

L'atelier foncier DGUHC/DRE

Juillet 2005 - juillet 2006

Ont participé à l'atelier foncier,
sous la présidence de Pascal LELARGE et de Christian CURE :

Chantal ADJRIOU, DRE Nord-Pas-de-Calais
Alain BERTRAND, DRE Alsace
Virginie CELLIER, DRE Midi-Pyrénées
Nello CHAUVETIERE, DRE Languedoc-Roussillon
Bénédicte CHAUTARD, DRE Poitou-Charentes
Rémi COUAILLIER, DRE Picardie
Alain DESPORT, DRE Aquitaine
Sylvie DUFOUR, DRE Midi-Pyrénées
Thierry DURAND, DRE Pays de la Loire
Patricia GOUT, DRE Alsace
Philippe GRAND, DGUHC
Jean-Jacques HANSEN, DRE Centre
Joseph HAREL, DRE Bretagne
Jean-Christophe HOLDERIC, DRE Nord-Pas-de-Calais
Martine JEANSOULIN, DRE Centre
Karl KULINICZ, DRE Basse-Normandie
Christian LABBE, DRE Aquitaine
Mélanie LAFARGE, DRE Provence-Alpes-Côte-d'Azur
Philippe LALART, DRE Alsace
Alain LAVILLE-FOURNIER, DRE Pays de La Loire
Bernard LE DAIN, DRE Basse-Normandie
Jean LEDHUY, DRE Pays de la Loire
Bruno LESAFFRE, DRE Picardie
Michel MAINDRAULT, DRE Languedoc-Roussillon
Frédérique MANOURY, DRE Provence-Alpes-Côte-d'Azur
Jean-Paul OURLIAC, DRE Pays de la Loire
Michèle PERSONNIER, DRE Poitou-Charentes
Brigitte POUGET, CETE du Sud-Ouest
Céline ROCHELLE, DRE Centre
Marie-Soizig ROSMORDUC, DRE Aquitaine
Patrice ROUX-CAILLEBOT, DRE Basse-Normandie
Jean-Claude RUYSSCHAERT, DRE Poitou-Charentes
Jean-Pierre SIMONET, DGUHC
Philippe SUIRE, DRE Bretagne
Thierry VATIN, DRE Midi-Pyrénées

Pilotage, conception et coordination
Direction générale de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction (DGUHC)
Sous-direction de la planification et de l'aménagement (PA)
Bureau de l'économie de l'aménagement et des politiques foncières

Olivier ROUQUETTE
Erwin RICLET
Marie-Françoise TOUTAN

avec la participation des membres du bureau :

Florent DEHU
Cyril HAUCHECORNE
Fabienne SABOTIER

DIAGNOSTICS FONCIERS EN REGION

Le point de vue de l'Etat sur 12 régions

Alsace
Aquitaine
Basse-Normandie
Bretagne
Centre
Languedoc-Roussillon
Midi-Pyrénées
Nord-Pas-de-Calais
Pays de la Loire
Picardie
Poitou-Charentes
Provence-Alpes-Côte-d'Azur

Diagnostics et synthèses réalisés par les directions régionales
de l'Equipeement dans le cadre de "l'Atelier foncier" piloté
par la Direction générale de l'urbanisme, de l'habitat
et de la construction

Journée de restitution du 22 juin 2007
Sous-direction de la planification et de l'aménagement
Bureau de l'économie de l'aménagement et des politiques foncières
Grande Arche de La Défense

Synthèse des diagnostics fonciers régionaux

Fiche introductive

Depuis plusieurs années les tensions persistantes en matière de foncier et d'immobilier contrarient fortement l'émergence des projets, qu'ils soient de logements, d'équipements ou de protection des espaces naturels. Cette situation oblige aujourd'hui les collectivités à avoir une stratégie foncière et à définir des modes d'intervention appropriés.

Cela signifie la mise en place par les collectivités d'une action foncière, d'outils d'observation, de veille et d'anticipation. L'Etat, quant à lui, est concerné à plusieurs titres :

- dans son rôle de conseil et d'accompagnement des collectivités ,
- dans son rôle de connaissance des enjeux des territoires, des marchés fonciers et de producteurs d'éléments clés de compréhension de ces marchés,
- par la mise en place des établissements publics fonciers (EPF),
- par la mise en place d'opérateurs ou d'outils puissants d'aménagement du territoire, comme les établissements publics d'aménagement, les opérations d'intérêt national (OIN), les zones d'aménagement différé (ZAD), ...

C'est dans ce contexte que, sur les régions littorales non pourvues d'EPF, ou sur les quelles les enjeux fonciers sont les plus forts (Alsace, Aquitaine, Bretagne, Centre, Languedoc-Roussillon, Midi-Pyrénées, Pays de la Loire, Poitou-Charentes, Picardie), une commande a été passée par la direction générale de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction (DGUHC) aux directions régionales de l'équipement (DRE) pour la réalisation d'un diagnostic foncier.

Ces travaux se sont déroulés dans le cadre de l'atelier foncier piloté par la DGUHC, qui a fonctionné de manière régulière entre juillet 2005 et juillet 2006. Les diagnostics ont été remis à la DGUHC au mois de juillet 2006.

La DGUHC a ensuite confié à un bureau d'études (Urbanissimo) la réalisation d'une synthèse de ces diagnostics, en partenariat avec les DRE. Trois autres DRE, Provence-Alpes-Côte-d'Azur, Basse-Normandie et Nord-Pas-de-Calais, ont alors rejoint la démarche et entrepris également un travail de diagnostic et de synthèse, restitué dans le présent document. Ces travaux permettent aujourd'hui de disposer, sur pratiquement l'ensemble du littoral français, d'un état des lieux des dynamiques et des enjeux fonciers.

Ce travail de synthèse a fait l'objet, le 22 juin 2007, d'une journée de restitution et de mise en perspective associant les services déconcentrés et le réseau technique.

Basse-Normandie entre ville et campagne...

Les indicateurs

Départements : Calvados, Manche, Orne.

Les grandes unités urbaines (Insee 1999) :
Caen (14) 199 490 habitants, Cherbourg-Octeville (50) 89 704 habitants

Les habitants (INSEE première n° 1058)
1.445.000 habitants (données 2004)
soit 2,39 % de la population métropolitaine.

Variation de la population entre 1990 et 1999 taux annuel moyen :
+ 0,24%

Variation relative annuelle entre 1999-2005 : + 0,26%

Le territoire

Surface : 17 589 km², soit 3,6 % du territoire métropolitain.

Densité : 81 hab/km²

L'économie P.I.B. (2005) : 33,25 Md€ (23.099 € /hab.) (1,97 % du P.I.B. métropolitain)

Branches dominantes :

(part dans la valeur ajoutée brute régionale)

Tertiaire marchand : 44,9 %

Industrie : 18,5 %

Revenu fiscal : 13.463 € par unité de consommation (2001)

(médiane Métropole : 14.650 €)

Taux de chômage : 8,2 % (4^{ème} trimestre 2006) (taux de chômage Métropole : 8,5 %)

Le logement parc existant (1999) :

730 554 logements, dont
83,8 % résidences principales

Construction de logements ordinaires, décembre 2006 (12 derniers mois, source : SESP)

Autorisés : 13 331

Déclarés commencés : 9 515

Capacité d'acquisition pour un ménage primo-accédant moyen :
74 m² surface habitable

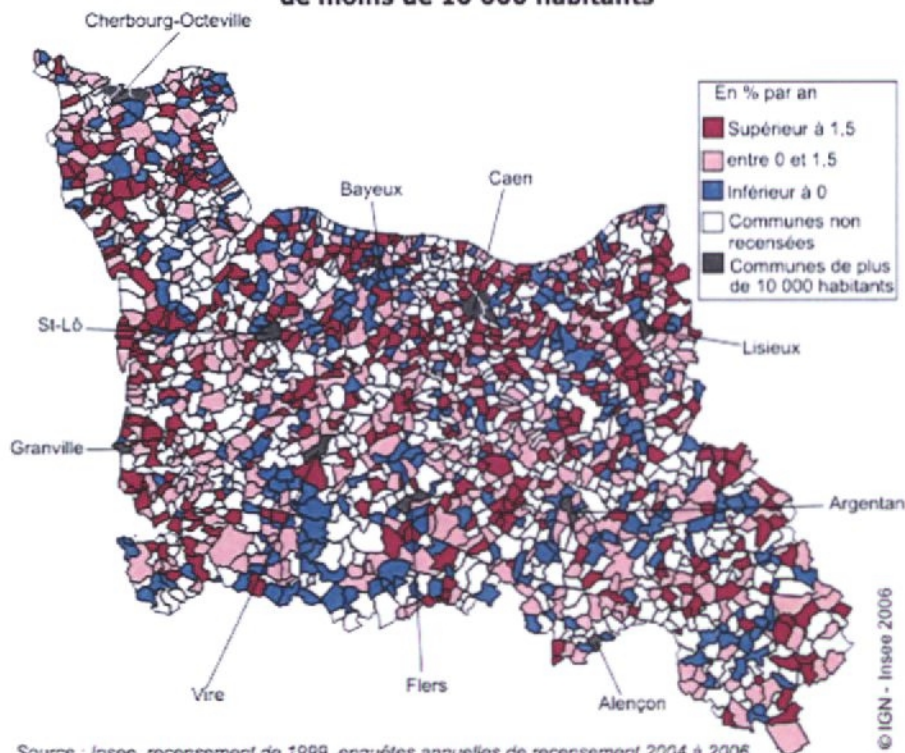
(Moyenne nationale : 48,8 m², source : CFF/Essec).

Fiche élaborée par Urbanissimo

Diagnostic foncier en région : point de vue de l'État

La Basse-Normandie présente un contexte foncier médian : l'offre et la demande actuelles semblent concorder en raison d'une certaine stabilité démographique, concomitante à la prédominance d'une économie résidentielle. Les prix fonciers et immobiliers semblent homogènes en suivant le caractère diffus de la consommation foncière. L'intercommunalité pourrait apporter des réponses aux enjeux fonciers actuels qui se déclinent par l'arbitrage entre l'agriculture et l'urbanisation, l'anticipation des projets urbains et des cycles économiques.

Évolution de la population communale
Taux d'évolution annuel par commune de moins de 10 000 habitants



■ Une stabilité démographique qui semblerait se confirmer jusqu'en 2015

La Basse-Normandie compte 1 449 000 habitants selon l'INSEE (données 2005). Parmi les trois départements, le Calvados confirme sa place comme le département le plus peuplé avec plus de 44% de la population régionale depuis 1990. **La région a connu une augmentation de 27 000 habitants depuis 1999 et la variation relative annuelle s'est située entre 0,24% et 0,26% depuis 1990.**

Les migrations résidentielles s'équilibrent avec toutefois la particularité d'attirer les seniors, principalement franciliens. La région Basse-Normandie présente moins d'attrait pour les jeunes qui sont nombreux à quitter la région. Actuellement, la Basse-Normandie, qui se caractérise par une stabilité démographique confirmée par les enquêtes annuelles de recensement 2004 et 2005, pourrait connaître un vieillissement rapide de sa population d'ici 2015 : **28% des habitants seraient**

L'économie résidentielle
génère 6 emplois sur 10.

des personnes de plus de 60 ans et les jeunes de moins de 20 ans représenteraient 23%. Ainsi, pour 2015, le gain annuel serait en moyenne de 2 500 habitants contre environ 4 000 actuellement pour aboutir probablement à 1 470 000 habitants.

Dans la Basse-Normandie, **l'économie résidentielle prédomine** : la majorité des bassins de vie offre des emplois au service de la population tels que le commerce, les services aux particuliers, l'éducation et la santé. Dans le pays du Saint-Lois, le pays d'Auge et sur les pays de Caen et d'Alençon, ce mode économique génère six emplois sur 10. **A cette économie résidentielle s'ajoute parfois une activité touristique (7% des emplois salariés)**. Les bassins de vie du littoral, notamment sur la côte Fleurie, voient aussi grossir considérablement leur population en période estivale ainsi que le nombre des emplois. La filière agricole est encore un pilier économique dans une quinzaine de bassins de vie, mais elle perd du terrain. Dans une quinzaine de bassins de vie, c'est encore l'industrie manufacturière qui se distingue : dans le pays de Caen et le pays d'Alençon, l'industrie constitue également un facteur de stabilité. Le Cotentin est à la fois industriel et tertiaire; l'industrie repose sur la transformation des matières nucléaires et la construction navale. **La vocation industrielle reste très marquée dans le Sud-calvados** ainsi que dans les pays ornaïs d'Argentan, d'Ouche, du Bocage et surtout du Perche.

La précarité est présente en Basse-Normandie sous des formes diverses : précarité financière, chômage, difficultés à se loger... Le manque de formation, marqué dans le pays d'Auge tant ornaïs que calvadosien freine l'accès à l'emploi. Ici, le taux de chômage est parmi les plus forts de la région. Le nombre de salariés disposant d'un contrat de travail précaire y est important. Néanmoins, **le taux régional de chômage se situe à 8,2%** (décembre 2005) grâce aux bons résultats dans les secteurs de la construction (+4% d'activité dans le BTP) et du commerce (+1,7%).

■ *Habiter entre ville et campagne et le poids du pavillonnaire*

Les populations
s'installent de plus en
plus en dehors des pôles
urbains

Sept habitants sur dix vivent à l'extérieur d'une grande agglomération¹. Ainsi, ils résident dans un des 74 bassins de vie organisés autour de bourgs ou de petites villes, s'installant de plus en plus en dehors des pôles urbains. **En effet, les 14 communes de plus de 10 000 habitants de la région ont perdu 12 000 habitants entre 1999 et 2005**. Bien souvent, les grandes communes perdent des habitants tout en voyant croître le nombre de logements sur leur territoire. Inversement, dans leur ensemble, les 1 079 communes de moins de 10 000 habitants enquêtées en 2004, 2005 et 2006 ont gagné des habitants depuis 1999, en particulier les plus petites (moins de 1 000 habitants). **Dans sept communes sur dix de moins de 10 000 habitants, la population a augmenté depuis 1999**. Parmi ces 762 communes "gagnantes", 132 bénéficient même d'une forte croissance, avec des taux annuels supérieurs à 3 %. Elles se situent plutôt autour de Caen et sur le littoral ouest de la Manche. A l'inverse, au sud de Vire et Flers, de nombreuses communes perdent des habitants.

Depuis 13 ans, il se
construit en Basse-
Normandie, trois
pavillons pour un
appartement.

Pour l'INSEE, les pays bas-normands se trouvent confrontés à trois défis importants : faire face au vieillissement de la population ; assurer un meilleur équilibre entre les villes et la campagne au sein de chaque territoire et anticiper les éventuelles mutations économiques.

De plus, depuis treize ans, on a construit trois pavillons pour un appartement en Basse-Normandie. **La Basse-Normandie est une des deux seules régions françaises où la part des pavillons dans les logements sociaux dépasse 30%**. Le parc social abrite 18% des ménages bas-normands. C'est la cinquième proportion

¹ Habitat et habitants en Basse-Normandie. Pavillon Haut.

Alain MENARD et Anne-Solange VIGNON, N°142 – INSEE, avril 2005

NOMBRE DE LOGEMENTS AUTORISÉS

| ANNEE | Calvados | Manche | Orne | Basse-Normandie |
|-------|----------|--------|-------|-----------------|
| 1992 | 4 432 | 1 967 | 556 | 6 955 |
| 1993 | 6 067 | 1 778 | 862 | 8 707 |
| 1994 | 5 466 | 2 472 | 1 068 | 9 006 |
| 1995 | 4 540 | 2 205 | 855 | 7 600 |
| 1996 | 4 095 | 1 925 | 1 064 | 7 084 |
| 1997 | 3 144 | 1 956 | 896 | 5 996 |
| 1998 | 5 418 | 2 549 | 1 134 | 9 101 |
| 1999 | 4 016 | 2 769 | 1 088 | 7 873 |
| 2000 | 4 575 | 2 576 | 1 004 | 8 155 |
| 2001 | 3 770 | 2 476 | 995 | 7 241 |
| 2002 | 3 482 | 2 329 | 943 | 6 754 |
| 2003 | 3 692 | 2 991 | 1 005 | 7 688 |
| 2004 | 4 982 | 4 012 | 1 357 | 10 351 |
| 2005 | 5 466 | 4 085 | 1 255 | 10 806 |
| 2006 | 6 932 | 4 470 | 2 159 | 13 561 |

DRE / SPAD / unité PAVEC

naionale. Cela dit, les récentes évolutions depuis 2006 montrent un redémarrage du collectif.

■ Reprise de la production neuve pour répondre aux besoins réels...

Le tableau ci-dessus du nombre de logements autorisés en Basse-Normandie fait apparaître deux hausses significatives de la construction neuve sur la dernière période en 2004 et 2006 après une période de stabilité amorcée en 1998. **Plus de 10 800 logements ont été autorisés (9 200 logements mis en chantier) en 2005, soit une progression de 42% par rapport à 1995.** Si l'on prend uniquement les 9200 mis en chantier, la moitié est localisée dans le Calvados, mais les bassins littoraux de la Manche ont profité de cet essor (+27%). Les logements collectifs ont été le principal moteur de ce rythme soutenu (+50%).

Si la tendance passée se prolonge, la Basse-Normandie comptera 650 000 ménages en 2015, soit 50 000 ménages de plus qu'aujourd'hui. Cette progression d'environ 8% entre 2004 et 2015, est très proche du niveau national.

Les personnes seules et les couples sans enfant devraient être de plus en plus nombreux et concentreront plus de la moitié de l'augmentation du nombre des ménages. Malgré une croissance plus rapide de la population urbaine, la Basse-Normandie conserverait son caractère rural. A Caen, deux logements sur cinq devraient être occupés par des personnes seules et de plus en plus âgées.

■ ... dans un contexte de rattrapage en matière de prix

Lors d'un séminaire foncier en 2005², la consommation des espaces naturels et agricoles a été évoquée : c'est un des enjeux principaux en Basse Normandie. L'urbain consomme plus d'espace agricole et naturel. En particulier, selon la SAFER de Basse-Normandie, les acquéreurs non-agriculteurs sont de plus en plus présents. **Sur l'ensemble des surfaces échangées, 15 000 ha sont acquis par des**

Les constructions neuves ont largement profité aux départements du Calvados et aux bassins littoraux de la Manche.

² Journée d'échanges sur le thème des marchés fonciers en Basse Normandie. 10 juin 2005, dans le cadre de l'Atelier d'Aménagement et d'Urbanisme Régional.

Les acquisitions étrangères ont été multipliées par 6 en 10 ans.

non agriculteurs soit 1 hectare sur deux (53%). Cette part passe à 80% lorsqu'il s'agit des biens bâtis. Les valeurs des transactions sont plus importantes dans le Calvados. **Les acquisitions par les étrangers, essentiellement britanniques, ont fortement augmenté, multipliées par 6 en 10 ans surtout dans le département de la Manche, la frange Est de la région restant très « francilienne ».** Une évolution des prix des terres en forte augmentation depuis 10 ans mais à relativiser sur une longue période. Le prix actuel retrouve le niveau des années 80. L'évolution positive correspond en Basse-Normandie à un rattrapage par rapport à la moyenne nationale. Les prix dans les agglomérations de Caen, de Deauville et de Trouville ont fortement augmenté ainsi que dans le Sud de la Manche. De plus, le potentiel de mobilisation foncière est fort dans le secteur de la presqu'île (Agglomération de Caen par exemple), où il existe des opportunités foncières (capacité à doubler l'hyper-centre). Cela dit, la difficulté à produire des logements sociaux accroît car les prix du foncier ne sont plus compatibles avec l'équilibre financier des opérations HLM, alors même que la taille des parcelles a baissé. Une autre difficulté s'ajoute : l'augmentation du coût de la construction.

En 2004, le prix moyen d'une maison vendue s'élève à 118 000 € hors taxes et sans frais notariaux. Depuis 2000, les prix des maisons ont augmenté de 8,8% par an, niveau inférieur à la moyenne nationale, 11,4%. Les appartements ont enregistré + 9,7% par an dans la région. Enfin, les prix des terrains à bâtir pour les maisons neuves ont progressé de 12% en moyenne entre 2004 et 2006 selon le Crédit foncier.

■ *Emergence d'une régulation nécessaire, notamment dans le marché foncier rural*

Cette tendance au fil de l'eau est amplifiée par l'attrait touristique de la région.

La consommation des espaces naturels et agricoles et le phénomène de périurbanisation amènent la mise en place d'une régulation nécessaire du foncier entre les néo-ruraux et les agriculteurs, d'une part et entre les activités économiques (en périphérie) et les exploitants agricoles d'autre part. Cette tendance au fil de l'eau est amplifiée en Basse-Normandie par l'attrait touristique de la région (constructions à usage touristique) dans un marché foncier rural hétérogène.

En Basse-Normandie, la surface notifiée (surface faisant l'objet d'une transaction) depuis 10 ans est stable, environ 29 000 ha (pour environ 10 000 transactions par an), mais a triplé en volume financier passant de 200 millions à 600 millions d'euros. La SAFER a segmenté ce foncier agricole en 4 types de marché :

➔ Le « marché de l'espace en vue de son artificialisation » : il s'agit des parcelles quittant leurs vocations agricoles pour être urbanisées (zone d'activité, terrains à bâtir, infrastructures). En Basse-Normandie, ce marché représente en termes de transactions 7% en surface et 13% en valeur.

➔ Le « marché de l'espace résidentiel et de loisirs ou des espaces non productifs » (12 % en surface et 50% en valeur en Basse-Normandie) : il s'agit des achats de biens bâtis ou non bâtis de moins de 5 ha par des non agriculteurs pour un usage de résidences principales ou secondaires.

➔ Le marché forestier (9% en surface et 2% en valeur en Basse-Normandie).

➔ Le marché agricole (62% en surface, 34% en valeur en Basse-Normandie) : ce sont les biens strictement à caractère agricole au moment de la vente.

■ *Anticipation des projets urbains et des cycles économiques*

Il y a un intérêt public majeur à une forte anticipation foncière permettant d'avoir une connaissance fine des zones mutables et une politique d'appropriation foncière : en milieu agricole, **la SAFER s'active avec une stratégie foncière qui se traduit par une réserve d'environ 2.500 ha.** L'enjeu essentiel est d'intervenir en

amont des projets pour créer les bonnes conditions de leur réalisation. **Cette anticipation peut être également préparée à l'aide des outils proposés par un autre acteur, l'EPF de Normandie**, en établissant notamment des conventions d'interventions foncières et des programmes d'actions foncières : un tiers pour l'habitat, un tiers pour les activités économiques et un tiers pour les équipements publics. En outre, la densification du tissu urbain est une manière d'anticiper cet enjeu foncier, notamment dans les grandes agglomérations. Cette anticipation permettrait de répondre à une politique d'économie d'espace.

Sur le caractère cyclique du prix de l'immobilier, on ne peut pas déconnecter la politique foncière du cycle immobilier. La pénurie foncière relative notamment en milieu périurbain est le contrecoup d'un désintérêt du foncier au début des années 90. **Les réserves foncières n'étant pas «suffisamment rentables», beaucoup de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) n'ont pas pu être commercialisées et le coût financier a été reporté sur les budgets communaux.** Aujourd'hui, les taux d'intérêt sont très bas et les durées d'amortissement très longues. Ceci génère une forte demande et favorise une hausse des prix étant donné que l'offre est insuffisante. Si les données économiques changent, l'anticipation foncière pose aussi la question du portage foncier.

■ *Instaurer une politique foncière en prenant en compte des outils existants*

La situation des SCOT offre une nouvelle méthode pour agir sur le plan foncier. Tout le Calvados est couvert par des périmètres de SCOT. La priorité d'intervention concerne les territoires littoraux avec le SCOT Nord Pays d'Auge, le SCOT de Caen-Métropole (diagnostic en cours d'élaboration) et le SCOT du Bessin. La Manche est également engagée dans des démarches de planification intercommunale : il y a 4 périmètres de démarches de planification intercommunale dont 3 littoraux : Cotentin, Manche-Ouest et Pays de la Baie du Mont Saint Michel. Dans l'Orne, les démarches pour l'élaboration d'un SCOT sont déjà en cours, notamment sur l'aire urbaine d'Alençon. Ainsi, ces démarches visent à renforcer le rôle de la planification par la mise en place d'une stratégie foncière adaptée aux enjeux évoqués auparavant. L'ensemble des collectivités pourraient par exemple élaborer une stratégie foncière en mettant en place des outils d'aménagement tels une ZAD ou un DPU.

Différents grands projets découleront directement de la mise en oeuvre des orientations générales d'aménagement de la directive territoriale d'aménagement (DTA) de l'estuaire de la Seine, approuvée le 10 juillet 2006, comme l'infrastructure de contournement sud de l'agglomération de Caen. **Des travaux de mise aux normes autoroutières sont en cours** sur différents secteurs de la Basse-Normandie dont notamment **les travaux sur l'A 88** (Caen-Falaise-Sées), **les travaux de mise à 2X2 de la RN 13** entre Caen et Cherbourg, **de la RN 12** à l'Est d'Alençon. Enfin, le projet de nouveau réacteur nucléaire à Flamanville est susceptible de relancer une dynamique de grand chantier, avantageuse pour l'ensemble du territoire du Cotentin.

■ *Une politique foncière dans une optique de conciliation entre l'urbanisation et l'environnement*

Les documents d'urbanisme (SCOT, PLU) semblent vouloir concilier l'urbanisation avec le souci de prise en compte de la dimension environnementale. Certains observateurs soulignent que l'offre foncière n'est pas adéquate et est soumise à forte pression foncière, notamment dans les zones périurbaines des grandes agglomérations.

L'outil EPF est primordial pour intervenir en amont des projets.

Planifier pour coordonner toutes les stratégies foncières

Problème de la densification

mérations. Cependant, les collectivités cherchent à optimiser le foncier disponible et avoir une réelle volonté de maîtrise foncière par tous les outils existants (ZAD, DPU, emplacement réservé) surtout dans les petites communes périurbaines. La maîtrise foncière et l'anticipation passe par :

→ Une nécessaire réflexion sur le problème de la densification. En effet, le choix de certains types d'urbanisation, comme le pavillonnaire par exemple, accroît la consommation foncière. La densité est peu évoquée jusqu'ici, alors même qu'elle pourrait répondre aux questions de maîtrise foncière et de consommation d'espace.

→ Il est nécessaire de **réguler les conflits d'usage entre agriculteurs, aménageurs et collectivités locales.**

→ Les collectivités locales ont déjà pris des mesures d'anticipation. **Il y a en Basse-Normandie environ 70 conventions signées entre le SAFER et les collectivités**, permettant d'établir le dialogue et de régler les éventuels conflits d'usage. L'intervention foncière pourrait aussi contribuer éventuellement à « modérer » les prix en fixant des prix de référence dans des zones à forte croissance urbaine pour répondre aux enjeux démographiques et économiques à l'horizon 2015.

L'intervention foncière pourrait aussi contribuer à « modérer » les prix en constituant des prix de référence.



Alsace

Le paradoxe foncier

Les indicateurs

Départements : Bas-Rhin, Haut-Rhin

Les grandes unités urbaines (Insee 1999) :

Strasbourg (67) 427.245 habitants

Mulhouse (68) 234.445 habitants

Colmar (68) 86.832 habitants

Les habitants (INSEE première n°1058)

1.805.000 habitants (2005)

(2,97 % de la population métropolitaine)

Variation de la population entre 1990 et 1999 taux annuel moyen : + 0,73

Variation relative annuelle entre 1999-2005 (en %) : 0,68

Le territoire

Surface : 8.280 km² (1,5 % du territoire métropolitain) Densité : 217 hab/km²

L'économie P.I.B. (2005) : 46,87 Md€ (26.196 €/hab.)

(2,78 % du P.I.B. métropolitain)

Branches dominantes : (part dans la valeur ajoutée brute régionale)

Tertiaire marchand : 48,6 %

Industrie : 22,5%

Revenu fiscal : 16.419 € par unité de consommation

(médiane Métropole : 14.650 €)

Part des ménages imposés en 2001 : 67 %

Taux de chômage : 7,6 %

(4^{ème} trimestre 2006)

(taux de chômage Métropole : 8,5%)

Le logement parc existant (1999) :

750.194 logements, dont

90,5 % résidences principales

Construction de logements ordinaires décembre 2006 (12 derniers mois, source : MELT-SESP)

Autorisés : 14.506

Déclarés commencés : 11.642

Capacité d'acquisition pour

un ménage primo-accédant moyen:

73,2 m² surface habitable

(Moyenne nationale : 48,8 m², source: CFF/Essec).

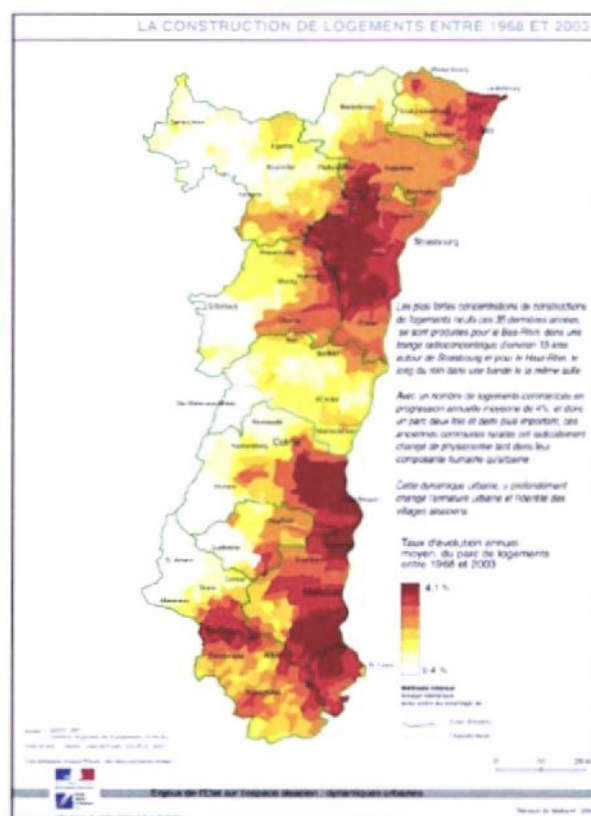
* Fiche élaborée par Urbanissimo

urbanissimo@free.fr

L'Alsace, région frontalière, se caractérise par un coût de logement neuf relativement peu cher malgré un foncier assez élevé, un nombre très faible de résidences secondaires et un habitat collectif relativement élevé. Le logement social y est sous-représenté et il est très concentré géographiquement.

Les zones d'activités économiques sont assez polarisées autour des principales agglomérations et ont, tout comme l'habitat, des besoins importants sur le moyen terme.

Le peu d'ouverture à l'urbanisation des agglomérations et la demande importante, nourrissent l'expansion urbaine. Pour contrer les effets négatifs observés et inscrire l'action publique dans une gestion mieux maîtrisée de l'espace, une relance ordonnée de la production foncière est nécessaire ; elle passe par une série de pistes d'actions pour répondre aux besoins de l'habitat, de l'activité économique et agricole, de loisirs...

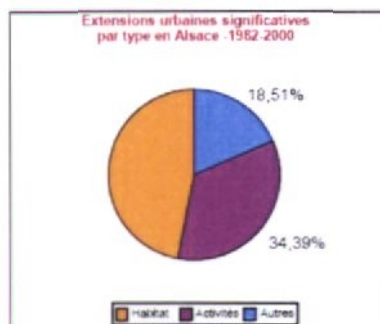


■ Une dynamique favorable en termes démographiques qui privilégie les centres urbains

L'Alsace se caractérise par une **évolution positive de sa démographie et de sa croissance économique**. Deux facteurs qui s'affirmeraient encore d'ici à 2030. Avec 1,80 millions d'habitants et une densité de 217/habitants/km² (moyenne française : 108 hab./km²), l'Alsace fait figure de région dense surtout en plaine où la densité atteint plus de 400 hab./km². C'est une région marquée par une urbanisation ancienne dite « historique » qui privilégie les centres urbains. En effet, **un quart des communes rassemblent 75% de la population régionale**.

«Région frontalière:
l'Alsace voit sa
population augmenter
d'année en année».

Durant la période 1982-
2000 : l'activité
économique a pris une
part croissante dans la
consommation foncière.



Source : L'étalement urbain en Alsace -
Conseil Régional (production :
ADEUS - AURM)

L'Alsace est la 2^{ème} région de France pour son dynamisme démographique récent caractérisé par :

- ➔ une croissance démographique de + 0,7% en Alsace, contre +0,4% en France
- ➔ un excédent migratoire qui, combiné à un solde naturel positif (situation confirmée sur la période 1999-2005), aboutit à une situation favorable en termes démographiques : **l'Alsace fait partie des 5 régions françaises ayant ce contexte favorable.**

Des **projections démographiques** indiquent qu'à l'horizon 2030, l'Alsace jouira encore **d'une croissance démographique supérieure à la moyenne française.** Cependant, suivant les départements la progression sera très inégale : Bas-Rhin (+16,6%), Haut-Rhin (+7,7%). Elle pourrait donc globalement gagner 200 000 habitants et atteindre alors les 2 millions d'habitants soit une progression de +12% (contre +9% pour le reste de la France). Ceci en fait une région atypique du grand quart Est de la France notamment due à sa spécificité au regard de la proximité de l'Allemagne, de la Suisse et du Luxembourg.

■ *Dynamiques économiques conduisant à une forte consommation foncière*

Les pôles économiques et a fortiori urbains que sont Strasbourg, Colmar et Mulhouse fournissent un large éventail de choix pour les implantations d'activités et de productions/services. Le taux de chômage (7,6% fin 2006 contre 8,5% en moyenne en France) et les poids de l'industrie et du tertiaire **permettent à l'Alsace d'avoir une place de premier rang** (en termes relatifs) dans l'économie nationale. Le P.I.B (2005) s'est élevé à 46,87 Md€ soit 2,78% du P.I.B. métropolitain. Durant la période 1982-2000 : l'activité économique a pris une part croissante dans la consommation foncière. Sur cette période, la part relative de la consommation foncière pour les activités économiques progresse ainsi :

- ➔ 1/4 du total sur la période 62-82
- ➔ 1/3 du total sur la période 82-2000 (graphe à gauche).

Pour illustrer l'état des lieux en matière d'activité, il est relevé dans le département du Bas-Rhin que:

- ➔ **8500 ha représentent la surface globale occupée par les zones d'activités soit 1,8% du territoire départemental du Bas-Rhin ;**

- ➔ 80 ha sont consommés par an, alors que les ressources foncières immédiatement disponibles pour l'activité économique sont faibles puisqu'elles correspondent à environ 5 ans de consommation.

Cette observation doit cependant être nuancée :

- ➔ 100 projets nouveaux de créations ont été répertoriés. Ceci correspond à une surface totale représentant quelques 20 années de consommation foncière au rythme actuel observé pour les zones d'activités existantes.

- ➔ **Six projets majeurs ont été identifiés** pour évoluer vers des plates-formes départementales d'activités dans le cadre de la démarche « Hommes et Territoires » du Conseil général du Bas-Rhin. Dans ce domaine, les perspectives devraient rester favorables si les hypothèses économiques retenues se confirmaient à l'horizon 2015.

■ *Consommation foncière caractérisée par la « tache urbaine¹ » en relative atténuation entre 1980 et 2000*

La consommation annuelle pour l'habitat voisine les 500 ha et la consommation globale atteint environ 1000 ha si on inclut les activités économiques (fourchette entre 200 et 300 ha), les équipements publics (entre 100 et 200 ha) et les infrastructures (entre 100 et 200 ha) ; toutefois :

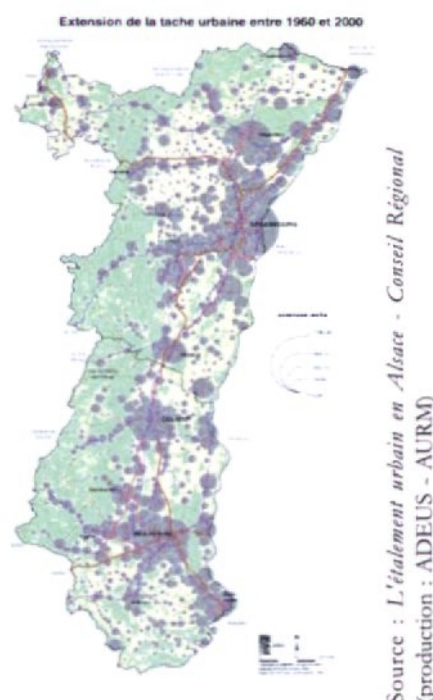
- ➔ seule la moitié de cette consommation est réalisée par «extension» c'est-à-dire sur les zones agricoles et naturelles,
- ➔ l'autre moitié est réalisée par «densification» à l'intérieur des zones urbaines (espaces libres nouvellement construits).

Cette utilisation du foncier se réalise dans des volumes plus réduits que précédemment :

- ➔ le rythme est divisé par deux par rapport à la période précédente. (1962-1982).

