



# **SRADDET – Grand-Est**

## **Résumé du volet foncier**

# Sommaire

- Contexte démographique et économique
- Les marchés fonciers
- Consommation foncière
- typologies des territoires
- Perspectives démographiques

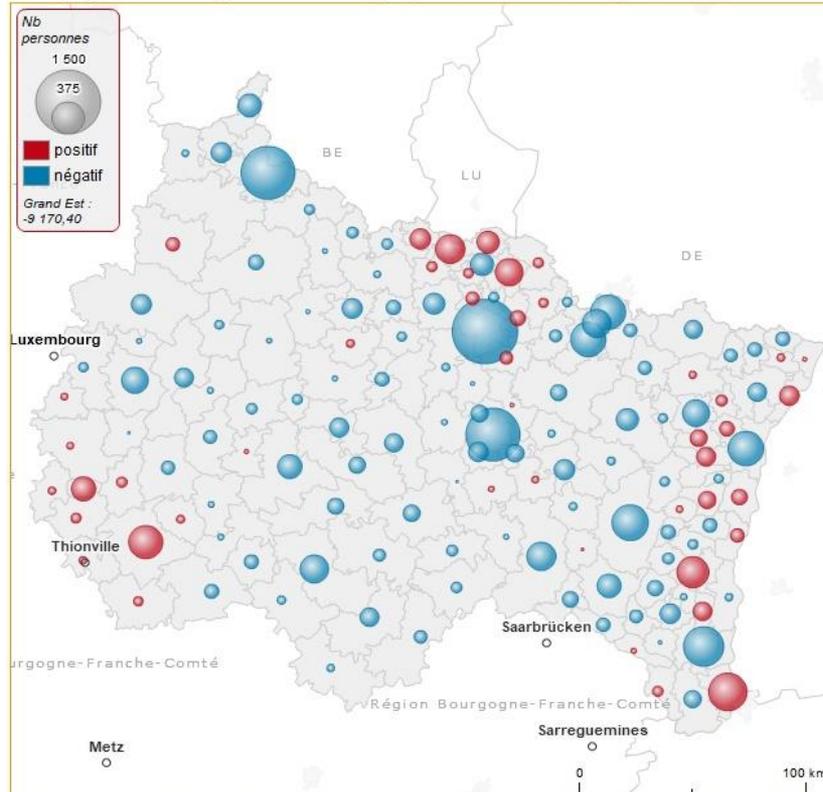
# DYNAMIQUES DÉMOGRAPHIQUES ET ECONOMIQUES



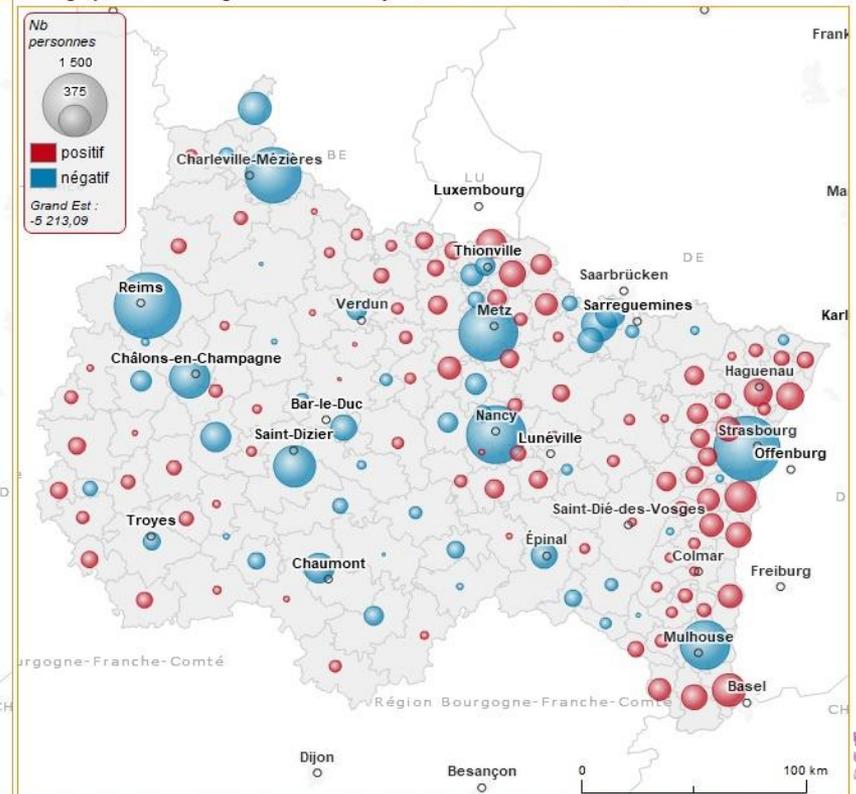
# Une attractivité inégale des territoires

- Aujourd'hui, hormis dans les zones périurbaines des grandes agglomérations Strasbourg, Bâle, Luxembourg et dans l'aire d'influence de la Région Ile de France, le solde migratoire est négatif partout.
- Toutes les grandes agglomérations perdent de la population par le jeu des migrations.
- Entre 1990 et 1999, la situation était complètement différente : les territoires alsaciennes tiraient leur épingle du jeu à l'opposé de tous les autres.

Démographie - Solde migratoire annuel moyen, 2010-2015 - source : Insee, RP



Démographie - Solde migratoire annuel moyen, 1999-2010 - source : Insee, RP

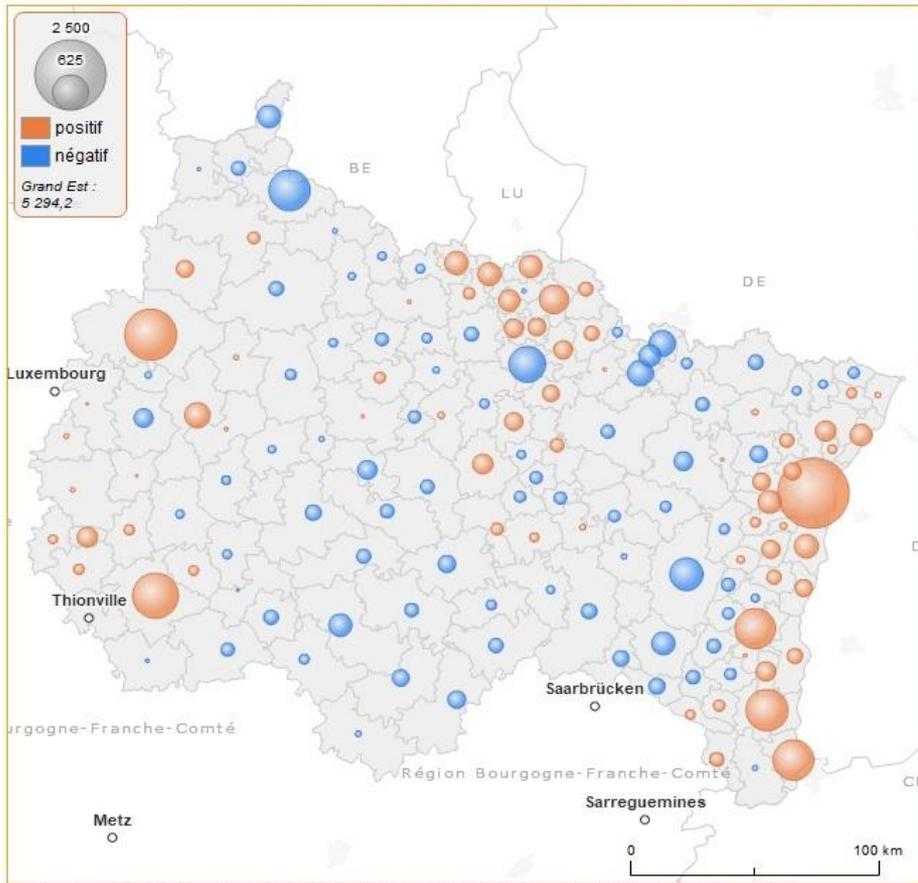


# Des dynamiques démographiques très différenciées

## Variation annuelle moyenne de la population

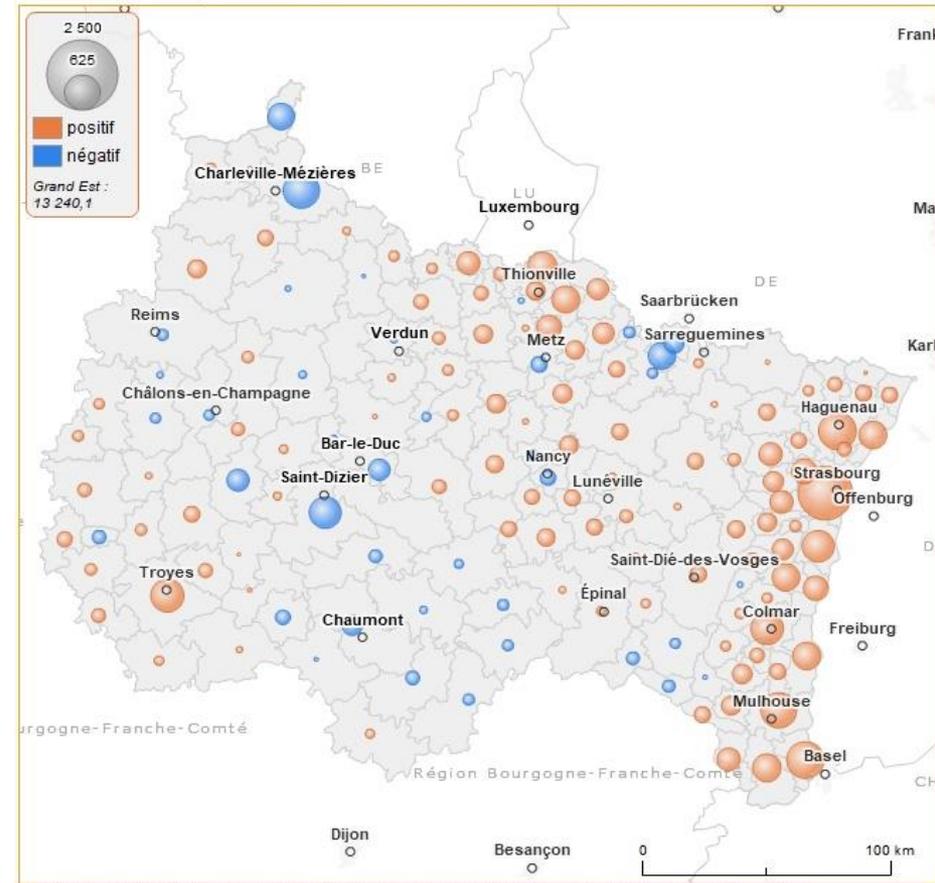
- La croissance totale de la population est inégalement répartie sur l'ensemble des territoires.

nouvel indicateur 0, 2010-2015 - source : ...



© ADEUS - IGN ADMINEXPRESS 2018 / GOUV.FR 2018 / EUROGEographics 2014 - Grand Est par EPCI

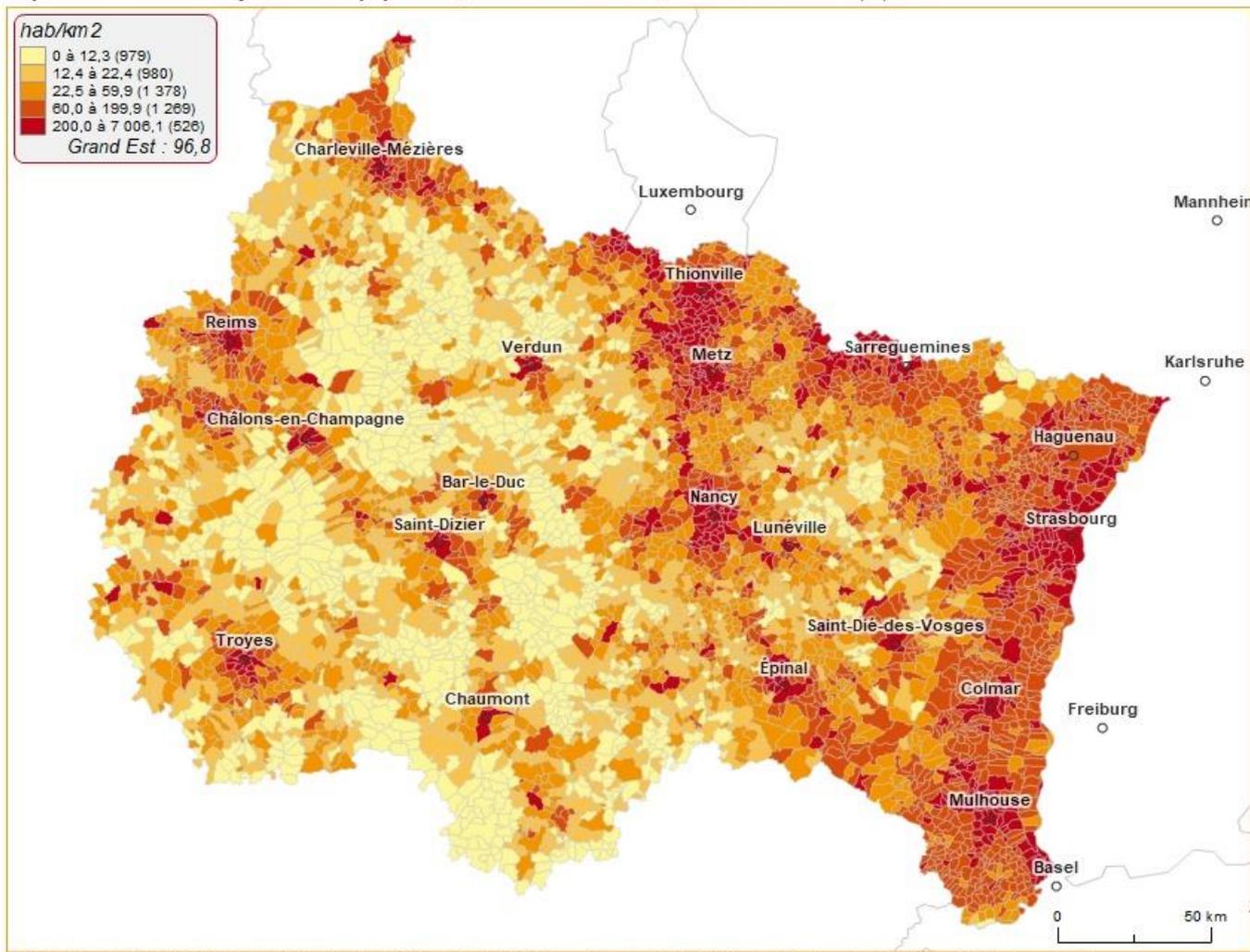
nouvel indicateur 0, 1999-2010 - source : ...



