

Les enjeux fonciers en Poitou-Charentes



Ressources, territoires et habitats
Énergie et climat
Prévention des risques
Développement durable
Infrastructures, transports et mer

**Présent
pour
l'avenir**

Les enjeux fonciers en Poitou-Charentes

La dynamique des territoires

L'évolution du marché foncier et immobilier

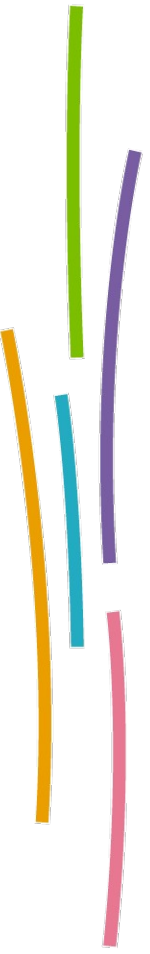
Les enjeux fonciers



La dynamique des territoires

Différents indicateurs analysés :

- Population
- Construction de maison individuelle
- Création d'entreprises
- Les indicateurs sociaux



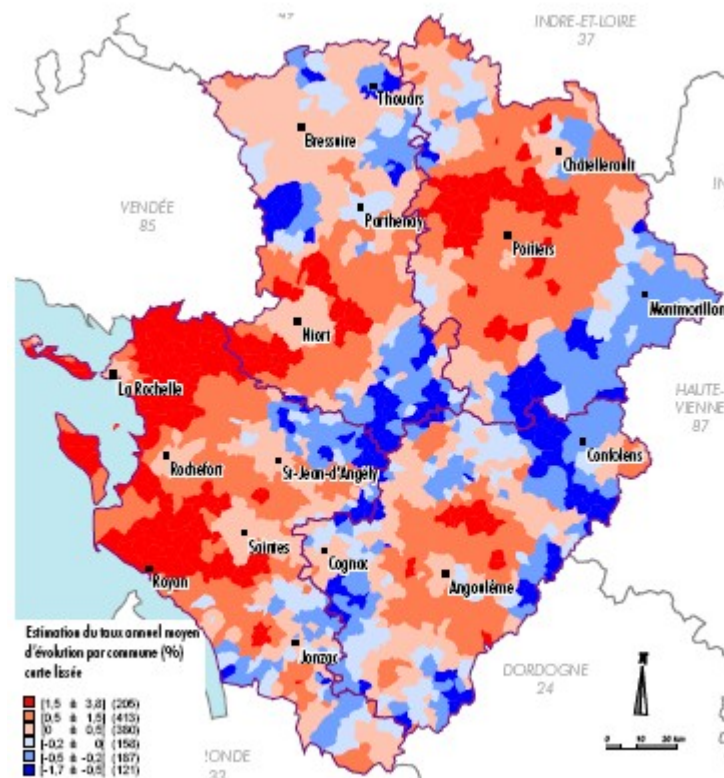
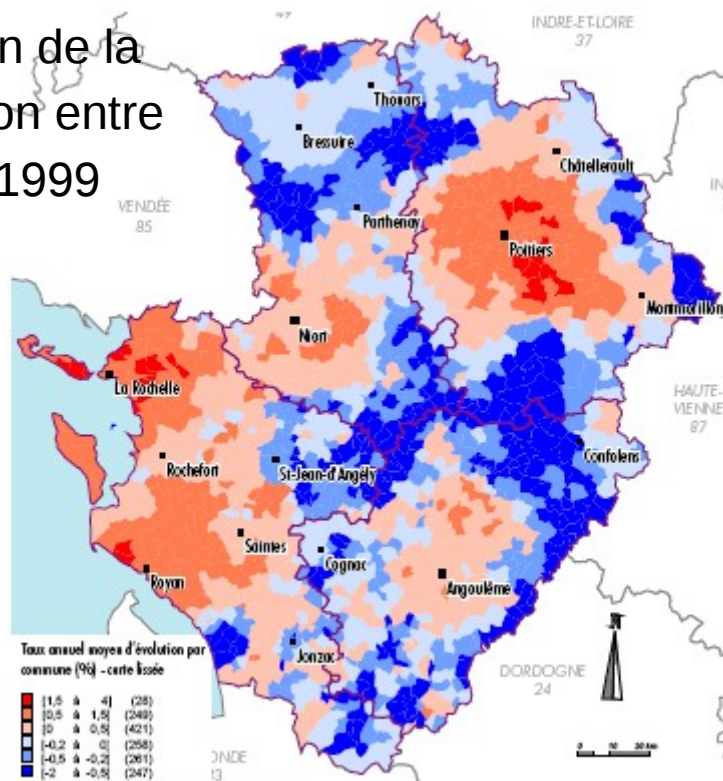
Une croissance de la population

Une croissance démographique qui s'est accentuée depuis 1999 :