L'habitat est et reste le premier vecteur de la consommation foncière : les extensions urbaines se sont réalisées majoritairement en habitat (avant 1980 : 53% ; entre 1980 et 2000 : 47 %) mais la part croissante de la consommation due aux activités économiques augmente depuis 1980 : + 34% au lieu 24% les années précédentes.

les extensions urbaines : un phénomène généralisé



| Evolution et répartition de la tache urbaine par usage | nb d'ha en 1962 | nb d'ha en 2000 | variation entre 1962 et 2000 |
|--|-----------------|-----------------|------------------------------|
| Ensemble de la tache urbaine | 39 903 | 64 358 | +61% |
| Habitat | 26 390 | 38 829 | +47% |
| Activités | 4 063 | 10 773 | +165% |

(p.8, Diagnostic et enjeux fonciers de l'Etat en région Alsace, 2006)

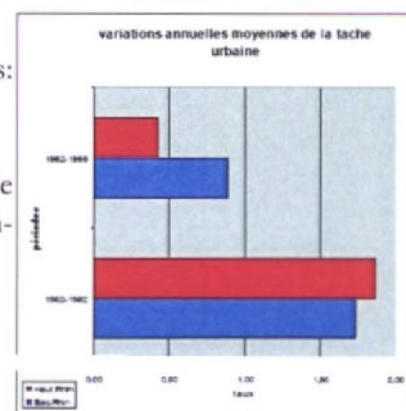
Dans un contexte de ralentissement on constate ainsi une redistribution des cartes:

- ➔ l'habitat reste un moteur important de diffusion de la croissance urbaine,
- ➔ les activités économiques prennent une part croissante,
- ➔ l'urbanisation est plus intense près des principaux pôles urbains, mais elle s'accompagne aussi d'une diffusion généralisée sur l'ensemble du territoire notamment pour l'habitat.
- ➔ le Bas-Rhin est devenu relativement plus consommateur que le Haut-Rhin.

■ *Forte activité de la construction neuve*

La construction neuve maintient un niveau très soutenu dans son ensemble. Sur 11 ans (1994-2004) elle enregistre un niveau de production élevé avec environ 10 000 logements commencés par an².

- ➔ Cette période a connu un pic d'activité conjoncturel de 11000 logements neufs vers 1997 et une reprise significative ces trois dernières années.
- ➔ 10 années sur 11, le ratio construction neuve / 100 000 habitants a été supérieur à la moyenne nationale. En 2004, il lui est égal (5,7) mais dans un haut niveau général de production.



Source : L'état de l'habitat en Alsace - Conseil Régional (production : ADEUS - AURM)

¹ Remarque : tache urbaine par logement = ensemble de l'espace consommé (logement pour 72% - Surfaces industrielles et commerciales pour 20% et équipements pour 8%) ramené au logement.

² p.14 Diagnostic et enjeux fonciers de l'Etat en région Alsace, 2006

Le logement alsacien est parmi les moins chers de France.

Ce ratio cache cependant de grandes disparités territoriales. Par exemple, le cas de la **Communauté Urbaine de Strasbourg (CUS)** est de ce point de vue très significatif :

- ➔ Elle **enregistre un net recul de son poids relatif dans la production régionale** de logement ramené de 1/3 à 1/5 sur les vingt dernières années.
- ➔ A cause de la faiblesse du niveau de sa construction neuve, la zone de Strasbourg influence de moins en moins le prix de vente moyen régional.
- ➔ La conséquence est que le prix moyen d'un logement neuf en Alsace se situe parmi les moins chers de France et ce, malgré un coût du foncier très élevé.

Les principales caractéristiques du parc de logements en Alsace, montre :

- ➔ **une forte représentation du collectif** (52% contre 44% France entière), surtout dans le Bas-Rhin,
- ➔ **une sous représentation des maisons individuelles** (48% contre 56% France entière) et renforcée (en excluant la région Ile-de-France 64%) sur un parc total de 750 000 logements,
- ➔ le plus fort taux de résidences principales de France (90,5%),
- ➔ la part des résidences secondaires est consécutivement particulièrement faible (3%).

■ *Des besoins croissants en logements, tant privés que aidés.*

La pression démographique génère et continuera à générer des besoins en logements importants : **200 000 logements en plus à l'horizon 2030**, soit l'équivalent du parc actuel sur la Communauté Urbaine de Strasbourg (CUS).

La diminution de la taille des ménages est observé sur l'ensemble du territoire national. Elle est due aux phénomènes sociétaux (vieillesse de la population, les ménages isolés et les familles monoparentales). Il s'y ajoute en Alsace des spécificités locales (petits ménages issus de l'apport migratoire). Cette pression démographique traduite en besoins de logements par l'INSEE donne :

- ➔ 1 logement par habitant supplémentaire (ce ratio peut varier d'une région à l'autre).

Dans ce contexte, **les objectifs du Plan de Cohésion Sociale** (logements sociaux) **devraient répondre à une partie de ces besoins avec l'ambition de réaliser plus de 3000 logements par an³,**

- ➔ En raison des difficultés financières croissantes à équilibrer les plans de financement et de la disponibilité effective de terrains, l'enjeu de la maîtrise foncière pour ces programmes, sera cruciale.

Sur ce chapitre, deux chiffres clés sont à retenir :

- ➔ +55% c'est l'augmentation des objectifs de production de logements du plan de cohésion sociale (2005-2009),
- ➔ +10 300 logements en 20 ans soit 500 logements/an : ce sont les objectifs assignés par la loi SRU aux 29 communes ayant moins de 20% de logements sociaux. Celles-ci se concentrent dans 4 agglomérations (Strasbourg, Haguenau, Mulhouse, Colmar).

L'objectif de production du plan de cohésion sociale a été multiplié par deux sur la période 2005-2009.

³ page 19, *Diagnostic et enjeux fonciers de l'Etat en région Alsace, 2006*

■ *Marchés fonciers en pleine expansion... et un effet d'entraînement induit par le développement urbain.*

Avec les régions PACA, Rhône-Alpes et Languedoc-Roussillon, l'Alsace affiche des prix fonciers au-dessus de la moyenne nationale : le prix moyen en 2003 s'est élevé à 84 €/m²; entre 1999 et 2004 une progression de +68% a été enregistrée et en 2003 le prix moyen d'un terrain s'était établi à 61 300 € (carte prix de terrain à bâtir, page 23, Alsace). La taille moyenne des parcelles (800 m²) reste stable.

Cela dit, les prix restent attractifs à l'échelle du Rhin supérieur : bien que 2 fois moins chère au m² que la région voisine du Bade-Wurtemberg (164 € en 2003), les parcelles sont nettement plus grandes, ce qui relativise le coût d'accès ; l'écart de prix au m² tend aussi à se réduire entre l'Alsace et le Rhin supérieur au cours des 10 dernières années (2,1 aujourd'hui contre 3 il y a dix ans). A l'intérieur même de la région, le Haut-Rhin reste plus cher que le Bas-Rhin malgré un rapprochement de prix : l'écart était de +19 % en 1999, en 2003 il représentait +9 %. Enfin et dans l'ensemble de l'Alsace, **la charge foncière progresse régulièrement avec actuellement un taux de 35% du coût global en moyenne** (construction + acquisition foncière).

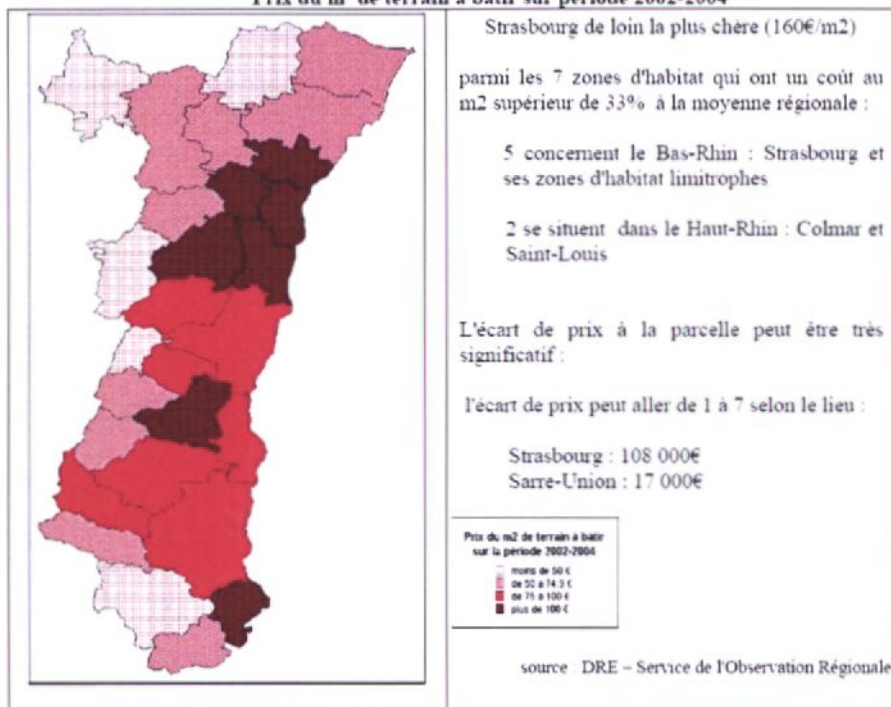
L'armature urbaine régionale bien que diversifiée et hétérogène connaît un développement très polarisé : 4 grands pôles ont un « effet d'entraînement sur leurs aires d'influences » :

- ➔ au nord : l'Outre forêt dans l'aire d'attraction de Karlsruhe,
- ➔ au centre : Strasbourg et son aire métropolitaine,
- ➔ au sud : Colmar – Mulhouse/Saint-Louis sous l'effet de la région de Bâle,
- ➔ Vallées Vosgiennes et Piémont des Vosges du Nord.

L'occupation et la structure du parc existant ont des incidences sur l'utilisation du foncier : incidences physiques, de localisation, de prix et d'intensité de la pression foncière. S'ajoutent à ces grands enjeux la question des résidents frontaliers qui peut avoir ponctuellement un impact foncier, notamment autour des trois axes de franchissement du Rhin. En effet, ces territoires (Beinheim-Lauterbach, Neuf-Brisach, Saint-Louis) apparaissent comme des périphéries résidentielles des pôles d'emplois allemands ou suisses, un phénomène qui tend à se développer tout le long du Rhin.

L'estimation des besoins fonciers en matière d'implantation d'entreprises reste importante mais comporte des incertitudes sur le long terme.

Prix du m² de terrain à bâtir sur période 2002-2004



Source : DRE - service de l'observation régionale

Le développement urbain «polarisé» a un effet d'entraînement.

«Malgré des sites économiquement fragiles, leur répartition sur l'ensemble de la région, a permis de bien répartir la richesse».

Les projets d'infrastructure (TGV et développement de l'armature routière) sont limités et devraient avoir un impact modéré sur l'allocation des ressources foncières⁴.

■ *La pression fiscale, un levier face aux enjeux fonciers d'aujourd'hui et de demain ?*

L'Alsace se place dans la moyenne des régions françaises pour son niveau de pression fiscale avec 843 € par habitant en 2004, alors que la Haute-Normandie, Rhône-Alpes et Provence-Alpes-Côtes d'Azur affichent un niveau de 930 € par habitant.

La répartition géographique - assez diffuse - des entreprises a permis une bonne répartition de la richesse régionale en Alsace, même s'il existe des sites de fragilité économique, géographiquement excentrés ou bien à l'intérieur même de certains centres-villes. La petite taille géographique de l'Alsace et la qualité de ses infrastructures atténuent les disparités territoriales grâce à des distances de transport assez convenables reliant habitat et travail.

➔ La fiscalité modérée de la région devrait permettre de pouvoir recourir à la Taxe Spéciale d'Équipement (TSE) dans l'hypothèse de l'introduction d'un nouvel opérateur tel un EPF. Celui-ci pourrait avoir des effets favorables sur l'offre foncière :

Sans être exclusive, l'une des premières priorités d'un nouvel opérateur serait de faciliter à l'atteinte d'objectifs de production sociale du Plan de Cohésion Sociale (2005-2009) : **+ de 3000 logements par an sont envisagés**, ce qui est très ambitieux en termes programmatiques et représente une augmentation de + 55 % de la production actuelle. **Auxquels s'ajoute le programme de 500 logements/an concernant les 29 «communes SRU».**

■ *Vers une possible adéquation des besoins en habitat ?*

Après des années de déséquilibre entre l'offre et la demande de logement, l'équilibre pourrait être progressivement atteint si :

- ➔ le nombre de logements à construire pour satisfaire les besoins se maintient à 10 000 logements/an;
- ➔ le niveau de la construction neuve dans le secteur privé se maintient à plus de 9000 logements construits/an ;
- ➔ les objectifs de construction de logements sociaux, prévus dans le PCS, sont atteints, c'est-à-dire 3000/an dont 50% de logements neufs.

Pour le créneau du logement social, il convient de rappeler que le besoin global en logements, important sur la période passée (1968-2003) devrait se maintenir. Le parc social est assez ancien : 66% des logements ont été construits avant 1975 et il est localisé surtout dans le Bas-Rhin (70%). L'habitat individuel est en outre quasiment absent.

Sa territorialisation est aujourd'hui encore très concentrée sur quelques bassins d'habitat des grandes agglomération.

➔ La diffusion spatiale de cette offre nouvelle va nécessiter rapidement de mobiliser une offre foncière sur les territoires sans grande tradition d'habitat social.

➔ **Des concurrences pour l'usage des sols sont aussi à prévoir dans les communes périurbaines entre acteurs privés et sociaux de l'habitat. Notamment pour les communes «SRU».**

«Le parc social vieillit : 2/3 des logements ont été construits avant 1975, localisés surtout dans le Bas-Rhin (70%)».

⁴ p.39, *Diagnostic et enjeux fonciers de l'Etat en région Alsace, 2006*

■ *Concilier les besoins en développement, la préservation des ressources naturelles et la protection contre les risques naturels?*

En croisant l'outil d'évaluation des zones d'urbanisation future (bd POS) et l'ensemble des contraintes environnementales, il est aujourd'hui possible de déterminer un « potentiel réel d'urbanisation » (disponibilité foncière moins contraintes naturelles) ; celui-ci s'établit à 18.500 ha soit « une réserve d'urbanisation » d'environ, 22 années, au rythme actuel de la consommation foncière soit (850 ha/an).

➔ (70%) sont destinés à l'habitat,

➔ (30%) pour les activités.

■ *L'utilité de disposer d'outils fonciers fait son chemin*

➔ **une question de consensus politique ?**

Si le constat est très largement partagé sur les tensions foncières rencontrées en Alsace, la plupart des grandes collectivités à l'exception du CG 67 n'ont pas encore exprimé formellement leur position.

Toutefois le Conseil général 68 vient d'engager une étude de préfiguration d'une «structure d'intervention foncière» et souhaite l'articuler avec celle du Bas-Rhin; Le Conseil régional n'a pas souhaité porter un outil foncier d'envergure régionale mais il soutiendra les initiatives foncière menées à une échelle locale.

En ce qui concerne les grandes agglomérations, un travail reste à faire pour mieux connaître leurs positions et leurs attentes.

On notera qu'en moins de deux ans, le débat sur la question foncière a fortement évolué. La prise de conscience des collectivités locales et leur volonté de trouver un mode d'intervention organisé face à la flambée des prix du foncier, fait son chemin.

Pour répondre aux tensions, la question de « se doter ou pas d'outils fonciers ? » s'est progressivement imposée dans le débat entre l'Etat et les principales collectivités.

➔ **une question d'échelle ?**

La forte densité de population en Alsace permet d'obtenir rapidement une taille critique permettant à un opérateur foncier de fonctionner.

Toutefois, la question de l'échelle d'intervention ne fait pas encore consensus entre les différents acteurs locaux.

En conclusion, l'insuffisance d'ouverture à l'urbanisation dans les agglomérations et notamment la CUS, entraîne un report important de la construction vers la périurbanisation, voire le milieu rural, dans un contexte de stabilité à un haut niveau de la construction régionale. L'expansion urbaine en est une des conséquences majeures avec pour corollaire, une augmentation générale de prix du foncier sur l'ensemble du territoire.

Pour contrer les effets négatifs observés et inscrire l'action publique dans une gestion mieux maîtrisée de l'espace, trois types d'actions semblent nécessaires :

➔ **Assurer une territorialisation de l'offre globale** en logement réellement compatible avec les projections démographiques de l'INSEE et la canaliser vers des secteurs privilégiés pour l'aménagement des territoires (cf. SCOT) ce qui implique :

La création de structures de maîtrise foncière est une des réponses envisagées.

Report important de la construction vers la périurbanisation

Constituer des réserves foncières sur les secteurs où doit être privilégiée la construction neuve d'habitation et les activités futures

- une relance de l'urbanisation axée sur plus de densité et de variété de l'offre dans les périphéries urbaines des 3 grands pôles urbains,
- un renforcement de l'armature urbaine autour des pôles intermédiaires (villes moyennes ayant vocation à renforcer leurs fonctions urbaines),
- un aménagement de zones bien desservies en transports en communs (TC) (autour des gares, des axes de TC),
- une reconquête de friches industrielles ou portuaires et reconversion des cours de ferme.

➔ **Atteindre et maintenir le rythme de production de logements sociaux sur les prochaines années** (+55%, soit 3000 logements par an, dont 1500 neufs) ce qui reste ambitieux ! Ce rythme est conditionné par la disponibilité physique des terrains et la compatibilité de leur niveau de prix avec le financement du logement social.

➔ **Articuler la maîtrise foncière aux projets de territoire** : le conflit ou la concurrence d'usage qui oppose les terrains agricoles et l'urbanisation est une question qui peut s'avérer cruciale pour les prochaines années. Les objectifs de développement urbain justifient de constituer des réserves foncières ciblées sur les secteurs considérés comme les plus stratégiques et où doit être privilégiée la construction neuve d'habitation et les activités futures. L'intervention foncière articulée à un projet de territoire peut aussi contribuer localement à constituer des prix de référence du marché, dont la collectivité est l'initiatrice.

Aquitaine

Anticiper les enjeux fonciers des agglomérations et du littoral

Les indicateurs

Départements : Dordogne, Gironde, Landes, Lot-et-Garonne, Pyrénées-Atlantiques.

Les grandes unités urbaines (Insee 1999)
Bordeaux (33) 753 931 habitants, Pau (64) 181 413 habitants, Bayonne - Anglet - Biarritz (64) 178 965 habitants, Arcachon (33) 54 204 habitants, Agen (47) 69 488 habitants.

Les habitants (INSEE première n° 1058) : 3.072.000 habitants (données 2005), soit 5,05 % de la population métropolitaine
Variation de la population :
Taux annuel moyen entre 1990 et 1999 : +0,44%
Variation relative annuelle entre 1999-2005 : +0,93%

Le territoire : 41.309 km²
(7,5 % du territoire métropolitain)
Densité : 74 hab/km²

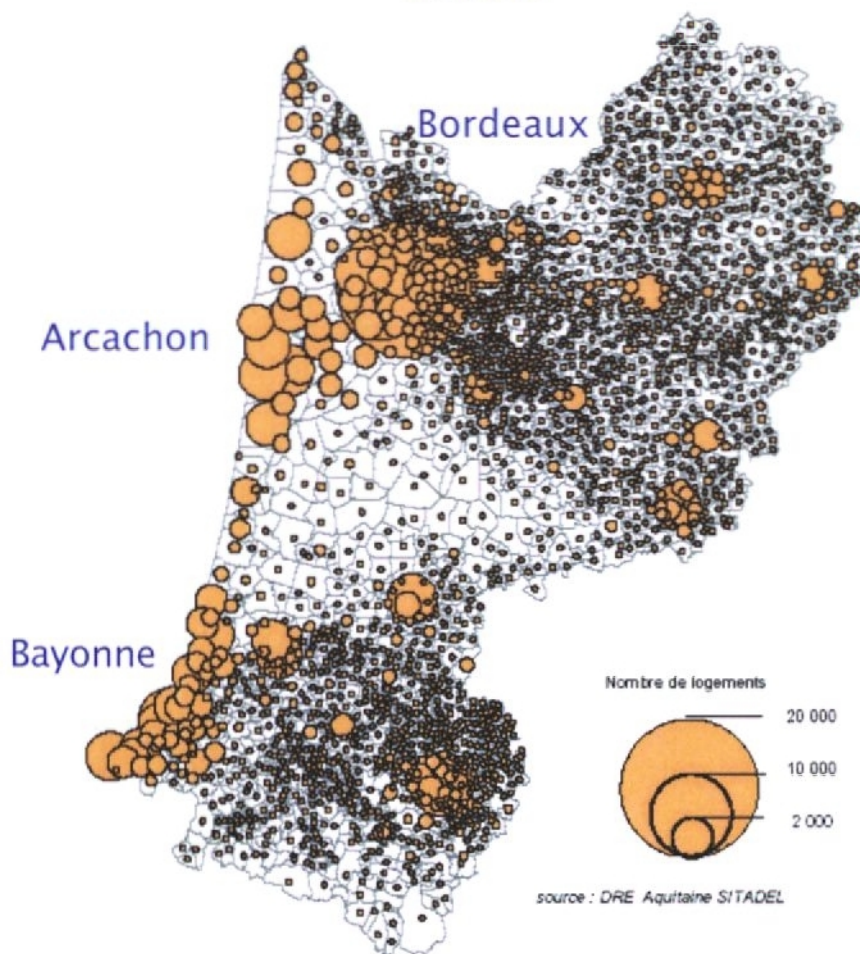
L'économie P.I.B. (2005) : 76,89 Md€ (25.374/hab.)
(4,55 % du P.I.B. métropolitain)
Branches dominantes : (part dans la valeur ajoutée brute régionale)
Tertiaire marchand : 50,3%
Industrie : 14,3 %
Revenu fiscal :
14.310 € par unité de consommation (médiane Métropole : 14.650 €)
Taux de chômage : 8,4% (4ème trimestre 2006)
(taux de chômage Métropole : 8,5%)

Le logement parc existant (1999) : 1.489.039 logements, dont 81% résidences principales
Construction de logements ordinaires décembre 2006 (12 derniers mois, source : SESP)
Autorisés : 40 902
Déclarés commencés : 32 168
Capacité d'acquisition pour un primo-accédant moyen : 69,3 m² (moyenne nationale : 48,8 m², source : CFF/ESSEC)

Fiche élaborée par Urbanissimo

L'Aquitaine est une région peu dense qui se caractérise par un nombre important de résidences secondaires et un tiers d'habitat collectif. La croissance démographique et la demande de résidences secondaires caractérisent le marché foncier dans les agglomérations et les zones littorales. Dans ces zones, les politiques d'anticipations foncières sont encore peu développées pour faire face à la pression foncière.

Les logements commencés sur les communes de l'Aquitaine de 1990 à 2005



■ Une croissance démographique en périphérie des agglomérations littorales

La région Aquitaine compte 3 millions d'habitants pour une superficie de 41 000 km². Cette région est attractive passant de 2 550 000 habitants en 1975 à 3.072.000 en 1999 ; lors de la dernière période intercensitaire, la croissance démographique fut de + 4, 02% contre +3, 36% en France. 70 % de sa population vit dans les espaces urbains (82 % taux moyen en France), composés de 17 aires urbaines dont 8 dépassent 50 000 habitants. Hormis le poids de la métropole bordelaise, la région est essentiellement structurée en villes moyennes et petites. Les agglomérations littorales de Bordeaux et Bayonne connaissent une forte augmentation de population depuis 30 ans allant de +20% à +30%. Deux secteurs sortent gagnants : le Bassin d'Arcachon et tout particulièrement le Nord-Est proche de

...

Le tourisme est un secteur d'activité en pleine évolution : en 2001 plus de 10 000 emplois et 2 500 établissements existaient.

En 2005, 34 000 logements neufs ont été construits. 24% d'entre eux sont concentrés dans l'unité urbaine Bordelaise.

Bordeaux et la partie Nord de Bayonne, en particulier le Capbreton.

Le développement démographique modéré, voire stagnant, concerne les zones rurales les plus reculées. Les densités (hab./km²) sont variables : Dordogne 42,9, Gironde 128,7, Landes 35,4, Lot et Garonne 57,0, Pyrénées Atlantiques 78,5, pour une moyenne en Aquitaine de 70 habitants/km² (France 104).

■ Une économie à dominante tertiaire

Bien que l'Aquitaine soit un territoire où les espaces ruraux et naturels dominent, **la part des emplois agricoles est la plus faible** (7, 9 %, ceci représente tout de même presque le double de la moyenne française), et en décroissance régulière. Le secteur tertiaire, toujours en développement (+ 36,5 % depuis 1982) prédomine. Les secteurs de l'industrie et de la construction régressent ou se stabilisent. **Le tourisme est un secteur d'activité en pleine évolution** : en 2001 plus de 10 000 emplois et 2 500 établissements existaient. L'Aquitaine est très attractive dans ce secteur en raison de ses atouts : littoral, milieu rural, montagne, gastronomie, vignoble, patrimoine... Par conséquent, cette activité pèse fortement sur les stratégies territoriales.

■ Une forte dynamique de la construction neuve depuis 1999

En 1990, le niveau des mises en chantier avait dépassé les 20 000 logements, puis le rythme annuel, de 1990 à 1998, avait été considérablement affecté par la crise immobilière. **Depuis 1999, la reprise est de retour.** L'année 2003 retrouve le niveau antérieur de 20 000 logements. Depuis 2000, le rythme des mises en chantier s'est accentué pour approcher les 34 000 logements neufs en 2005. Cette croissance concerne tous les départements.

L'unité urbaine de Bordeaux représente, sur toute la période, une forte proportion des constructions neuves (24 %). Une part non négligeable de celles-ci intéresse aussi le Bassin d'Arcachon (4 %) avec une tendance à la « fusion » avec l'ouest de l'ensemble bordelais.

Cette polarisation urbaine n'occulte pas une certaine importance de la construction en milieu rural où s'effectue un quart des mises en chantier. Une part du collectif a tendance à régresser proportionnellement. En effet, même si en valeur absolue le nombre des logements en collectif augmente, en valeur relative, la part du collectif dans les mises en chantier passe de 36,4 % (1992 à 1998) à 29,9 % (1998 à 2004).

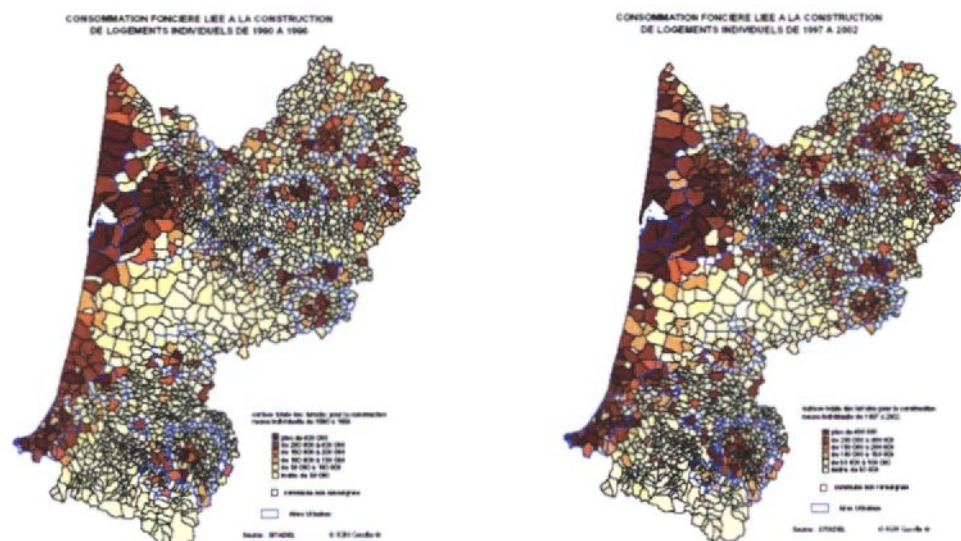
En somme, l'individuel domine le parc de logements existant¹ : **sur 1 568 550 logements, 1 034 816 sont des logements individuels soit un pourcentage de 66 %.** Le parc des résidences secondaires en Aquitaine est important, et représente 19 % du parc de logements (France 10,1 % source INSEE 1999). Au dernier point statistique de 2005, le nombre de logements HLM atteint 132 937 unités, soit 8,5% du parc de logements.

■ Consommation foncière... engendrant un marché tendu

Pour la période 1990 -1996, l'expansion urbaine a principalement concernée l'agglomération bordelaise au sens large, c'est-à-dire de Libourne à Arcachon, le Pays Basque et le Sud des Landes.

Pour la période 1997 - 2002, l'expansion urbaine a progressivement gagné les interstices entre le nord et le sud du littoral aquitaine et concerne désormais toutes les agglomérations.

¹ Source : page 12, *Diagnostic foncier région Aquitaine*, 2006



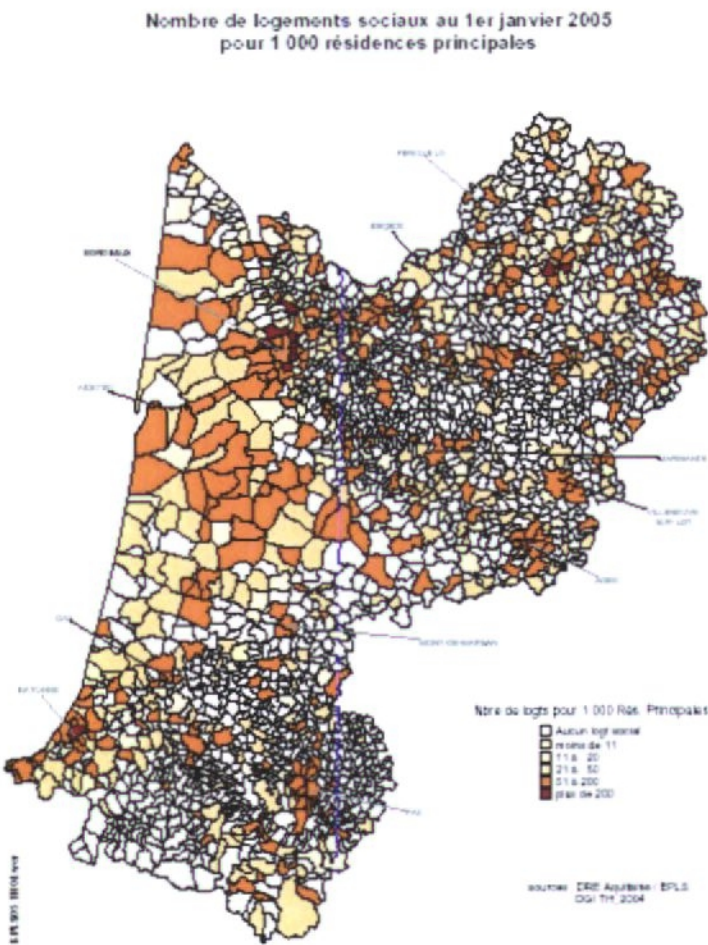
Déficit du logement social notamment dans les zones littorales

nes à tradition résidentielle liée aux pavillons individuels. Sur 74 communes concernées par la Loi SRU, 73 % sont déficitaires. **Ce déficit s'est quelque peu amplifié** depuis 2000, puisque l'on comptait 26 111 logements manquants en cette année de départ de la statistique, pour 27 941 en 2004 (+ 7 %). Le Lot et Garonne enregistre un fort déficit suivi de la Gironde et des Pyrénées Atlantiques. La gestion du FAU à l'échelle régionale est une des solutions dans le domaine foncier qui permettra de diminuer ces déficits chroniques.

■ *Le niveau des prix fonciers induit une pression foncière généralisée*

Impact sur les primo-accédants ?

Le niveau des prix fonciers constatés dans certains secteurs **engendre des difficultés pour les primo-accédants à la recherche de foncier pour faire construire** avec son corollaire l'explosion des prix immobiliers. Cependant, on note des



contrastes remarquables dans l'économie de surfaces moyennes entre les aires urbaines : « *les économies de terrains les plus probantes se remarquent* »² sur les AU de Bayonne (-99 %, marché foncier tendu), Agen (-68 %) qui partait d'une moyenne très élevée, Libourne (-57 %) et Langon (-50 %), avec un éclatement de l'agglomération bordelaise. Les contraintes de vignoble expliquent une certaine modération de la consommation foncière à usage de l'habitat dans certaines zones agricoles.

² p.24 *Diagnostic foncier région Aquitaine*, 2006

La pression foncière s'accroît sur les agglomérations et sur la bande littorale :

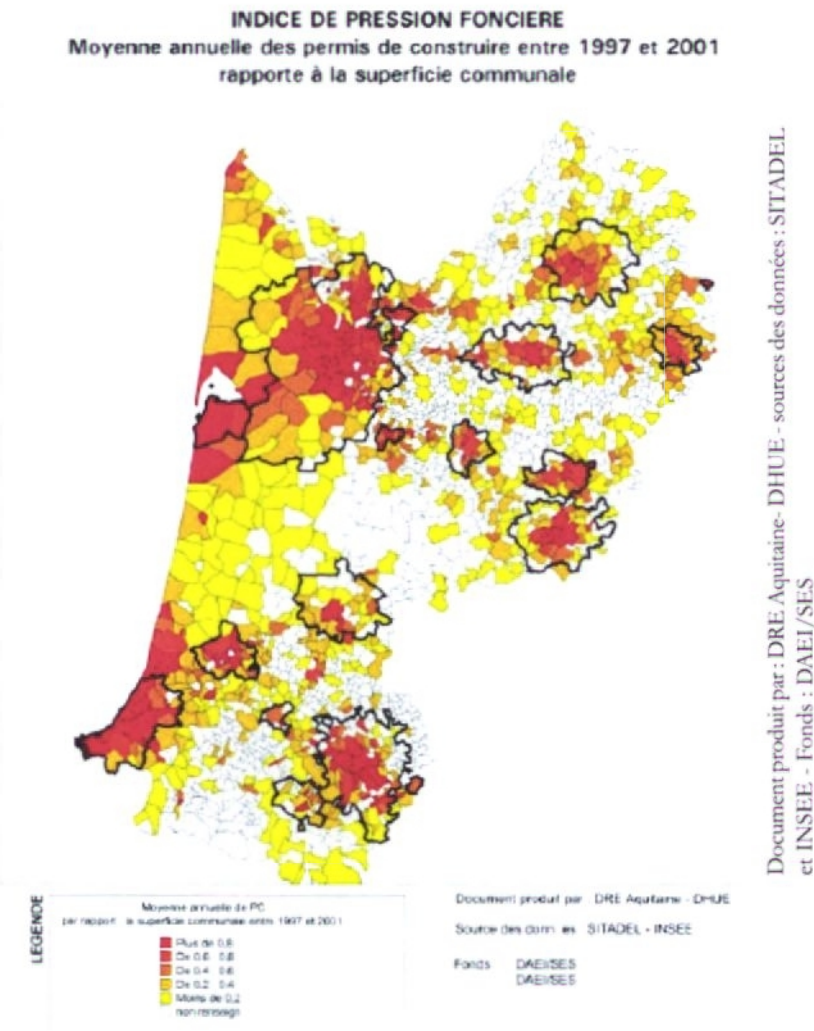
- ➔ sur l'agglomération bordelaise jusqu'à une trentaine de km en périphérie, ainsi que sur l'ensemble du pourtour du Bassin d'Arcachon. Ces deux zones tendent d'ailleurs à se rejoindre et la pression gagne tout l'ouest de la Gironde ;
- ➔ propagation de la pression foncière sur la Côte Basque et sur le sud des Landes jusqu'à Dax, Cambo-Les-Bains, Peyrehorade ;
- ➔ au niveau des agglomérations du reste de la région, où aucune n'échappe à ce phénomène; même certaines petites villes sont concernées : Marmande, Villeneuve sur Lot, Sarlat-la-Caneda.

■ Contrer la tendance, l'expansion périurbaine

L'attrait du cadre de vie et le développement de la population activent l'implantation d'entreprises. C'est souhaitable, mais cette tendance met en péril les principes fondamentaux de l'aménagement du territoire : économie de l'espace, lutte contre l'expansion périurbaine, organisation cohérente du développement économique et la mise à disposition d'équipement publics et de moyens de transports et de déplacements. En plus, le niveau actuel de prix foncier, expression de cette tendance, entrave la constitution de réserves foncières par les collectivités.

La pression foncière se révèle aussi par un conflit d'usage entre les trois sec-

L'attrait du cadre de vie et le développement de la population activent l'implantation d'entreprises.



Menace de la tendance .

En matière de SCOT, toute la bande littorale est concernée, ou le sera par le démarrage de l'étude de ces documents d'urbanisme.

teurs économiques : secteur primaire (notamment agricole), secteur secondaire (par exemple les activités de transformation et de production) et secteur tertiaire (notamment le tourisme sur la bande littorale). **Des territoires attractifs au détriment de l'agriculture** : le phénomène de construction ou d'achat de résidences secondaires impacte fortement les stratégies régionales et locales. *Le littoral* est en premier lieu la zone d'attractivité par excellence, mais le phénomène gagne largement l'ensemble du territoire régional. *Les arrières pays ruraux*, comme la Dordogne, sont donc très convoités.

