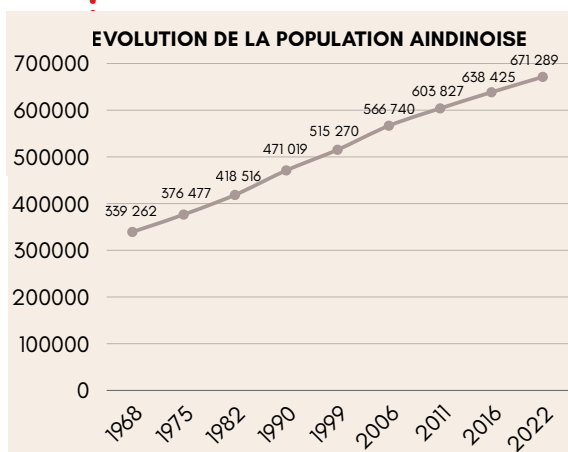


HABITAT ET FONCIER

Synthèse de l'étude

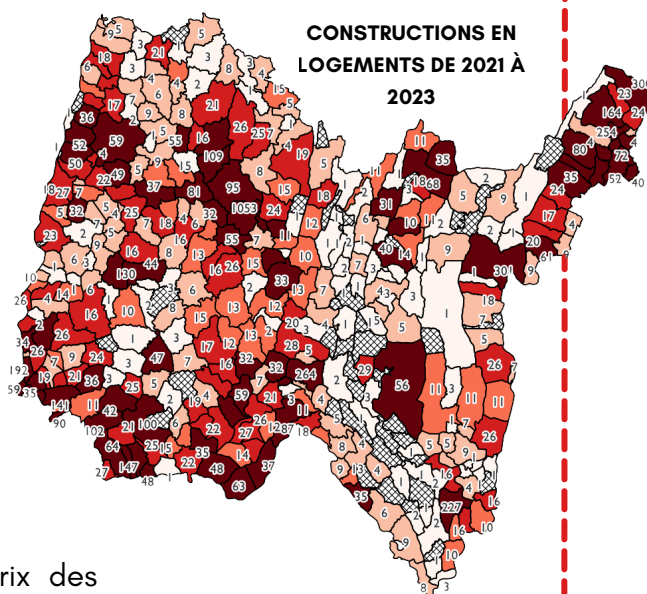
Mars 2026

Dans sa nouvelle étude, l'Observatoire Départemental de l'Habitat examine la question de l'habitat et du foncier dans la perspective de comprendre **de quelle manière l'effort de construction, nécessaire pour répondre à la croissance démographique, peut s'articuler avec l'impératif de sobriété foncière dans le cadre de la trajectoire Zéro Artificialisation Nette (ZAN).**

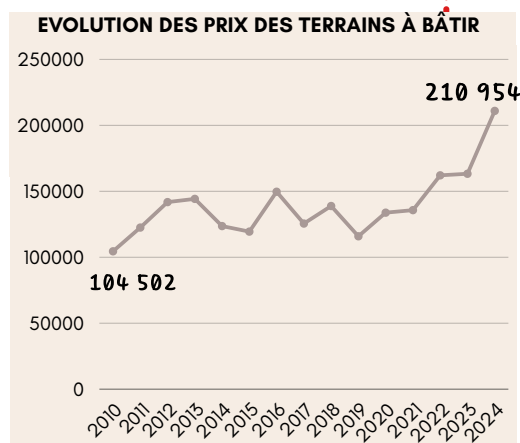


L'analyse montre que cette articulation constitue aujourd'hui un point de tension majeur. Avec 5 500 habitants supplémentaires par an (+0,8 %), l'Ain fait face à un besoin soutenu de logements, qui se traduit par un niveau de construction élevé. Entre 2021 et 2023, l'Ain enregistre 10 365 logements construits soit 5,1 logements pour 1 000 habitants, un rythme supérieur à la moyenne régionale (4,8).

Cette dynamique traduit **une pression résidentielle continue**, fortement structurée par les aires d'influence des grandes agglomérations. La production de logements se concentre en effet en grande partie dans les espaces sous influence métropolitaine : 27 % des logements sont construits dans l'aire d'attractivité genevoise, 26 % dans celle de Lyon, et 23 % dans l'aire de Bourg-en-Bresse.



