Les 25 et 26 novembre 2019
Quai de l'Innovation - Amiens

Séquence Éviter - Réduire - compenser

Les Rencontres Hauts-de-France 2019

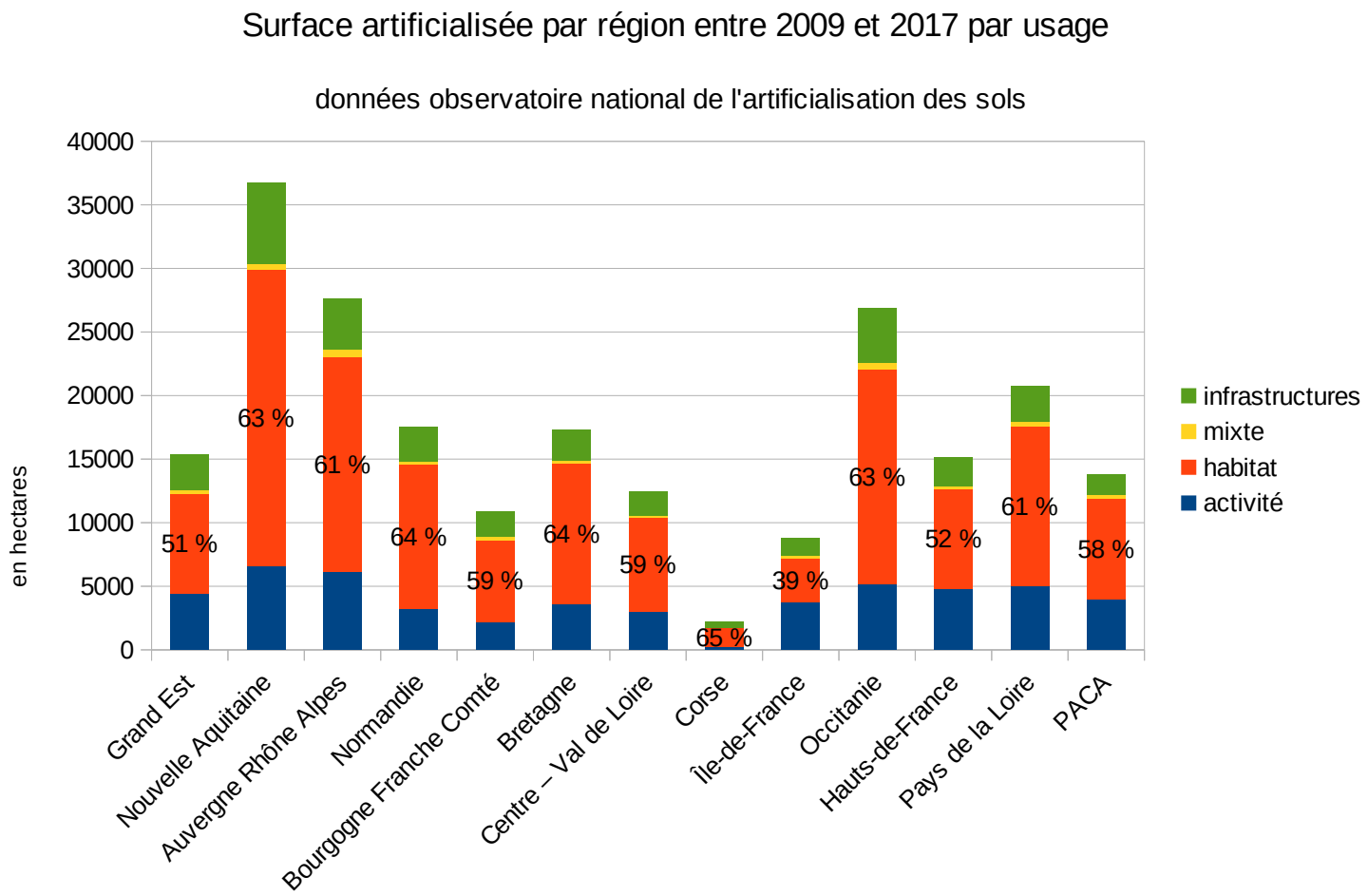
Le foncier mobilisé pour le logement en Hauts-de-France

Geoffrey MUNIER

La séquence Éviter / Réduire / Compenser

- Sur le plan réglementaire :
  - La séquence Eviter réduire compenser date de 1976
  - De la loi Galley de 1975 au zéro-artificialisation nette du plan biodiversité de 2018 : une prise en compte croissante dans l'urbanisme et la planification d'une gestion économe de l'espace
  - Plus de 40 ans après, il existe toujours des difficultés à appliquer la doctrine ERC sur le foncier

