



Décorrélation entre la consommation foncière et les moteurs du développement urbain

Synthèse

RÉSEAU DES 7 AGENCES D'URBANISME DU GRAND EST • Décembre 2020

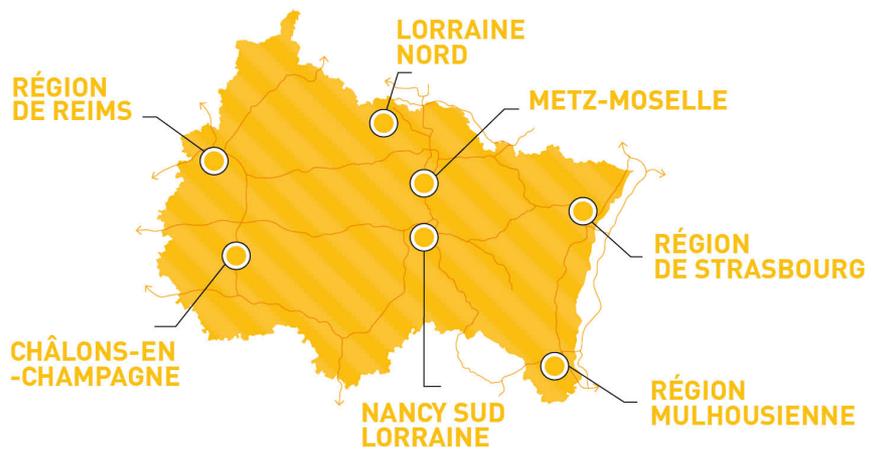


Sommaire

■ Rappel des attendus et objectifs	5
■ Le contexte régional	6
■ Une région contrastée	7
■ Quels mécanismes démographiques à l'œuvre ?	8
■ Le ralentissement de la croissance démographique	9
■ La dégradation des moteurs de la croissance démographique	10
■ La poursuite du vieillissement de la population	11
■ La diminution de la taille moyenne des ménages	12
■ Vers un ralentissement de la croissance démographique	13
■ Quelles transformations de l'activité et de l'emploi ?	14
■ La dégradation du nombre d'emplois	15
■ L'évolution du stock d'établissements	16

Sommaire

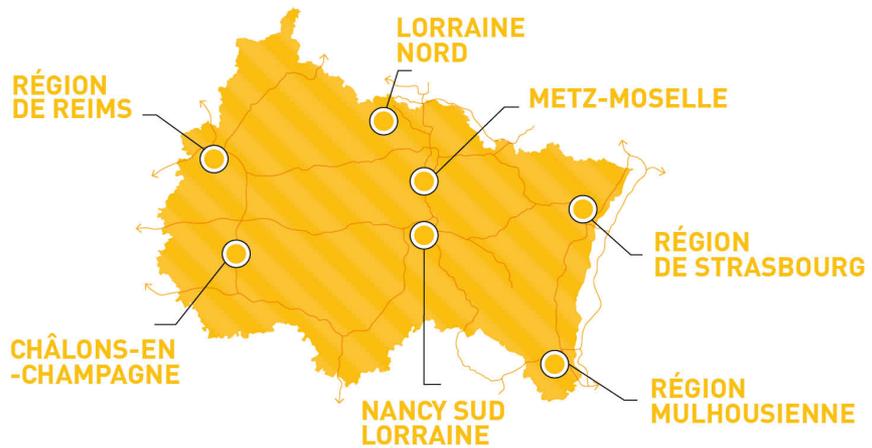
■ Quelles évolutions de l'offre de logements ?	17
■ La poursuite de la croissance du nombre de logements	18
■ Les composantes de la croissance du nombre de logements	19
■ Maisons individuelles et grands logements	20
■ Réduction de la construction de logements neufs	21
■ Quelle efficacité de l'usage de la ressource foncière ?	22
■ Une diminution du rythme d'artificialisation	23
■ Les caractéristiques de l'artificialisation entre 2009 et 2017	25
■ Une efficacité relative de l'usage de la ressource foncière	26
■ En conclusion	30



Les attendus et les objectifs

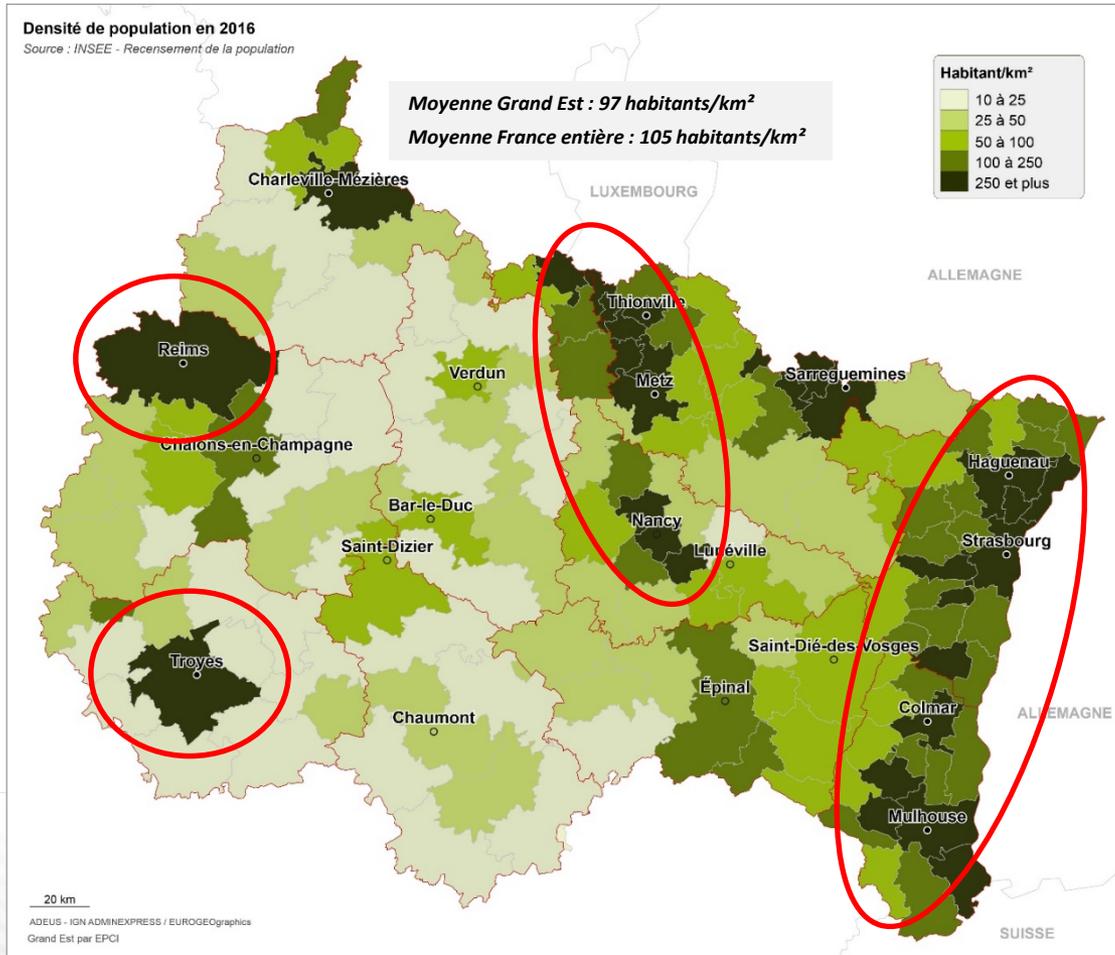
Rappel des attendus et objectifs

- L'élaboration du volet foncier du SRADDET du Grand Est a montré que **le lien entre le développement des fonctions urbaines et la consommation foncière est de plus en plus ténu**
- Les évolutions de la population, des logements et des emplois participent de la consommation foncière et de l'étalement urbain
- La décorrélation entre les moteurs de la consommation foncière est d'abord liée aux **mécanismes propres aux évolutions démographiques, de l'offre de logements et du tissu économique**
- Il s'agit de mieux comprendre ces mécanismes en analysant les différentes composantes de ces évolutions et leurs impacts respectifs
- Enfin, les travaux s'appuient sur **l'analyse des flux d'artificialisation des sols** au cours des années 2009 à 2017 et apprécient **l'efficacité de l'usage du foncier** au regard des évolutions démographiques et de l'emploi (*méthode CEREMA*)