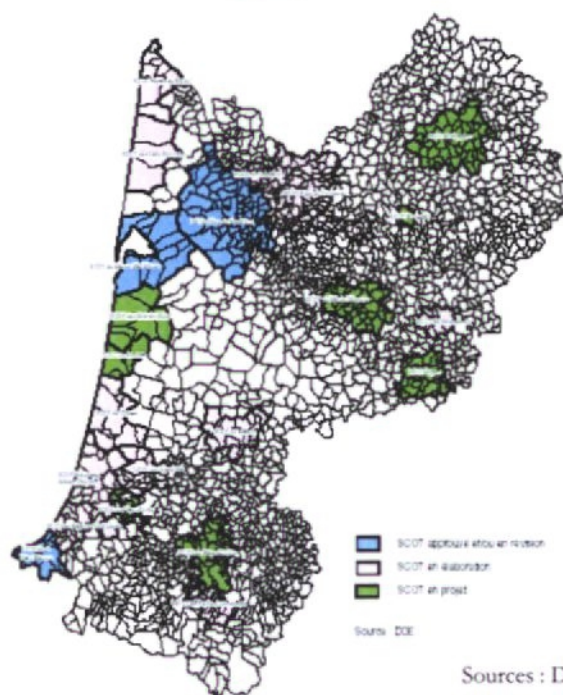
La question majeure est celle du devenir de l'agriculture périurbaine, particulièrement en périphérie des agglomérations de Bordeaux et Bayonne. Dans tous les cas, il existe un conflit d'usage important pour l'utilisation du sol entre l'agriculture et l'urbanisation (habitat et activités économiques). En Pays Basque, des surfaces non négligeables de locaux agricoles sont construites à proximité de Bayonne et dans l'arrière pays immédiat, ainsi qu'à proximité de Dax et en Chalosse. Pour le tourisme, les implantations se portent majoritairement sur le littoral, pour les mêmes raisons que précédemment, mais l'impact est renforcé par les activités touristiques qui se retrouvent tout naturellement dans cette zone géographique très convoitée.

■ *Les territoires à enjeux sont couverts par les documents de planification*

Les territoires à enjeux sont dans l'ensemble couverts par des Schémas de Cohérence Territoriale (SCOT) et des Programmes Locaux d'Habitat (PLH) à des degrés divers d'avancement. En matière de SCOT, toute la bande littorale est concernée, ou le sera par le démarrage de l'étude de ces documents d'urbanisme. Cependant, **des SCOT restent encore en projet pour des agglomérations importantes de l'intérieur**. L'élaboration et l'approbation des PLH couvrant toute la région dans son ensemble s'établissent progressivement. En ce qui concerne les PLU et les cartes communales, le territoire aquitain est assez bien couvert par ces documents de planification locaux, du moins dans toutes les zones à enjeux. (cf. cartes suivantes). En milieu rural profond, les cartes communales semblent être à ce jour la formule la plus adaptée.

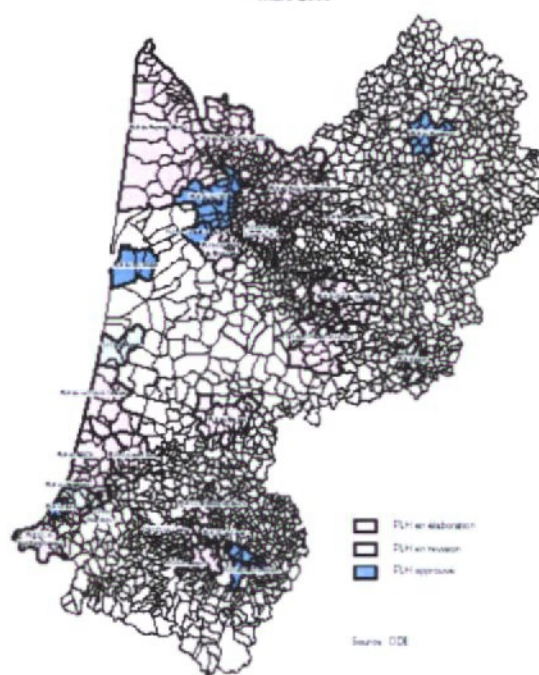
■ *L'émergence des dispositifs fonciers pour faire face aux enjeux actuels*

Les **collectivités territoriales mettent en oeuvre**, à des degrés divers, **des actions foncières en s'appuyant sur des outils existants** (DPU, et dans le cadre des documents d'urbanisme). De plus, le CIACT du 6 mars 2006, entre autres décisions, a confirmé la participation de l'Etat au GIP « Littoral Aquitain » (signée le 30 mai 2006). Ce GIP recouvrira les littoraux des trois départements côtiers : la Gironde, les Landes et les Pyrénées Atlantiques **afin de renforcer la qualité de l'environnement, la réhabilitation et la mise en valeur des espaces naturels**. Le GIP cherche également à promouvoir l'organisation du développement du territoire : qualification des dessertes et des espaces à développer en retrait du littoral, planification urbaine (cohérence des SCOT et des PLU, application de la Loi Littoral), maîtrise foncière publique des espaces soumis aux fortes pressions. Ces interventions montrent leurs limites dans le cadre d'un contexte de pression foncière et de forte concurrence entre les acteurs de l'aménagement. **Au contraire, la volonté de l'État** devrait être de trouver des solutions à ces problèmes, de faire prendre conscience de l'urgence de mettre en place une stratégie foncière le plus en amont possible. Il s'agit aussi de **soutenir des réflexions coordonnées, renforcer des politiques locales déjà existantes dans le cadre d'une décentralisa-**

Les SCOT en Aquitaine
mars 2006

Sources : DDE

Sources : DDE

LES PLH en Aquitaine
mars 2006

Sources : DDE

tion équilibrée entre l'action de l'Etat et celles des collectivités. Des EPFL sont créés, ou en projet de création :

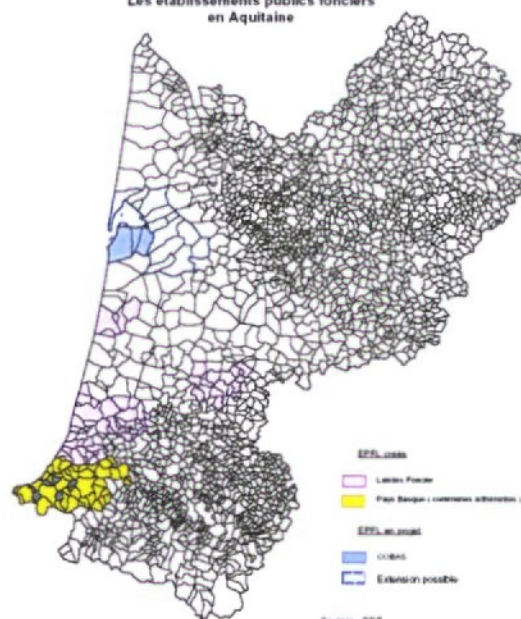
- ➔ EPFL - Pays Basque (créé en décembre 2005),
- ➔ EPFL Landes Foncier (créé en novembre 2005),
- ➔ EPFL de la COBAS (étude de faisabilité achevée en attendant la décision de création).
- ➔ La Communauté Urbaine de Bordeaux (CUB) conduit une réflexion sur la faisabilité d'un EPF, associé avec la création d'un observatoire foncier.
- ➔ Sur le Libournais : ce territoire engage des réflexions localement, SCOT notamment.

■ Grands projets structurants et territoires à enjeux

A moyen et long terme, des opérations d'aménagement et de grands chantiers, essentiellement d'infrastructures de transport, verront le jour :

- ➔ L'arrivée sur Bordeaux de la LGV Tours-Bordeaux.
- ➔ Les projets LGV Bordeaux-Espagne et Bordeaux-Toulouse.
- ➔ Le grand contournement autoroutier nord-sud de l'agglomération bordelaise.
- ➔ A une échelle régionale, des projets autoroutiers et routiers sont en cours : réalisation de l'A 65 Langon-Pau et son prolongement Pau-Oloron-Vallée d'Aspe; mise à 2 X 2 voies de l'A 63 Côte Basque; aménagement de la RN 21.
- ➔ La mise aux normes autoroutières de la RN 10 actuelle.
- ➔ La réalisation en cours du site du Laser Mégajoule au Barp près de Bordeaux, pôle de haute technicité, représentera un secteur d'emplois qualifiés d'intérêt national.

Ces réalisations affecteront le développement régional, en termes d'activité économique et de rayonnement européen.

Les établissements publics fonciers
en Aquitaine

Sources : DDE

Sources : DDE

En conclusion, la DRE engage une étude avec le Conseil Régional : *Etude préalable à la définition d'une stratégie et d'un plan d'action*. L'État doit aider à définir, en partenariat, une stratégie d'intervention publique, dans les territoires où les blocages restent tenaces et qui engendrent un cumul des difficultés :

➔ **Des conflits d'usages importants** liés aux résidences secondaires, et à l'activité économique (agriculture périurbaine, vignobles, pôles de compétitivité, tourisme, activités tertiaires...).

➔ **Un marché foncier très tendu** dans certaines zones, **conduisant parfois à des situations de blocage** au regard des politiques publiques, en particulier pour la promotion d'un parc social encore insuffisant confronté au problème de disponibilité du foncier et de son prix prohibitif.

➔ **Des disparités fortes selon les différentes zones de l'Aquitaine**, qui nécessitent des traitements adaptés : les grandes agglomérations de Bordeaux, de Bayonne Côte Basque / sud Landes, et le littoral au sens large.

La mission de l'État sera aussi de veiller au contenu des SCOT, PLU, PLH, pour s'assurer, tout au long, de l'élaboration ou des révisions, que les objectifs majeurs et nationaux sont bien pris en compte. Par exemple, de nombreuses communes sont déficitaires au titre de l'article 55 de la Loi SRU. En dernier lieu les grands projets structurants à l'échelle nationale et régionale montrent un enjeu important afin que l'Aquitaine reste une région française très dynamique dans l'espace européen.

Vers une maîtrise effective du foncier

Les indicateurs

Départements: Côtes-d'Armor, Finistère, Morbihan, Ille-et-Vilaine.

Les grandes unités urbaines : (RGP 1999) Rennes (35) 272 263 habitants, Brest (29) 210 055 habitants, Lorient (56) 116 174 habitants, Saint-Brieuc (22) 85 849 habitants, Quimper (29) 77 256 habitants, Vannes (56) 60 062 habitants.

Les habitants (INSEE première n° 1058)
3 044 000 habitants (données 2005),
soit 5,01 % de la population mé-
tropolitaine.

Variation de la population :
taux annuel moyen entre 1990 et
1999 : +0.44%

Variation relative annuelle entre
1999-2005 : +0.78%

Le territoire : 27.209 km²
(5 % du territoire métropolitain)
Densité : 111 hab/km²

L'économie P.I.B. (2005) : 73,51 Md€
(24.433 € /hab.)

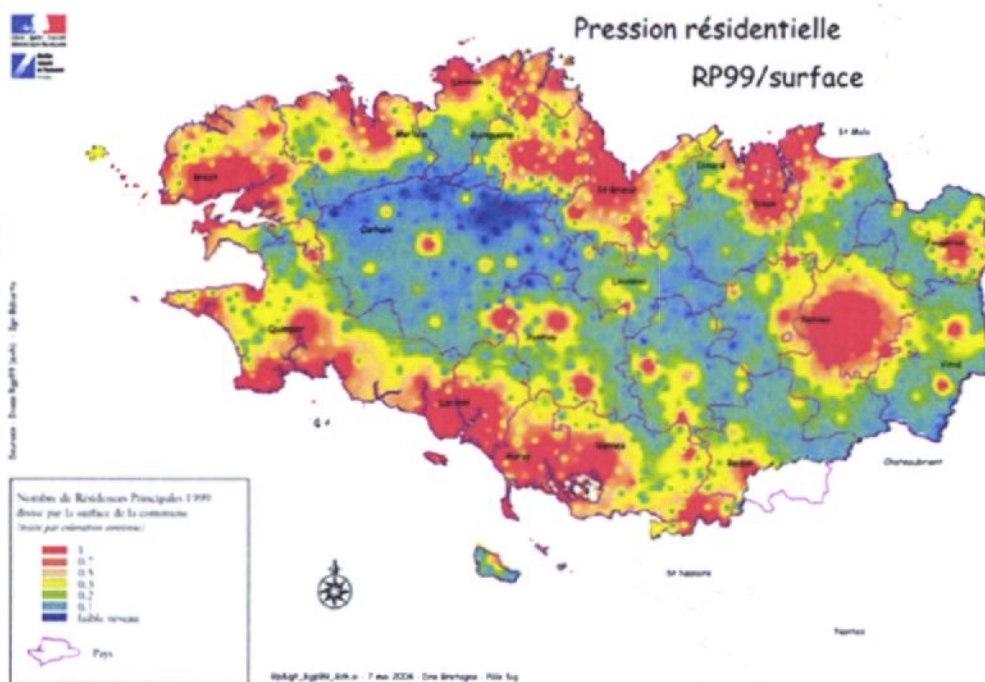
(4,37 % du P.I.B. métropolitain)
Branches dominantes : (part dans la
valeur ajoutée brute régionale)
Tertiaire marchand : 47,29%
Industrie : 14,30%

Revenu fiscal : 14.336 € par unité
de consommation (2001) (médiane
Métropole : 14.650 €)
Taux de chômage : 7,2 %
(4ème trimestre 2006)
(taux de chômage Métropole :
8,5 %)

Le logement par existant (1999) :
1.492.617 logements, dont
81% de résidences principales
Construction de logements ordinaires
décembre 2006 (12 derniers mois)
Autorisés : 42 325
Déclarés commencés : 35 077
Capacité d'acquisition pour un
primo-accédant moyen : 70,7 m²
(moyenne nationale : 48,8 m²,
source : CFF/ESSEC).

Fiche élaborée par Urbanissimo

La Bretagne est une région densément peuplée, dynamique et attractive, caractérisée par un marché foncier tendu. La consommation importante d'espace et la protection de l'environnement (eau et littoral) illustrent le type de conflits d'usage en oeuvre. La demande foncière est d'autant plus soutenue que le recours au Prêt à Taux Zéro (PTZ) est relativement important dans cette région. Les politiques de maîtrise du foncier effectives dans quelques zones, notamment à Rennes n'empêchent pas l'expansion urbaine le long du littoral et dans les zones périurbaines.



Source : DRE Bretagne Pôle SIG - données : INSEE RGP 1999 et IGN Bdcarte

■ Une démographie croissante : un des composants de l'expansion de la tache urbaine¹

Entre les deux recensements de population de 1990 et 1999, la **croissance démographique bretonne a progressé de 3,95 %**, contre + 3,63 % pour la France entière.

Selon les estimations, l'évolution du rythme de progression des ménages résidents devrait être comprise entre 180.000 et 240.000 ménages supplémentaires entre 2000 et 2015. Les premiers résultats du recensement 2004 confirment l'accélération du flux migratoire positif, rendant ainsi de plus en plus vraisemblable l'hypothèse haute de 240.000 ménages supplémentaires.

Les perspectives de développement de la population à l'horizon 2030 par l'INSEE tablent, en moyenne, sur une croissance démographique de 345 000 habitants (environ 10 % en 25 ans), et au maximum, sur une croissance de plus de 600 000 habitants (environ 20 % en 25 ans). La Bretagne se classerait alors 6^{ème} région française en accroissement prévu du nombre de mé-

¹ Tache urbaine par logement = ensemble de l'espace consommé (logement pour 72% - Surfaces industrielles et commerciales pour 20% et équipements pour 8%) ramené au logement. ..

Une attractivité incontestable qui s'appuie sur quatre piliers.

La surface artificielle gagne du terrain: une augmentation de 25% en 10 ans.

nages résidants. Au total, à l'horizon 2015, le **besoin global** de production de logement en Bretagne peut être évalué a minima à environ **20.000 logements par an**.

■ *Le tertiaire : moteur de l'essor économique breton*

Le secteur tertiaire concentre plus des deux tiers des emplois bretons, et des emplois métropolitains supérieurs dans les services aux entreprises. **La recherche et l'enseignement ont connu une forte croissance dans la dernière décennie**. Il existe des diversifications réussies, notamment dans l'industrie automobile en Ille-et-Vilaine autour de l'usine PSA Peugeot-Citroën.

Mais l'économie bretonne s'appuie sur quatre piliers :

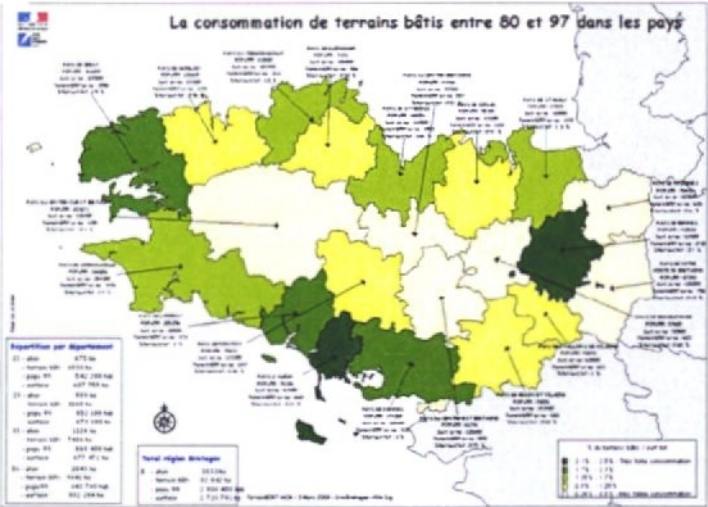
- ➔ Le bâtiment, secteur en forte progression économique, mais qui connaît des difficultés de recrutement de main d'œuvre,
- ➔ l'agriculture et les activités de la mer,
- ➔ le tourisme,
- ➔ l'électronique et la télécommunication.

En bref, le développement résidentiel et économique de la Bretagne repose aujourd'hui sur une attractivité incontestable, mais connaît des dysfonctionnements fonciers susceptibles de porter atteinte à son équilibre.

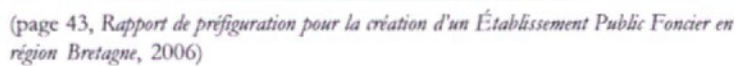
■ *La «tache urbaine» : un modèle peu économe d'espace*

La consommation foncière a été forte depuis 25 ans : au regard des surfaces actuellement urbanisées, la DRE Bretagne l'a évaluée à 300 000 ha, soit une hausse de plus de 30%. Le « **modèle** » d'urbanisation breton s'appuie très nettement sur l'**habitat individuel** et la propriété : il concerne dans les deux cas environ 2 ménages sur 3, alors que le ratio moyen national tourne autour de 55%. Ce modèle est bien évidemment **peu économe d'espace** : **82.000 ha d'espaces agricoles ont été consommés ces 10 dernières années**, pour moitié au profit d'espaces naturels et pour moitié au profit d'espaces artificiels. Pendant cette période la surface occupée par l'artificiel a augmenté de près de 25 % en Bretagne, contre seulement 16 % dans la France entière. En outre, la période 1980-1997 a enregistré une production foncière de plus de 32.000 ha pour l'ensemble de la Bretagne. (cf. carte ci-dessous). Entre 1993 et 2002, les communautés d'agglomérations ou urbaines sont

...



Le périurbain consommateur de foncier



D'ici 2015, 180 000 à 240 000 ménages supplémentaires

L'ensemble des analyses et des prévisions conduit à considérer que la pression foncière liée à l'essor économique et démographique de la région pourrait perdurer. Il résulterait une concurrence foncière accrue qui toucherait tous les territoires bretons. Ainsi, toutes choses égales par ailleurs, et en prenant la tendance actuelle, **la consommation foncière se situerait d'ici à 2030 à 100 000 ha supplémentaires artificialisés**. Celle-ci semble être considérée comme une menace «globale pour l'équilibre du développement de la Bretagne».

Spéculation dans des zones agricoles ?

Des espaces naturels et agricoles en concurrence avec l'urbanisation.

rains à bâtir (+38,9% entre 2000 et 2004), coûts de construction pour les logements neufs et d'occasion (+49,3 % entre 2000 et 2004) pour les appartements, (+44,7 % pour les maisons). De plus, les phénomènes de **décohabitation, de diminution de la taille des ménages, de vieillissement de la population, du nécessaire renouvellement du parc de logements, de forte croissance du nombre de résidences secondaires** sont de nature à augmenter le ratio foncier/nouvel habitant.

On constate, comme par ailleurs, un phénomène de **constitution de rente foncière** qui génère de la plus-value. Cette plus-value échappe aujourd'hui assez largement aux pouvoirs publics et impacte fortement à la hausse les coûts du foncier à bâtir et menace l'activité agricole. La prégnance des résidences secondaires amplifie le phénomène dans les secteurs les plus attractifs.

La préservation des espaces naturels et agricoles se heurtent à la concurrence de l'urbanisation, en particulier sur la large bande du littoral et autour des agglomérations.

■ *Et les besoins en logements à l'horizon 2009*

L'analyse démographique à l'horizon 2009 confirme que la croissance annuelle de la population se situera dans la fourchette haute (taux annuel de croissance passant de 0,43% à 0,73%). L'impact sur les mises en chantier atteint un pic entre 2005 et 2006. (cf. tableau ci-dessous).

Pour la période 2006-2009, le Plan de Cohésion Sociale (PCS) affiche en parallèle un fort objectif annuel des logements sociaux : 3200 logements annuels entre 2006 – 2009. Il faut noter qu'en 2005, 2950 logements sociaux ont été construits. Il faut également signaler que la part de financement des opérations

Évolution des mises en chantier en Bretagne (en milliers de logements)

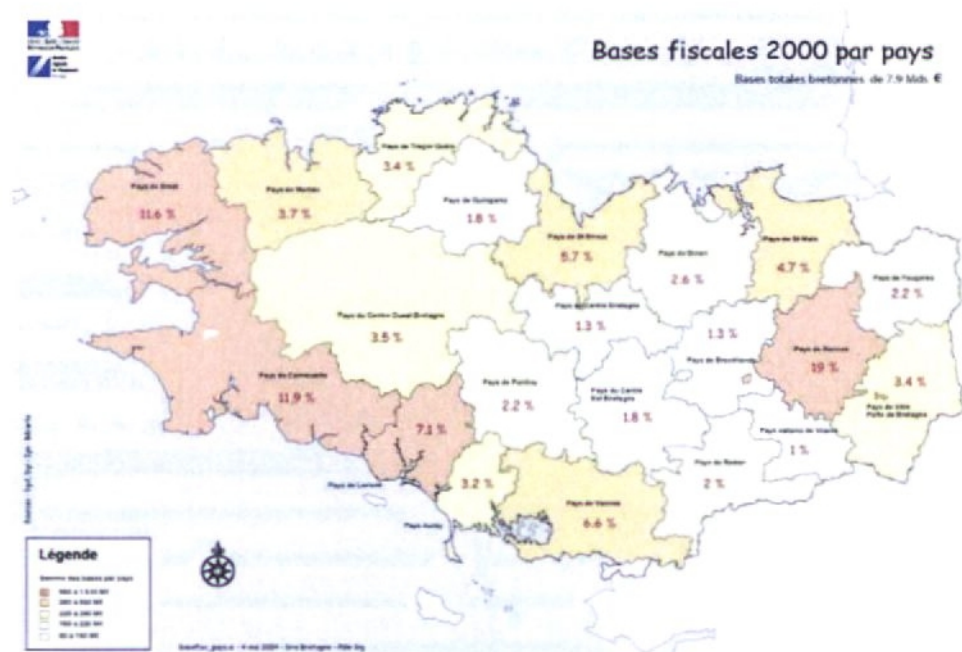
| | 2001 | 2002 | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 |
|---------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Locatif social | 2 103 | 2 420 | 2 738 | 3 150 | 3 600 | 4 100 | 4 800 | 4 800 | 4 800 |
| Accession sociale | 6 872 | 7 545 | 7 913 | 6 960 | 7 000 | 6 900 | 6 900 | 6 900 | 6 900 |
| Autres financements | 11 837 | 10 843 | 12 053 | 16 852 | 19 300 | 17 500 | 14 300 | 12 300 | 11 300 |
| Total | 20 812 | 20 808 | 22 704 | 26 962 | 29 900 | 28 500 | 26 000 | 24 000 | 23 000 |

(p.13, *Rapport de préfiguration pour la création d'un Établissement Public Foncier en région Bretagne*, 2006)

financées par le PTZ est de 43%. **Par ailleurs, à l'horizon 2015, le besoin global de logements se situerait à 20 000 logements par an.** Vouloir endiguer la tendance de consommation foncière actuelle tout en répondant aux besoins légitimes en habitat caractérise l'enjeu primordial de la Bretagne.

■ La Bretagne se classe au troisième rang des régions à faible imposition

La Bretagne se place parmi les régions à **faible imposition** (au troisième rang avec 720 € par habitant après la Corse et la Lorraine), alors que la Haute-Normandie, Rhône-Alpes et Provence Alpes Côtes d'Azur affichent des montants supérieurs à 930 € par habitant. 92% de la population vivent dans des communes appartenant à des EPCI ayant instauré un régime de TPU (67% en moyenne en province).



■ Anticiper par la coordination de l'action publique

Les problématiques foncières sont différenciées selon les territoires : les agglomérations, les territoires périurbains, les secteurs littoraux, le pays intérieur et les îles. **La question de l'aménagement du territoire et de la politique foncière à mettre en œuvre dépasse donc le périmètre des territoires institutionnels et nécessite une coordination de l'action publique à plus grande échelle.** Il est urgent d'anticiper (donc planifier) afin de faire des réserves foncières pour l'habitat.

Quatre domaines d'intervention foncière sont apparus prioritaires :

- ➔ Le logement,
- ➔ Le développement économique,
- ➔ La protection de l'environnement,
- ➔ La reconversion des friches.

Un Etablissement Public Foncier (EPF) et une planification rigoureuse constituent les bases solides d'une politique foncière.

Centre

Une offre foncière soumise aux risques naturels

Les indicateurs

Départements : Cher, Eure-et-Loir, Indre, Loiret, Indre-et-Loire, Loir-et-Cher

Les grandes unités urbaines : (Insee 1999)
Tours (37) 297 631 habitants, Orléans (45) 263 292 habitants, Bourges (18) 91 434 habitants, Chartres (28) 87 800 habitants.

Les habitants (INSEE première n°1058)
2.505.000 habitants (données 2006)
(4,11 % de la population métropolitaine)
Variation de la population entre 1990 et 1999 taux annuel moyen : + 0,32
Variation relative annuelle entre 1999-2006 (en %) : 0,38

Le territoire : Surface : 39.534 km²
(7,2 % du territoire métropolitain)
Densité : 63 hab/km²

P.I.B. (2005) : 61,96 Md€ (25.000 €/hab.)
(3,68 % du P.I.B. métropolitain)
Branches dominantes : (part dans la valeur ajoutée brute régionale)
Tertiaire marchand : 45,8 %
Industrie : 20,6 %
Revenu fiscal : 14.806 € par unité de consommation (2001) (médiane Métropole : 14.650 €) Part des ménages imposés en 2001 : 61,3 %

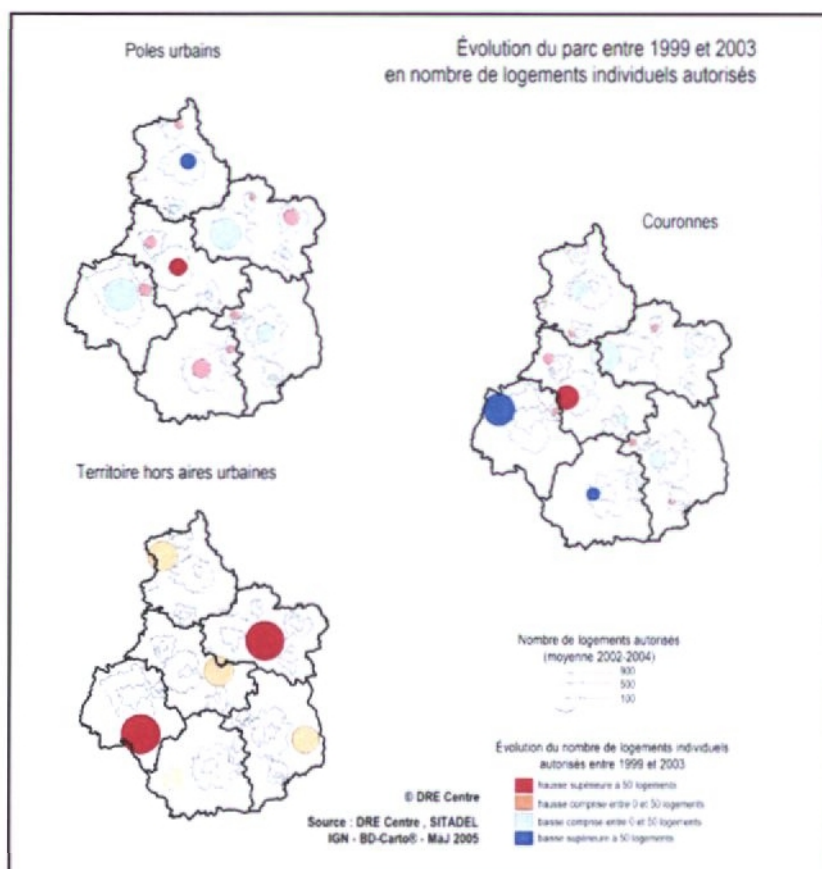
Taux de chômage : 7,4 %
(4ème trimestre 2006)
(taux de chômage Métropole : 8,5 %)

Le logement parc existant (1999) :
1.183.007 logements,
dont 91,7% résidences principales

Construction de logements ordinaires décembre 2006 (12 derniers mois, MELT)
Autorisés : 17.556
Déclarés commencés : 14.790
Capacité d'acquisition pour un ménage primo-accédant moyen : 90,6m²
(Moyenne nationale : 48,8 m², Source : CFF/Essec 2006)

Fiche élaborée par Urbanissimo

Périphérique du bassin parisien, la région Centre en subit l'influence dans ses parties Nord et Nord-est. Malgré la lente croissance démographique, la construction de logements s'est accélérée, principalement au sein des franges franciliennes et le long de la Loire. Les contraintes liées aux risques naturels (inondations) intensifient la pression foncière contribuant à rendre plus difficile la résolution des conflits d'usage.



Sources : DRE Centre, SITADEL, IGN BD-Carto (r) - MâJ 2005

■ Une région avec une croissance démographique lente et un parc social important...

La région Centre se distingue des autres par son étendue (39 534 km²) et par une ruralité encore importante caractérisée par un réseau de villes moyennes. Elle est traditionnellement divisée en trois grands territoires : les franges franciliennes au Nord, le Val de Loire et le Berry au Sud.

Elle compte 2.505.000 habitants (chiffres au 1^{er} janvier 2006) et a enregistré une croissance de 65 000 personnes en six ans, soit + 0,38% par an entre 1999 et 2006. Cette dernière est, toutefois, en dessous du niveau national (+0,64%) sur la même période.

«La part des 60 ans et plus et la monoparentalité expliquent une croissance démographique peu élevée.»

«La région possède l'un des plus importants parc locatif social du Bassin Parisien avec 185 000 logements»

Comme pour l'ensemble métropolitain, **le vieillissement de la population se poursuit** : la part des 60 ans et plus demeure importante en région Centre à l'inverse de la part des 20-39 ans qui est plus faible. De plus, la part des moins de 20 ans diminue au même rythme que la tendance nationale pour cette catégorie de population.

La monoparentalité augmente : en effet, la part des ménages composés d'une seule personne progresse de deux points par rapport à 1999 et se situe à plus de 31%. La densité de population s'établit à 63 hab./km², et 66% de la population vit en milieu urbain.

Les ménages de une à deux personnes prédominent sur l'ensemble de la région Centre (64%). Les ménages de trois à quatre personnes représentent près de 30% et les familles de 5 personnes et plus sont de l'ordre de 7,2%. Globalement, les familles de 3 personnes et plus se situent davantage dans les couronnes périurbaines que dans les pôles urbains. **La répartition démographique est contrastée selon les territoires** : les quatre départements les plus peuplés (Eure et Loir, Indre et Loire, Loir et Cher et Loiret) se trouvent au nord et le long de l'axe ligérien. A l'inverse, le Berry, plus rural, a connu un phénomène de dépopulation qui vient de se stabiliser.

Le parc locatif social de la région Centre est l'un des plus importants du Bassin Parisien (hors Ile-de-France). Il est constitué de 185 000 logements dont 40 000 sont des logements individuels. Le parc s'est agrandi de 690 logements au 1^{er} janvier 2004 et de 400 logements supplémentaires au cours de l'année 2004. Il représente 17,7% du parc total de résidences principales. Plus de la moitié du parc social se trouve dans les départements d'Indre et Loire et du Loiret. 27% des ménages les plus jeunes habitent le parc social, l'occupation des 40-59 ans est de 36,5%, 11% des logements sont occupés par les plus de 60 ans. Le nombre de logements vacants reste stable et la mobilité des ménages diminue.



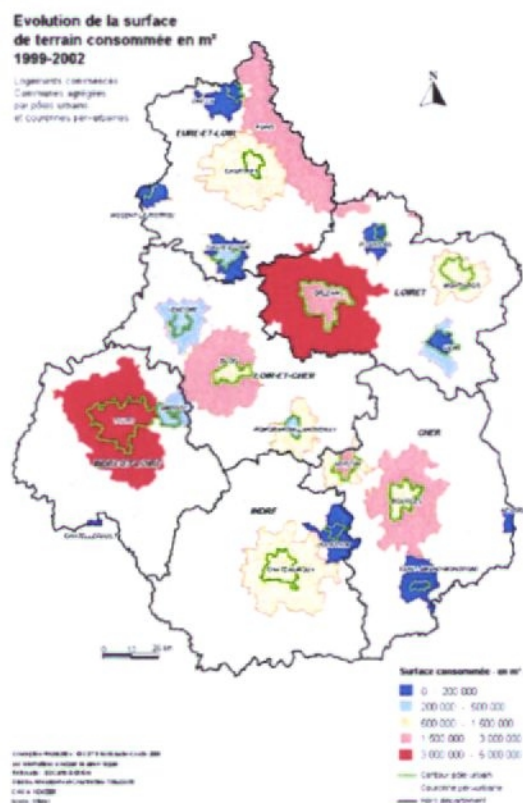
Sources : CETE Normandie-Centre 2006, SITADEL, BD Carto (r) IGN

En ce qui concerne les résidences secondaires, leur perte constatée dans la région peut constituer un indicateur de tension sur les marchés immobiliers, ce qui se traduit par une transformation de ces résidences en résidences principales. Le nombre de logements vacants a légèrement augmenté sur la région.

■ L'industrie et la construction neuve concourent à l'expansion de la « tache urbaine »¹

L'industrie régionale se classe au 5^{ème} rang sur le plan national pour l'effectif salarié dans les établissements industriels appartenant à des entreprises de plus de 20 salariés et au 9^{ème} rang pour sa valeur ajoutée. La région compte au 31 décembre 2004, 10 857 établissements industriels. Les sites de logistique et les zones d'activités économiques se sont créés depuis une décennie afin de générer des emplois.

Sur l'ensemble de la région Centre, la construction connaît une évolution effective entre 1995 et 2002. Ainsi, le rythme des constructions neuves de logements



Selon les données SITADEL, 2800 ha/an ont été consommés entre 1999 et 2003.

individuels s'est accéléré entre 1999 et 2002 dans les couronnes périurbaines du nord de la région et de l'axe ligérien, notamment sur Tours, entraînant une forte hausse de la consommation des surfaces de terrains (cf. parallèle entre la carte de la page 1 et les cartes suivantes ci-dessous).

Si l'on prend la superficie totale de la région (3 954 000 ha.), la superficie agricole utile (SAU) représente, en 2003, 61% du territoire. Si on ajoute les zones naturelles on arrive à une surface de 88,97% non artificialisée alors qu'en 1970 la zone naturelle était de 92,18% et de 90,11% en 1988. La consommation d'espaces agricoles et naturels a donc augmenté de 3,19% soit 126 000 ha depuis 1970 et de 1,14% soit 45 000 ha depuis 1988. La valeur productive du foncier agricole détermine aussi le rythme de la consommation par la pression urbaine. La réforme de la PAC va sûrement influencer sur la production agricole et sur la valeur des terrains agricoles, offrant ainsi sans doute des opportunités pour la logique résidentielle.

¹ Remarque: tache urbaine par logement = ensemble de l'espace consommé (logement pour 72% - Surfaces industrielles et commerciales pour 20% et équipements pour 8%) ramené au logement

La consommation de terrains dans les couronnes périurbaines est due presque exclusivement à la construction de logements individuels.

La consommation de terrains dans les couronnes périurbaines a augmenté de façon plus importante entre 1999 et 2002 qu'entre la période de 1995-1998. Cette hausse est surtout perceptible dans les aires urbaines de l'axe ligérien et des franges franciliennes. Cette augmentation est due presque exclusivement à la construction de logements individuels. Dans la couronne périurbaine de Tours, la surface consommée entre 1995-1998 est supérieure à celle de l'ensemble des communes hors aire urbaine du département de l'Indre et Loire.

Entre 2003 et 2004 on observe **une orientation à la hausse des constructions publiques et même une accélération en 2004**, particulièrement dans les bâtiments scolaires où les projets sont nombreux et dans le secteur hospitalier.

La pollution des sols existe (stockage de matières premières, épandage d'effluents, stockage de déchets) d'une manière éparpillée dans la région : l'inventaire des sites pollués a dénombré, fin 2002, 128 sites et sols pollués en activité inscrits à l'inventaire national.

■ *Hausse sensible des prix fonciers*

La région Centre n'échappe pas à la flambée des prix du foncier.

