



**Les formes urbaines en
Poitou-Charentes**

**Premières approches pour mesurer
l'évolution de l'urbanisation**

mai 2013



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Directrice de publication

Anne-Emmanuelle Ouvrard

Directeur de rédaction

Guy Bouhier de l'Écluse

Services rédacteurs

DREAL Poitou-Charentes - Division aménagement et urbanisme

- Unité analyse statistique

CETE Sud / Ouest – Division aménagement, intermodalité et transports

Mesurer l'évolution de l'urbanisation

Le Poitou-Charentes est une région rurale qui connaît un accroissement de l'artificialisation de son sol (3,2 % d'augmentation entre 2000 et 2006), fortement consommatrice d'espace. Les résidences principales sont composées à 80 % de maisons individuelles alors que ce taux est de 55 % au niveau national. Une majeure partie de la population aspire à vivre dans une maison individuelle avec jardin. Comment concilier ce souhait avec la nécessité de promouvoir un aménagement durable de nos territoires et une gestion économe de l'espace ? Comment associer qualité et densité ?

Cette préoccupation de maîtrise de la consommation d'espace a été réaffirmée lors de la conférence environnementale.

Afin de mieux connaître les enjeux, la DREAL Poitou-Charentes a lancé en 2011 des travaux sur les formes urbaines en Poitou-Charentes : quelle densité pour quelle qualité urbaine ?

Ces travaux se décomposent en deux temps : un diagnostic constituant les premières approches pour mesurer l'évolution de l'urbanisation, et une étude plus qualitative des formes urbaines.

Le diagnostic quantitatif fait l'objet de la présente publication. Il a été réalisé par la division aménagement et urbanisme de la DREAL Poitou-Charentes et le CETE du Sud-Ouest, avec l'appui d'un comité technique composé des quatre DDT(M) de la région et de l'unité statistique de la DREAL. Il avait un double objectif :

- permettre de caractériser l'urbanisation, la densité et la consommation d'espace en région afin d'identifier les enjeux de ces territoires ;
- aider à définir un panel représentatif de type de développements urbains.

Les indicateurs, qui ont été définis et analysés, sont regroupés en trois grandes thématiques :

- formes urbaines et densité,
- dynamique de construction et consommation d'espace,
- cadrage, contexte.

Cette analyse d'indicateurs avait une visée exploratoire pour développer de nouvelles approches des formes du développement urbain. Certains indicateurs n'ont pas permis de mener à bien les analyses à un niveau régional du fait de difficultés d'analyse des résultats ou de difficultés d'exploitation, mais ils sont cependant mentionnés dans ce rapport comme des pistes d'explorations futures.

Chaque indicateur fait l'objet d'une fiche. Certains indicateurs demandaient un traitement très lourd et n'ont pas pu être réalisés à l'échelle régionale. Dans ce cas, les analyses ont porté sur quatre territoires choisis avec les DDT(M) et représentant des territoires ruraux, urbains et périurbains (cf. carte en annexe). Issue de l'analyse de ces indicateurs, une typologie des territoires sur l'urbanisation et la consommation d'espace conclut ce diagnostic.

Cette approche quantitative a permis d'explorer tout un panel d'indicateurs afin de caractériser sous différents angles ce que sont les formes du développement urbain et mesurer l'évolution de l'urbanisation, mais elle nécessite d'être complétée par une approche de terrain, plus qualitative, pour appréhender les caractéristiques des formes urbaines en Poitou-Charentes, ce qui a fait l'objet du deuxième volet de ce programme d'étude.

DREAL Poitou-Charentes

Table des matières

Indicateurs - Formes urbaines et densité	5
1.1. Densité résidentielle nette liée à l'habitat.....	6
1.2. Densité d'activités.....	10
1.3. Densité d'activités humaines.....	13
1.4. Urbanisation pour l'activité et évolution de l'emploi.....	17
1.5. Développement de l'enveloppe urbaine.....	20
1.6. Urbanisation pour l'habitat et évolution de la population.....	23
Indicateurs - Dynamiques de constructions	27
2.1. Part de la construction neuve dans le logement (2003-2009).....	28
2.2. Part de logements individuels dans le logement neuf (2003-2009).....	31
Indicateurs territoriaux complémentaires	35
3.1. Taux de logements sociaux.....	36
3.2. Niveau d'équipement en services.....	39
3.3. Accessibilité routière aux pôles d'emplois et de services.....	41
3.4. Taux de logements vacants.....	43
3.5. Taux de logements anciens.....	46
3.6. Dynamiques de densification/extension.....	48
3.7. Taux de résidences secondaires.....	51
Conclusion	54
Typologie – Urbanisation et consommation d'espace.....	55
Annexe	59
Territoires d'analyse de quelques indicateurs.....	60
Travaux exploratoires.....	61

Indicateurs - Formes urbaines et densité

1.1. Densité résidentielle nette liée à l'habitat

Objectif

Caractériser les territoires qui se densifient ou s'étalent sous l'angle du logement

Définition

La densité résidentielle nette liée à l'habitat est le rapport, sur un territoire défini, entre le nombre de logements et la surface des parcelles bâties correspondantes à dominante habitat (hectares).

Méthodologie

Source : MAJIC d'après DGFIP – 2009

Calcul : Densité résidentielle nette liée à l'habitat = nombre de logements de types maisons ou appartements (nlochabit) par rapport à la surface bâtie à dominante habitat en m².

Dans MAJIC, la surface bâtie à dominante habitat est calculée par le croisement de deux données :

- dcntsol (surface de type sol comprenant les numéros 9 à 13 pour les surfaces bâties)
- tlocdomin (type de local dominant sur la parcelle : maison et appartement)

Intérêts et limites

La densité résidentielle à dominante habitat est un indicateur assez fiable avec la source fichiers fonciers MAJIC. Les logements sont rapportés uniquement à leur surface. Les dates de construction du bâti à dominante habitat sont souvent bien renseignées.

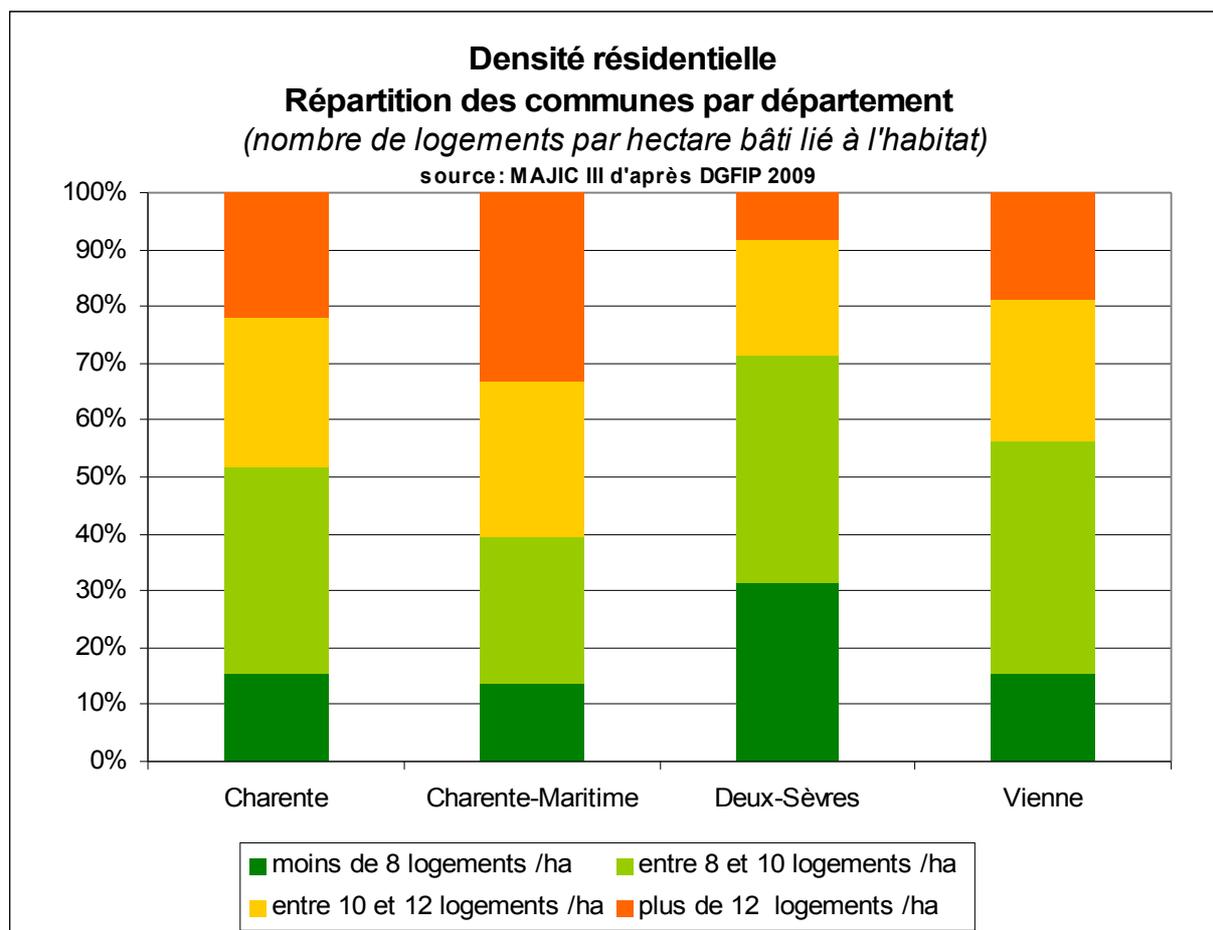
Cet indicateur permet de comparer des densités résidentielles de communes assez différentes (commune urbaine ou littorale et commune périurbaine, commune rurale).

Sources bibliographiques

- IAURIF, *Appréhender la densité*, Note rapide sur l'occupation du sol, juin 2005, n° 383.
- Atelier Castro, *Densité et formes urbaines*, 31 mars 2010.
- CERTU et CETE, *Suivi de la consommation d'espaces par l'urbanisation*, décembre 2010.
- Emmanuel Dupland, *Quels sont les outils mobilisables à l'échelle des SCOT et PLU pour observer la consommation d'espace liée à l'urbanisation des territoires*, CETE de l'Ouest et CGDD, janvier 2011.