- 1990-1999 : + 5000 hab / an
- 1999-2006 : + 10 500 hab / an

Estimation de l'évolution de la population entre 1999 et 2005

Évolution de la population entre 1990 et 1999

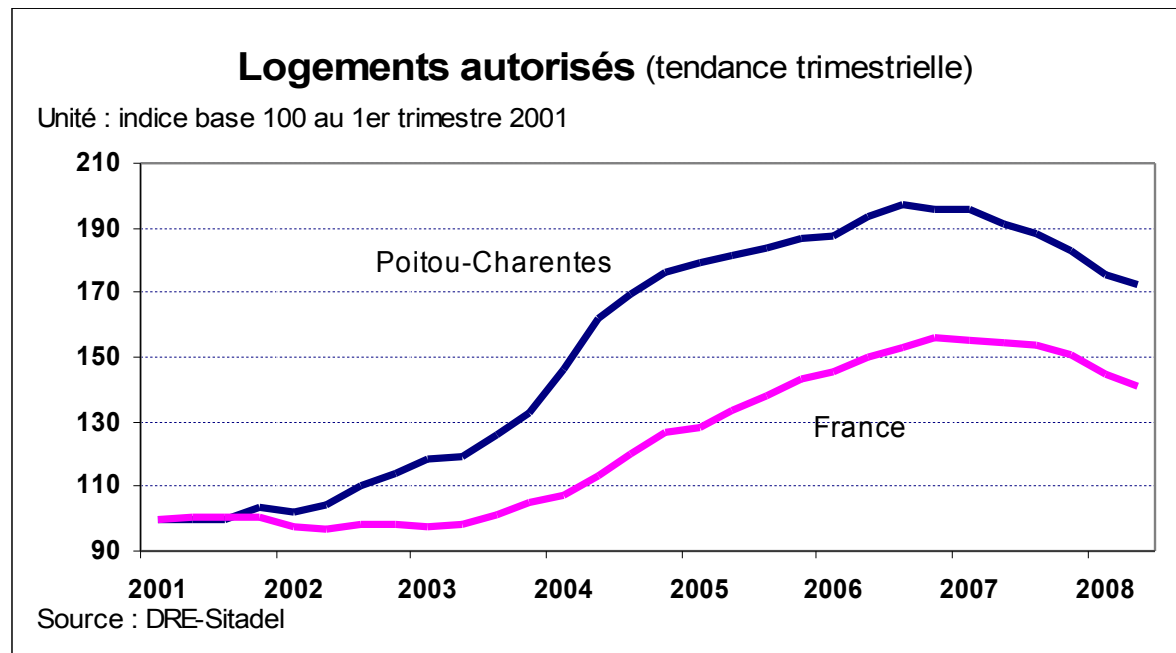


Depuis 2002 : une explosion de la construction neuve

De 10 000 logements autorisés en 2002 à 17 800 en 2006 et 2007, soit une hausse de 70%.

Les années 2006 et 2007 marquent un palier

Une tendance à la baisse en 2008



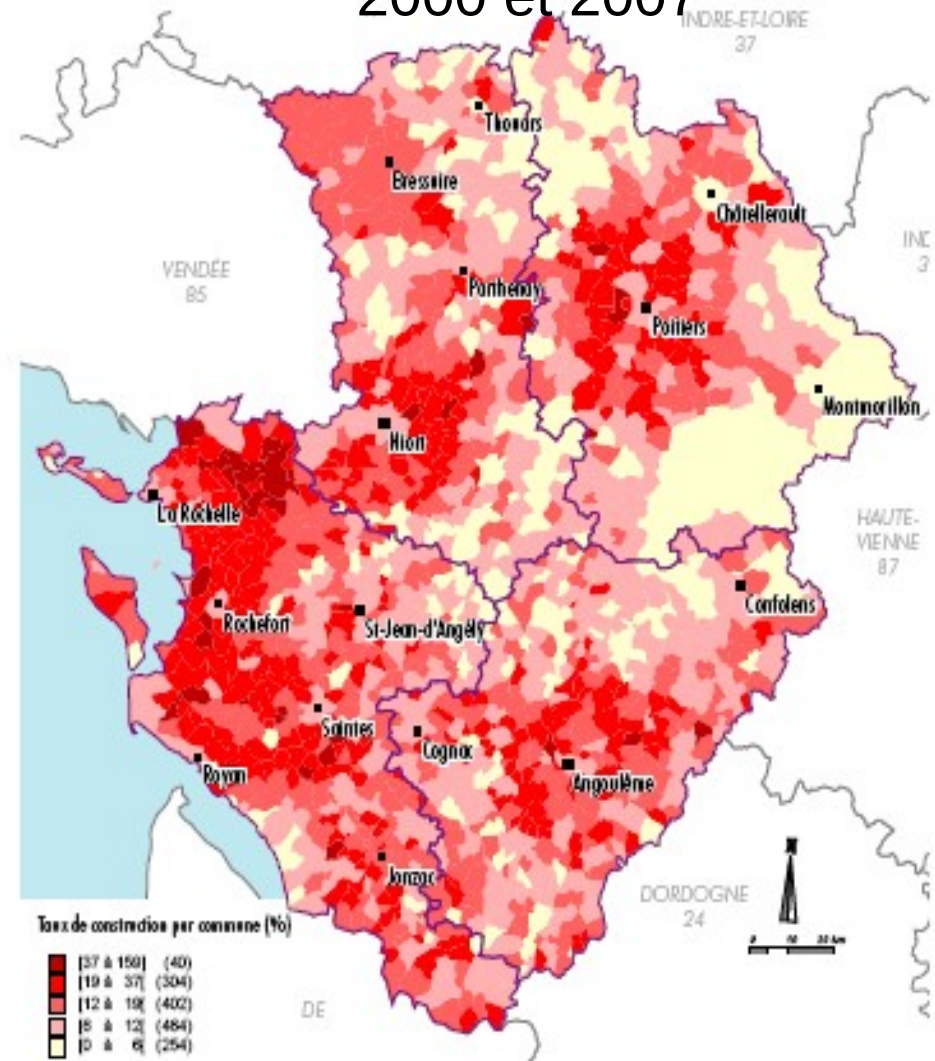
Les résidences secondaires représentent 10% de l'ensemble.

La construction neuve au sein des départements

- Le boom de la construction a bénéficié à tous les départements du PC
- Croissance plus forte en Charente et Deux-Sèvres
- Charente-Maritime : 43% des autorisations de logements de l'ensemble
- Les 3 autres : autour de 20%.