© ADEUS - IGN ADMINEXPRESS 2018 / GOUV.FR 2018 / EUROGEographics 2014 - Grand Est par EPCI

# Des territoires aux densités très différenciées

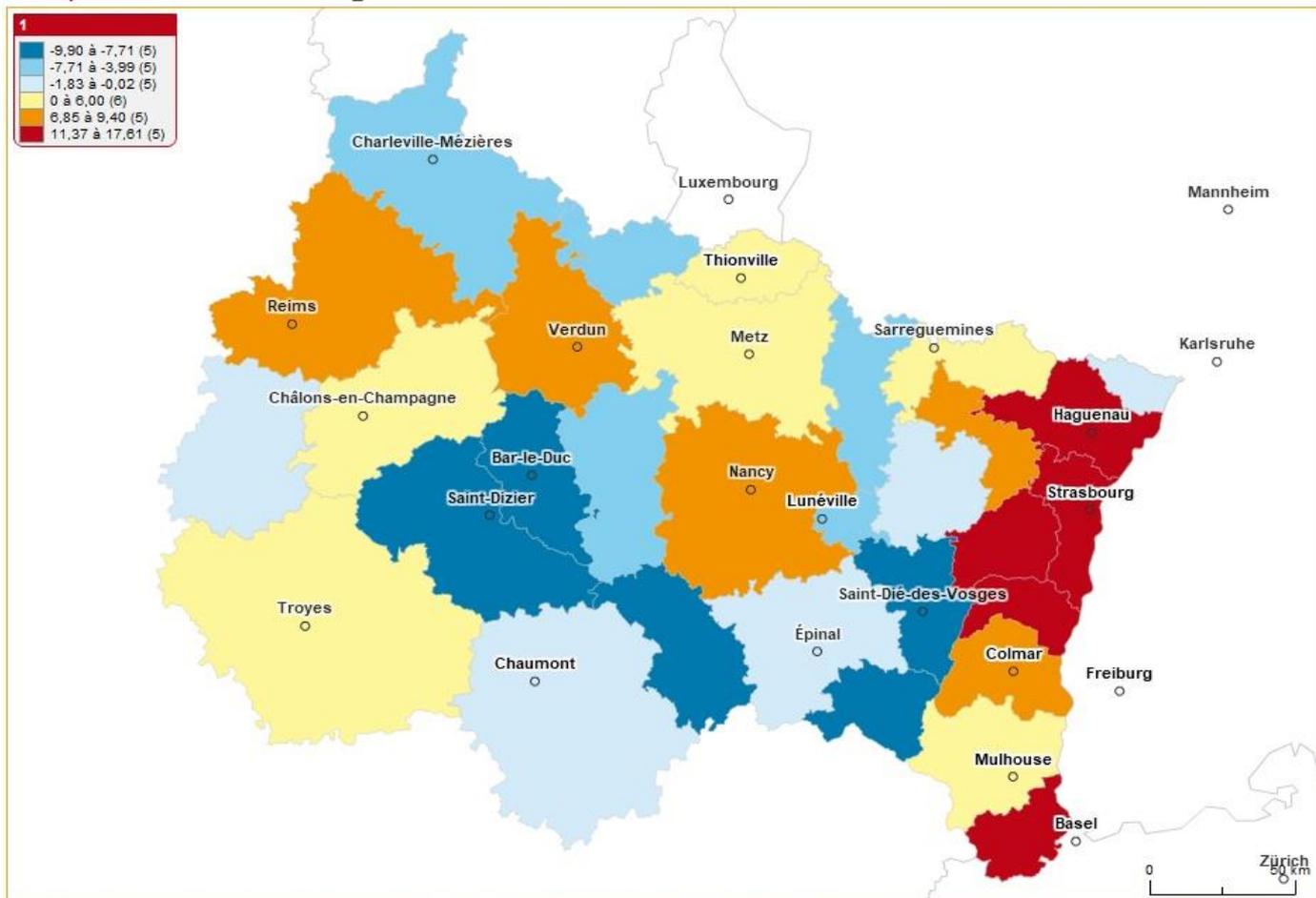
Population - Densité moyenne de la population, 2015 - source : Insee, Recensements de la population



© ADEUS - IGN ADMINEXPRESS 2018 / INSEE 2017-18 / EUROGEOgraphics 2014 / Ministère Cohésion des Territoires 2015 - Grand Est par commune

# Des dynamiques économiques diverses

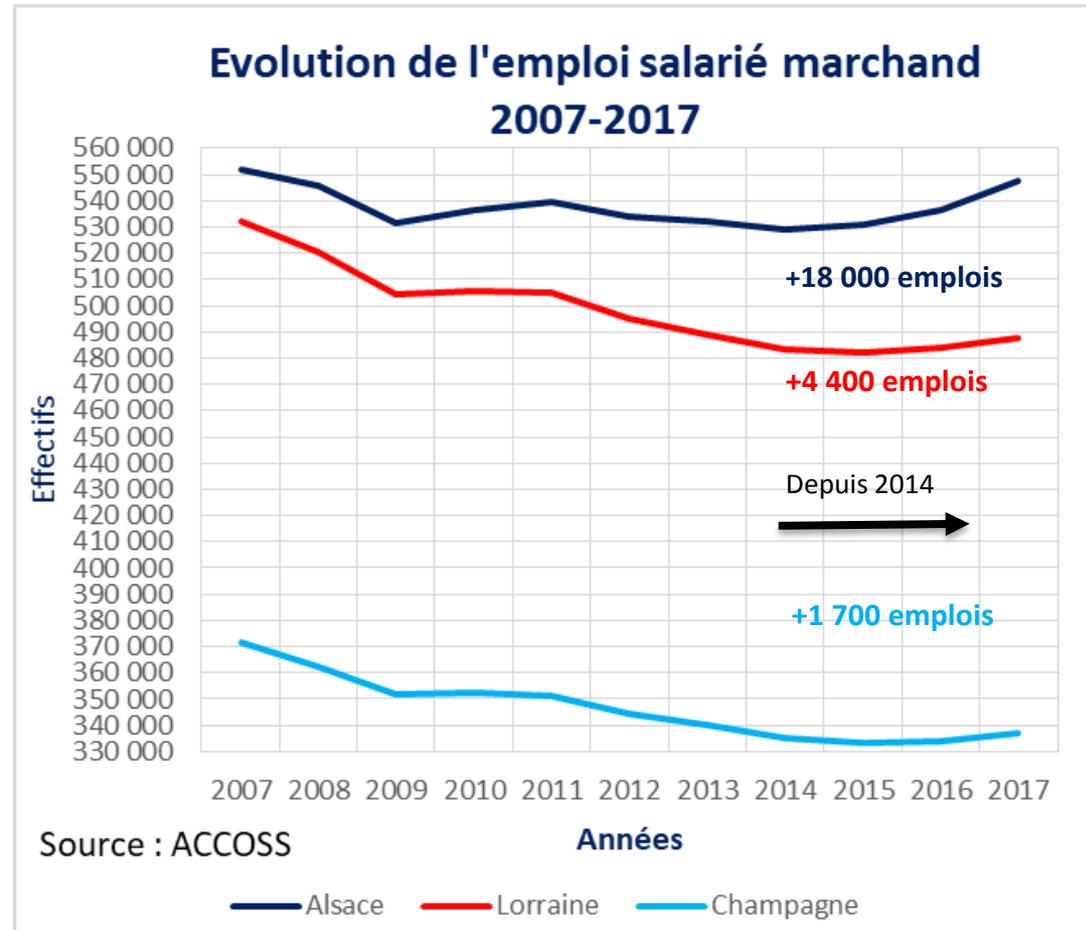
vaeemplois 1999-2015 - source : INSEE\_RP



© ADEUS - IGN ADMINEXPRESS 2018 / INSEE 2017, Zone d'emploi 2010 / EUROGOgraphics 2014 - Carte réalisée à partir de données importées par l'utilisateur

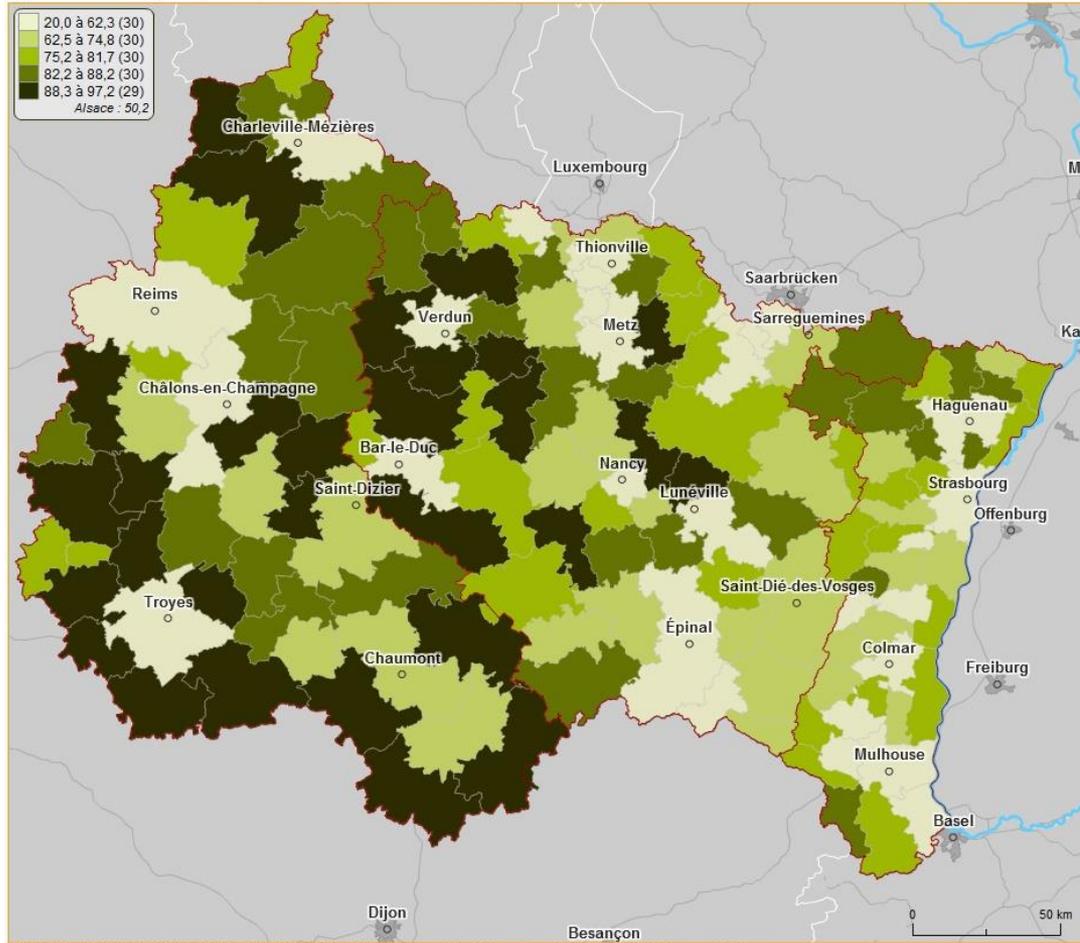
# Des dynamiques économiques diverses

- L'Alsace : 40% des emplois...
- Et 75% des gains d'emplois depuis 2014.