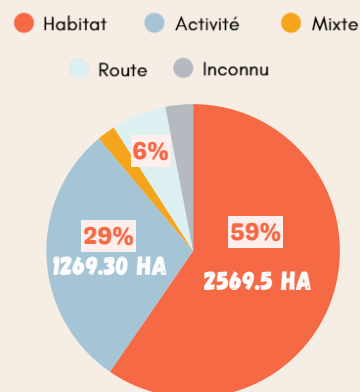
Dans le même temps, la hausse rapide des prix des terrains traduit une **raréfaction progressive du foncier** disponible. En l'espace de quatorze ans, le prix moyen des terrains à bâtir a doublé, passant de 104 502 € en 2010 à 210 954 € en 2024, avec des niveaux particulièrement élevés dans les secteurs les plus tendus, comme le Pays de Gex où ils atteignent 433 826 € entre 2021 et 2023, soit près de trois fois la moyenne départementale. Sous l'effet de ces tensions foncières, **la demande tend à se déplacer vers des secteurs moins tendus** où l'on observe des hausses très importantes comme dans l'intercommunalité de la Dombes où les prix des terrains ont augmenté de 137 % de 2021 à 2023.



Au-delà des prix du foncier, la production de logements soulève la question de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) dans un contexte marqué par l'exigence de sobriété foncière. Premier poste de consommation foncière dans l'Ain, **l'habitat concentre 59 % des surfaces consommées entre 2011 et 2024**, soit 2 569 hectares, confirmant son rôle central dans la transformation d'espaces.

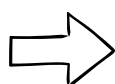
Cette consommation d'espace telle qu'elle s'opère dans l'Ain met en évidence plusieurs enjeux pour les politiques du logement.

DESTINATIONS DE LA CONSOMMATION D'ESPACES NAF DE 2011 À 2024



10 365

LOGEMENTS CONSTRUITS DE 2021 À 2023 (3455/AN)



En termes de rythme de production, la construction demeure soutenue et relativement stable dans le temps : entre 2021 et 2023, l'Ain enregistre 10 365 logements construits, un niveau proche de celui de la période 2018-2020 où le nombre de constructions s'établissait à 10 671 logements. Cela traduit une dynamique structurelle portée par les besoins démographiques et l'attractivité résidentielle du territoire, sans inflexion marquée depuis l'entrée en vigueur des objectifs du ZAN.



En termes de type de production : le modèle de production de logements reste majoritairement orienté vers le neuf. Seuls 12 % des constructions de logements réalisées entre 2021 et 2023 sont issues du recyclage foncier. De plus, si l'Ain se classe au 4^{ème} rang régional en termes de volume de constructions de 2011 à 2023, il grimpe sur la 3^{ème} marche du podium pour la consommation d'ENAF. Ce décalage est lié au fait que le mode de construction demeure plus gourmand en ENAF : on compte 36 % de logements construits en individuel pur entre 2021 et 2023 contre 29 % à l'échelle de la région. Ce constat doit bien sur être nuancé en fonction des territoires. En rapportant le nombre de logements produits de 2011 à 2023 au nombre d'hectares consommés sur la même période, on remarque que des territoires se distinguent par une haute efficacité foncière. C'est le cas du Pays de Gex qui construit 53 logements par hectare tandis que dans d'autres territoires l'efficacité chute à 7 logements par hectare. Ces écarts sont bien sûr à mettre en perspective avec les contextes territoriaux : le Pays de Gex a déjà largement mobilisé ses capacités constructibles par rapport à d'autres territoires.

L'ensemble de ces constats permet d'alimenter la réflexion sur la mise en œuvre progressive des objectifs du ZAN, qui visent une division par deux de la consommation d'espace, soit une trajectoire passant de 357 hectares consommés par an à 179 hectares par an. Dans ce cadre, l'analyse des leviers mobilisables – recyclage du foncier, mobilisation des espaces déjà urbanisés, identification des gisements fonciers – contribue à éclairer le champ des possibles en matière de sobriété foncière.