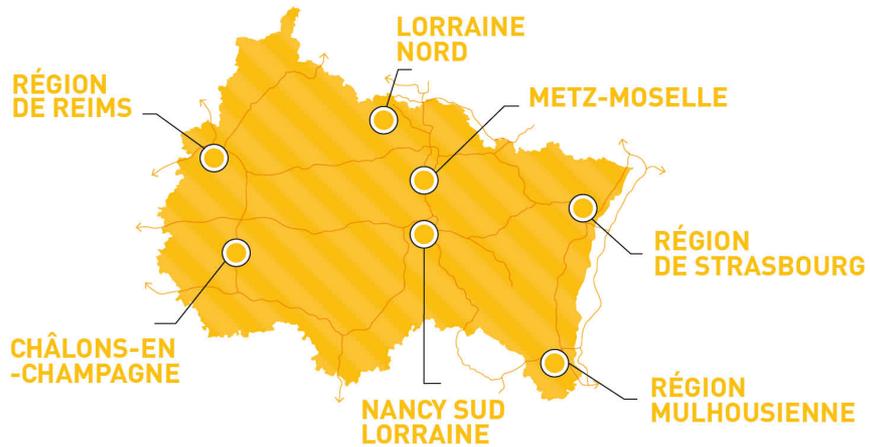


Le contexte régional

Une région contrastée

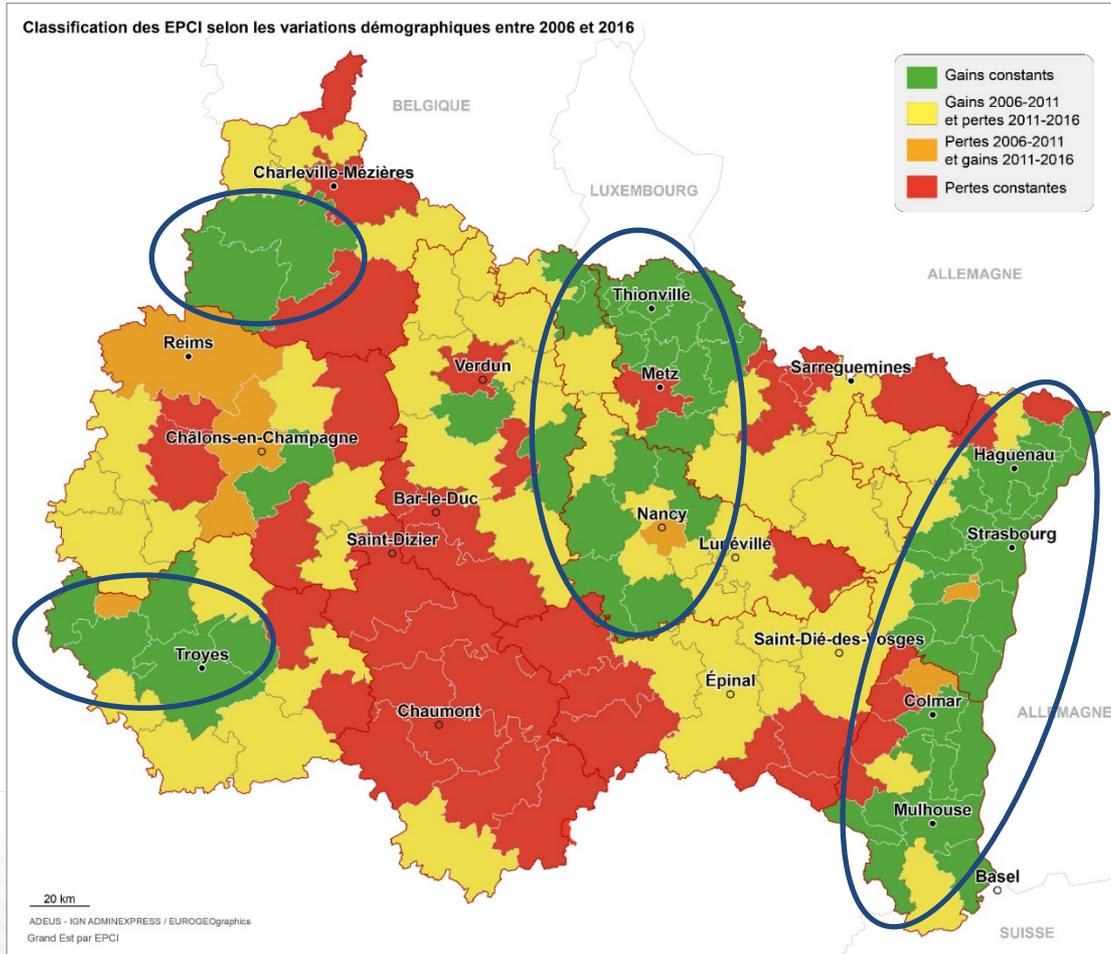


- Nombre de communes : 5 121
- Nombre d'EPCI : 149
- Superficie : 57 462 km²
- Nombre d'habitants : 5 555 186
- Densité : 97 habitants/km²
- **La région se caractérise par la juxtaposition d'espaces denses et peuplés (plaine d'Alsace, sillon lorrain, agglomérations rémoise et troyenne) et d'espaces de faible densité**

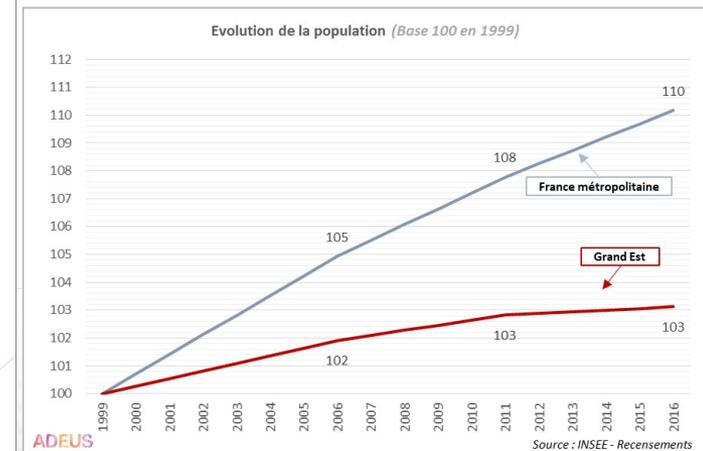


Quels mécanismes démographiques ?

Le ralentissement de la croissance démographique

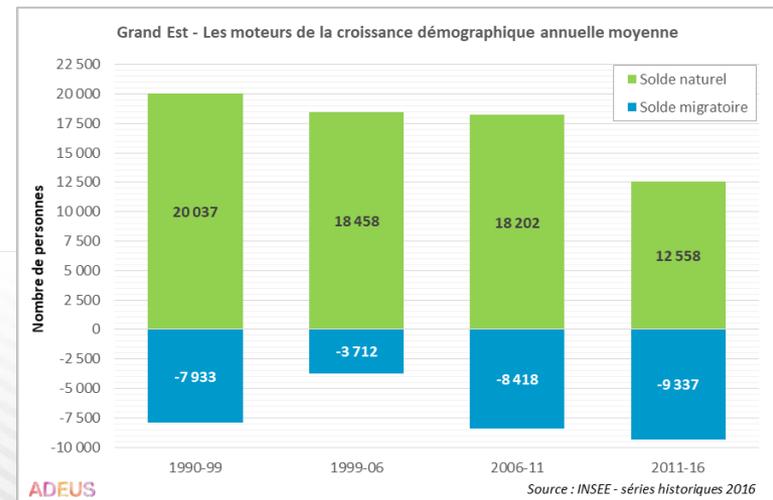
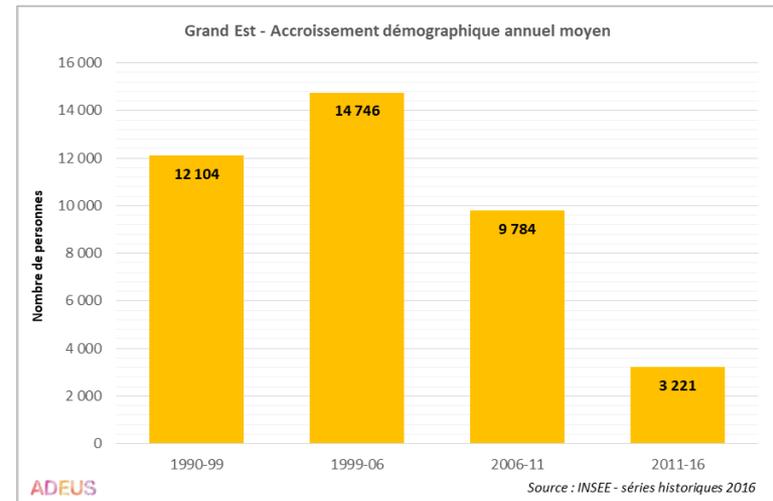


- La croissance démographique régionale est plutôt atone et trois fois moins élevée que la moyenne nationale
- Au cours de la période 2006-2016, les gains de population ont tendance à se concentrer dans les territoires denses et peuplés, illustrant le phénomène de métropolisation à l'œuvre



