



ETUDE NATIONALE SUR
EVOLUTION DU FONCIER EN FRANCE

« CRISE DU LOGEMENT : FONCIER, LE MAILLON FAIBLE ? »

Par Guillaume ERNER,
Maître de conférences à l'Institut d'Etudes Politiques de Paris,
chercheur associé au centre d'études sociologiques de la Sorbonne

Mai Diep
Céline Lavenant

25 avril 2007

Service de Presse :
Agence côtejardat
Tel : 01.41.05.94.10
Email : valerie.jardat@cote-jardat.fr

CRISE DU LOGEMENT : FONCIER, LE MAILLON FAIBLE ?

Synthèse du rapport commandité par le SNAL

Au-delà des frontières partisanes, l'ensemble des politiciens français semblent d'accord sur un constat : la France manque de logements. Le constat n'est pas nouveau : depuis l'appel de l'Abbé Pierre en hiver 1954, la crise du logement est même devenue une notion incontournable du discours politique. En 2006, pour la première fois, a été évoqué un droit opposable au logement – un droit assorti d'une ambition réitéré par la plupart des candidats à la présidentielle : construire plus de 500.000 logements par an.

La crise du logement est un phénomène a priori mystérieux. Pourquoi la France manque-t-elle de logements, et ce dans des proportions plus importantes que les autres pays européens ? Sont-ce les pierres qui font défaut, le savoir faire en BTP viendrait-il à manquer ? Comme le souligne cette étude, cette crise s'explique notamment par une absence de programmation de la question foncière. Demain, la crise du logement ne pourra pas être résolue si une véritable politique foncière n'est pas adoptée. C'est ce que démontre un examen de cette question.

Les causes de la « crise du logement »

On invoque traditionnellement quatre explications à la crise du logement :

- 1) Insuffisance du nombre de logements sociaux ;
- 2) Demande de logements plus grands ;
- 3) Cumul de facteurs démographiques et sociologiques d'une ampleur imprévue (divorces, séparations, vieillissement de la population, etc.);
- 4) Nouvelle physionomie des choix de localisation.

Toutefois, la plupart des pays européens sont confrontés à des phénomènes comparables.

1) Le nombre de logements sociaux en France, n'est pas particulièrement faible :

	% de logements sociaux du secteur locatif par rapport	
	au parc total de logements	à l'ensemble du secteur locatif
Belgique	7,0	23,0
Danemark*	20,0	43,0
Allemagne**	6,5	12,5
Finlande	17,2	50,0
France	17,5	45,5
Grèce	0,0	0,0
Irlande	8,0	45,0
Italie	-	-
Luxembourg***	1,9	6,4
Pays-Bas	34,6	76,8
Autriche**	14,3	35,4
Portugal****	3,3	15,8
Espagne	0,9	11,6
Royaume-Uni	-	-
Suède**	21,0	45,0

*01/01/2004

** année 2002

*** année 2001

**** recensement 2001

source : National Board of Housing, Building and Planning Sweden en Ministry for Regional Development of the Czech Republic (2005), *Housing statistics in the European Union 2004*, p. 82

Pourcentage de logements sociaux du secteur locatif par rapport au parc total de logements et à l'ensemble du secteur locatif, Europe, 2003.

- 2) La demande de logements plus grands est générale à tous les pays de l'OCDE
- 3) Les facteurs démographiques sont pour une part communs : divorce, séparation et allongement de la durée de la vie ne sont pas spécifiques à la France.
- 4) Les nouveaux choix de localisation des individus – phénomène des néo-ruraux – peuvent être interprétés pour une partie au moins comme la conséquence de la raréfaction du foncier. Ils n'en sont donc pas la cause.

C'est qu'un élément a été sous évalué parmi les causes de la crise du logement ; l'insuffisance de la matière première nécessaire à toute construction : le foncier.

Le foncier, cet inconnu

Pour connaître le foncier disponible en France, il faut et il suffit de prendre connaissance de... l'indicateur adéquat ! Malheureusement, un tel chiffre n'existe pas. C'est la première découverte surprenante : aucun organisme ne suit cette variable pourtant essentielle de la crise du logement que l'on prétend vouloir résoudre.

Pourtant, en matière de foncier, on peut partir d'un a priori simple : la France ne manque pas de foncier. En effet, notre pays est l'un des moins denses d'Europe :

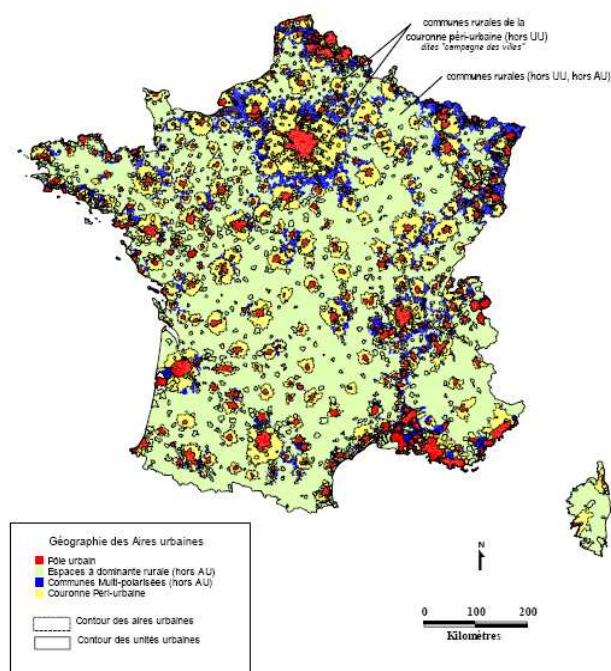
Population, densité et part de la population urbaine des principaux pays du monde

