

## **LOGEMENT ET CONSOMMATION FONCIÈRE**

### **INTRODUCTION**

La 44<sup>e</sup> rencontre thématique traitera du logement sous l'angle de la consommation foncière dans le contexte de la loi Climat et Résilience de 2021, qui fixe un objectif national de « Zéro artificialisation nette » (ZAN) à l'horizon 2050. Les présentations des travaux et des outils d'aide à la décision, élaborés par les chercheurs et les observateurs permettront d'aborder les questions d'artificialisation des sols, de densification et de consommation foncière par le logement.

### **1 – L'artificialisation des sols : d'une notion académique aux origines floues à un objet juridique aux représentations multiples**

**Guillaume Schmitt, Université Polytechnique Hauts-de-France – Laboratoire LARSH**

L'artificialisation des sols, objet sociotechnique à la définition floue, est devenue un objet juridique à travers une succession de dispositifs législatifs dont la loi Climat et Résilience de 2021. Après une rétrospective sur la formalisation de cette notion depuis 1982, une analyse de la presse française révèle que le nombre d'articles en rapport est en forte augmentation et que les registres lexicaux correspondent à

des représentations protéiformes incluant notamment le changement climatique, la biodiversité, la gouvernance ou les projets urbains. La presse nationale et régionale produit et diffuse des informations d'ordre juridique, environnemental, sociétal et conflictuel sur ce paradigme désormais affirmé de l'urbanisme. Les lieux cités dans la presse du Nord de la France tend à démontrer que l'artificialisation

des sols est employée à la fois dans les centres urbains les plus importants, leurs périphéries et les zones moins denses et plus agricoles, notamment lors de risques environnementaux majeurs.

La présentation s'appuie sur l'article publié en décembre 2024 dans la revue européenne de géographie et disponible à cette adresse: <https://journals.openedition.org/cybergeo/41502>

### **2 – Loi Climat et Résilience – Aspects réglementaires et chiffres clés de la consommation foncière par le logement en Hauts-de-France**

**Lionel Hermange et Jean-Christophe Holdéric, DREAL**

La consommation foncière liée au logement constitue un enjeu majeur, particulièrement dans la région des Hauts-de-France, où l'artificialisation des sols engendre des impacts environnementaux significatifs. Depuis plusieurs décennies la production de logements individuels contribue majoritairement à l'étalement urbain au détriment des espaces naturels et agricoles, de la ressource en eau et participe à l'augmentation de l'exposition aux risques. Ce modèle a atteint ses limites et nécessite de repenser un nouveau modèle de développement plus soutenable d'un point de vue

environnemental, économique et social. Cette problématique est au cœur des analyses menées par la DREAL, qui visent à éclairer les politiques publiques et à promouvoir une gestion durable des espaces naturels, agricoles et forestiers. Les dynamiques de consommation foncière révèlent une prédominance de l'habitat comme moteur principal de l'artificialisation, malgré une baisse de la production de logements. Cette tendance s'accompagne d'une faible densité des constructions et d'un décalage persistant entre l'évolution démographique et l'utilisation des sols. Par ailleurs, les

territoires économes en foncier demeurent peu nombreux, ce qui souligne la nécessité d'une meilleure optimisation des espaces urbanisés.

Face à ces enjeux, il apparaît essentiel de renforcer la densité urbaine, de privilégier le renouvellement des zones déjà urbanisées et d'adapter l'offre de logements aux évolutions démographiques. Une gestion plus rationnelle et économe du foncier est indispensable pour concilier développement territorial et préservation environnementale.