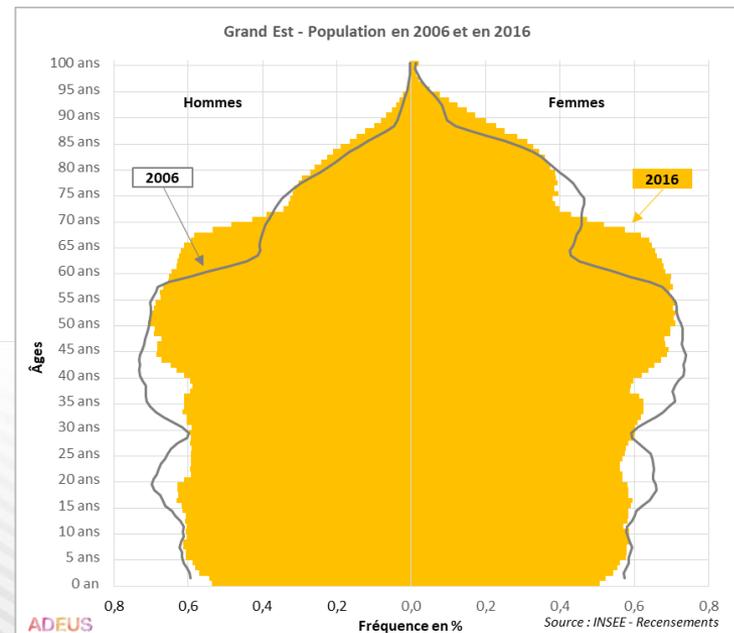
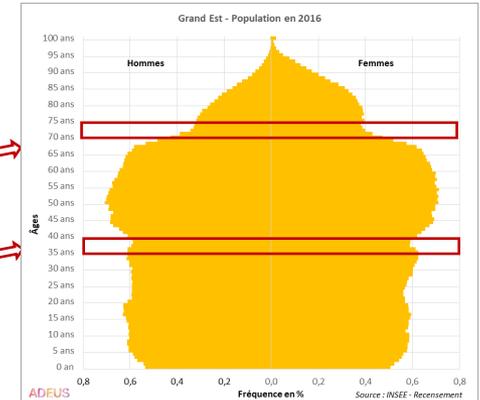
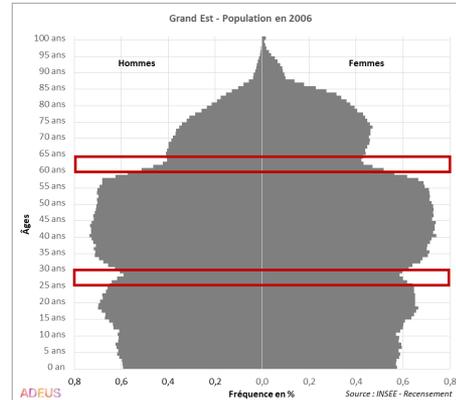
La dégradation des moteurs de la croissance démographique

- La croissance démographique repose sur le solde naturel et sur le solde migratoire
- Le solde naturel diminue sous l'effet de la baisse du nombre de naissances et de l'augmentation des décès
- Le solde naturel constitue l'unique moteur de l'augmentation de la population régionale puisque le solde migratoire a toujours été négatif
- La détérioration constante de ces deux facteurs explique le ralentissement de la croissance démographique
- À terme, si la région continue de perdre des habitants par le jeu des migrations, et si le solde naturel continue de se dégrader, la population finira par décroître



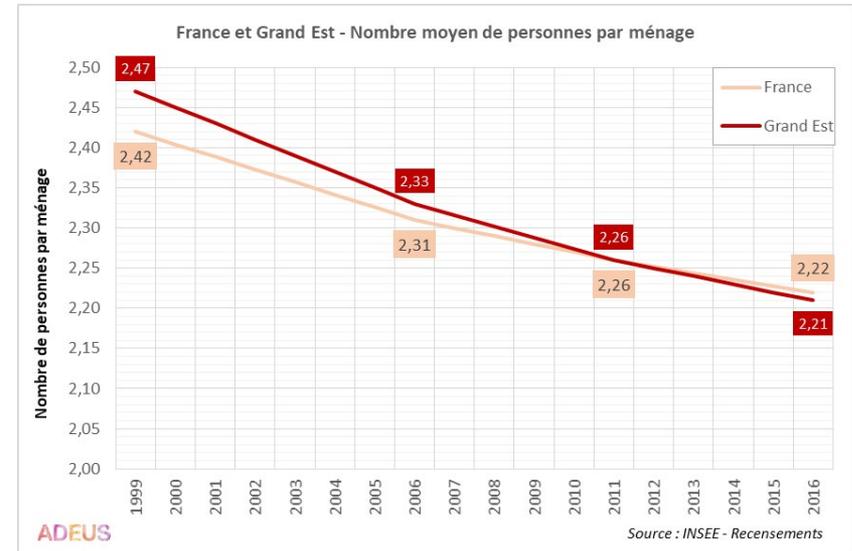
La poursuite du vieillissement de la population

- Entre la diminution des naissances, un solde migratoire négatif et l'allongement de l'espérance de vie, **la population régionale vieillit**
- Les gains de population en dix ans n'ont pas suffi à maintenir la structure par âge telle qu'elle était en 2006
- Dans le Grand Est, la part des habitants de moins de 40 ans a diminué, tandis que la part des 60 ans et plus augmentait
- L'allongement de l'espérance de vie maintient une pression sur les besoins en logements**



La diminution de la taille moyenne des ménages

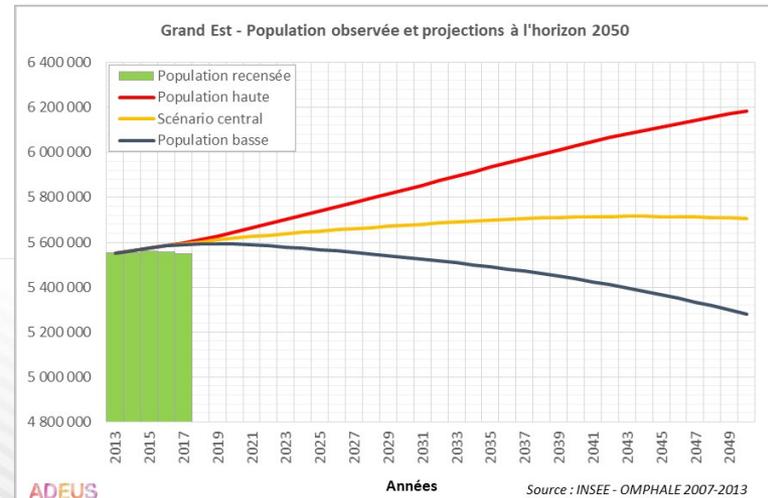
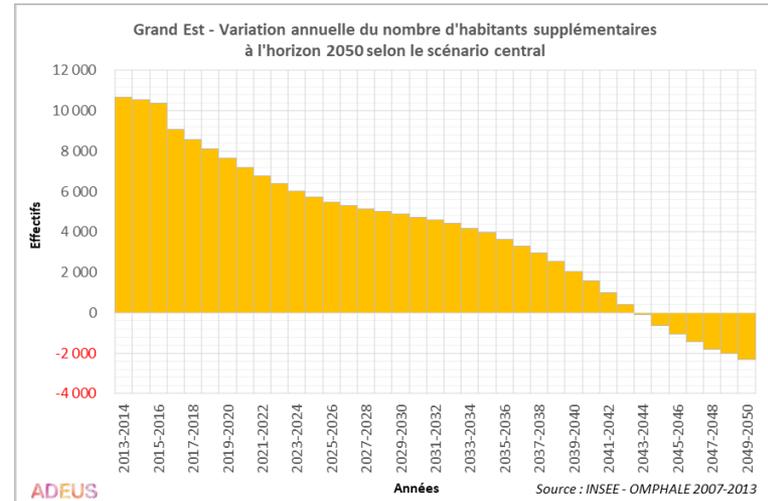
- Il s'agit d'un phénomène ancien et national dans lequel s'inscrit la région, à un rythme cependant plus élevé
- **Localement, la diminution de la taille moyenne des ménages a été plus rapide qu'au niveau national**
- La diminution de la taille moyenne des ménages découle à la fois de la diminution du nombre de naissances, de l'allongement de l'espérance de vie ainsi que de la transformation de la structure des ménages
- Plus les territoires sont denses et peuplés, moins la taille des ménages est importante
- **La taille moyenne des ménages a une forte influence sur les besoins en logements**
- A l'échelle régionale, 90 % des résidences principales supplémentaires sont imputables à la diminution de la taille moyenne des ménages entre 1999 et 2016 (*le solde étant dû à la croissance démographique*)

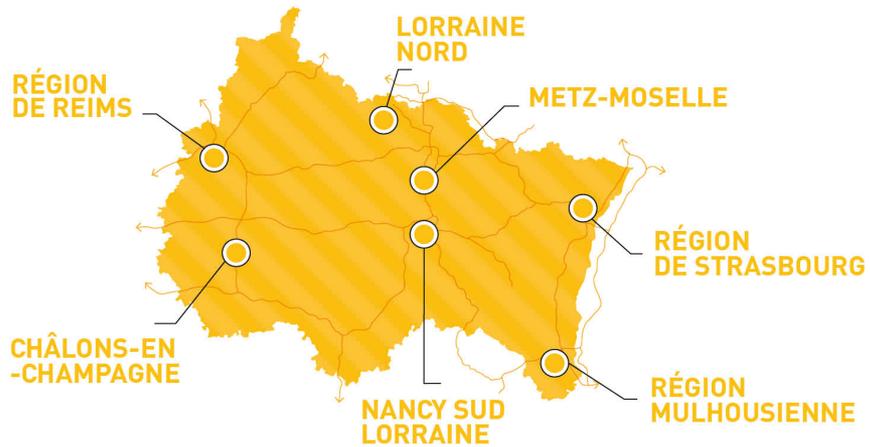


Vers un ralentissement de la croissance démographique

Les projections de population réalisées par l'INSEE indiquent différentes tendances :

