

Potentiel de construction : premières estimations sur le patrimoine des bailleurs sociaux

URH Hauts-de-France

11 décembre 2025

CONTEXTE

Enjeux de la région Hauts-de-France

Objectif Zéro Artificialisation Nette

Division par 2 de la consommation d'espaces à l'horizon 2031 et atteinte du ZAN en 2050

Production de logements sociaux

Nécessité de maintenir et augmenter l'offre de logements pour les populations vulnérables

Poids du secteur

68 % de la consommation foncière liée au logement en région (2009-2017) dont 12,4 % pour le logement social

Efficacité du secteur social

Le logement social produit 77,4 % des logements en densité élevée (≥ 20 log/ha) vs 34,5 % pour le privé

Présentation de l'étude

L'ÉTUDE DE L'URH HAUTS-DE-FRANCE

L'ambition de l'URH Hauts-de-France est de **quantifier et qualifier** les potentiels fonciers des bailleurs sociaux (quantitativement et au regard des contraintes réelles qualifiant les fonciers dont ils sont propriétaires), **d'objectiver leurs capacités réelles de production** pour permettre le dialogue avec les collectivités et outiller les bailleurs dans l'élaboration de leur stratégie foncière.

La mission était proposée en trois étapes :

Etape 1 : Analyse de l'intervention des bailleurs sur les marchés fonciers et immobiliers

Etape 2 : Identification et qualification du potentiel foncier des bailleurs sociaux et estimation des perspectives de construction

Etape 3 : Etudier les dynamiques du parc de logement social dans son ensemble par territoire: construction hors ENAF, construction en ENAF, restructurations, vente HLM, disparitions...

LES OBJECTIFS

1. Constitution d'un recensement exhaustif du patrimoine des bailleurs sociaux
2. Donner des enseignements sur les fonciers des bailleurs
3. Estimer les capacités potentielles de production de logements sociaux :
 - **Sur le foncier nu**
 - Par densification des parcelles existantes

METHODOLOGIE (1/2)

Couverture géographique : Fonciers détenus par des bailleurs membres de l'URH Hauts-de-France

Données sources principales : Fichiers fonciers, DV3F, SIRENE, OCS2D, Géoportal de l'urbanisme, QPV, RPLS, Couches des contraintes Urbansimul, ...

Limites :

Bases fiscales au 1er janvier 2024

Croisement avec les documents d'urbanisme disponibles (couverture : 90 %)

Prise en compte des contraintes (risques, servitudes, etc.) non exhaustive

METHODOLOGIE (2/2)

Étape 1 : Constituer une base de données de référence des OLS

Identifier l'ensemble des parcelles cibles et regroupement des propriétés d'un même organisme

Étape 2 : Caractérisation des unités foncières

Ajout de données à l'unité foncière (bâti, densité, mutations, occupation des sols, zonages, contraintes, ...)

Étape 3 : Estimation du potentiel de constructibilité par unité foncière

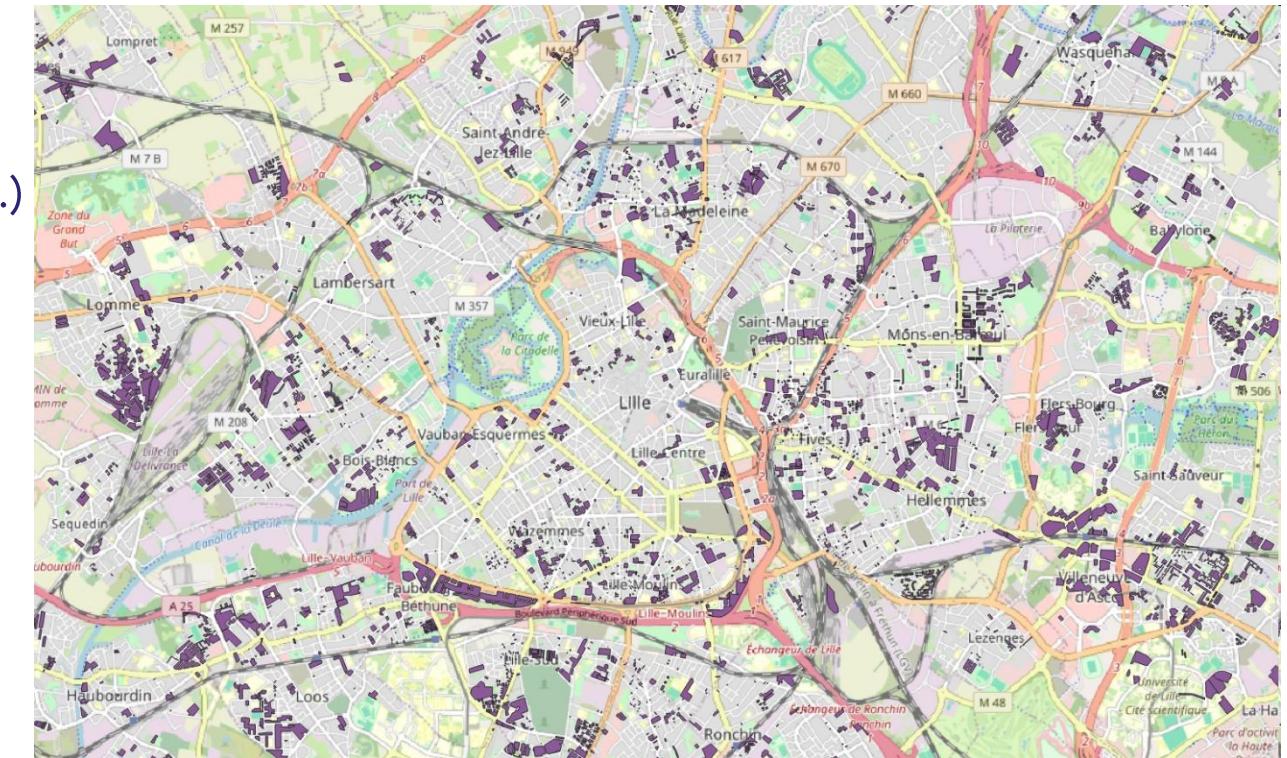
Estimation du potentiel de construction en m^2 et logement pour chaque unité foncière nue