# 3 – Densité et densification pour une ville durable et de qualité sur le SCOT de Lille métropole

Gaël Smagzhe, ADULM

Dans le cadre de la loi Climat et résilience portant sur les évolutions de l'usage du sol, une démarche continue (publications, événements...) a été entreprise sur le sujet de la densité à l'échelle du SCOT de Lille. Ces travaux permettent en particulier d'anticiper l'évolution du SCOT après son bilan et son éventuelle modification et de fédérer les différents travaux en lien avec le sujet. En l'occurrence cela a permis de renouveler le débat sur la densité pour en explorer la

dimension perçue, cerner « l'acceptabilité » sociale et étudier les espaces encore peu explorés (nature en ville, espaces d'activités, densité d'emploi...). Au regard des travaux menés, il est observé que la perception de la densité n'est pas forcément négative, que celle-ci est « appréciée » par rapport à la qualité de son environnement, et que la qualité d'un lieu détourne le regard de sa densité.



# 4 – Méthode de définition de la concentration des logements vacants – (décret du 26 décembre 2023 issu de la loi ZAN)

Hélène Prost, Service d'Inspection Vétérinaire et Phytosanitaire de Dunkerque

La loi Climat et Résilience fixe l'objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN), visant à limiter la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. Elle encourage la réutilisation des terrains déjà artificialisés, notamment les friches, qui deviennent un levier clé pour répondre aux besoins urbains sans étendre l'emprise sur les sols naturels, et ainsi respecter les exigences du ZAN. Les évolutions récentes concernant la définition de la notion de friche, notamment avec la publication du décret du 26 décembre 2023, ont permis d'apporter des précisions utiles. Oise-les-Vallées a ainsi élargi son repérage à d'autres sites que les seules unités bâties vacantes de plus de 300 m<sup>2</sup> depuis plus de cinq ans, qui constituaient jusqu'alors les critères de l'atlas des friches d'activités réalisé par l'Agence d'urbanisme. Désormais, sont aussi identifiés les sites avec une forte concentration de logements vacants ou d'habitat indigne, deux critères mentionnés par le décret. Pour ce faire, une méthodologie d'identification des friches a été mise en place s'appuyant sur les fichiers fonciers MAJIC 2023, dont la richesse permet de localiser précisément les logements vacants et d'obtenir un portrait détaillé de chaque

bien (localisation, durée de vacance, statut fiscal, dimensions, année de construction, profil du propriétaire). Cette base de données exhaustive facilite ainsi l'analyse et l'identification des friches potentielles d'habitat.

## Quels sont les choix méthodologiques effectués pour identifier les concentrations de logements vacants ?

Dans cet exercice, une distinction a été faite entre habitat individuel et collectif afin de proposer des solutions adaptées à chacun. Cette approche permet de mieux comprendre les enjeux propres à chaque type d'habitat et d'identifier des stratégies ciblées pour leur reconversion. En premier lieu, des critères généraux ont d'abord été appliqués aux deux types d'habitats afin d'identifier les zones où la concentration de logements vacants présente un enjeu majeur.

Pour affiner les résultats, des critères spécifiques à chaque type d'habitat sont appliqués séparément lors d'une seconde étape, en tenant compte des particularités spécifiques

à ces deux types d'habitat. Des choix méthodologiques supplémentaires ont également été faits.

Pour l'habitat collectif, un clustering a permis de classer hiérarchiquement les bâtiments susceptibles d'être des friches, selon leur nombre de logements et leur taux de vacance.

Pour l'habitat individuel, toujours dans cette logique de recherche de concentration de logements vacants, une zone tampon de 50 mètres autour du centroïde des parcelles identifiées a été appliquée afin de cibler les secteurs à fort potentiel de reconversion.

### Que révèlent les résultats concernant le territoire de l'Oise ?

Les friches, telles que définies par la concentration de logements vacants dans le décret du 26 décembre 2023, sont peu présentes dans les vallées de l'Oise. Toutefois, l'analyse menée fait ressortir certains sites, notamment des collectifs et des regroupements de logements individuels, qui, après vérification sur le terrain, pourraient offrir un fort potentiel de reconversion du bâti existant.