# Plus de maisons individuelles en Champagne-Ardenne et en Lorraine

Type de résidences principales %, Maisons, 2013 - source : INSEE, RP



© ADEUS - IGN ADMINEXPRESS 2017 / INSEE 2017 / EUROGEOgraphics 2014 - Grand Est par EPCI 2017 — Région

- Dans le stock de logements, la part de l'individuel dans l'ensemble de logements se réduit quand on se déplace de l'Ouest vers l'Est.

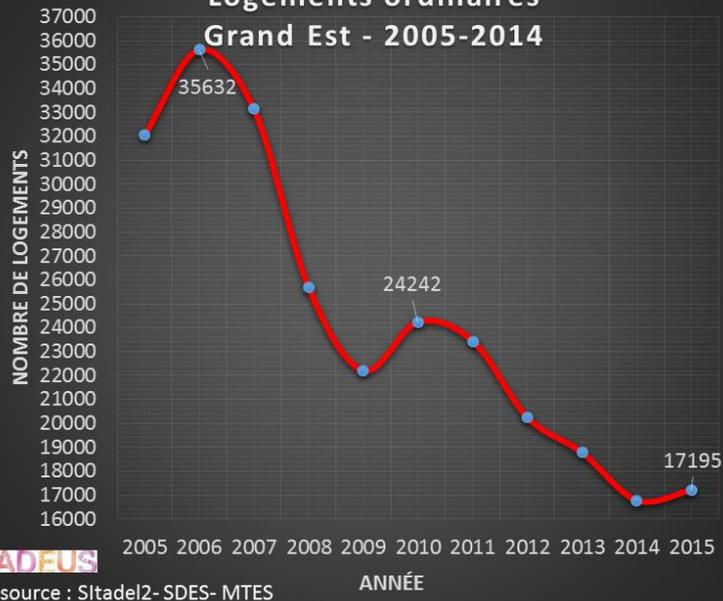
# Le volume de la construction neuve a fortement chuté

- La production de logement a très fortement chuté depuis le milieu des années 2000.
- On produit aujourd'hui la moitié de ce qu'on produisait entre 2005 et 2007.
- La chute a été entamée en 2008.
- La chute est moins forte en Alsace.
- Elle est plus élevée en Lorraine

## Evolution de la construction neuve

### Logements ordinaires

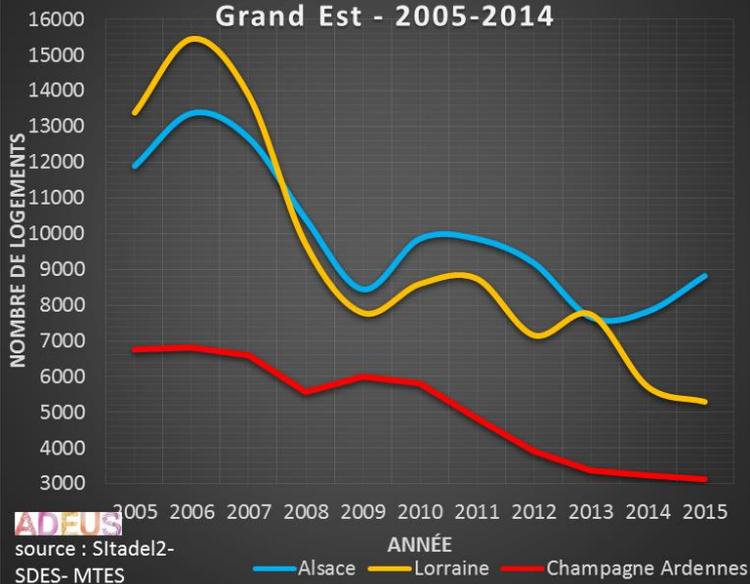
#### Grand Est - 2005-2014



## Evolution de la construction neuve

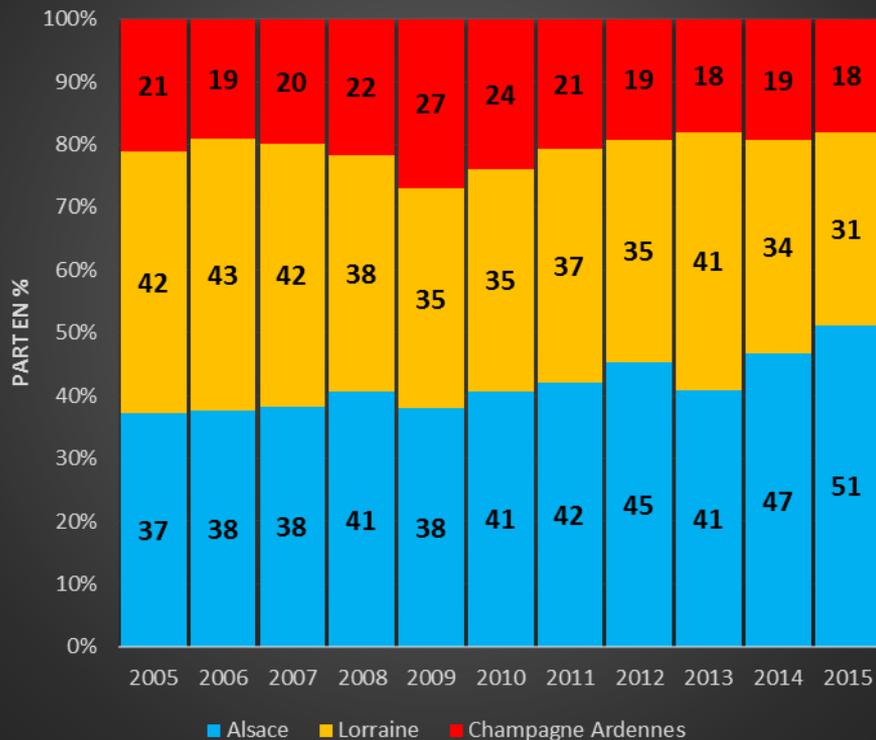
### Logements ordinaires

#### Grand Est - 2005-2014

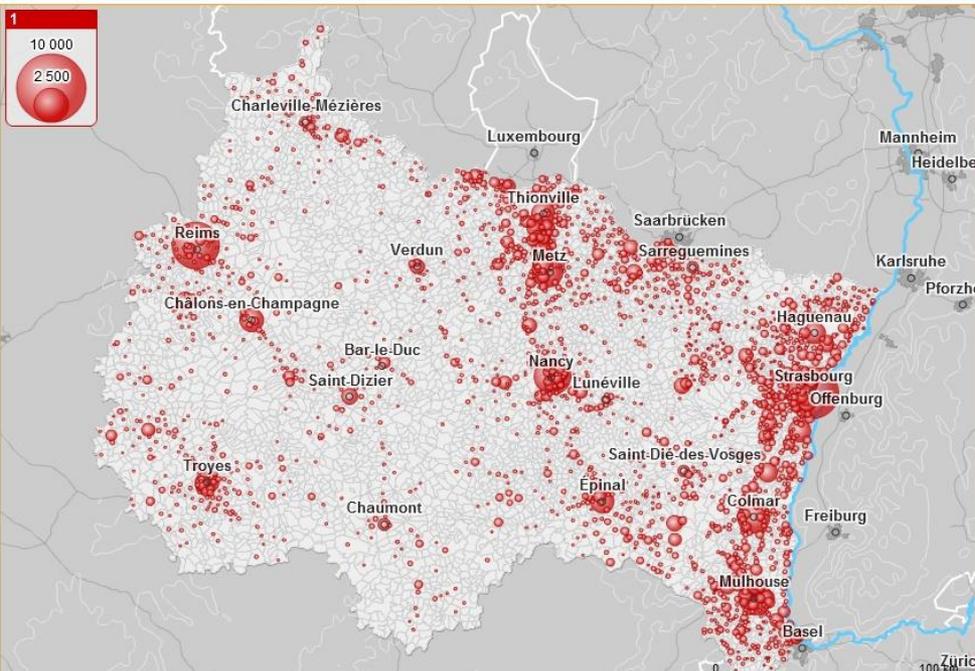


# La part de l'Alsace dans la production régionale de logements augmente

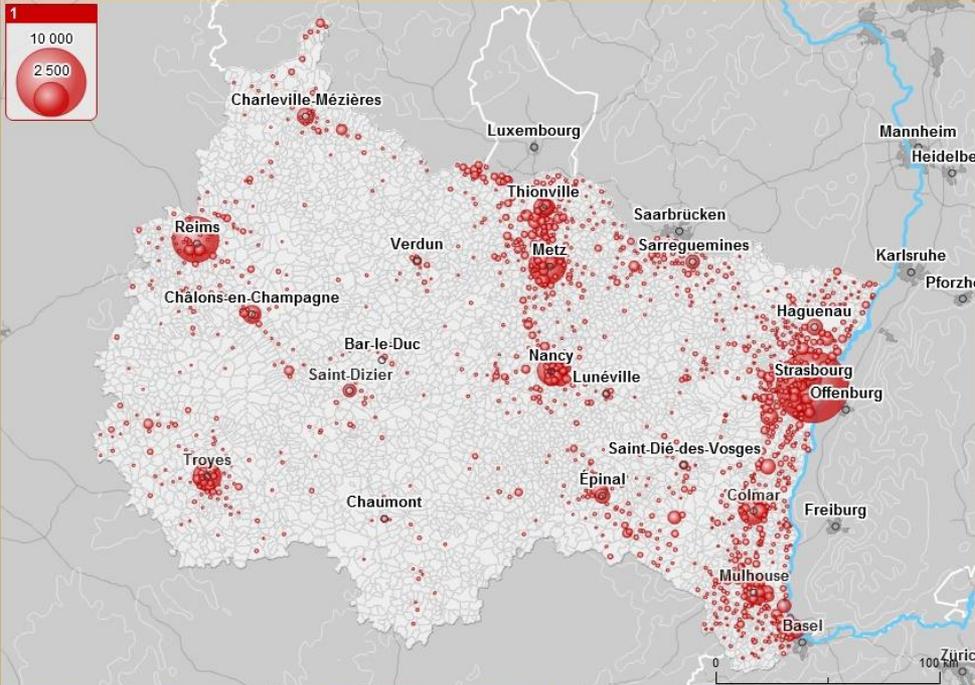
Evolution de la répartition de l'offre neuve de logements dans le Grand Est - 2005-2015



- La production de logement a très fortement chuté depuis le milieu des années 2000.
- On produit aujourd'hui la moitié de ce qu'on produisait entre 2005 et 2007.
- La chute a été entamée en 2008.
- La chute est moins forte en Alsace.
- Elle est plus élevée en Lorraine



Construction neuve 2010-2014 - source : SITADEL, SOeS



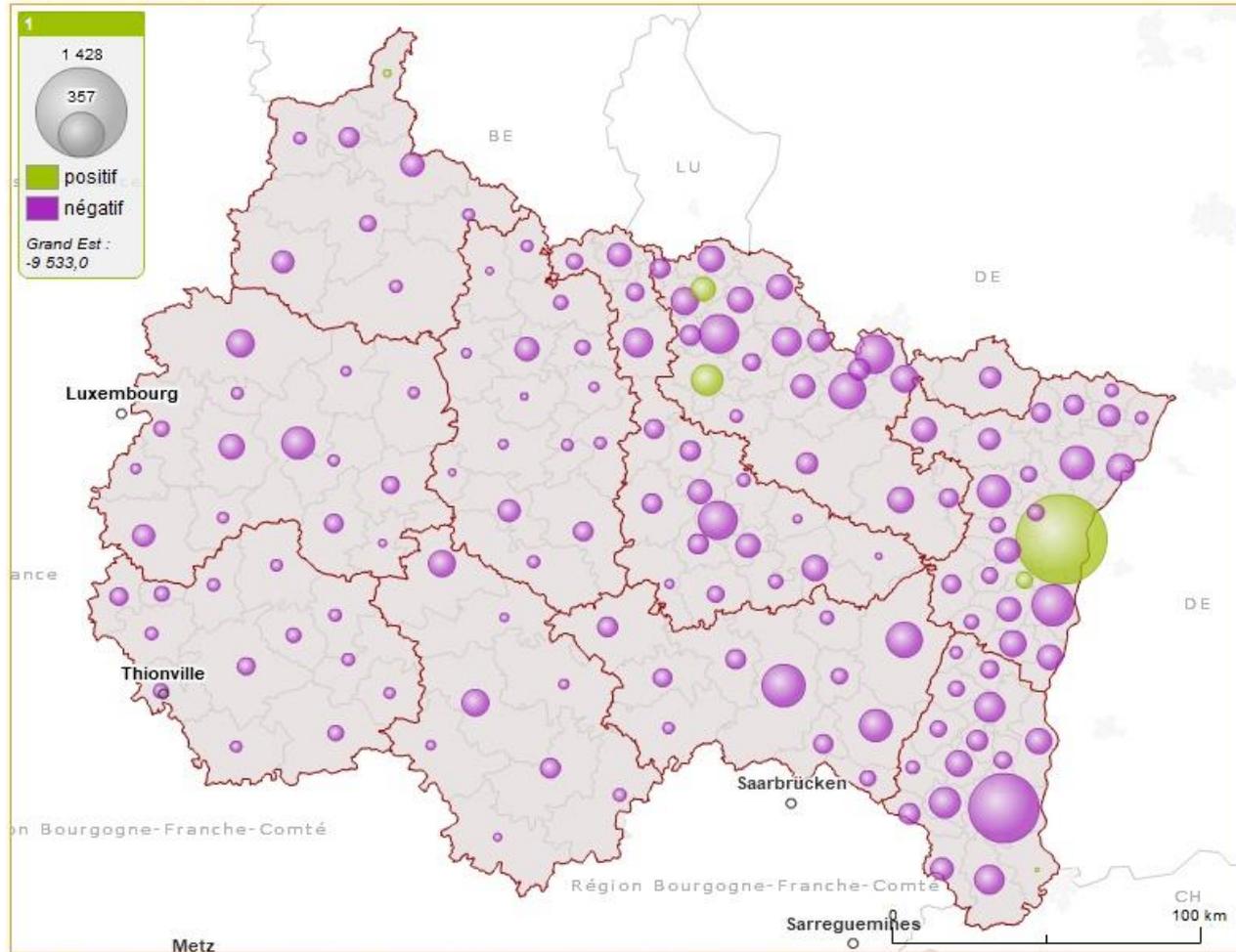
# La construction neuve se redéploie vers les grandes agglomérations

- La construction neuve qui était éparpillée entre 2005-2009, tend à se polariser depuis 2010.
- Ce phénomène touche particulièrement l'Eurométropole de Strasbourg.
- Partout ailleurs, et particulièrement hors agglomérations et polarités intermédiaires, l'offre nouvelle de logements a considérablement baissé.