- Dans les scénarios les plus optimistes, la population continuerait d'augmenter à l'horizon 2050
- Dans le scénario « *population basse* », la population commence déjà à décroître
- Dans le « *scénario central* », la population continuerait de croître jusqu'au début des années 2040, avant de commencer à décroître
- **La population régionale observée aux recensements successifs est d'ores et déjà inférieure au scénario de « *population basse* »**



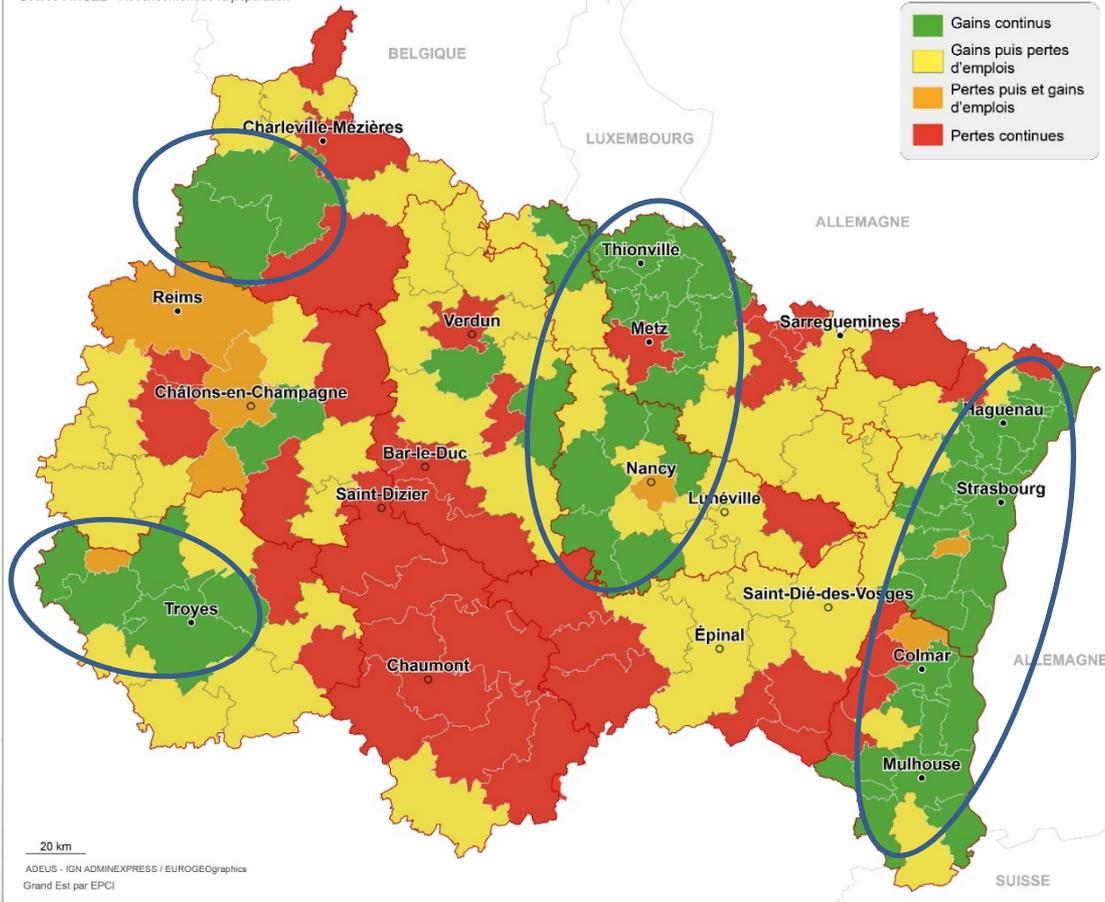


**Quelles transformations
de l'activité et de l'emploi ?**

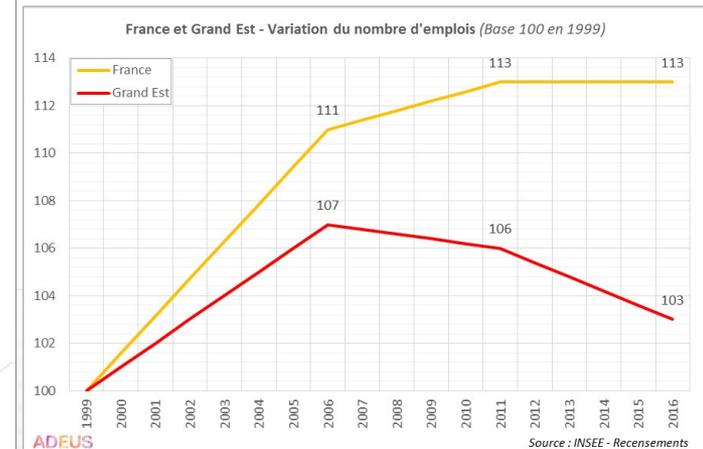
La dégradation du nombre d'emplois

Classification des EPCI selon les variations des emplois

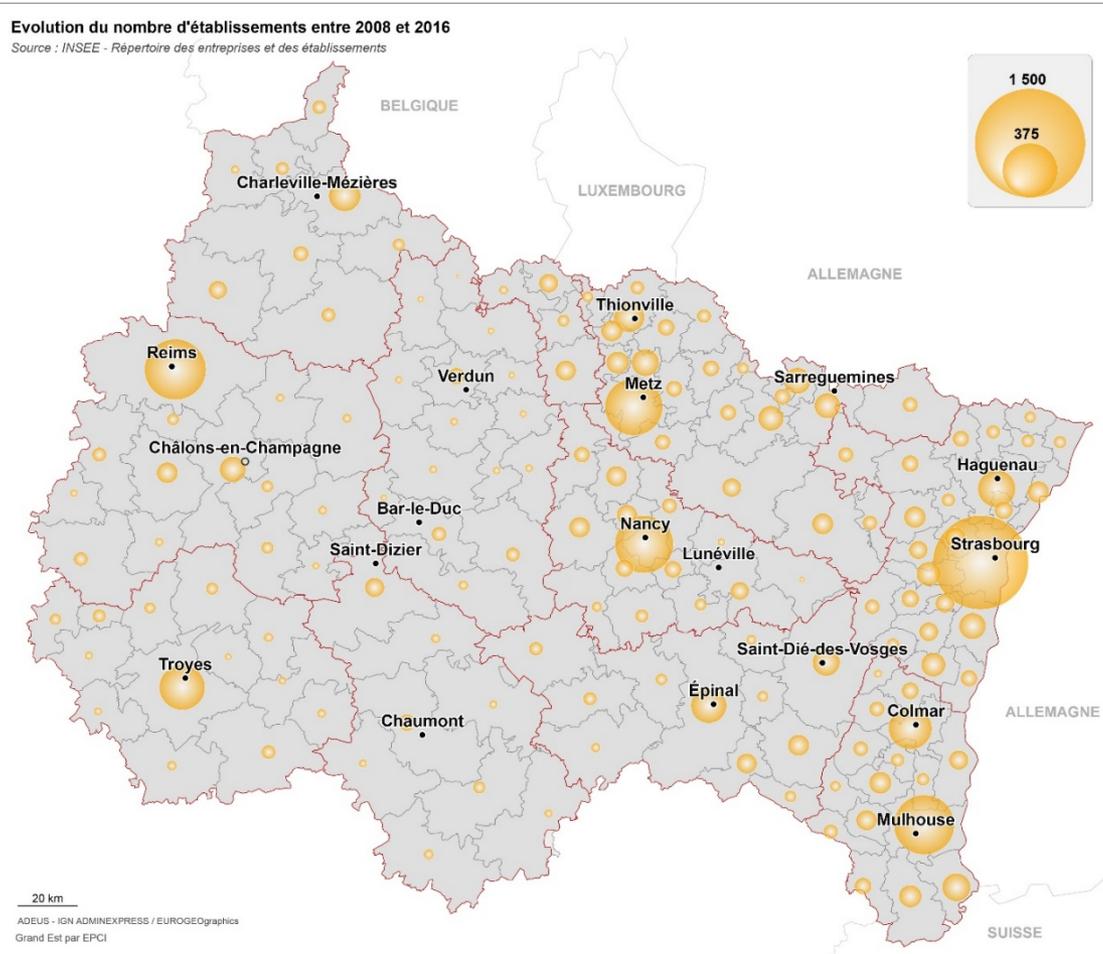
Source : INSEE - Recensement de la population