Poitou-Charentes :
1e région pour la part des maisons individuelles :
79,1% en Poitou-Charentes
56,0% en France

Taux de constructions neuves entre 2000 et 2007



source : INGN Paris, Géofla®; 2007 - ministère de l'Écologie, de l'Énergie, du Développement durable et de l'Aménagement du territoire, Sitedat, 2008

Une forte consommation d'espace

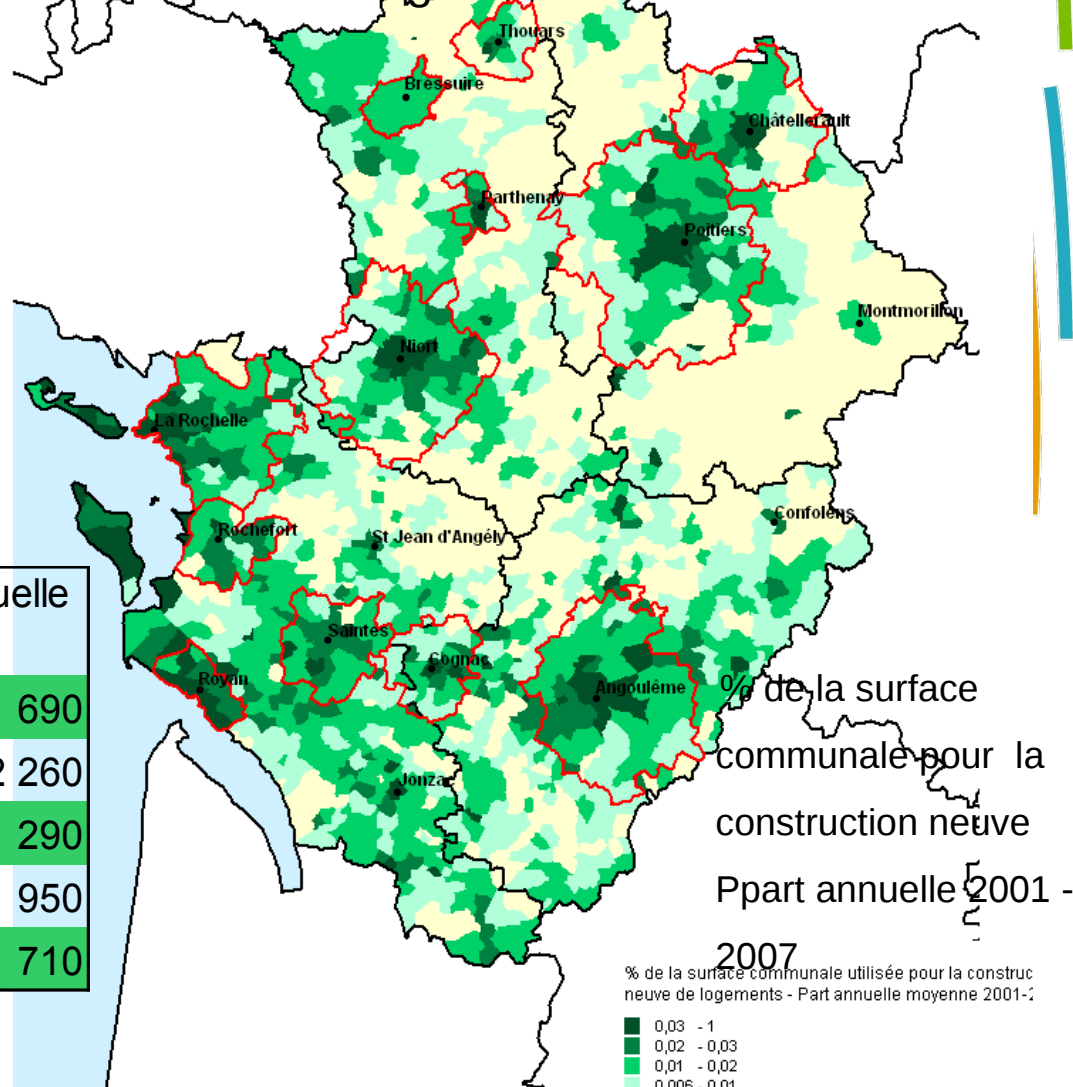
Une forte consommation d'espace :

- 14 000 hectares consommés pour la construction neuve de logements de 2000 à 2007.

Surface de terrains pour une maison individuelle
(en m²) en 2007

Poitou-Charentes	1 690
Charente	2 260
Charente-Maritime	1 290
Deux-Sèvres	1 950
Vienne	1 710

La consommation foncière de terrains pour le logement 2001 - 2007



Un étalement urbain qui se poursuit

On construit de plus en plus loin, du fait :

- De la demande forte liée à la croissance de la population, au désir de maison individuelle, d'espace...
- De la pénurie d'espace à proximité des pôles
- De la faiblesse des revenus moyens

Plus on s'éloigne des pôles urbains, plus la **surface moyenne** des terrains des maisons neuves **augmente**.



Les indicateurs sociaux

Le recours très important au prêt à taux zéro

- Plus de prêt à taux zéro en Poitou-Charentes qu'en France

Nombre de prêt à taux zéro
pour 1000 habitants en 2007

France	4,02
Poitou-Charentes	4,74
Charente	4,78
Charente-Maritime	3,97
Deux-Sèvres	5,88
Vienne	4,83

Source : Statistiques sur le prêt à 0% - SGFGAS

Les ménages aux revenus modestes

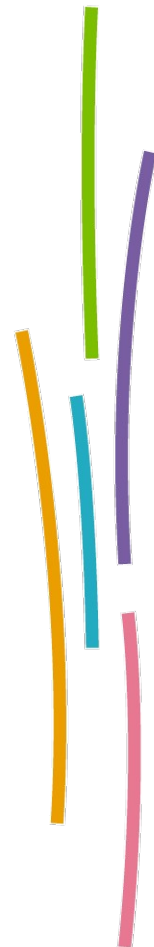
Les ménages selon le niveau de leurs revenus par rapport aux plafonds de ressources HLM en 2007