Comme au niveau national, les marchés ont connu une forte hausse dans la région: entre les périodes 2004 et 2005, on a enregistré + 23% pour le marché de l'ancien, + 10% pour le marché du neuf et + 33% pour les terrains à bâtir. La superficie médiane des terrains destinés à la construction individuelle (1 113 m²/lot) reste relativement stable malgré les tensions existantes sur le marché. Ce sont les terrains à bâtir qui dominent le marché foncier, en nombre de mutations (49% de l'ensemble) et en volume financier (73% du volume total). **En Indre-et-Loire, le prix des terrains à bâtir atteint 30 € ht/ m², soit 100 fois plus que celui de terres agricoles (0,28 € ht / m²), les vignes atteignant un prix médian (1,12 € ht / m²).**

Le Prêt à Taux Zéro (PTZ) oriente le choix des ménages vers la maison individuelle en couronne périurbaine et participe à l'expansion urbaine. **Une étude du CETE Normandie Centre de 2001², portant sur certains territoires situés dans les franges franciliennes, démontre un phénomène de périurbanisation en raison de l'augmentation significative du prix des terrains à bâtir.**

Un programme régional de rénovation urbaine de 1 407 000 €.

Le nombre de logements vacants reste stable et la mobilité des ménages diminue. **Treize programmes de rénovation urbaine (PRU) sont identifiés en région Centre**, le PRU de Bourges étant l'un des plus importants en France (hors Ile-de-France).

Dans le cadre du Plan de Cohésion Sociale (PCS), **les objectifs de production de logement social pour l'année 2007 s'élèvent à 3080 logements locatifs** dont 2570 Prêt Locatif à Usage Social (PLUS) et Prêt Locatif Aidé à financement très social (PLA-I) et 510 Prêt Locatif Social (PLS).

■ *La pression foncière s'étend au sud engendrant un conflit d'usage*

Entre 1999 et 2005, le nombre de résidences principales a augmenté de 5,8% au niveau régional. **Les couronnes périurbaines ont attiré plus de ménages que les pôles urbains** (sauf pour Orléans), en constatant que la différence la plus marquée est l'aire urbaine de Dreux.

Par voie de conséquence, le conflit d'usage se révèle important entre ces ménages et les usagers traditionnels du foncier. **La consommation de terrains dans les**

² «L'accès social en région Centre - Influence du PTZ sur l'étalement urbain, 2001», p.32
Diagnostic foncier en région Centre, 2007.

couronnes périurbaines a augmenté de façon plus importante entre 1999 et 2002 qu'entre 1995 et 1998. Cette hausse est surtout perceptible dans les aires urbaines de l'axe ligérien et des franges franciliennes. (cf. pages 2 et 3). Par exemple, dans la couronne périurbaine de Tours, la consommation foncière entre 1995 et 1998 **illustre une extension urbaine classique** : la superficie des zones urbaines a augmenté de 22,5% entre 1982 et 1999 ! L'offre touristique n'est pas homogène sur l'axe ligérien. **Le tourisme est essentiellement de passage ou d'affaires** dans le Val de Loire. L'offre touristique est plutôt liée à des sites et au patrimoine culturel.

Le risque naturel participe également au renforcement de la pression foncière en diminuant l'offre du foncier disponible pour l'urbanisation.

La pression foncière s'étend aussi au sud des départements de la région qui ont connu une forte désindustrialisation ce qui génère également des espaces de friches assez importants. Ces terrains sont souvent localisés au cœur des agglomérations : il se pose alors la question de la réutilisation de ces sols contaminés après un traitement adéquat.

■ *Anticipation relative aux défis démographiques, environnementaux...*

Pour 2030, l'INSEE projette 2 652 000 habitants dans la région, soit +6,5% par rapport à la population de 2005. Le vieillissement de la population et le phénomène de décohabitation renforceront d'autant plus les besoins en logements.

Pour répondre à l'ensemble de ces besoins, il sera nécessaire de mobiliser le foncier en articulant cette mobilisation avec les contraintes environnementales.

La perspective d'un développement économique pourrait intervenir et influencer sur l'usage des terrains disponibles, notamment par la création de zones d'activités profitant aux entreprises de la proximité de l'Ile-de-France et de terrains à des prix plus abordables. Comment concilier le souci environnemental avec cette demande des entreprises ?

■ *Mobiliser le foncier dans un contexte nouveau*

L'un des enjeux majeurs de la région Centre est de mobiliser le foncier dans les centres des villes, pour construire ou réhabiliter un habitat qui réponde aux attentes des populations. Une réflexion ultérieure doit en particulier porter sur le logement des populations spécifiques, notamment celui des personnes âgées. En outre, la localisation des ménages de 3 personnes et plus en couronne périurbaine peut s'expliquer en partie par une mauvaise adéquation de la taille des logements avec un confort moindre et un prix plus élevé de l'immobilier et du foncier dans les pôles urbains. L'analyse de la taille des ménages corrobore cette évolution des résidences principales en périphérie. **Il existe une forte augmentation des trajets domicile/travail entre Orléans et Paris.** De nombreux actifs originaires des franges franciliennes travaillent en Ile-de-France. En 1999, 20 000 actifs résidents des aires urbaines du Centre travaillaient en Ile-de-France, soit 6% de plus qu'en 1990. Faudra-t-il encourager/décourager ce type de mobilité ?

S'ajoute à cette pression structurelle, **une pression foncière exercée par l'industrie et le commerce.** Cette pression participe à l'urbanisation croissante de l'axe ligérien.

Une pression foncière accentuée par le risque naturel.

Comment articuler l'offre foncière avec la contrainte environnementale et aux défis du développement durable ?

Et la mobilité domicile/travail ?

³p.49 *Diagnostic foncier en région Centre*, 2007.

Le manque de disponibilité foncière pour l'activité économique risque de freiner le développement des entreprises. L'activité logistique, de par la proximité de l'Île-de-France et des prix du foncier plus abordables, est depuis toujours une activité importante pour l'agglomération orléanaise. Le développement de toutes ces activités nécessite une maîtrise du foncier afin de pouvoir établir une offre supplémentaire de services aux entreprises, de développer les structures routières et ferroviaires et de maîtriser le risque industriel.

■ *Quel maillage pour un aménagement foncier ?*

On assiste à une **dilatation Nord-sud de l'espace urbain**. Les bassins d'habitat de Bourges et Châteauroux ont vu entre 1982 et 1999 leur solde migratoire diminuer. Tout le monde s'accorde à souligner **l'existence d'une expansion urbaine** dans ces bassins de vie. Donc la question de l'aménagement de ce territoire se pose. Le développement des infrastructures autoroutières a suivi l'orientation du territoire donnée par la route et le rail. Ainsi, les axes nord sud (rail et route) sont devenus des linéaires de développement économique. **La région bénéficie d'un très bon maillage routier** et d'axes structurants de grande envergure (A10, A71, A20 et A77). La région totalise plus de 700 km d'autoroutes avec encore plusieurs kilomètres en projet notamment l'A85 et l'A19 (axes est-ouest).

■ *La fiscalité, levier d'une mobilisation foncière ?*

Au niveau régional, les produits d'imposition des communes s'établissent à environ un milliard d'euros ce qui représente un potentiel fiscal de 423 €/habitant. **Les communes de la région Centre se situent à un niveau inférieur de richesse fiscale par rapport aux communes des autres régions françaises**, la tranche intermédiaire se situant entre 700 et 900 € par habitant. Si on analyse les bases fiscales 2003 par commune, **on constate que le Loiret concentre 30% du potentiel fiscal. Le département de l'Indre et Loire représente 18 % du potentiel fiscal**, la somme des deux départements totalise presque la moitié du potentiel fiscal régional, le Loiret restant le département le plus riche. En matière d'imposition sur le revenu, la région possède 46% de foyers non imposables⁴. Les revenus sont répartis différemment selon la situation géographique : des écarts existent entre les aires urbaines et leurs couronnes où les revenus sont plus élevés, et les aires de Vierzon, Saint-Amand-Montrond, Dreux et Châteauroux comprennent le pourcentage de foyers non imposables le plus élevé avec plus de 50% de foyers concernés. En matière fiscale, il reste à examiner les voies et les moyens pour déterminer les marges de manoeuvre pour relancer le mécanisme foncier.

■ *Politique foncière au service de la nature et de l'environnement*

La politique foncière doit s'inscrire dans des Schémas de Cohérence Territoriale (SCOT) en cours d'élaboration. **Ces documents d'urbanisme intègrent le problème de l'expansion urbaine, mais les mesures ne sont pas réellement restrictives**. Par exemple, le SCOT du Blésois a été approuvé et il affiche le respect des objectifs nationaux de maîtrise de l'espace sans pour autant indiquer les voies et les moyens de ce volontarisme foncier localisé.

Les maires sont tenus **de prendre en compte les risques naturels dans leurs Plans Locaux d'Urbanisme (PLU)**. Il est nécessaire d'inverser la politique récente de non maîtrise foncière.

La richesse régionale est évaluée à un peu plus de 5 milliards d'euros, ce qui représente un potentiel fiscal de 423 €/habitant.

La politique foncière passe par une planification.

⁴ p.13, *Diagnostic foncier en région Centre*, 2007.

L'absence de politique foncière a conduit à une consommation foncière de 3,19% depuis 1970 et de 1,14% depuis 1988⁵.

La région devrait consolider la richesse de son patrimoine naturel et paysager : 18% du territoire se trouve en zone Natura 2000 ⁶ (la région Centre possède la zone Natura 2000 la plus étendue de France située en Sologne) et 16% en ZNIEFF⁷ concentrées sur la Sologne, la Brenne, le Perche, la Loire et le Val de Loire.

Il est impératif de :

- ➔ faire respecter les servitudes et les mesures de prescriptions à l'égard des constructions, ouvrages, aménagements ou exploitations en fonction des priorités politiques partagées (Collectivités et l'Etat);
- ➔ inciter le développement de politiques d'anticipation des crues à toutes les échelles : par l'intermédiaire des PPRI l'État se positionne en faveur d'une politique de limitation des constructions en zone inondable. Les collectivités considèrent souvent ces restrictions comme une entrave à leur développement en matière d'habitat ou de services à la population et aux entreprises. Elles sont donc tentées de contourner les servitudes ou de revoir le degré de protection au risque d'une augmentation de la vulnérabilité;
- ➔ mobiliser des terrains publics pour produire davantage de logements;
- ➔ veiller au volet foncier des SCOT, PLU et surtout le PLH ;
- ➔ sensibiliser les acteurs de l'aménagement à la problématique des risques.

⁵ p.38, *Diagnostic foncier en région Centre*, 2007.

⁶ Projet européen ayant comme objectif la préservation des habitats naturels et d'espèces (flore et faune)

⁷ Zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique, et floristique. Cet inventaire a été lancé en 1982 et n'a pas un caractère contraignant à l'urbanisation future.

| | |
|--|--|
| | |
|--|--|

Provence Alpes Côte-d'Azur

Une consommation mal maîtrisée de l'espace

Les indicateurs

Départements : Alpes de Haute-Provence, Hautes-Alpes, Alpes-Maritimes, Bouches du Rhône, Var, Vaucluse.

Les grandes unités urbaines : (Insee 1999)
Marseille (13) 1 349 772 hab., Nice (06) 888 784 hab., Toulon (83) 519 640 hab., Avignon (84) 183 590 hab., Cannes-Antibes-Grasse (06) 183 590 hab., Aix-en-Provence (13) 134 222 hab.

Les habitants (INSEE première n° 1058)
4.781.000 habitants (données 2006)
(7,79% de la population métropolitaine)
Variation de la population entre 1990 et 1999 :
taux annuel moyen : + 0,63%
Variation relative annuelle entre 1999-2005 : +0,87%

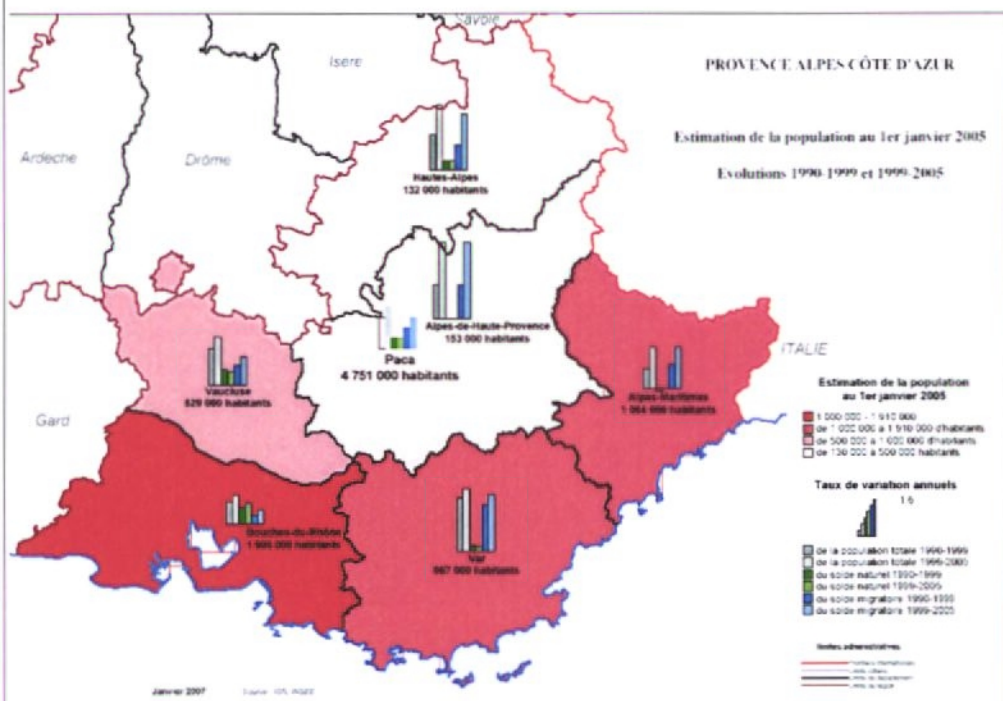
Le territoire : Surface : 31.400 km²
(5,8 % du territoire métropolitain)
Densité : 150 hab./km²

P.I.B. (2005) : 120,36 Md€ (25.693 €/hab.) (7,16 % du P.I.B. métropolitain)
Branches dominantes : (part dans la valeur ajoutée brute régionale)
Tertiaire marchand :56,1 %
Industrie : 10,7 %
Revenu fiscal : 15.443 € par unité de consommation (2004) (médiane Métropole : 14.650 €) Part des ménages imposés en 2001 : 58,3 %
Taux de chômage : 10,4%
(4ème trimestre 2006)
(taux de chômage Métropole : 8,5 %)

Le logement parc existant (1999) :
2.521.655 logements,
dont 75 % résidences principales
Construction de logements ordinaires décembre 2006 (12 derniers mois, MELT)
Autorisés : 47.518
Déclarés commencés : 30.050
Capacité d'acquisition pour un ménage primo-accédant moyen : 42,9m²
(Moyenne nationale : 48,8 m², Source: CFF/Essec)

Fiche élaborée par Urbanissimo

Avec une dynamique démographique forte, la Région PACA est attractive mais son territoire reste exposé aux risques naturels, technologiques et aux contraintes géographiques. PACA, connaît une artificialisation mal maîtrisée de l'espace.



Sources : IGN, INSEE

■ Une forte croissance démographique inégalement répartie

La population de la région PACA est estimée, au 1^{er} janvier 2006, à 4,8 millions d'habitants, un gain de près de 280 000 habitants depuis 1999, soit 40 000 habitants par an contre moins de 30 000 au cours de la décennie 90. **Le rythme d'accroissement de la population est de près de 0,9 % par an.** Cet accroissement est dû pour les 3/4 au solde migratoire positif, 10 % des habitants actuels de la région n'y habitaient pas 5 ans auparavant.

La répartition de la population se fait de manière inégale sur le territoire régional, avec un vaste croissant d'urbanisation allant d'Avignon à Menton qui concentre près de **90 % de la population sur 30 % du territoire.**

La région est marquée par le vieillissement de la population malgré la venue de jeunes arrivants.

Les projections démographiques de l'INSEE prévoient qu'à l'horizon 2030, la région PACA comptera de 5 à 5,5 millions d'habitants. Elle pourrait ainsi gagner près de 478 000 habitants. Les plus de 75 ans devraient représenter alors près de 625 000 personnes, soit 12 % de la population prévisionnelle.

...

Le dynamisme économique de la Région PACA se caractérise par sa diversité.

PACA connaît aussi une forte dynamique de créations d'entreprises, avec un taux de 14% en 2004

■ Une économie stagnante mais plurielle

En 2004, PACA compte 1 768 252 emplois, soit 10 991 emplois de plus qu'en 2003. En un an, l'emploi a augmenté de 0,62 %, contre 1,9 % en 2002. La région est peu spécialisée : un emploi salarié sur quatre se situe dans l'une des trois fonctions publiques et un emploi sur cinq est lié au tourisme, domaine qui totalise 10 % du PIB régional. Son économie est peu concentrée : les 10 premiers établissements ne représentent que 5,8% de l'emploi. **Et l'INSEE prévoit d'ici 2015 la création de 100 000 nouveaux emplois sur la région. La région possède un secteur tertiaire fort : l'agro-alimentaire et la pétrochimie en particulier.**

PACA est la première région agricole de France pour les fleurs, les fruits et les légumes. Le recensement agricole dénombre 29 093 exploitations agricoles en 2000, et 27 797 en 2003. C'est une région de petites exploitations. **Les activités agricoles, très diversifiées, occupent 25% de l'espace régional et constituent 2,4 % de la valeur ajoutée.** PACA se caractérise également par une part de revenus primaires plus faible et une part des revenus de transfert plus forte (retraite et transferts sociaux). En 2002, 42,1% des ménages ne sont pas imposés contre 39,6% pour la France entière. Toutefois, il est à noter un taux de chômage encore trop élevé et une précarité importante malgré une évolution à la baisse depuis plusieurs années. La région PACA se distingue par l'éventail de ses revenus, avec des bas revenus plus faibles qu'ailleurs et concentrés dans les grandes villes.

Les principales zones d'activités économiques se localisent dans la vallée du Rhône, le long du littoral et de la Durance. **Le département des Bouches-du-Rhône compte 250 zones d'activités qui regroupent 22 000 entreprises et emploient près de 250 000 salariés.** PACA connaît aussi une forte dynamique de créations d'entreprises, avec un taux de 14% en 2004, soit deux points de plus que le niveau national (36 614 entreprises créées en 2004). Les activités industrielles se sont organisées en petites unités concentrées sur le littoral, les rives de l'étang de Berre et l'axe Durancien des Alpes.

De grands projets comme ITER, FOS 2 XL participent au rayonnement national de la région.

Des constructions neuves autorisées inégalement réparties sur le territoire

| | Constructions neuves autorisées de 96 à 2005 | Répartition en % | Dont individuel | Répartition en % | Dont collectif | Répartition en % |
|-------------------------|--|------------------|-----------------|------------------|----------------|------------------|
| Alpes de Haute Provence | 15177 | 4,5 | 10913 | 6,7 | 4262 | 2,5 |
| Hautes Alpes | 19449 | 5,8 | 9143 | 5,6 | 10306 | 6,0 |
| Alpes Maritimes | 72281 | 21,6 | 20073 | 12,3 | 52208 | 30,5 |
| Bouches du Rhône | 109493 | 32,7 | 48268 | 29,5 | 61225 | 35,8 |
| Var | 80465 | 24,1 | 50374 | 30,8 | 30091 | 17,6 |
| Vaucluse | 37589 | 11,2 | 24612 | 15,1 | 12979 | 7,6 |
| PACA | 326460 | 100,0 | 162383 | 100,0 | 171071 | 100,0 |

Source : SITADEL - DRE PACA

Superficie consommée en PACA pour le logement et les activités et autres de 1990 à 2006 en m²

| | Total superficie consommée pour le logement | Répartition en % | Total superficie consommée pour les activités | Répartition en % |
|-------------------------|---|------------------|---|------------------|
| Alpes de Haute Provence | 40 552 523 | 5,7 | 51 808 655 | 7,5 |
| Hautes Alpes | 35 355 346 | 5,0 | 26 597 013 | 3,9 |
| Alpes Maritimes | 72 206 353 | 10,2 | 89 861 484 | 13,0 |
| Bouches du Rhône | 178 615 965 | 25,3 | 327 877 863 | 47,6 |
| Var | 296 423 490 | 41,9 | 111 975 783 | 16,2 |
| Vaucluse | 83 704 907 | 11,8 | 81 392 496 | 11,8 |
| PACA | 706 858 584 | 100 | 689 513 294 | 100 |

Source : SITADEL - DRE PACA

■ La tache urbaine¹ se développe sur le littoral

Le parc de logements continue à augmenter à un rythme élevé. Depuis 1996, le nombre de constructions neuves autorisées se chiffre à 336 460 inégalement réparties sur le territoire. Plus de 75 % des constructions autorisées se concentrent sur les départements des Alpes-Maritimes, des Bouches-du-Rhône et du Var. La répartition entre individuel et collectif est équilibrée au niveau régional, mais de fortes disparités apparaissent au niveau départemental : le rythme de croissance de la construction est supérieur à celui de la population, mais cette offre nouvelle ne permet pas de répondre aux besoins de la population.

On observe un accroissement de la tache urbaine de près de 22% (en 10 ans) : l'évolution de l'occupation du sol de 1988 à 1999 a fait que l'espace artificialisé, s'est fortement accru, en continuité avec l'espace déjà artificialisé et ce, malgré les difficultés dues aux contraintes physiques.

Les zones artificialisées se développent donc sur le littoral et s'étendent vers le Moyen-Pays, le long des vallées du Rhône et de la Durance, ce qui traduit un fort développement de la périurbanisation et de l'expansion urbaine.

La consommation foncière est importante pour les activités économiques. En PACA, la densité des surfaces commerciales et des grandes surfaces est plus forte que dans la moyenne des régions françaises, au détriment des petits commerces. De 1990 à 2006, 68 951 hectares ont été consommés pour la réalisation de locaux d'activités, ce qui équivaut à la consommation foncière affectée à la réalisation de logements pour la même période (concentrée pour la moitié dans les Bouches du Rhône).

L'évolution de l'occupation des sols (1999) de l'ordre de 105 300 ha caractérise la tache urbaine, l'agriculture se réduit à 110 000 ha (- 59% en 10 ans), les espaces naturels 207 400 ha (+17%) et l'eau 12 100 ha (+16,8%).

■ Une région fortement exposée aux risques

Le territoire est fortement exposé aux risques (40% des communes sont couvertes par un Plan de Prévention aux Risques, PPR) et la multiplicité de ces derniers amplifie les conflits dans l'utilisation de l'espace, notamment dans les zones à forte pression que sont la vallée du Rhône et le littoral. Ces risques accentuent la pression foncière et les conflits d'usage des sols (activités agricoles, tourisme, construction de logements, zone d'activités, zones maritimes). Les surfaces agricoles disparaissent au profit des bois, friches, landes et des sols urbanisés.

La demande de logements sociaux locatifs accentue la pression urbaine et le parc HLM se concentre en grande partie dans les pôles urbains avec une légère diffusion

Les départements littoraux accueillent 75% des constructions neuves.

L'activité économique est consommatrice d'espace: en 16 ans elle en a consommé 68 951 hectares.

4 communes sur 10 sont exposées à un risque naturel.

Le % de communes par département touchées par chacun des 5 risques naturels

| | Nombre de communes | % Inondation | % Mouvement de terrain | % Séisme | % Avalanche | % Feux de forêt |
|-------------------------|--------------------|--------------|------------------------|----------|-------------|-----------------|
| Alpes de Haute Provence | 200 | 95% | 71 % | 100 % | 21 % | 100 % |
| Hautes Alpes | 177 | 96 % | 88% | 56 % | 41 % | 93 % |
| Alpes Maritimes | 163 | 85 % | 100 % | 100 % | 9 % | 99 % |
| Bouches du Rhône | 119 | 88% | 55% | 84 % | | 100 % |
| Var | 153 | 56% | 76 % | 46 % | | 100 % |
| Vaucluse | 151 | 88% | 66 % | 100 % | | 90 % |
| PACA | 963 | 85 % | 77% | 82 % | 13 % | 97 % |
| France Métropolitaine | 36 624 | 44% | 20 % | 16 % | 1.7 % | 15 % |

Source : base de données Corinthe au 01/03/2004 – SRADT PACA 2006

¹ Remarque: tache urbaine par logement = ensemble de l'espace consommé (logement pour 72% - Surfaces industrielles et commerciales pour 20% et équipements pour 8%) ramené au logement

vers le milieu rural. Evidemment « le mal logement » est à prendre en compte, il se chiffre à 344 000 dont 104 000 POTSO : Propriétaires Occupants Très SOciaux, sur un total de deux millions de ménages.

■ Une pression spéculative importante due en partie aux investissements étrangers

Entre 1999 et 2004, les prix de vente des logements neufs, en collectif ou en individuel, ont augmenté de 60% pour atteindre 3 100 € le m². Les prix les plus élevés se localisent dans les départements des Alpes Maritimes et du Var, avec des écarts de près de 1 000 €/m² entre les Alpes de Haute-Provence et le Var.

Dans le Var, le prix moyen des terres agricoles est de 25 730 €/ha, ce qui est une des plus haute valeur française. **Ce prix peut même monter jusqu'à 65 350 € sur le littoral de Provence.**

Les statistiques issues de la base de données PERVAL confirment la forte hausse du prix des logements collectifs neufs et anciens dans les départements alpins de 2002 à 2004. La demande foncière se maintient donc à un niveau particulièrement élevé en PACA, avec une pression spéculative importante.

Le quart des investissements étrangers dans l'immobilier en France se fait en région PACA (moyenne nationale : 38% des transactions) et plus spécialement dans les Alpes-Maritimes (63% des transactions).

■ La construction de logements en inadéquation avec les besoins des habitants

En PACA, le nombre des constructions de logements est supérieur à la croissance de la population, cette offre nouvelle est toutefois en inadéquation avec les besoins exprimés et bénéficie pour une part trop infime aux habitants. Les principales problématiques régionales qui apparaissent sont :

- Des besoins en logements de plus en plus importants et diversifiés,
- Un déficit de logements pour les actifs et un déficit de logements locatifs sociaux,
- Une part de résidences secondaires forte,
- Une extension de la pression foncière sur le Moyen-pays,
- Le développement de l'expansion urbaine et du mitage, notamment en zone périurbaine, consommateur d'espaces naturels et destructeur de l'agriculture,
- Un foncier convoité qui accentue les conflits d'usage du sol,
- Une hausse des valeurs foncières et immobilières très importante,
- Un territoire marqué par la précarité, avec des disparités économiques et sociales fortes en matière de logement.

■ Le potentiel fiscal est inégalement repartitionné selon les départements

Les bases fiscales 2005 montrent que le potentiel fiscal est inégalement réparti selon les départements. Les Bouches-du-Rhône et les Alpes Maritimes concentrent à eux deux plus de la moitié du potentiel fiscal régional avec 64% de la base nette par département et 64% du produit d'imposition tandis que les départements des Alpes de Hautes-Provence et les Hautes-Alpes ne représentent que près de 3% chacun.

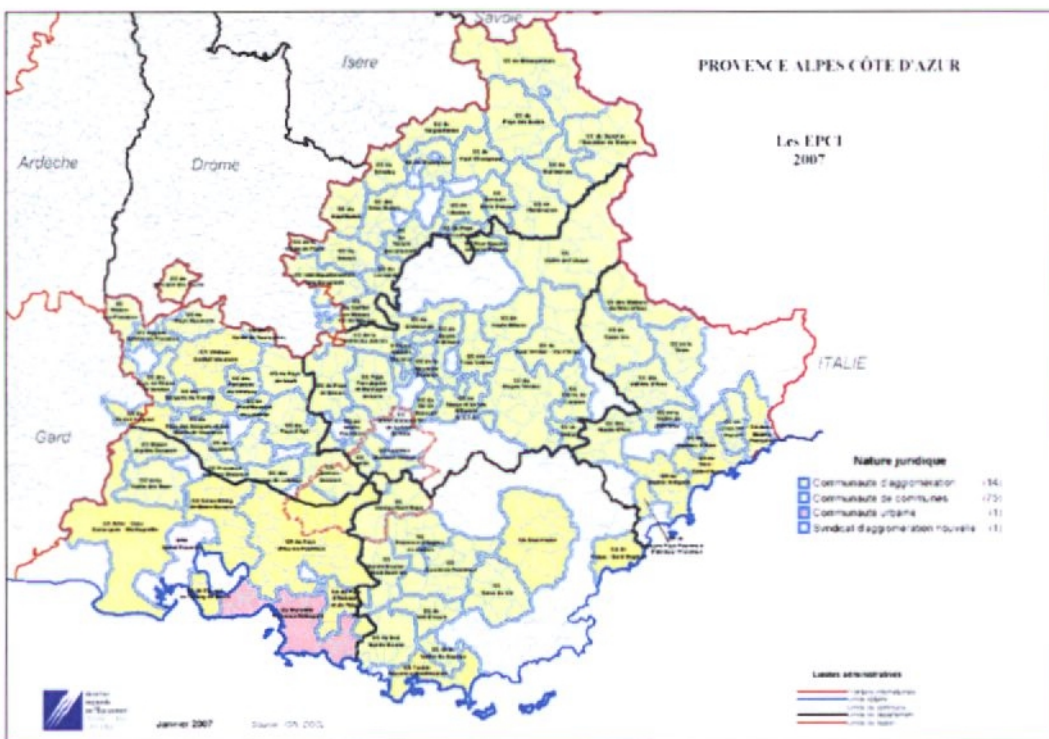
Par contre aujourd'hui, 77 % des communes de la région, soit 92,5 % de la population, sont regroupées en EPCI. **De plus, la région compte 15 Pays de taille variable, qui se sont regroupés autour d'une démarche de projet.**

Les territoires intègrent de mieux en mieux la problématique foncière dans leurs réflexions territoriales et sont accompagnés par l'Etat et la région dans ces démarches.

Le quart des investissements immobiliers des étrangers se situe en PACA

Le nombre de logements construits dépasse la croissance de la population mais l'offre reste en inadéquation par rapport à la demande et aux besoins.

Les EPCI regroupent 92,5% de la population.



Sources : IGN, DGCL, DRE PACA

■ *Anticiper et maîtriser l'extension urbaine*

Le développement de la tache urbaine et du mitage, notamment en zone périurbaine, consommateur d'espaces naturels et destructeur de l'agriculture réclame outre l'outil de l'EPF existant, une planification urbaine pour faire face à une consommation exponentielle de l'espace artificialisé par habitant prévue pour 2020.

Pour valoriser au mieux sa situation géographique, la région doit améliorer ses axes de communication interne afin de limiter les problèmes d'engorgement sur le littoral et la vallée du Rhône et pour inscrire la région au plan européen en bénéficiant des grands axes de transport.

Dans les prochaines années, la pression foncière va demeurer considérable et le développement important et peu maîtrisé du territoire va accentuer les effets néfastes sur le foncier et l'habitat.

La demande foncière se maintient donc à un niveau particulièrement élevé en PACA, avec une pression spéculative importante. Les tensions sont extrêmes. Une série de mesures ont été prises par les acteurs publics et doivent se pérenniser pour tenter de rattraper le retard en matière de logement.

En lançant le Plan de Cohésion Sociale au début de l'année 2005, l'Etat a placé le logement au rang de ses priorités afin de résoudre la crise du logement. Une prise de conscience s'opère au niveau des acteurs publics, des mesures sont prises pour tenter de rattraper le retard en matière de logement et peser sur les prix du foncier, mesures qui doivent se pérenniser sur le long terme.

Rattraper le retard en matière de logement

À la recherche de son identité foncière

Les indicateurs

Départements : l'Aisne, l'Oise et la Somme

Les grandes unités urbaines (RGP 1999) :
Amiens (80) 160 815 habitants, Saint-
Quentin (02) 69287, Compiègne (60)
69 003 hab. Beauvais (60) 59 003 hab.

Les habitants (INSEE première n° 1058)
1.877.000 habitants (données 2005)
soit 3,11 % de la population métropolitaine.

Variation de la population entre 1990
et 1999 :

taux annuel moyen : + 0,28%

Variation relative annuelle entre 1999-2005 : +0,22 % (pour mémoire, solde naturel +0,44%)

Le territoire

Surface : 19 399 km² (3,6 % du territoire métropolitain) Densité : 97 hab/km²

L'économie P.I.B. (2005) : 41,27 Md€ (22.022 €/hab.) (2,52 % du P.I.B. métropolitain)

Branches dominantes : (part dans la valeur ajoutée brute régionale)

Tertiaire marchand : 44,9%

Industrie : 21,8%

Revenu fiscal : 13.964 € par unité de consommation

(médiane Métropole : 14.650 €)

Taux de chômage : 10,7% 4^{ème} trimestre 2006 (taux de chômage Métropole : 8,5 %)

Le logement parc existant (1999) :

796 628 logements, dont

93,9 % résidences principales

Construction de logements ordinaires
décembre 2006 (12 derniers mois,
source : SESP)

Autorisés : 11890

Déclarés commencés : 8 941

Capacité d'acquisition pour
un ménage primo-accédant moyen:

78,3 m² surface habitable
(Moyenne nationale : 48,8 m², source:
CFF/Essec).

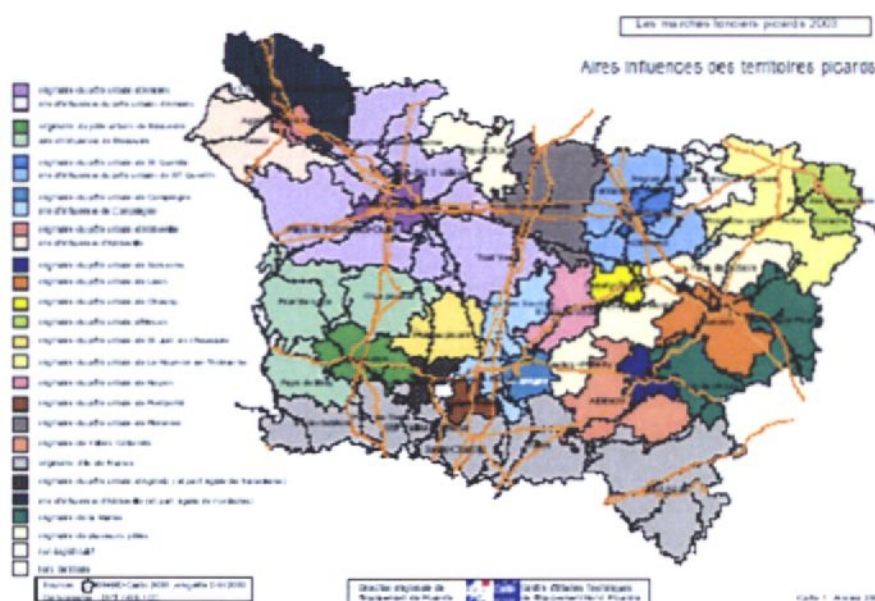
Fiche élaborée par Urbanissimo

D'une population d'environ 1,9 million d'habitants, la Picardie, sous influence de la région Ile-de-France, se caractérise par une ruralité forte, qui concilie dans un équilibre fragile une diffusion de l'industrie et des services sur le territoire et un patrimoine naturel préservé.

La faiblesse de la construction neuve sur la période récente, due notamment à un milieu professionnel peu structuré et à l'absence de stratégie foncière locale, a concouru à freiner le dynamisme économique.

Dans ce contexte, la constitution d'opérateurs structurés apparaît nécessaire pour développer et rationaliser la production de foncier, afin d'assurer un niveau élevé de construction, de traiter les risques, naturels et technologiques, et de soutenir l'activité économique, dans un souci de développement durable, d'économie de l'espace et de mise en valeur du patrimoine.

Origine des acheteurs des terrains à bâtir en 2003



Sources : IGN-BD-Carto 2005, enquête DGI 2003

■ *Un risque de décrochage démographique et économique*

La Picardie a pris sur la période récente un double retard :

➔ entre 1999 et 2005, elle se caractérise par une variation relative annuelle de la population inférieure à la moyenne nationale : 0,22% contre 0,62%. La croissance démographique est exclusivement assurée par l'excédent des naissances sur les décès (0,44%) et le déficit migratoire s'accroît dans les 3 départements (-0,22% par an en moyenne). Il touche l'ensemble des classes d'âge et concerne pour la première fois les jeunes actifs.

→ contrairement aux régions du sud ou de l'ouest de la France, la **Picardie a enregistré entre 1995-2003 un taux de chômage globalement supérieur à la moyenne nationale**. En outre et pour 2004, le taux de création d'entreprises

était de 10,4%, soit 3 points de moins que la moyenne nationale (13,4%). La désindustrialisation se révèle être un souci majeur pour les acteurs politiques et agents économiques.

■ *Un maillage ruralo-industriel structuré mais fragile*

La ruralité est un élément fort de la région : **en 1999, près des deux tiers de la population vivent en dehors des grandes villes de la région** et de leur périphérie immédiate. La Picardie demeure une région rurale à l'habitat très dispersé et dépourvue de très grandes agglomérations : moins du tiers de sa population habite une ville de plus de 30.000 habitants, alors que c'est le cas d'un Français sur deux, près de 40% des Picards vivent dans une ville de moins de 2.000 habitants, contre à peine un quart des Français.

Une étude¹ récente de l'INSEE (2006) explique que cette ruralité persistante est rendue possible par l'existence d'« *un réseau très développé de petites et moyennes villes, voire de bourgs ruraux, [qui] assure localement à la population un accès aux services courants* » et par un « *tissu industriel historiquement présent en zone rurale, resté dense et diversifié et permettant d'offrir toujours des emplois sur place* ».