Données de références

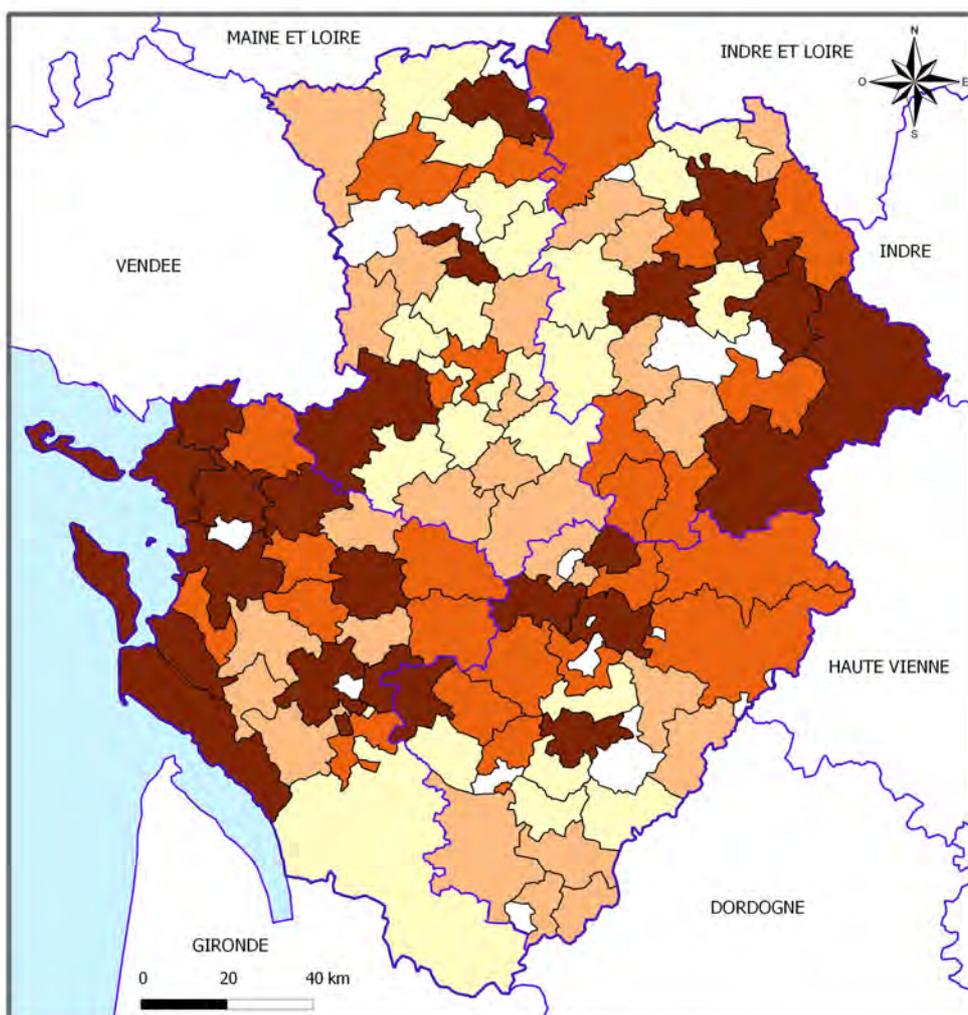
La Charente-Maritime est le département qui présente la densité résidentielle nette liée à l'habitat la plus importante de la région Poitou-Charentes (17 logements / ha). La moyenne régionale est de 14 logements / ha. Les autres départements ont des densités plus faibles (14 logements / ha pour la Vienne, 12 pour les Deux-Sèvres et 13 pour la Charente).



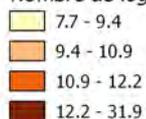
Synthèse des densités résidentielles (nombre de logements par ha bâti pour l'habitat) dans les principaux EPCI de la région (source : MAJIC 2009)

EPCI	Densité résidentielle (nombre de logements par hectare urbanisé pour l'habitat)
CA La Rochelle	32
CA Grand Poitiers	25
CA Grand Angoulême	23
CA Pays Rochefortais	21
CA Royan Atlantique	21
CA Niort	17
CC Pays Santon	16
CC Cognac	15
CA Pays Châtelleraudais	15

Densité résidentielle nette liée à l'habitat par EPCI en 2009



Nombre de logements par hectare bâti lié à l'habitat



Conception : DREALPC/SECLA/DAU - avril 2012

Source : MEDDTL MAJIC 3 2009 d'après DGFIP



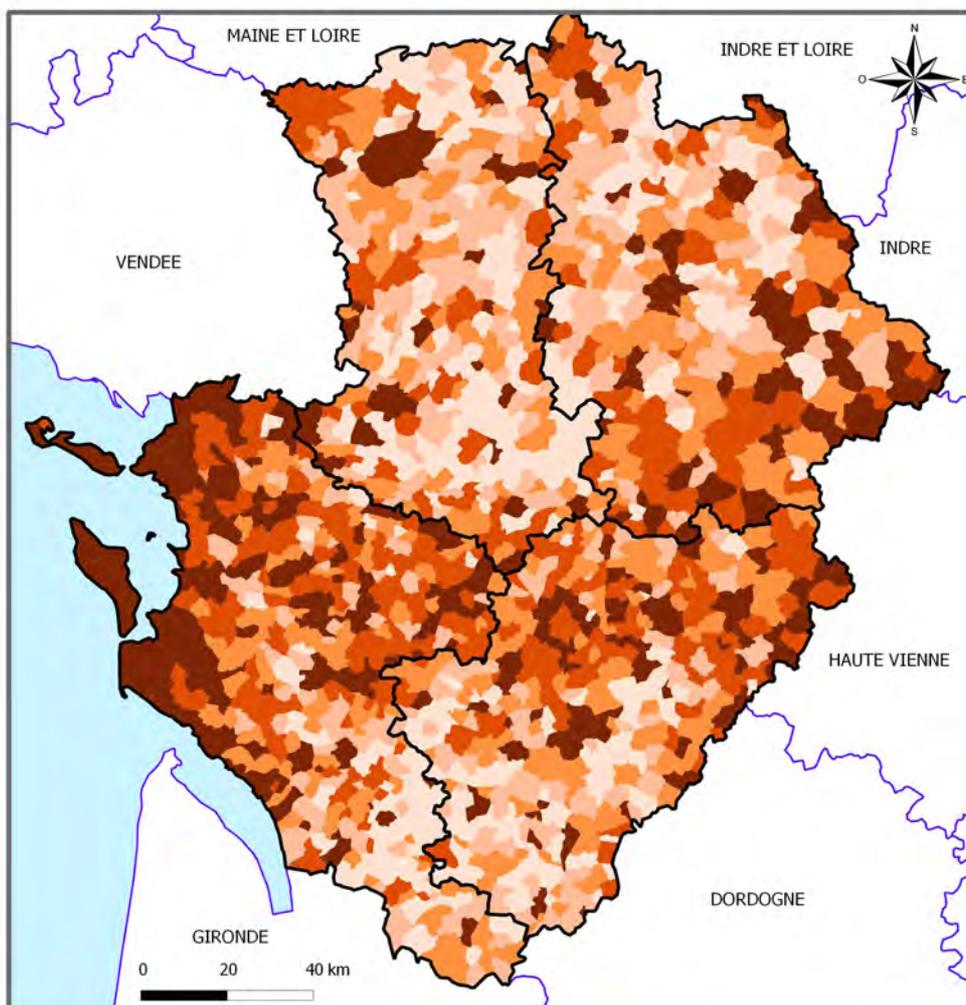
Analyses par EPCI¹

Avec une densité résidentielle nette liée à l'habitat de 32 logements à l'hectare, la Communauté d'agglomération de La Rochelle dispose de la plus forte densité des EPCI, bien au-dessus de celle de Poitiers qui arrive en 2^{ème} position avec 25 logements à l'hectare.

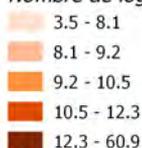
Les communautés de communes des territoires les plus tendus sont les plus denses : la communauté de communes de l'île de Ré a 23 logements à l'hectare, 21 pour la communauté de communes de l'île d'Oléron. 28 communautés de communes (presque 30 % de l'ensemble des EPCI) ont moins de 10 logements à l'hectare.

1 Anciens EPCI (décembre 2012)

Densité résidentielle nette liée à l'habitat par commune en 2009



Nombre de logements par hectare bâti lié à l'habitat



Conception : DREALPC/SECLA/DAU - avril 2012

Source : MEDDTL MAJIC 3 2009 d'après DGFIP



Analyse par commune :

16 % des communes en Charente-Maritime ont une densité résidentielle supérieure à 14 logements à l'hectare (moyenne régionale) alors que les Deux-Sèvres n'en comptent seulement que 3 % (10 et 11 % respectivement pour la Vienne et la Charente).

Les communes les plus denses sont situées sur le littoral ou autour des pôles urbains. Certaines sont également situées en milieu rural, dans des communes concentrant peu de construction neuve, le bourg ancien étant relativement dense.

Cinq communes ont une densité résidentielle nette supérieure ou égale à 40 logements/ha, avec en première position La Rochelle (61 logements / ha) suivie par Poitiers (47 logements / ha), Angoulême (46 logements / ha), Rochefort (42 logements / ha) et Royan (40 logements / ha).

1.2. Densité d'activités

Objectifs

Caractériser les territoires selon la concentration et la consommation d'espace pour les activités.
Identifier les pôles économiques.

Définition

La densité d'activité est le rapport sur un territoire donné entre le nombre de locaux de type commercial ou industriel et les surfaces des parcelles bâties à dominante activité correspondantes (en hectares).

Méthodologie

Source : MAJIC d'après DGFIP – 2009

Calcul : Densité d'activité (nombre de locaux d'activités /ha) = nombre de locaux de type commercial ou industriel (nloccom) par rapport à la surface des parcelles bâties à dominante activité.

La surface bâtie à dominante activité est calculée par le croisement de deux données :

- dcntsol (surface de type sol comprenant les numéros 9 à 13 pour les surfaces bâties)
- tlocdomin (type de local dominant sur la parcelle = commercial).

Intérêts et limites

L'activité comprend les zones militaires, une correction a été faite sur la communauté de communes de la Haute-Saintonge en Charente-Maritime qui comprend une surface activité de type militaire très importante (252 ha) sur une commune située le long de la N10, qui faussait les résultats. Le choix a été fait de la déduire des résultats.

Il est nécessaire de relativiser la densité d'activités en prenant en compte la taille de la surface à dominante activités. En effet, des EPCI ruraux seraient très denses du fait d'un rapport inégal entre le nombre de locaux d'activités et les surfaces bâties d'activité.

Le type d'activités est également déterminant, il est nécessaire de le prendre en compte pour l'analyse de cet indicateur à une échelle plus fine.