Inférieurs aux plafonds HLM en %

Ménages	Charente	Charente-Maritime	Deux-Sèvres	Vienne	Poitou-Charentes	France métropolitaine
Ensemble	73,5	71,4	74,4	71,8	72,5	68,6



Des risques de ségrégation socio-spatiale



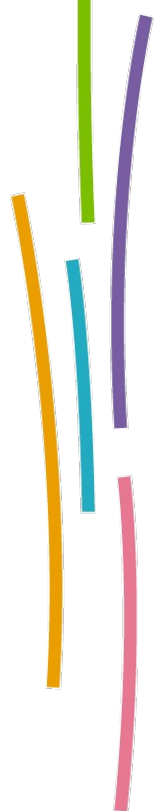
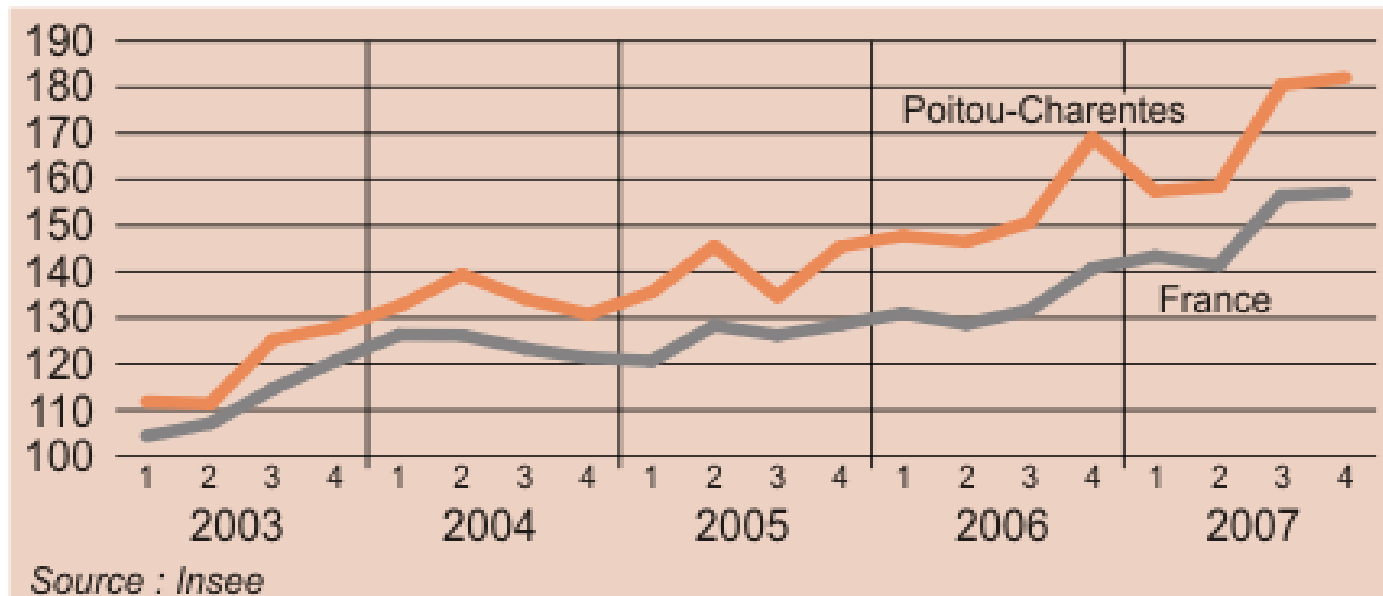
Autres facteurs de tension : les créations d'entreprises

La forte hausse des créations d'entreprises, notamment dans les services aux particuliers.

Emploi : une évolution de l'emploi plus favorable qu'au niveau national en 2007

Créations d'entreprises

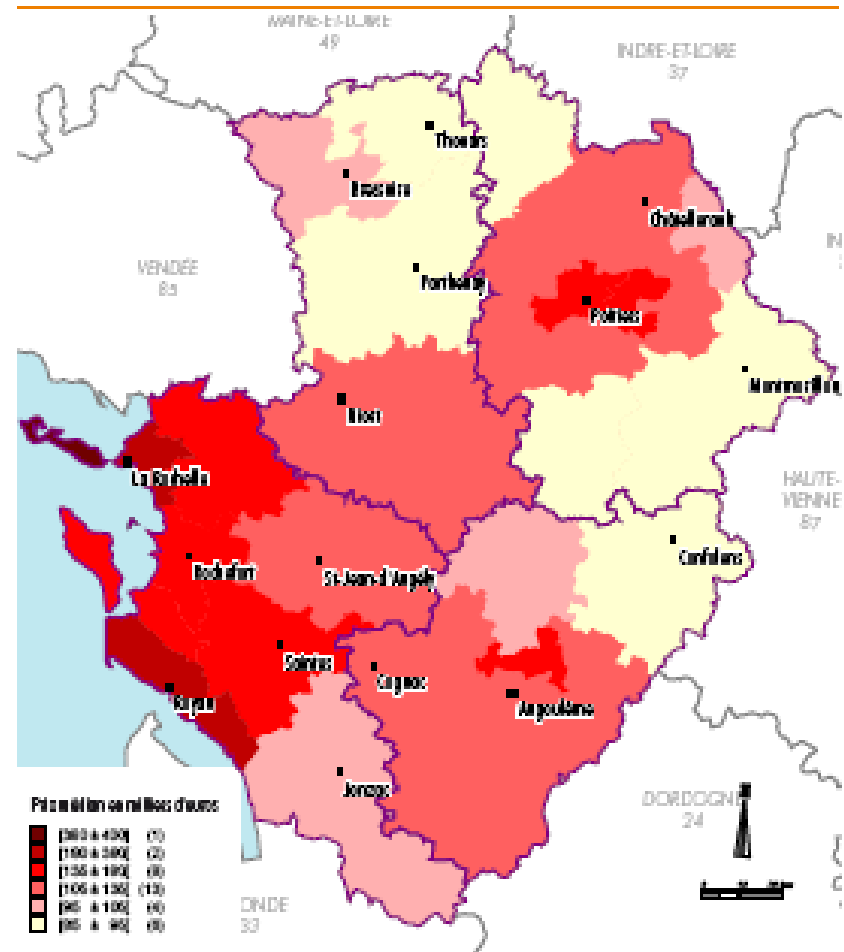
(données CVS - indice base 100 au 1^{er} trimestre 2000)