Étape 4 : Agrégation des données

Agrégation et ventilation des potentiels selon différentes modalités

CE QUE CONTIENT LA BASE DE DONNÉES

- Informations génériques
- Parcelles (surfaces urbanisée, naf, parking, ...)
- Propriétaires (droits, lien rpls, nom, ...)
- Bâtis (étages, surfaces, emprise, logements, locaux, année, ...)
- Densités (log/ha, CES, densité de construction)
- Estimation des potentiels de construction/densification
- Mutations (date, valeur, surface)
- Permis de construire (historique)
- Zonages administratifs
- Zonages d'urbanisme
- Occupation des sols
- Contraintes de construction



CE QUE CONTIENT LA BASE DE DONNÉES



Résultats de l'identification

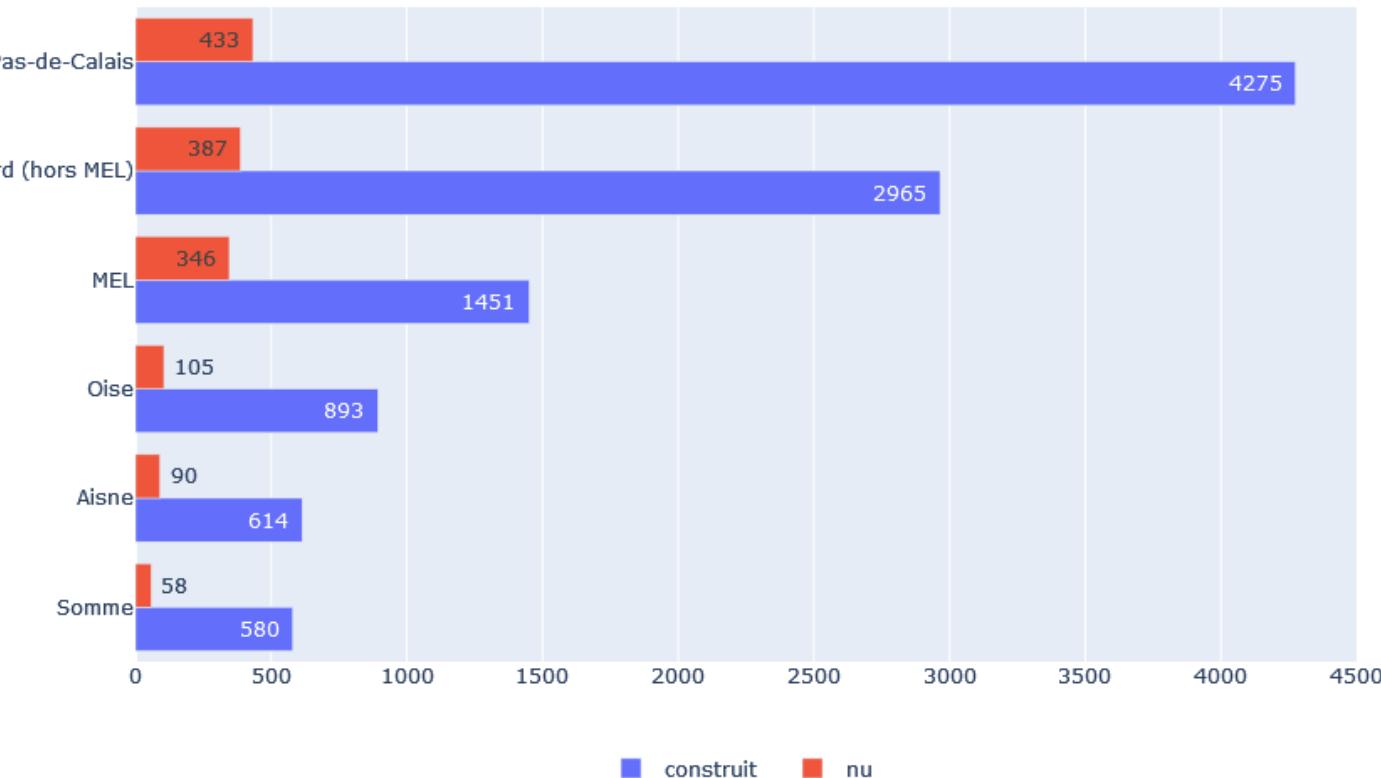
Entité	Valeur	ocs2d_21p_12	1017	contraintes_p	10093
nb_proprios_ols	1	ocs2d_21p_13	8698	contraintes_r	NULL
ols_l	['MAISONS ET CITES']	ocs2d_21p_14	85	contraintes_b	0
proprios_ols_l	[('ols': 'MAISONS ET CITES', 'dden':	ocs2d_21p_15	NULL	contraintes_e	NULL
type_proprio	'foncier'	ocs2d_21p_16	NULL	contraintes_b_1	NULL
idcombt	'Libercourt'	ocs2d_21p_17	NULL	contraintes_b_2	0
deptt	'Pas-de-Calais'	ocs2d_21p_18	NULL	contraintes_b_3	NULL
epcibt	'CA d'Hénin-Carvin'	ocs2d_21p_19	NULL	contraintes_b_4	NULL
zone_abc	'B2'	ocs2d_21p_20	NULL	contraintes_e_1	NULL
type_densite_insee	'Centres urbains intermédiaires'	ocs2d_21p_21	NULL	contraintes_e_2	NULL
localisation	'Périmétrique'	surface_hors_zone_amenagement	10093	contraintes_e_3	NULL
aav2020	'004'	am_zone_none	NULL	contraintes_p_1	NULL
libaav2020	'Lille (partie française)'	am_zone_prescri_44_stationnet	NULL	contraintes_p_2	0
cateav	'Commune de la couronne'	am_zone_prescri_39_haut_max	NULL	contraintes_p_3	10093
taav	'Aire de 700 000 habitants ou plus ('	am_zone_sup_ac4_zppaup_avap	NULL	contraintes_p_4	NULL
nom_rpls	['Maisons & Cités']	am_zone_prescri_39_haut	NULL	contraintes_r_1	NULL
annee_depot	'2021'	am_zone_prescri_17_sms_log_social	NULL	contraintes_r_2	NULL
nb_logements_crees_sitadel	'11'	am_zone_prescri_23_taille_min_log	NULL	contraintes_r_3	NULL
nb_dau_deposes	'1'	am_zone_prescri_18_oap	NULL	contraintes_r_4	NULL
nb_logements_au REGARD_de_la_z...	NULL	am_zone_prescri_0701_patrim_bati	NULL	ppri	NULL
foncier_nu_constructible	NULL	am_zone_prescri_1805_oap	NULL	archeo	NULL