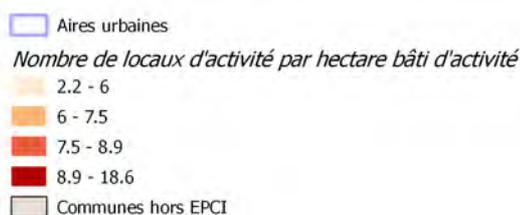
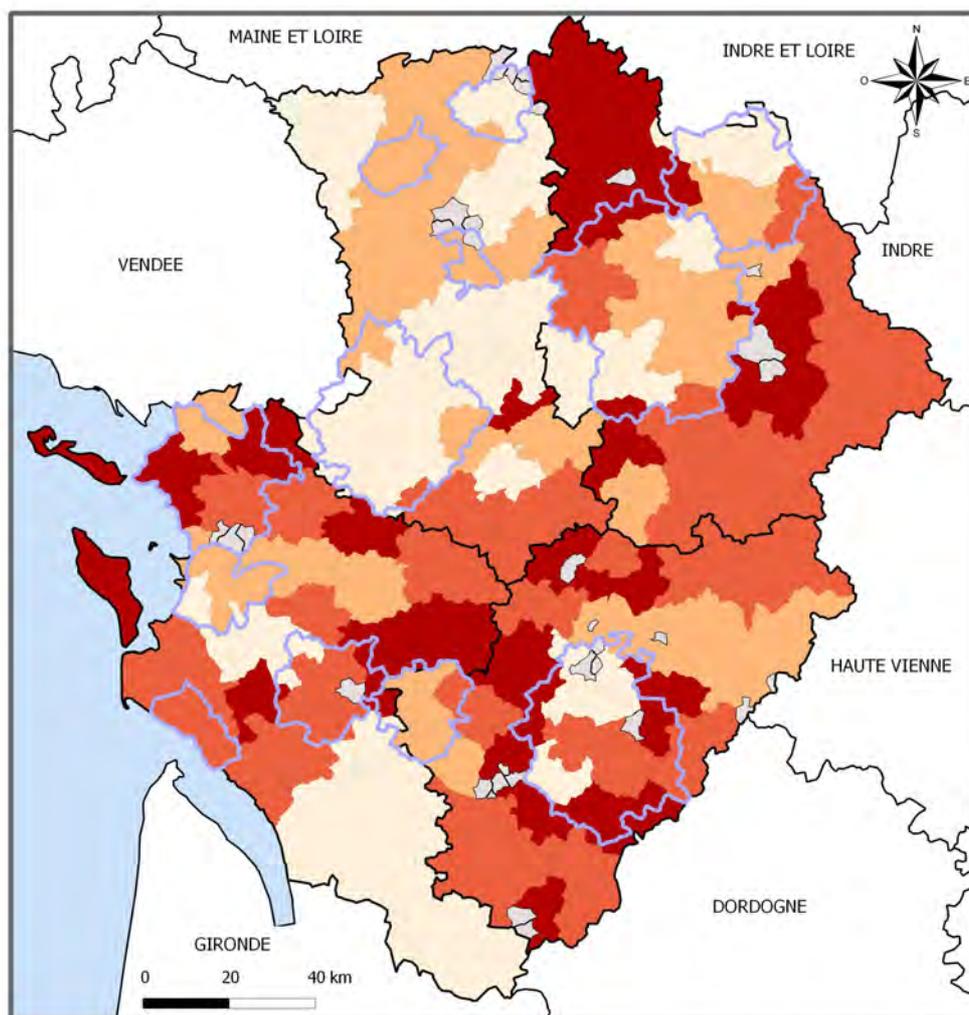
Sources bibliographiques

- IAURIF, Appréhender la densité, Note rapide sur l'occupation du sol, juin 2005, n° 383.
- CERTU et CETE, Suivi de la consommation d'espaces par l'urbanisation, décembre 2010.

Données de références

La Charente-Maritime (8 locaux d'activités /ha) est le département qui présente la densité d'activités la plus importante de la région Poitou-Charentes (7 locaux d'activités /ha : moyenne régionale). Les écarts restent très faibles. Le département des Deux-Sèvres (6 locaux d'activités/ha) est le moins dense de la région.

Densité d'activité par EPCI en Poitou-Charentes en 2009



Conception : DREALPC/SECLA/DAU - mars 2012

Source : MEDDTL - MAJIC III d'après DGFIP



Analyse

La Charente concentre le plus grand nombre d'EPCI (39 % des EPCI du département) avec une densité d'activité supérieure à 8,5 locaux d'activités/ha. Le département des Deux-Sèvres comptabilise la plus grande proportion d'EPCI peu denses (moins de 5 activités / ha) soit 29,2 % des EPCI des Deux-Sèvres. La Communauté d'agglomération de La Rochelle est l'EPCI urbain le plus dense (9,2 locaux d'activité / ha).

Les caractéristiques de l'activité peuvent expliquer en grande partie les taux de densité constatés. Ainsi, la communauté de communes de l'Île de Ré est l'EPCI le plus dense de la région (18,5 locaux d'activités / ha bâti). Cette forte densité reflète une forme urbaine d'activité dense, où le parc des entreprises est composé essentiellement de petits locaux (2 335 locaux) sur une

surface bâtie à dominante activité faible (126 ha). Cette organisation reflète l'importance de l'activité touristique et balnéaire, composée essentiellement de petits commerces.

Les EPCI où l'espace bâti à dominante activité est le plus important, soit supérieur ou égal à 160 ha, se localisent principalement en Deux-Sèvres (25 % des communes du département). A l'inverse, ceux où l'espace est le plus réduit, soit inférieur à 40 ha, se situent en Charente (40 %).

A l'échelle des EPCI, la densité d'activité fait ressortir les pôles économiques du Poitou-Charentes. L'indicateur permet de cibler les territoires à enjeu en termes de consommation plus économe de l'espace pour les activités économiques et de cibler les principaux pôles économiques de la région.

Chiffres clés :

Nombre moyen de locaux d'activité par EPCI : 901.

Surface moyenne des locaux d'activité par EPCI : 128 ha.

Synthèse des densités d'activités par ha bâti pour l'activité dans les principaux EPCI de la région

(source : MAJIC 2009 pour les données. La classification des territoires (pôles majeurs, etc.) est issue de l'étude sur les besoins en logements en Poitou-Charentes²).

	EPCI	Densité d'activité (nombre de locaux activités par hectare bâti activité)
Pôles majeurs	CA de Poitiers	7.3
	CA de La Rochelle	9.2
	CA de Niort	5.5
	CA du Grand Angoulême	8.6
Pôles intermédiaires	CA du Pays Châtelleraut	7.0
	CA du Pays Rochefortais	7.4
	CC du Pays Santon	8.3
	CC de Coenac	6.4
	CA Rovant Atlantique	8.8
Couronnes urbaines	CC de Braconnet et Charente	2.8
	CC Arc en Sèvre	5.2
	CC de la Plaine d'Aunis	7.8
	CC du Val Vert du Clain	4.8
Littoral résidentiel	CC du Bassin de Marennes	8.4
	CC de l'île de Ré	18.6
	CC de l'île d'Oléron	9.1
Territoires ruraux	CC du Confolentais	8.7
	CC du Pays Loudunais	9.0
	CC du Pays de Matha	10.9
	CC du Cœur du Poitou	8.1

2 DREAL Poitou-Charentes, *Étude prospective sur les besoins en logements territorialisés à l'horizon 2020*, 2011.

1.3. Densité d'activités humaines

Objectif

Caractériser le dynamisme économique et démographique des communes.
Mesurer la densité d'usage d'une commune.

Définition

La dissociation croissante des lieux de résidence et de travail, ainsi que la forte variation des densités selon les moments de la journée, ont amené à proposer une définition plus complexe de la charge démographique d'un lieu. Cette charge démographique a pu être ainsi définie en cumulant la population résidente et le nombre des emplois occupés en un lieu. La densité d'activités humaines est ainsi le rapport du nombre d'habitants et d'emplois sur la surface bâtie d'une commune.

Méthodologie

Source : MAJIC d'après DGFIP (2009) – Recensement de la population 2007 (INSEE)

Calcul : La densité d'activités humaines est le rapport du nombre d'habitants et d'emplois (INSEE 2007) sur la surface bâtie d'une commune (MAJIC). Dans MAJIC, la surface bâtie communale se calcule à partir de la surface de type sol (dcntsol : surface de type sol avec les chiffres de 9 à 13 comprenant les surfaces bâties).

Intérêts et limites

Une même densité d'activités humaines peut regrouper différents profils de communes selon leurs parts d'habitants et d'emplois. Ainsi, une commune peuplée et pauvre en emplois (Nieul-sur-Mer, Charente-Maritime avec 5 600 habitants et 968 emplois en 2007 pour 27,6 habitants et emplois / ha bâti) a une densité proche d'une commune moins peuplée et riche en emplois (Jarnac, Charente avec 4 508 habitants et 2 601 emplois en 2007 pour 26,4 habitants et emplois / ha bâti).

La part des personnes inactives est uniquement comptabilisée par l'intermédiaire de leur résidence mais leur part reste trop faible pour influencer les résultats.

Sources bibliographiques

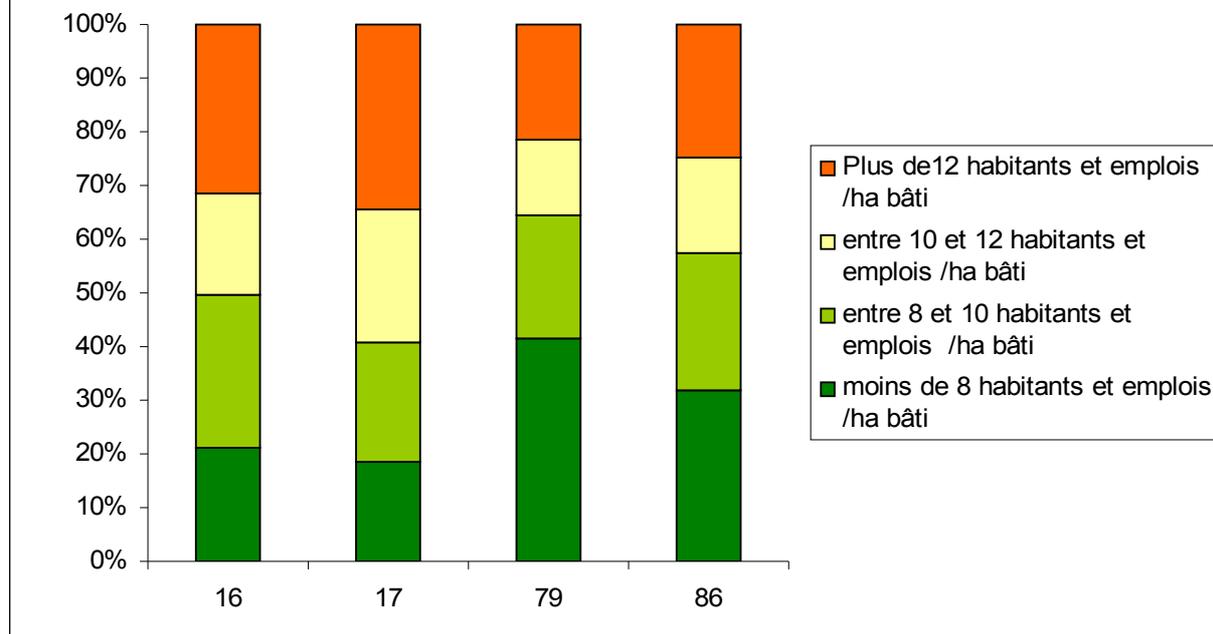
- IAURIF, *Appréhender la densité*, Note rapide sur l'occupation du sol, Juin 2005, n° 383.
- CERTU et CETE, *Suivi de la consommation d'espaces par l'urbanisation*, Décembre 2010.
- Marianne GUEROIS, *Les formes des villes européennes vues du ciel*, Thèse de doctorant, Université Paris I, 2003, pp.120.

Données de références :

La Charente-Maritime (17 habitants et emplois /ha) est le département qui présente la densité d'activités humaines la plus forte de la région Poitou-Charentes (moyenne régionale de 16 habitants et emplois / ha). Le département des Deux-Sèvres (14 habitants et emplois / ha) est le département le moins dense de la région. La Charente et la Vienne ont respectivement des densités de 16 et 15.

Répartition des communes par département en fonction de leur densité humaine (nombre d'habitants et d'emplois par ha bâti)

source : MAJIC III d'après DGFP 2009, RGP 2007



Analyse par EPCI :

La Communauté d'agglomération d'Angoulême est l'EPCI urbain le plus dense (91 habitants et emplois par ha), en 2ème position la communauté d'agglomération du Grand Poitiers (cf tableau). La Communauté de communes Sud Charente est l'EPCI le moins dense de la région (16 habitants et emplois par ha). Les densités d'activités humaines présentent des seuils plus élevés au niveau intercommunal qu'au niveau communal.