Des indices sur la tension du marché foncier et immobilier

- *Prix des maisons acquies par un particulier pour une maison individuelle en 2006*
 - *Le littoral d'abord*
 - *Ile de Ré*
 - *La Rochelle*
 - *Autres zones littorales*
 - *Les pôles urbains de Poitiers et Niort*
 - *Angoulême, la périphérie de Poitiers, Saintes*

Prix des maisons anciennes en 2006



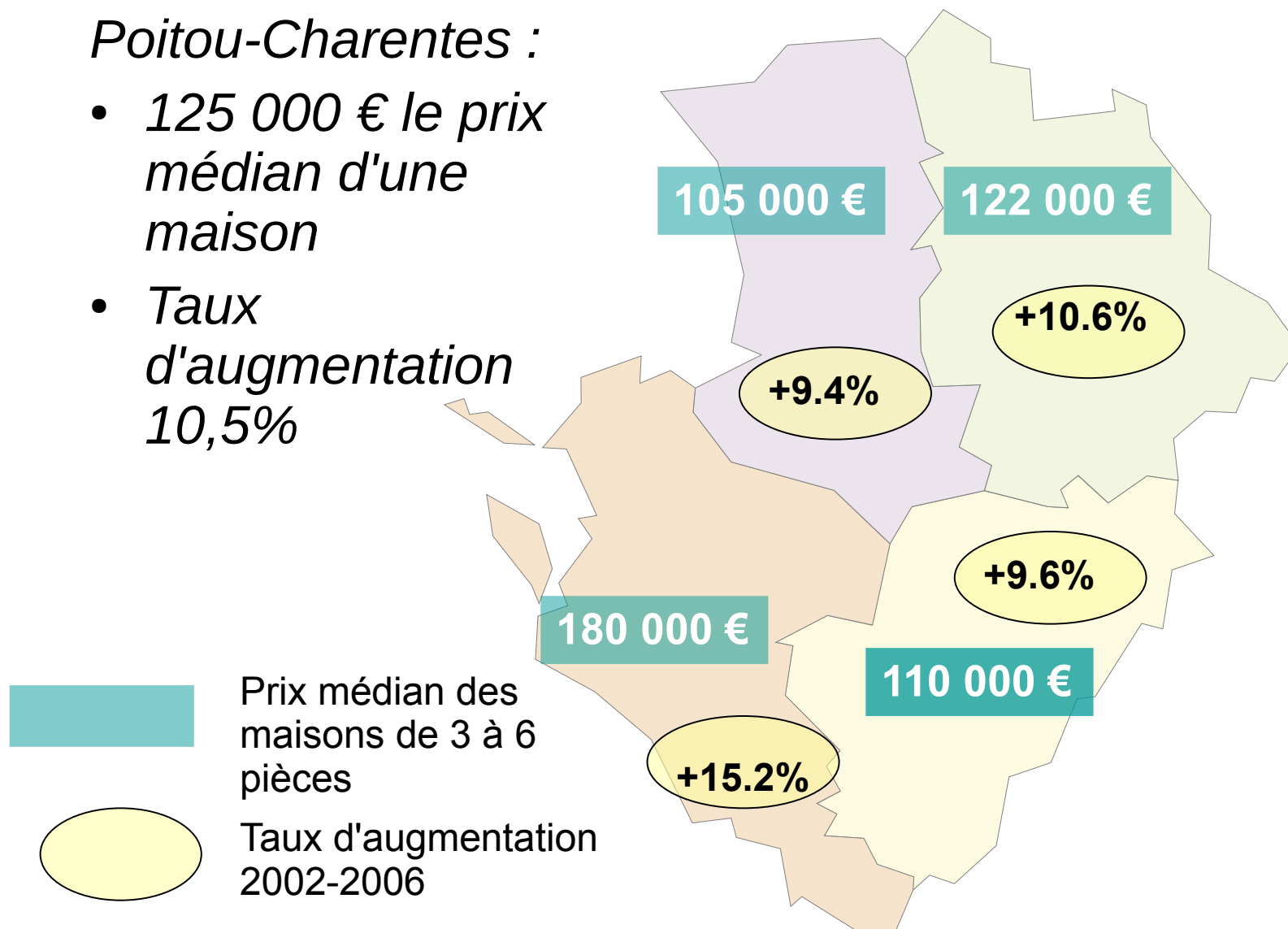
source : ministère de l'Écologie, de l'Énergie, du Développement durable et de l'Aménagement du territoire - Notaires de France - PERVAL, 2006 - © IGN Paris, Géofla®, 2007

Les maisons en Poitou-Charentes

Pages

Poitou-Charentes :

- 125 000 € le prix médian d'une maison
- Taux d'augmentation 10,5%



Des indices sur la tension du marché foncier et immobilier

Prix du terrain au m²

La pression la plus forte :