Pays	2006		
	Population (en millions)	Densité moyenne (en hab./km ²)	Population urbaine (en %)
Europe	734,9	32	75
Allemagne	82,4	231	88
Autriche	8,3	99	54
Belgique	10,5	344	97
Chypre	1,0	108	66
Danemark	5,4	125	72
Espagne	45,5	90	76
Estonie	1,3	29	69
Finlande	5,3	16	62
France métropolitaine et Dom	63,1	98	76
Grèce	11,1	84	60
Hongrie	10,1	109	65
Irlande	4,2	60	60
Italie	59,0	196	90
Lettonie	2,3	36	68
Lituanie	3,4	52	67
Luxembourg	0,5	193	91
Malte	0,4	1 245	91
Pays-Bas	16,4	402	65
Pologne	38,1	118	62
Portugal	10,6	115	53
République tchèque	10,3	131	77
Royaume-Uni	60,5	247	89
Slovaquie	5,4	110	56
Slovénie	2,0	99	49
Suède	9,1	20	84
<i>Union européenne à 25</i>	<i>466,2</i>	<i>114</i>	<i>78</i>

(Source : Insee)

De la même façon, comme le montre la carte ci-dessous, l'espace urbanisable n'est pas une ressource rare sur le territoire national :

Géographie des Aires Urbaines



La présence de ces « îlots » jaunes le montre : la néo-ruralisation traduit les difficultés des français à trouver du foncier disponible dans les zones périurbaines. Elle explique notamment le peuplement de zones de plus en plus éloignées des centres urbains¹ :

En effet, de 1999 à 2005, la population des différentes zones a évolué de la manière suivante :

- Rural : + 6 %
- Péri-urbain : +2,7 %
- Urbain : +1,1 %

(Estimation selon données Insee)

¹ Cf « Une France néo-rurale ? », Rapport commandité par l'UNCMI, septembre 2006.

Pour tenter d'évaluer le foncier disponible, nous avons utilisé trois sources :

- SITADEL Ministère de l'Équipement

Ce service tient une comptabilité des ouvertures de chantier pour les logements et les bureaux de 2000 à 2006. Les chiffres qu'il délivre sont parfois critiqués, mais aucun autre indicateur du foncier effectivement consommé n'est disponible.

- TERUTI Ministère de l'Agriculture

Ce service, aujourd'hui disparu, mesurait l'occupation des sols depuis 1992 jusqu'en 2004. Il procédait par sondage, donnant ainsi de précieux renseignements sur la provenance du foncier libéré pour la construction.

- Statistiques Foncières, Ministère des Finances, Direction Générale des Impôts

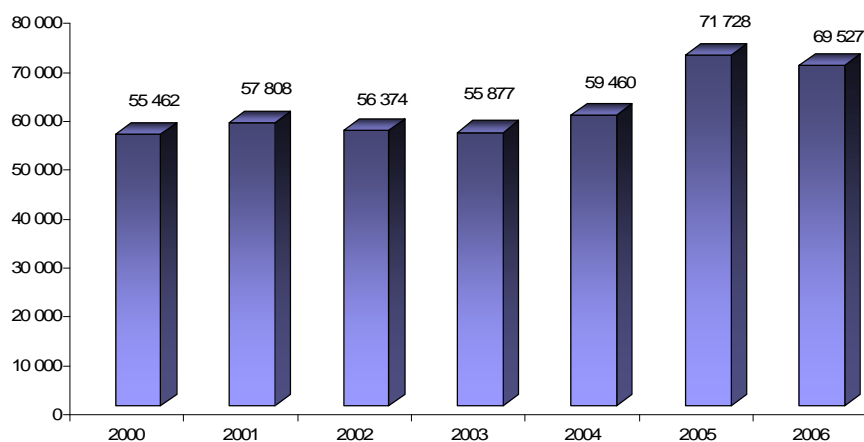
Cette statistique permet de mesurer la superficie des terrains à bâtir par l'intermédiaire des taxes acquittées par leur propriétaire. Là aussi, une information précieuse qui permet d'évaluer à une date t le stock de terrain à bâtir disponible.

La production de foncier et son utilisation

Selon ces données disponibles, en effectuant un certain nombre d'extrapolations, on obtient les résultats suivants :

LA PRODUCTION DE FONCIER EN FRANCE

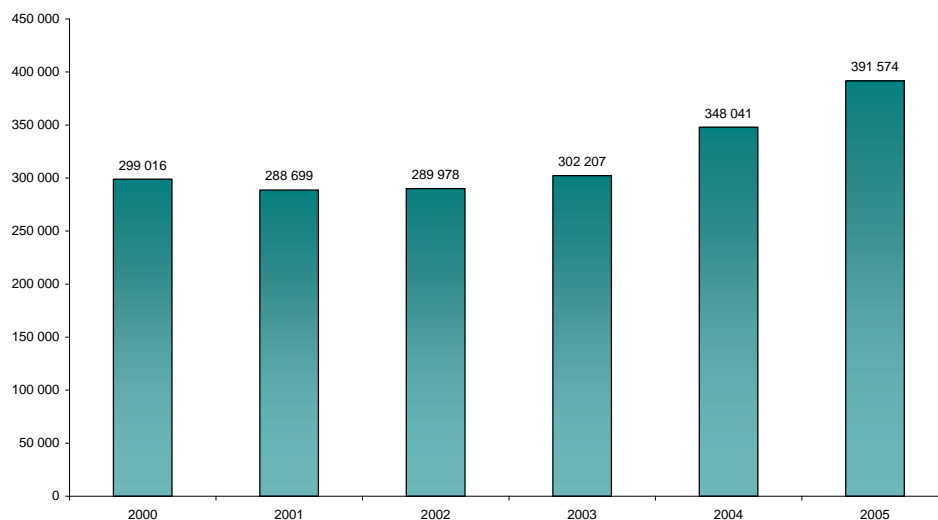
Évolution de la surface de foncier consommée par le logement
en France métropolitaine de 2000 à 2006 en ha