# Depuis 2010, une forte baisse des niveaux de la construction de logements hormis dans quelques agglomérations

Habitat - Dynamique de la construction neuve, Variation du nombre de logements commencés, 2010-2016/2004-2009 -

source : SITADEL/SOeS



© ADEUS - IGN ADMINEXPRESS 2018 / GOUV.FR 2018 / EUROGEOgraphics 2014 - Grand Est par EPCI — Département

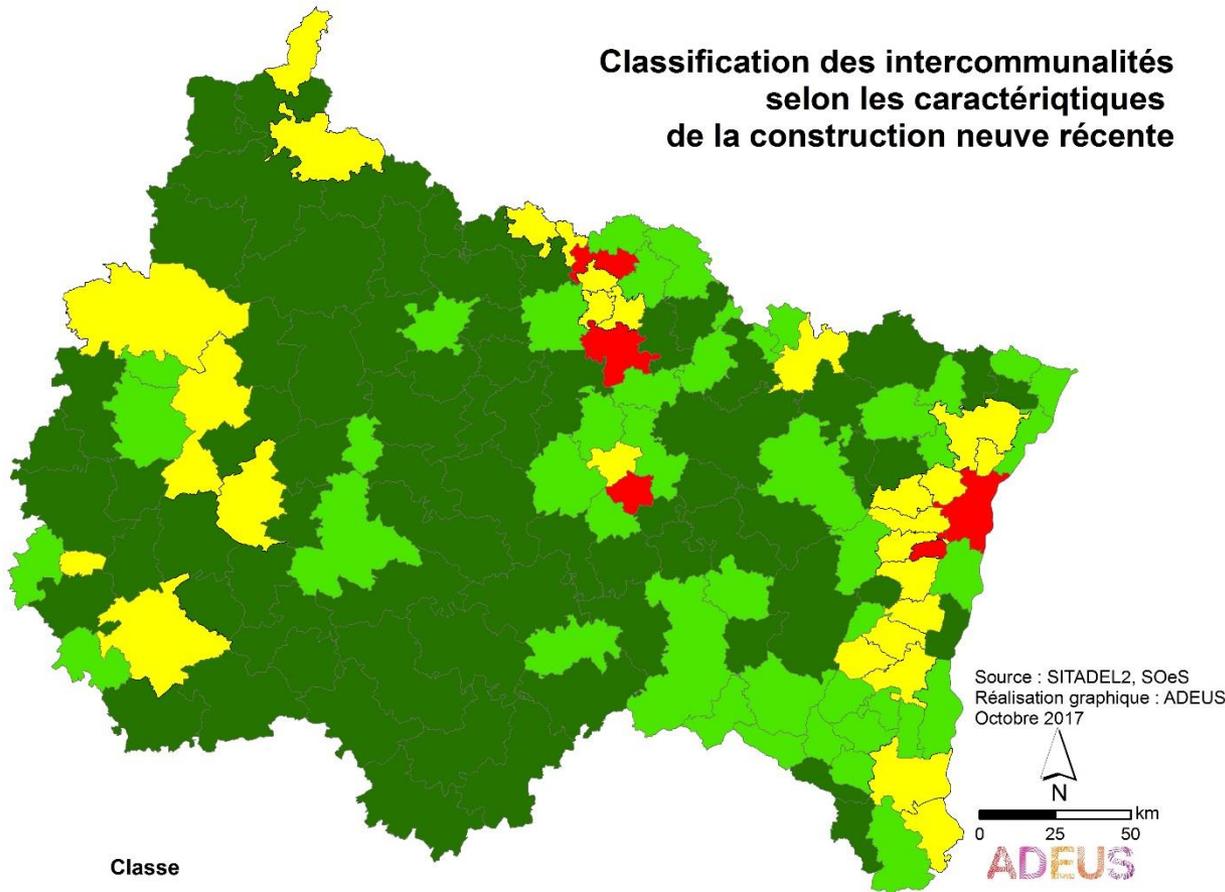
Entre les périodes 2005-2009 et 2010-2016, les tendances de construction de logements ont basculé.

Seules l'Eurométropole de Strasbourg et dans une moindre mesure la CA de Metz, celle de Thionville, et du Mont Saint Odile, produisent aujourd'hui plus de logements qu'en 2005-2009.

Partout ailleurs, la production est aujourd'hui plus basse.

# En résumé : Classification des intercommunalités selon les caractéristiques de la construction neuve

## Classification des intercommunalités selon les caractéristiques de la construction neuve récente



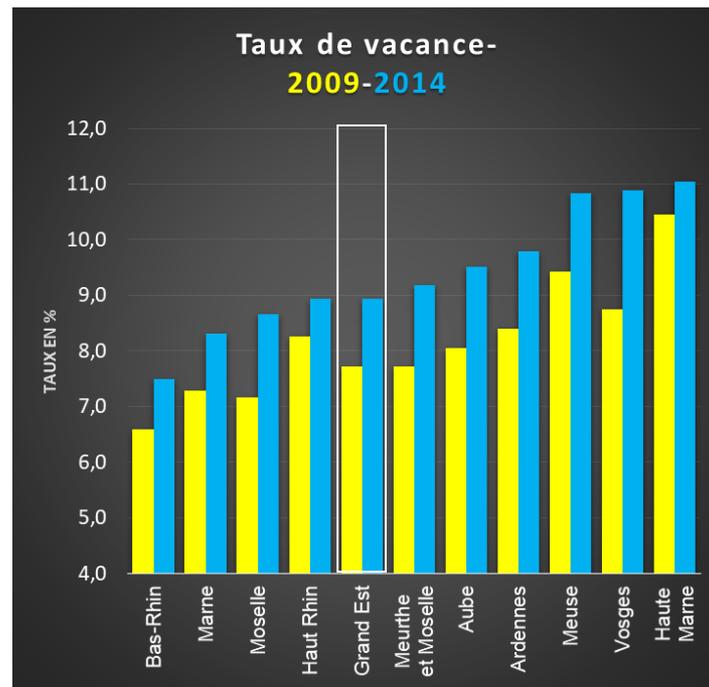
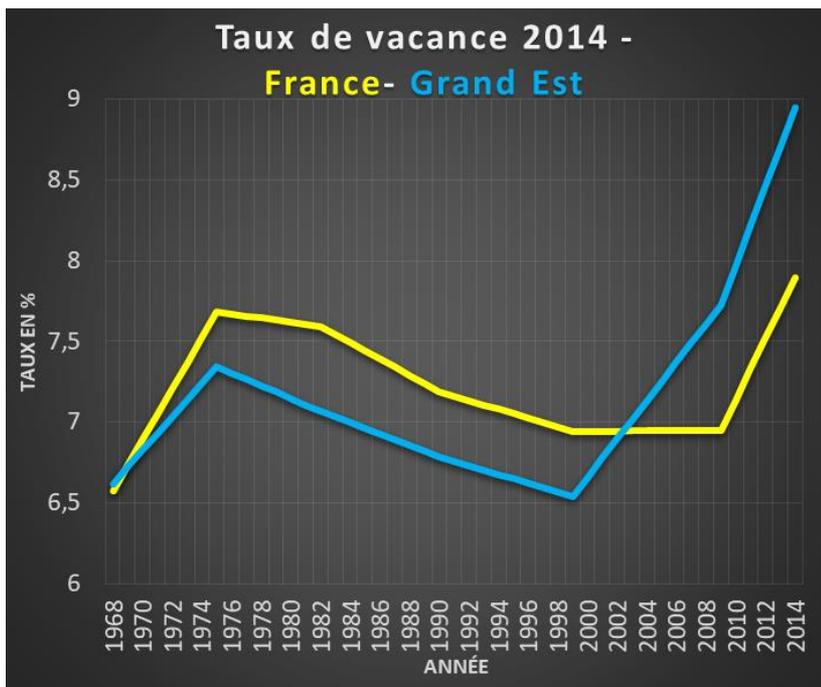
### Classe

- Production quasi exclusive de l'individuel et forte chute de la construction neuve entre 2004-2009 et 2010-2015
- Production dans la moyenne pour l'individuel et le collectif - et évolutions similaires à la moyenne
- Moins forte chute voire augmentation de la production de logements- production plus importante du collectif que la moyenne
- Prédominance du collectif -Moins forte chute voire augmentation de la production du logements

- Plusieurs enjeux selon les territoires :
  - \* **En vert** : Enjeux d'optimisation de l'usage du foncier
  - \* **En jaune** : Enjeux de liens et d'interdépendance avec les agglomérations
  - \* **En rouge** : enjeu de diversification de l'offre en logements en particulier pour les familles

# Un fort accroissement des niveaux de la vacance

- Une très forte augmentation de la vacance de logements à partir de 1999.
- Des différences territoriales assez marquées
- Par endroits, l'augmentation en 5 ans de la vacance correspond à l'équivalent de la production de logements neufs de 3,5 années.



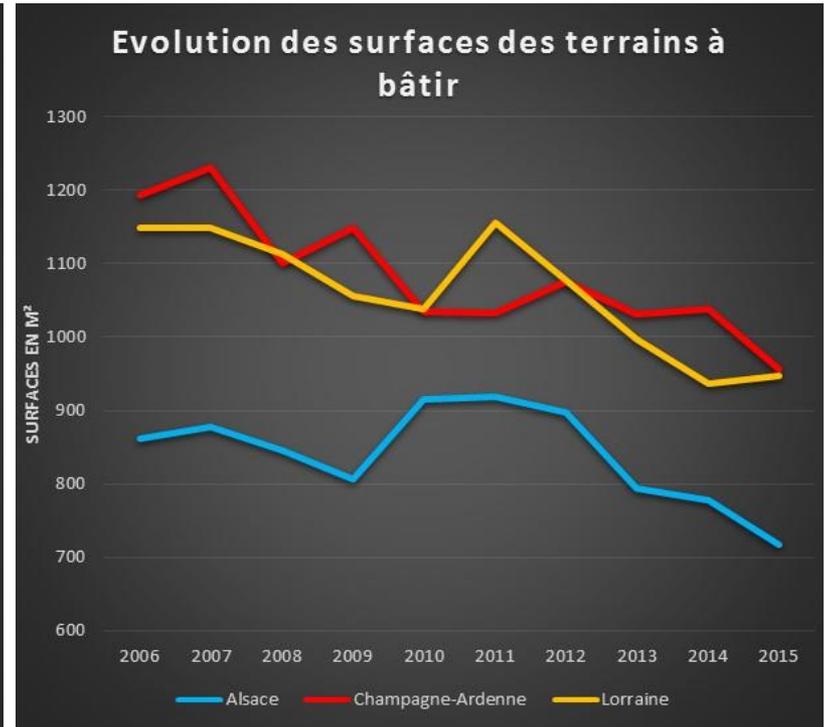
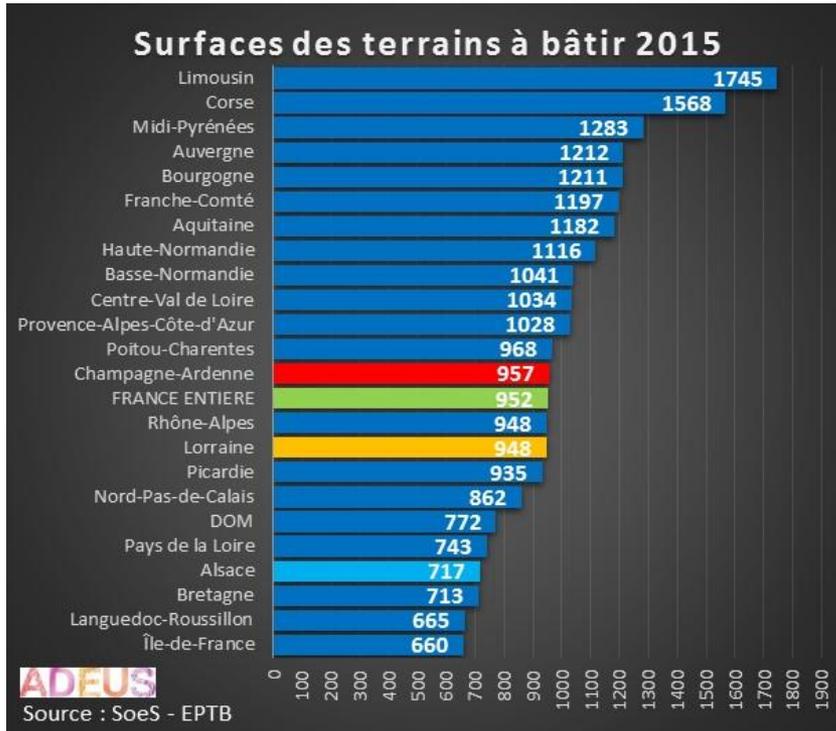
# Evolution de la vacance

- Une très forte augmentation de la vacance de logements à partir de 1999.
- Des différences territoriales assez marquées
- Par endroits, l'augmentation en 5 ans de la vacance correspond à l'équivalent de la production de logements neufs de 3,5 années.