- le littoral

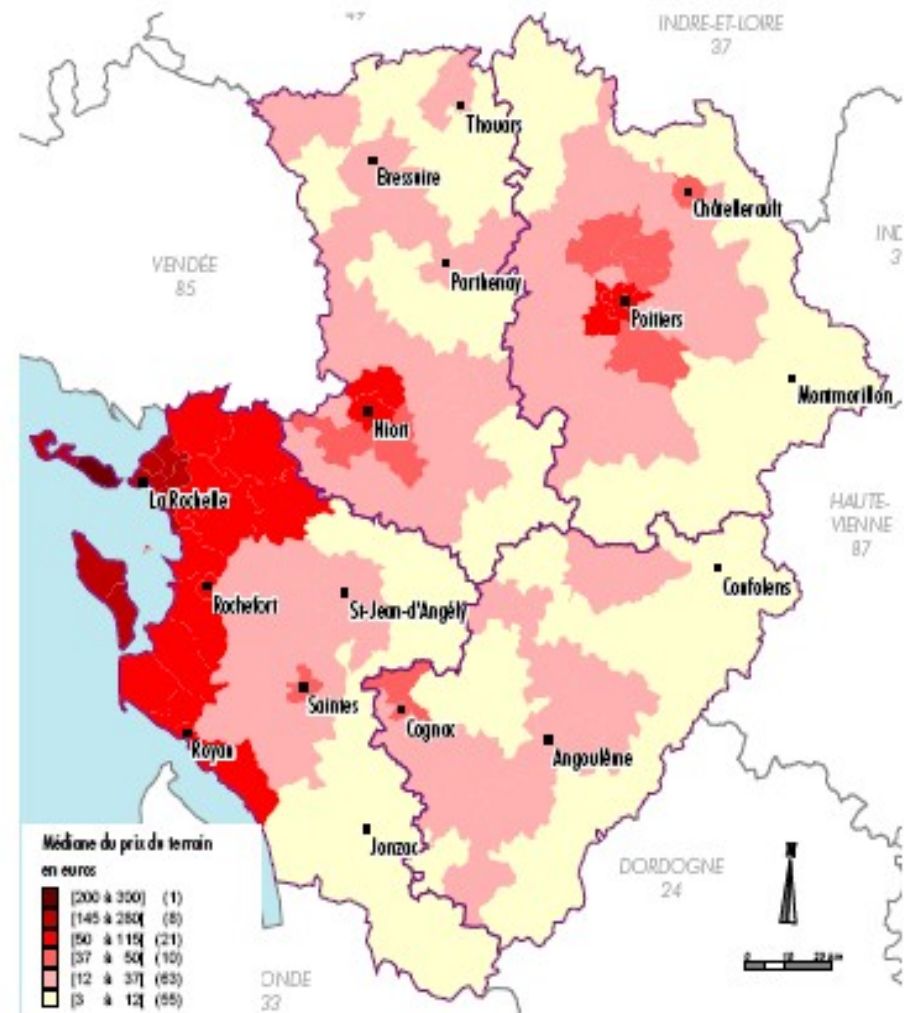
Ile de Ré (200 € le m²)

puis La Rochelle (157 € m²)

puis autres pays littoraux, Marennes-Oléron, Aunis, CA de Royan et Rochefort (prix médian entre 75 et 100 € le m²)

- pôles urbains de Poitiers et Niort (entre 50 et 60 € le m²).

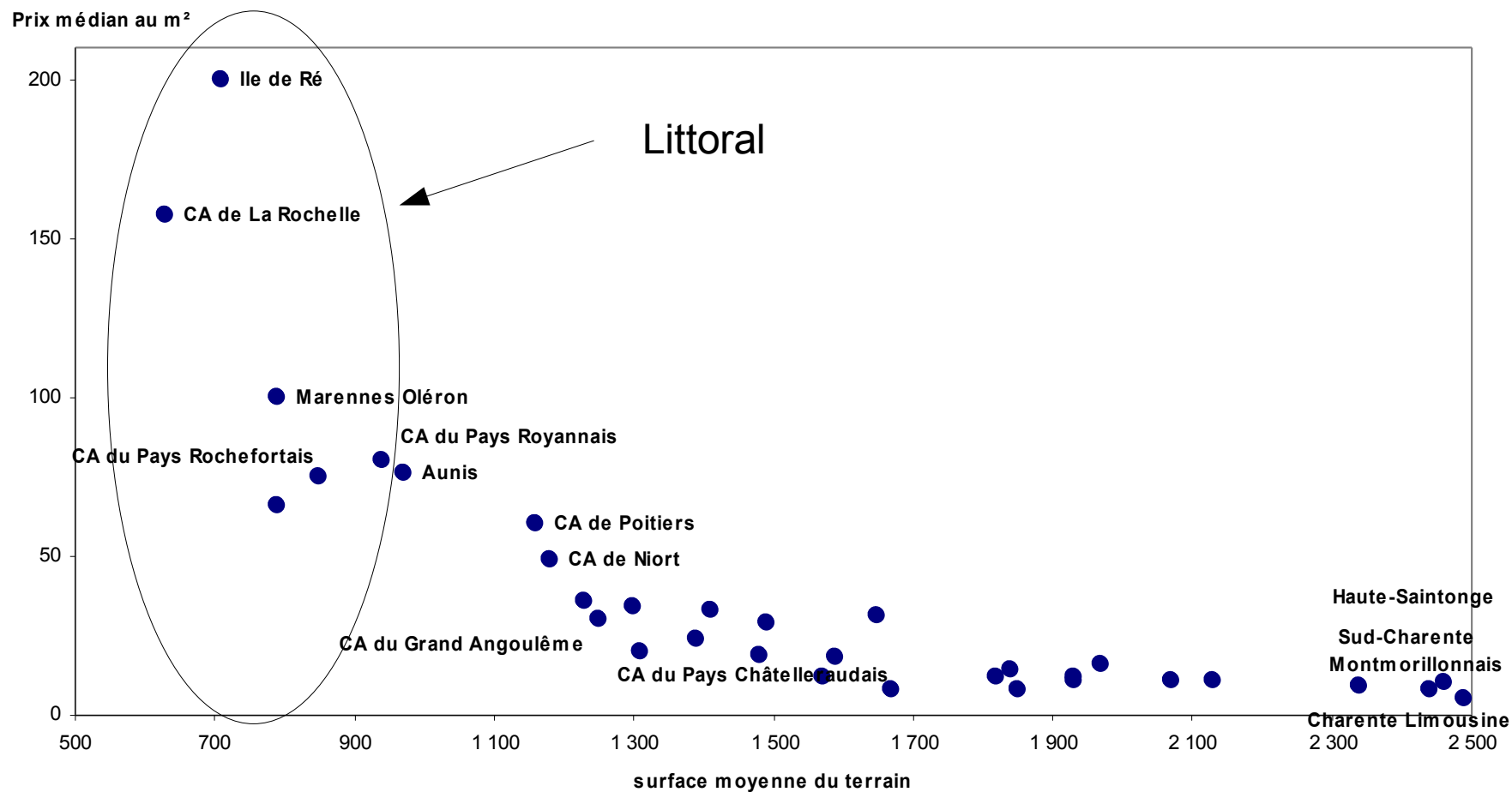
Le prix des terrains acquis par un particulier pour une maison individuelle en 2006