	EPCI	Densité d'activités humaines (nombre d'habitants et d'emplois par ha bâti)
Pôles majeurs	CA de Poitiers	87
	CA de La Rochelle	75
	CA de Niort	64
	CA du Grand Angoulême	91
Pôles intermédiaires	CA du Pays Châtelleraudais	69
	CA du Pays Rochefortais	64
	CC du Pays Santon	73
	CC de Cognac	53
	CA Royan Atlantique	42
Couronnes urbaines	CC de Braconne et Charente	26
	CC Arc en Sèvre	53
	CC de la Plaine d'Aunis	46
	CC du Val Vert du Clain	40
Littoral résidentiel	CC du Bassin de Marennes	56
	CC de l'île de Ré	49
	CC de l'île d'Oléron	34
Territoires ruraux	CC du Confolentais	48
	CC du Pays Loudunais	49
	CC du Pays de Matha	67
	CC du Cœur du Poitou	52

Analyse par commune :

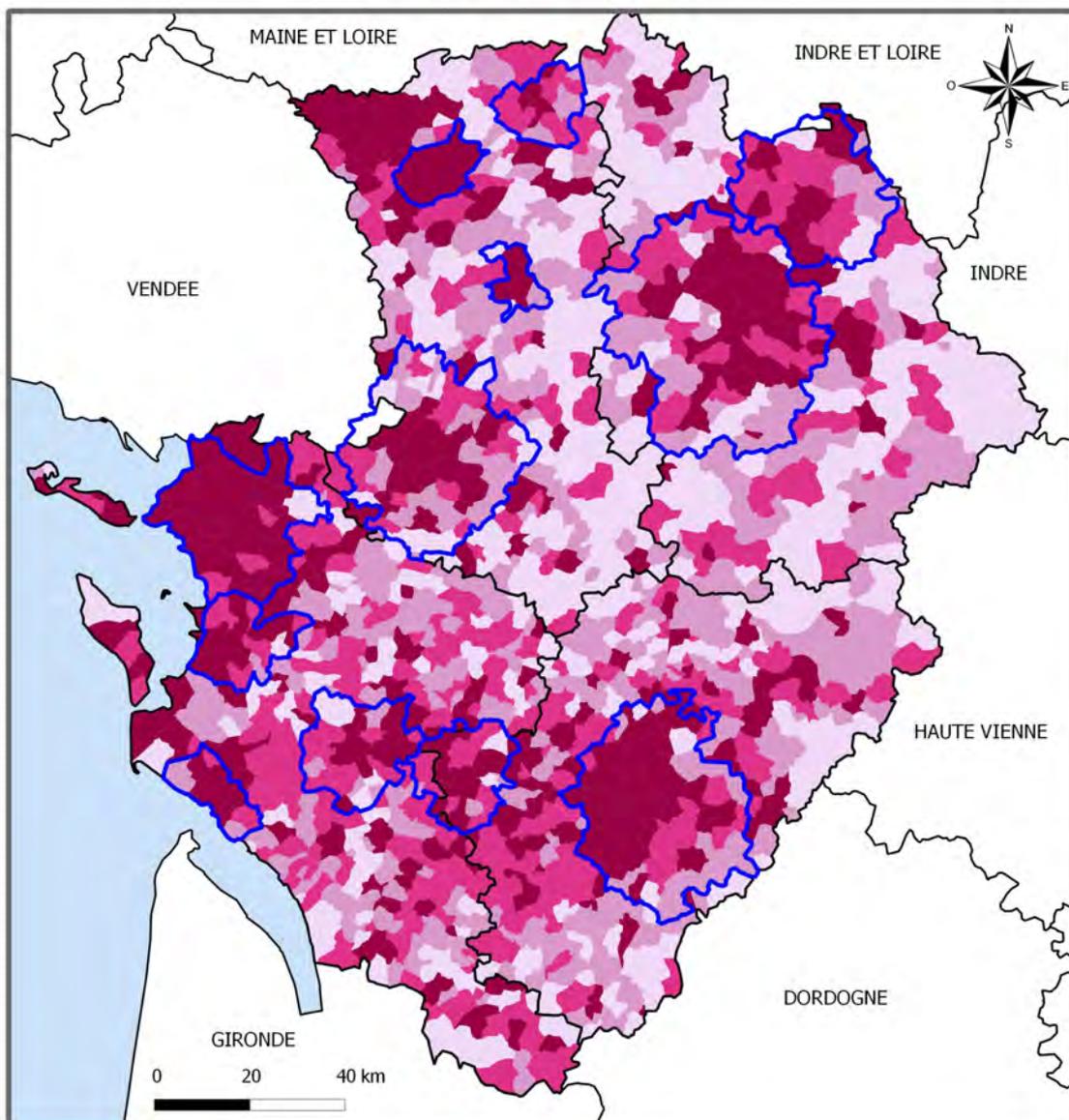
Au niveau régional, 90 % des communes présentent une densité d'activités humaines en dessous de la moyenne régionale (16 habitants et emplois par ha). Ainsi, une minorité de communes avec des densités très élevées tirent la moyenne régionale vers le haut.

Une distribution des densités d'activités humaines élevées apparaît au sein des principales aires urbaines (aires urbaines de 1999).

- Le département des Deux-Sèvres a 42 % de ses communes qui ont une densité d'activités humaines inférieure à 8 habitants et emplois / ha.

Les communes au Nord-Ouest de la région présentent des densités d'activités humaines élevées, probablement dû à l'attraction du Maine-et-Loire.

Densité d'activités humaines par commune en Poitou Charentes



 Aires urbaines

Nombre d'habitants et d'emplois par hectare bâti



Conception : DREALPC/SECLA/DAU - mars 2012

Source : MEDDTL - DREAL - MAJIC III d'après DGFIP et INSEE



1.4. Urbanisation pour l'activité et évolution de l'emploi

Objectif :

Il mesure l'optimisation foncière des activités économiques et permet de dégager les grandes tendances d'un territoire concernant l'utilisation du foncier pour les activités.

Définition :

Cet indicateur permet de caractériser les espaces en fonction du rapport entre l'évolution du nombre d'emplois et celle de la surface activité. Pour pallier la difficulté à obtenir un chiffre fiable de la densité d'emplois sur une période (notamment en l'absence de reconstitution des unités foncières), il est plus prudent de raisonner en tendances et de dresser une typologie de territoires par comparaison entre les taux d'évolution de l'emploi et des surfaces d'activité. Il peut être calculé sur l'ensemble des surfaces d'activité existantes ou sur les surfaces récemment construites.

Méthodologie :

Source : MAJIC (DGFIP) et Recensement de la population (INSEE)

Calcul :

Les données :

- Le nombre d'emplois au lieu de travail du territoire considéré, issu du recensement de la population de l'INSEE (exploitation complémentaire) et disponible à l'échelle communale. On exclut les emplois liés à l'agriculture, l'administration publique, l'enseignement, la santé et l'action sociale, car les bâtiments publics et agricoles sont peu ou pas renseignés dans les fichiers fonciers Majic.
- La surface bâtie à dominante activité est calculée par le croisement de deux indicateurs :
 - dcntsol (surface de type sol comprenant les numéros 9 à 13 pour les surfaces bâties),
 - tlocdomin (type de local dominant sur la parcelle) = « commercial ».

Il est nécessaire d'appliquer un filtre afin d'identifier les valeurs aberrantes.

L'indicateur est le rapport entre :

- le taux d'évolution de la surface à dominante activité entre 1999 et 2008 (soit le rapport entre la surface consommée entre 1999 et 2008 sur la surface activité de 1999)
- le taux d'évolution de l'emploi entre 1999 et 2008 (soit le rapport entre le nombre d'emplois créés entre 1999 et 2008 sur le nombre d'emplois en 1999).

À partir du rapport de ces deux taux d'évolution, une classification des territoires a été opérée en plusieurs groupes afin de faire apparaître :

- les territoires en perte d'emplois (inférieur à 0),
- les territoires ayant une évolution de l'emploi positive sur leur territoire et consommant de l'espace de manière plus modérée,
- les territoires ayant une évolution de l'emploi positive sur leur territoire et une forte consommation d'espace pour les activités.

Intérêts et limites :

Les données sont disponibles à l'échelle communale mais l'indicateur n'est pertinent qu'à l'échelle de l'intercommunalité, qui correspond davantage à l'échelle des logiques de localisation économique.

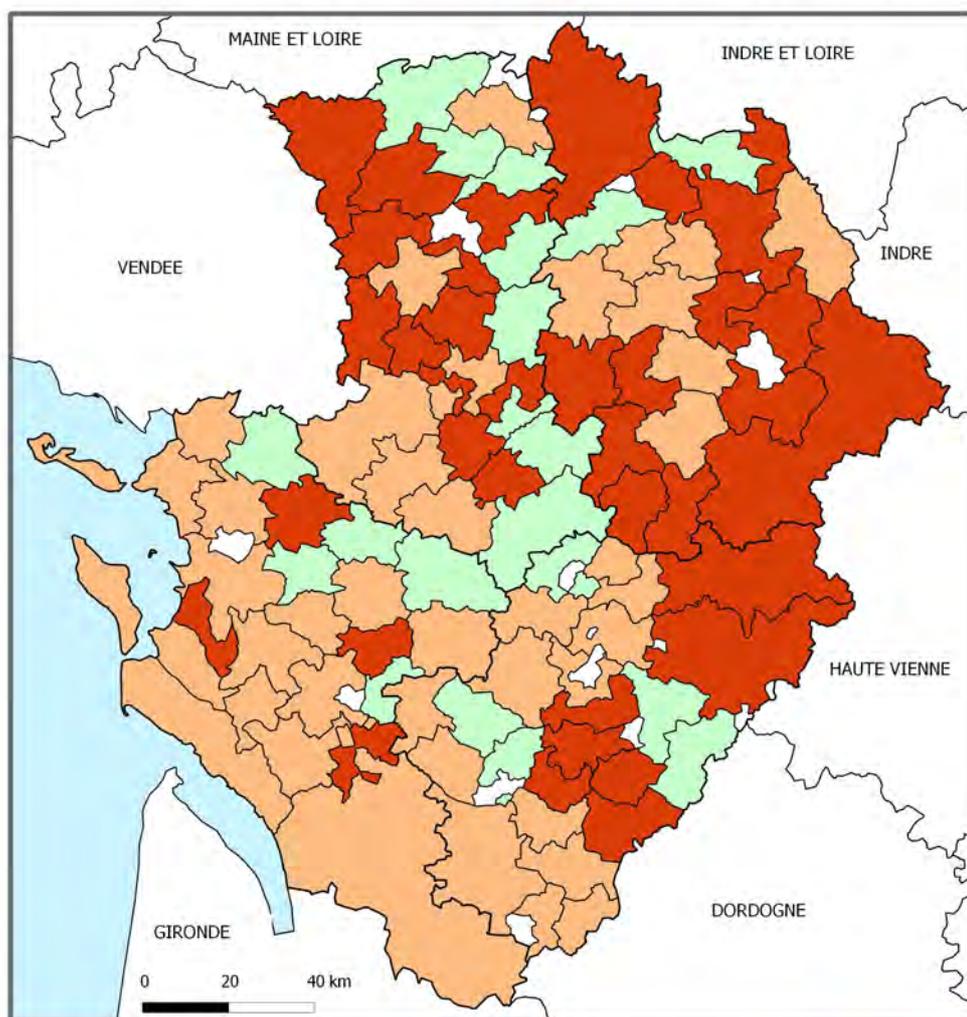
En complément de cet indicateur, le type d'activité pourrait être pris en compte pour affiner l'analyse.