Département	variation des logements vacants en 5 ans (2009-2014)	Moyenne annuelle de construction neuve	nombre d'années de construction	Part de la production annuelle dans le stock
Haute-Marne	691	566	1,2	0,6%
Meuse	1 671	506	3,3	0,5%
Ardennes	2 297	790	2,9	0,6%
Aube	3 055	1 637	1,9	1,0%
La Marne	3 843	2 931	1,3	1,0%
Le Haut Rhin	3 879	3 686	1,1	1,0%
Les Vosges	5 192	1 461	3,6	0,7%
Meurthe et Moselle	6 459	2 962	2,2	0,8%
Bas-Rhin	6 533	6 500	1,0	1,2%
Moselle	9 230	4 160	2,2	0,8%
<b>Total</b>	<b>42 851</b>	<b>25 199</b>	<b>1,7</b>	<b>0,9%</b>

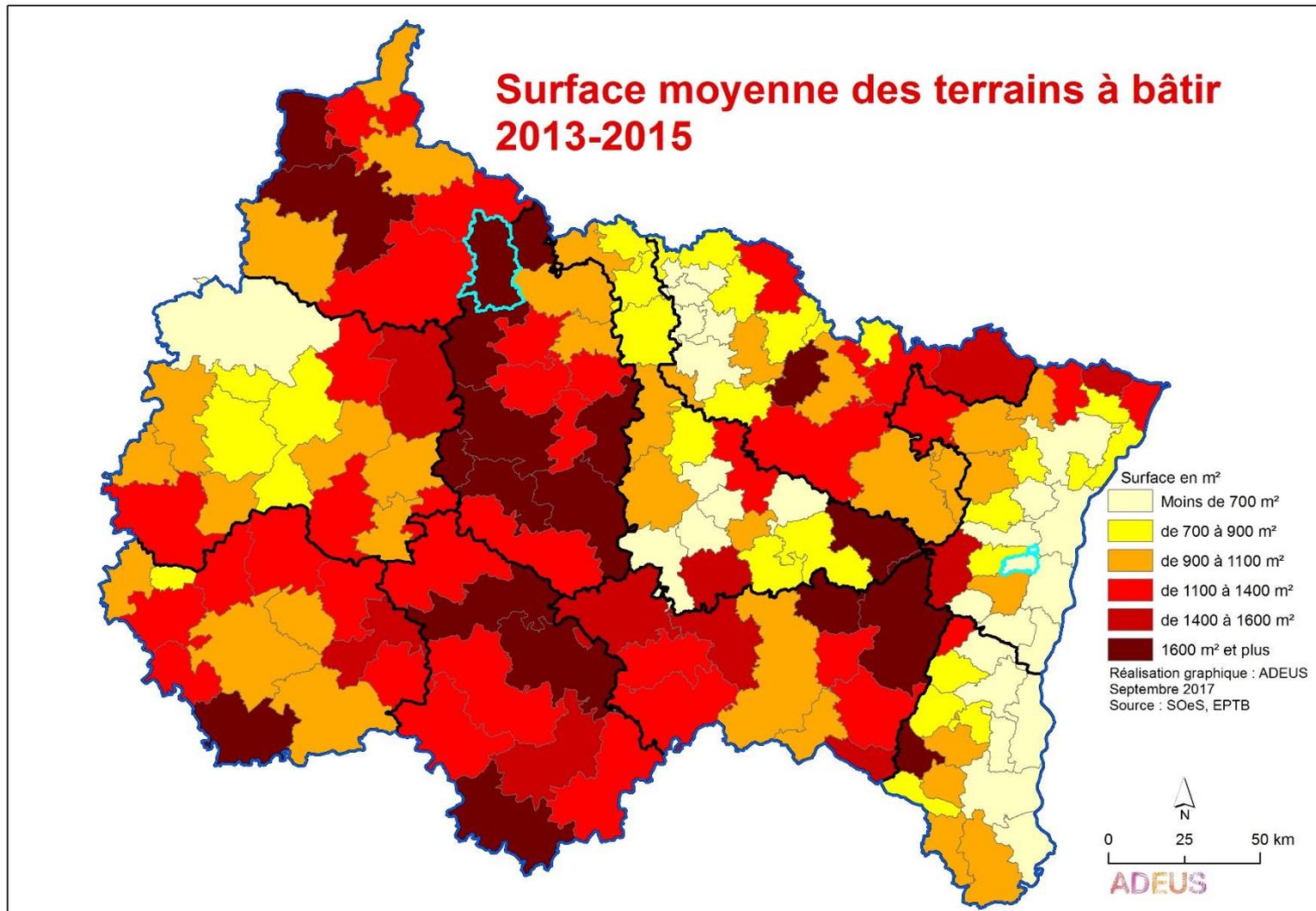
# LES MARCHÉS FONCIERS

# Les surfaces des terrains à bâtir pour la maison individuelle en baisse partout depuis 2006 en Lorraine et en Champagne Ardennes et depuis 2010 en Alsace



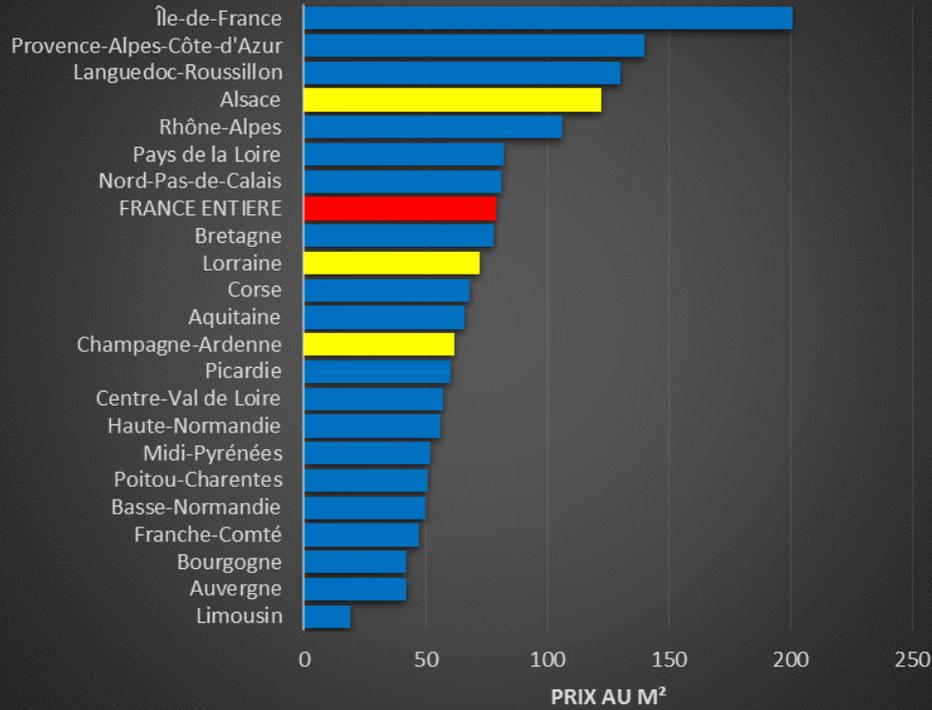
- Les surfaces moyennes des terrains à bâtir sont parmi les plus bas en Alsace
- En Lorraine et en Champagne Ardennes, ils sont dans la moyenne française.

# Les surfaces des terrains à bâtir sont faibles dans les zones urbaines ou sous influence urbaine

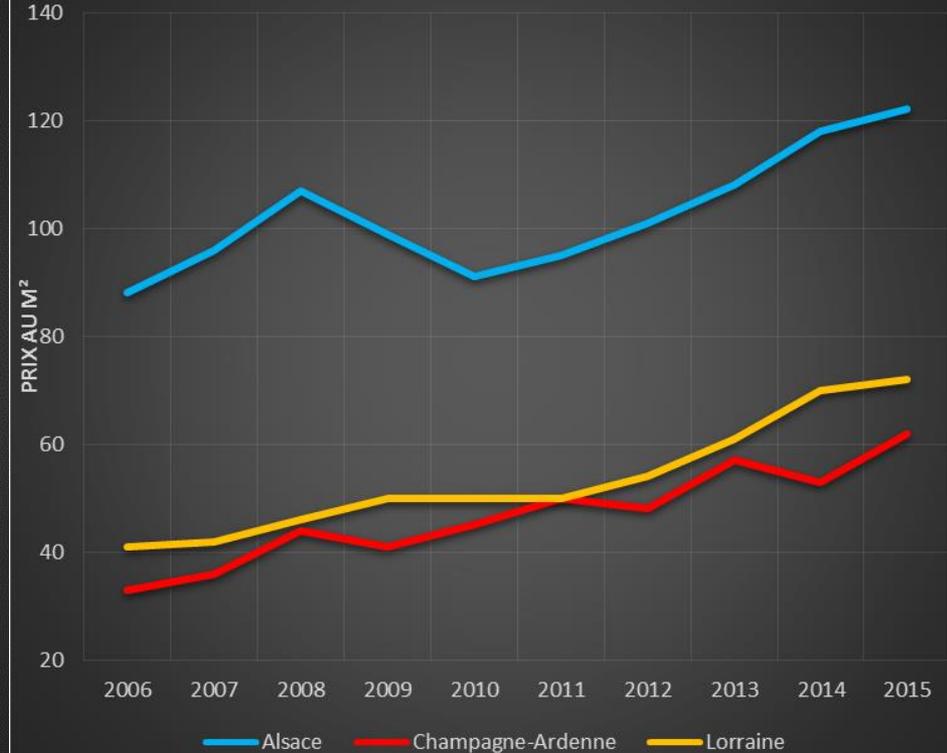


# Les prix des Lots de terrains à bâtir pour la maison individuelle sont très différents dans les trois anciennes régions et partout, ils s'accroissent