zone_urba_u	'10093'	am_zone_info_32_sect_ta_majore	NULL	donnees_par_zone_contraintes	['url': None, 'label': 'AC1_Bati-IONLAW_abor', '...
zone_urba_none	NULL	am_zone_prescri_42_coeff_biotope	NULL	surface_hors_contraintes	0
zone_urba_n	NULL	am_zone_info_0401_pream_urbai...	NULL	surface_hors_aac	10093
zone_urba_auc	NULL	am_zone_info_02_zac	NULL	surface_en_aac	NULL
zone_urba_a	NULL	am_zone_info_12_sursis_statuer	NULL	donnees_par_aac	['Nom': None, 'Date': None, 'Commentaire': N...
zone_urba_aus	NULL	am_zone_prescri_44_stationnet_min	NULL	typologie_densification	plutot mineral
zone_urba_c	NULL	am_zone_prescri_0505_er_log_social	NULL	log_esti_ev	42
zone_urba_nc	NULL	am_zone_prescri_1806_oap	NULL	log_esti_evp	34
zone_urba_nh	NULL	am_zone_prescri_0503_er_install_i...	NULL	nb_tup_ls_voisines	0
surface_hors_zone_urba	'0'	am_zone_prescri_1803_oap	NULL	nbtetagemax_zone	-1
presence_document	'Document disponible'	am_zone_prescri_44_stationnet_max	NULL	surelevation	matériaux non compatibles - pas info hauteur
donnees_par_zone_urba	[{'libelle': 'UCA', 'libelong': "Secteu...	am_zone_prescri_0507_er_papag	NULL	n	1
surface_hors_enveloppe	'0'	am_zone_prescri_45_zac	NULL	deptt2	'Pas-de-Calais'
surface_dans_enveloppe	'10093'	am_zone_prescri_1801_oap	NULL	durete_fonciere	NULL
ocs2d_zone_non_naf	'10008'	am_zone_prescri_1501_impl_const...	NULL	classification_urbaine_zone_a	NULL
ocs2d_zone_naf	'85'	am_zone_info_30_pup	NULL	contraintes_niv	NULL
ocs2d_zone_none	NULL	am_zone_prescri_1802_oap	NULL	constructibilite	NULL
ocs2d_conso_enaf_zone_ue	'1308'	am_zone_info_13_pae	NULL	classement_naf	NULL
ocs2d_conso_enaf_zone_ui	NULL	am_zone_prescri_43_real_espace	NULL		
ocs2d_conso_enaf_zone_ue	'2'	am_zone_prescri_29_dens_max	NULL		
ocs2d_conso_enaf_zone_ua	'8698'	am_zone_prescri_1601_cht_destin...	NULL		
ocs2d_conso_enaf_zone_n	'85'	am_zone_prescri_1807_oap	NULL		
ocs2d_conso_enaf_zone_a	NULL	am_zone_info_05_zad	NULL		
ocs2d_conso_enaf_zone_f	NULL	am_zone_prescri_40_volum	NULL		
ocs2d_conso_enaf_zone_none	NULL	donnees_par_zone_amenagements	[{'zone': None, 'refleg': None, 'refreg': None, 'ty...		
donnees_par_zone_21p	[{'poste': 'Autres espaces artificiell...	arret_tc	'non desservi'		
ocs2d_21p_1	'291'	arret_tc_l	['None']		
ocs2d_21p_2	NULL	surface_hors_qpv	'10093'		
ocs2d_21p_3	NULL	surface_en_qpv	NULL		
ocs2d_21p_4	'2'				
ocs2d_21p_5	NULL				

