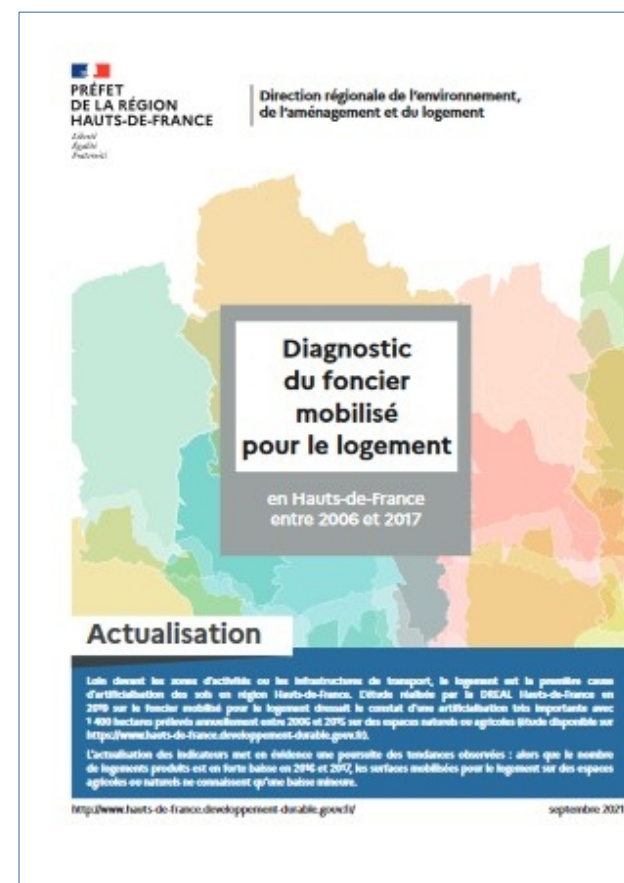
Quantification et qualification de différents phénomènes :

- La production de logements
- La situation des logements produits
- L'évolution de la vacance
- La forme urbaine des logements produits

Une méthodologie robuste qui permet :

- de différencier l'extension du renouvellement urbain
- d'observer le « contenu » de l'extension et du renouvellement urbain

3. Les principaux résultats et enseignements



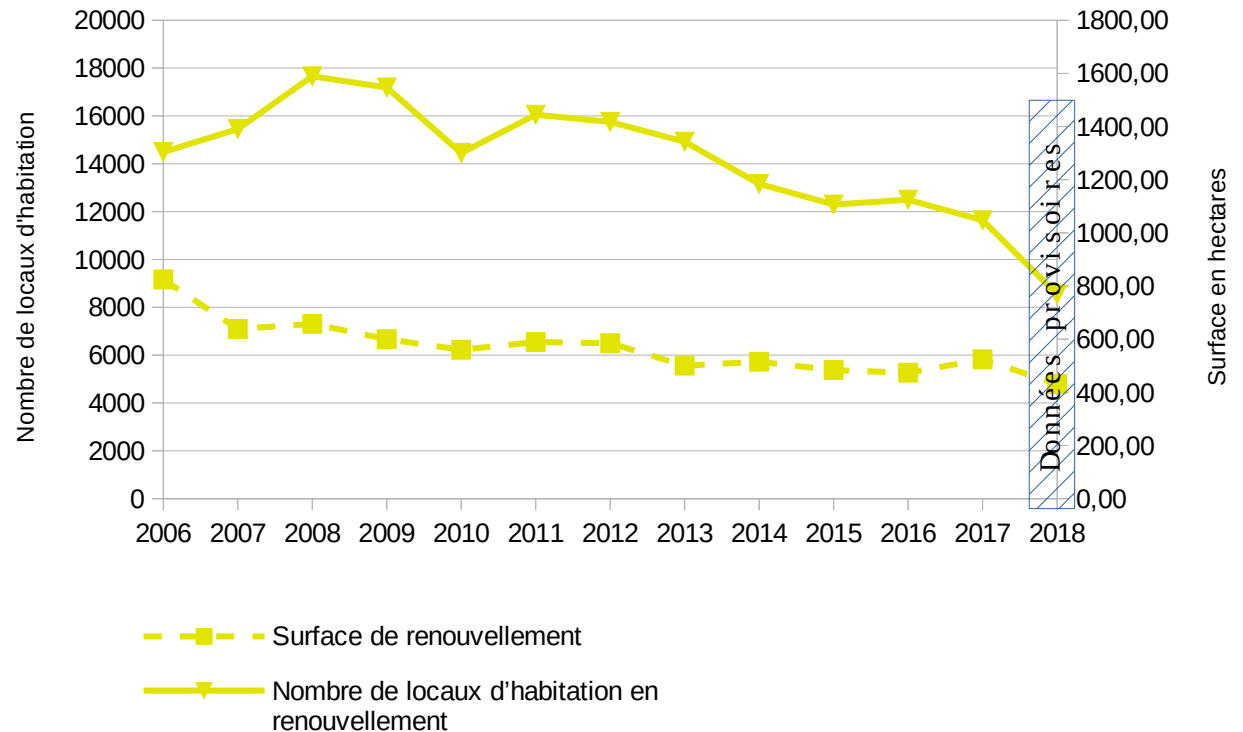
60 % des logements sont produits en renouvellement urbain

Le renouvellement urbain est le premier vecteur de production du logement avec 60 % de la production.