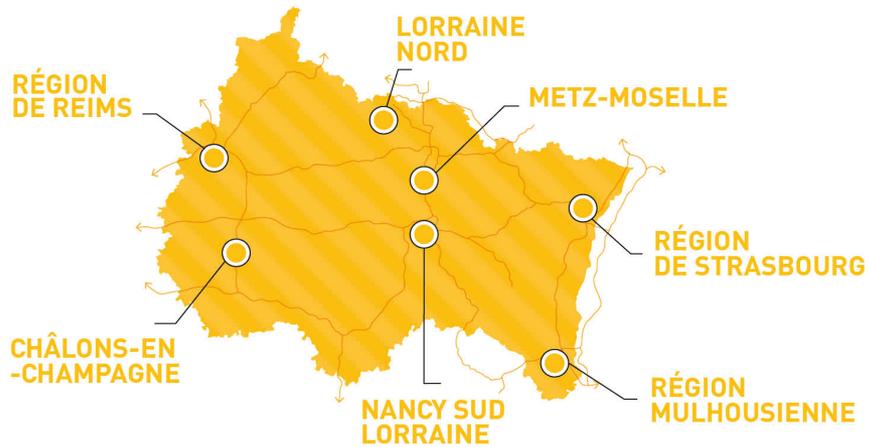
- Diminution du nombre d'emplois depuis le milieu des années 2000
- **Le stock d'emplois en 2016 est à peine supérieur au niveau de 1999**
- **Comparativement à la moyenne nationale, les évolutions qui affectent le nombre d'emplois sont systématiquement inférieures et marquent l'atonie régionale sur ce plan**
- Les EPCI qui gagnent des emplois sont aussi ceux qui gagnent des habitants et inversement



L'évolution du stock d'établissements



- Le nombre d'établissements de la sphère productive augmente de 43 % entre 2008 et 2016
- Le nombre d'établissements de la sphère présentielle augmente de 38 % au cours de la même période
- **Tous les EPCI de la région gagnent des établissements supplémentaires**
- Le secteur des services enregistre la plus forte croissance, devant la construction, le commerce et l'industrie
- **La croissance du nombre d'établissements est probablement l'argument le plus convaincant en matière de consommation foncière à vocation économique**

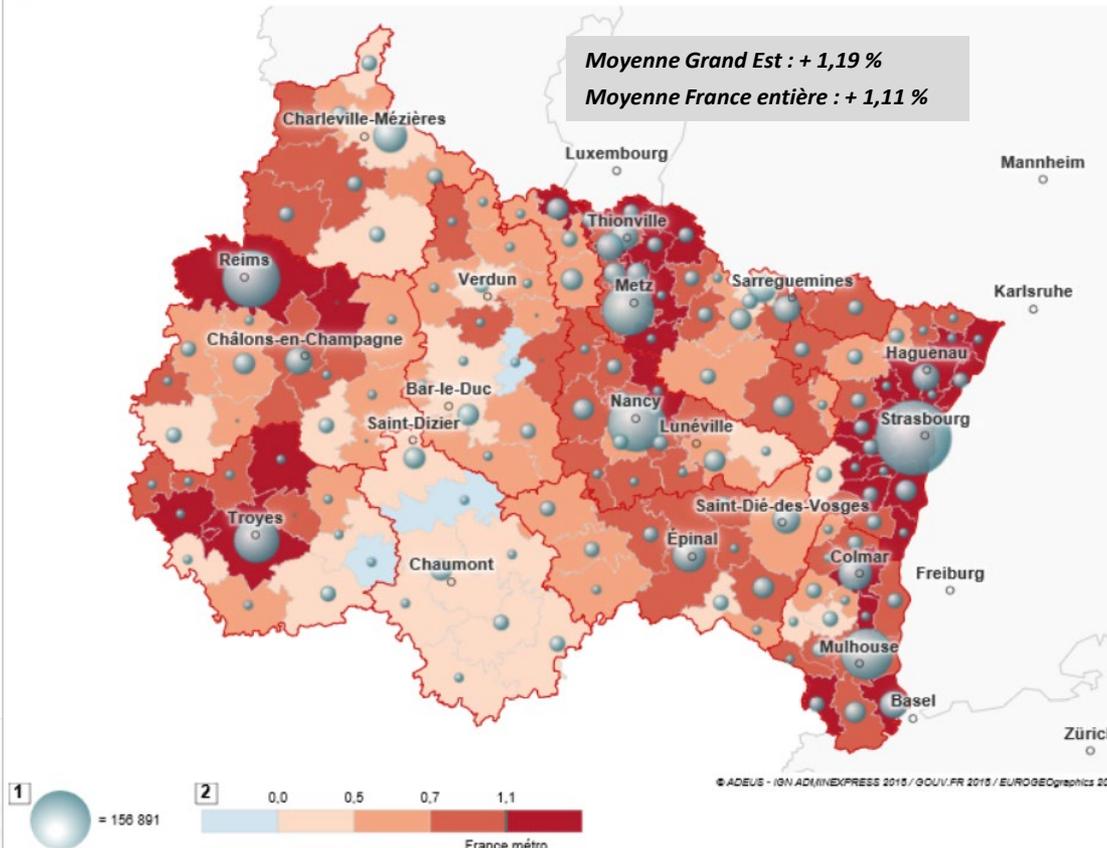


**Quelles évolutions
de l'offre de logements ?**

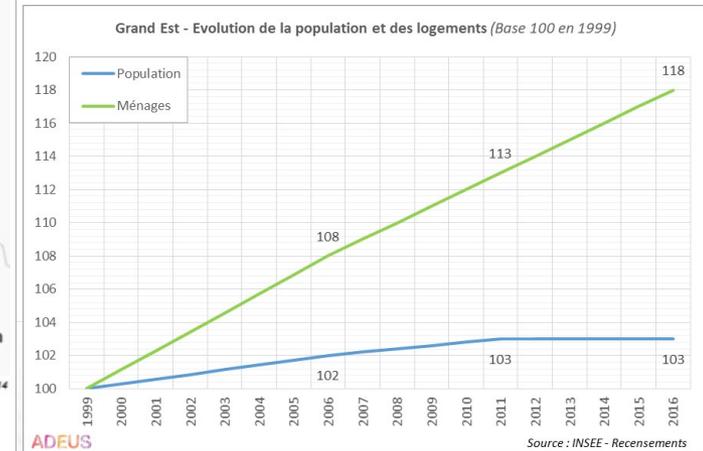
La poursuite de la croissance du nombre de logements

1 Nombre de logements, 2016 - Source : Insee, Chiffres clés - Logement

2 Taux de variation du nombre de logement, 2011-2016 - Source : ...

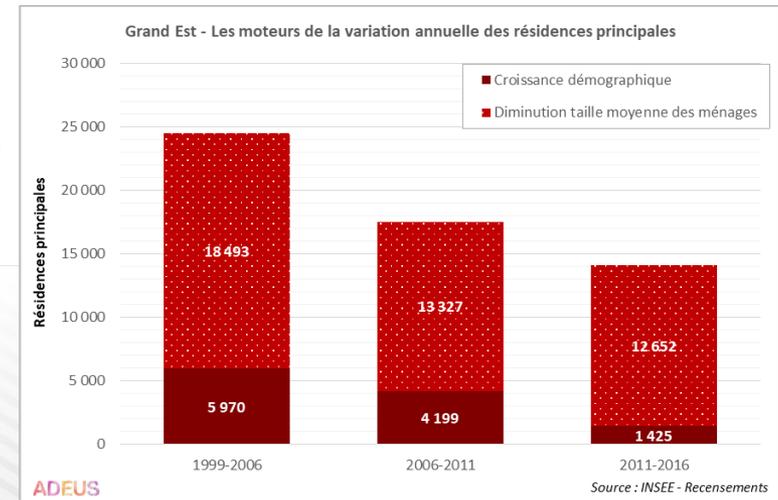
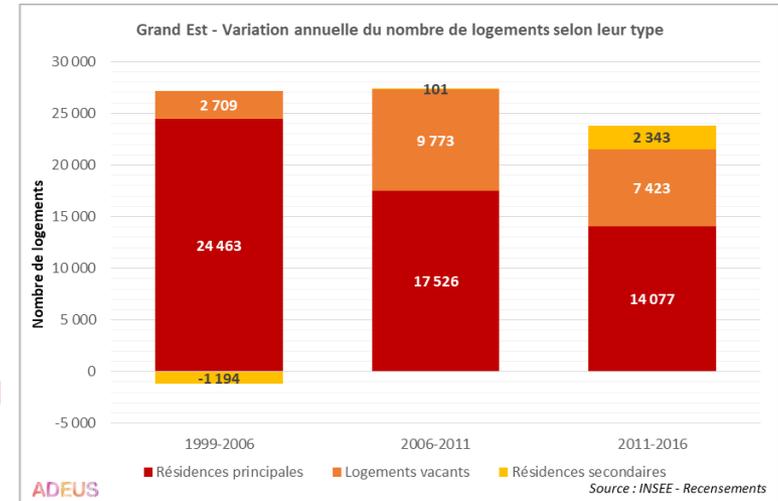


- Logements : 2 814 057
- Résidences principales : 2 457 727
- Logements vacants : 260 327
- Résidences secondaires : 96 003
- Le nombre de logements a augmenté beaucoup plus fortement que la population, et de manière distincte selon les intercommunalités