Le foncier nu

INFORMATIONS GÉNÉRALES

- Cohérence avec les données RPLS
- Distinction fonciers bâties/fonciers nu
- 12 000 hectares de fonciers détenus par les bailleurs en Hauts-de-France
- Dont 10 à 20 % de foncier nus (1 400 ha)

Superficie (ha) par département



URBANISME

Répartition des surfaces des parcelles non construites

au regard des zones définies par les documents d'urbanisme ou OCS2D

Département	U	1AU	2AU	A	N
Aisne	26 (29%)	26 (28%)	3 (3%)	33 (37%)	2 (3%)
MEL	141 (41%)	8 (2%)	79 (23%)	99 (29%)	17 (5%)
Nord (hors MEL)	144 (37%)	94 (24%)	7 (2%)	114 (29%)	29 (7%)
Oise	47 (51%)	26 (28%)	9 (10%)	5 (5%)	5 (6%)
Pas-de-Calais	207 (48%)	87 (20%)	13 (3%)	94 (22%)	28 (6%)
Somme	37 (68%)	14 (26%)	0 (0%)	1 (1%)	2 (5%)
Total	602 (43%)	255 (18%)	111 (8%)	345 (25%)	84 (6%)

En hectares. Source : Fichiers fonciers 2024, GPU 2024, OCS2D 2021

Un potentiel foncier régional limité par les enjeux de sobriété foncière

70 % des surfaces sont en zones constructibles
25 % en zone agricole :

Surestimation pour les communes sans document d'urbanisme à disposition

*Dont près de 90 % en extension de frange urbaine :
anticipation du caractère constructible de la zone*

CONSOMMATION D'ENAF

Le potentiel foncier social en ENAF : un enjeu de compatibilité avec les politiques de sobriété

47% du potentiel brut impacte les ENAF, avec des disparités territoriales majeures (73% en Aisne vs 16% en Somme)

Cette consommation ENAF crée une tension structurelle entre les capacités productives du parc social et les nouvelles limites d'artificialisation

La mobilisation effective de ce potentiel nécessiterait une révision des documents d'urbanisme régionaux, incompatible avec les cycles de planification actuels

Toutefois, les bailleurs sociaux sont parmi les plus vertueux en matière de consommation et de densités.

 Ces données permettent une priorisation des stratégies (construction sur foncier nu/densification horizontale) à une échelle pertinente et adaptée au contexte.