### Quelle conclusion peut-on tirer de ces résultats ?

Il est essentiel d'adapter les critères d'identification aux spécificités locales, plutôt que de chercher à appliquer une méthodologie unique à l'ensemble des territoires de

	CRITÈRES GÉNÉRAUX	CRITÈRES SPÉCIFIQUES
Habitat collectif 		Vacance de logements ≥ 60 % à l'échelle du bâtiment
Habitat individuel 	Concentration de logements vacants Durée de la vacance (5 ans)	Vacance de logements ≥ 60 % Dominance à plus de 50% de l'habitation sur les activités à la parcelle Dominance à 100% du logement individuel sur le collectif à la parcelle

l'Oise. À titre d'exemple les zones rurales, qui connaissent des dynamiques de vacance de logements différentes de celles des espaces plus urbanisés, nécessitent en effet des traitements spécifiques.

### Les limites de la méthodologie

Étant donné que le décret du 26 décembre 2023 laisse une grande marge d'interprétation des critères, l'approche présentée ici est exploratoire et s'appuie sur les constats issus du travail mené. Par ailleurs, en l'absence de données et de sources fiables pour étudier la concentration d'habitat indigne, cet exercice se concentre uniquement sur la notion de concentration de logements vacants.

## 5 – Proof Of Concept (POC) foncier : un outil numérique d'aide à la décision pour les élus

Maxence Daden et Alain Vanneufville, AULA

La plateforme Numérique Collaborative (PNC) au service des territoires en transition.

Pensée et développée par l'Agence d'Urbanisme de l'Artois (AULA), co-construite avec l'ensemble de ses partenaires, la plateforme PNC répond à un objectif clair : donner aux élus les moyens de prendre des décisions éclairées, fondées sur les données, pour accompagner les grandes transitions en cours et à venir sur ses territoires.

Parmi ces défis, la question du foncier est centrale : comment mieux utiliser les sols, limiter l'artificialisation et valoriser l'existant ?

La PNC apporte des réponses concrètes grâce à une interface simple, mobile, visuelle et évolutive.

Comprendre le passé, agir au présent, anticiper l'avenir  
Grâce à des cartes interactives et des graphiques clairs, la PNC permet de :

- Retracer les évolutions du territoire (urbanisation, artificialisation, population)
- Suivre l'impact des projets
- Mesurer l'efficacité des politiques publiques
- Fournir des données utiles, des questions clés

- Quelle est notre consommation foncière actuelle ?
- Quels sont nos objectifs ? Où en sommes-nous ?
  - Quel est le potentiel de friches ou de logements vacants à réinvestir ?
- Comment adapter notre stratégie aux réalités locales ?

Un outil vivant pour des besoins en mouvement, la PNC est pensée comme une plateforme modulaire et adaptable, capable d'intégrer de nouveaux usages et services numériques au fil du temps.

Avec la PNC, les territoires disposent d'un véritable outil d'accompagnement au pilotage des politiques publiques, au service d'un aménagement plus sobre, plus durable et mieux partagé.

# 6 – En Hauts-de-France, deux résidences secondaires sur cinq sont situées sur le littoral

Antoine Rault, INSEE

Dans certains territoires, la question de la densité de l'habitat nécessite de prendre en compte différents usages du bâti. C'est particulièrement le cas des résidences secondaires dans les zones touristiques.

Il n'existe pas de définition unique de la résidence secondaire. Au sens fiscal, il s'agit d'un local meublé, affecté à l'habitation mais non occupé en permanence et soumis à la taxe d'habitation. Cela inclut par exemple des logements occasionnels pour le travail, mais pas les meublés de tourisme. Au sens du recensement de la population, c'est l'inverse. Cela conduit à des écarts parfois importants en volume.