source : ©IGN Paris, Géofla®, 2007 - ministère de l'Écologie, de l'Énergie, du Développement durable et de l'Aménagement du territoire, EPTB, 2006

Le prix des terrains et la consommation d'espace^{Pages}

Prix au m² et surface des terrains à bâtir - Poitou-Charentes 2006



Source : MEEDDAT

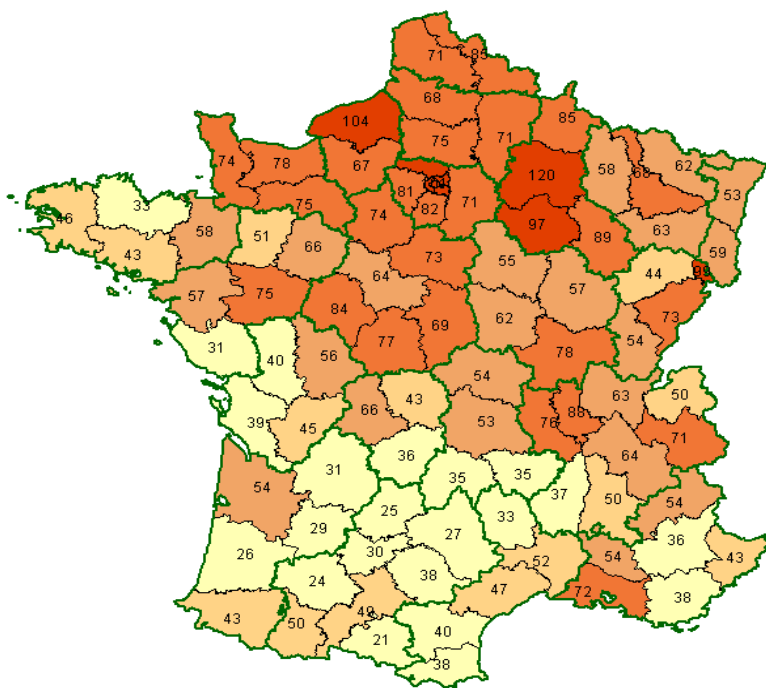
Les enjeux fonciers

- Assurer la **mixité sociale** sur le territoire, à travers l'offre de **logement**
 - Un retard important en logements sociaux
 - Produire des logements là où les besoins sont les moins satisfaits
- Augmenter les **disponibilités des zones d'activités**
- Anticiper les effets indirects des **grands projets structurants**
- Préserver **l'environnement**



Un retard en logement social

Densité de logements locatifs sociaux publics



Source : MEEDDAT - DRE - EPLS 2007

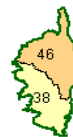
Nombre de logements sociaux pour 1000 habitants en 2007