Répartition des surfaces des parcelles non construites au sens des fichiers fonciers

Département	Surface Urbanisée	Surface NAF
Aisne	27%	73%
MEL	42%	58%
Nord (hors MEL)	51%	49%
Oise	72%	28%
Pas-de-Calais	61%	39%
Somme	84%	16%
Total	53%	47%

Sources : Fichiers fonciers 2024

CONTRAINTES

💡 Un foncier peut être concerné par plusieurs types de contraintes
→ les sommes ne sont pas égales à 100%

Répartition des surfaces des parcelles

en % des surfaces de fonciers nus par département

Type de contrainte	Aisne	MEL	Nord (hors MEL)	Oise	Pas-de-Calais	Somme	Total
Surface de l'unité foncière avec des contraintes biodiversités	17	5	18	9	7	9	10
Surface de l'unité foncière avec des contraintes équipements	1	3	3	2	3	1	3
Surface de l'unité foncière avec des contraintes patrimoniales	19	97	39	25	31	27	48
Surface de l'unité foncière avec des contraintes de risques	18	28	5	8	7	12	13
unité foncière concernée par un PPRI	17	0	0	1	0	10	2
Surface de l'unité foncière dans zones d'AAC	8	11	16	23	32	17	20
unité foncière concernée par un périmètre de prescription archéologique	0	32	0	0	0	0	8
Surface de l'unité foncière hors contraintes	65	6	52	51	65	56	46

Sources: Fichiers fonciers 2024, GPU 2024

Au-delà des chiffres : un potentiel foncier entravé par des enjeux cumulatifs et territorialisés

Près de la moitié du patrimoine foncier nu échappe à toute contrainte majeure (46%), mais les 54% restants font face à des enjeux cumulatifs (patrimoniaux dominants à 48%, captages à 20%) qui fragmentent le potentiel opérationnel et nécessitent des ingénieries de projet sophistiquées.

ESTIMATION DU POTENTIEL

Objectif

Connaître pour chaque foncier le potentiel de constructibilité (en m² et en nombre de logements) ainsi que les contraintes et conséquences associées

ESTIMATION DU POTENTIEL

Comment calculer la surface constructible ?

2 approches possibles :

1. Détermination de l'enveloppe constructible au regard des règles d'urbanisme et du projet optimal.

Impossible à une échelle régionale, ne fonctionne pas hors document d'urbanisme, soumis à interprétations et résultats faux.

2. On considère qu'on peut faire aussi dense que la zone dans laquelle se trouve le foncier.

On applique le COS réel de la zone ou du périmètre environnant (surface de plancher/surface de la parcelle) hors parcelle concernées

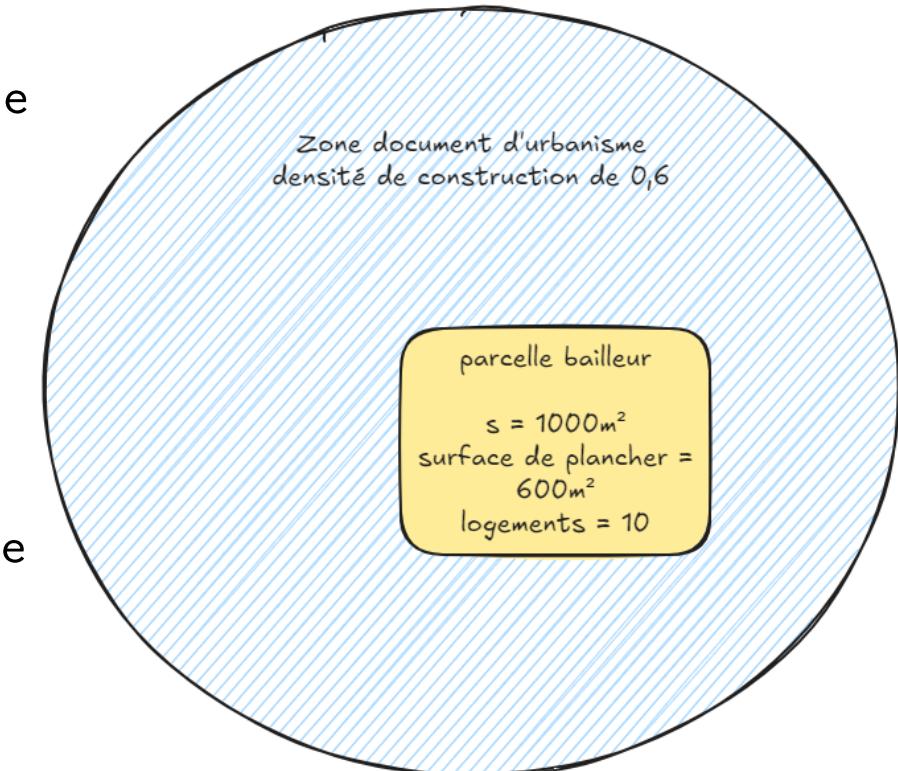
ESTIMATION DU POTENTIEL

Méthodologie

On ne dispose pas des données, ni des moyens pour déterminer précisément le gabarit constructible des parcelles (dépendant des règles d'urbanisme et du projet).