Les espaces ruraux de Picardie se caractérisent donc par une certaine autonomie autour de petits pôles urbains et par un caractère à la fois rural, industriel (**la Picardie est la 3^{ème} région française pour la part de la population active occupée dans l'industrie**) et ouvrier, qui est à la fois sa force et sa faiblesse. Car le maillage des bourgs, qui contribue au maintien démographique et à la diversité du tissu industriel (agro-alimentaire, chimie, textile et métallurgie), peut disparaître du jour au lendemain s'il ne se diversifie pas.

Conséquence de ce caractère rural, le taux de propriétaires-occupants (62% contre 57%) et la part des logements individuels (73% contre 56%) sont nettement supérieurs en Picardie à la moyenne nationale².

■ *Une région sous influence*

La Picardie bénéficie d'une situation géographique privilégiée entre l'Ile-de-France et les territoires de l'Europe du Nord-Ouest (métropole lilloise, Bénélux, Grande-Bretagne) que renforce la présence sur son territoire d'un maillage dense d'infrastructures (A1, A16, A29, TGV).

La proximité de l'Ile-de-France se fait particulièrement sentir dans le sud de la région, notamment dans l'Oise, qui bénéficie du dynamisme économique de l'Ile-de-France, avec les pôles de Roissy, Cergy-Pontoise et Paris, ainsi que de la présence du corridor reliant Paris au nord de l'Europe, qui a favorisé l'implantation d'activités de logistique.

Ce secteur présente néanmoins de forts contrastes entre des villes marquées par des indicateurs de précarité (Creil, Nogent-sur-Oise, Méru), des zones où l'emploi et la population active connaissent une croissance endogène (Beauvais, Compiègne), ou encore des espaces protégés (Valois, Vexin, sud de l'Aisne) qui en font des secteurs résidentiels recherchés. Cette dynamique, essentiellement résidentielle, concerne aussi l'est du Laonnois sous influence de la métropole rémoise et le littoral, attractif pour les résidences secondaires. La carte précédente montre l'origine dominante des acheteurs de terrains à destination de logements individuels en 2003.

La Picardie demeure une région rurale à l'habitat très dispersé et dépourvue de très grandes agglomérations.

¹ INSEE Picardie Analyses n°8-2006 «les Picards vivant à la campagne sont à ¼ d'heure en moyenne des principaux commerces et services»

² INSEE Picardie, résultats provisoires du recensement 2004

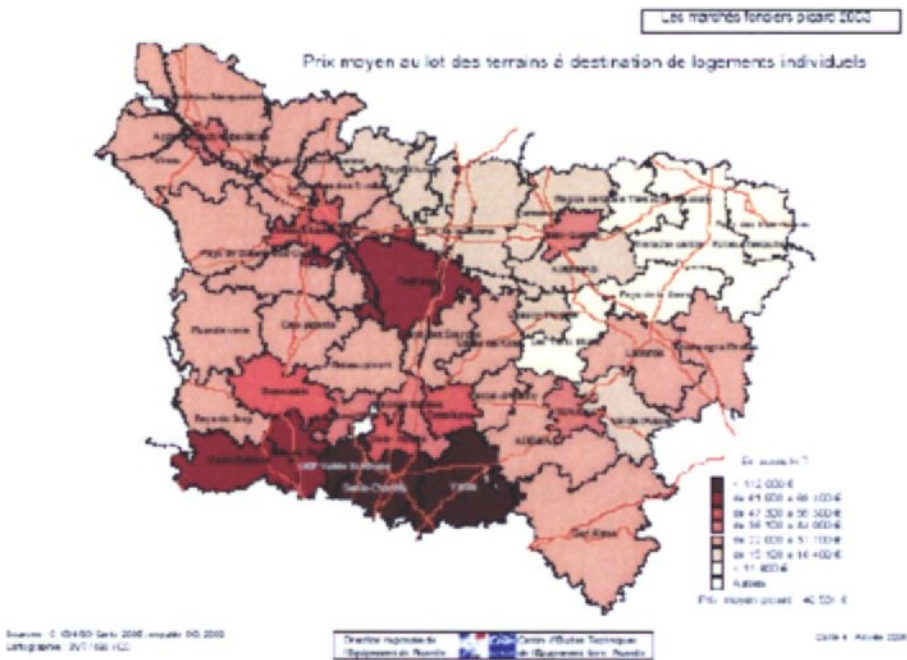
L'influence francilienne instaure donc un clivage nord-sud, en termes démographique et économique, entre les territoires du sud de la région, qui ont profité du desserrement démographique et économique francilien et les territoires ruraux du nord, qui connaissent un déclin démographique et économique, le grand Amiénois étant en position intermédiaire du fait d'une métropole relativement dynamique.

■ Des prix élevés dans les territoires soumis aux plus fortes pressions

Le clivage nord-sud est confirmé par l'analyse du dynamisme des marchés fonciers, évalué à partir de l'exploitation des extraits d'actes notariés transmis aux services fiscaux³. Les territoires aux marchés fonciers et immobiliers dynamiques sont situés principalement dans le département de l'Oise, au sud de la Picardie, ainsi que sur la façade littorale et dans certaines agglomérations (Beauvais, Amiens, Laon). Les marchés fonciers et immobiliers des autres territoires, majoritairement à dominante rurale, sont généralement peu actifs, à l'exception des territoires du Trait Vert et de Santerre-Haute Somme, situés sur le parcours du futur canal Seine-Nord-Europe. C'est dans le département de l'Oise que le prix moyen des terrains à destination de logement individuel est le plus élevé. Il est supérieur au prix moyen régional dans presque tous les territoires situés au sud du département, et dépasse les 100 000 € dans le Valois, Senlis-Chantilly et la Vallée Bréthoise. Hors du département de l'Oise, le prix n'est supérieur à la moyenne régionale que dans les agglomérations (Amiens, Abbeville, Saint-Quentin, Soissons) et le territoire du Trait Vert.

C'est dans le département de l'Oise que le prix moyen des terrains à destination de logement individuel est le plus élevé.

Niveau de prix des marchés fonciers en 2003



Sources : IGN-BD-Carto 2005, enquête DGI 2003

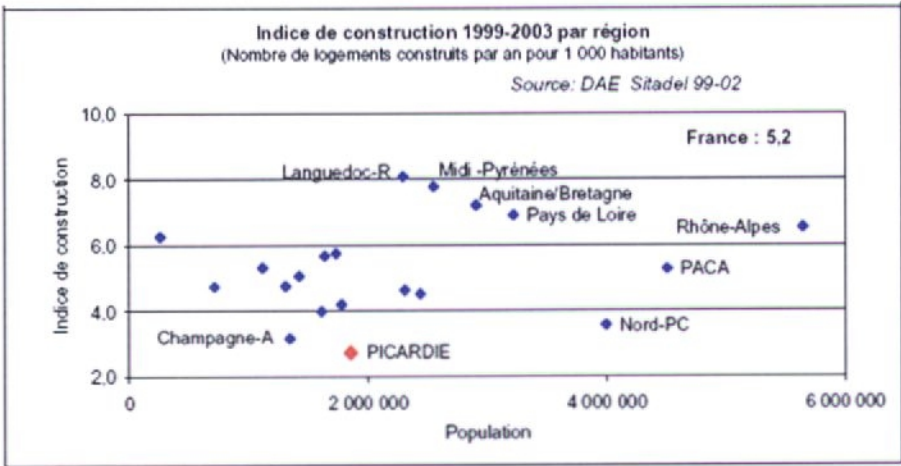
³ Observatoire régional des marchés foncier et immobilier, édition 2006 (DRE, CETE Nord-Picardie)

La corrélation est forte entre la dynamique territoriale, le niveau des prix, et la catégorie socio-professionnelle des acheteurs : dans les achats de maisons anciennes en 2003, on observe une sur-représentation des cadres dans le sud de la région, notamment le sud-est de l'Oise, dans la zone d'influence de Reims et dans l'agglomération d'Amiens. A l'inverse, les acheteurs ouvriers et employés sont majoritaires dans les territoires ruraux peu dynamiques du nord de l'Oise, de la Somme et de l'Aisne.

■ *Un déficit de construction accumulé sur la période récente...*

Selon une étude de la DRE⁴ de 2004, la Picardie se caractérise par un déficit important de la construction de logements sur la période 1999-2003.

➔ **La production de logements dans la région, déjà réduite, chute de 1 300 logements par an à partir de 1999 : l'indice de construction (nombre de logements construits par an pour 1000 habitants) devient le plus faible en France sur cette période : 3,1 contre une moyenne nationale de 5,2 (ci-dessous).**



DRE Picardie BIPE- nov 2002, corrigée
DRE-GTC 2004

Aucun facteur démographique, social ou économique, ne justifie une telle baisse de la construction :

- 0 le solde naturel est supérieur à celui de la France,
- 0 La taille des ménages reste plus élevée (2,47 contre 2,3 en France métropolitaine) : sa réduction est une tendance lourde qui génère en elle-même une demande en dehors de toute augmentation de population,
- 0 le poids du parc ancien (39% de logements antérieurs à 1949, contre 31% en moyenne nationale), qui entraîne un fort besoin de renouvellement,
- 0 la capacité de reconquête du parc existant est faible, le taux de vacance étant inférieur à la moyenne nationale,
- 0 l'emploi salarié privé a progressé au même rythme qu'au plan national entre 1999 et 2002.

➔ **La production annuelle de logements neufs entre 1999 et 2003 est inférieure d'environ 2 000 logements aux besoins de construction, estimés entre 7 600 et 8 000 logements neufs par an⁵.**

⁴ Étude sur la connaissance du parc privé en Picardie et sa généralisation à chacun des 41 territoires (DRE, Guy Taieb Conseil – 2004)

⁵ Étude sur la demande de logement à long terme en Picardie : 2007-2014-2020 (DRE Picardie BIPE- nov 2002, corrigée DRE-GTC 2004)

■ ...qui concerne particulièrement les territoires les plus dynamiques...

La baisse de la construction neuve est particulièrement marquée dans les secteurs à forte pression urbaine (Grand Amiénois et sud de l'Oise)⁶. La situation dans le sud du département de l'Oise s'explique en partie par l'inquiétude des élus face au développement de l'urbanisation, dans des communes qui souhaitent conserver leur caractère rural et appréhendent l'arrivée de ménages en provenance d'Ile-de-France. Les documents d'urbanisme parfois restrictifs adoptés dans ces communes, en vue de limiter les flux en provenance d'Ile-de-France, ont provoqué l'effet inverse : la hausse des prix, conséquence de cette pénurie foncière, a évincé les ménages locaux au profit des ménages franciliens aux ressources plus élevées. Les pétitionnaires de permis de construire proviennent donc majoritairement d'Ile-de-France, obligeant ceux des territoires de Creil, Compiègne ou Soissons à reporter leurs opérations vers le nord.

La hausse des prix, conséquence de cette pénurie foncière, a évincé les ménages locaux au profit des ménages franciliens aux ressources plus élevées.



■ ...résulte de l'absence de stratégies foncières et du manque d'opérateurs structurés...

Le ralentissement du rythme de la construction neuve observé dans la seconde moitié des années 1990 est entièrement dû à la baisse brutale des mises en chantier de logements collectifs (Cf. graphique page suivante).

La forte reprise de la construction neuve constatée à partir de 2003 a permis à la région de dépasser en 2006, avec 8 785 logements ordinaires commencés, le besoin annuel estimé de 8 000 logements neufs. Mais la reprise s'appuie essentiellement sur les logements individuels (75% des logements mis en chantier en 2006). La croissance du segment du logement collectif (+70% entre 2002 et 2006) est insuffisante pour qu'il retrouve son niveau du début des années 1990. Les marchés fonciers restent largement dominés par le segment du logement individuel, qui représente 90% des ventes de terrains, 67% des surfaces et 69% des montants échangés sur les marchés fonciers en 2003 (Cf. tableau page suivante). **Conséquence du manque d'opérateurs structurés et de l'absence de stratégie foncière dans la région**, la part des terrains vendus à destination de logements collectifs reste dérisoire (2% des transactions et des montants échangés). **Cette domination du logement individuel accroît la consommation d'espace** : la taille moyenne des terrains à bâtir acquis par des particuliers (personnes physiques et SCI) en 2003 à destination de logement individuel dépasse 1 500 m². ...

⁶ Étude sur la connaissance du parc privé en Picardie et sa généralisation à chacun des 41 territoires (DRE, Guy Taieb Conseil - 2004)

GRAPHIQUE 1 : logements individuels et collectifs commencés 1990-2006

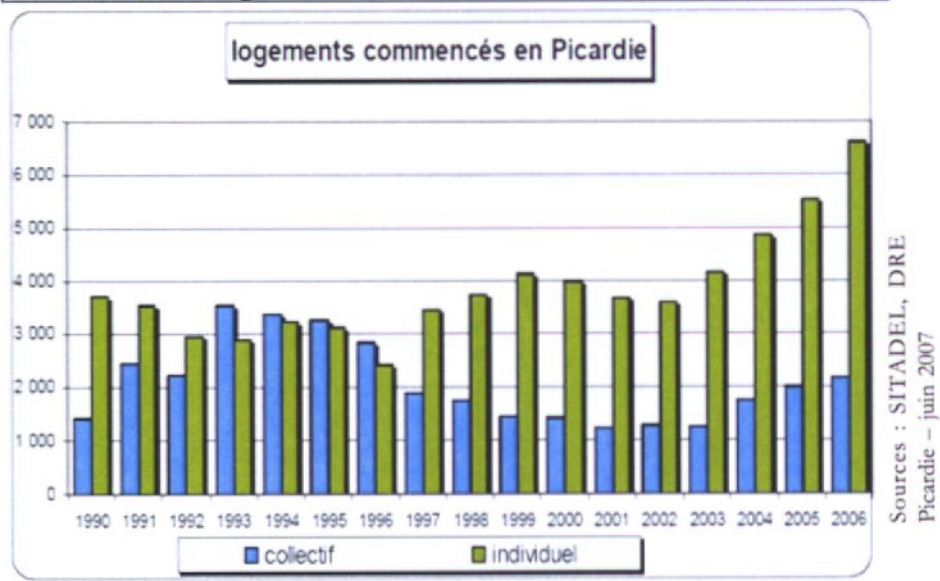


TABLEAU 2 : terrains vendus en Picardie en 2003

| Terrains vendus en Picardie en 2003 | TOTAL | dont terrains destinés au lgt individuel | % | dont terrains destinés au lgt collectif | % | autres & inconnu | % |
|-------------------------------------|-------|--|-----|---|------|------------------|-----|
| nombre de transactions | 2 592 | 2 315 | 89% | 55 | 2,1% | 222 | 9% |
| surfaces vendues (en ha) | 667 | 447 | 67% | 6 | 0,9% | 213 | 32% |
| montant (en M€) | 103 | 71 | 69% | 1,9 | 1,8% | 30,0 | 29% |

Source : Observatoire régional des marchés foncier et immobilier, année 2003

■ ... et n'empêche pas une accélération de la consommation foncière

Une construction neuve très consommatrice d'espace.

La pression urbaine en Picardie résulte des effets conjugués de l'expansion de la métropole francilienne, du desserrement des agglomérations au profit des communes périphériques, ainsi que de la multiplication des zones d'activité :

- ➔ le desserrement, à la fois économique et démographique, de l'Ile-de-France, provoque une expansion continue de la tache urbaine⁷ sur la frange sud de la région.
- ➔ l'accession des ménages est marquée par un éloignement croissant des centres urbains.

La péri-urbanisation, phénomène de report de population depuis les espaces urbains vers les espaces ruraux, est observée en Picardie depuis les années 1970. Mais elle s'accélère dans les années récentes et concerne des communes de plus en plus éloignées des centres d'agglomération : selon les résultats du recensement partiel de l'INSEE entre 1999 et 2005, c'est la couronne des communes situées entre 10 et 15 km des pôles urbains qui serait désormais la plus dynamique⁸. Les communes les plus éloignées (au-delà de 25 km), qui n'ont cessé de perdre des habitants depuis 1962, ont même retrouvé la croissance sur cette période.

Ce phénomène d'éloignement des centres urbains résulte en partie d'un choix, lié à l'aspiration générale à plus d'espace et de tranquillité. Elle est aussi la conséquence subie de la hausse rapide des prix fonciers et immobiliers, qui rendent les villes inaccessibles aux ménages les plus modestes.

Ceux-ci sont ainsi les premiers concernés par l'allongement continu des distances domicile-travail, les emplois restant concentrés dans les pôles urbains, et par ses conséquences sur les coûts de transports.

⁷ Tache urbaine par logement = ensemble de l'espace consommé (logement pour 72% - Surfaces industrielles et commerciales pour 20% et équipements pour 8%) ramené au logement

⁸ Étude sur la péri-urbanisation en Picardie de 1962 à nos jours (DRE-PAT, avril 2007)

➔ **la priorité est donnée à l'activité économique** : dans une région très affectée par la désindustrialisation et les délocalisations d'entreprises, un consensus des acteurs politiques et économiques s'est établi pour donner la priorité à l'économique et à l'accueil d'activités dans les zones constructibles aménagées.

L'économie constitue ainsi la mission prioritaire des SEM d'aménagement des départements de l'Oise et de l'Aisne (SEM Oise, SEDA), avec des résultats significatifs, comme le montre le développement des activités logistiques dans le sud de l'Oise et tertiaires dans l'Amiénois.

Mais la dissémination des implantations et l'absence de lien avec l'habitat expliquent le faible taux de consommation de nombreuses zones d'activité de la région, alors même que subsistent d'importantes friches d'activité sur tout le territoire.

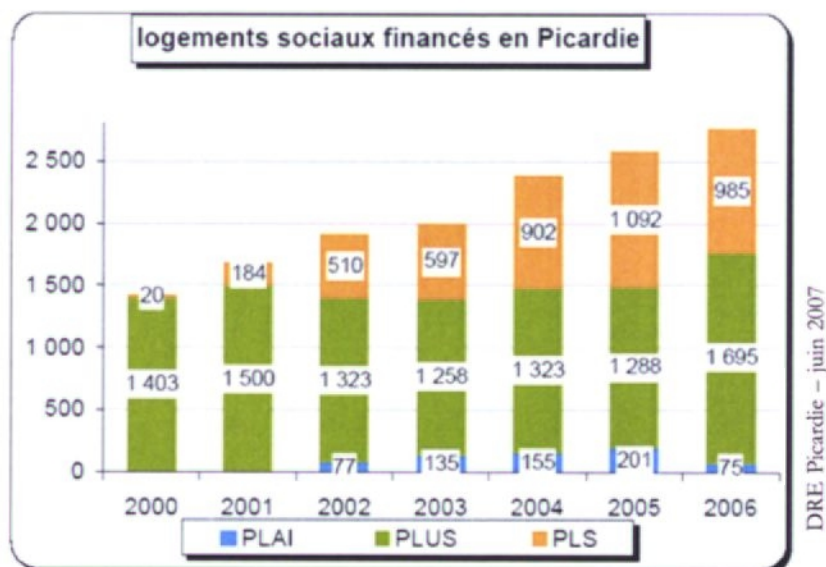
■ *Pérenniser la relance de la construction et développer une offre de logements sociaux*

La crise du logement se traduit par un **blocage des parcours résidentiel**, qui provoque une « saturation » du parc social : hausse du nombre de demandes en instance (41 300 fin 2005, dont 81% sont formulées par des ménages aux ressources inférieures à 60% du plafond du logement très social) et des délais d'attente (32% de demandes de plus d'un an). Pour relancer les trajectoires résidentielles et reconstituer une offre de logements correspondant aux besoins, aux possibilités financières et à l'évolution des situations familiales, il convient donc en premier lieu de maintenir un niveau élevé de construction, seul capable de fluidifier l'ensemble de la chaîne du logement.

Il apparaît également nécessaire d'accompagner cette reprise de la construction d'une relance de la production de logements sociaux : cet effort de rattrapage est indispensable, à court terme pour réduire les délais d'attente comme à long terme pour répondre aux besoins des nouveaux ménages et des ménages prioritaires au titre du droit au logement opposable. La mise en oeuvre du volet logement du plan de cohésion sociale (PCS) a permis, grâce à la mobilisation de tous les acteurs, d'accroître significativement les bilans de financement de logements locatifs sociaux depuis 3 ans : 2.755 logements locatifs sociaux ont été financés en 2006, soit 15% de plus qu'en 2005 et 70% de plus que la moyenne des années 1999-2003. Ce résultat encourageant doit être consolidé, et renforcé dans les territoires sous tension, où la hausse des coûts fonciers rend de plus en plus difficile la réalisation d'opérations compatibles avec le financement du logement social.

Le foncier équipé est destiné en priorité à l'activité.

Un niveau élevé de construction est seul capable de fluidifier l'ensemble de la chaîne du logement.



Articuler activité et habitat pour attirer les entreprises.

■ Mobiliser le foncier à bon escient pour le développement économique

Les acteurs économiques comme les acteurs politiques considèrent la mobilisation foncière comme un enjeu déterminant pour attirer davantage d'entreprises en Picardie. Mais de nombreux projets de zones d'activités sont lancés sans articulation avec un projet d'habitat, ni d'étude approfondie de la demande. **Un bilan récent⁹** des zones d'activité subventionnées en Picardie au titre du FEDER entre 2000 et 2006 montre ainsi que dans le département de l'Aisne, sur les 451 ha de surfaces financées par les fonds européens, 125 sont aujourd'hui livrés et proposés à la commercialisation, dont 69 ha (55%) restent encore disponibles.

Par ailleurs subsistent en Picardie de très nombreuses friches d'activité. **L'observatoire régional des friches recense en 2005 plus de 300 emprises**, anciennement utilisées pour des activités industrielles, commerciales, ferroviaires ou militaires, **d'une superficie de plus de 300 m²**. Les territoires où la concentration est la plus forte sont la vallée de l'Oise, de Creil à Saint-Quentin, le Soissonais et l'Amiénois.

Du fait de l'industrialisation ancienne et dispersée en milieu rural, un grand nombre de friches se trouvent dispersées sur le territoire régional, souvent dans des petites communes, qui n'ont pas les moyens financiers et techniques pour mettre en oeuvre une politique de reconversion et de dépollution de ces sites. Peu de structures intercommunales, à l'exception de certaines communautés d'agglomération comme Amiens ou Saint-Quentin, ont pris le relais dans la conduite d'opérations de résorption des friches.

Le développement économique recouvre donc des enjeux de rationalisation dans la création de foncier équipé, de réaménagement, voire de réorientation des zones peu attractives et de résorption des friches.

■ Préserver et mettre en valeur les espaces naturels dans une optique de développement durable des territoires

Les espaces naturels constituent des atouts en termes de cadre de vie et d'attractivité, mais également des lieux de **conflits d'usage**, entre agriculture, activité et habitat.

La Picardie est fortement soumise au risque d'inondation : les crues de la Somme en 2001 ont accéléré l'adoption de plans de prévention des risques d'inondation (PPRI), le long des principaux cours d'eau, ainsi que sur **la façade littorale, qui cumule des risques** :

- **d'inondations** par débordement ou par remontée de nappes phréatiques à proximité des cours d'eau (crues de la Somme en 2001, crues récurrentes dans les vallées de la Bresle et de l'Authie),
- **liés à la défense du trait de côte**. Le littoral picard conjugue, au sud de la baie de Somme, les risques d'effondrement de falaise, à Mers et Ault (recul d'environ 0,5 m par an) et d'intrusion marine à Mers et Cayeux, au nord de la baie, de recul de la ligne de rivage vers l'est (avancée dunaire) et de migration vers le nord des estuaires de la Somme et de l'Authie.

Dans ces zones, ces contraintes réduisent le foncier disponible pour la construction.

⁹ DRE Picardie – juin 2007

■ Accompagner les projets d'infrastructures

La Picardie compte trois grands projets d'infrastructures, qui constituent à la fois un enjeu en termes de consommation d'espace et de conflits d'usage et un atout pour le développement et l'aménagement du territoire :

- ➔ **La liaison autoroutière A24** Amiens-Lille-Belgique, doit permettre d'achever le maillage autour d'Amiens et de renforcer son rôle de métropole régionale.
- ➔ **Le canal Seine Nord Europe (CSNE)** consiste en la mise à grand gabarit de l'actuel canal du Nord, reliant le réseau navigable du bassin parisien (Le Havre à Paris) à celui du nord de l'Europe (Belgique, Pays-Bas, Allemagne).

Le projet, porté par Voies Navigables de France (VNF), représente un linéaire de 107 km entre Compiègne (Oise) et Cambrai (Pas-de-Calais), un coût de travaux estimé entre 3 et 3,5 milliards d'Euros et 10 à 12 000 emplois pendant la phase de chantier, qui doit démarrer en 2008 pour s'achever en 2013.

Le projet de VNF prévoit la création de 3 plates-formes multi-modales sur le territoire régional, qui représenteraient un potentiel total de près de 2 000 emplois pérennes : le canal Seine Nord Europe constitue donc une opportunité particulièrement intéressante de développement pour les territoires traversés, à condition d'accompagner le projet d'une réflexion sur les besoins induits en matière d'habitat, d'équipement et de transports et de constituer dès à présent les réserves foncières nécessaires à la mise en oeuvre des projets.

Projet du canal Seine Nord Europe (CSNE)



DRE Picardie - juin 2007

➔ **La ligne à grande vitesse Paris-Londres par Amiens** est le projet le moins avancé, le dossier présenté par Réseau Ferré de France (RFF) ayant été rejeté en février 2007 par la commission nationale du débat public, qui a demandé un approfondissement du volet financier.

■ *Les moyens d'une politique foncière*

➔ **développer les outils de connaissance, d'observation et d'anticipation**
L'État et les collectivités locales doivent développer :

- les outils d'observation, afin de faire émerger une perception des enjeux partagée par l'ensemble des acteurs, publics et privés,
- la connaissance des outils de l'aménagement (ZAC, ZAD), pour créer de l'offre foncière.

➔ **encourager les stratégies d'augmentation de l'offre foncière**

L'État, à travers notamment les porteurs à connaissance des PLH et des PLU, doit encourager les acteurs locaux à mettre en œuvre :

- les outils d'acquisition foncière : droit de préemption urbain (DPU), zone d'aménagement différée (ZAD), dation...
- les outils de mixité : emplacements réservés dans les PLU, imposition de taux minimum de logements sociaux dans les ZAC ou les opérations de taille importante, réflexions sur la densité.

➔ **soutenir la création d'opérateurs spécialisés**

La consolidation de la relance récente de la construction, comme de la production de logements sociaux, passe par un renforcement de la maîtrise d'ouvrage dans la conduite de projets d'aménagement.

La décision du conseil général de l'Oise de créer un établissement public foncier (EPF) doit permettre de faire face aux enjeux locaux que constitue la pression de l'Île-de-France, ses conséquences sur les coûts fonciers et les risques de ségrégation socio-spatiale du territoire qu'elle entraîne.

Mais la création d'un EPF à l'échelle régionale, par la mutualisation des ressources techniques et économiques et les économies d'échelle qu'elle apporterait, apparaît la réponse la plus pertinente aux enjeux fonciers qui concernent l'ensemble de la région (développement économique en articulation avec l'habitat, résorption des friches, accompagnement des projets d'infrastructures, préservation et mise en valeur des espaces naturels) ou qui dépassent par leur ampleur les capacités financières et techniques locales, comme la défense du trait de côte.

Poitou-Charentes

Un foncier contrasté

Les indicateurs

Départements : Charente, Charente-Maritime, Deux-Sèvres, Vienne.

Les grandes unités urbaines (INSEE)

Angoulême (16) 103 746 habitants,
La Rochelle (17) 116 157 habitants,
Niort (79) 66 092 habitants, Poitiers (86) 119 371 habitants.

Les habitants (INSEE première n° 1058) :
1 701 000 habitants (2005), soit
2,8 % de la population métropolitaine

Variation de la population :
taux annuel moyen entre 1990 et 1999 : + 0,31%

Variation relative annuelle entre
1999-2005 : +0,62%

Le territoire : 25 809 km²
(4,7 % du territoire métropolitain)
Densité : 66 hab/km²

L'économie PIB (2005) : 39,28 Md€
(23.311 €/hab.)

(2,33 % du P.I.B. métropolitain)

Branches dominantes : (part dans la
valeur ajoutée brute régionale)

Tertiaire marchand : 47,1%

Industrie : 16,2 %

Revenu fiscal : 13 496 € par unité
de consommation

(médiane Métropole : 14 650 €)

Part des ménages imposés : 53,7%

Taux de chômage : 8 %

(4^{ème} trimestre 2006) (taux de chô-
mage Métropole : 8,5 %)

Le logement parc existant (en 1999) :

852 640 logements, dont

87,8% résidences principales

Construction de logements ordina-
ires décembre 2006 (12 derniers
mois, source : SESP)

Autorisés : 19 728

Déclarés commencés : 15 645

Capacité d'acquisition pour un mé-
nage primo-accédant moyen :

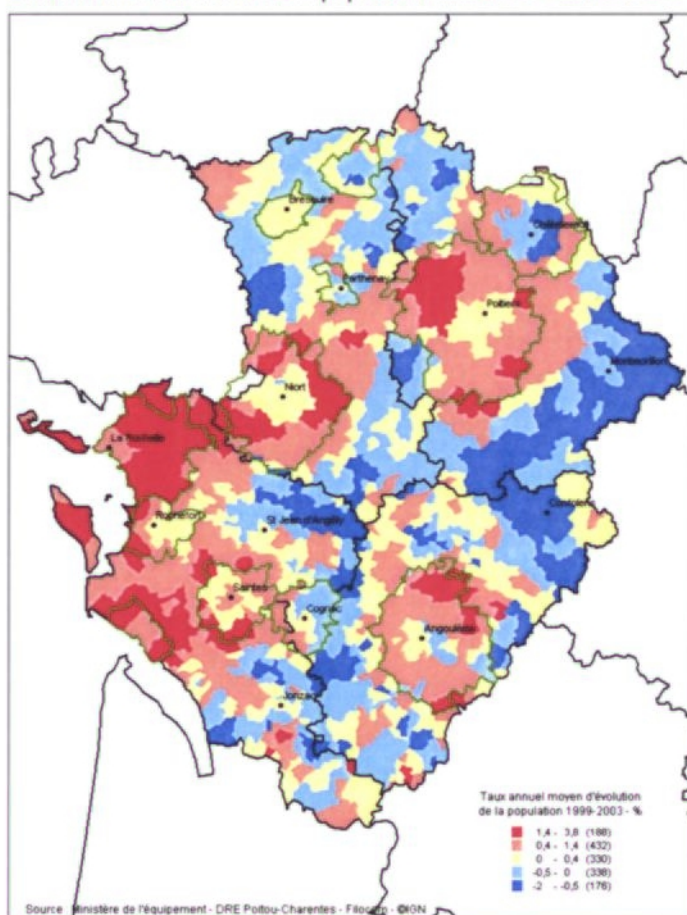
79,6 m²

(moyenne nationale : 48,8 m²,
source : CFF/Essec)

Fiche élaborée par Urbanissimo

Avec un dynamisme économique affirmé, le Poitou-Charentes, peu densément peuplé, se caractérise par une large prédominance des constructions individuelles et une forte demande de résidences secondaires, en particulier dans les zones littorales où les prix fonciers ont fortement augmenté. L'enjeu global consiste à concilier l'économie avec l'écologie (préservation de la nature...) sans négliger le logement social et la sauvegarde de l'agriculture. C'est dans ce contexte qu'un Etablissement Public Foncier pourrait trouver toute sa pertinence.

Estimation de l'évolution de la population 1999-2003 - carte lissée



Sources : SITADEL, DRE Poitou-Charentes, Filocom, IGN

NB¹

■ Une Région attractive

Un dynamisme s'affirme dans l'économie territoriale avec une croissance démographique annuelle de 0,62% entre 1999 et 2005 et une progression du PIB relativement importante, notamment dans les services (47%). En 2005, la part du PIB du Poitou-Charentes (39,28 Md€) représente 2,33% du PIB métropolitain. Cette région représente un tissu productif diversifié et dynamique. Le Poitou-Charentes

¹ Le lissage est un procédé qui substitue à chaque valeur de la commune, la valeur moyenne de la commune et des communes qui la jouxtent.

Le Poitou-Charentes a connu une hausse record de 14,4% des créations d'entreprises en 2003

Le département de la Charente est le 2^{ème} département de France pour la part des propriétaires britanniques de résidences secondaires.

est classé parmi les revenus les plus faibles de France : 13 496 € par unité de consommation (2001). Poitou-Charentes se caractérise par un **cadre de vie de qualité**, un environnement naturel peu dégradé, un patrimoine architectural protégé, une forte attractivité résidentielle, une économie en phase de croissance.

■ *Quelques grands projets structurants dans la région*

Deux projets importants de LGV sont à l'étude :

- ➔ LGV Sud Europe Atlantique;
- ➔ LGV Poitiers-Limoges.

En outre, des projets d'aménagement routiers sont en cours pour les années à venir :

- ➔ l'achèvement de l'aménagement en route express à 2x2 voies de la RN 10 au sud de Poitiers;
- ➔ l'aménagement de la RCEA (Route Centre Europe Atlantique : Limoges-Angoulême-Saintes) et de son prolongement vers Royan;
- ➔ l'aménagement de la liaison Nantes-Poitiers-Limoges (RN 149 et RN 147);
- ➔ le nouveau port autonome de La Rochelle, seul port en eau profonde de la façade atlantique;
- ➔ les pôles de compétitivité et notamment le pôle «mobilité et transports avancés» au Futuroscope.

La **conjoncture économique** récente se caractérise par :

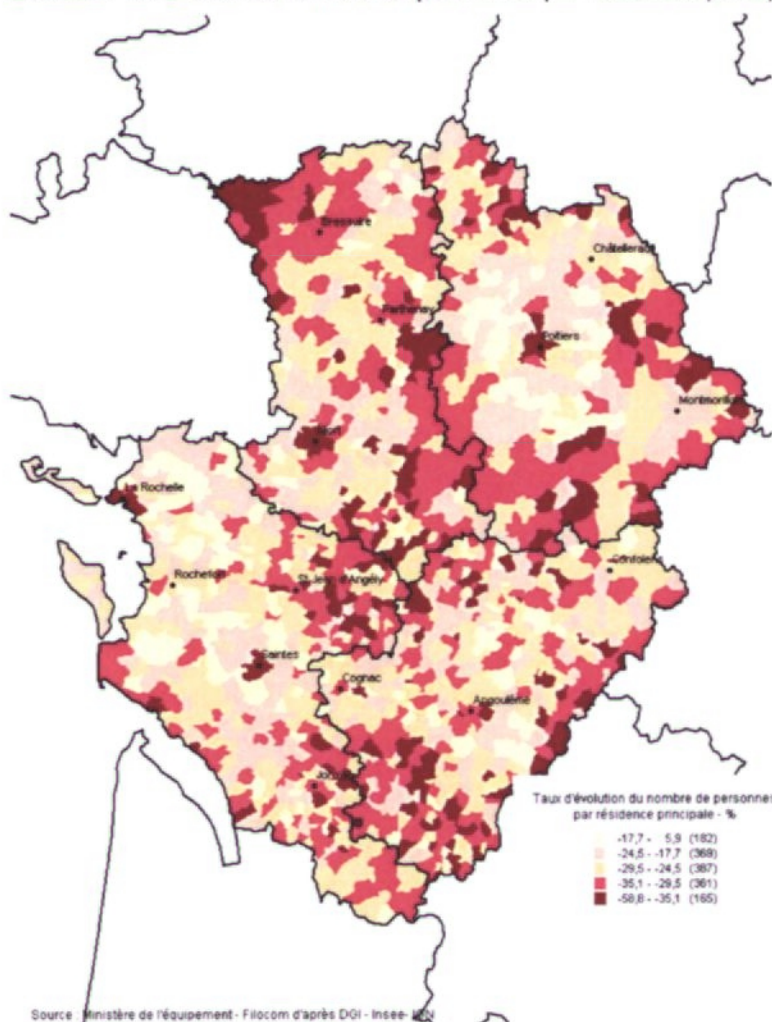
- ➔ Plus de créations d'emplois et d'entreprises en Poitou-Charentes qu'au niveau national : la construction et le commerce enregistrent une forte hausse depuis 2001 (+ 1,1 %). Grâce à une activité industrielle et à une demande soutenues, les emplois progressent aussi dans l'industrie après plusieurs années de baisse.
- ➔ Une hausse record des créations d'entreprises en 2003 (+ 14,4%).
- ➔ Un taux de chômage établi à 8 %, légèrement en dessous de la moyenne nationale : 8,5 %.