Une forte baisse de la production de logements en renouvellement urbain sur la période

Les surfaces mobilisées en renouvellement urbain également en forte baisse depuis 2006

Evolution des surfaces mobilisées et des locaux produits en renouvellement urbain



Source DREAL Hauts-de-France – exploitation des fichiers fonciers millésime 2019 du CEREMA

40 % de la production de logements sur des espaces agricoles ou naturels

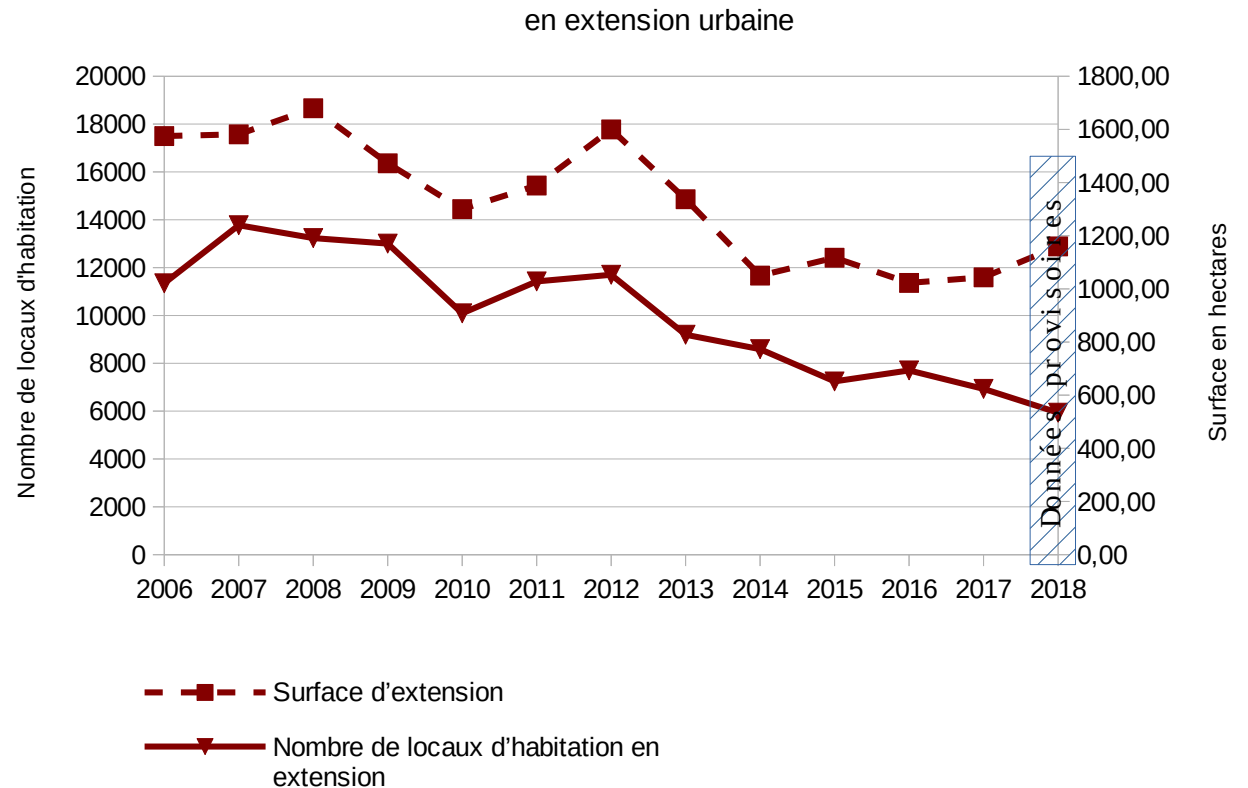
L'extension urbaine est le second vecteur de production de logements

Une baisse de la production de logements en extension sur la période

2 fois plus de surfaces mobilisées en extension qu'en renouvellement urbain

Une baisse des surfaces mobilisées sur des espaces naturels ou agricoles jusqu'en 2014, une stabilisation entre 2014 et 2016, une augmentation depuis

Evolution des surfaces mobilisées et des locaux produits



Source DREAL Hauts-de-France – exploitation des fichiers fonciers millésime 2019 du CEREMA