Certains emplois sont écartés de l'analyse, car les surfaces associées à ces emplois sont peu ou pas recensées dans les fichiers fonciers (ex des propriétés de l'État). Or, ces activités, même si elles sont moins consommatrices en superficie que les activités industrielles, peuvent consommer des superficies importantes. C'est le cas notamment des activités hospitalières.

Sources bibliographiques :

- CERTU et CETE, *Suivi de la consommation d'espaces par l'urbanisation*, décembre 2010.
- Carene et Cap Atlantique, *La densité et la qualité des zones d'activité*, Mars 2009.

Rapport entre l'évolution du nombre d'emplois et celle de la surface consommée pour les activités entre 1999 et 2008



Conception : DREALPC/SECLA/DAU - décembre

Source : INSEE RP 2008
MEDDTL Majic 2009



Evolution de l'emploi / évolution de la surface d'activité

- Communes hors EPCI
- Territoires en perte d'emploi
- Territoires ayant une croissance de l'emploi accompagnée d'une évolution plus modérée de la surface d'activité
- Territoires ayant une croissance de l'emploi accompagnée d'une forte évolution de la surface d'activité

Analyse :

On constate des évolutions très distinctes en fonction des départements, révélateur des spécificités économiques connues de ces territoires. Le nord Deux-Sèvres est industriel en comparaison du reste de la région alors qu'en Charente-Maritime, ce sont les activités de service qui dominent, moins consommatrices d'espace. Il est possible d'identifier les territoires en perte d'emplois alors que leur consommation d'espace pour les activités est toujours croissante. Ces évolutions sont probablement à rapprocher du développement périphérique des zones industrielles, artisanales, commerciales et tertiaires.

1.5. Développement de l'enveloppe urbaine

Objectif :

Délimiter géographiquement l'espace urbanisé.

Calculer la surface urbanisée d'une commune.

Caractériser l'évolution de l'urbanisation dans le temps à partir de cette délimitation initiale.

Caractériser l'urbanisation en fonction des dynamiques de densification ou d'extension.

Définition :

Enveloppe urbaine : emprise consacrée à l'urbanisation sur un territoire donné. Cette emprise caractérise une densité de bâti dont le seuil choisi est de 6 unités agglomérées. L'enveloppe urbaine peut être définie de façon diachronique pour illustrer le rythme de développement :

- les urbanisations en dehors de l'emprise de l'enveloppe urbaine sont considérées comme de l'extension ;
- les urbanisations qui s'effectuent à l'intérieur de l'enveloppe sont considérées comme de la densification.

Densification : la notion d'enveloppe urbaine considère comme acquise toute urbanisation à l'intérieur de son périmètre. Toute nouvelle urbanisation à l'intérieur du périmètre de l'urbanisation peut donc être considérée comme de la densification, à partir du moment où elle s'insère dans un espace déjà destiné par son usage aux fonctions urbaines et productives.

Extension : les constructions (essentiellement résidentielles) extérieures à ce périmètre sont donc considérées comme de l'étalement.

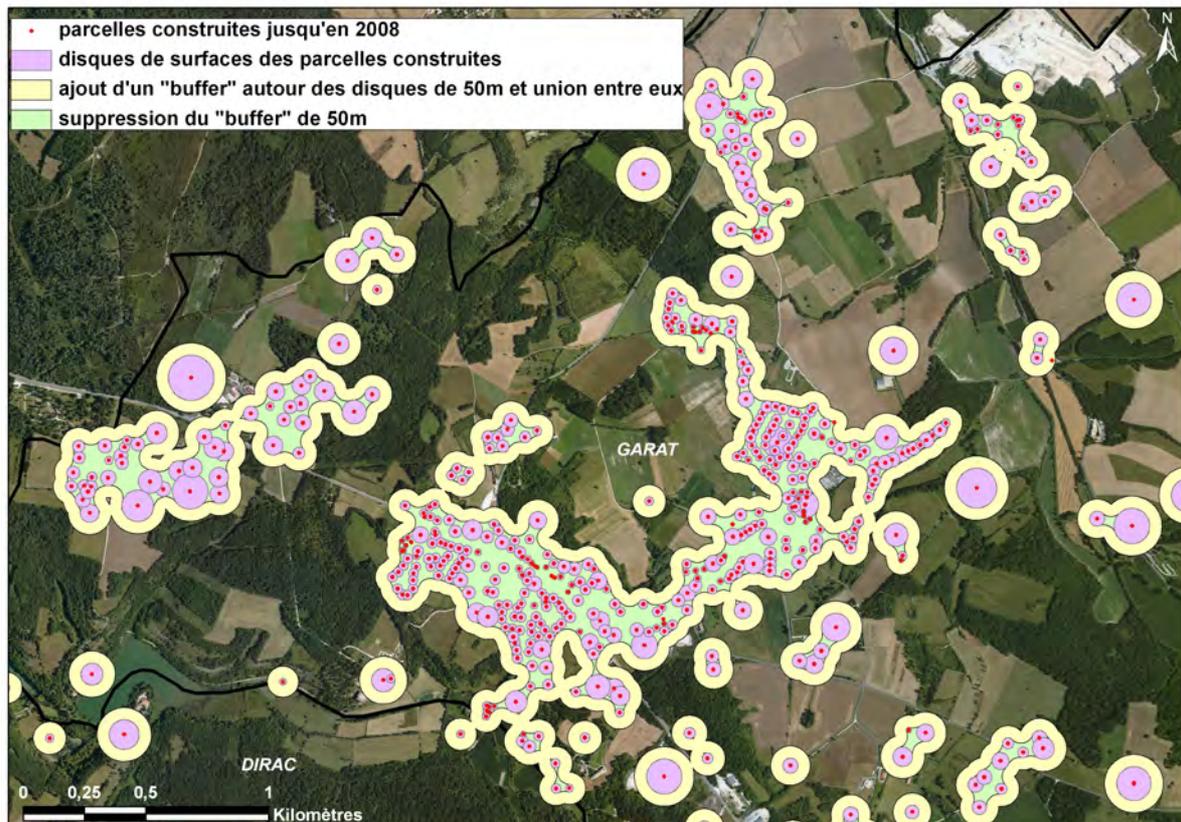
Méthodologie :

Source : BD Majic II et BD parcellaire vectorisée.

Calcul : utilisation des champs suivants de pnb10_parcelle : 'dcntsol', 'jannatmin', 'nbat'.

Les parcelles artificialisées font l'objet d'un zonage par tampon proportionnel à leur surface. Un buffer de 50 m est appliqué pour regrouper l'ensemble des parcelles artificialisées. Les tampons sont agglomérés en jointure traduisant une enveloppe d'urbanisation. Puis une érosion de 50 m est appliquée pour isoler l'enveloppe urbaine la plus réaliste avec l'occupation du sol. Le seuil des 50 m peut être modulé en fonction des territoires et des formes urbaines. Cependant, lorsqu'il s'agit de réaliser des analyses comparatives, il est nécessaire de disposer d'un seuil identique, celui des 50 m a été jugé le plus pertinent pour définir l'enveloppe.

Méthode de construction de l'enveloppe urbaine



Intérêts et limites :

Cette mesure permet de démontrer spatialement les mécanismes de consommation des espaces agricoles, forestiers et naturels (fragmentation, dents creuses). Mais au-delà du calcul, il est utile de disposer d'une capacité d'expertise sur la disponibilité foncière afin d'invoquer des mesures faisables et réalistes. Sinon, la délimitation de l'enveloppe urbaine n'a que peu d'intérêt. Le temps de traitement de la donnée peut être conséquent, après plusieurs tests, il a été décidé de définir le seuil de regroupement à 6 unités afin d'optimiser les observations par orthophoto-aérienne. Ce seuil peut être de 5 ou 4 unités en fonction des formes d'urbanisation et des objectifs d'analyse.

Territoires testés :

Pays de Montmorillon, Communauté de communes de la vallée de l'Échelle, Communauté d'agglomération de Royan, Pays de Gâtine.



Evolution de l'enveloppe urbaine de la communauté d'agglomération de Royan de 1968 à 2008.

Analyse :

Le développement de l'enveloppe urbaine montre une évolution régulière et importante de l'urbanisation. L'urbanisation en recul du littoral débute dès les années 1970 et se prolonge de façon continue jusqu'en 2008. La mise en évidence de l'évolution des enveloppes urbaines montre plusieurs mécanismes du développement urbain. La très forte attractivité des territoires littoraux continue d'exercer de fortes pressions. Après la saturation des fronts de mer, l'urbanisation s'étend en arrière pays. Des poches agricoles sont ainsi formées et isolées. Des contraintes d'accessibilité apparaissent et mettent en péril des activités agricoles, sauf à évoluer en s'adaptant aux proximités urbaines. La question des formes urbaines et de densités est un enjeu majeur pour le maintien de ces poches agricoles.

1.6. Urbanisation pour l'habitat et évolution de la population

Objectif :

Identifier les dynamiques de développement selon les dynamiques démographiques, mettant en évidence les orientations vers la densification ou l'étalement.

Définition :

Selon l'Agence Européenne de l'Environnement, l'étalement urbain se manifeste lorsque le taux de changement d'occupation des terres en faveur de l'urbanisation excède le taux de croissance de la population.

Méthodologie :

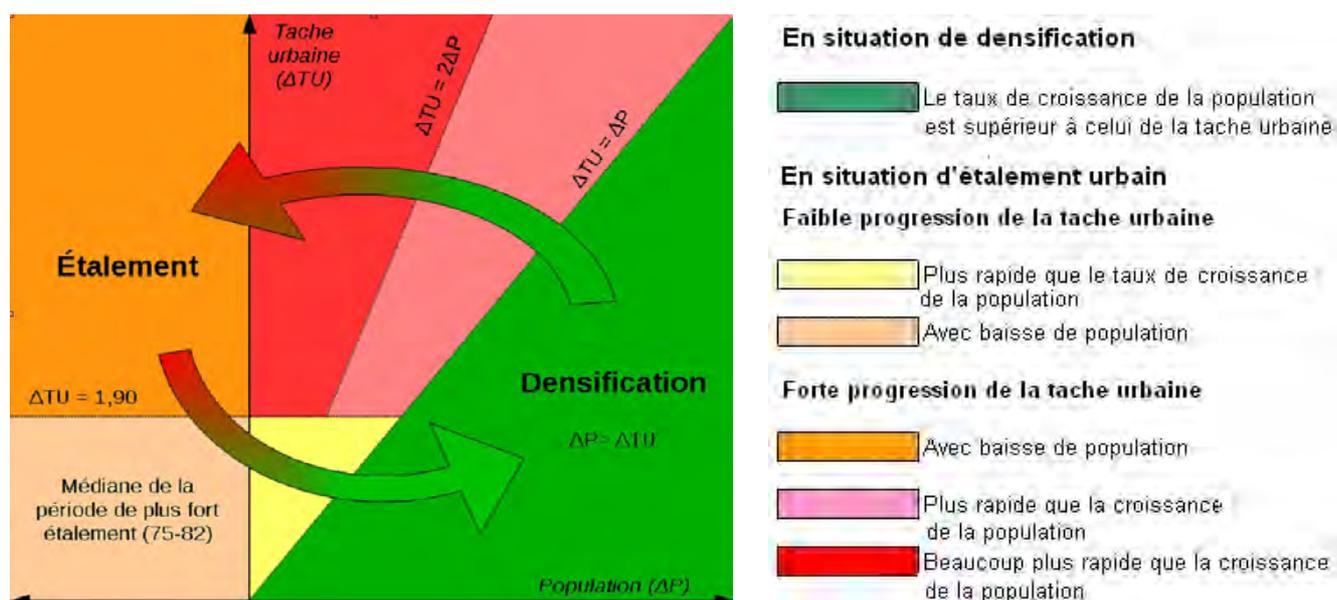
Cette méthodologie a été mise en place par la DREAL Limousin.