■ *Une consommation foncière qui s'accroît*

Les zones d'expansion urbaine, conséquences d'une consommation foncière importante et notamment liée à l'importance des maisons individuelles se distinguent sur le littoral et les îles, à l'intérieur et en périphérie des aires urbaines et le long des grands axes routiers. Cette expansion est aussi renforcée depuis les années 60 par :

- ➔ la **baisse continue du taux d'occupation des résidences principales** : le taux d'occupation décroît régulièrement depuis 1962, date du premier recensement. Les augmentations du parc de logements sont consacrées à la fois à l'accueil de populations nouvelles comme au desserrement de celle déjà habitante. Le nombre de personnes par logement est passé de 3,29 en 1962 à 2,33 en 1999, soit 1 personne de moins par logement en près de 40 ans. Ce taux de desserrement n'est bien sûr, pas uniforme. (cf. carte page suivante)
- ➔ la **pression des néo-ruraux** et notamment des Anglais : l'implantation de résidents du Royaume Uni en Poitou-Charentes est un phénomène que tout le

Evolution 1962-1999 du nombre de personnes par résidence principale



Sources : SITADEL, Filicom d'après DGI-Insee-IGN

monde constate. Le département de la Charente est le 2^{ème} département de France pour la part des propriétaires de résidences secondaires résidant au Royaume Uni et les Deux-Sèvres le 3^{ème}. Les cantons du Sud de la Charente, proches de la Dordogne, sont parmi les cantons où la part des habitants du Royaume Uni parmi les possesseurs de résidences secondaires est la plus forte.

■ *Un littoral à forte pression démographique*

Selon la loi « littoral », 74 communes de Charente-Maritime sont riveraines de l'océan et des estuaires. Par son attractivité, cette zone a une densité de population qui est trois fois celle de la moyenne régionale (200 h/km² contre 64) et contribue très fortement à la croissance de la population régionale. Le phénomène s'accroît avec une croissance moyenne de la population dans cette frange de +1 % par an depuis 1999 (+0,6 % en Poitou-Charentes). Sur la période 1990-1999, l'évolution de population avait été de +0,7 %. Les communes du littoral avaient contribué pour 37% à l'augmentation régionale de 45 000 habitants entre 1990 et 1999.

De plus, l'implantation des résidents du Royaume-Uni en Poitou-Charentes est un phénomène que tout le monde constate.

Du fait de son attractivité, le littoral a une densité de population qui est trois fois celle de la moyenne régionale.

...

Les logements sociaux ne représentent que 1,8 % du parc national et se concentrent essentiellement dans les communes centre des pôles urbains.

■ *Insuffisance du logement social et déséquilibre spatial*

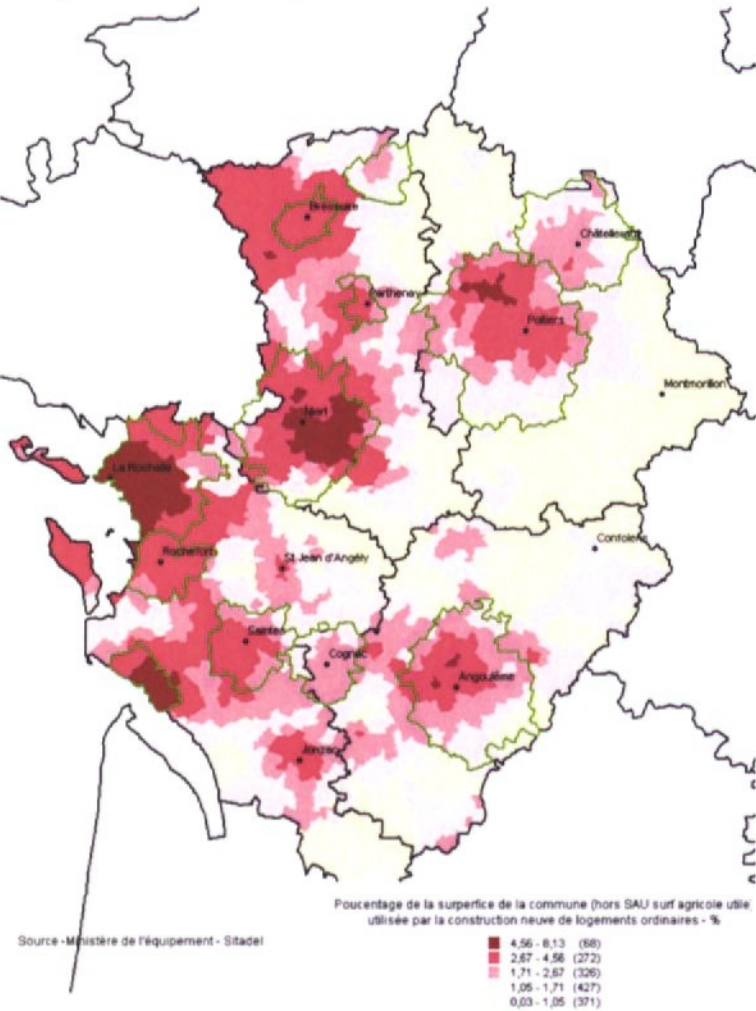
Le Poitou-Charentes manque de logements sociaux. Avec 74 500 logements, ils ne représentent que 1,8 % du parc national (4 152 000 logements), moins que la part régionale de la population de 2,8 %. En effet, en 2004, le nombre de logements sociaux rapporté à la population en Poitou-Charentes est faible : 44 logements pour 1 000 habitants contre 69 en France.

Les **logements sociaux se concentrent** quasi exclusivement dans les communes centre des pôles urbains, à l'exception de la commune de Soyaux, près d'Angoulême, où près de la moitié du parc de résidences principales est constituée de logements sociaux. Les 4 communes chefs-lieux de département regroupent 47 % des logements HLM de la région d'où un certain déséquilibre spatial constaté.

■ *Une progression fulgurante de la construction de maisons individuelles qui nourrit la «tache urbaine»²*

Entre 1995 et 2004, les constructions neuves destinées à l'habitat enregistrent une progression forte. Ainsi, la carte ci-dessous synthétise son impact spatial. D'abord, le *boom* multiplie par deux le nombre de logements autorisés de 10.000 en 1999 à 18.000 en 2005. **La part des maisons individuelles** dans la construction neuve

Consommation d'espace due à la construction neuve de logements ordinaires - période 1995-2004 - carte lissée



La maison individuelle représente 80% de la construction neuve en 2004.

² Tache urbaine par logement = ensemble de l'espace consommé (logement pour 72% surfaces industrielles et commerciales pour 20% et équipements pour 8%) ramené au logement.

Source : SITADEL, DRE Poitou-Charentes

est très importante. Elle représente 80% de la construction neuve en 2004. **Le marché foncier est alimenté par une demande, composée de résidences principales et de résidences secondaires, axées soit sur la construction neuve pavillonnaire, soit sur de l'habitat ancien avec terrain.** La surface moyenne des maisons individuelles en Poitou-Charentes est inférieure d'environ 20% à celle de la moyenne France métropolitaine en 2004.

De 1995 à 2004, **15 570 hectares ont été affectés à la construction de 113 600 logements neufs**, maisons individuelles ou appartements. Cette consommation d'espace, sur 10 ans, représente 1,85 % de la surface totale de la région, hors surface agricole utile (SAU)³.

En moyenne, la construction d'une maison individuelle occupe un espace de 1 700 m² et cette surface n'a pas évolué entre 1995 et 2004. Cette moyenne peut varier de 750 m² à 2 500 m² dans les communes rurales, éloignées des pôles urbains.

C'est le boom de la **construction neuve** qui **entraîne cette expansion urbaine** : en 1995, la construction de 9 500 logements représentaient 1 050 ha, soit 0,13 % de la surface du Poitou-Charentes, hors SAU. En 2004, la construction de 17 500 logements représente 2 350 ha, soit une emprise de 0,28 % de la surface hors SAU.

■ *Logement neuf : une envolée des prix de près de 40% entre 1999 et 2005*

Le prix moyen d'une maison ancienne en Poitou-Charentes en 2005 était de 120 532 €. Il reste très inférieur à celui des régions disposant d'une grande façade sur la côte méditerranéenne ou atlantique. Selon la base de données PERVAL, **on assiste à une flambée générale des prix qui se rapproche de la tendance nationale.** Entre 1997 et 2003, Rochefort a vu ses prix augmenter de +95% devant La Rochelle et Royan (+60%) et Poitiers (+55%).

Sur la période 1999-2005, le prix de la maison individuelle neuve (T4) a augmenté de près de 40 % comme celui de l'appartement (T2). Cette augmentation est toutefois inférieure à celle de la France métropolitaine : 44,7% pour les maisons individuelles contre 39,1% pour le Poitou-Charentes (sauf en Charente-Maritime où l'augmentation s'élève à 56%) et 59,6% pour les appartements contre 38,2% pour la région.

En moyenne, le prix d'une maison de type T4 est passé de 118 000 € en 1999 à 152 000 € en 2004. En outre, le prix moyen au m² d'un appartement neuf de type T2 ou T3 a évolué de 1 700 € à 2 180 € le m² dans la même période. En général, un appartement neuf vaut plus cher à La Rochelle qu'à Angoulême ou Niort : 2 700 € contre 1 900 € au m².

Le volume de transactions se concentre dans les communautés d'agglomération de La Rochelle, Royan et Poitiers. En revanche, Angoulême, Rochefort et Niort affichent peu de volume de ventes.

Les **prix des maisons à la campagne** poursuit également sa hausse régulière. Le nombre de transactions reste élevé notamment dans les deux départements charentais qui présentent les prix les plus forts. En huit ans, le prix y a été multiplié par 2,4. Dans les Deux-Sèvres, il a été multiplié par 2,3 et dans la Vienne par 2,2 selon la SAFER.

Toutefois en Poitou-Charentes, les prix des terres progressent en moyenne de 7 % par an sur la dernière période de six ans. Comme sur une grande partie médiane de la France, les **prix du foncier agricole** restent plus modérés que la moyenne française (4 100 € l'hectare de terre labourable). Ici, un hectare de terre labourable libre à la vente (sans bail d'occupation) s'est fréquemment échangé en 2004 à 3 200 € alors qu'une prairie vaut 2 000 € l'hectare en moyenne dans la région.

Sur la période 1999-2005, le prix de la maison individuelle neuve (T4) a augmenté de près de 40% comme celui de l'appartement (T2).

³ La surface hors SAU est utilisée dans ce calcul d'indicateur à défaut d'autres informations sur la surface constructible. Elle reste encore bien supérieure à la surface constructible effective

La production moyenne est de 810 logements par an sur 5 ans (2000-2004).

Le montant moyen d'une opération incluant un PTZ a augmenté de près de 29% contre 25% en France métropolitaine.

Accompagner les actions et projets structurants du territoire régional.

■ *Satisfaire les besoins en logements sociaux et promouvoir la mixité sociale*

En accompagnant la rénovation urbaine dans le cadre de l'ANRU et pour répondre aux besoins en logements sociaux dans la région Poitou-Charentes, il faudrait construire sur la période 1999-2013 près de 23 700 logements sociaux, soit **1.700 par an**. La production moyenne est cependant de 810 logements par an sur 5 ans (2000-2004) : l'écart se creuse, même si la production augmente sensiblement depuis 2003. Respecter le pourcentage du logement social (20%) est un enjeu à caractère foncier car **la majorité de communes ne mobilisent pas le foncier**. Parmi les 25 communes concernées en Poitou-Charentes, 6 seulement atteignent ou dépassent ce seuil (20%) début 2004.

Début 2004, l'objectif global du plan triennal (2002-2004) est atteint à près de 90%, puisque 537 logements ont été réalisés pendant ces 3 dernières années. Mais selon les communes, ce taux de réalisation est très variable. L'enjeu pour la région est « *non seulement d'augmenter globalement l'offre en logements sociaux, mais également d'en produire là où les besoins sont les plus mal satisfaits, notamment en Charente-Maritime qui concentre, à elle seule, 50% des besoins de la région* ».⁴

Le **Prêt à Taux Zéro (PTZ)** contribue au développement de l'accession sociale à la propriété en améliorant la solvabilité des ménages à ressources modestes et moyennes. Ce mouvement s'accélère et se poursuit dans le rural, en particulier dans le Sud-Charentes, le Nord-Charentes et le Sud-Vienne. Le montant moyen d'une opération incluant un PTZ a augmenté de près de 29% contre 25% en France métropolitaine.

■ *Accompagner les grands projets structurants et maîtriser leur impact sur l'aménagement du territoire*

Les enjeux fonciers ne concernent pas uniquement l'habitat. Le **portage du foncier** et la prise en compte de cette problématique sont également très forts autour des grands projets structurants⁵. Il s'agit ici d'anticiper les impacts directs liés à ces nouveaux projets, en termes d'aménagement et d'extension urbaine, d'habitat, de développement économique et de tensions foncières. Afin d'en faciliter l'acceptabilité, la dimension foncière de ces projets doit être partie prenante d'une stratégie d'anticipation foncière élaborée au stade de la planification. L'acquisition anticipée des emprises foncières permet en effet de réaliser des économies substantielles et l'analyse de l'impact du projet sur l'environnement dès ce stade assure une meilleure intégration en terme de développement durable.

L'enjeu foncier ici est d'accompagner les actions et projets structurants du territoire régional. **Il convient donc d'organiser les besoins pour éviter un développement anarchique du territoire**. De même, il convient **d'anticiper les effets des grands projets structurants du territoire comme la LGV Sud-Europe-Atlantique et les projets routiers**.

■ *Concilier le souci de la préservation de l'environnement et du littoral avec le développement territorial*

Les zones agricoles de la région pourraient devenir, à long terme, un enjeu essentiel. En effet, celles-ci risquent de former les gisements probables de l'urbanisation future. Cette hypothèse -- à confirmer -- n'est pas à écarter si l'on se réfère au passé. Entre 1988 et 2000, **la région Poitou-Charentes a perdu 26 500 ha de surface agricole**. Tous les départements sont concernés par cette diminution. Ces territoires facilement identifiables doivent faire l'objet d'une attention particulière de ma-

⁴ page 49 *Diagnostic et enjeux fonciers de l'État en Poitou-Charentes*, 2006

⁵ Opérations d'infrastructures ferroviaires, routières, portuaires, de requalification de friches industrielles, d'activité économique mais également de grands projets d'équipements publics.

nière à organiser un développement économique tout en évitant une urbanisation d'opportunité au détriment du patrimoine naturel et culturel : 73 sites, soit 13% de la superficie régionale, ont été proposés dans le cadre du réseau NATURA 2000⁶. Les exemples sont nombreux dans le marais poitevin et charentais.

Sur le littoral et son arrière pays, il convient d'**équibrer entre les deux tentations : le tout préservation et le tout développement urbain**. Il est ici question d'imaginer des formes d'urbanisation garantissant la préservation de l'identité de la région -- par la protection de son espace naturel -- tout en évitant la surconsommation foncière.

A cela s'ajoutent les risques naturels et ceux des activités SEVESO qui font partie des enjeux économiques actuels : 40 établissements «seuil bas» et 18 établissements «seuil haut» relevant du seuil d'autorisation avec servitudes. Plus de créations d'emplois et d'entreprises en Poitou-Charentes qu'au niveau national impliquent vraisemblablement une offre foncière qui atténue la portée de la préservation exigée par le souci environnemental. Néanmoins, le **chômage handicapé** le territoire et par conséquent un arbitrage foncier s'impose notamment dans les cinq zones d'emploi du Poitou-Charentes : la Saintonge Maritime, Châtelleraut, La Rochelle, Nord-Poitou et Poitiers.

En milieu rural, les **conflits d'usage foncier émergent**. La maîtrise du foncier est indéniablement une des clés du développement rural. La politique dans ce domaine doit viser une gestion plus durable du sol et des autres ressources naturelles et s'appuyer sur des stratégies d'aménagement du territoire à moyen et long termes.

La demande de résidences secondaires relativement importante de la part d'étrangers aux revenus supérieurs aux locaux, corrélée à un stock de logements vacants, peut entraîner un cycle **PRESSION FONCIERE > PENURIE > HAUSSE DE PRIX**. Cette situation **présente un risque potentiel** : celui que **les ménages du secteur rural** à la recherche d'une résidence principale, qui disposent des revenus les plus modestes de la région, ne puissent se loger. Ce sont les prémices d'un déséquilibre territorial.

■ Des territoires à enjeux spécifiques pour l'Etat

Le diagnostic foncier établi par les services de l'Etat met en évidence des **zones de tension foncière** (cf. carte ci-dessous), notamment sur deux types de zones :

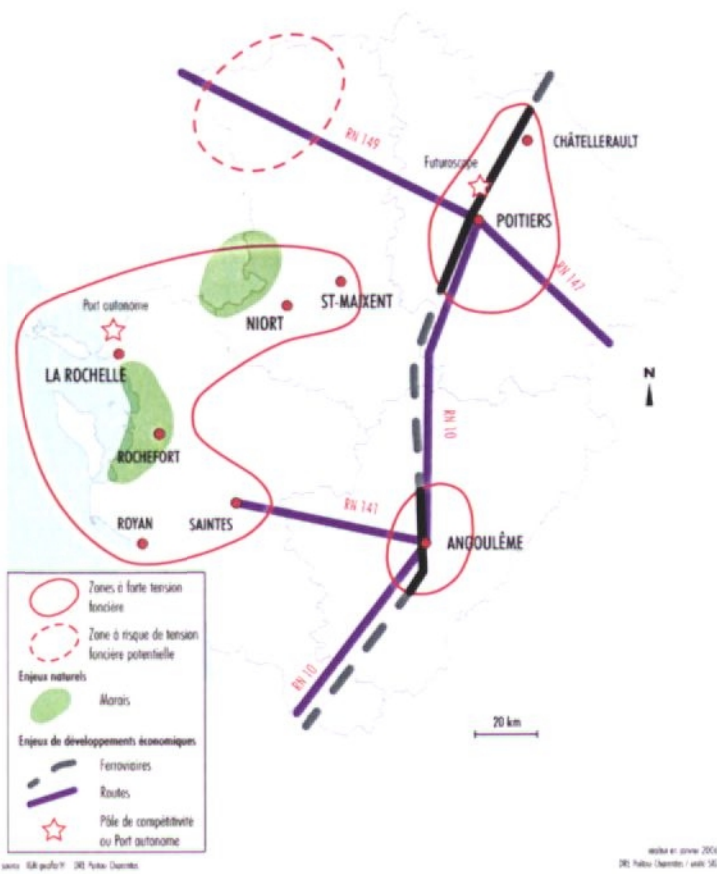
➔ les aires urbaines de **La Rochelle et Poitiers et le littoral** au sens large, qui s'étend jusqu'à Rochefort et Saintes où les tensions sont les plus fortes, du fait de la démographie, de la construction, de l'activité économique ou de l'attraction littorale ;

➔ à un degré moindre, l'**espace périurbain autour des deux autres agglomérations chefs-lieux** de département, Niort et Angoulême, avec en particulier le développement de l'axe La Rochelle – Niort - Saint-Maixent.

De plus, une zone potentielle de tension foncière est identifiée dans le nord du département des Deux-Sèvres. Elle se caractérise comme une zone rurale à forte activité économique, avec un taux de construction important et des montants d'opérations de construction relativement élevés.

Rechercher un équilibre entre les activités humaines et l'utilisation durable des ressources naturelles.

⁶ Le réseau Natura 2000, mis en œuvre au niveau européen, est notamment destiné à préserver la biodiversité en assurant le maintien ou le rétablissement dans un état de conservation favorable des habitats naturels et habitats d'espèces de faune et de flore d'intérêt communautaire.



Source : IGN Géofla, DRE Poitou-Charentes

Pays de la Loire

Trouver des réserves foncières

Les indicateurs

Départements : Loire-Atlantique, Maine-et-Loire, Mayenne, Sarthe, Vendée.

Les grandes unités urbaines : (Insee 1999)
Nantes (44) 544 932 habitants, Angers (49) 226 843 habitants, Le Mans (72) 194 825 habitants.

Les habitants : (source INSEE première n° 1058) 3 385 000 habitants (données 2005) (5,57 % de la population métropolitaine)

Variation de la population :
taux annuel moyen entre 1990 et 1999 : +0,58%

Variation relative annuelle entre 1999 et 2005 : +0,84%

Le territoire: 32 082 km²
(5,9 % du territoire métropolitain)
Densité : 105 hab/km²

L'économie PIB (2005) : 84,99 Md€ (25 401 €/hab.)

(5,05 % du P.I.B. métropolitain)

Branches dominantes :
(part dans la valeur ajoutée brute régionale)

Tertiaire marchand : 48,7 %

Industrie : 19 %

Revenu fiscal :

13 987 € par unité de consommation

(médiane Métropole : 14 650 €)

Taux de chômage : 8 % (4^{ème} trimestre 2006) (taux de chômage Métropole : 8,5%)

Le logement parc existant (1999) :

1 568 367 logements, dont

1 292 740 résidences principales

Construction de logements ordinaires décembre 2006 (12 derniers mois, source : SESP)

Autorisés : 37 654

Déclarés commencés : 31 652

Capacité d'acquisition pour un ménage primo-accédant moyen : 69 m²

(moyenne nationale : 48,8 m², source : CFF/ESSEC)

Fiche élaborée par Urbanissimo

La région présente un territoire hétérogène avec une densité moyenne et une démographie dynamique. La maison individuelle a largement contribué à l'extension urbaine, particulièrement dans les communes littorales. Ce phénomène tout en augmentant la distance à l'emploi, accélère la consommation de l'espace rural.



Source : IGN

■ Une croissance démographique qui accélère la consommation foncière

Entre 1990 et 1999, la population ligérienne a augmenté de 5,4%, croissance supérieure à celle enregistrée au niveau national (+3%). **Le dynamisme démographique s'est accéléré** durant cette décennie. Ainsi, les entrées nettes sur le territoire régional ont été 5 fois plus nombreuses que durant la période 1982-1990. Sur les 360 000 nouveaux ligériens arrivés entre 1990 et 1999, plus d'un tiers provient de la région Ile-de-France.

La réduction de la taille des ménages semble être une tendance durable à long terme, du fait du vieillissement de la population et des aspirations des jeunes à s'émanciper.

La densité de population des villes de plus de 15 000 habitants dans les Pays de la Loire varie de 205 habitants/km² à la Flèche à 4147 hab./km² à Nantes. Selon le scénario tendanciel des projections démographiques de l'INSEE, la population ligérienne augmenterait de plus de 10% à l'horizon 2030 atteignant alors plus de 3 600 000 habitants.

...

Le poids du secondaire

■ *Le PIB ligérien porté par le secondaire.*

Le **PIB** a atteint **85 milliards d'euros en 2005**. L'économie ligérienne est clairement marquée par l'activité productive représentée par le secteur secondaire. 4 employés sur 10 travaillent pour l'industrie, les services aux entreprises et la logistique. L'implantation industrielle nouvelle est surtout liée à une question d'opportunité à très court terme. La disponibilité immédiate d'un site foncier apparaît souvent comme un atout dans la concurrence à laquelle se livrent les territoires pour l'accueil de nouvelles entreprises.

■ *La maison individuelle : source principale de la tache urbaine¹*

La maison individuelle est largement répandue dans Les Pays de la Loire. Elle a consommé 15 400 ha en 11 ans.

La maison individuelle est largement répandue dans les Pays de la Loire. Cela traduit le désir important d'accession à la propriété observé dans la région, qui comprend 61% de propriétaires contre 56% au niveau national et même 70% en Vendée (1999). Cette caractéristique n'est pas neutre, en termes de consommation d'espace et d'impact sur le marché foncier. La construction individuelle a consommé 15 400 ha en 11 ans (1990-2001) dans la région. Cette consommation foncière est plus forte dans les zones périurbaines (17 m² de consommation par maison individuelle et par hectare) que dans les zones rurales (3 m²). (cf. cartes suivantes).

L'espace littoral connaît une forte progression du nombre de résidences principales. De nombreuses communes rurales maintiennent voire augmentent leur parc de logements, en raison du même effet de décohabitation : Castelbriantais, Segréen, Nord-est mayennais, Sud vendéen et Est de la Sarthe.

- la consommation foncière diminue dans les villes centres, sur la période 1998 – 2001 (48,9 m² par ha en moyenne),
- elle se ralentit dans les banlieues proches (58 m² par ha entre 1998 et 2001 contre 73,3 m² par ha entre 1994 et 1997) ; elle s'accroît dans la seconde couronne de ces agglomérations (passant de 14 m² par ha entre 1990 et 1993, à 24 m² par ha entre 1994 et 1997 et 30,5 m²/ha entre 1998-2001).

La superficie moyenne des terrains pour des maisons individuelles a augmenté de 550 m² à 1350 m² (1998-2001)

La superficie d'un terrain est d'autant plus importante que les projets se situent loin des villes. **La consommation d'espace pour un logement est proportionnellement plus forte dans les secteurs ruraux** (cf. cartes pages suivantes). La superficie moyenne des terrains pour des maisons individuelles a augmenté de 550 m² à 1350 m² (1998-2001).

Par delà la consommation foncière, l'expansion urbaine allonge les déplacements domicile-travail : 62% des actifs ligériens quittent leur commune pour travailler (contre 54% en moyenne régionale pour l'ensemble des actifs). La construction neuve, quel que soit le statut d'occupation qui y est rattaché, accroît la distance à l'emploi : 0,9 km en moyenne pour les propriétaires ; 1,4 km pour les locataires privés ; 1,6 km pour les locataires HLM². Une demande d'infrastructure de transport est récurrente.

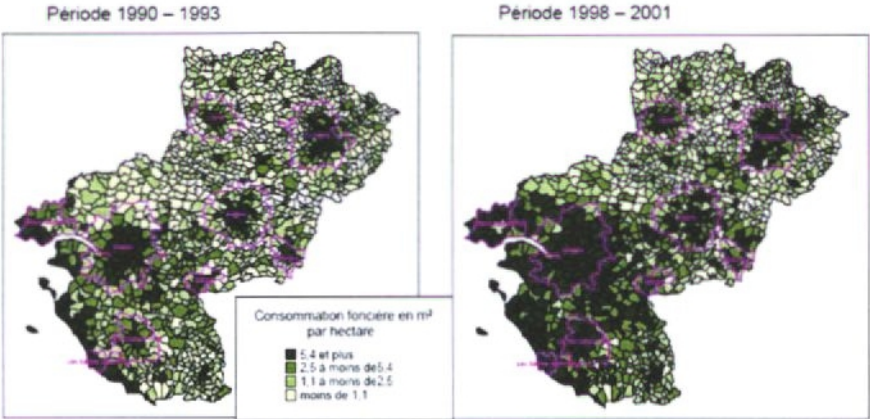
■ *Les besoins en logements sociaux restent conséquents*

La demande locative sociale n'a jamais été aussi forte dans la région : pour le seul parc public, on comptait plus de 69 610 demandes en octobre 2004 dans les Pays de la Loire (36% de ces demandes proviennent de ménages déjà logés dans le parc HLM).

¹ Remarque : tache urbaine par logement = ensemble de l'espace consommé (logement pour 72%, surfaces industrielles et commerciales pour 20% et équipements pour 8%) ramené au logement

² «Habitat et Lieu d'emploi en Pays de la Loire», DRE, mars 2002.

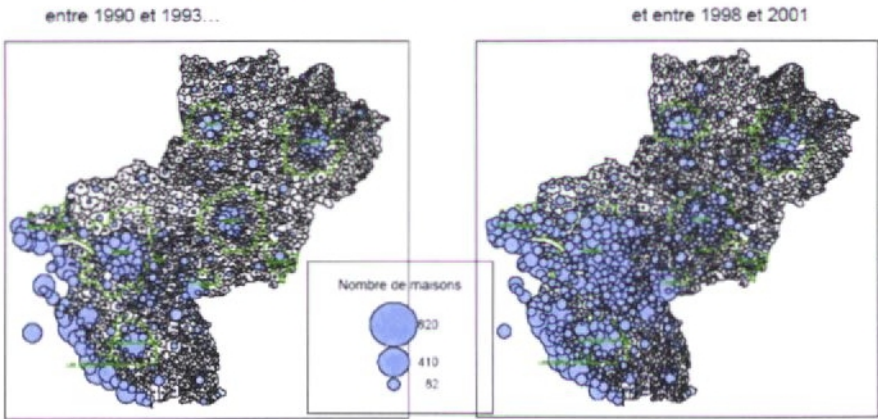
Consommation foncière: superficie consommée annuellement par le total des logements construits sur la période en fonction de la superficie cadastrée de la commune



Source : DRE Pays de la Loire – CERUR Rennes (déc 2003)

Conséquence :
expansion urbaine

Cartographie des constructions individuelles en Pays de la Loire



Source : DRE Pays de la Loire – CERUR Rennes (décembre 2003)

Sources : Pays de la Loire -
CERUR Rennes, déc. 2003

Parallèlement, l'offre nouvelle de logements locatifs sociaux s'est ralentie : elle est passée de 5 200 logements en 1993 à 2 775 en 2003, soit une baisse de 47 %. Ce ralentissement s'explique notamment «par la réduction des taux de subventions de l'Etat, mais également par l'augmentation des coûts fonciers, incompatible avec les budgets contraints pour assurer l'équilibre financier des opérations de logement locatif».³

La réduction des taux de subventions de l'Etat et l'augmentation des coûts fonciers ont ralenti l'offre nouvelle de logements locatifs.

On constate en effet que le recours du Prêt à Taux Zéro (PTZ) dans les Pays de la Loire (85% des bénéficiaires acquérant un logement neuf individuel) concerne l'acquisition du terrain : 77% ont été utilisés pour ce faire, contre 53% au niveau national. Par ailleurs, depuis quelques années déjà, les employeurs et les collecteurs du 1% signalent les difficultés croissantes rencontrées par les salariés pour se loger dans le secteur locatif social et privé, ou pour l'accession à la propriété.

S'agissant des étudiants, la pénurie de petits logements à prix accessibles est chronique depuis plusieurs années dans les grandes agglomérations de la région. La hausse des prix de l'immobilier et du foncier a renforcé les difficultés de ces publics pour se loger.

³ p.32 La question foncière pour l'habitat et les activités, CES des Pays de la Loire, 2004

En Vendée, les prix des terrains à bâtir ont augmenté de 8% sur le département entre 2002 et 2003

■ Prix du foncier et charges foncières très élevés

Le **marché foncier et le marché immobilier** sont diversement **tendus**, selon les territoires de la région. Le rythme de la construction neuve est maintenu malgré la crise foncière, mais en périphérie des villes. Nantes connaît une forte progression en raison de la croissance démographique ainsi que l'agglomération d'Angers, en raison notamment du renforcement du phénomène de décohabitation (départ des enfants de la famille ...). De même, en Vendée, les prix des terrains à bâtir ont augmenté de 8% sur le département entre 2002 et 2003, mais avec des disparités entre le pays Yonnais (+11,6%), les îles, le littoral et le centre vendéen. **Le coût d'un terrain à bâtir en Vendée est actuellement de 28 900 € en moyenne** (pour une surface moyenne de 1010 m², soit 29 € au m²), avec un prix cependant plus élevé sur le littoral et les îles (38 800 € en moyenne pour 810 m², soit 48 € au m²), la Roche sur Yon (36 000 € pour 870 m², soit 41 € au m²) que dans le centre vendéen ou le marais breton (21 000 € pour 1 310 m², soit 16 € au m²).

Prix moyen en euros au m² d'un terrain par couronne de l'aire urbaine

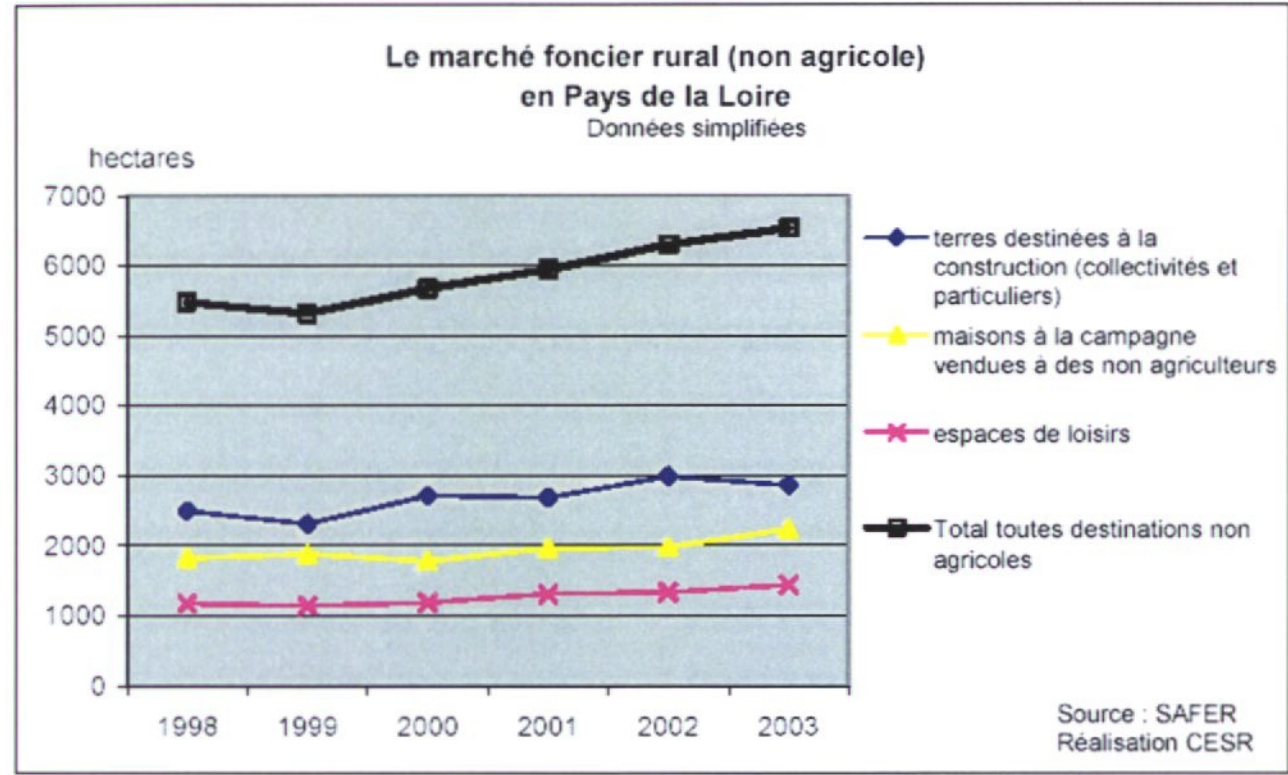
| Aire Urbaine Angers | 1998 | 2000 | 2002 |
|---------------------------|------|-------|-------|
| 1 ^{ère} couronne | 8.03 | 11.59 | 28.01 |
| 2 ^{ème} couronne | 1.40 | 5.81 | 31.78 |
| 3 ^{ème} couronne | | 3.08 | 17.74 |

Source : DGI -

Source : DGI

Les fourchettes de prix de vente pour la construction neuve dans l'agglomération nantaise vont de 2 000 € à 2 500 € au m².

En 2003, le prix de vente moyen d'un appartement vendéen est de 64 600 €. Le prix du m² pour un appartement à la Roche sur Yon est de 1 018 €, prix qui reste toutefois inférieur à la moyenne départementale (1 532 € au m²). Les îles et le littoral sont les secteurs les plus onéreux : les prix moyens d'un appartement dans les communes de Saint-Gilles-Croix-de-Vie et des Sables d'Olonne sont de 2 000 € au m². Ce même constat vaut également pour les maisons dont le prix est compris entre 111 400 € et 120 800 € tandis que les prix rencontrés dans le marais sud et le bocage sud vont de 74 300 € à 84 000 € (en tendance). S'agissant du marché ancien en secteur rural on assiste à une évolution importante des prix des maisons à la campagne : en 5 ans (1998-2003), le prix moyen est passé de 54 384 € à 98 725 € sur les 4 départements de la SAFER Maine Océan (+81%) et en Vendée, le prix a quasiment été multiplié par trois (51 890 € en 1998 et 195 814 € en 2003). **Pour la construction neuve**, sur un panel de programmes immobiliers neufs (prix 2004), **les fourchettes de prix de vente dans l'agglomération nantaise vont de 2 000 € au m² à 2 500 € au m² et s'approchent de 2 500 à 3 000 €** dans certaines communes littorales. Le prix des **terres agricoles** (terres et prés libres non bâtis) en 2003 se situent dans la fourchette de 1610 € - 3360 € par hectare. **La charge foncière supportable** pour la construction de logements sociaux est estimée à 13% du coût total (150 € consacrés au foncier par m², pour un coût total de 1 100 € par m² en secteur urbain). Le prix moyen des terrains à bâtir demeure moins élevé que la moyenne nationale (33 520 € contre 39 550 €). Ce niveau de prix classe les Pays de la Loire au 9^e rang des régions françaises.



■ *Préserver l'environnement, l'habitat, l'agriculture et l'industrie*

La gestion économe de l'espace est un enjeu qui nécessite maîtrise de l'expansion urbaine et de la consommation foncière, notamment sur le littoral. Des exigences qui sont à concilier avec le désir d'espace des habitants. En matière de densification, l'un des leviers d'action, cela suppose de bien appréhender la dimension sociologique liée à la perception de la densité.

Les tendances actuelles sont celles de demandes fortes de qualité paysagère. Ces attentes ne sont pas nécessairement incompatibles avec un développement différent des constructions dans les villes. Toutefois, une observation des opérations immobilières récentes dans les villes régionales montre que ces aspirations sont encore inégalement prises en compte. Le coût du foncier peut conduire à construire sur des emplacements de qualité moyenne en terme paysager et incite les promoteurs à diminuer les surfaces habitables des logements.