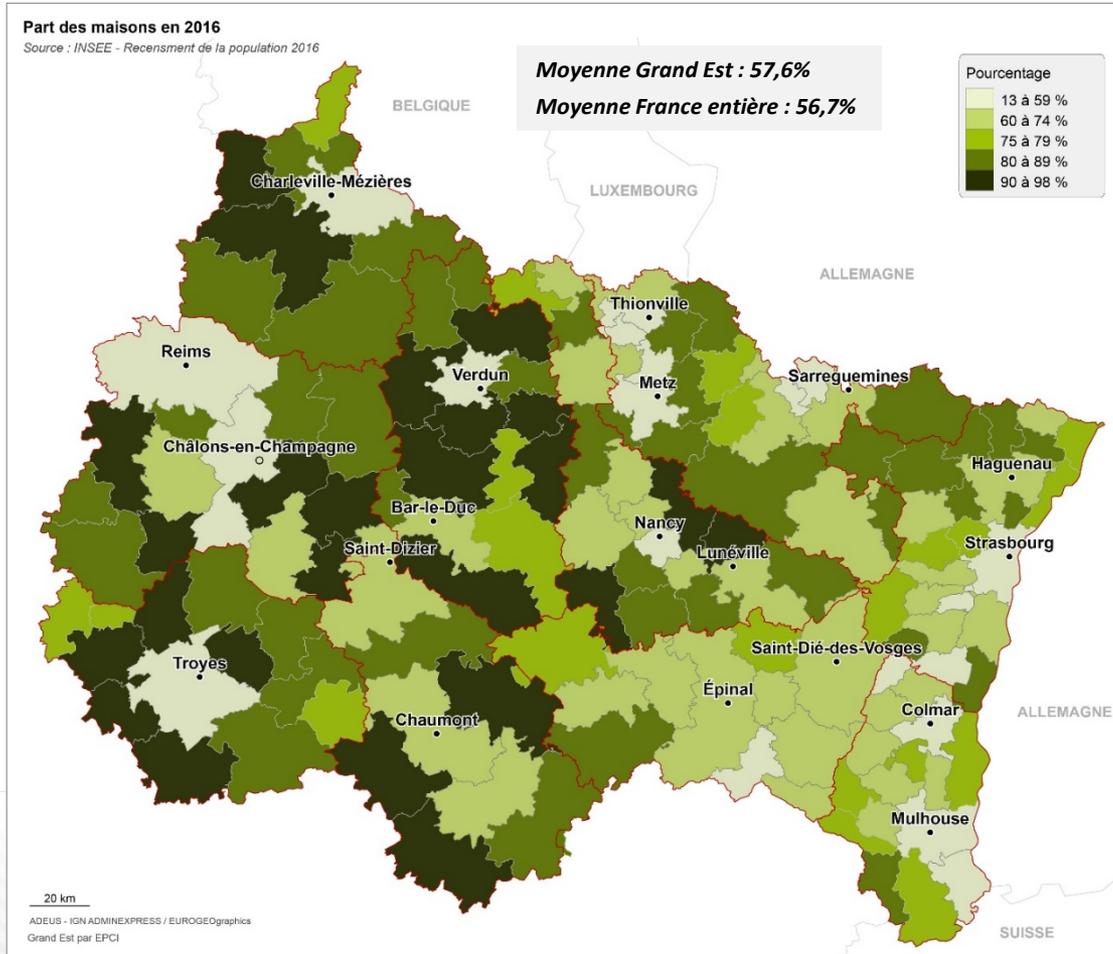


Les composantes de la croissance des logements

- La variation du nombre de logements s'explique par les évolutions simultanées du nombre de résidences principales, de logements vacants et de résidences secondaires
- L'évolution du nombre de résidences principales s'explique simultanément par un effet lié à la croissance de la population et par un effet lié à la taille des ménages
- Plus la taille des ménages diminue, plus ce phénomène génère des besoins en logements, tandis que la croissance démographique n'engendre pas systématiquement une augmentation du nombre de résidences principales**
- De 1999 à 2016, 90 % de la croissance des résidences principales est due à la diminution de la taille moyenne des ménages

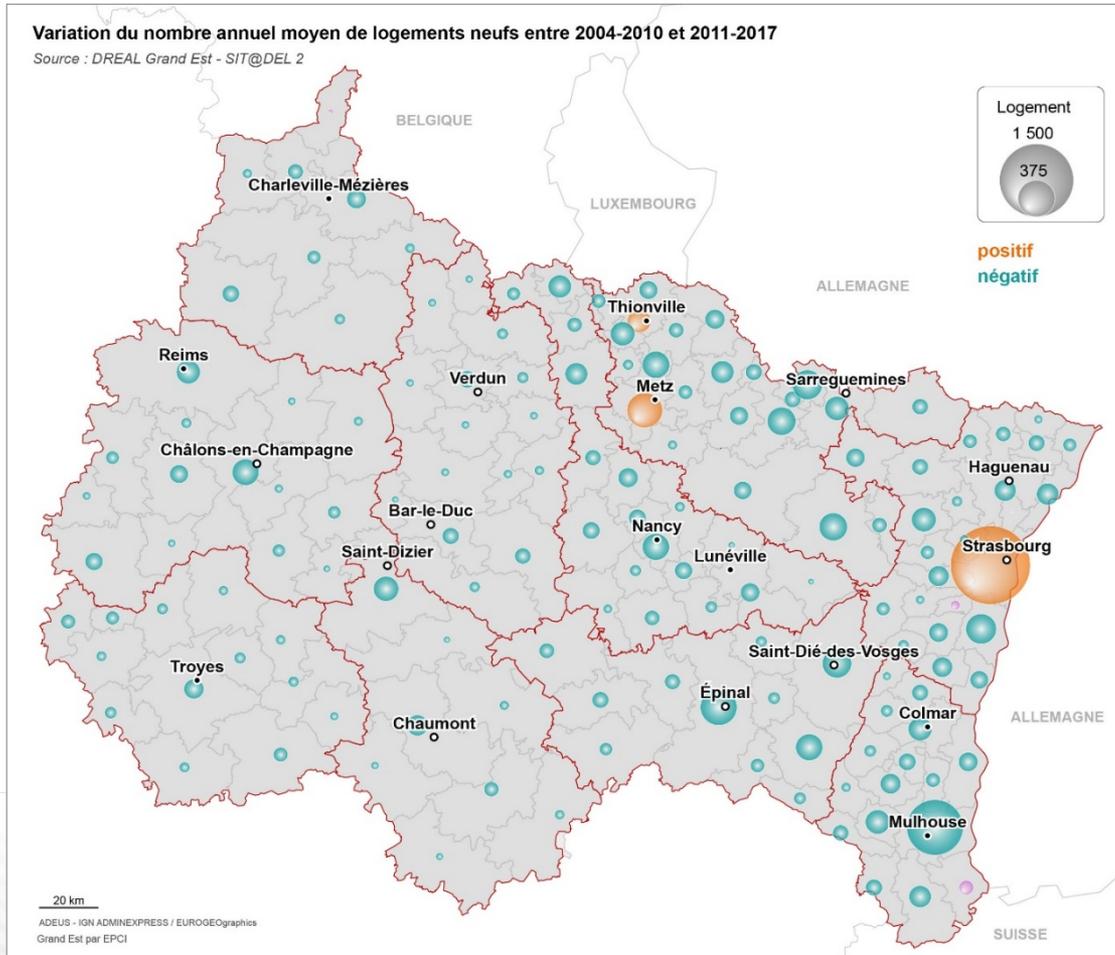


Maisons individuelles et grands logements

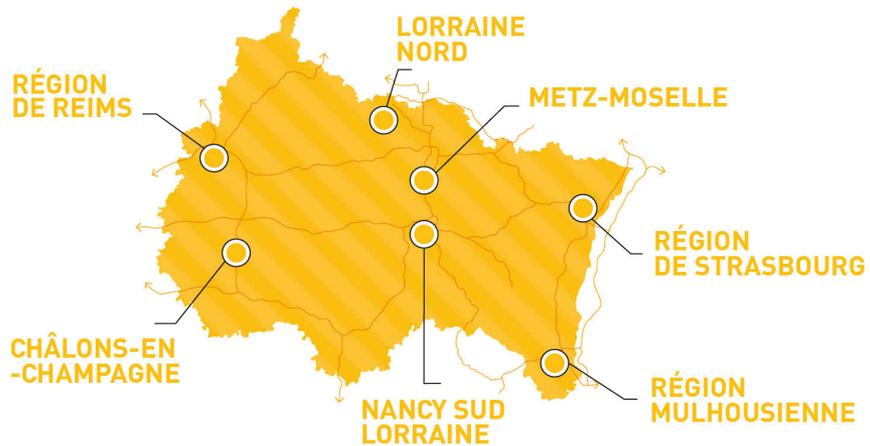


- Les maisons individuelles représentent **57 % des résidences principales**
- Leur part est d'autant plus importante que les territoires sont peu denses
- Les grands logements, qui sont aussi souvent des maisons individuelles, représentent un peu plus de quatre résidences principales sur dix
- Ces deux types de logements sont surreprésentés dans le Grand Est, au regard des moyennes nationales
- Les maisons individuelles (et les grands logements) sont habituellement gourmands en foncier, et la poursuite de la croissance de leur nombre est un facteur explicatif supplémentaire de la poursuite de la consommation foncière à vocation résidentielle

