

Fiches-repères Habitat durable

L'économie de foncier

La région Pays de la Loire connaît une artificialisation rapide des sols ; 10 500 ha par an sont consommés entre 2006 et 2008 pour la seule construction de logements. L'artificialisation est plus accentuée dans les zones littorales et dans les couronnes périphériques. La construction de logements et l'activité économique sont les deux principaux moteurs de l'artificialisation du territoire. La croissance démographique mais aussi la diminution de la taille des ménages sont sources de besoins de logements neufs. Entre 1999 et 2006, la croissance démographique de la région Pays de la Loire est supérieure à la moyenne nationale, notamment sur le littoral et sur les espaces périurbains. Afin d'y répondre, le parc de logements a augmenté sensiblement ; la croissance annuelle moyenne du parc de logement a atteint +1,4 % en Pays de la Loire contre +1% au niveau national entre 1999 et 2007. La consommation moyenne de terrain par logement dépend directement des parts respectives de l'habitat individuel et de l'habitat collectif dans l'ensemble des constructions.

La région est caractérisée par la prédominance de la construction de maisons (70% des constructions de la région contre 54% au niveau national). La consommation foncière est en effet huit fois plus élevée pour un logement individuel que pour un logement collectif ; la surface moyenne de terrain consommée pour un logement individuel était de 1 072 m² entre 2006 et 2010 alors qu'elle était de 121 m² pour un logement collectif. On peut noter des disparités entre les départements de la région.

Surface moyenne de terrain consommé par
logement entre 2006 et 2010 (en m²)

	Logement collectif	Logement individuel groupé	Logement individuel pur	Moyenne
Loire-Atlantique	107	520	1 076	546
Maine-et-Loire	123	490	1 064	677
Mayenne	245	518	1 138	912
Sarthe	116	546	1 310	993
Vendée	162	458	966	786
Pays de la Loire	121	499	1 072	698

DREAL Pays de la Loire, SITADEL 2006-2010

Le coût du foncier peut expliquer en partie cette consommation foncière. En effet, en Sarthe et en Mayenne, le coût moyen du terrain pour les constructions individuelles était respectivement de 32 €/m² et 31 €/m² en 2008 alors qu'il était de 78 €/m² en Loire-Atlantique, 57 €/m² en Vendée et 45 €/m² dans le Maine-et-Loire.

La consommation moyenne de terrain par logement a augmenté jusqu'en 2002 dans la région Pays de la Loire mais connaît aujourd'hui un recul du fait de la baisse des surfaces moyennes des parcelles dans l'habitat individuel. La baisse de la consommation foncière par logement a été particulièrement nette en Loire-Atlantique et dans le nord de la Vendée mais la consommation foncière continue de progresser dans les zones rurales de la Sarthe, de la Mayenne et dans le sud-est vendéen.

La prise de conscience des dysfonctionnements générés par l'étalement urbain a ramené la question de la densité au cœur des débats.

L'économie de l'espace revient à consommer moins d'espace qu'auparavant pour un même besoin, c'est-à-dire à densifier.

La densité ne détermine pas la forme urbaine. Ainsi sur une même surface, plusieurs formes urbaines peuvent rendre compte d'une même densité.

La hauteur des bâtiments n'est pas un indicateur de densité. Pourtant, elle constitue un critère déterminant de perception de la densité. Plus les habitants vivent dans des bâtiments hauts, plus ils se sentent opprimés et considèrent qu'il y a trop de constructions dans leur quartier.

Le choix de la typologie d'habitat n'induit pas un choix de densité.



Habitat collectif
58 logements / ha



Habitat intermédiaire
68 logements / ha



Habitat individuel groupé (centre bourg)
118 logements / ha



Habitat individuel (en périurbain)
38 logements / ha

Les facteurs contribuant à l'acceptabilité d'une densité plus importante

- L'importance, la qualité fonctionnelle et d'ambiance des espaces publics à l'échelle du quartier ;
- La qualité des espaces ouverts (non bâtis) à l'échelle de l'opération ;
- Les surfaces des logements ;
- Les espaces extérieurs des logements (loggias, patios, terrasses, balcons ou jardins privatifs) ;
- La diversité des orientations (favorise les économies d'énergie et l'intimité) ;
- La qualité architecturale du bâtiment ;
- La disponibilité proche des services et commerces (réduction des déplacements automobiles).

La loi Grenelle 2 impose une analyse de la consommation foncière des espaces naturels, agricoles et forestiers dans les SCOT et dans les PLU et favorise la densification du bâti.

LIENS AVEC LES AUTRES FICHES-REPÈRES

- ➔ Grenelle 2 et Urbanisme : un verdissement des documents de planification

POUR EN SAVOIR PLUS

- ➔ INSEE, octobre 2009, En Pays de la Loire, les maisons grignotent les champs
- ➔ CERTU, mai 2010, L'essentiel, la densité urbaine