Actuellement, les besoins restent forts, en particulier dans les zones agricoles dynamiques. **Le foncier est la base de l'activité agricole et les évolutions démographiques**, si elles fluidifient le marché, n'empêchent pas **une concurrence entre les agriculteurs pour l'acquisition de surfaces**. En effet, les exploitants agricoles orientent leurs cultures souvent vers celles qui sont les plus rentables et généralement qui nécessitent des surfaces importantes, ce qui accroît la concurrence entre agriculteurs pour agrandir la taille de leurs exploitations. De nombreux agriculteurs achètent du foncier pour agrandir la taille de leurs exploitation.

La **création de parcs d'activités nécessite des stocks de foncier** pour répondre rapidement aux demandes d'installation d'entreprises. Il y a là un enjeu de réactivité pour les collectivités territoriales (cf. page 2).

Concilier désir d'espace et l'exigence de gestion économe du foncier.

Le foncier, un élément d'adaptation pour l'agriculture.

Le manque d'ouverture de terrains à la construction explique en partie le manque de foncier dans la région Pays de la Loire.

■ *Planification et stratégies foncières, éléments de réponse aux enjeux fonciers*

Parmi les facteurs mis en avant pour expliquer le manque de foncier, l'insuffisance de zones ouvertes à la construction dans le cadre des plans d'urbanisme a souvent été cité par les professionnels de l'immobilier. Il est vrai que **la période de révision des plans d'occupation des sols en plans locaux d'urbanisme a été une source de retard dans l'ouverture de terrains à la construction**. Néanmoins, les situations sont à nuancer car toutes les communes n'ont pas les mêmes stratégies. Certaines communes ont volontairement choisi de limiter la construction, faisant le choix de maîtriser l'arrivée de nouvelles populations par crainte de ne pas pouvoir réaliser tous les équipements nécessaires.

La Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) de l'estuaire de la Loire, élaborée par l'Etat, et qui concerne 199 communes et 1,1 millions d'habitants, **est une étape importante dans la décision des orientations fondamentales en matière d'aménagement** et d'équilibre entre les perspectives de développement, de protection et de mise en valeur des territoires.

En outre, l'avancement des documents de planification foncière dans la région est encore insuffisant pour pouvoir assurer une maîtrise foncière.

Il n'y a pas encore de stratégie foncière au niveau régional. Cela dit, elle pourrait se baser sur le cas de Nantes Métropole, en une politique de réserves foncières qui se décompose à trois niveaux :

- au niveau régional en mettant l'accent sur les grands projets d'aménagement futurs, permettant de prendre en charge les besoins spécifiques des zones littorales et rétro littorale, ainsi qu'en partenariat avec la Région Bretagne, le long de la RN 137 dans la perspective, notamment, du futur aéroport Notre Dame des Landes,
- au niveau intercommunal,
- au niveau d'un Plan d'Action Foncière (PAF).

Il est nécessaire de constituer des réserves foncières, comme le montrent les cas suivants : Cap Atlantique, Communauté d'agglomération du Choletais, Communauté d'agglomération du Grand Angers, Laval agglomération.

En outre, une **régulation de l'offre foncière est à penser** notamment dans la Communauté d'agglomération du Grand Angers. Dans cet exemple, la question foncière est intégrée dans un projet global d'agglomération dans lequel s'inscrivent la concertation avec les habitants et la volonté locale d'une densification en douceur.

■ *Mettre en oeuvre des actions publiques foncières*

Toute politique foncière, qu'il s'agisse de **constituer des réserves foncières** pour des projets définis, de reconvertir des friches ou de stocker du foncier pour des projets à définir, est coûteuse. Elle nécessite par conséquent **une volonté politique forte**.

L'Observatoire régional de l'habitat qui s'est mis en place en mars 2004, à l'initiative de la DRE, devrait pouvoir améliorer le niveau de connaissance des collectivités, notamment sur le marché du logement, et permettre de mieux anticiper les besoins en matière foncière.

Les acteurs du foncier régional sont principalement **confrontés à deux problè-**

mes : celui de la hausse des prix, pénalisante en termes d'accès au logement et donc peu propice à la mixité urbaine et sociale ; celui de l'étalement urbain, à l'origine de conflits d'usage dans les espaces ruraux et par ailleurs incompatible avec les enjeux du développement durable.

Parmi les 30 propositions avancées dans le diagnostic, on peut en retenir quatre:

- ➔ construire un observatoire foncier permettant de suivre les phénomènes fonciers,
- ➔ élaborer une stratégie foncière dans le cadre des opérations d'aménagement inscrits dans les documents d'urbanisme,
- ➔ créer des nouveaux outils pour l'acquisition foncière des nouveaux publics,
- ➔ favoriser la synergie entre les acteurs producteurs du foncier et les représentants urbains.

| | |
|--|--|
| | |
|--|--|

Nord-Pas-de-Calais

Les friches : un enjeu de politique foncière et de développement urbain

Les indicateurs

Départements : Nord, Pas-de-Calais

Les grandes unités urbaines : (Insee 1999)

Lille (59) 1.000.900 habitants, Valenciennes (59) 357 395 habitants, Dunkerque (59) 191 173 habitants, Maubeuge (59) 99 900 habitants, Calais (62) 104 852 habitants, Arras (62) 83 322 habitants.

Les habitants

4 043 000 habitants (données 2006)

(6,68 % de la population métropolitaine)

Variation de la population entre 1990 et 1999

taux annuel moyen : + 0,09 %

Variation relative annuelle entre 1999-2005 : +0,15 %

Le territoire : Surface : 12.414 km²

(2,25 % du territoire métropolitain)

Densité : 324 hab/km²

P.I.B. (2005) : 86,74 Md€ (21 555 €/hab.)

(5,1% du P.I.B. métropolitain)

Branches dominantes : (part dans la valeur ajoutée brute régionale)

Tertiaire marchand : 46,9%

Industrie : 19,9%

Revenu fiscal : 13 709 € par unité de consommation (2004) (médiane Métropole : 14.650 €) Part des ménages imposés en 2004 : 52,5 %

Taux de chômage : 12%

(4^{ème} trimestre 2006)

(taux de chômage Métropole : 8,5 %)

Le logement parc existant (1999) :

1.641.429 logements,

dont 96,5 % résidences principales

Construction de logements ordinaires décembre 2006 (12 derniers mois, MELT)

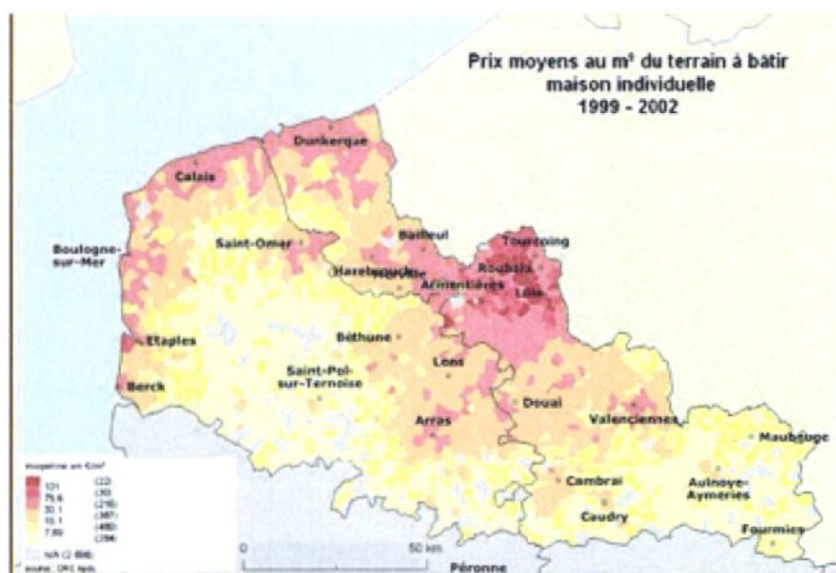
Autorisés : 23 026

Déclarés commencés : 18 039

Capacité d'acquisition pour un ménage primo-accédant moyen : 73,5m² (Moyenne nationale : 48,8 m², Source CFF/Essec)

Fiche élaborée par Urbanissimo

La région Nord Pas-de-Calais semble aujourd'hui voir le bout du tunnel et renouer avec une tendance de développement comparable à celui des autres régions françaises. Avec un passé industriel couvrant deux siècles d'histoire, la région Nord Pas-de-Calais, frontalière et maritime, possède une population stable et est caractérisée par une forte densité urbaine. Elle se situe, en outre, au premier rang pour les friches industrielles. Malgré la reconversion du bassin minier et les politiques publiques de rénovations urbaines, il subsiste encore de nombreuses friches, qui constituent un enjeu foncier et urbain important.



Sources : DRE NPC, données ORHA

■ Une démographie stagnante

Après avoir été pendant deux siècles l'une des régions les plus industrielles de France, le Nord-Pas-de-Calais est resté marqué par son passé. La structure démographique de la région présente quelques caractéristiques : la population est nombreuse (4 millions d'habitants, soit la 4^{ème} région française en termes de population), dense (323 habitants/km² soit une densité 3 fois supérieure à la moyenne française), et largement urbaine (86 % de la population vit en ville). Le Nord - Pas-de-Calais après avoir connu une longue croissance, voit son dynamisme démographique se stabiliser (progression de population + 0,09% entre 1990 et 1999 et +0,15% entre 1999 à 2005). Cette croissance démographique très modeste est due pour l'essentiel à son solde naturel élevé compensant un solde migratoire négatif. Même si la région reste marquée par sa jeunesse, la part des moins de 40 ans, et plus encore des moins de 20 ans, y recule plus vite qu'en France.

■ L'essor économique en marche

A l'issue de décennies de crise et de déclin, la région Nord-Pas-de-Calais semble aujourd'hui voir le bout du tunnel et renouer avec une tendance de développement comparable à celle des autres régions françaises. L'emploi 1990-1999 a ...

Plus de neuf habitants sur dix vivent désormais dans un espace à dominante urbaine

Le Nord Pas de Calais est appelé à encore se développer. La volonté de l'Etat et de la Région est d'en faire un espace stratégique de la France dans l'Europe du Nord-Ouest

crû plus vite dans la région qu'au niveau national. Et si le revenu disponible brut des ménages continue à décrocher de la moyenne française, il le fait beaucoup moins vite que dans les années précédentes, et la tendance est à la convergence vers les valeurs nationales. Le revenu fiscal des ménages rend compte d'une évolution comparable. Toutefois, **la région reste, avec le littoral méditerranéen, l'espace français le plus affecté par la pauvreté à la fin des années 90.**

L'économie de la région apparaît, comparée à d'autres en France, souffrir d'un manque à gagner de revenus «résidentiels» ou «présentiels» dont la faible présence n'entraîne que peu, ou moins qu'ailleurs, d'effets multiplicateurs sur l'emploi et le revenu. Néanmoins, les fondamentaux du développement régional sont pour la plupart d'entre eux à la hausse.

■ *Organisation et extension des territoires urbanisés*

La région est aujourd'hui la plus urbanisée des régions françaises après l'Île-de-France. Plus de neuf habitants sur dix vivent désormais dans un espace à dominante urbaine. Entre 1990 et 1999 les plus fortes évolutions de population se sont réparties entre l'aire métropolitaine lilloise et le littoral. **La pression urbaine est particulièrement forte sur le littoral et en périphérie des grandes villes.** Parallèlement, les bassins d'Aire-sur-la-Lys, du Quesnoy, de Saint-Omer et de Boulogne-sur-Mer sont particulièrement touchés par la consommation d'espace pour la construction d'habitations individuelles.

L'habitat et les activités ne sont pas les seuls responsables de la consommation d'espace, la création d'infrastructures y participe également. La région a une très forte densité routière et ferroviaire.

Le fort maillage routier accentue aussi les mutations qui s'accroissent à proximité des grands axes. Par ailleurs, **les zones d'activités occupaient, en 2002, 1,8 % du territoire, soit près de 23 000 hectares.**

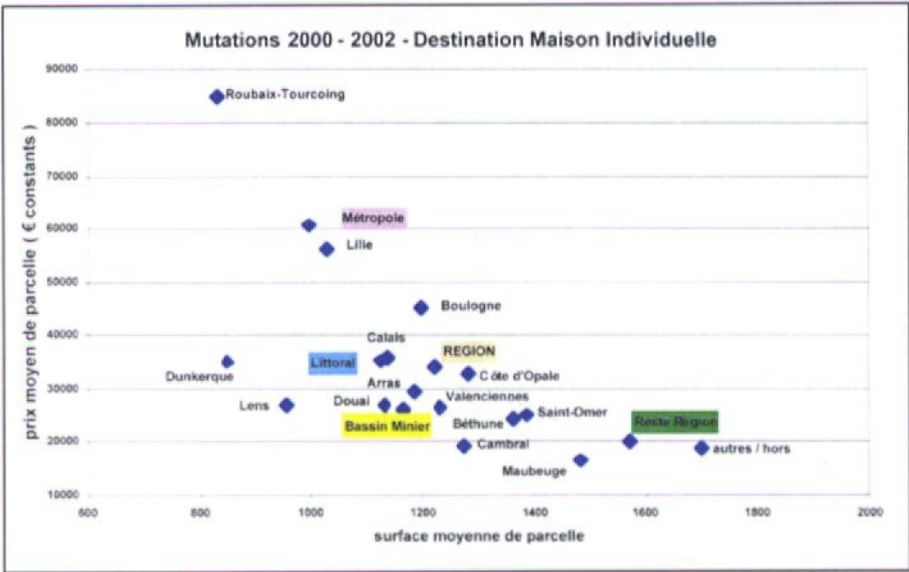
Les zones de peuplement et d'activités se sont déplacées au fil du temps, au fur et à mesure des mutations industrielles et des crises économiques : bassin minier, littoral, métropole lilloise, etc. Le Nord Pas-de-Calais est appelé à encore se développer. La volonté de l'Etat et de la Région est d'en faire un espace stratégique de la France dans l'Europe du Nord-Ouest (espace de desserrement de l'Europe du nord). **Pour une région déjà fortement urbanisée et fragmentée, la gestion économe et le recyclage de l'espace sont des enjeux majeurs.**

Si les intercommunalités sont nombreuses et de taille limitée, les aires urbaines s'étendent. **L'adéquation entre structure intercommunale et aire urbaine n'est pas optimale.** Pôle urbain et couronne périurbaine ne font pas partie en général d'une même structure intercommunale. Pour autant, le poids et les enjeux de la gestion économe de l'espace devraient être abordés non seulement au niveau des communes mais également au niveau des intercommunalités en lien avec l'EPF selon les projets.

■ *Des prix fonciers dans la moyenne régionale*

Le prix moyen d'un terrain à bâtir s'élève à environ 34.000 € pour une surface moyenne de 1.200 m². Les prix les plus élevés se rencontrent dans la Métropole lilloise (60.000 € pour 1.000 m²), en particulier à Roubaix et Tourcoing, où un terrain à bâtir coûte plus de 80.000 € pour 800 m². Les prix les plus bas sont observés dans l'ancien bassin minier.

Prix moyen de parcelle par surface moyenne de parcelle



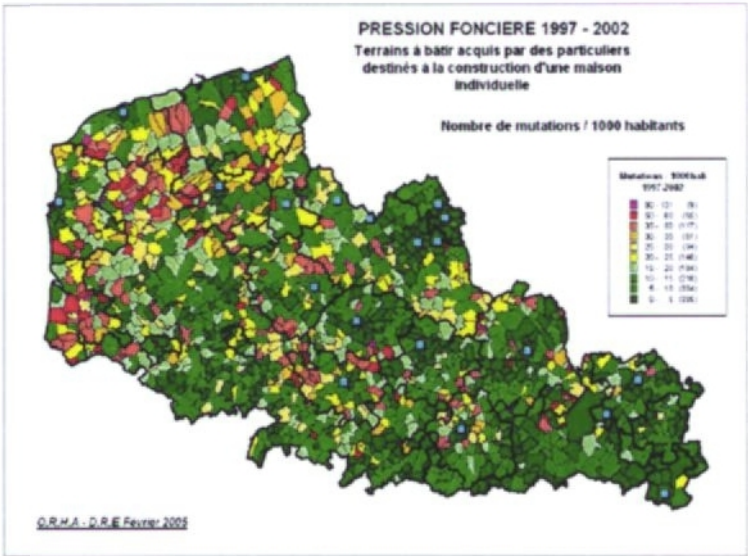
Source : Evolution des marchés fonciers de terrains à bâtir dans le Nord-Pas de Calais, 1991-2002, EPF, ORHA

■ Pression foncière et crise du logement

La région a connu une croissance spectaculaire de son marché immobilier **entre 1997 et 2000 : + 26 % pour les transactions de logements neufs**. Parallèlement, les prix n'ont cessé d'augmenter (+ 43,5 % en quatre ans) en raison d'une forte demande et d'une pénurie relative de l'offre. Les bassins de Lille et de Roubaix-Tourcoing, après celui de la côte d'Opale, représentent les marchés immobiliers les plus dynamiques.

Le renchérissement considérable du coût d'acquisition d'un logement, le faible niveau de revenu de la population de la région et la pénurie de logements locatifs, mais aussi d'immeubles en accession, essentiellement du fait de la raréfaction de l'offre foncière, contribuent à expliquer ce qu'il est convenu d'appeler **une crise du logement perceptible dans l'ensemble de la région**, mais plus marquée dans les zones tendues (notamment la métropole lilloise).

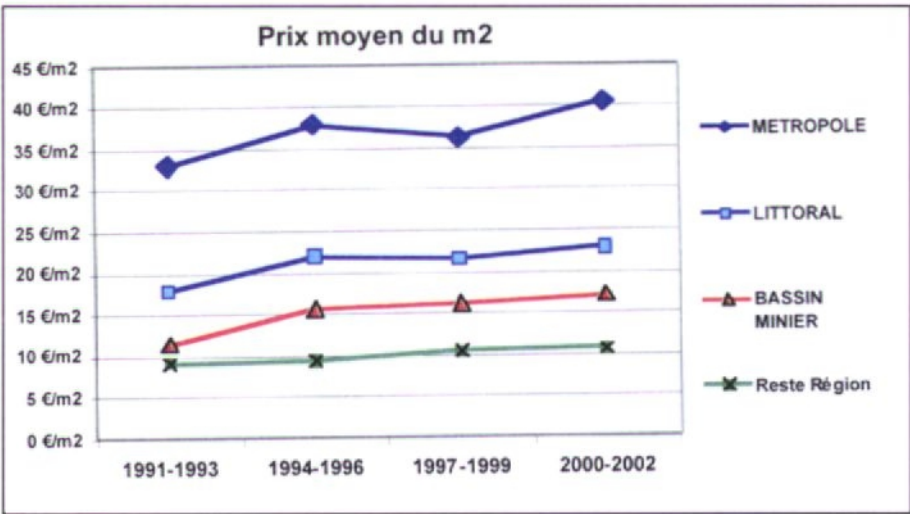
Une crise du logement plus marquée dans les zones tendues



Sources : ORHA, DRE février 2005

■ Les prix moyens fonciers augmentent sensiblement

Malgré un volume de transactions en baisse, la métropole a enregistré une hausse du prix moyen au m² (du m² de terrain à bâtir) de + 11,8% en euros constants entre les 2 périodes 1997-1999 et 2000-2002 alors que l'augmentation n'était que de +6,15% pour le littoral, de + 5,8% pour le bassin minier et de +2,7% dans le reste de la région. Il nous faut ajouter que pour la période 2000-2006, le coût moyen des acquisitions foncières est de l'ordre de 30 €/m² passant ainsi de 10 € en début avant 2000, à 35 € en 2006.



Source : Evolution des marchés fonciers de terrains à bâtir dans le Nord-Pas de Calais, 1991-2002, EPF, ORHA

■ Vers une consommation économe de l'espace

La reconquête des friches industrielles, notamment quand elles sont situées en zone urbaine dense constitue un enjeu de taille. Pour ce faire, l'EPF représente un outil performant. Aujourd'hui, son intervention en matière de traitement des friches diminue progressivement au profit d'un moyen plus classique de portage foncier. De même, les politiques publiques évoluent aussi pour privilégier la production d'un foncier plus abordable et immédiatement rentabilisable. Elles visent à contribuer à la production d'habitat ou à favoriser des projets de renouvellement urbain y compris dans ses composantes économiques, dans un objectif de consommation économe de l'espace.

En somme, la question qui reste posée est celle de la prise en compte du financement de la dépollution qui peut constituer un obstacle important à la reconquête de certaines friches.

Privilégier la production d'un foncier plus abordable et immédiatement rentabilisable

Midi-Pyrénées

Vers un rééquilibrage économique et foncier

Les indicateurs

Départements : Ariège, Aveyron, Haute-Garonne, Gers, Lot, Hautes-Pyrénées, Tarn, Tarn-et-Garonne.
Les grandes unités urbaines :
(Insee 1999) : Toulouse (31) 761 090 habitants, Tarbes (65) 77 414 habitants, Montauban (82) 56 734 habitants, Albi (81) 66 231 habitants.

Les habitants : 2 731 000 habitants (source INSEE première n° 1058) (données 2005), soit 4,48 % de la population métropolitaine.
Variation de la population : +0,54 % taux annuel moyen entre 1990 et 1999
Variation relative annuelle entre 1999-2005 : +1,15%.

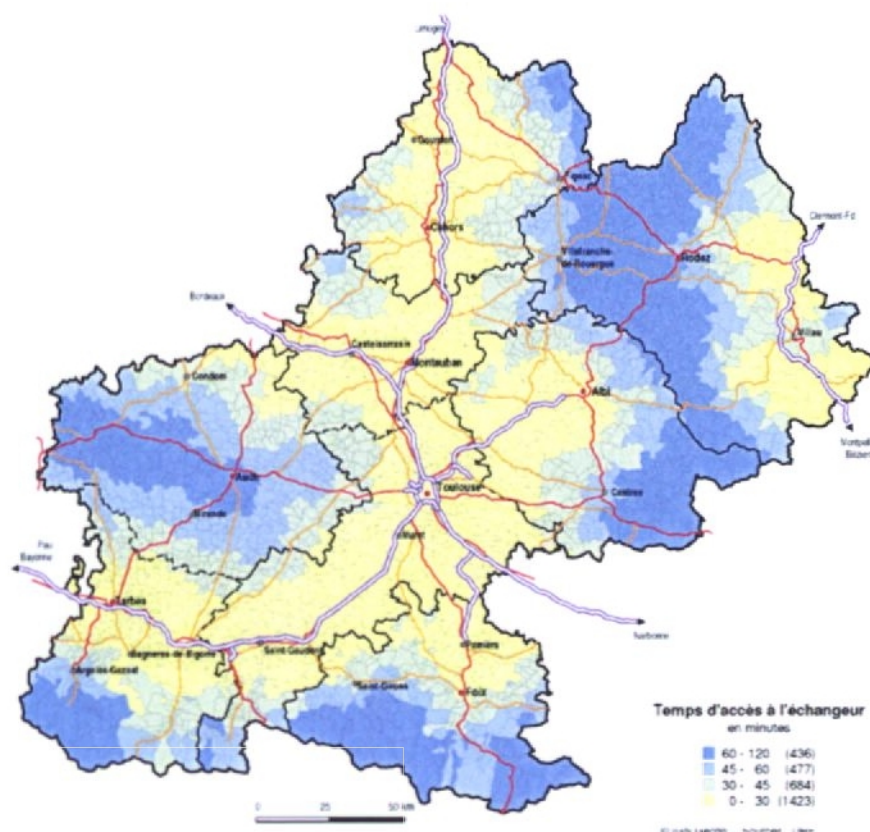
Territoire : 45.348 km² soit 8,3 % du territoire métropolitain.
Densité : 60 hab/km²

L'économie P.I.B. (2005) : 67,86 Md€ (25.140 €/hab.)
(4 % du P.I.B. métropolitain)
Branches dominantes :
(part dans la valeur ajoutée brute régionale)
Tertiaire marchand : 49,8 %
Industrie : 14,8 %
Revenu fiscal :
14.101 € par unité de consommation
(médiane Métropole : 14.650 €)
Taux de chômage :
8,7 % (4^{ème} trimestre 2006)
(taux de chômage Métropole : 8,5 %)

Le logement parc existant (1999) :
1 319 594 logements, dont
81% de résidences principales

Construction de logements ordinaires décembre 2006 (12 derniers mois, source : SESP)
Autorisés : 38 347
Déclarés commencés : 27 590
Capacité d'acquisition pour un primo-accédant moyen : 71,8 m² (moyenne nationale : 48,8 m², source : CFF/ESSEC)
Fiche élaborée par Urbanissimo

Composée en majorité d'espaces agricoles et largement dominée par la métropole toulousaine, la région Midi-Pyrénées est caractérisée par un flux migratoire positif. L'aire urbaine toulousaine concentre une grande partie de la population nouvelle. La structure des prix du foncier et des logements s'en ressent. Le marché foncier y est alimenté par la croissance démographique et le dynamisme économique.



Source : DRE, IGN GéoFla

■ Démographie et économie : deux conditions favorables à l'attractivité de la région

L'attractivité démographique confirme le rang de Midi-Pyrénées. Sa population était en 2005 de 2 731 000 habitants, ce qui la plaçait au 8^{ème} rang national. La densité de population de la région est très faible : elle est inférieure de moitié à la moyenne nationale. Elle a cependant augmenté ces dernières décennies en passant de 47 habitants/km² en 1962 à 56 hab./km² en 1999.

Les plus fortes croissances de population sont localisées à proximité des pôles urbains, avec en premier lieu, Toulouse. Entre 1994 et 2003, le développement de l'urbanisation en matière d'habitat a progressé dans les pôles urbains de la région beaucoup plus que dans les couronnes périurbaines. L'évolution n'est cependant pas homogène d'un pôle urbain à l'autre.

...

L'accélération de la croissance démographique fait gagner à Toulouse 7000 hab./an.

Entre 1999 et 2004, la ville de **Toulouse a connu une progression de plus de 7000 hab./an, ce qui représente une des plus fortes augmentation de population des aires urbaines en France**, devant Lyon et derrière Lille. Selon les prévisions utilisées par les élus, l'aire urbaine de Toulouse doit se préparer à accueillir 350 000 habitants à l'horizon 2020. La croissance serait :

- ➔ le pôle urbain : 230 000 habitants supplémentaires,
- ➔ couronne périurbaine : 60 000 habitants supplémentaires,
- ➔ villes moyennes autour de Toulouse : 60 000 habitants supplémentaires.

Entre 1990 et 1999, malgré une forte croissance démographique, le rythme de consommation de l'espace pour l'urbanisation est inférieur à celui observé sur la période précédente. Sur le pôle urbain, ce rythme se situe à 440 ha par an pour 950 ha entre 1975 et 1990. La consommation d'espace a beaucoup évolué en 10 ans : si en 1993, 2 750 ha ont été destinés à l'habitat dans l'ensemble de la région, en 2003, ce chiffre était de 4 500 ha.

10 % des surfaces consommées pour l'activité économique.

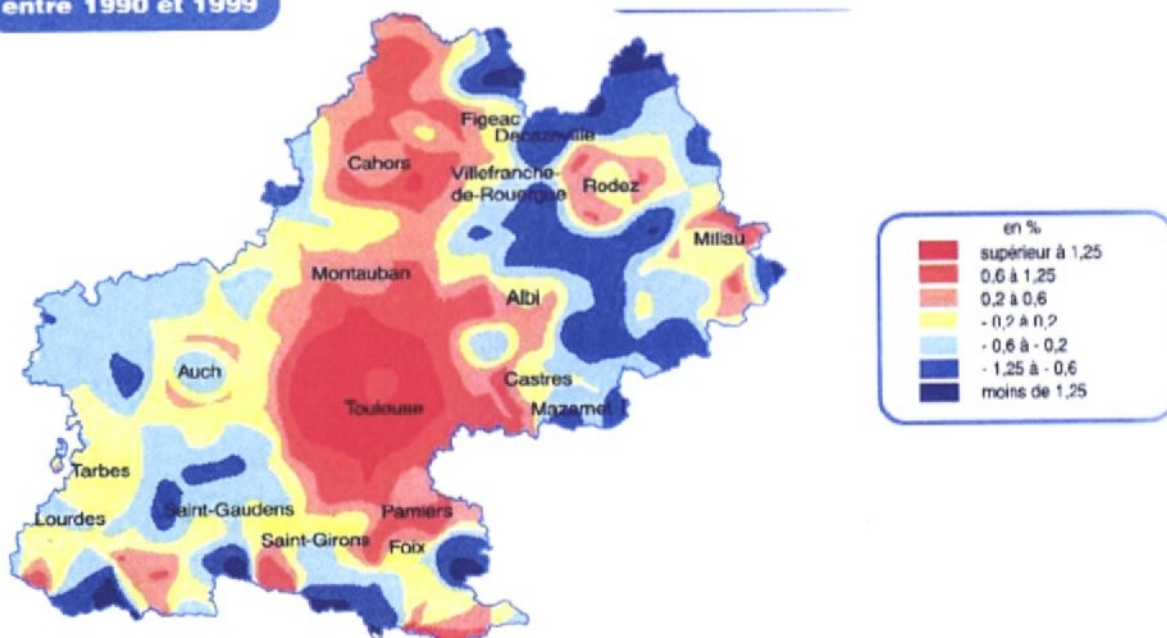
La consommation de foncier destiné à des activités économiques est sensiblement différente de celle des logements ; **la consommation de terrains en vue de la réalisation de zones d'activités représente 10 % des surfaces consommées et demeure concentrée en zone urbaine** (136 ha échangés en 2001 dont 119 ha dans le pôle urbain).

Selon l'INSEE, la main d'œuvre de la Région augmenterait jusqu'en 2012, puis se stabiliserait avant de décroître de façon sensible après 2015.

Au niveau territorial, la concentration des actifs autour de Toulouse s'accroît : il est prévu une croissance de 23% de la population active entre 1999 et 2015. L'accélération récente de la croissance démographique montre que c'est l'hypothèse haute la plus probable.

Variation annuelle de population

entre 1990 et 1999



Source : INSEE, recensement de la population 1990, 1999

■ Déséquilibre économique entre Toulouse et le reste de la région

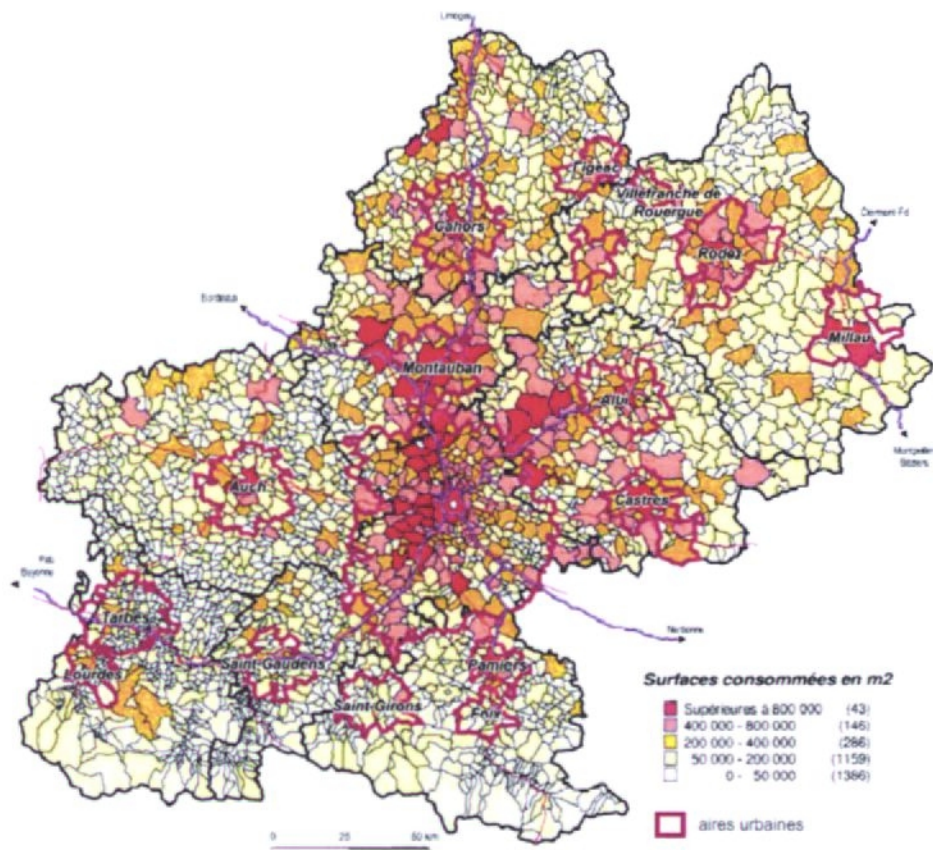
En 2004, Midi-Pyrénées comptait 1 007 600 emplois (dont 945 000 salariés), soit 4,3% des emplois en France. **La Région occupe ainsi le huitième rang national.** L'agriculture et l'industrie agro-alimentaire constituent la colonne vertébrale de l'économie rurale même si ces deux secteurs offrent désormais moins d'un emploi sur cinq. La région peu industrialisée, compte sept secteurs traditionnels : mines, composants électriques et électroniques, textile, cuir, habillement, papeterie. Ils représentent 17% de l'emploi régional.

La région Midi-Pyrénées est caractérisée par un déséquilibre entre les territoires répondant à des dynamiques économiques très différentes : **la métropole toulousaine constitue le cœur économique de la région.** Non seulement elle concentre 40% des emplois de la région, mais elle concentre également les emplois à forte valeur ajoutée nécessitant un haut niveau de technicité et impliquant un taux de rémunération élevé par rapport au reste de la région. Il en résulte un écart important de ressources entre les territoires. L'agriculture qui constitue le pilier économique de certains départements comme l'Aveyron ou le Gers, est soumise à un avenir incertain dans le contexte de la réforme de la PAC. Le secteur de l'agroalimentaire en revanche, constitue un facteur de stabilité pour l'économie de la région.

«La métropole toulousaine concentre 40% des emplois de la région.»

L'avenir de l'agriculture menacé?

Superficies des terrains consommés par les logements autorisés entre 1994 et 2003



Source : DRE - SITADEL, IGN GéoFla

Le marché des résidences secondaires s'est développé entre 1999 et 2003.

Le prix de l'immobilier influe le prix foncier.

Tache urbaine¹ typique

¹ Tache urbaine par logement = ensemble de l'espace consommé (logement pour 72% - Surfaces industrielles et commerciales pour 20% et équipements pour 8%) ramené au logement

■ *Prédominance du logement individuel dans la progression de la tache urbaine*

En moyenne, la **superficie du lot pour l'individuel** pur demeure très importante : en 2004, elle était d'environ 2600 m². Cette moyenne recouvre plusieurs disparités territoriales (600 à 900 m² dans les zones périurbaines à forte demande). En revanche, pour le collectif, la superficie moyenne par logement se monte à 225 m². On constate une certaine **stabilité de la superficie des terrains sur le plan régional depuis 2003**.

Le marché des résidences secondaires s'est développé entre 1999 et 2003 dans des zones rurales qui bénéficient d'un patrimoine naturel de qualité. La Superficie Agricole Utilisée (SAU) en Midi-Pyrénées a diminué de 1,5% entre 1988 et 2000, soit 35 000 ha, ce qui est relativement faible par rapport à des régions limitrophes comme l'Aquitaine ou le Languedoc-Roussillon qui ont perdu de l'ordre de 3 à 4,5% de leurs terres agricoles. D'une manière générale, **la proportion de Surface Agricole Utile (SAU) reste élevée dans les aires urbaines**, y compris celle de Toulouse.

Le **prix d'un terrain constructible** d'une superficie de 600 à 900 m² se situe entre **16 000 € dans le Lot et 65 300 € dans la Haute-Garonne**. Les terrains agricoles, achetés par des non agriculteurs, sont acquis à une valeur supérieure à celles des terres agricoles qui souvent, ne dépassent pas 0,5 €/m². Le prix des maisons anciennes est dans la fourchette 130 000 - 225 000 €.

A titre de comparaison, dans l'agglomération de Montpellier, le prix des maisons anciennes est légèrement plus élevé : de 222 500 à 327 000 €. Au sein de l'agglomération bordelaise, les prix sont plus bas, ils oscillent entre 155 000 € à Bègles et 256 000 € à Gradignan. **Les terrains les plus chers sont ceux situés dans les arrondissements de Toulouse et Muret** : un terrain d'une superficie comprise entre 600 et 900 m² valait en 2004, 80 895 € dans l'arrondissement de Toulouse. Le coût du foncier est globalement élevé dans les arrondissements limitrophes de celui de Toulouse.

■ *Nécessité de produire des logements sociaux*

La nature des logements au sein du pôle urbain est différente de celle de la couronne périurbaine ; dans l'unité urbaine, 95% des surfaces achetées serviront à la réalisation d'immeubles collectifs. Dans la couronne périurbaine, la quasi totalité des terrains sont destinés à la maison individuelle. On constate **un développement du recours aux PTZ aux marges des espaces urbanisés**. Ils sont bien situés par rapport aux axes de communication, accentuant ainsi les effets de mobilité.

Les ménages aisés vivent plutôt dans les pôles urbains. Dans ces derniers, se concentrent en fait les extrêmes : les villes centre ont en général un parc social (public ou de fait) très élevé par rapport aux zones périurbaines et abritent donc des ménages à faibles ressources. **Plus on s'éloigne des villes centre, plus les revenus des ménages sont faibles en moyenne**. C'est dans le milieu rural que les ressources sont les plus modestes.