Source : Sitadel

LA CONSOMMATION DE FONCIER EN FRANCE

Logements commencés en France de 2000 à 2005



Source : Sitadel,
logements commencés

11

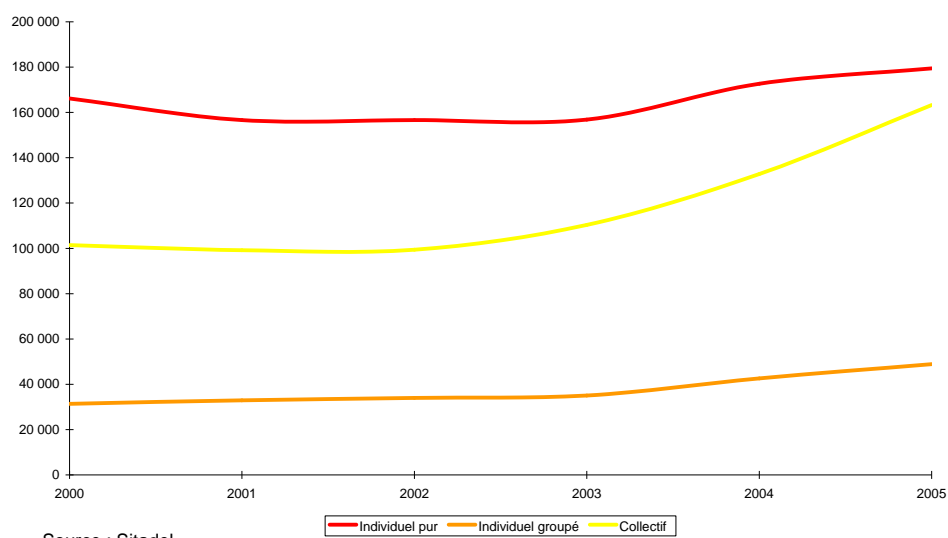
Comme en témoignent les statistiques de consommation de foncier, le terrain effectivement utilisé pour bâtir a connu une augmentation sensible au cours de ces dernières années. Entre 2000 et 2006, la quantité de foncier effectivement consommé a augmenté de + 20 %.

Toutefois, cette augmentation doit être relativisée par une légère diminution de la quantité de foncier consommée en 2006, de l'ordre de 2,5 %. Cette diminution de la consommation du foncier pourrait être compatible avec la politique générale de résolution de la crise du logement si l'on assistait à une augmentation significative de la productivité de l'utilisation du foncier : plus de logements, sur moins de terrain. Pourtant, rien de tel n'est observable au cours des dernières années.

Certes, les logements produits ont augmenté plus vite que le foncier consommé. Mais derrière cette augmentation apparente de la productivité, se cachent de nombreuses disparités.

LA CONSOMMATION DE FONCIER EN FRANCE

Logements commencés de 2000 à 2005 en France



33

(Unité : Nombre de logements)

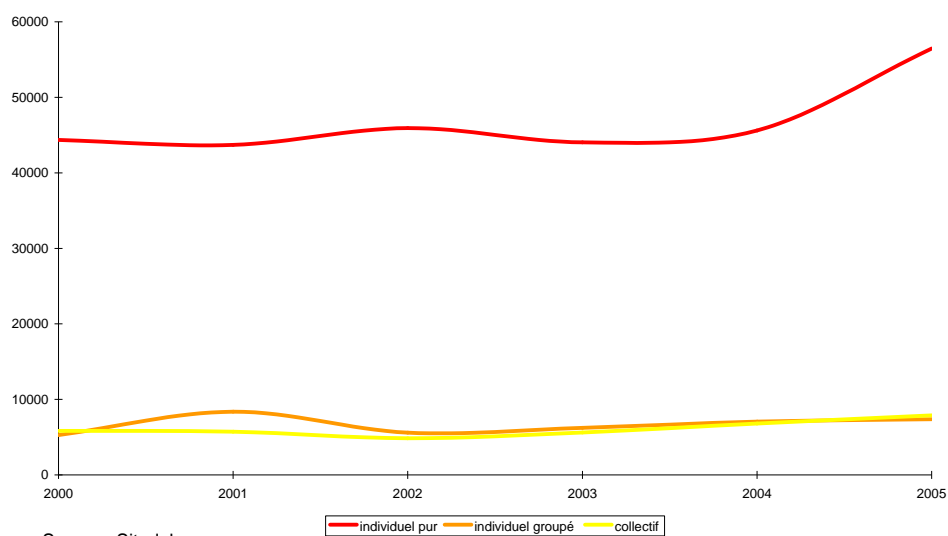
Comme on le constate, le nombre de logements réalisés en individuel pur a augmenté de manière sensible depuis 2006. L'augmentation du nombre de logements de ce type s'est accompagnée d'une utilisation accrue de foncier pour ces logements.

En somme, on a construit en France, sur la fin de période, plus de maisons individuelles, lesquelles ont consommé en moyenne une surface foncière plus importante.

Cette augmentation des surfaces de foncier utilisées par le logement individuel pur s'explique par l'utilisation de parcelles de plus en plus éloignées des centres urbains, principalement en secteur diffus, hors opérations d'aménagement (ZAC ou lotissement).

LA CONSOMMATION DE FONCIER EN FRANCE

Consommation de foncier pour le logement de 2000 à 2005 (ha)



Source : Sitadel,
logements commencés

34

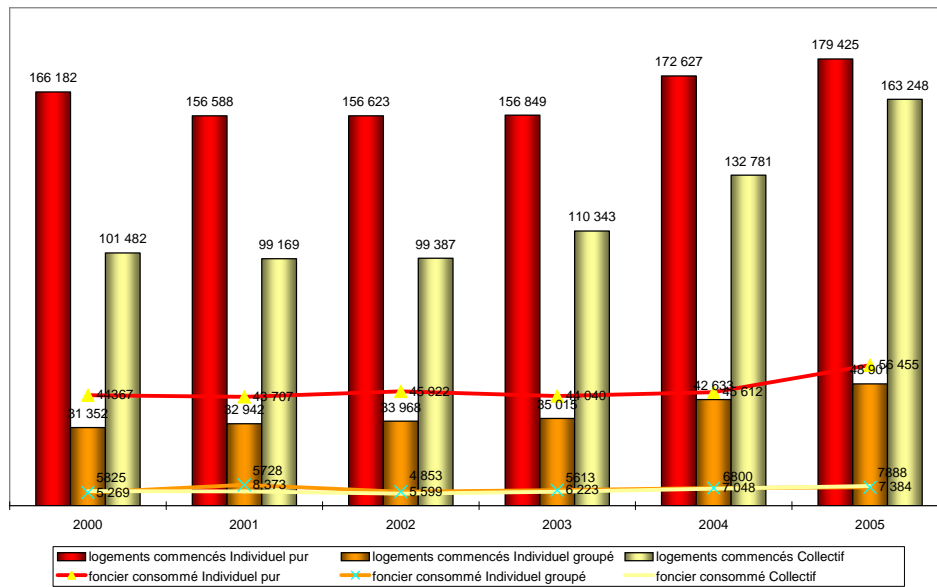
Comme on le constate sur ces graphiques, les trois types de constructions débouchent sur des productivités très différentes en termes d'utilisation du foncier.