Source : MAJIC III d'après DGFIP 2009 et RGP – INSEE 2007.

Calcul : Comparaison des taux d'évolution annuelle de la population et de la tache urbaine liée à l'habitat (surface bâtie à dominante habitat)

Dans MAJIC, la surface bâtie à dominante habitat est calculée par le croisement de deux données :

- dcntsol (surface de type sol comprenant les numéros 9 à 13 pour les surfaces bâties)
- tlocdomin (type de local dominant sur la parcelle : maison et appartement)



Intérêts et limites :

Cette analyse permet d'observer les dynamiques de développement des territoires dans leur globalité et peut illustrer les inversions dans le temps des modèles de développement.

C'est un bon indicateur de comparaison entre territoires de projet.

L'analyse peut être effectuée selon l'inventaire des ménages (c'est-à-dire rapporté au nombre de logements occupés) à condition que la donnée soit disponible de manière historique. Cependant, l'analyse par la population est plus pertinente, car elle permet de traduire des dynamiques négatives de développement démographique, que le nombre de ménages ne traduit pas

nécessairement du fait des mécanismes de desserrement.

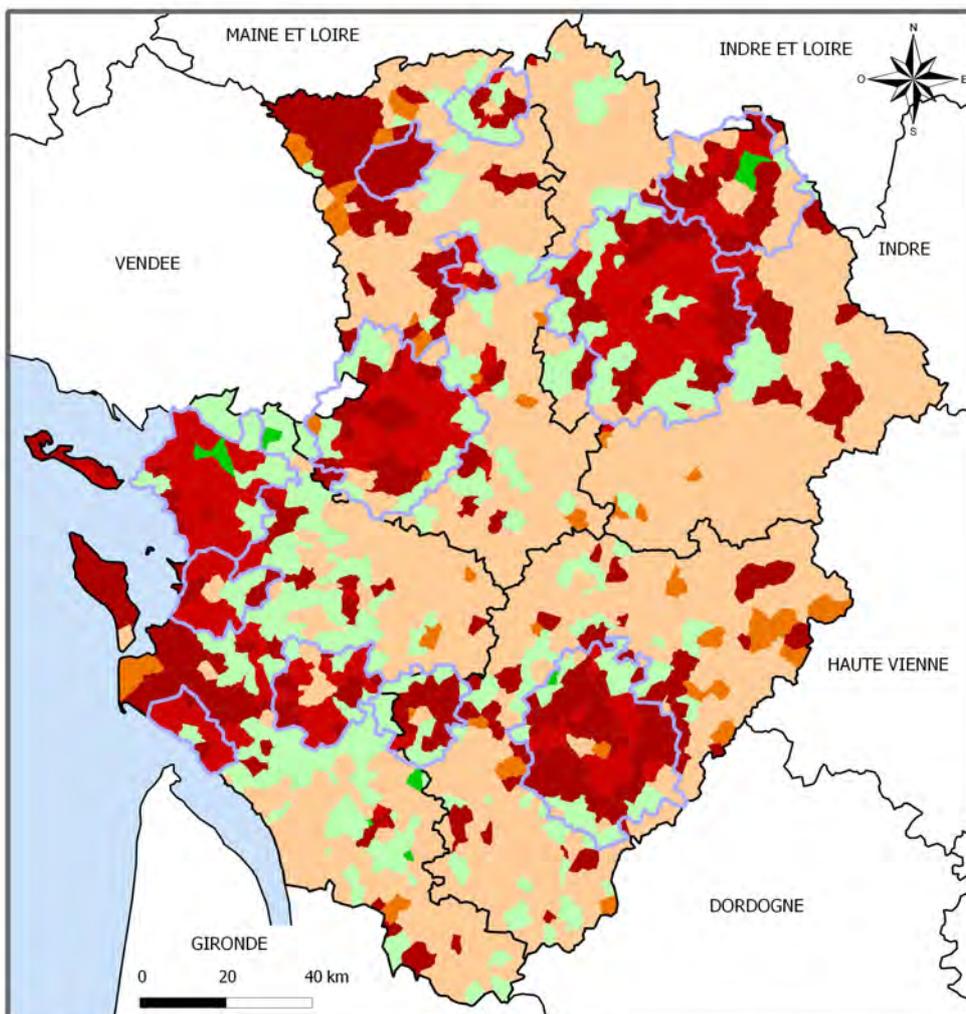
Seule l'évolution de la tache urbaine liée à l'habitat est prise en compte du fait du manque de fiabilité dans le temps des données concernant le champ économique.

Sources bibliographiques:

- DREAL Limousin, *Évolution de l'occupation du sol et de la consommation d'espace par l'urbanisation*, mars 2010.

Analyse:

Caractérisation de l'étalement urbain par commune entre 1968 et 2007 en Poitou-Charentes



□ Aires urbaines

En situation de densification

■ croissance de la population > croissance de la tache urbaine liée à l'habitat

En situation d'étalement urbain

Faible progression de la tache urbaine liée à l'habitat

■ plus rapide que la croissance de la population

■ avec baisse de la population

Forte progression de la tache urbaine liée à l'habitat

■ avec baisse de la population

■ plus rapide que la croissance de la population

■ beaucoup plus rapide que la croissance de la population

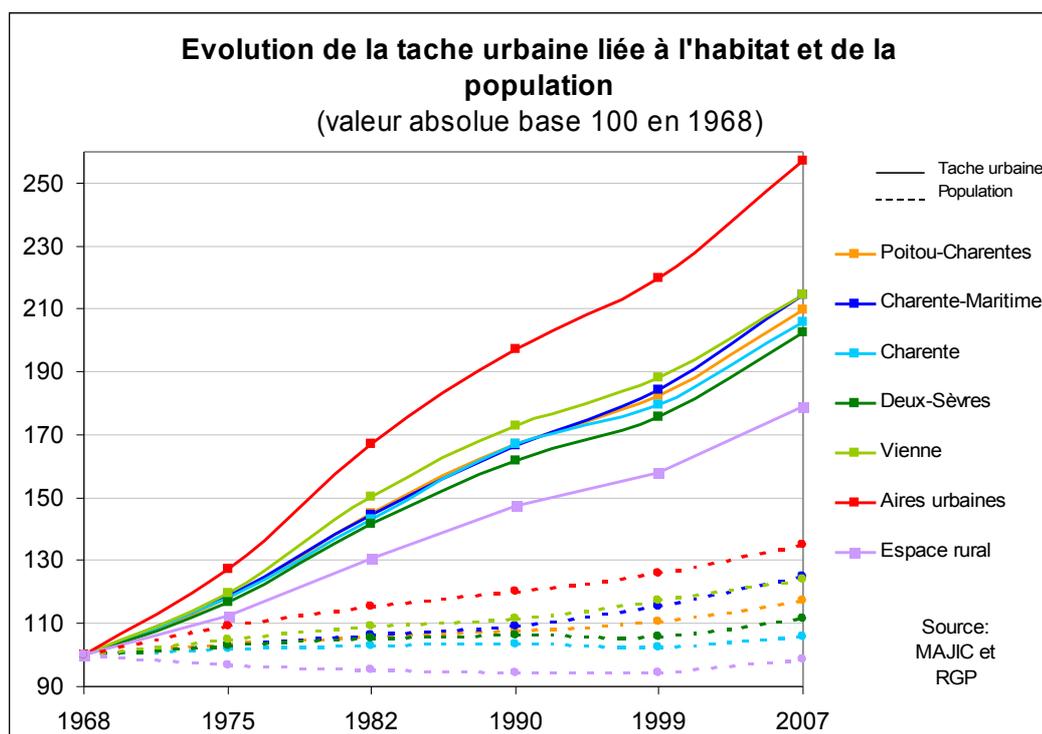
Conception : DREALPC/SECLA/DAU - mars 2012

Source : MEDDTL - MAJIC III d'après DGFIP



Sur la période 1968-2007, le phénomène d'étalement, à des niveaux d'intensité variable, est généralisé pour la grande majorité des communes de la région. Seules dix communes des agglomérations de La Rochelle, Rochefort, Saintes, Angoulême et Châtelleraut, ainsi que quatre communes hors aire urbaine font exception et se sont densifiées sur la période.

L'évolution de la tache urbaine liée à l'habitat est six fois plus élevée que celle de la population entre 1968 et 2007 en Poitou-Charentes et quatre fois plus au sein des aires urbaines. Les variations départementales vont de 5 en Charente-Maritime et en Vienne, à 9 en Deux-Sèvres et 19 en Charente. A l'échelle des EPCI, les communautés de communes périurbaines, à proximité de communautés d'agglomération présentent les taux les plus élevés. La communauté de communes de l'Échelle, en Charente, a plus que triplé sa surface bâtie à dominante habitat, et elle a doublé sa population en 40 ans. A l'échelle communale, la progression des surfaces urbanisées liées à l'habitat s'est polarisée autour des grandes agglomérations de la région et de sa façade littorale.



Trois tendances depuis 1968 :

1968 – 1982 : L'urbanisation connaît un fort étalement, l'évolution annuelle de la tache urbaine liée à l'habitat dans chaque département augmente pour atteindre un taux se situant entre 2,5 et 3,3 % tandis que les taux d'évolution annuelle de la population connaissent un faible dynamisme, situés entre 0,2 et 0,7 % (au niveau régional, le taux d'évolution annuelle de la tache urbaine liée à l'habitat est de 2,4 % entre 68 et 75, de 2,9 % entre 75 et 82).

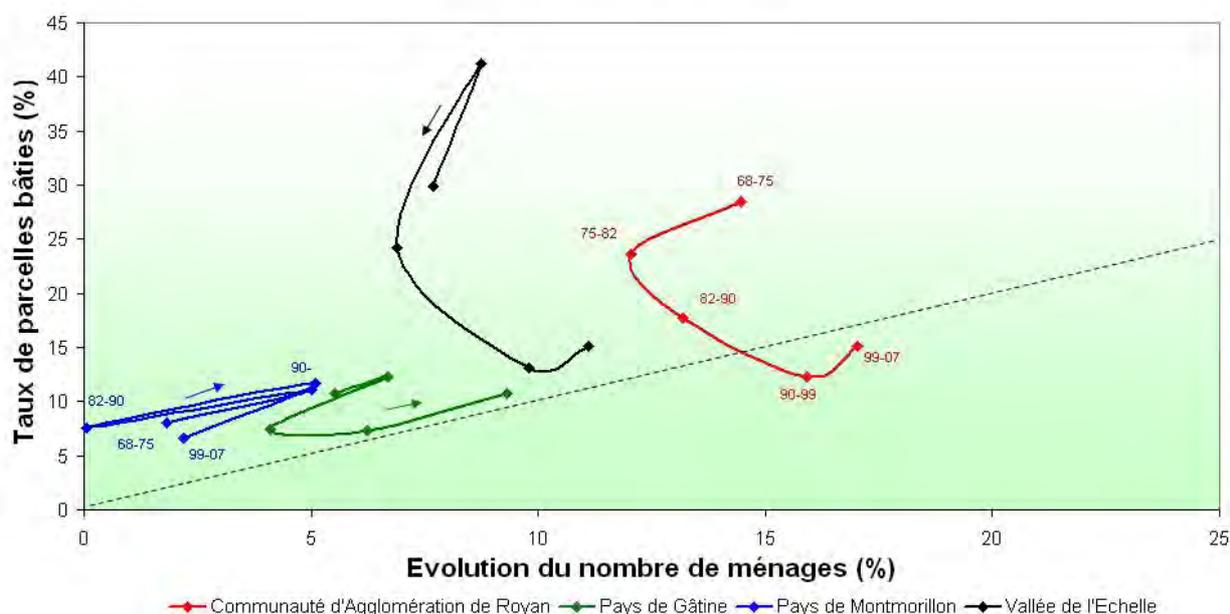
1982 - 1990 : Baisse du taux d'évolution annuelle de la tache urbaine liée à l'habitat (jusqu'à 1 %), alors que le taux d'évolution annuelle de la population stagne (entre 0,1 et 0,3%). On est toujours dans une dynamique d'étalement sur cette période mais qui est moins forte.