Toutefois, on peut l'estimer au regard du tissu environnant (Hypothèse de continuité du tissu urbain) en utilisant la méthode suivante :

- Recensement des fonciers nus propriété des bailleurs
- de plus de $100m^2$, sans bâti et de forme adaptée
- Application de la densité de construction (surface de plancher/superficie de la parcelle) du zonage hors parcelle des bailleurs *
- Estimation du nombre de logements de $60 m^2$ **
- Non prise en compte des parcelles avec des permis déjà déposés depuis 2020



* ou dans un périmètre de 300 mètres quand le document n'est pas disponible/n'existe pas

• ou en prenant la moyenne communale pour les zones A

** valeur médiane régionale (peut être modifiée par les bailleurs)

POINT D'ATTENTION

L'étude fournie **des données de premier niveau** en identifiant les fonciers pouvant théoriquement accueillir de nouveaux en estimant le nombre de nouveaux logements pouvant être construits au regard de l'état existant et des contraintes pesant sur la parcelle (risques naturels, servitudes...).

Mais ces potentiels de constructibilité seront **des données théoriques** qui ne reflèteront que partiellement la réalité opérationnelle de chaque site et devront être confronté, dans un second temps, à une série de paramètres supplémentaires :

- La réglementation en vigueur localement
- Les enjeux d'acceptabilité
- La viabilité économique du projet
- ...

Il reviendra à chaque organisme HLM de conduire ses propres études de faisabilité pour affiner cette estimation avant d'engager la conception et le montage de son projet.

LE POTENTIEL BRUT

Un potentiel théorique mais avec des contraintes

- On pourrait construire près de 24 000 logements de 60m² sur les stocks de fonciers nus
- Dont : 1/3 dans la MEL, 1/4 dans le Nord et 1/4 dans le Pas de Calais

Estimation de la constructibilité

en logements de 60m²

Département	Logements - Constructibilité non garantie	Logements - Constructible
Aisne	16	1 201
MEL	734	6 456
Nord (hors MEL)	1 853	5 048
Oise	49	899
Pas-de-Calais	799	5 659
Somme	15	486
Région	3 466	19 749

Sources : Fichiers fonciers 2024, GPU 2024

*Constructibilité non garantie :

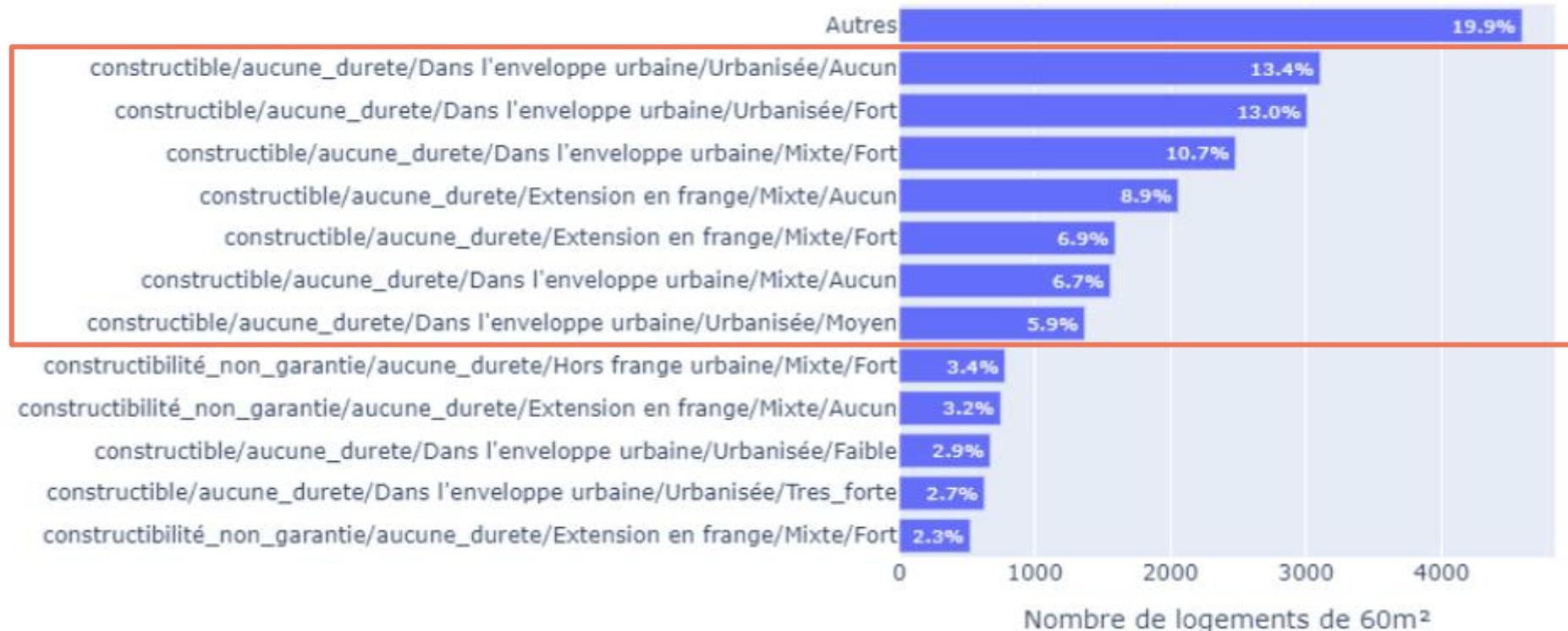
- il y a des fonciers non constructibles (zone A, ...)
- Il y a des fonciers constructibles dont on ne connaît pas le zonage
- Il y a des fonciers non constructibles dans l'enveloppe urbaine (dents creuses, EBC, ...)
- Il y pourrait y avoir des fonciers constructibles hors de l'enveloppe urbaine