En substance, la productivité du foncier en matière de construction collective a compensé un accroissement de l'utilisation du foncier pour l'habitat diffus.

Si les productivités sont demeurées identiques, les utilisations respectives, elles demeurent profondément distinctes.

L'effort lié à la résolution de la crise du logement, dans un contexte de rareté foncière, a principalement pesé sur le logement collectif. En particulier, l'opération consistant à construire un nombre plus important de logements (+ 35 %) sur une quantité de foncier légèrement plus importante (+ 20 %) a été rendue possible par les économies de foncier réalisées grâce aux programmes collectifs.

LA CONSOMMATION DE FONCIER EN FRANCE



Source : Sitadel,
logements commencés

40

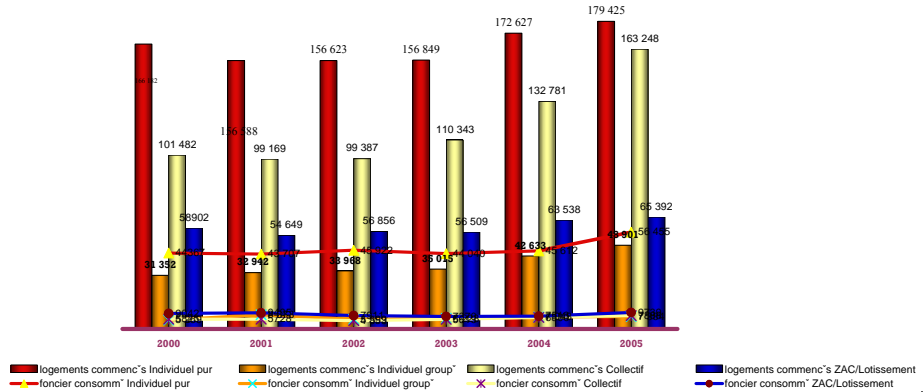
La construction : une fonction linéaire de la consommation de foncier

Comme le montre clairement la superposition des courbes, il existe une relation linéaire entre le nombre de logements produits en année n et la consommation de foncier.

Dès lors, on peut imaginer que le foncier constitue l'un des facteurs limitant – peut-être le premier en termes chronologiques – empêchant de répondre au besoin supplémentaire de logements.

LA CONSOMMATION DE FONCIER EN FRANCE

Nombres de logements commencés et surfaces de foncier utilisées de 2000 à 2006, en ha



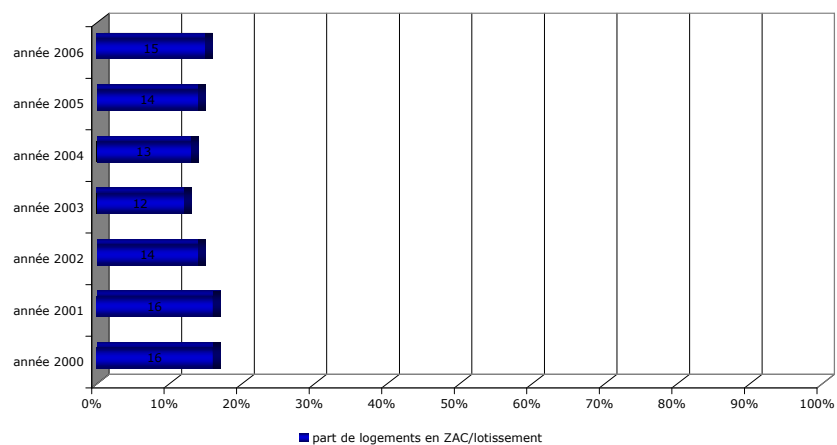
Source : Sitadel,
logements commencés

43

En particulier, ce tableau souligne la productivité des opérations de ZAC et lotissement en matière de consommation de foncier. Comme en témoigne le tableau ci-dessous, avec un pourcentage de consommation de foncier d'environ 14,2 % du total, ces constructions représentent près de 19 % des logements construits sur la période. Ce type de construction débouche donc sur des opérations aboutissant à une densité plus importante.

LA PRODUCTION DE FONCIER EN FRANCE

Pourcentage de la part de foncier consommé pour la construction de logements en ZAC/lotissement en France métropolitaine de 2000 à 2006, en ha

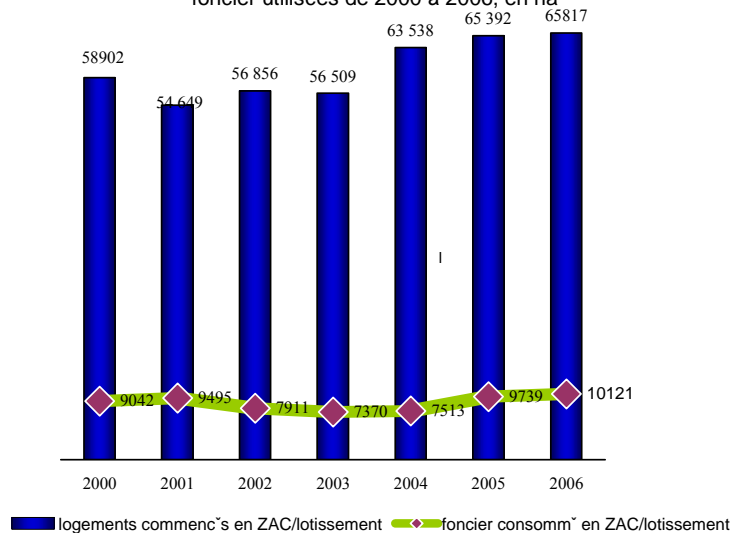


Source : Sitadel

9

LA CONSOMMATION DE FONCIER EN FRANCE

Nombres de logements commencés en ZAC/lotissement et surfaces de foncier utilisées de 2000 à 2006, en ha



Source : Sitadel,
logements commencés

42

Pourquoi ne parvient-on pas à mobiliser plus de foncier en France ?

