

Ce qu'il faut retenir



Intitulé de l'étude :

Observatoire du foncier 2014

Thématique :

Aménagement du territoire

Description de l'étude :

Le CONTEXTE : Une nécessité pour la DDT de disposer d'outils d'analyse dans un contexte réglementaire favorisant la diminution de la consommation foncière

- La **loi Grenelle II du 12 juillet 2010** contient plusieurs dispositions concernant les SCoT. Le rapport de présentation doit comporter une « analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des 10 années précédant l'approbation du schéma » (article L122-1-2 du code d'urbanisme). Par ailleurs, le document d'orientation et d'objectif « arrête les objectifs chiffrés de consommation économe de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain » (article L122-1-5)
- La **loi de modernisation de l'agriculture et de la pêche** du 27 juillet 2010 : Réduire de moitié du rythme de consommation des terres agricoles d'ici 2020. Elle a créé un Observatoire national de la consommation des espaces agricoles et les CDCEA
- La **loi ALUR** adopté le 24 mars 2014, ambitionne la mise en place de plusieurs réformes. Parmi elles, quelques mesures à retenir : densifier en zone urbaine pour construire là où sont les besoins, donner un coup d'arrêt à l'artificialisation des sols, lutter contre le mitage et protéger les espaces agricoles et naturels, lutter contre l'étalement urbain.
- La **loi AVENIR** du 13 octobre 2014 porte sur la protection des terres agricoles et le renouvellement des générations (titre II) et propose notamment de renforcer l'arsenal de protection des terres non urbanisées face à la pression de l'urbanisation (article 12) et d'améliorer l'efficacité de l'intervention des SAFER (article 13).

Les OBJECTIFS :

- Dresser un portrait des caractéristiques foncières du département de la Marne par l'analyse de l'occupation des sols et de son évolution
- Analyser les dynamiques foncières avec une approche infra-départementale
- Caractériser les ressources foncières mutables (les friches, les surfaces à urbaniser) ainsi que les marchés agricoles et urbains et leurs tendances

Le CONTENU :

- Les dynamiques démographiques : croissance et prospective de la population et des ménages
- Les caractéristiques foncières : L'occupation du sol et son évolution
- La consommation foncière et son évolution : l'artificialisation des sols par l'habitat, le commerce, l'industrie, l'agriculture, les infrastructures routières ou ferroviaires et les changements d'usages
- Les ressources foncières mutables : Friches à enjeux, terrains de l'État mobilisables, les zones « AU » des PLU
- Les marchés fonciers : agricoles et urbains

Première date de diffusion

Première date de publication sur intranet ou internet

Dernière date de mise à jour

Dernière date de mise à jour

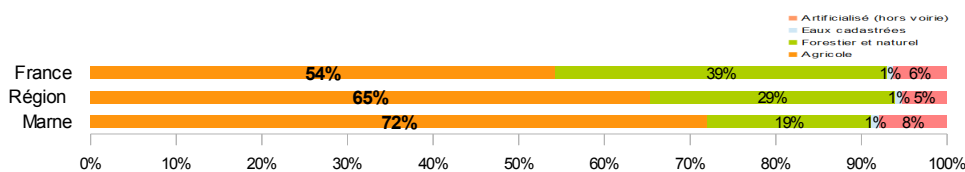
Fréquence de mise à jour

- annuelle bimestrielle trimestrielle
 pas de mise à jour

Chiffres clés

Les chiffres clés et points de vigilance sont présentés dans un « 4 pages » issu de l'observatoire du foncier 2014

Comparaison de l'occupation des sols en Champagne Ardenne, dans la Marne et en France en ha (2011)



Au regard de l'artificialisation, la Marne apparaît comme un département au dessus de la moyenne nationale (8 % dans la Marne contre 6 % en France), avec une forte dominante agricole (72 % dans la Marne contre 54 % en France).

L'analyse infra-départementale en chiffres

Evolution des surfaces de 2009 à 2011 (fichiers fonciers) en ha

	Marne	Pays Epernay	Pays Vitryat	Pays Argonne	SCoT Châlons	SCoT Rémois	Pays de Brie
Consommation surface artificialisée (en ha)	505	95	45	66	103	117	79
Evolution en %	1,00%	1,60%	0,47%	1,00%	0,46%	0,94%	1,41%
Consommation surface naturelle en ha	-77	11	-44	-25	23	-50	8
Evolution en %	-0,05%	0,03%	-0,15%	-0,12%	0,16%	-0,20%	0,03%
Consommation surface agricole en ha	-567	-137	-3	-89	-131	-117	-91
Evolution en %	-0,10%	-0,16%	0%	-0,17%	-0,09%	-0,12%	-0,09%

- Les territoires ayant le plus artificialisé sont le SCoT de Châlons (103 ha), le SCoT rémois (117 ha) et le Pays d'Epernay (95 ha).