LE POTENTIEL SOUS CONTRAINTES

- Près de 1100 hectares pourraient être consommés pour construire ces logements,
 - > soit l'équivalent de l'année 2023 de consommation de la région Hauts-de-France
 - > soit 1/8 de l'objectif 2030 régional (2011-2020 : 16 000 ha , 2021-2030 : 8 000 ha)
- Seuls 37% (8900) du potentiel sans contraintes environnementales/patrimoniales/...
 - 38% (8900) en zones à contraintes cumulées limitant opérabilité réelle
 - 7% (1700 logements) se trouvent dans des situations de contraintes remettant potentiellement en cause la possibilité de construction.
- Pas de contraintes de dureté foncière liée aux modalités de propriété

LE POTENTIEL SOUS CONTRAINTES

Distribution des typologies de fonciers constructibles

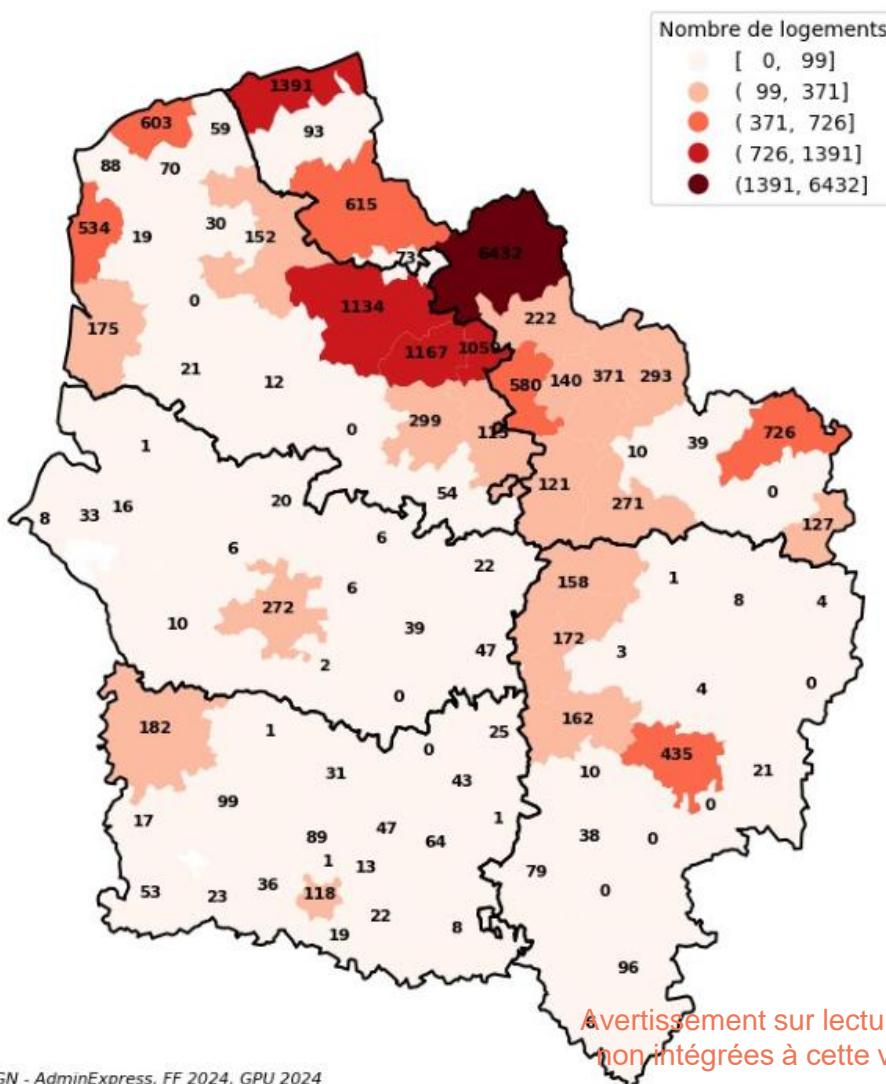


2/3 des gisements se retrouvent dans ces 6 typologies

LE POTENTIEL BRUT

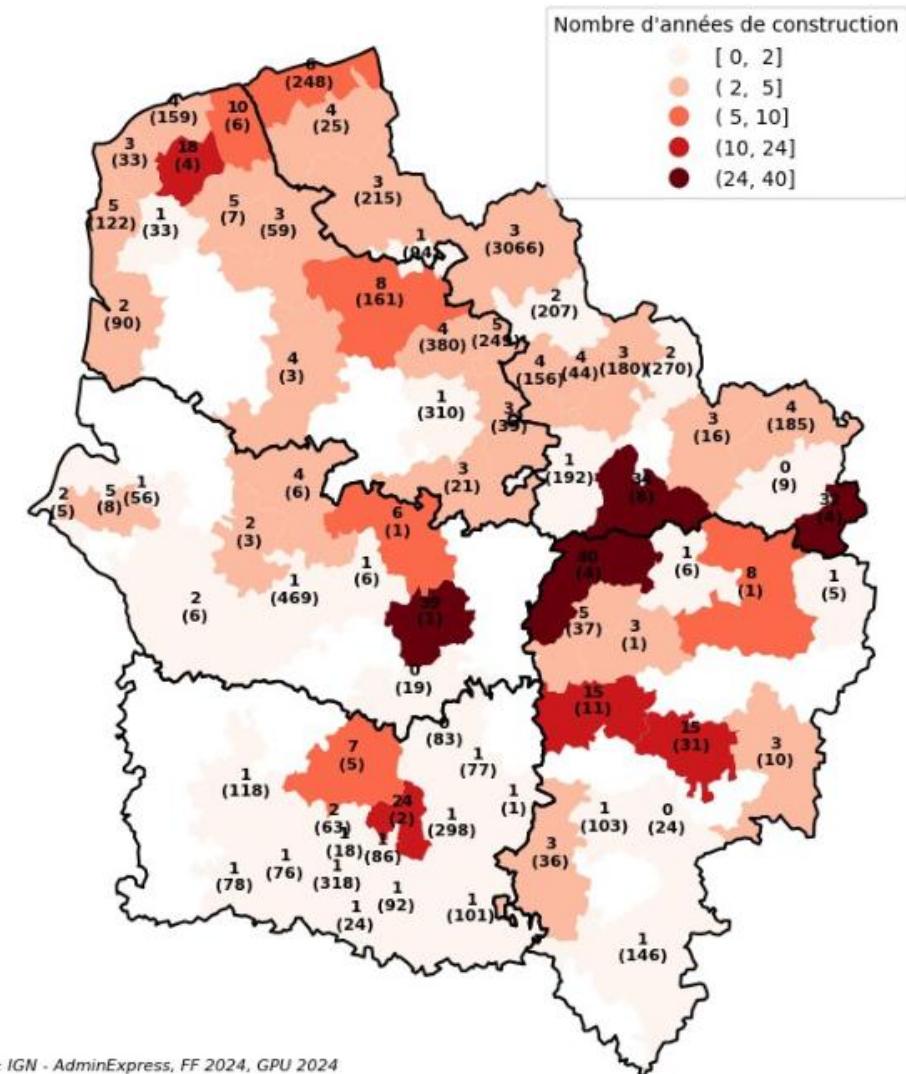
- Potentiel très hétérogène selon les territoires : il se concentre dans les grands pôles urbains (métropole lilloise, bassin minier) et les couronnes périurbaines structurées.
- Les plus fortes capacités de création de logements se situent là où le parc est le plus important.
- La cartographie du potentiel permet de cibler des interventions différencierées.

Estimation de la construction de logements de 60m² sur les fonciers nus