Si le nombre de construction est une relation linéaire de la production de foncier, il apparaît clairement que l'objectif ambitieux de 500.000 nouveaux logements construits chaque année ne pourra être atteint qu'à condition de libérer du foncier supplémentaire, par rapport à ce qui est pratiqué aujourd'hui.

Libérer plus de foncier : l'objectif n'est pas inaccessible : les pouvoirs publics ont toujours réussi à mobiliser le foncier nécessaire à l'activité. C'est pourquoi aujourd'hui, il représente des surfaces entre trois et quatre fois supérieures au foncier mobilisé pour le logement :

LA PRODUCTION DE FONCIER EN FRANCE

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Foncier produit pour l'activité en France Métropolitaine en hectares							
Source: SITADEL							
	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
ILE-DE-FRANCE	8 466	12 406	13 146	13 027	11 928	11 247	11 166
CHAMPAGNE-ARDENNE	5 889	6 777	6 650	8 187	9 404	6 583	6 078
PICARDIE	5 944	5 833	7 317	5 040	4 281	4 690	4 825
HAUTE-NORMANDIE	8 739	9 498	7 224	5 958	9 327	8 678	7 384
CENTRE	17 859	16 598	18 997	13 342	14 162	15 565	9 146
BASSE-NORMANDIE	11 523	15 505	11 462	9 824	9 899	8 679	10 803
BOURGOGNE	7 985	9 976	7 419	6 178	11 095	8 467	7 665
NORD-PAS-DE-CALAIS	10 267	13 323	11 791	6 697	8 372	8 126	9 047
LORRAINE	8 244	8 989	7 901	6 494	7 833	8 841	7 833
ALSACE	8 136	8 172	7 403	6 881	5 218	5 834	3 565
FRANCHE-COMTÉ	4 841	8 484	5 595	6 492	6 944	5 198	6 100
PAYS-DE-LA-LOIRE	22 815	21 769	24 025	25 078	16 656	18 912	16 987
BRETAGNE	21 393	18 103	18 220	13 597	18 176	15 270	15 353
POITOU-CHARENTES	6 571	7 563	7 369	6 843	6 541	6 170	6 860
AQUITAINE	15 966	18 626	15 865	14 213	13 484	15 327	12 813
MIDI-PYRÉNÉES	14 031	13 490	14 879	15 770	13 038	12 530	17 181
LIMOUSIN	13 537	13 666	2 720	3 443	3 410	3 467	2 985
RHÔNE-ALPES	15 319	15 391	14 754	15 417	15 381	12 908	14 622
AUVERGNE	8 424	7 637	7 195	7 874	7 090	7 642	7 550
LANGUEDOC-ROUSSILLON	5 664	6 019	6 292	7 884	6 300	5 361	6 876
PACA	10 246	13 407	12 188	8 825	6 941	11 722	8 304
Source : Sitadel							
CORSE	287	517	1 219	396	574	579	659
TOTAL	232 146	251 745	229 629	207 459	206 055	201 797	193 803

Contrairement à une idée reçue, la consommation de foncier pour l'activité excède de loin la part utilisée pour le logement.

En moyenne, la consommation de foncier destinée au logement représente entre 19 % et 26 % du foncier consommé pour l'activité. Environ 215.000 hectares produits chaque année pour l'activité contre de 55.000 à 70.000 hectares produits chaque année pour le logement.

C'est bien la preuve qu'il existe une capacité de mobilisation de foncier lorsque les besoins sont jugés – de manière légitime – comme prioritaires. L'attitude des pouvoirs publics et des élus semble favoriser la production de foncier pour l'activité.

Cet écart entre le foncier produit pour l'activité et celui produit pour le logement montre que la question foncière relève avant tout d'une décision politique.

L'idée selon laquelle la spéculation expliquerait la raréfaction du foncier et, par voie de conséquence, la crise du logement que connaît la France se révèle sans fondement. En effet :

- Rien ne permet d'expliquer pourquoi la spéculation serait particulièrement forte en France ;
- Tout porte à croire que la production de foncier n'est pas régie par la seule loi de l'offre et la demande.

Ainsi, le foncier est pris en tenaille entre la loi et le marché, entre les décisions des acteurs politiques et celles des acteurs économiques.

Parmi les réticences des pouvoirs publics vis-à-vis de la production de foncier, on peut citer :

- La volonté de ne pas accroître la population d'une ville ;
- Les difficultés liées à la viabilisation des parcelles, notamment du fait des équipements rendus nécessaires par ces opérations ;
- Une préférence accordée aux « petites surfaces » vendues par des particuliers – qui sont aussi des électeurs - plutôt qu'aux grandes opérations.
- Un problème de gouvernance qui déplace les décisions sensibles à des échelons peu à même de prendre les décisions qui s'imposent.

Paradoxalement, ces raisons hétérogènes contribuent à privilégier le diffus sur les opérations d'aménagement. En somme, la conséquence de cette politique du « foncier rare » est aux antipodes des ambitions officiellement affichées.

Les effets pervers des PLU

Le Plan Local d'urbanisme est le document de référence qui régit sur le territoire de la commune les dispositions d'urbanisme participant au cadre de vie de ses habitants. Il traduit la volonté de la commune en matière d'aménagement et respecte les prérogatives et les recommandations des autres acteurs influant sur la vie locale : État, Région, Département ou Organismes consulaires.