- Forte consommation de terres agricoles entre 2009 et 2011 pour le SCoT de Châlons (103 ha artificialisés pour 131 ha consommés), le SCoT rémois (117 ha artificialisés pour 117 ha consommés) et le Pays d'Epernay (96 ha artificialisés pour 137 ha consommés). Les territoires ayant connu la plus importante évolution en valeur relative à la surface initialement dédiée aux activités agricoles sont le Pays d'Argonne (-0,17 %), le Pays d'Epernay (-0,16%) et dans une moindre mesure le SCoT rémois (-0,12%).

Les dynamiques d'artificialisation

La dynamique d'artificialisation en ha/an

	1997-2006	2006-2010	2010-2011
Marne	274	375	339
Haute-Marne	128	159	172
Ardennes	140	172	179
Aube	184	153	117
France	33 296	33 745	28 324

	1997-2006	2006-2010	2010-2011
Marne	0,41%	↗ 0,61%	↘ 0,54%
Haute-Marne	0,74%	↗ 0,88%	↗ 0,93%
Ardennes	0,72%	↗ 0,85%	↗ 0,86%
Aube	0,69%	↘ 0,55%	↘ 0,42%
France	1,09%	↘ 1,03%	↘ 0,84%

Source : Fichiers fonciers – DGFIP 1997 à 2011

L'usage des sols

Par l'habitat :

- Surface annuelle moyenne du foncier consommé pour l'habitat neuf individuel hors lotissement (en diffus) 2008 – 2013 = 295 ha
source : fichiers « ADS 2007 »
- Surface annuelle moyenne du foncier consommé pour l'habitat neuf individuel en lotissement (bâti groupé) 2008 - 2013 = 32 ha
source : fichiers « ADS 2007 »

Taille moyenne d'un lot à bâtir destiné en lotissement à la maison individuelle en 2009 (stratégie foncière DREAL) :

Marne : 750 m² Région : 860 m²

Taille moyenne d'un terrain à bâtir hors lotissement pour une maison individuelle en 2009 (stratégie foncière DREAL) :

Marne : 940 m² Région : 1000 m²

Taux de vacance en 2011 sur l'ensemble du parc marnais (observatoire logement 2013) : 10,4 % avec un accroissement de 20 % entre 2007 et 2011.

Pour les activités économiques :

Surfaces mobilisées pour la construction de locaux d'activités (fichiers fonciers 2011) : 2 800 ha (0,34 % de la surface du département)

Ressources mutables : Surfaces totales des friches et dents creuses de plus de 5 000 m² recensées dans la Marne : 328 ha (source recensement 2014 effectué par le STPP/cellule APT)

Grandes tendances - Principales conclusions

La surconsommation foncière au travers la mesure de l'évolution des ménages, la population et l'artificialisation par l'habitat.

L'ensemble des territoires infra-départementaux sont concernés par la surconsommation qui est la plus préoccupante sur le Pays d'Epernay (652 ha) et dans une moindre mesure sur le SCoT rémois et chalonnais (423 et 455 ha) et sur le Pays vitryat (480 ha).

Les points de vigilance à retenir

- ♦ Une dynamique d'artificialisation Marnaise supérieure à celle des 3 autres départements, 0,041 % de la surface du département entre 2010/2011 contre 0,019 % dans l'Aube, 0,027 % en Haute-Marne, 0,034 % dans les Ardennes. L'évolution du taux d'artificialisation est néanmoins en baisse. Il conviendra de veiller à la poursuite de la tendance.
- ♦ L'artificialisation par l'habitat doit faire l'objet d'une vigilance particulière. Tous les territoires observent une surconsommation y compris ceux dont la courbe des ménages baisse ou stagne.
- ♦ La construction d'habitat neuf individuel « organisée » (lotissements) qui consomme 1,3 fois moins de foncier que l'habitat neuf individuel hors lotissement.
- ♦ Un prix moyen des terrains à bâtir supérieur de 20 euros à la moyenne nationale (au m²) et des revenus fiscaux médians marnais quasi équivalents aux revenus français.
- ♦ Une surface totale de friches et dents creuses (de + de 5 000 m²) quasi équivalente à la surface annuelle d'artificialisation marnaise.