Le logement : première cause d'artificialisation des sols en région

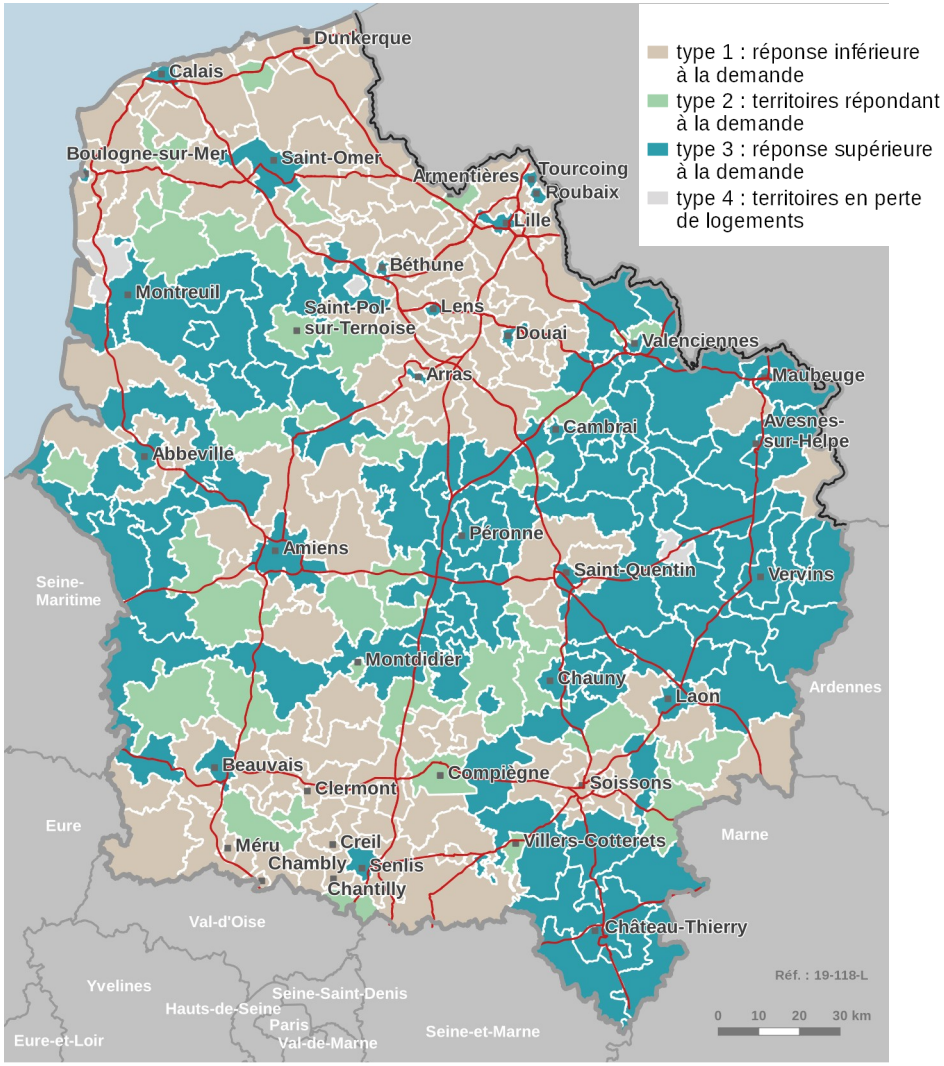


Le foncier mobilisé pour le logement

- Un rapport structuré autour de trois parties :
  - La production de logements, le volume produit, l'implantation des logements, les formes urbaines, le lien avec la croissance démographique
  - Les facteurs d'explication (les aspirations des ménages et leurs ressources, la planification, les logiques économiques, les impacts de l'artificialisation des sols)
  - Synthèse avec un baromètre et l'identification des différents leviers disponibles

Une production de logements parfois supérieure aux besoins quantitatifs

- Une production de logements supérieure aux besoins quantitatifs pour 40 % du territoire
- Ces territoires représentent le tiers de la consommation d'espace pour le logement : une piste importante pour une gestion plus économe de l'espace.
- Entre 2006 et 2015, quand 100 logements étaient produits en région, 35 logements devenaient vacants parmi les logements existants.
- Facteurs d'explication :
  - des scenarii démographiques des territoires très volontaristes
  - les logiques économiques freinent la lutte contre la vacance et privilégient l'extension