Réduction de la construction de logements neufs



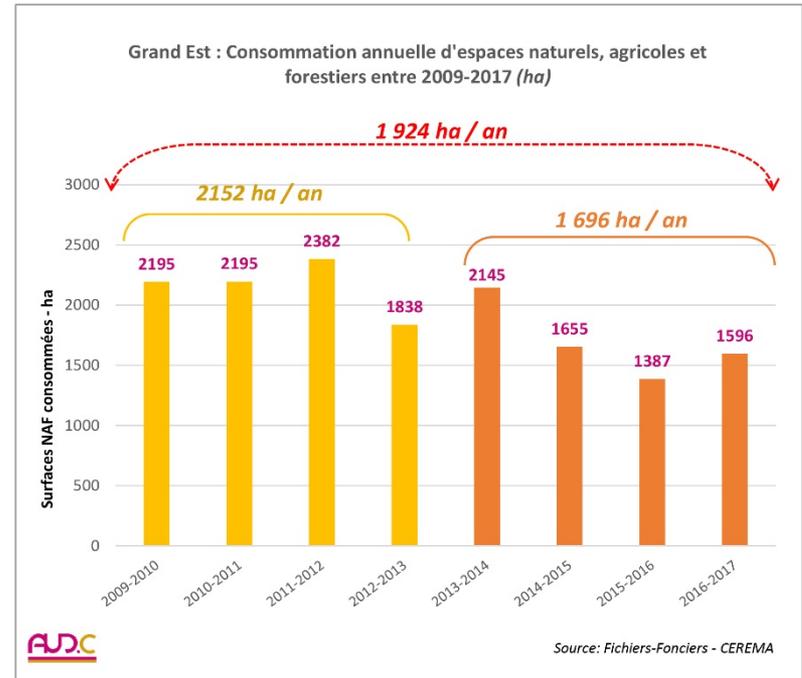
- La survenue de la crise financière et économique de 2008 a eu des conséquences directes sur la production de logements neufs partout en France et le recul de la production est massif dans la région
- **Entre 2004 et 2017, non seulement la construction neuve a diminué, mais en plus elle a eu tendance à se concentrer dans les métropoles et les pôles principaux du territoire**
- Le recul et la redistribution géographique de la construction neuve auraient pu aboutir à une réduction de la consommation foncière
- Mais l'absence de corrélation entre production de logements et consommation foncière contredit ce lien



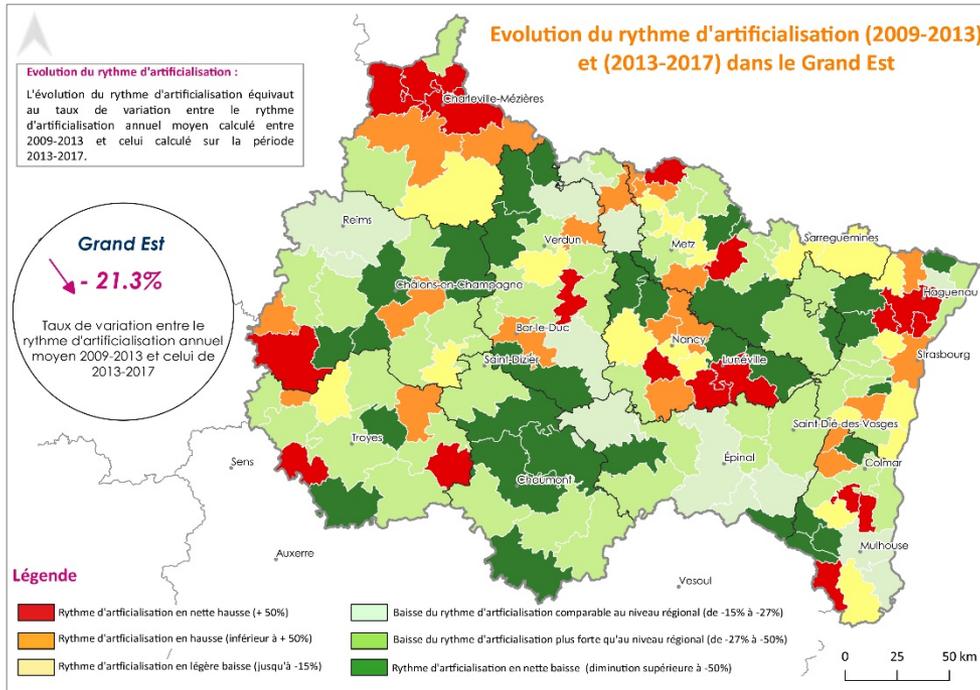
**Quelle efficacité de l'usage
de la ressource foncière ?**

Une diminution du rythme d'artificialisation

- **15 393 hectares d'espaces NAF** consommés entre 2009 et 2017, soit en moyenne 1 924 ha par an
- **L'artificialisation des sols s'inscrit dans une dynamique orientée à la baisse**
 - 2 152 ha entre 2009 et 2013
 - 1 696 ha entre 2013 et 2017
 - Soit une « économie » moyenne de 456 ha/an
 - Rythme d'évolution comparable au niveau national
- **Une tendance à la baisse qui se confirme au vu de l'artificialisation des sols en 2017-2018, avec une consommation de 1 431 hectares**



Une diminution du rythme d'artificialisation



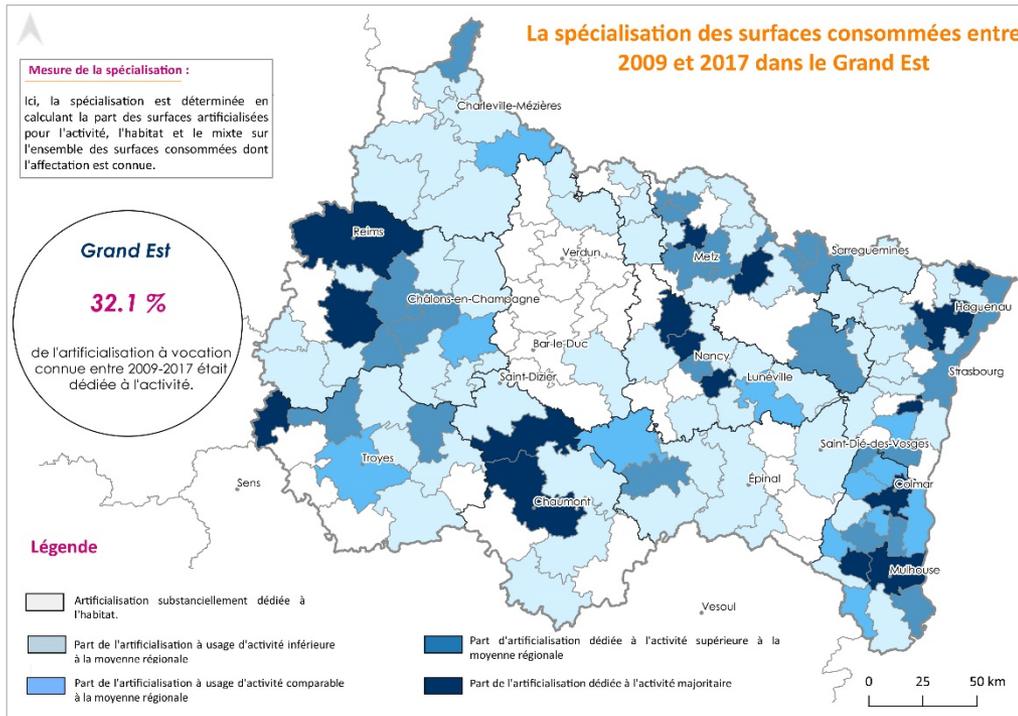
■ Des situations hétérogènes

- 25 % des EPCI enregistrent une augmentation du rythme d'artificialisation entre les deux périodes
(dont 81 % accueillent moins de 30 000 habitants)
- 50 % des EPCI enregistrent une diminution du rythme d'artificialisation plus soutenue qu'au niveau régional
(dont 70 % des EPCI de moins de 20 000 habitants)

Les classifications des intercommunalités sont indicatives :

- La période d'observation peut avoir une influence sur l'appartenance des EPCI à l'une ou l'autre classe
- L'évolution relative est calculée entre deux stocks, et la variation peut être forte sans que les volumes le soient
- Les spécificités de développement local ne sont pas observées dans cette approche statistique