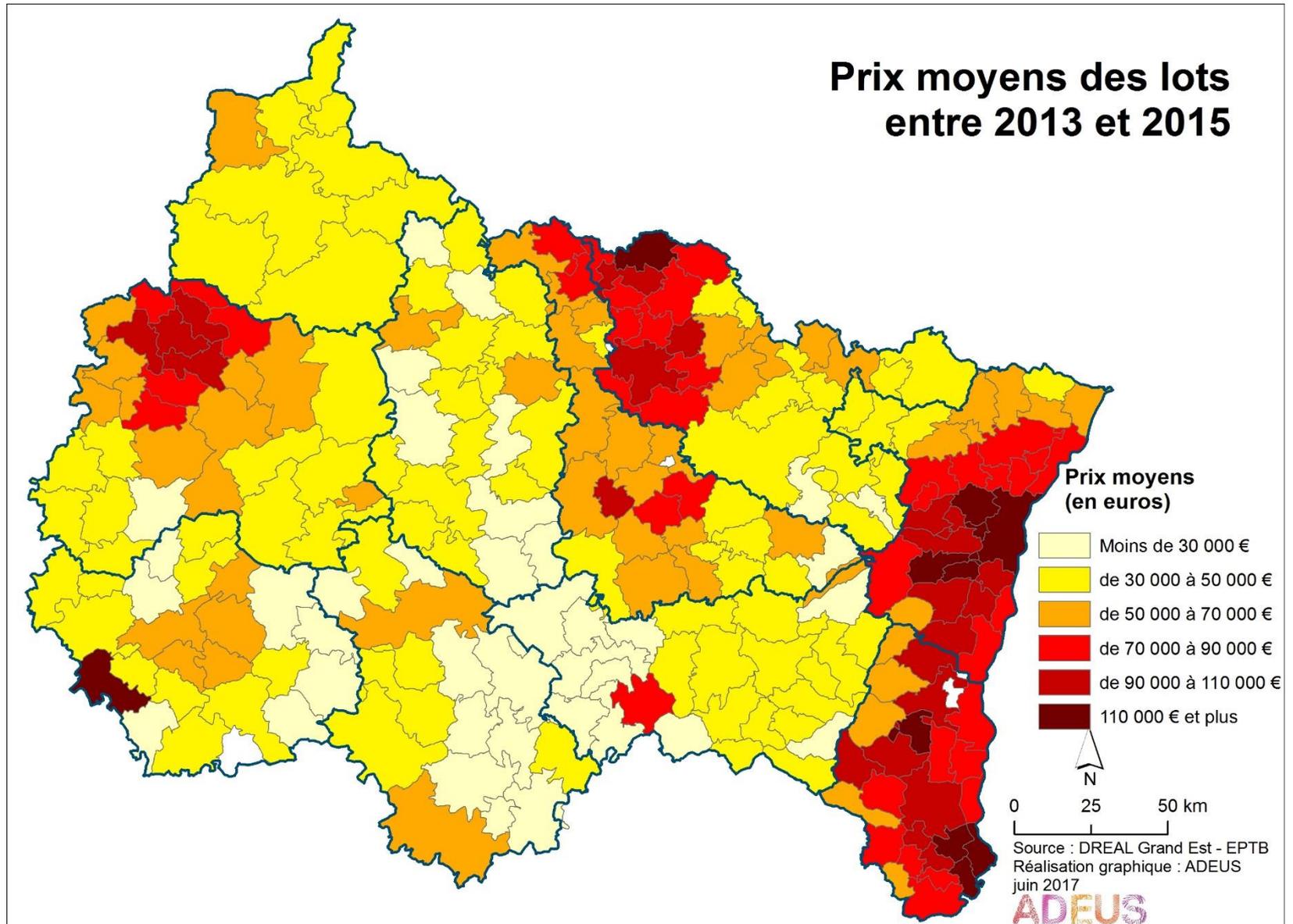
Prix des terrains à bâtir 2015



Prix des terrains-2006-2015

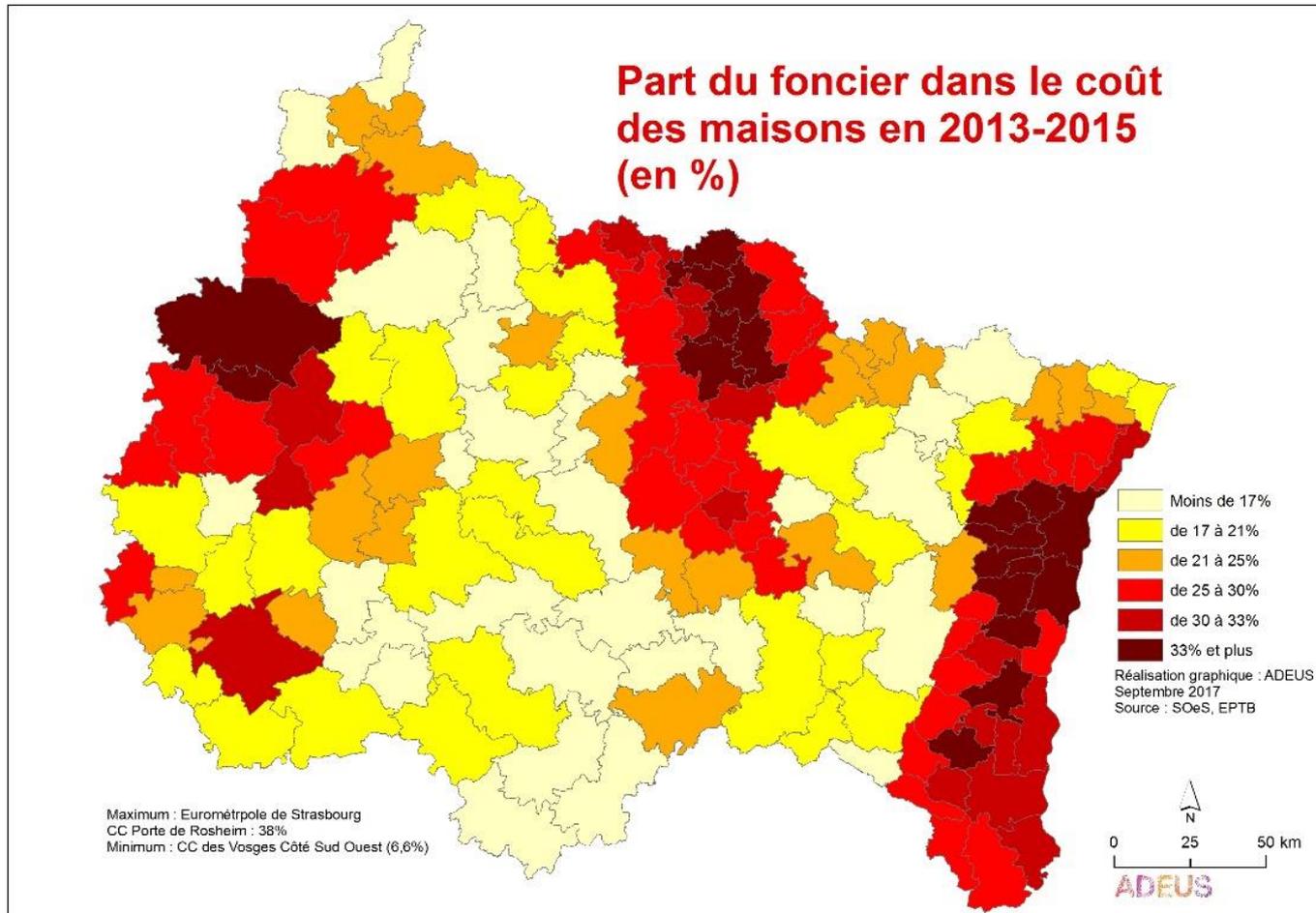


# Une forte pression en Alsace et autour des grandes agglomérations

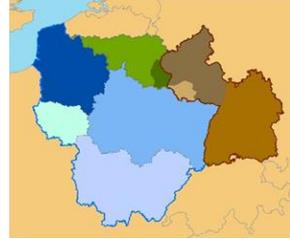


# La part du foncier dans le coût des maisons est fort important dans les agglomérations et dans leurs aires d'influences

- La part du foncier dans le coût d'une maison varie entre 6% et 42%.
- Comparée aux autres anciennes régions, l'Alsace se distingue par une forte pression quasiment partout.



# CONSOMMATION FONCIERE



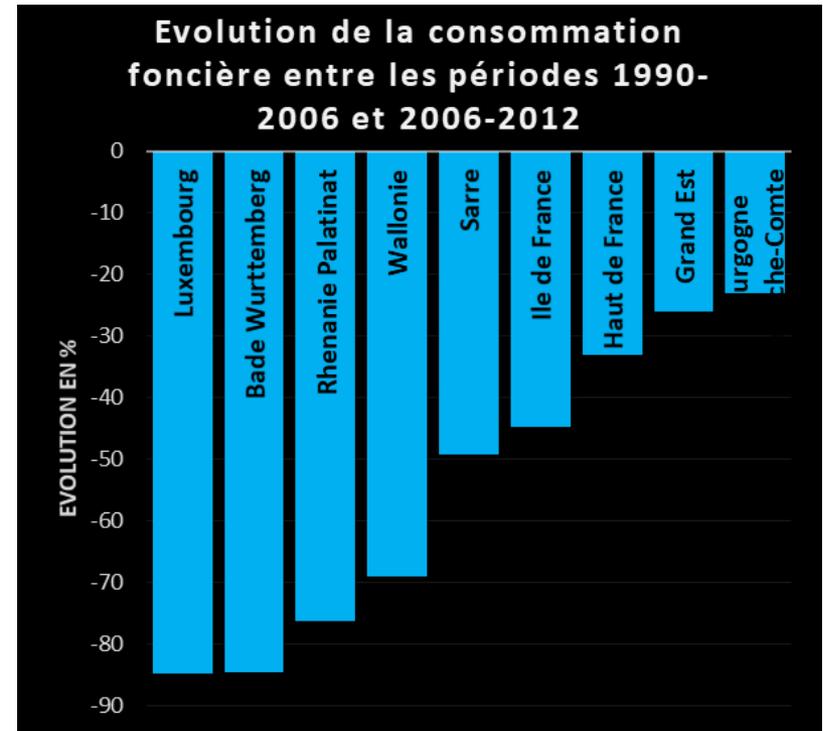
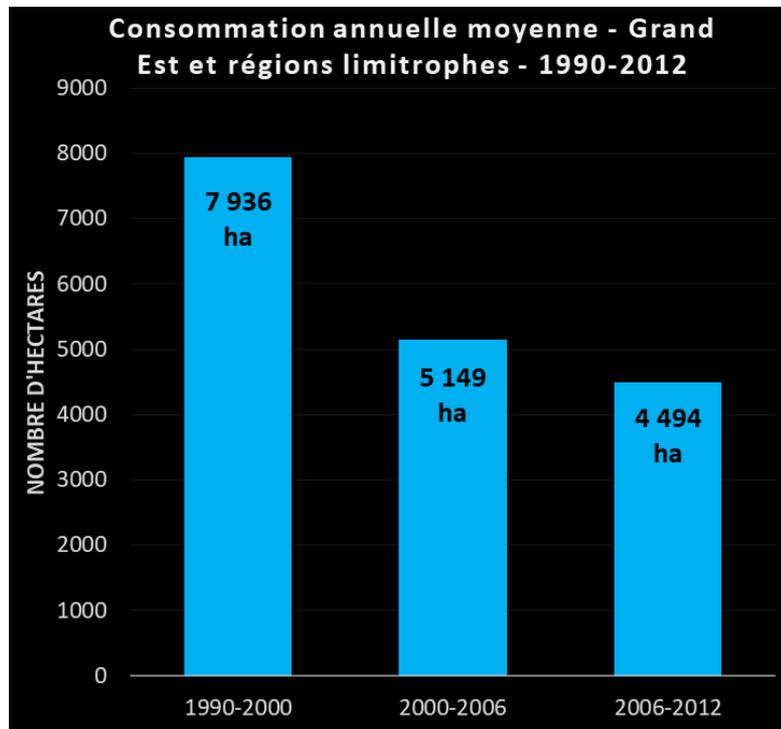
# L'échelle grand-régionale

toutes régions limitrophes – données CLC (1990 – 2012)

## UNE CONSOMMATION EN BAISSSE

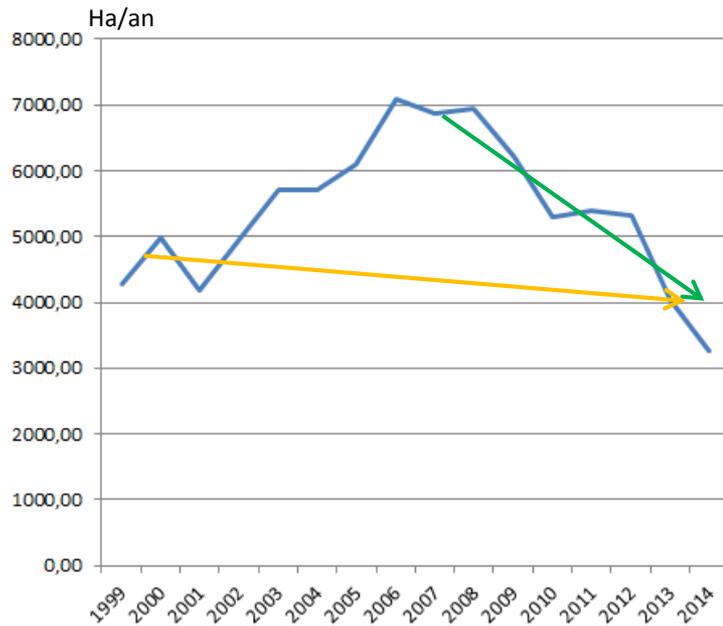
### Principales données sur la consommation foncière et son évolution (1990 – 2012)

- **Sur l'ensemble du territoire, la diminution de la consommation foncière est ininterrompue depuis 1990.** Très forte entre 1990 et 2006 (-35 %), elle continue mais de manière plus mesurée jusqu'en 2012 (-13 %). Elle concerne la quasi-totalité des régions et plus particulièrement le Bade-Wurtemberg, la Rhénanie Palatinat, la Wallonie et le Luxembourg (entre -85% et -69%), suivie par les Hauts-de France, la Sarre et l'Île-de-France. Les régions Grand-Est et Bourgogne-Franche-Comté connaissent les baisses les moins fortes (autour de - 25 %).