Potentiels et dynamiques de construction

Estimation du nombre d'années de construction disponibles au regard du rythme de construction 2019-2023



Source: IGN - AdminExpress, FF 2024, GPU 2024

Les valeurs entre parenthèses représentent le nombre de logements sociaux moyens par an.

CONCLUSION (1/2)

Foncier nu : un potentiel sous contraintes

- Une **approche systémique** : diagnostic objectif de 56 000 unités foncières et hiérarchisation stratégique des interventions selon les contraintes réelles
- **Environ 24 000 logements théoriques** potentiellement constructibles sur foncier nu, concentrés dans les pôles urbains majeurs et sous contraintes
- Un **outil opérationnel** : base de données consolidée permettant à chaque bailleur d'optimiser sa stratégie patrimoniale et le dialogue avec les collectivités
- Une **dynamique nouvelle** : renforce la capacité des acteurs à concilier exigences de sobriété foncière et développement d'une offre sociale.

CONCLUSION (2/2)

Pour aller plus loin

- Prolongement et généralisation des travaux précurseurs de l'URH sur la densification au niveau national avec l'USH
- Rédaction d'une fiche méthodologique sur la densification dans le cadre des travaux menés par la DGALN et les OHF
- Exploration de la création d'un module gisements fonciers au sein d'Urbansimul

Merci pour votre attention

www.cerema.fr