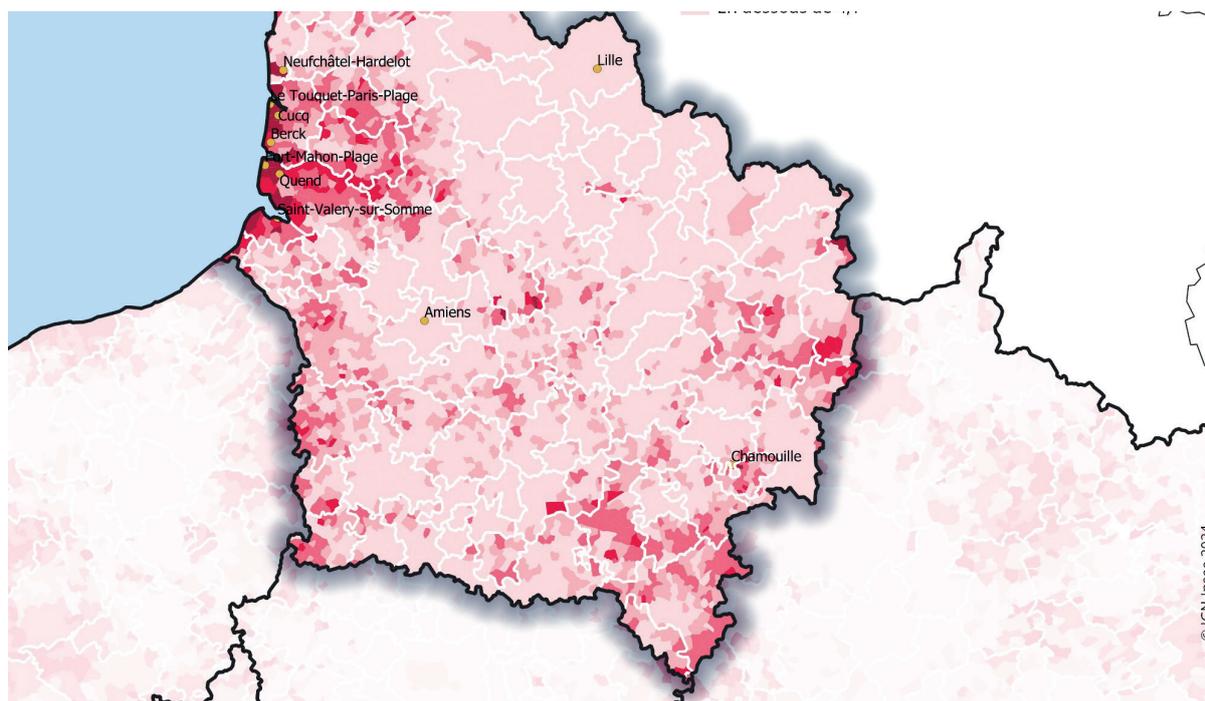
Dans l'étude présentée ici, la définition fiscale est retenue en raison des informations offertes par la source sur à la fois les caractéristiques du logement et celles de leurs occupants. Selon cette définition, les Hauts-de-France comptent

125 000 résidences secondaires, soit 4,1 % du parc régional, contre 8,8 % à l'échelle nationale.

Plus de quatre résidences secondaires sur dix sont situées dans un EPCI littoral. Dans la seule Communauté d'agglomération des Deux-Baies-en-Montreuil, 23 000 logements sont occupés au titre de résidence secondaire, dont 10 000 dans la seule commune du Touquet, où 80 % des logements sont des résidences secondaires ; Dans une moindre mesure, les résidences secondaires sont aussi plus concentrées qu'ailleurs dans l'arrière-pays montreuilais et en Thiérache.

Enfin, la proximité entre résidence principale et résidence secondaire constitue une spécificité de la région : les trois quarts des ménages occupant une résidence secondaire dans les Hauts-de-France y ont aussi leur résidence principale, contre un ménage occupant sur deux à l'échelle nationale.

## Les résidences secondaires en Hauts-de-France en 2021



Source : Insee, recensement de la population 2021.

Pour en savoir plus, retrouvez les présentations en ligne



Retrouver l'actualité de PIVER :

[www.piver-hauts-de-france.org](http://www.piver-hauts-de-france.org)

[contact@piver-hauts-de-france.org](mailto:contact@piver-hauts-de-france.org)



@piver\_hdf - <https://urlz.fr/8UWz>