# L'échelle régionale

## UNE CONSOMMATION EN BAISSSE

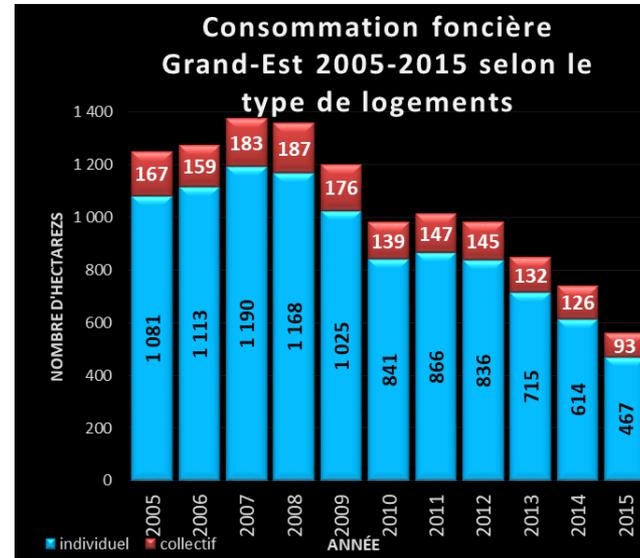
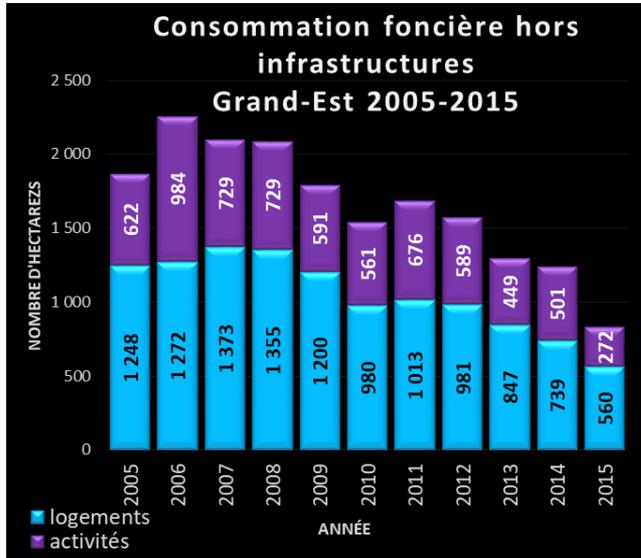


Au total: 4 660 ha/an ont été consommés en moyenne sur les 5 dernières années.

La région dispose aujourd'hui de 529 000 ha artificialisés soit environ 9,5 are/habitant.

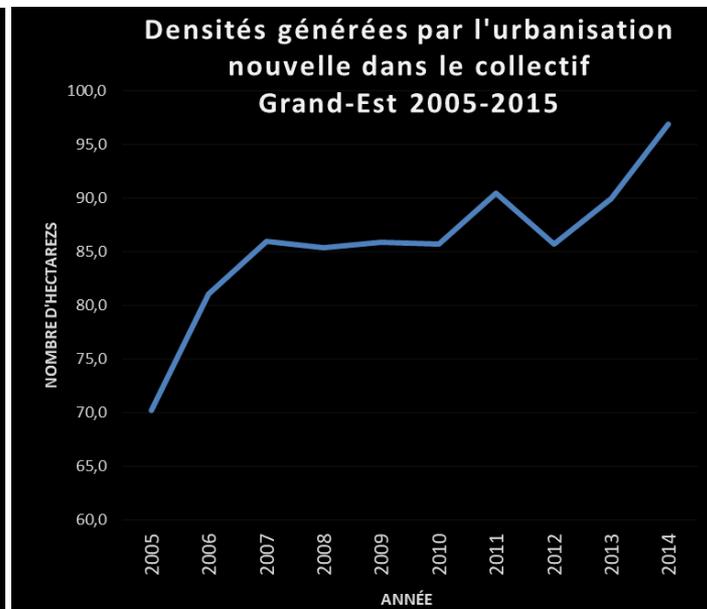
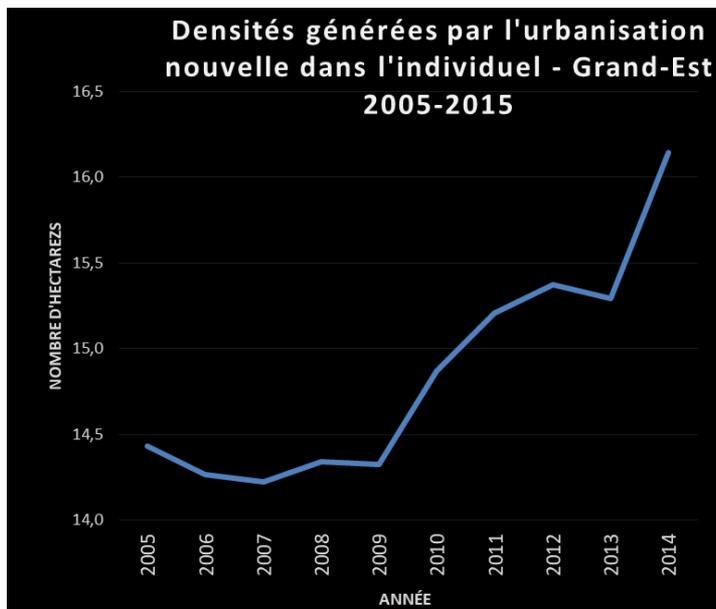
La consommation foncière **baisse fortement** par rapport au pic de 2006-2008.  
**Beaucoup plus légèrement** par rapport à la fin des années '90

# UN RYTHME DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE QUI BAISSE - 2



- Hors infrastructures, tous les moteurs de la consommation foncière sont en baisse : les activités et le logement. Le nombre de logements construits a fortement chuté.
- Des baisses très importantes entre les périodes 2006-2008 et 2013-2015 qui oscillent autour d'une division par deux des niveaux de la consommation foncière.
- A la baisse du nombre de logements mis en chantier, s'ajoute une forte amélioration des performances de l'usage du foncier.

# DES NIVEAUX DE DENSITÉ QUI S'AMÉLIORENT



La baisse de la consommation foncière dédiée aux logements s'explique de deux façons :

- Le nombre de logements mis en chantier a fortement baissé. C'est le principal facteur pour expliquer la baisse de la consommation foncière
- Les densités générées par l'urbanisation nouvelle se sont légèrement améliorées contribuant aussi à cette baisse.

# DES DENSITÉS QUI S'AMÉLIORENT ESSENTIELLEMENT EN ALSACE.



	EPCI alsaciens	EPCI Lorrains et champenois
EPCI avec une baisse de la densité	10%	<b>58%</b>
EPCI avec une stabilité de la densité	13%	21%
EPCI avec une croissance de la densité	<b>78%</b>	21%

Dans 78% des EPCI alsaciens, les densités générées par l'urbanisation nouvelle sont supérieures à la densité globale existante.

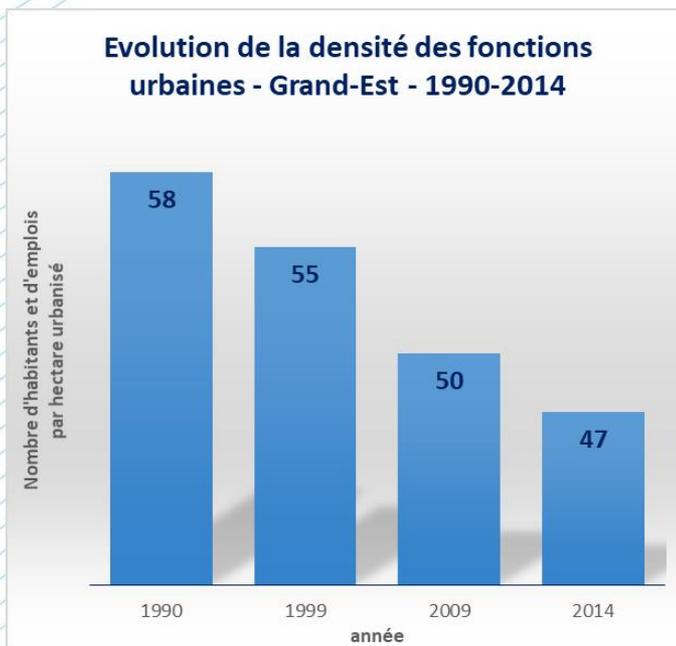
Ce n'est le cas que de 21% des EPCI situés en Lorraine et en Champagne.

# Une dé-densification lente mais continue des fonctions urbaines



- **Le processus de dé-densification entamé après guerre se poursuit dans la majeure partie des régions.** Trois territoires font exception à cette dé-densification continue, la région Ile-de-France, la Wallonie, et le Luxembourg. Concernant la région Ile-de-France (hors Paris), la logique à la densification est liée à l'extraordinaire pression qui existe sur une partie conséquente du territoire. Pour la Wallonie et pour le Luxembourg, la densification observée tient avant tout au très faibles niveaux de densité existants en 1990.

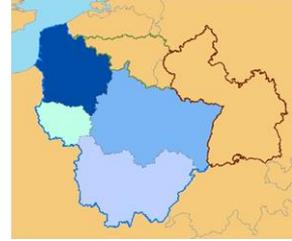
Évolution du rapport entre la population et les surfaces urbanisées



Approche de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers dans le Grand Est

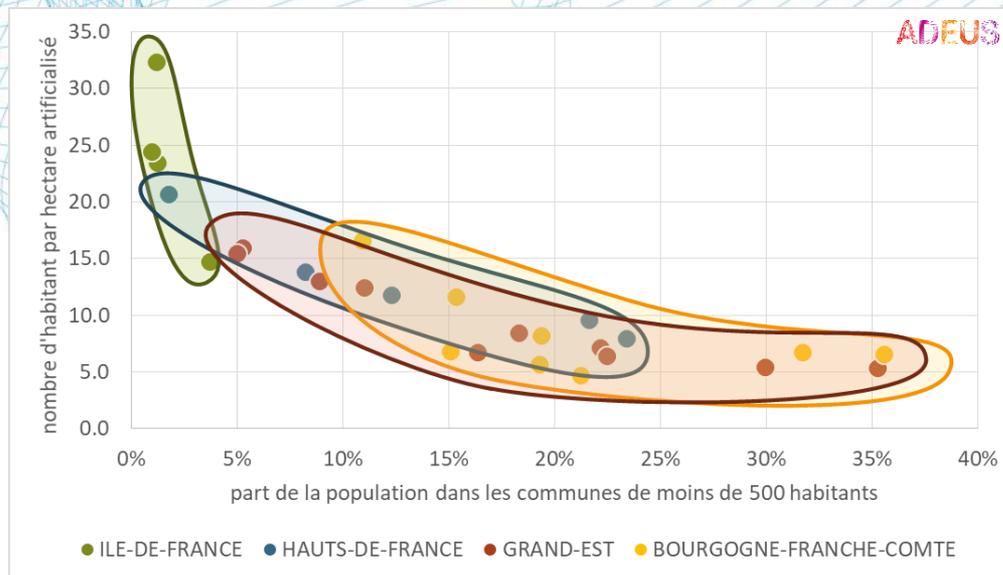
# L'échelle grand-régionale

régions françaises limitrophes – données Majic (2006 – 2015)



## Consommation 2006-2015 : la structure urbaine facteur super structurant des densités existantes et produites

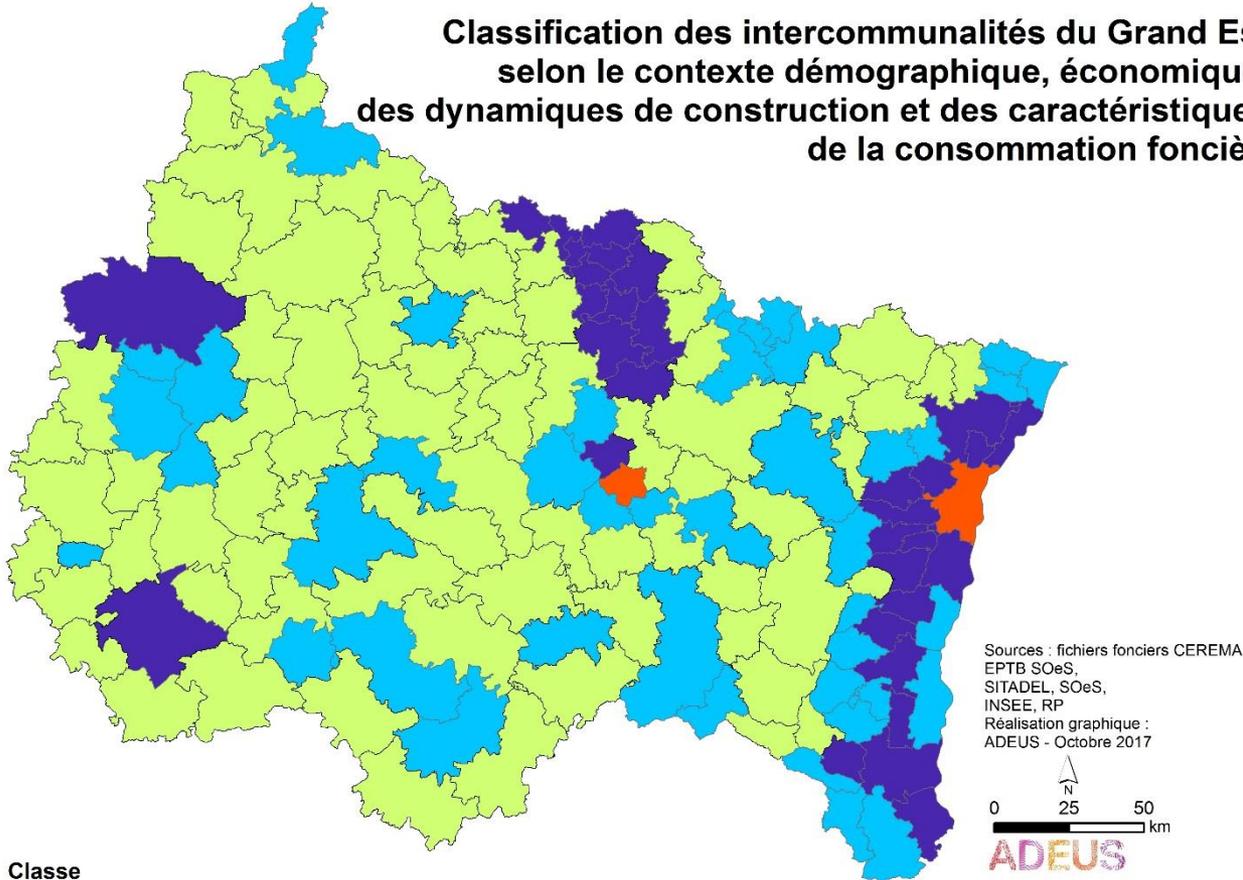
**Graphique :** Part de la population dans les communes de moins de 500 habitants et densité de population des espaces artificialisés dans les départements des régions