1990 - 2007 : Reprise de la progression de l'évolution annuelle de la tache urbaine liée à l'habitat pour retrouver des taux de l'ordre de 1,5 et 2 %. L'évolution de la population, quant à elle, connaît des taux de l'ordre de 0,5 à 1 % jusqu'en 2007.

Sur l'ensemble de la période, on constate un phénomène d'étalement urbain.

Analyse sur des territoires tests :

Trajectoires de développement des quatre territoires d'études de Poitou-Charentes



Les trajectoires de développement traduisent l'analyse précédente à partir des enveloppes urbaines.

On constate sur Royan que les premières périodes sont ancrées dans un étalement urbain diminuant dans son intensité dans l'intervalle 1982-1990, pour ensuite tendre vers la densification. L'inflexion de la dernière période doit être interprétée au regard de la typologie d'urbanisation (taux de logement individuel, etc.).

L'urbanisation sur le territoire de la vallée de l'Echelle suit un développement similaire à celui de la CA de Royan mais dans un mode encore d'étalement urbain.

Les deux autres territoires (Pays de Gâtine et Pays de Montmorillon) se situent dans des modèles d'étalement urbain que nous avons décrits auparavant. Le Pays de Montmorillon dispose d'une faible évolution démographique mais consomme moins d'espace que le Pays de Gâtine pour un développement démographique similaire. On observe cependant que ces urbanisations en étalement urbain ne se situent pas à des taux extrêmes.

Indicateurs - Dynamiques de constructions

2.1. Part de la construction neuve dans le logement (2003 -2009)

Objectif :

Caractériser le dynamisme de la construction neuve.

Définition :

L'indicateur est le rapport entre le nombre de logements construits sur une période donnée et le nombre de logements total.

Données de références :

La Charente-Maritime est le département qui présente la part de logement neuf (12,4%) la plus importante de la région Poitou-Charentes. La moyenne régionale est de 11 %. La Vienne est le département ayant la part la plus faible avec un taux de 9,7% de logements neufs.

Méthodologie

Source : FILOCOM pour le nombre de logements total

SITADEL pour le nombre d'autorisation de logements neufs

Calcul : Somme du nombre de logements autorisés entre 2003 et 2009 (Sitadel) / nombre total de logements en 2009 (Filocom)

Intérêts et limites :

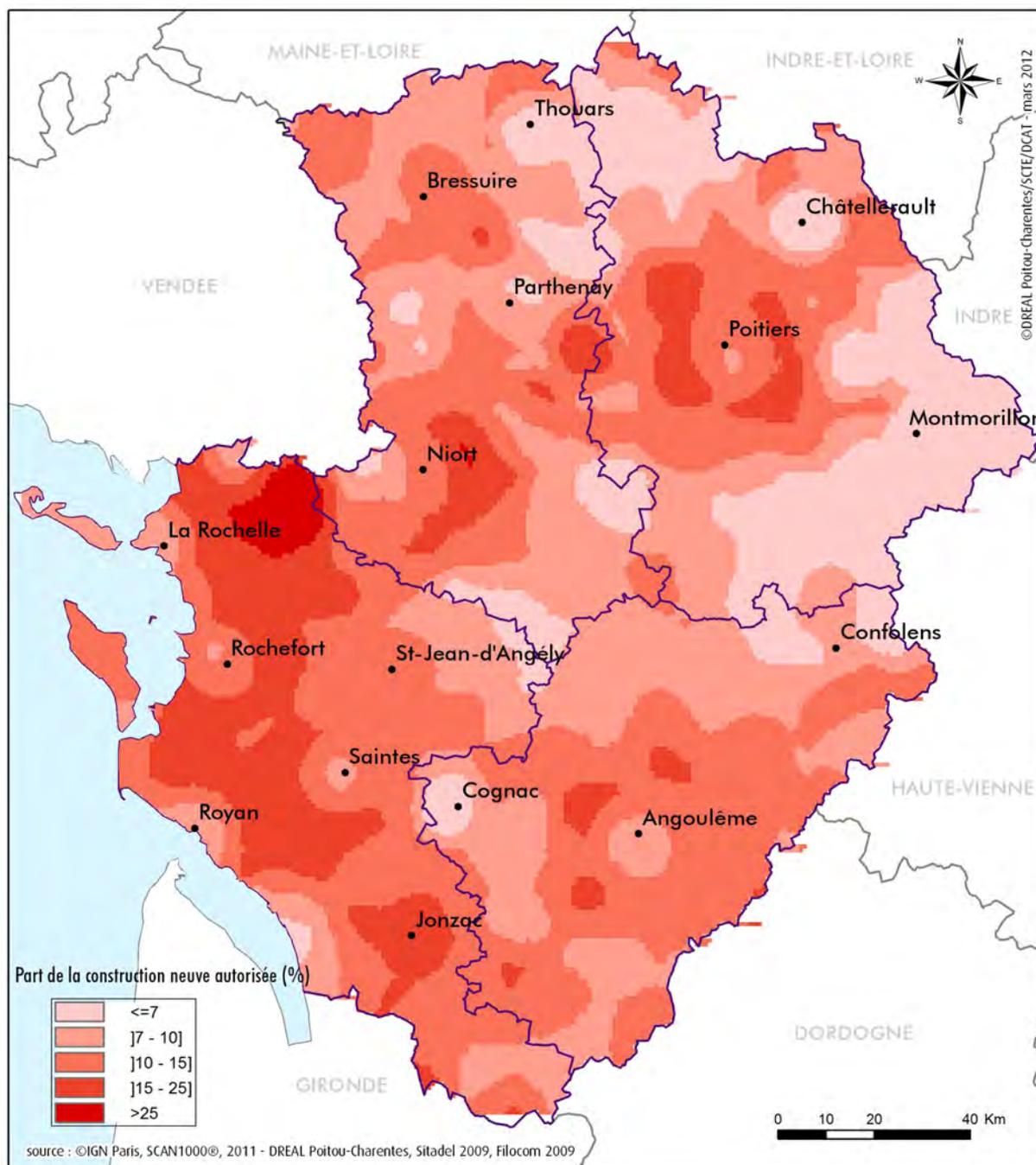
La base de données Sitadel recense l'ensemble des opérations de construction à usage d'habitation (logement) soumises à la procédure d'instruction du permis de construire. Les séries en date réelle ont été retenues. Pour une autorisation, c'est la date à laquelle l'autorité compétente a pris la décision d'autoriser la construction ou la modification du projet.

Analyse :

Les taux les plus élevés se concentrent dans les couronnes périurbaines. Le cas de Poitiers est significatif, la ville centre présente un taux de 9,5% de logements neufs tandis que ses couronnes périurbaines ont des taux deux à trois fois plus élevés. Le boom de la construction neuve, de 2002 à 2006, a ainsi contribué à l'accélération du phénomène de périurbanisation.

Les nouvelles constructions se concentrent en proximité des principaux pôles urbains mais également sur des territoires très attractifs tels que la zone littorale et rétro-littorale où l'on observe des taux majoritairement supérieurs à la moyenne régionale et souvent bien au-delà des aires urbaines. L'indicateur permet de cibler les territoires à enjeux en termes de dynamique de construction neuve sur l'ensemble du territoire régional.

Part de la construction neuve dans le parc de logements (2003-2009)



La construction neuve en Poitou-Charentes : données départementales et régionales (fig.1)

	Nombre de logements total en 2009	Nombre de logements autorisés à la construction entre 2003 et 2009	Part de la construction neuve entre 2003 et 2009 (en %)
Poitou-Charentes	992 992	109 980	11.1
Charente	190 298	19 392	10.2
Charente-Maritime	388 591	48 392	12.5
Deux-Sèvres	184 768	19 878	10.8
Vienne	229 335	22 318	9.7

La construction dans les principales villes de la région Poitou-Charentes (fig. 2)

	Nombre de logements total en 2009	Nombre de logements autorisés à la construction entre 2003 et 2009	Part de la construction neuve entre 2003 et 2009 (en %)
Poitiers	52 464	4 984	9.5
Angoulême	26 324	1 945	7.4
La Rochelle	48 163	3 225	6.7
Niort	32 662	3 407	10.4
Saintes	15 357	1 271	8.3
Rochefort	14 880	1 030	6.9
Royan	18 929	1 350	7.1

2.2. Part de logements individuels dans le logement neuf (2003 -2009)

Objectif :

Caractériser le modèle de la construction individuelle en fonction de son évolution dans le temps et sur les territoires.

Définition :

L'indicateur est le rapport entre le nombre de logements individuels et le nombre de logements total construits sur une période.

Méthodologie :

Source : Sitadel

Calcul : Nombre de logements individuels autorisés entre 2003 et 2009 sur le nombre total de logements autorisés sur la même période

Intérêt et limites :

La base de données Sitadel recense l'ensemble des opérations de construction à usage d'habitation (logement) soumises à la procédure d'instruction du permis de construire. Les séries en date réelle ont été retenues. Pour une autorisation, c'est la date à laquelle l'autorité compétente a pris la décision d'autoriser la construction ou la modification du projet.

Données de références :

Les Deux-Sèvres présentent la part de logements individuels dans le logement neuf la plus importante entre 2003 et 2009 (82,1 %) de la région Poitou-Charentes (moyenne régionale : 77,2 %). La Vienne est le département présentant la part la plus faible avec 73,6 %.