De nombreux territoires avec une production de logements plus importante que les besoins

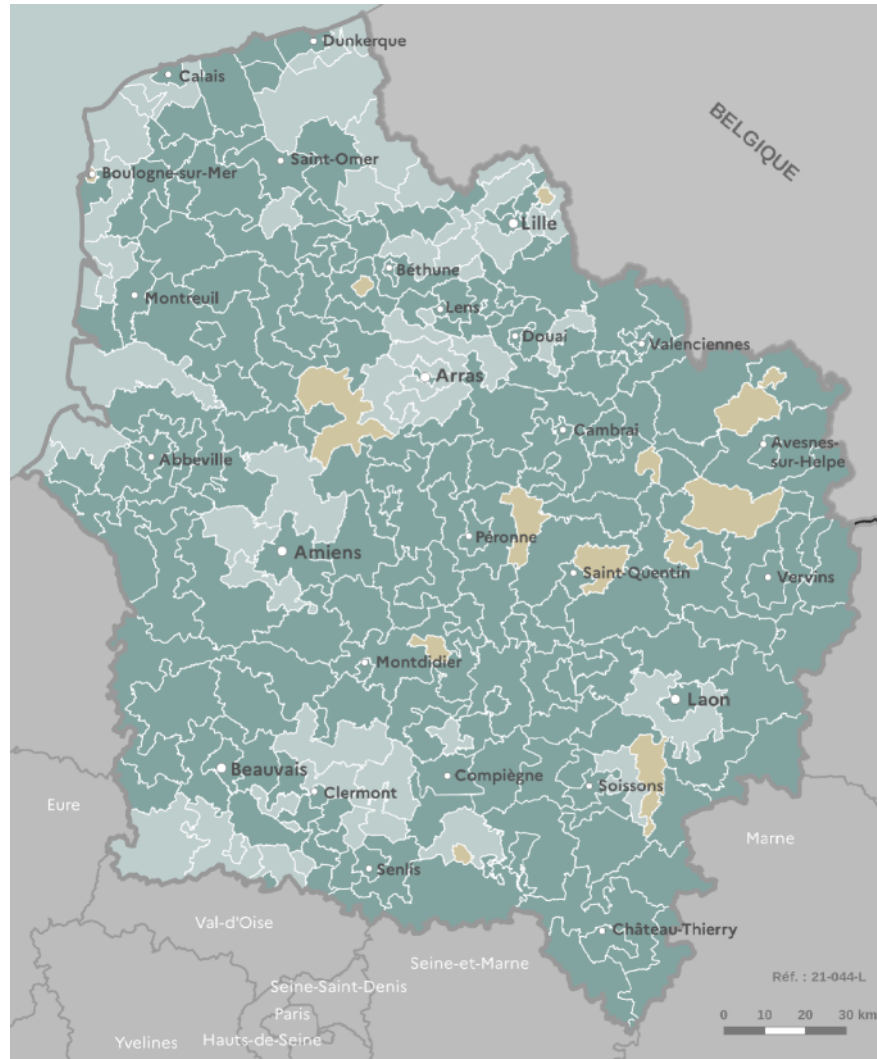
Une partie de la production de logements génère une vacance supplémentaire dans le parc existant :

Région Hauts-de-France	2012	2017
Taux de vacance	6,8 %	7,9 %
Nombre de logements vacants	188 000	+40000

Une majorité du territoire régional en situation de sur-production de logements

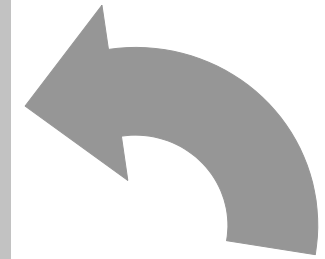
Une augmentation du nombre de logements vacants correspondant à 70 % de la production de logements en extension : un impact fort sur les sols

Entre 2006 et 2017

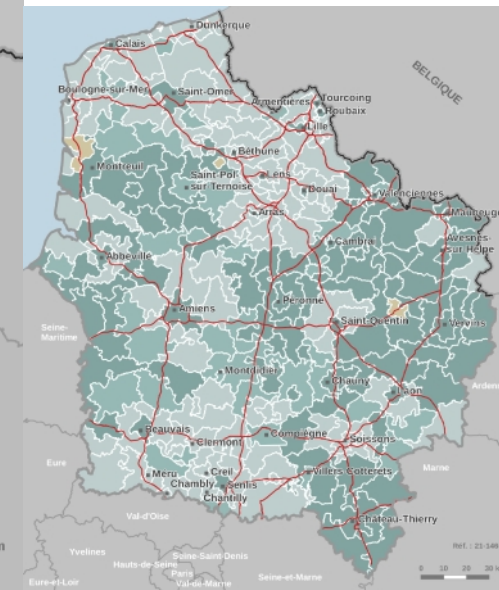


- réponse supérieure à la demande
- réponse inférieure à la demande
- perte de logements