Nombre de logements sociaux pour 1000 habitants

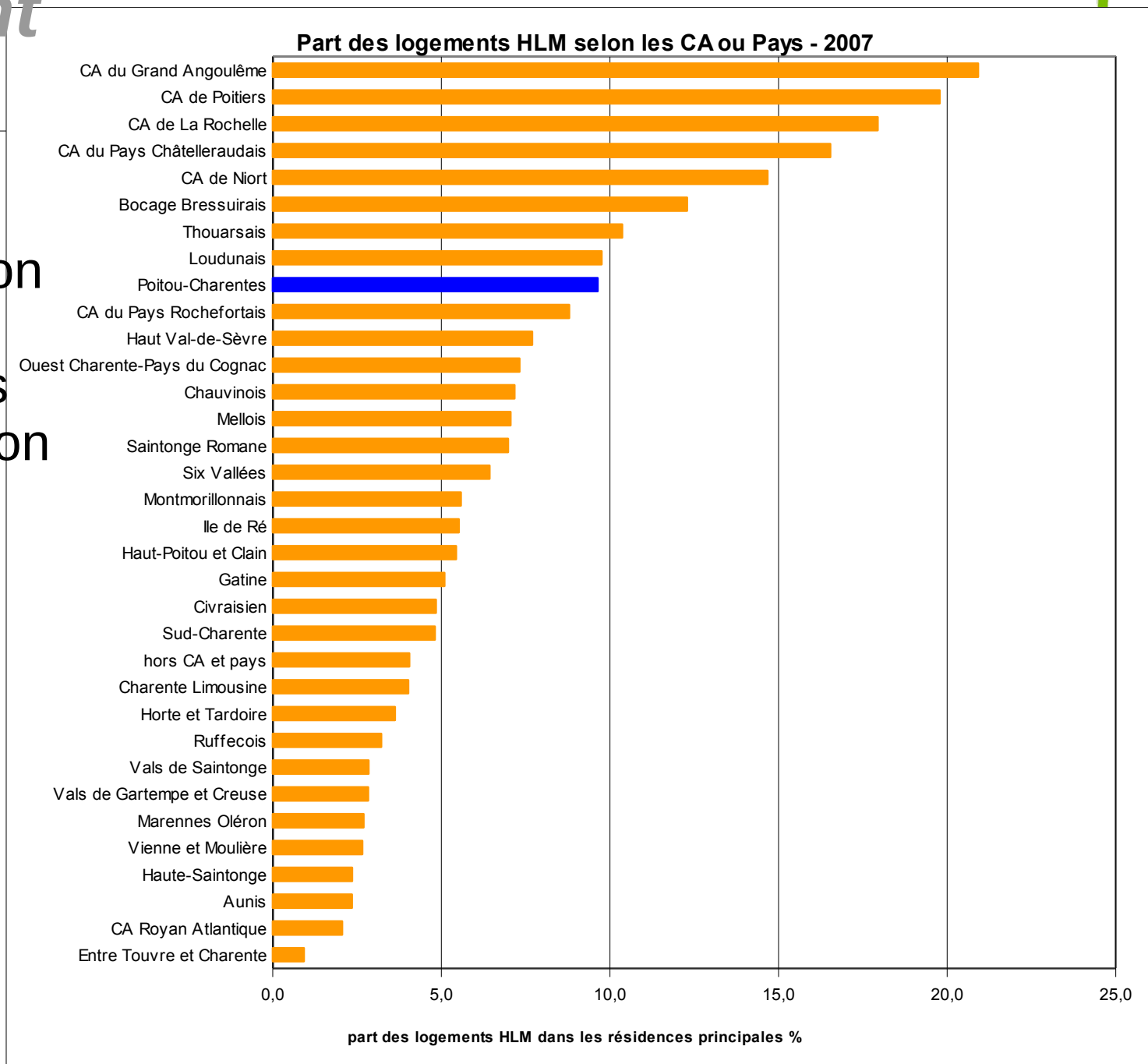
France	69
Poitou-Charentes	44
Charente	45
Charente-Maritime	39
Deux-Sèvres	40
Vienne	56

Source : EPLS 2007



Logement social

De grandes disparités selon les pays et communautés d'agglomération

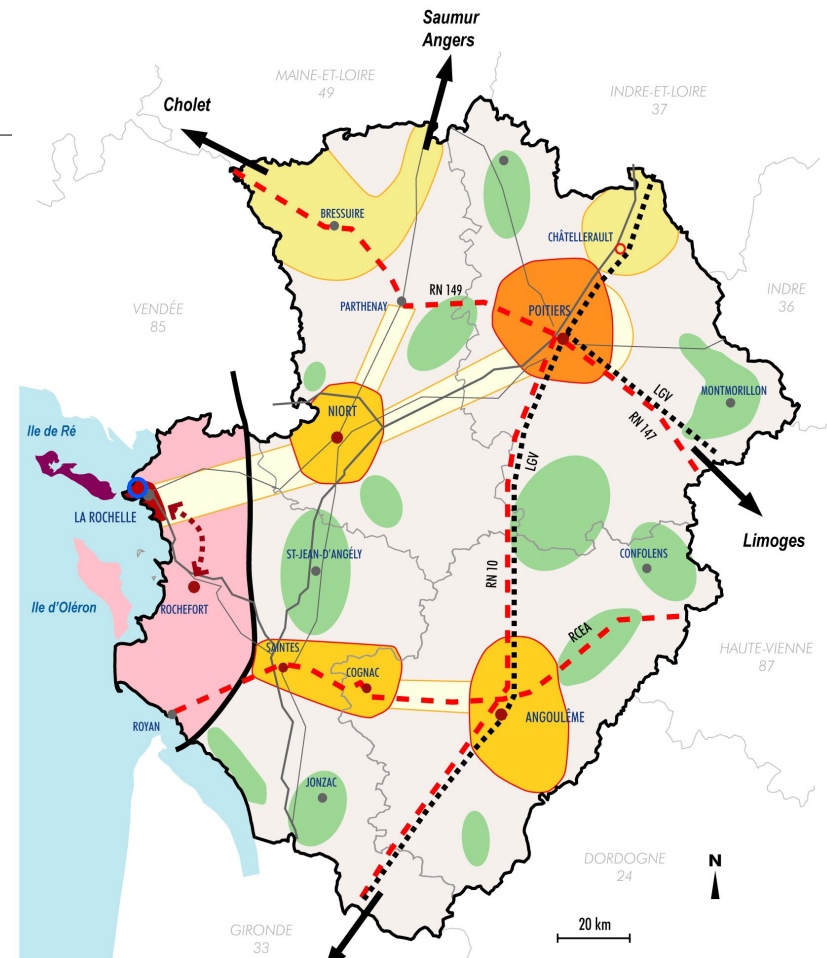


Synthèse des enjeux

Des enjeux accrus sur des zones de fortes tensions foncières :

- Littoral, pôles urbains, périurbains

ENJEUX FONCIERS EN POITOU-CHARENTES



AIRE SOUS INFLUENCES URBAINES

- Pôles urbains disposant encore des disponibilités foncières
- Marché très tendu
- Marché relativement tendu
- Marché soutenu
- Marché moins tendu
- Couloirs territoriaux de liaisons : enjeux fonciers à moyen terme

AIRE SOUS INFLUENCE LITTORALE

- L'Ile de Ré : marché atypique
- La façade atlantique de la région
- Evolution du pôle urbain littoral

LE RURAL

- Zones rurales en devenir : enjeux fonciers à long terme

PROJETS STRUCTURANTS : ANTICIPER LES EFFETS

- Projets ferroviaires
- Projets routiers
- Port autonome