- Le lien observé entre intensité urbaine et niveaux de densité observé entre les différentes régions se retrouve à l'échelle des départements.
- La région Grand-Est est celles des quatre régions françaises qui présente la plus grande diversité de situation entre ses différents départements. Cette singularité appelle à une vigilance accrue dans la prise en compte des spécificités en terme d'organisation urbaine.
- Trois groupes se distinguent au sein de la région Grand-Est :
  - Les plus denses (Moselle, Meurthe et Moselle, Haut-Rhin et Bas-Rhin) ;
  - Les intermédiaires (Aube, Ardennes, Marne et Vosges)
  - Les moins denses (Haute-Marne et Meuse)

# Classification des intercommunalités selon les variables de contexte et de consommation foncière

Classification des intercommunalités du Grand Est selon le contexte démographique, économique, des dynamiques de construction et des caractéristiques de la consommation foncière

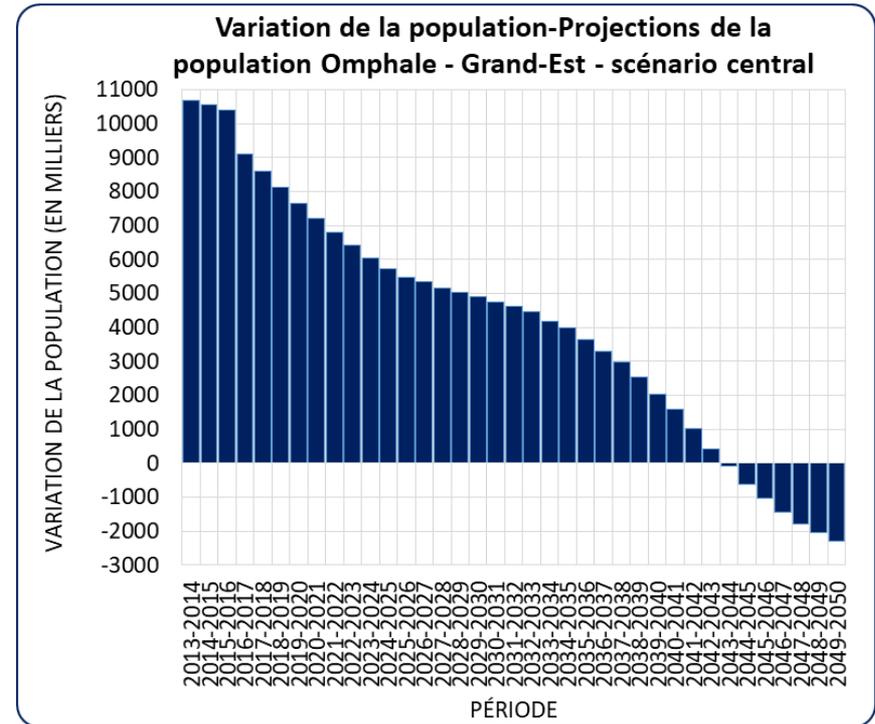


Classe	Description
	Densité humaine faible et densité des logements faible et en baisse. Fonction résidentielle qui s'accroît, Faible niveau des activités et chute forte. Individuel, prix des maisons bas. Attractivité en chute. Pas de pression foncière. Plus forte chute de la construction neuve.
	Accueil des activités et de l'habitat, la consommation pour les activités augmente fortement. L'emploi baisse légèrement. collectif dans la moyenne, densités générées légèrement supérieures à la moyenne.
	Collectif, prix des terrains, densité de la population double de la moyenne, densités plus importantes. La construction neuve résiste mieux que la moyenne. prix des maisons et part du foncier dans le coût des maisons importants
	Très fortes densités humaines. Fonction d'accueil des activités très forte mais en chute récente. Construction neuve résiste voire augmente fortement dans le cas de Strasbourg. Très forte pression foncière. Densités de logements très fortes et qui augmentent.

- **Classe 1** : enjeu d'attractivité et d'optimisation de l'usage du foncier
- **Classe 2** : Enjeu d'optimisation de l'usage du foncier dédié à l'habitat ainsi que celui dédié aux activités,
- **Classe 3** : Relais de croissance pour les agglomérations. Enjeu de croissance métropolitaine.
- **Classe 4** : Enjeu d'accessibilité au produit logement et d'acceptabilité sociale de la densité.

# PERSPECTIVES DÉMOGRAPHIQUES POPULATION

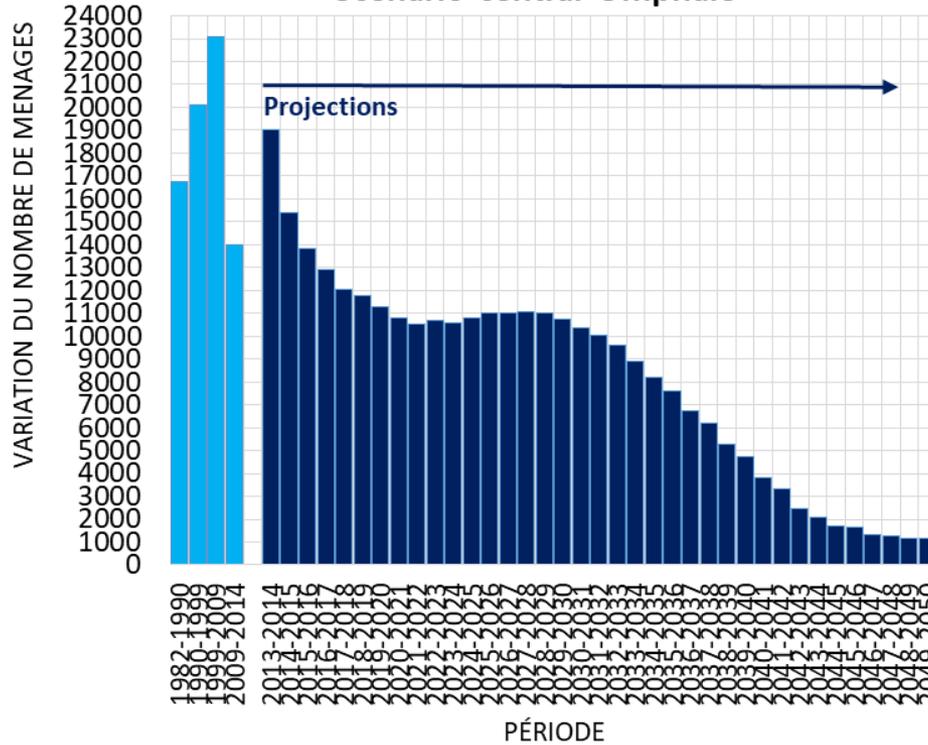
- Selon le scénario central du programme Omphale de l'INSEE, la région Grand-Est perdrait de la population à partir du milieu des années 2040.
- Entre temps, la croissance démographique serait divisée par deux à l'horizon 2030.



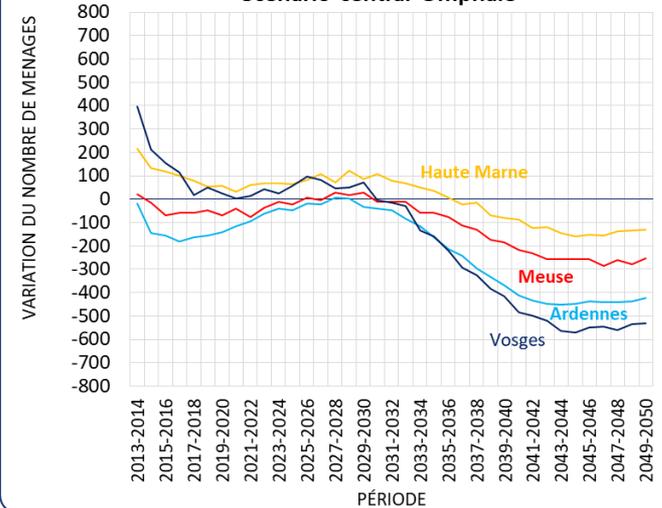
# PERSPECTIVES DÉMOGRAPHIQUES

## NOMBRE DE MÉNAGES

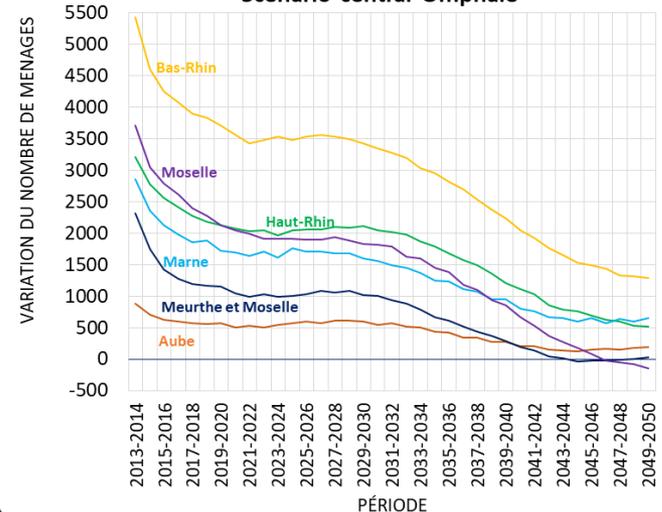
Projections du nombre de ménages - Grand-Est  
Scénario central Omphale



Projections du nombre de ménages - Grand-Est  
Scénario central Omphale



Projections du nombre de ménages - Grand-Est  
Scénario central Omphale



- Selon le scénario central du programme Omphale de l'INSEE, le nombre de ménages augmenterait chaque année à l'horizon 2050.
- Néanmoins une première baisse va ramener la variation annuelle du nombre de ménages à 11000 ménages supplémentaires par an. Elle se stabiliserait à ce niveau jusqu'au début des années 2030.
- Des différences notables entre les différents territoires

- Beaucoup de territoires, les plus éloignés des grandes agglomérations **cumulent un déficit d'attractivité**, des faibles niveaux de densité de population et une surconsommation du foncier.
- Les **agglomérations diffusent de la croissance urbaine**. La plupart se sont développées, ces dernières années, essentiellement par leur périphérie.
- Les territoires situés à proximité des agglomérations jouent ainsi un rôle important de **relais de croissance** de celles-ci.
- En partant des agglomérations, de proche en proche, dans le temps, les densités de la population s'accroissent, la taille moyenne des lots baisse, la part du collectif augmente et la part du foncier dans le coût final des logements s'accroît.
- Pour les territoires, des **enjeux importants soit d'attractivité et d'optimisation de l'usage du foncier**, soit des **enjeux de centralité, de rayonnement et d'acceptabilité de la densité**, soit encore des enjeux de **relais de croissance des agglomérations**.
- Une attention particulière devrait être portée à **l'évolution des densités générées par l'urbanisation nouvelle** (densité des logements neufs), ainsi qu'à **la localisation de la nouvelle urbanisation** (extensions et remplissage interstitiel).
- De la même façon, une compréhension de la forte augmentation des taux de vacance est primordiale.
- Enfin, **le renouvellement du tissu** peut contribuer, dans une grande mesure, à réduire le recours à des extensions. Par endroits, il assure plus de la moitié de la construction neuve.

- ⊙ A gros traits, **des différences** entre le système urbain alsacien ainsi que le sillon lorrain et les autres territoires.
- ⊙ **Des territoires très typés** et très différents quel que soit l'angle d'analyse : densités, attractivité, évolution de la construction neuve, sa structure, les niveaux de consommation foncière, les prix, la pression foncière...
- ⊙ Des **diversités de situations et d'enjeux** qui appellent à une **diversité d'orientations**.