Source : RP 2019, INSEE



Entre 2006 et 2015



Toujours 70 % du foncier mobilisé pour les pavillons

Les logements individuels diffus (de 1 à 10 logements par hectare) restent la principale forme de mobilisation de foncier, devant les lotissements pavillonnaires. Ces deux classes ne totalisent que le quart des logements produits sur 2016-2017 ;

La part de la production assurée avec les densités les plus importantes (plus de 120 logements à l'hectare) augmente pour atteindre plus de 30 % de la production de logement sur 2016-2017 ;

Les autres formes urbaines restent stables dans la production de logements.

	Pavillons diffus ou en lotissement		Maisons mitoyennes ou habitat intermédiaire		Logements collectifs ou maisons de ville	
	De 1 à 10 logements par hectare	De 10 à 20 logements par hectare	De 20 à 30 logements par hectare	De 30 à 60 logements par hectare	De 60 à 120 logements par hectare	plus de 120 logements par hectare
Part des locaux	9,41 %	17,29 %	11,40 %	13,93 %	17,02 %	30,95 %
Part des surfaces	41,01 %	30,20 %	11,90 %	8,32 %	4,97 %	3,59 %

Répartition de la production de logements et des surfaces mobilisées par formes urbaines en 2016 et 2017

Source DREAL Hauts-de-France – exploitation des fichiers fonciers millésimé 2019 du CEREMA

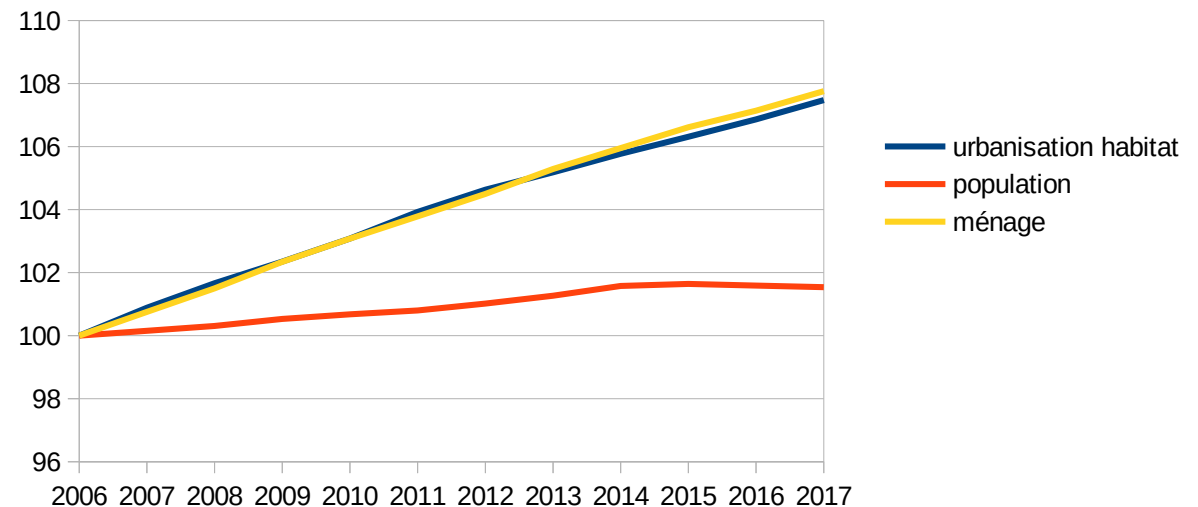
Un découplage de plus en plus grand entre l'urbanisation et la croissance démographique

Une augmentation de l'urbanisation 4 fois plus rapide que la croissance démographique : une « dédensification » des tissus urbains en région ?

Une croissance de l'urbanisation similaire en région à l'augmentation du nombre de ménages.

évolution de l'urbanisation, de la population et des ménages

base 100 en 2006



Source : DREAL Hauts-de-France – exploitation des fichiers fonciers millésimé 2019 du CEREMA, RP 2019 INSEE

Merci de votre attention.

Pour consulter la publication de 2019 :

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

Pour consulter l'actualisation / synthèse de 2021 :

<https://www.hauts-de-france.developpement-durable.gouv.fr/?2021-le-logement-reste-la-principale-cause-de-l-artificialisation-des-sols-en-Hauts-de-France>

En septembre 2021, la DREAL Hauts-de-France a également réalisé un diagnostic du foncier mobilisé par l'activité économique.

Pour consulter la synthèse de cette étude :

<https://www.hauts-de-france.developpement-durable.gouv.fr/?Artificialisation-des-sols-l-activite-economique-responsable-de-33-de-la-disparition-de-terres-agricoles-naturelles-ou-forestieres>