Le PLU a été mis en place pour éviter les conséquences d'une urbanisation incontrôlée. Pourtant, on peut légitimement s'interroger :

- Sur l'efficacité de cette mesure sur la qualité « urbanistique » de la France ;
- Sur le goulot d'étranglement que constitue désormais le PLU. Si l'efficacité de cette protection peut être remise en cause, sa lourdeur rend extrêmement difficile une adéquation de l'offre et de la demande en matière de production de foncier.

En effet, comme l'a souligné dans une étude récente Vincent Bénard (Institut Turgot), le délai minimum pour viabiliser un terrain est de 2 ans, soit un délai de 3 à 4 années pour l'achèvement des travaux. Dans le cas d'une ZAC – soit dans le cas du procédé le plus productif en matière de foncier – le délai peut même atteindre 5 à 10 ans.

En outre, les PLU se trouvent dans l'incapacité de prévoir les besoins futurs de logement, et par conséquent la production de foncier qui doit l'accompagner.

Les PLU tiennent compte d'hypothèses qui ne sont révisées, selon Vincent Bénard, que tous les 5 à 6 ans. La clause de rendez-vous, introduite par la loi Engagement National pour le Logement, impose désormais de débattre tous les trois ans de la pertinence du PLU par rapport aux besoins en logements. Elle apporte une petite amélioration, mais les procédures de révision des documents d'urbanisme restent très complexes et lourdes à mettre en oeuvre. Dès lors, on risque fort de se retrouver avec une pénurie de terrains constructibles 2 à trois ans après la sortie du PLU.

Une stratégie à moyen terme est évidemment souhaitable pour permettre aux différents acteurs de préparer l'avenir. Toutefois, cette faculté devient contre-productive si elle ne s'accompagne pas d'une souplesse, permettant de réviser le PLU de manière plus rapide.

Quoi qu'il en soit, en l'état actuel des choses, il paraît peu probable que les choses s'améliorent sensiblement dans un futur proche. En effet, comme on l'a vu, toutes choses égales par ailleurs, la production de foncier est une donnée peu élastique. Les délais nécessaires à sa production permettent de douter de notre capacité à atteindre les objectifs de production de logements annoncés. Un scepticisme renforcé par la stratégie attentiste des élus locaux en période électorale.

Où planifier : la question du bon niveau de gouvernance

Aujourd'hui, les décisions en matière de foncier se prennent à plusieurs niveaux. Mais, en l'état, aucun organisme n'a la charge d'harmoniser à l'échelon local ces différentes décisions. Ainsi, la loi stipule l'obligation de rendre compatible les différents instruments de planification foncière que sont les DTA, SCOT, PLH ou PLU. Pourtant, cette exigence n'est en rien respectée aujourd'hui. Elle reste souvent lettre morte et est surtout dénuée de caractère opérationnel.

Dès lors, la question posée est celle des pouvoirs aujourd'hui délégués à la commune. Cet échelon n'est probablement pas le plus pertinent. L'idéal serait de déléguer à une autre autorité la faculté d'organiser le foncier à l'échelle territoriale. Ceci pourrait se traduire par une prise véritable de l'intercommunalité sur ces questions. Tous les professionnels s'accordent à reconnaître que le bon niveau de décision en matière de programmation urbaine, c'est-à-dire les logements de demain, n'est pas au niveau de la commune mais au niveau du bassin de vie, un territoire plus ou moins vaste, fonction des pôles urbains existants pouvant prendre en compte les notions d'emploi, de déplacements, d'activité, de mixité sociale, d'environnement, de services publics, etc...

Il devrait être envisagé de franchir une nouvelle étape dans la décentralisation, avec le transfert à l'échelon intercommunal, élu au suffrage universel, des compétences logement et d'urbanisme.

Parallèlement, les documents d'urbanisme (SCOT, PLH, PLU), qui sont actuellement des documents de planification, devraient devenir des instruments de programmation avec obligation de résultats pour satisfaire les besoins en logements de nos concitoyens. Ainsi, le PLU devrait reprendre et traduire de manière opérationnelle les objectifs du PLH en déterminant les espaces à urbaniser, en fixant un échéancier de leur mise à l'urbanisation et en indiquant le contenu des programmes à réaliser sur ces espaces.

Le foncier produit à l'échelle régionale

Un constat s'impose d'emblée : 1/3 du foncier est mobilisé dans 3 régions: l'Aquitaine, les Pays de la Loire et la région PACA.

LA PRODUCTION DE FONCIER EN FRANCE

Contribution de chaque région de France métropolitaine à la production de foncier destinée au logement

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
ILE-DE-FRANCE	3	4	3	3	2	3	2
CHAMPAGNE-ARDENNE	2	5	3	3	2	2	3
PICARDIE	1	3	3	2	2	2	2
HAUTE-NORMANDIE	3	2	2	2	2	2	2
CENTRE	6	4	5	5	6	5	4
BASSE-NORMANDIE	5	3	4	4	4	6	5
BOURGOGNE	2	2	2	2	2	2	2
NORD-PAS-DE-CALAIS	3	3	3	3	3	4	3
LORRAINE	3	2	3	2	3	2	3
ALSACE	1	1	1	2	1	1	1
FRANCHE-COMTE	2	4	4	4	3	2	2
PAYS-DE-LA-LOIRE	10	14	8	10	6	8	8
BRETAGNE	7	6	6	6	8	6	7
POITOU-CHARENTES	3	3	3	6	4	4	4
AQUITAINE	9	9	10	10	12	13	12
MIDI-PYRÉNÉES	7	7	7	7	8	7	8
LIMOUSIN	1	1	1	1	1	1	1
RHÔNE-ALPES	10	9	10	9	10	8	8
AUVERGNE	2	2	3	3	3	3	3
LANGUEDOC-ROUSSILLON	7	5	9	7	7	5	5
PACA	10	10	10	9	10	12	13
CORSE	1	1	1	1	2	1	1
France métropolitaine	100	100	100	100	100	100	100

Source : Sitadel

Second constat : une majorité du foncier produit est destiné au diffus.