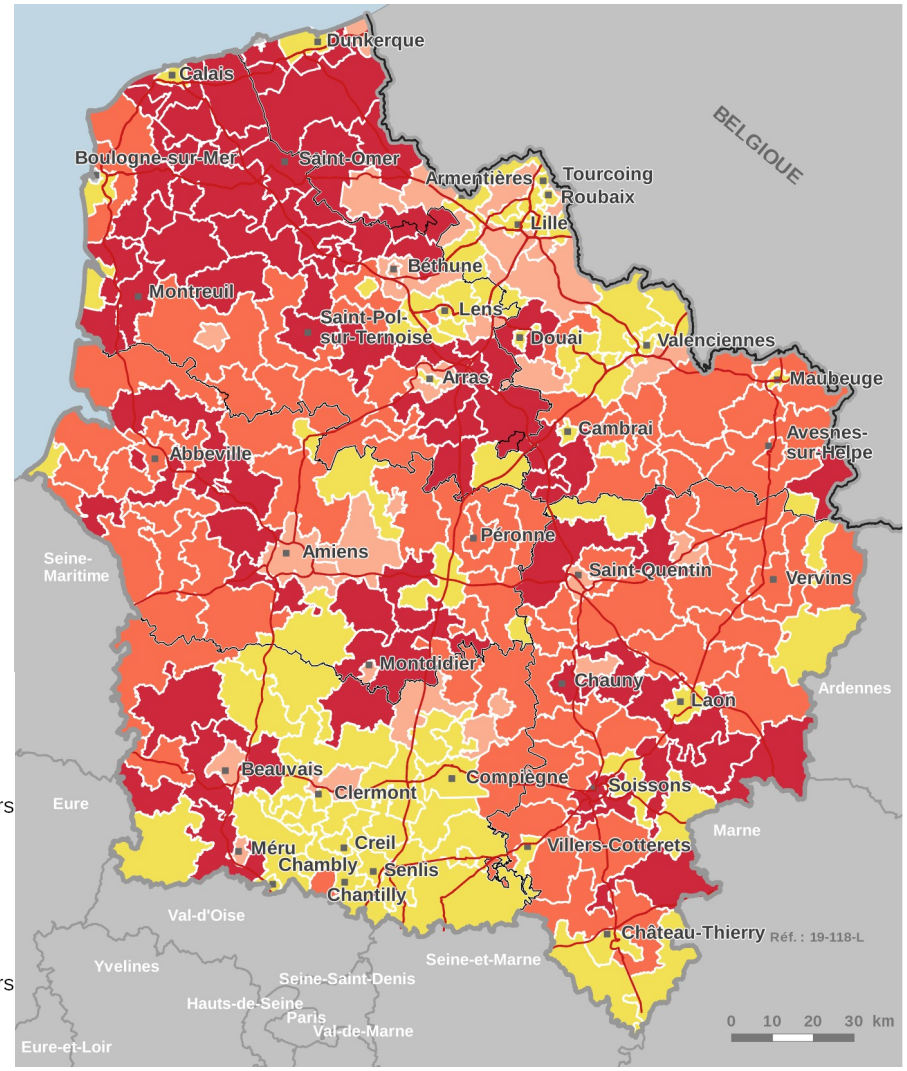
Rencontres Hauts-de-France 2019
territoire planification EVITER projet Réduire environnement accompagner échanger
www.erc-hdf.fr
Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
PRÉFET DE LA RÉGION HAUTS-DE-FRANCE

Quelques chiffres / éléments clés

- les 2/3 du foncier mobilisé pour le logement sont originellement des espaces naturels agricoles ou forestiers. Ils ne permettent d'assurer cependant que 40 % de la production de logements.
- Une croissance de l'habitat 4 fois supérieure à la population
- 868 m² consommés sur des espaces agricoles naturels et forestiers pour accueillir un nouveau ménage
- 80 % du foncier mobilisé pour le logement destiné aux logements diffus ou pavillonnaires pour seulement 1/3 de la production de logement
- 740 m² de terrain en moyenne par logement produit
- Un poids en augmentation des formes urbaines pavillonnaires
- 90 % de la hausse des ménages a été liée au vieillissement de la population et à l'augmentation des familles monoparentales

Un baromètre des territoires

- Un enjeu majeur : les territoires avec un fort taux d'extension et consommant beaucoup d'espace pour accueillir un nouveau ménage :
  - 20 % de la production de logements
  - 45 % du foncier agricole, naturel ou forestier consommé en région



- les territoires économes en foncier et sobres par ménage accueilli
- les territoires consommateurs de foncier et sobres par ménage accueilli
- les territoires économes en foncier et dispendieux par ménage accueilli
- les territoires consommateurs de foncier et dispendieux par ménage accueilli

Rencontres Hauts-de-France 2019 — territoire, planification, EVITER, projet, Réduire, environnement, accompagner, échanger — www.erc-hdf.fr

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE LA RÉGION HAUTS-DE-FRANCE

Les éléments de diagnostic semblent insuffisants pour une prise de conscience

- Des éléments de diagnostic renouvelés qui sont insuffisants pour une prise de conscience des collectivités :
  - ERC toujours vécu comme une contrainte
  - Un mode de développement basé sur la concurrence territoriale par une offre de foncier peu cher
  - Des impacts négatifs de l'artificialisation des terres agricoles naturelles et forestières sde mieux en mieux documentés

- Quelles autres solutions ? Une communication différente, non punitive, plus positive ? Pour activer les potentiels et d'autres modes de développement ?