Les **bailleurs sociaux sont en concurrence avec les opérateurs privés** très actifs non seulement au sein de la métropole toulousaine, mais également dans les pôles urbains de Tarbes, Albi, Montauban. (C'est à Toulouse que se sont développés les premiers produits investisseurs). Les bailleurs sociaux mènent leur propre politique foncière. 20% de la production logements sociaux est réalisée au travers de ZAC. **Si la production de logements sociaux demeure insuffisante, elle a**

tout de même doublé entre 2000 et 2005. L'objectif de production de logements sociaux du Plan de Cohésion Sociale, fixé pour 2006, est d'environ 4 600 unités. Le département de la Haute-Garonne concentre à lui seul 58% des besoins de la région. Les logements locatifs sociaux HLM sont au nombre de 52 545 sur l'ensemble du département de la Haute-Garonne au 1^{er} janvier 2003, soit 11% des résidences principales, soit un ratio de 49 logements pour 1 000 habitants alors que la moyenne nationale est de 70 logements pour 1 000 habitants. Les 4 Programme Local d'Habitat (PLH) approuvés sur le département de la Haute Garonne intègrent les obligations de la nouvelle réglementation qui a renforcé le contenu des PLH (décret du 4 avril 2005) et les objectifs ambitieux du Plan de Cohésion Sociale en termes de production de logements sociaux.

■ *Hausse des prix fonciers et impact sur les marchés fonciers agricoles*

Le niveau de **prix du foncier est globalement élevé** dans les arrondissements limitrophes de celui de Toulouse. Plus on s'éloigne du chef-lieu de région, plus les terrains à bâtir sont bon marché. La frange Ouest ainsi que le Nord de la région ne connaissent pas des prix de terrains prohibitifs : un terrain de moins de 1 000 m² dans l'arrondissement de Cahors ou de Figeac se situe à environ 11 000 €. Ce sont les arrondissements les mieux desservis par les infrastructures qui connaissent un prix de l'immobilier relativement important. **On constate que le prix moyen des maisons anciennes est relativement homogène dans le pôle urbain toulousain.** Il est compris entre 201 633 € à Villeneuve-Tolosane et 313 862 € à Balma. Dans le Tarn et Garonne (SAFER Garonne-Périgord), si des pressions foncières nombreuses s'exercent le long de l'axe de la RN 20, peu de conventions ont été passées entre la SAFER et les collectivités locales afin d'atténuer la perturbation des marchés fonciers agricoles.

| départements | terrains à bâtir | | variation |
|-----------------|------------------|--------|-----------|
| | 2003 | 2004 | |
| Ariège | 22 179 | 26 968 | 22% |
| Aveyron | 24 610 | 24 367 | -1% |
| Haute-Garonne | 59 766 | 65 236 | 9% |
| Gers | 27 205 | 26 704 | -2% |
| Lot | 13 331 | 16 299 | 22% |
| Hautes-Pyrénées | 22 373 | 25 837 | 15% |
| Tarn | 28 179 | 34 990 | 24% |
| Tarn et Garonne | 24 125 | 29 675 | 23% |
| Midi-Pyrénées | 39 216 | 45 694 | 17% |
| France Province | 39 553 | 43 737 | 11% |

Source : *Problématiques foncières en Midi-Pyrénées*, CETE Sud-Ouest 2006

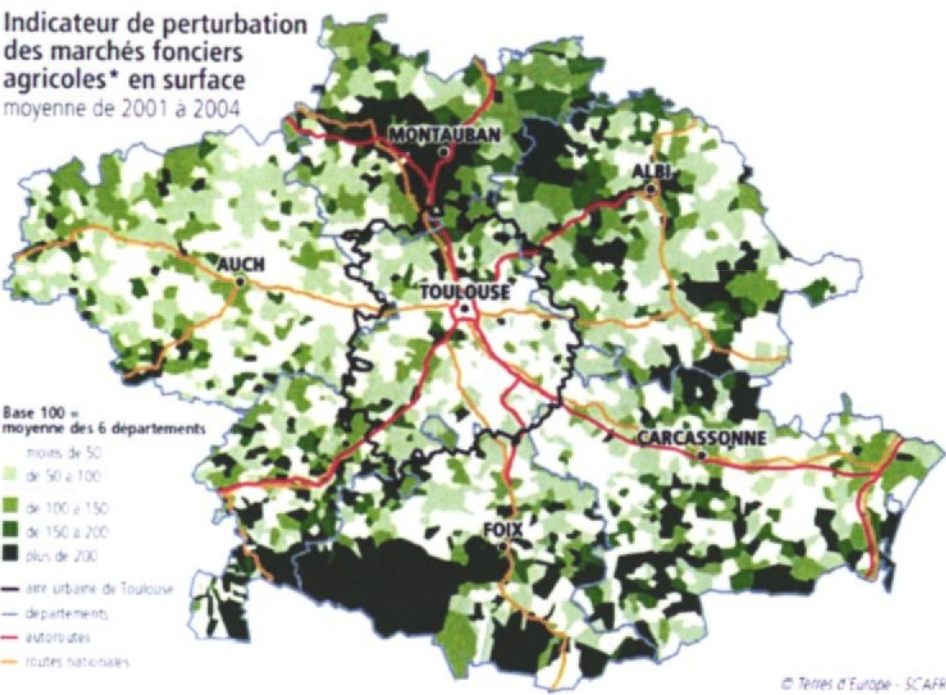
■ *Les dynamiques en oeuvre ne permettent pas un aménagement régional équilibré*

L'atout démographique - 16 000 habitants par an - et l'attrait des pôles de compétitivité ont conduit à leurs labellisations par le gouvernement :

- ➔ le pôle mondial, commun avec l'Aquitaine, **Aéronautique-Espace Systèmes embarqués**, constitué autour d'Airbus, de l'ensemble des industries de construction aéronautiques, de l'espace et d'entreprises d'électronique,
- ➔ **le pôle Cancer Bio Santé** de niveau national, constitué autour du Cancéropôle avec les entreprises Fabre, SANOFI, des laboratoires de recherche publics et pri-

Les logements locatifs sociaux HLM sont au nombre de 52 545 sur l'ensemble du département de la Haute-Garonne au 1^{er} janvier 2003.

Aéronautique-Espace Systèmes embarqués et le pôle Cancer Bio Santé, deux pôles de compétitivités labéllisés par le gouvernement.



Source : Terres d'Europe - SCAFR

vés et des centres de traitement du cancer.
Le dynamisme de l'agglomération toulousaine engendre des déséquilibres entre la métropole et le reste de la région.

En outre, l'expansion urbaine concomittante avec la pression foncière, caractérisent un enjeu de taille pour aménager d'une manière équilibrée la région.

■ *Nécessité de maîtrise et de cohérence pour les futurs projets d'aménagement*

Ce territoire est composé en majorité d'espaces naturels et agricoles. Certains territoires peu urbanisés doivent être équipés d'aménagements adéquats. Les espaces urbanisés ne représentent que 12 % du territoire (38 % au sein du pôle urbain, 70% sur la seule ville de Toulouse). Au delà du simple rôle de transport, les grandes infrastructures ferroviaires et routières révèlent une aptitude à remodeler le territoire et constituent un projet stratégique d'aménagement du territoire. Elles facilitent la circulation des personnes et des marchandises et peuvent contribuer au développement économique des territoires :

Le projet de ligne ferroviaire à Grande Vitesse entre Bordeaux et Toulouse (200 km), un grand contournement routier de l'agglomération de Toulouse et un projet de nouvelle plate-forme aéroportuaire constituent les grands projets d'aménagement. Deux enjeux majeurs sont à prendre en compte en partie par l'Etat :

- ➔ La maîtrise de l'extension urbaine et la protection des espaces de qualité.
- ➔ Veiller à la cohérence des politiques locales du territoire.

Les espaces urbanisés ne représentent que 12% du territoire. Les grandes infrastructures ferroviaires et routières constituent alors un projet stratégique d'aménagement du territoire.



LISTE DES ETABLISSEMENTS A RISQUES
DE LA REGION MIDI-PYRENEES
en application de la directive Seveso II modifiée
à la date du 15 septembre 2005

| Département | Ariège | Aveyron | Haute Garonne | Gers | Lot | Hautes Pyrénées | Tarn | Tarn et Garonne | TOTAL |
|-------------------------------------|--------|---------|---------------|------|-----|-----------------|------|-----------------|-------|
| A.S. (Autorisation avec servitudes) | 2 | 1 | 11 | 2 | 0 | 4 | 2 | 4 | 26 |
| Seuil Bas | 0 | 1 | 4 | 4 | 0 | 0 | 3 | 0 | 12 |
| TOTAL | 2 | 2 | 15 | 6 | 0 | 4 | 5 | 4 | 38 |

Source : *Problématiques foncières en Midi-Pyrénées*, CETE Sud-Ouest 2006

■ *Prise en compte et prévention des risques*

Sur les plans environnementaux, naturels, et technologiques, la région est soumise à de nombreux risques. Il existe 4 risques naturels (inondation, sismique, mouvement de terrain, avalanche). **Le cas de l'usine AZF en septembre 2001 illustre le risque technologique.** Ces risques sont importants dans la région à cause de l'imbrication des unités de production au tissu urbain.

■ *Anticiper les effets fonciers des pôles de compétitivité*

Parmi les intercommunalités menant une stratégie foncière, on peut citer : la communauté d'agglomération (CA) du Grand Toulouse (CAGT), la CA du SICOVAL, la CA du Muretain, la CA du Grand Tarbes, la Ca du Grand Rodez (CAGR), la CA Albigoise, la CA de Castres-Mazamet, la CA de Montauban, la communauté de communes du pays de Cahors. Il n'est guère simple de mettre en place une stratégie ou une série d'actions foncières qui tient compte de la diversité des intercommunalités et surtout de coordonner d'une manière homogène la politique foncière au niveau régional. Il reste à rééquilibrer ces actions afin de faire face aux enjeux fonciers actuels.

Les actions/réponses se situent à deux échelles :

- ➔ A l'échelle régionale : la situation décrite est porteuse de déséquilibres économiques potentiels du territoire entre la métropole toulousaine qui concentre les emplois à forte valeur ajoutée et les autres territoires, soit à dominante agricole et agroalimentaire (Aveyron, une partie du Gers, vallée de la Garonne), soit caractérisés par l'aménité résidentielle (Lot, une partie du Gers), soit plutôt agricoles et touristiques (Massif pyrénéen).
- ➔ A l'échelle de l'aire urbaine toulousaine qui se développe très rapidement entraînant une consommation d'espace très importante dans une zone peu dense, où traditionnellement la surface des terrains à bâtir dépasse 2000 m². Une concerta...

9 comités
d'agglomération devront
se coordonner.

Un GIP pour coordonner
la planification
stratégique.

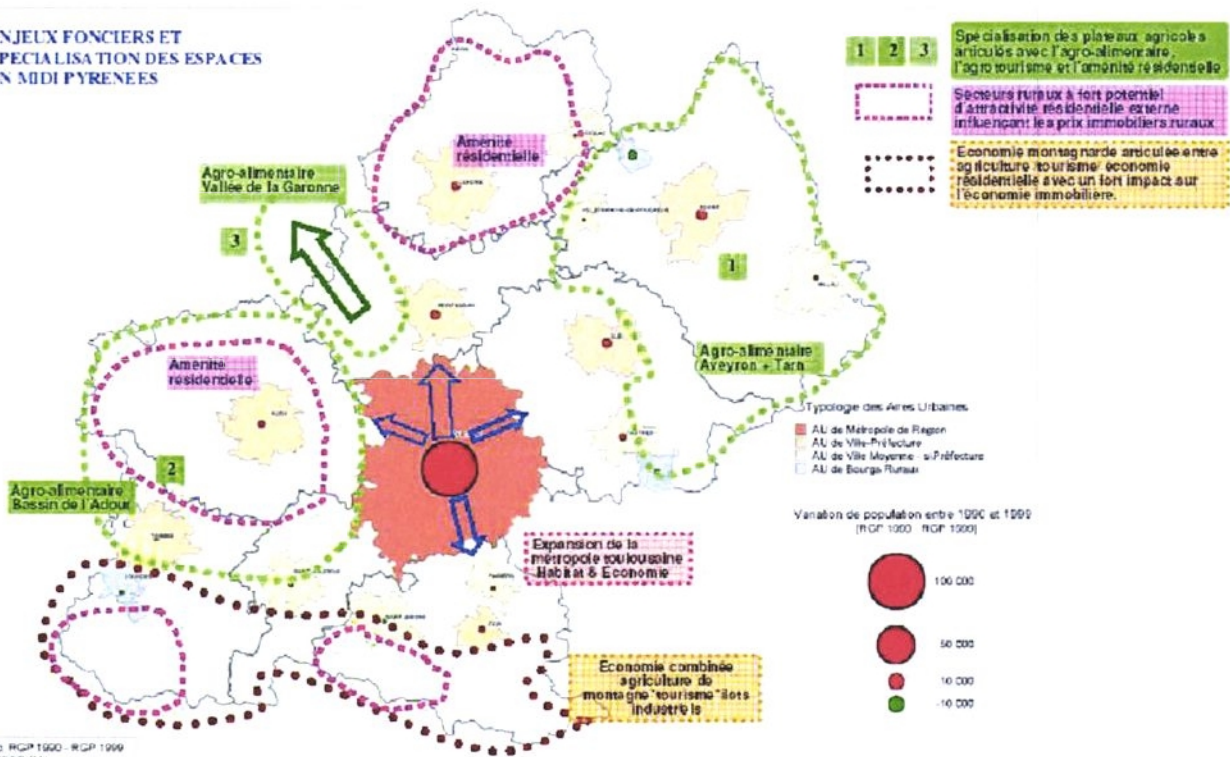
Rétablir l'équilibre économique dans la Région et planifier l'aire urbaine toulousaine.

tion entre les différents acteurs de cette aire urbaine comprenant 342 communes a paru indispensable. Elle s'est concrétisée par un projet porté par les élus à l'échelle de l'ensemble de l'aire urbaine (charte de cohérence et GIP inter-Scot) qui permet une coordination de la planification stratégique. Sa déclinaison en politiques publiques opérationnelles, notamment dans le domaine foncier, est fondamentale.

En ce qui concerne le Grand Toulouse, la CAGT a engagé, en avril 2004 une étude de définition d'une stratégie foncière et d'opportunité d'un EPFL (créé fin août 2006). Le diagnostic de l'étude a mis l'accent sur les limites de la capacité d'urbanisation du territoire qui seront atteintes dans une décennie compte tenu de la consommation d'espace annuelle enregistrée (300 ha /an environ). Cela dit, le défi reste devant les autres intercommunalités afin de coordonner/planifier l'action foncière en s'appuyant sur le rôle de l'Etat en matière de :

- ➔ production de logements sociaux,
- ➔ cohérence des politiques locales du territoire,
- ➔ aménagement durable et équilibre du territoire notamment par la protection des espaces de qualité et la gestion de l'étalement urbain,
- ➔ projets à vocation économiques spécifiques (réhabilitation de friches industrielles...).

ENJEUX FONCIERS ET
SPECIALISATION DES ESPACES
EN MIDI-PYRENEES



CETE, Sud-Ouest / Juin 2006 41/72

Source : BDCarto, RGP 1990 - RGP 1999 CETE SO/DAI

Languedoc-Roussillon

L'urbanisation face aux risques naturels

Les indicateurs

Départements: Aude, Gard, Hérault, Lozère, Pyrénées-Orientales

Les grandes unités urbaines (Insee 1999)
Montpellier (34) 287.981 habitants
Nîmes (30) 148 889 habitants
Perpignan (66) 162 678 habitants Carcassonne (11) 43 950 habitants

Les habitants (INSEE première n°1058)
2.497.000 habitants (données 2005)
(4,08 % de la population métropolitaine)
Variation de la population entre 1990 et 1999 :
taux annuel moyen : + 0,91 %
Variation relative annuelle entre 1999-2005 : +1,43 %

Le territoire

27.376 km² (5 % du territoire métropolitain) Densité : 90 hab/km²

P.I.B. (2005) : 53,19 Md€ (21.752 € /hab.) (3,16 % du P.I.B. métropolitain)

Branches dominantes :

(part dans la valeur ajoutée brute régionale) Tertiaire marchand : 53,2 %
Industrie : 10,1 %

Revenu fiscal : 12.834 € par unité de consommation (2001) (médiane Métropole : 14.650 €). Part des ménages imposés en 2001 : 50,4 %

Taux de chômage : 11,7 %, 1^{er} trimestre 2007 (taux de chômage Métropole : 8,5 %)

Le logement

parc existant (1999)
1.389.952 dont 77,4 % des résidences principales

Construction de logements ordinaires décembre 2006 (12 derniers mois, SESP)

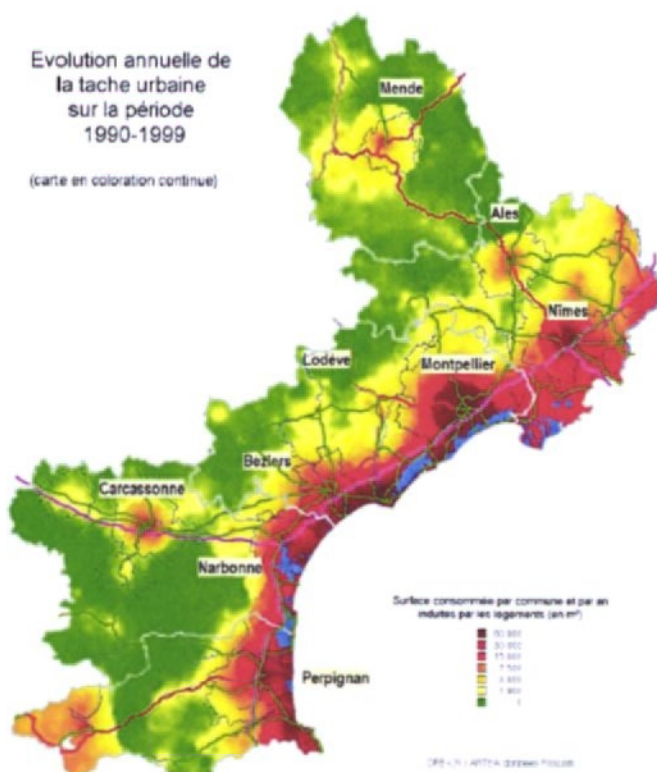
Autorisés : 33.272

Déclarés commencés : 23.913

Capacité d'acquisition pour un ménage primo-accédant moyen : 52,8 m² (Moyenne nationale : 48,8 m², Source : CFF/Essec)

Fiche élaborée par Urbanissimo

La croissance démographique particulièrement forte de cette région méditerranéenne démontre son attractivité. C'est dans la plaine littorale que se concentrent l'urbanisation et les activités économiques. L'enjeu principal est double : il s'agit d'une part de préserver l'attractivité des territoires soumis à de fortes pressions, d'autre part de résoudre les conflits d'usage sans compromettre les perspectives de développement. Les instruments de maîtrise foncière sont nécessaires pour faire face à ces défis.



Sources : DRE Languedoc-Roussillon/ARTEA données Filicom

■ Une croissance démographique importante, facteur d'extension urbaine, illustrée par la progression de la construction neuve.

La région Languedoc-Roussillon jouit d'une croissance démographique deux fois plus rapide que le reste de la métropole. Ceci s'explique entre autre par son fort solde migratoire. Une des conséquences directes de ce développement se traduit, sur le terrain, par une augmentation de la construction de nouvelles résidences principales. Mais cette augmentation a aussi son origine dans l'évolution notoire des modes de vie : un phénomène de décohabitation a profondément marqué la région. On est ainsi passé de 2,9 personnes par foyer en 1968 à 2,5 en 1990. Sur cette base, la population régionale devrait progresser de près de 400 000 personnes entre 2000 et 2015. Comme ailleurs, le vieillisse...

ment de la population est une réalité : l'effectif des seniors (75 ans et plus) passera de 26 000 à 41 000 personnes soit une croissance proche de 60%.
Autre caractéristique régionale, la concentration des populations sur le littoral : **81% des habitants sont sur le littoral** soit sur seulement 11% du territoire.

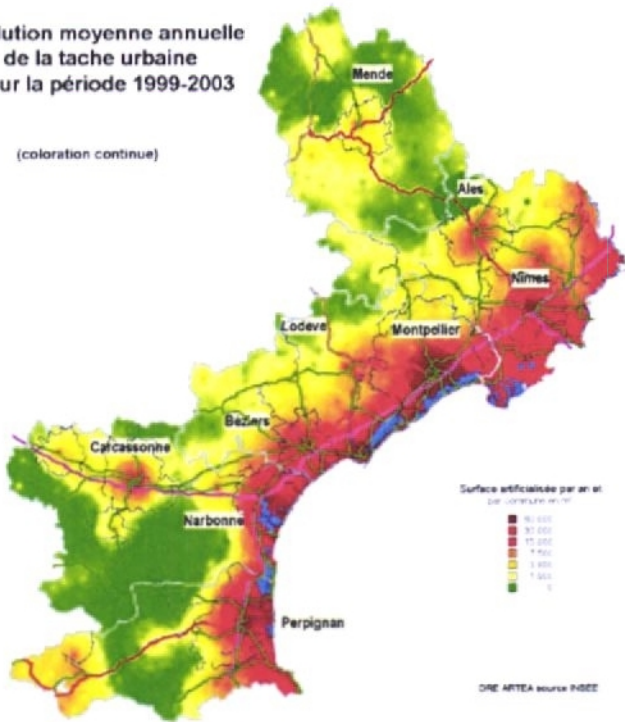
■ *Paradoxe économique : région créatrice d'emplois dans un contexte de chômage persistant et d'un faible PIB par tête*

Le Languedoc-Roussillon est une des régions les plus dynamiques, paradoxalement elle connaît un des plus forts taux de chômage.

Un paradoxe intéressant se dégage des données économiques de cette région : le Languedoc-Roussillon se classe parmi les régions les plus dynamiques en matière de création d'emplois, simultanément et à l'inverse de ce qui vient d'être dit, elle connaît un des plus fort taux de chômage (**11,7% au premier trimestre 2007**). Notons, toutefois, que l'écart avec la moyenne nationale tend à diminuer depuis 2002.
À l'exception de la Lozère, tous les départements sont concernés par cette situation avec en tête de liste les départements du Gard, de l'Hérault et des Pyrénées-Orientales qui se classent respectivement 1^{er}, 2^{ème} et 3^{ème} sur l'ensemble des départements de métropole. **En termes de PIB** (Produit Intérieur Brut), le Languedoc-Roussillon **se classe en avant-dernière position** (la Corse est dernière) avec moins de 21752 € par an et par habitant.

Evolution moyenne annuelle de la tache urbaine pour la période 1999-2003

(coloration continue)



Source : DRE Languedoc-Roussillon/ ARTEA, INSEE

■ La tache urbaine¹ se concentre sur la bande littorale

Depuis de nombreuses années et d'une manière générale, la consommation d'espace en Languedoc-Roussillon se concentre avant tout sur l'ensemble de la bande littorale qui compte quatre départements sur les cinq que possède la région.

Entre 1970 et 1990, la consommation foncière s'est chiffrée à 44 000 hectares soit autant qu'avant cette période, faisant ainsi doubler de volume la tache urbaine.

Sur la période 1990-1999, la croissance de la tache urbaine (zone littorale soit 1900 ha, carte p.1) se ralentit. On peut observer que :

- ➔ la bande littorale continue de se densifier mais à un rythme plus lent;
- ➔ la part des résidences secondaires régresse considérablement;
- ➔ la consommation d'espace par logement progresse peu (750m²/logt).

Sur la période la plus récente (1999-2003), on observe une recrudescence de l'extension et de la densification durant ces dernières années (cf. carte page précédente).

Dans ces conditions, à l'horizon 2015, toutes choses égales par ailleurs, le ratio global d'espace par logement serait de l'ordre de 850 m²/logement contre 750 m² aujourd'hui.

■ Entre besoins et impératifs de la construction, les objectifs du Plan de Cohésion Sociale (PCS) s'affichent

Au 1^{er} janvier 2004, le parc de 110 300 logements sociaux représentait un taux de logement social de 10,4% soit un taux bien en deçà de la moyenne nationale (17%). Depuis cette date, le rythme de production de logements a repris sans toutefois parvenir à combler la pression démographique.

Sur les 32 communes soumises aux dispositions de l'article 55 de la loi SRU, la moitié n'ont pas atteint l'objectif de la première période triennale et 10 présentaient un taux de réalisation inférieur à la moitié des engagements. Plusieurs facteurs sont à l'origine des **difficultés à produire du logement social** : la hausse des prix du foncier et des salaires du BTP bien sûr, mais aussi les difficultés de l'appareil de production pour répondre à la demande : bailleurs sociaux fortement mobilisés par le Plan National de Rénovation Urbaine (PNRU) et secteur BTP confronté à des difficultés de recrutement qui se traduisent par une désaffection du secteur HLM au profit du secteur privé.

Alimentée à la fois par une augmentation de la précarité et la croissance démographique la demande en logement ne cesse de croître ; sur la base de l'étude sur la *«Demande potentielle en résidences principales à l'horizon 2015 en Languedoc-Roussillon»* produite conjointement par l'INSEE et la DRE en 2004, **le besoin en logement locatif social avait été évalué à environ 4 500 unités par an sur la période 2000 - 2015.**

En fixant pour le Languedoc-Roussillon un **objectif de production** à hauteur de 26 190 logements locatifs sociaux pour la période 2005 - 2009 (soit un peu plus de **5 200 logements par an sur 5 ans**), **le PCS avait l'ambition d'amorcer un «rattrapage»**. Avec un rythme de production d'environ 5 000 logements par an sur les deux premières années du PCS, les organismes d'HLM ont plus que doublé

...

Tendance : densification de la bande littorale

La hausse des prix du foncier et des salaires du secteur BTP plus les difficultés de l'appareil de production pour répondre à la demande sont à l'origine des difficultés à produire du logement social

26.190 logements sociaux sur 5 ans.

¹ Tache urbaine par logement = ensemble de l'espace consommé (logement pour 72% - Surfaces industrielles et commerciales pour 20% et équipements pour 8%) ramené au logement.

la production moyenne annuelle de la période 1999 - 2004, démontrant ainsi leur réactivité.

Un effort supplémentaire doit cependant encore être réalisé et ce d'autant que la croissance démographique s'est considérablement accélérée depuis 2000, dépassant notablement l'hypothèse de l'étude susvisée (1,4 % contre un peu moins de 1,1%).

■ *Pression sur le prix foncier dans un marché tendu qui connaît des conflits d'usage entre l'usage agricole et l'urbanisation*

La plaine littorale enregistre une forte expansion en périphérie des grands pôles urbains.

Tout en se densifiant, la plaine littorale enregistre une forte expansion en périphérie des grands pôles urbains. Le principal secteur concerné est le territoire qui s'articule autour de Nîmes et Montpellier. Sont aussi concernés, les territoires proches de la vallée du Rhône, et d'une façon générale, toutes les agglomérations de la région. Les accédants à la propriété n'hésitent pas à s'éloigner de plus en plus des grandes agglomérations pour trouver un foncier disponible à des prix plus abordables. **Les prix au m² de terrain constructible se situent à 40 € en arrière-pays et varient dans une fourchette de 70 € à 125 € dans le littoral** (littoral dont 28% de sa superficie est en zone inondable) ou bien plus sur certains secteurs particuliers.

A dire d'experts, en juin 2005, les prix fonciers² par catégorie d'usage se montent à :

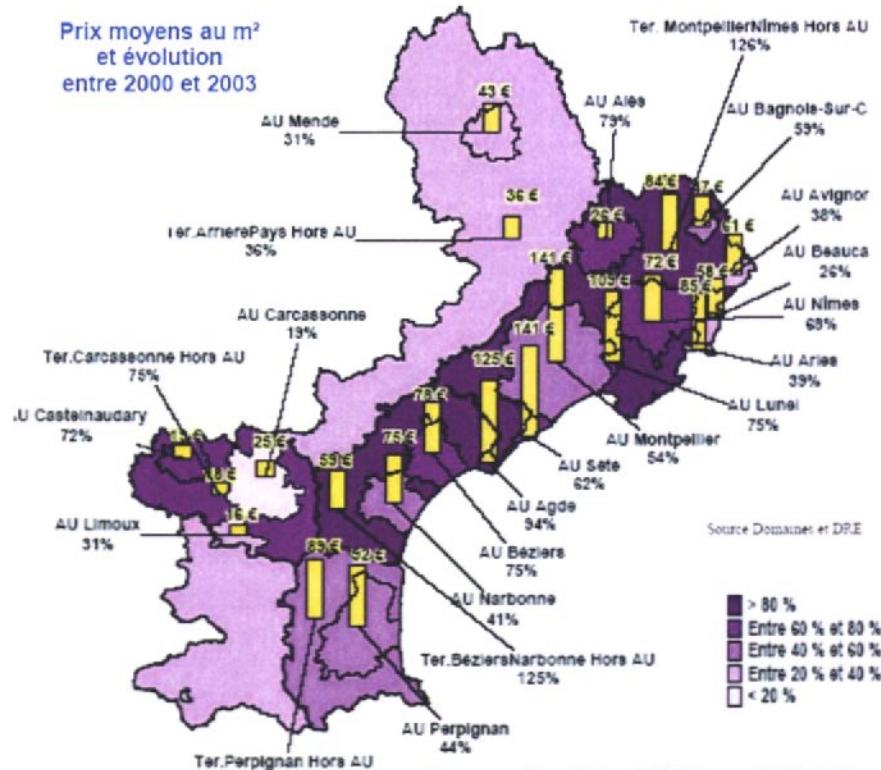
- ➔ Résidentiel : 110 €/m².
- ➔ Activités économiques : 33 €/m².
- ➔ Espaces agricoles et naturels : 5 €/m².

² Page 4, annexe du *Diagnostic foncier en Languedoc-Roussillon*, 2006, la moyenne se situe à 46€/m²

Les prix du foncier des grandes aires urbaines de la plaine littorale (Nîmes, Montpellier, Perpignan en particulier) continuent de progresser à un rythme de l'ordre de

10% à 20% annuel. Cette tendance se remarque aussi dans les secteurs hors aires urbaines de la bande littorale (sauf dans les Pyrénées-Orientales exception faite de la Côte Vermeille) et de l'Aude. Ailleurs, les prix du foncier augmentent dans des proportions plus importantes encore allant de 20% à 30% l'an (après 1997). Ils rattrapent ainsi leur retard sur les prix des secteurs précédemment visés.

Les prix de l'immobilier connaissent la même logique avec cependant des écarts de prix moins con-



trastés et **des évolutions comprises entre 10% et 20%** (Cf. carte p.4) sauf pour le secteur des maisons individuelles hors zones urbaines de l'Aude.

Enfin, certains espaces agricoles pâtissent de cette pression foncière. Les grands projets de rocadés autour des agglomérations et les projets ferroviaires accentuent cette pression sur les principaux territoires de cette région.

■ *Reprise de la production de logements*

La production de logements a progressé significativement ces dernières années jusqu'à atteindre en 2005 un ratio de 12,32 logements autorisés pour 1000 habitants (contre 8,03 en moyenne nationale). Cependant, elle était de 8,68 en 1999 pour une croissance démographique de plus de deux fois supérieure à la moyenne nationale. Ainsi, plus qu'un phénomène d'anticipation, **on observe là une volonté de rattraper un retard**. Au cours de ces dernières années, le niveau des stocks de logements à la vente n'a jamais été aussi bas (même si une légère «reprise» semble s'amorcer depuis mi-2005).

■ *Le double levier : outil EPF et planification*

L'analyse de la répartition des bases fiscales 2004 à différentes échelles (départements, intercommunalités) **confirme la viabilité financière pour créer un outil foncier régional, qui semble être pertinent pour répondre aux enjeux fonciers actuels**. Cependant, d'autres échelles territoriales sont plausibles : la communauté d'agglomération de Montpellier et les trois départements du Gard, de l'Hérault, et des Pyrénées-Orientales semblent eux aussi en mesure d'agir. Les collectivités locales ou leurs regroupements ne pratiquent pas de réelle politique foncière : elles ont, tout au plus, des pratiques ponctuelles (surtout pour l'habitat) et utilisent des outils assez classiques (ZAD, ZAC, DPU).

A la lecture de la carte des périmètres des Schémas de Cohérence Territoriale (SCOT), établie en 2005, **il est «rassurant» de constater que toute la bande littorale ainsi que les secteurs d'Alès et de Carcassonne font l'objet d'une procédure d'élaboration d'un document de planification** ; bien que le Nord-ouest héraultais fasse toutefois figure de « parent pauvre » ; deux périmètres sont actuellement à l'étude dans ce secteur ainsi que sur les secteurs de Castelnaudary dans l'Aude et l'extrême Nord-est gardois. En outre, **des Programmes Locaux d'Habitat (PLH) sont en cours** d'approbation dans les 9 communautés d'agglomération de la région.

Pour atteindre l'objectif du PCS pour la période 2000-2015, près de 250 000 logements sont à réaliser, soit 16 500 par an³. Cela implique une mobilisation foncière qui répondrait aux besoins exprimés par ce programme d'ici à 2015, notamment dans les agglomérations de Montpellier, Nîmes et Sète.

A Alès, Béziers, Narbonne, Nîmes, le risque naturel (ie. inondations) est un facteur limitant en matière de disponibilité foncière.

■ *Manque d'infrastructures et besoin d'une politique foncière renouvelée*

Au niveau des infrastructures de communication, la région souffre d'un manque de rocadés : plus particulièrement sur le secteur de Montpellier où l'autoroute A9 joue actuellement ce rôle. **Des difficultés surviennent pour le trafic de transit notamment aux heures de pointe et en période estivale**. L'Etat continuera de s'engager dans des programmes d'infrastructures ayant un caractère structurant.

En matière de planification et de politique foncière, faute d'engagement financier,...

La production de logements a progressé jusqu'à atteindre en 2005 un ratio de 12,32 logements autorisés pour 1000 habitants.

Les collectivités locales ne pratiquent pas de réelle politique foncière; elles ont, tout au plus, des pratiques ponctuelles et utilisent des outils assez classiques.

16 500 logements sont à réaliser par an pour atteindre l'objectif du PCS d'ici 2015, soit un total de 250 000.

³ Hypothèse basse, page 14, *Diagnostic foncier en Languedoc-Roussillon*, 2006.

le portage foncier pose problème. Ainsi, le rapport Languedoc-Roussillon souligne: "C'est toutefois sur les grands pôles urbains, là où le foncier est le plus cher, et dans les secteurs en difficulté (rénovation urbaine et maintien des populations dans certaines zones rurales en déclin) qu'une intervention prioritaire s'impose"⁴

■ Prévention PPRT et inondation

Suite à la loi du 30 juillet 2003, la Direction Régionale de l'Industrie, de la Recherche et de l'Environnement (DRIRE) de la région Languedoc Roussillon a déterminé les zones prioritaires devant faire l'objet d'un Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT). Il s'agit des zones concernées par les installations classées SEVESO 2 (seuil haut). En 2005, quatre PPRT ont débuté et la DRIRE en prévoit treize autres d'ici fin 2007.

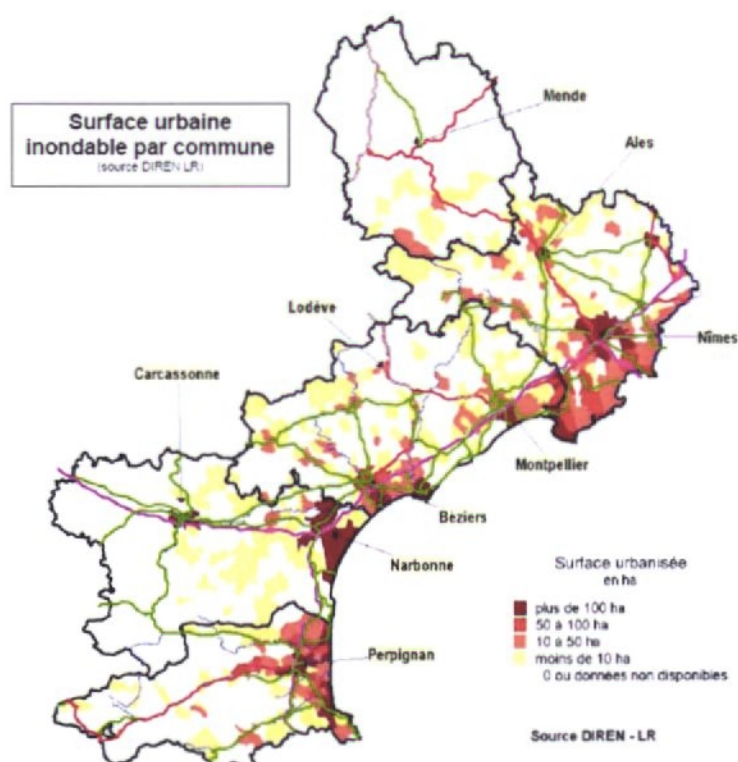
L'inondation par ruissellement et

Risque industriel dans la région Languedoc-Roussillon



la submersion marine constituent des risques majeurs pour la région Languedoc-Roussillon.

Depuis les inondations de 2002 et 2003, les pouvoirs publics doivent faire face au fait que 28% de la «plaine littorale» est inondable. Anticiper afin de gérer ce risque dans toutes ses dimensions reste un défi pour les années à venir et notamment dans le cadre de la problématique foncière et de l'environnement durable.



⁴ p.19. Diagnostic foncier en Languedoc-Roussillon, 2006.