LA PRODUCTION DE FONCIER EN FRANCE

% de foncier destiné au logement produit en ZAC ou lotissement

Source : SITADEL

Lecture: en 2000 30% du foncier destiné au logement en Île de France a été produit dans le cadre d'une procédure de ZAC ou de lotissement

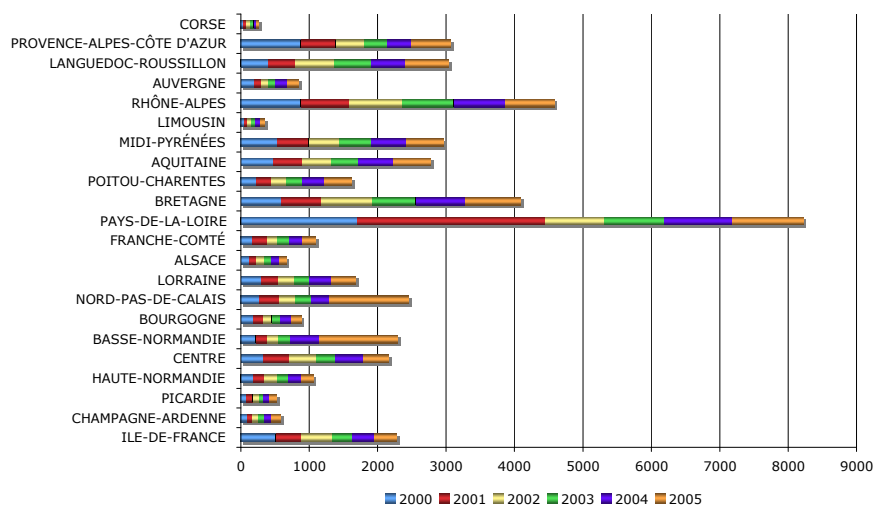
	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
ILE-DE-FRANCE	30	18	26	20	23	17	20
CHAMPAGNE-ARDENNE	9	3	5	5	10	13	7
PICARDIE	11	67	5	8	7	8	13
HAUTE-NORMANDIE	43	15	18	13	18	14	12
CENTRE	10	15	13	11	12	11	17
BASSE-NORMANDIE	7	9	8	8	19	27	38
BOURGOGNE	14	10	11	10	11	9	12
NORD-PAS-DE-CALAIS	15	17	16	13	16	37	15
LORRAINE	21	17	17	16	21	20	11
ALSACE	15	13	15	11	17	18	14
FRANCHE-COMTÉ	14	10	7	53	12	15	13
PAYS-DE-LA-LOIRE	31	33	19	16	28	18	35
BRETAGNE	16	18	21	20	15	19	16
POITOU-CHARENTES	14	13	11	8	13	13	17
AQUITAINE	9	8	8	7	7	6	6
MIDI-PYRÉNÉES	14	12	11	12	11	10	11
LIMOUSIN	7	8	9	8	9	6	8
RHÔNE-ALPES	16	14	14	14	12	12	12
AUVERGNE	15	8	7	7	11	8	8
LANGUEDOC-ROUSSILLON	10	15	31	15	12	17	16
PACA	16	9	8	7	6	6	7
CORSE	9	7	10	7	5	5	10
France Métropolitaine	16	16	14	13	13	14	15

Source : Sitadel

12

LA CONSOMMATION DE FONCIER EN FRANCE

Foncier consommé dans le cadre de construction de logements en ZAC ou en lotissement de 2000 à 2006, en ha



47

Troisième constat : depuis 2001, le foncier utilisé pour le logement a baissé dans la plupart des régions françaises : Île de France, Picardie, Haute Normandie, Centre, Basse Normandie, Bourgogne, Alsace, Pays de la Loire, Poitou Charente, Aquitaine, Limousin, Rhône Alpes, Auvergne, Nord Pas de Calais, Franche Comté, Corse.

Le foncier produit n'a augmenté que dans 6 régions : Provence Alpes Côte d'Azur, Aquitaine, Midi Pyrénées qui est la seule région à connaître une hausse constante de la production de foncier depuis 2000, Bretagne, Lorraine et Champagne Ardennes.

Enfin, la région Île de France est la région où la demande solvable en logements est la plus forte mais elle se démarque par une production foncière très variable selon les années et basse par rapport aux autres régions françaises. Ces variations témoignent là encore d'une incapacité à programmer de manière durable la production foncière.

L'exemple de l'Île de France

Entre 2000 et 2006, 11 774 ha de foncier ont été libérés pour des opérations de logement, soit 3% de la production nationale. Mais sur cette même période, la production de foncier destiné au logement ne représente que 13% du foncier libéré.

En moyenne, 22% du foncier à destination du logement a été produit dans le cadre d'une ZAC ou d'un lotissement.

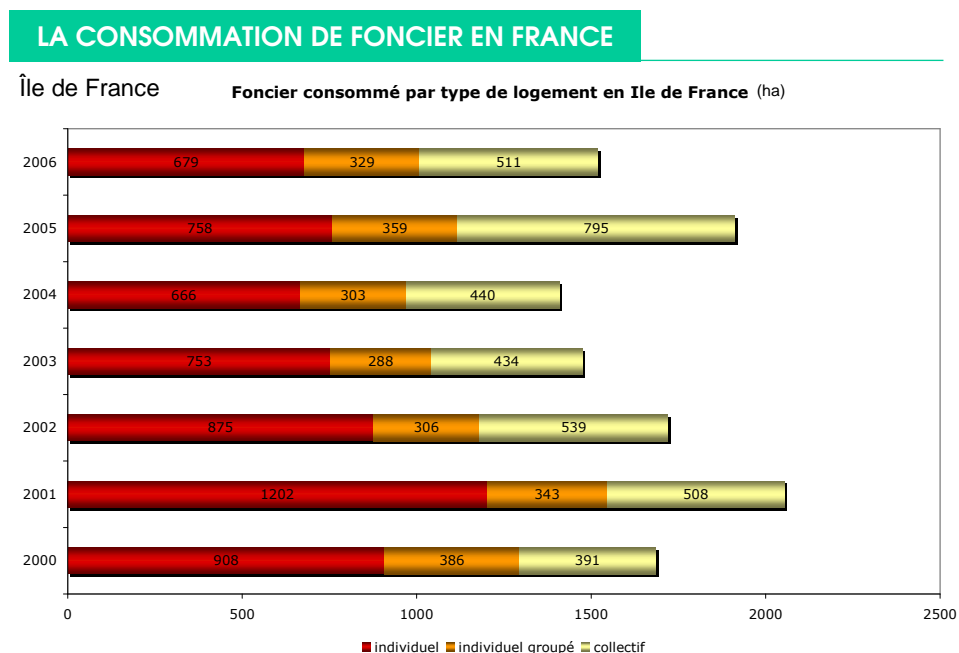
Le foncier produit dans le cadre d'une ZAC ou d'un lotissement ne cesse de diminuer.