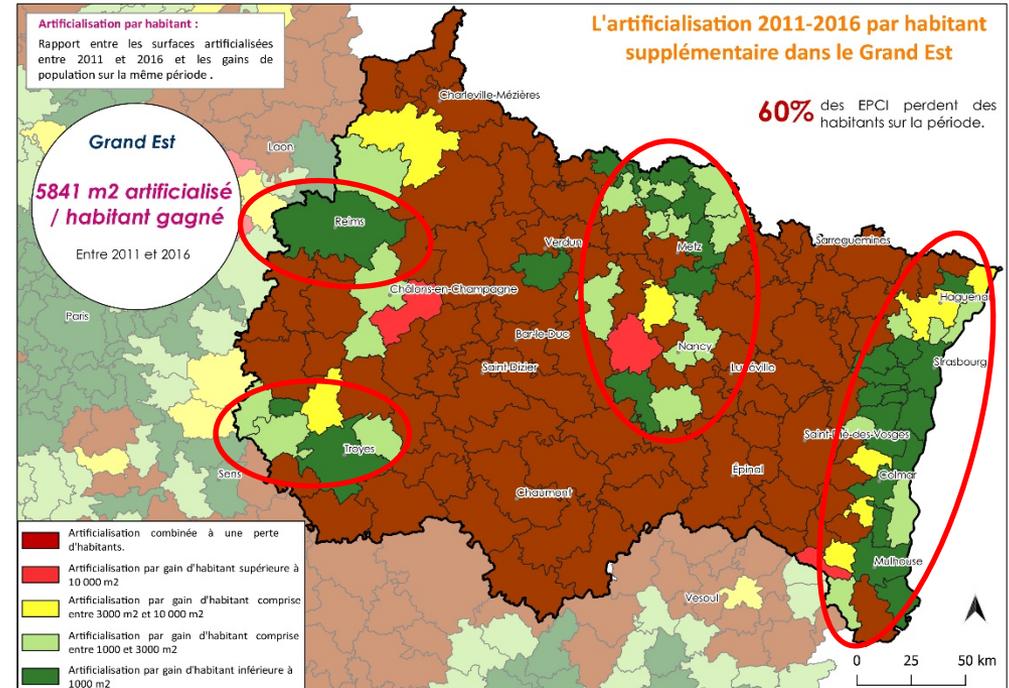
Les caractéristiques de l'artificialisation entre 2009 et 2017



- Une consommation foncière majoritairement dédiée à l'habitat
 - 66 % des surfaces NAF artificialisées dont la vocation est connue sont destinées à accueillir des logements
- Une artificialisation à usage d'activité plus importante dans le Grand Est par rapport au niveau national
 - 1/3 des consommations NAF, dont la vocation est connue, sont destinées à l'accueil d'activités économiques (24 % au niveau national)
 - Une importance de l'artificialisation à vocation économique liée au poids démographique et à la densité des intercommunalités

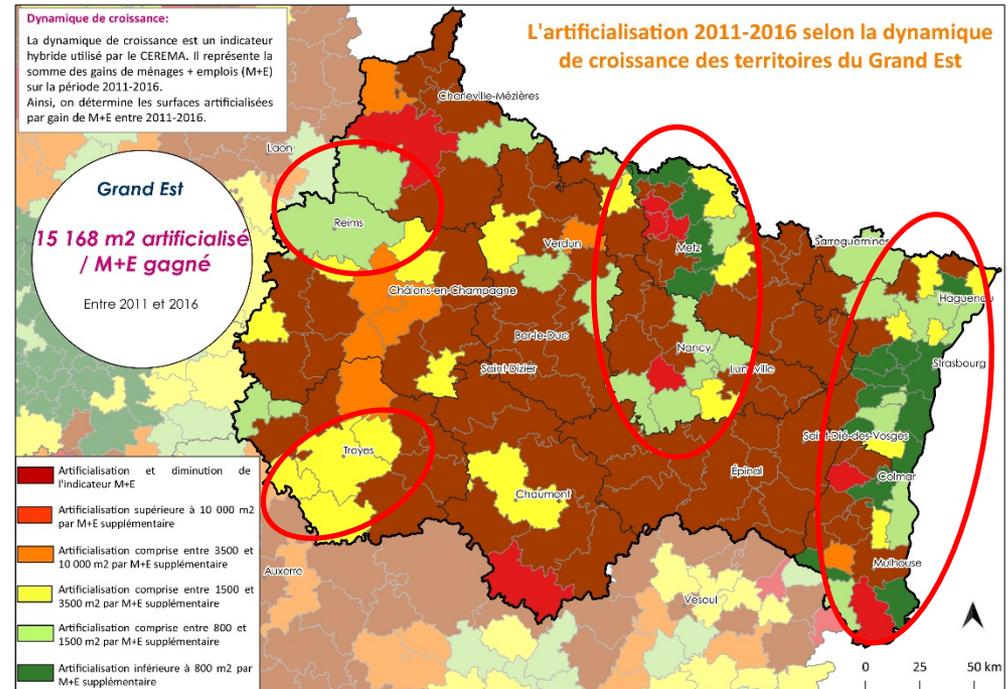
Une efficacité relative de l'usage de la ressource foncière

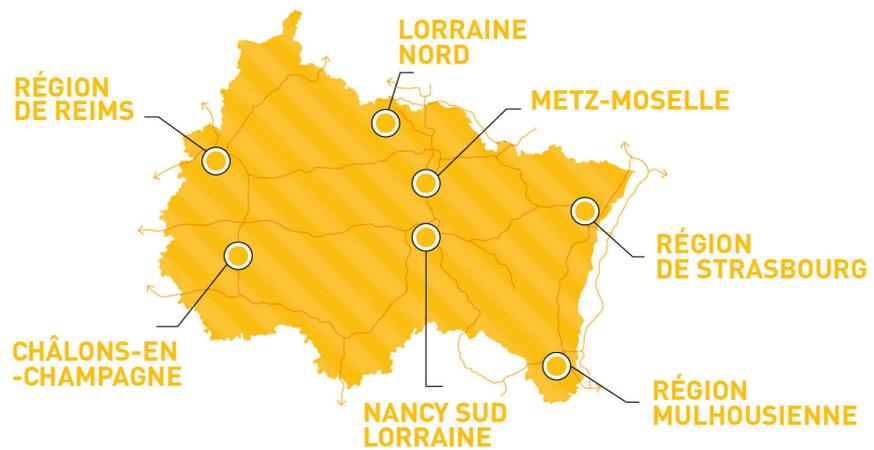
- Une dynamique d'artificialisation par gain de population supérieure à la moyenne nationale entre 2011 et 2016
 - 5 841 m² artificialisés par habitant supplémentaire, pour 992 m² en moyenne nationale
- Un rapport consommation foncière par gain d'habitant plus efficace dans les territoires denses et peuplés
- Un contexte régional de stagnation démographique qui confirme l'absence de corrélation entre l'artificialisation et la croissance de la population



Une efficacité relative de l'usage de la ressource foncière

- Une efficacité de l'usage de la ressource foncière peu élevée au vu des évolutions des « ménages + emplois »
 - 15 168 m² artificialisés dans la région, pour une moyenne de 1 204 m² au niveau national
- Une artificialisation plus efficace dans les espaces qui captent à la fois les gains d'habitants, de ménages et d'emplois
- Les pertes d'emplois dans plusieurs EPCI de la région dégradent l'indicateur de l'efficacité de l'usage de la ressource foncière par « ménage + emploi » supplémentaire

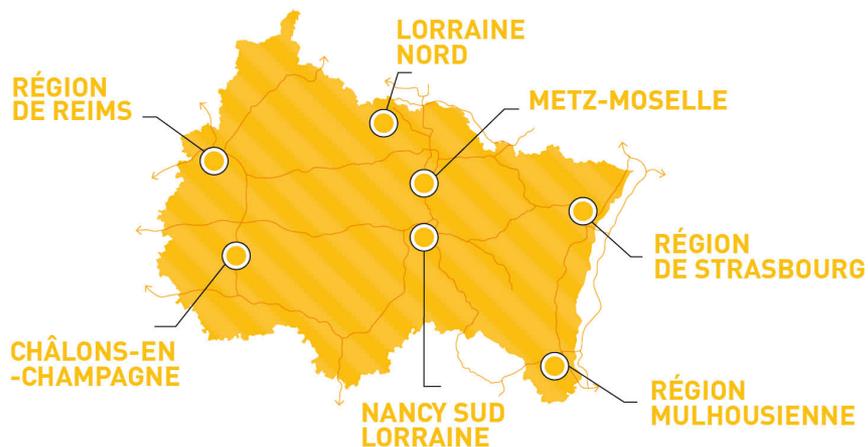




Conclusion

En conclusion

- Les mécanismes propres aux évolutions démographiques, des emplois et de l'offre de logements sont multiples et confirment l'absence de liens de corrélation entre eux et les flux d'artificialisation de la ressource foncière
- La consommation foncière en extension analysée ici ne garantit pas toujours la croissance démographique et des emplois, et c'est en ce sens qu'il n'y a pas de liens de corrélation
- D'est en ouest ou du sud au nord de la région, les situations ne sont pas uniformes et marquées par des évolutions contrastées et souvent ancrées de longue date
- L'analyse développée ici ne repose que sur des éléments statistiques, qui indiquent de grandes tendances et qui différencient les intercommunalités du Grand Est selon leurs évolutions respectives
- À ce titre, elle pose un regard neutre et ne porte pas de jugement sur les évolutions observées au regard des flux d'artificialisation – il faudrait rapprocher cette vision des spécificités locales qui ont aboutit à ces résultats



Directeurs de la publication : Agences d'urbanisme de la Grande région Est
Anne PONS – ADEUS / Julien SCHMITZ – AGAPE / Christian DUPONT – AUDRR /
Patricia GOUT – AGURAM / Éric CITERNE – AUDC / Viviane BEGOC – AURM /
Pascal TATON – SCALEN

Équipe projet : John CANTARELLA, Vincent FLICKINGER, Christophe-Louis MELE

Relecteurs : Funmi AMINU, Luc CARPENTIER, Bernard DEMONTY, Benoît LÉBOUCHER,
Gérard MATUSAC