Jusqu'à la période spéculative du milieu des années 90, la production urbaine en Île de France était majoritairement réalisée sous forme de ZAC. Les crises successives, immobilières puis foncières, ont considérablement fragilisé les conditions de mise en œuvre de ce type d'opération, et amoindrie la part de production à l'échelle régionale.

Le Conseil Économique et Social d'Ile de France souligne le désengagement des pouvoirs publics en matière d'action foncière depuis 20 ans. Le marché foncier se caractérise par un état général d'inadéquation entre l'offre et la demande : l'offre foncière est aujourd'hui en grande partie périphérique lorsque la demande est plus centrale.

Il résulte de cet état du marché foncier en Ile-de-France qu'aujourd'hui, en regard de l'axe stratégique majeur de la politique d'aménagement du territoire qui vise à organiser le développement urbain en zone centrale et à le maîtriser en zone périphérique, rien ne permet de garantir que l'offre foncière, là où elle est nécessaire, sera à la hauteur des besoins.

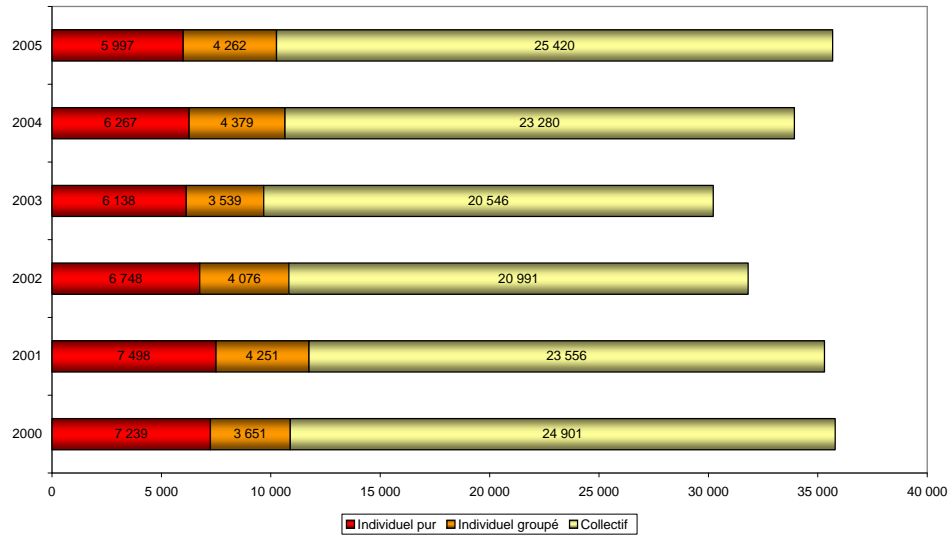
Les orientations du projet de SDRIF confirment cette analyse : réduction des surfaces urbanisables et augmentation de la production de logements alors que la densité des programmes immobiliers élaborés par de nombreuses municipalités diminue. Tous les éléments sont réunis pour créer la rareté foncière et faire en sorte que ceux qui souhaitent de l'habitat individuel soient obligés de quitter la région Ile-de-France alors même que les disponibilités foncières existent.



LA CONSOMMATION DE FONCIER EN FRANCE

Île de France

Logements commencés de 2000 à 2005 en Ile de France

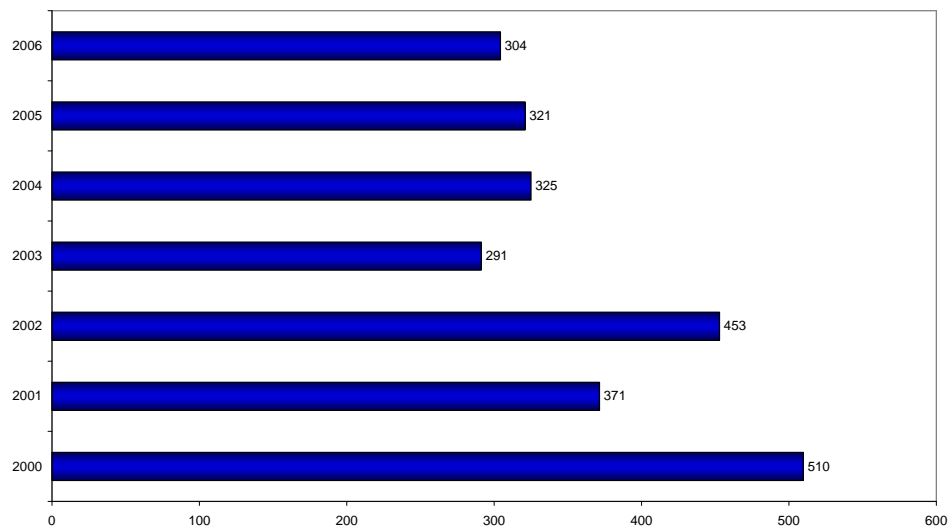


49

LA CONSOMMATION DE FONCIER EN FRANCE

Île de France

Foncier produit dans le cadre d'une ZAC ou d'un lotissement en Ile de France en ha



50