Analyses :

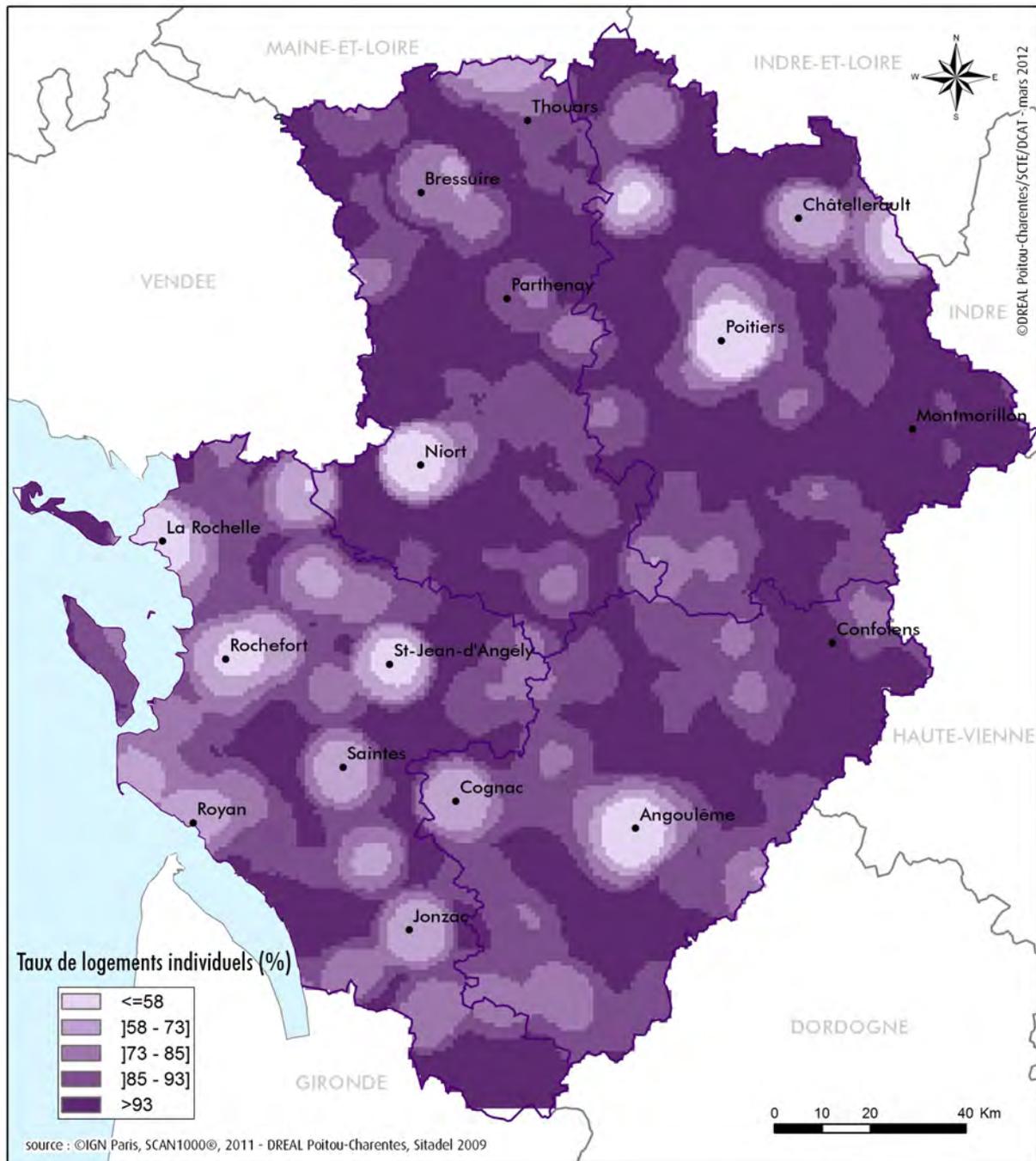
La part du logement individuel dans la construction neuve est très importante. Dans 90 % des communes de la région Poitou-Charentes, le taux de logement individuel dans le logement neuf construit entre 2003 et 2009 est supérieur à la moyenne régionale de 77,2 %. Ce résultat traduit une forte concentration de la construction de logements individuels dans des communes rurales.

Les secteurs plus attractifs (pôles urbains et zone littorale) avec une pression foncière plus forte ont des taux de logements individuels plus bas. A l'échelle communale, on remarque ainsi que les principales villes de la région ont des taux de logements individuels faibles (fig.2). La Rochelle présente un taux de 18,6 % de logements individuels dans son parc de logements neufs, taux faible en comparaison des taux de 30 % à Poitiers ou de 40 % à Niort.

A l'échelle départementale, 57 % des communes de la Charente-Maritime ont un taux de constructions de logements individuels de 100 % entre 2003 et 2009, part la plus faible au niveau régional, contre 72,5 % en Deux-Sèvres.

On peut ainsi dresser le constat d'une prédominance toujours marquée du logement individuel avec de forts écarts entre les départements et d'une région rurale.

Taux de logements individuels dans le logement neuf par commune entre 2003 et 2009 en Poitou-Charentes.



Part de logements individuels autorisés dans le neuf : données départementales et régionales (fig.1)

	Nombre de logements autorisés entre 2003 et 2009	Nombre de logements individuels autorisés entre 2003 et 2009	Part de logements individuels dans le logement neuf entre 2003 et 2009 en %
Poitou-Charentes	109 980	84 863	77.2
Charente	19 392	15 187	78.3
Charente-Maritime	48 392	36 904	76.3
Deux-Sèvres	19 878	16 322	82.1
Vienne	22 239	16 371	73.7

Part de logements individuels autorisés dans le logement neuf dans les principales villes de la région Poitou-Charentes entre 2003 et 2009 (fig. 2)

	Nombre de logements autorisés entre 2003 et 2009	Nombre de logements individuels autorisés entre 2003 et 2009	Part de logements individuels dans le logement neuf entre 2003 et 2009 en %
Poitiers	4 984	1 483	29.8
Rochefort	1 030	353	34.8
La Rochelle	3 225	601	18.6
Royan	1 350	645	47.8
Angoulême	1 945	453	23.3
Niort	3 407	1 373	40,0

Indicateurs territoriaux complémentaires

3.1. Taux de logements sociaux

Objectif :

Prendre en compte la question de la mixité sociale et de ses formes urbaines.

Définition :

Les logements sociaux, pris en compte dans le répertoire du parc locatif des bailleurs sociaux sont l'ensemble des logements ordinaires, conventionnés ou non à l'APL, dont les bailleurs ont la pleine propriété ou sur lesquels ils ont un bail emphytéotique, à construction ou à réhabilitation, ou dont ils ont l'usufruit au 1er janvier de l'année de collecte ou au 1er janvier de l'année précédente.

Méthodologie :

Source : Répertoire du parc locatif des bailleurs sociaux - 2011
Filocom - 2011

Calcul : Rapport entre le nombre de logements sociaux et le nombre total de logements.

Intérêts et limites :

Le répertoire du parc locatif des bailleurs sociaux (RPLS) a été mis en place en 2011. Les bailleurs sont interrogés annuellement et doivent déclarer l'ensemble des logements ordinaires dont ils ont la pleine propriété ou sur lesquels ils ont un bail emphytéotique, à construction ou à réhabilitation, ou dont ils ont l'usufruit au 1er janvier de l'année de collecte. Sont exclus les logements-foyers, les foyers de travailleurs et les résidences sociales. Le champ de RPLS n'est pas exactement le champ utilisé dans la loi SRU obligeant les communes à respecter une part de logements sociaux dans le parc communal de résidences principales.

Données de références :

Le pourcentage du parc locatif social atteint son niveau maximal en Vienne avec 12,3 % et son niveau le plus bas en Charente-Maritime avec 8,2 % ; la Charente avec 9,6 % et les Deux-Sèvres avec 9,2 % sont proches de la moyenne régionale.

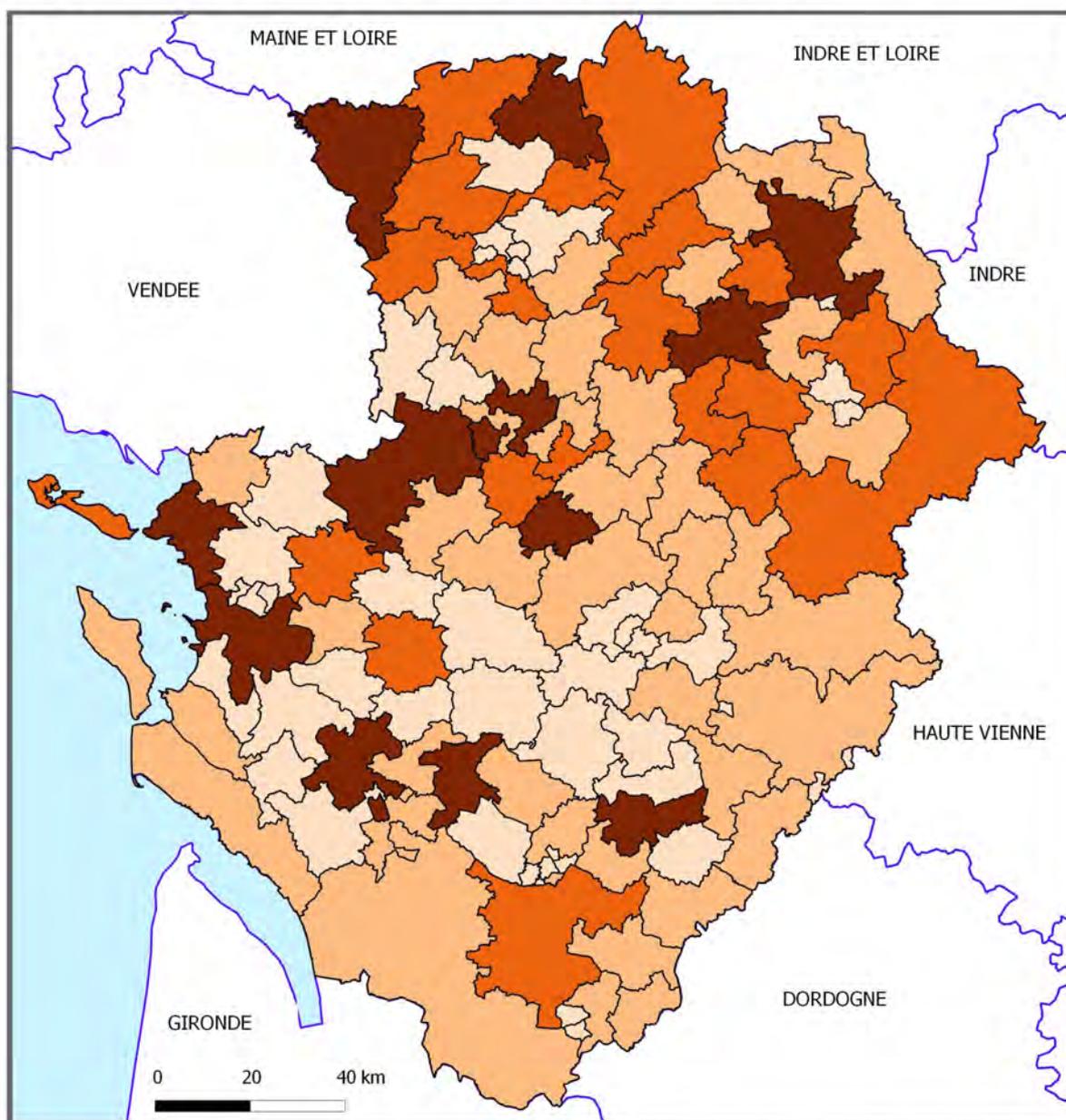
Analyse :

Les départements de la Charente-Maritime et de la Vienne proposent chacun plus de 30 % de l'offre locative sociale de la région, la Charente et les Deux-Sèvres, un peu moins de 20 % chacun. Un peu moins du tiers des logements sociaux se situent hors communautés d'agglomérations. L'offre reste ainsi concentrée sur les sept communautés d'agglomérations, qui totalisent 67,5 % du parc régional, et plus particulièrement sur les deux CA de Grand Poitiers et de La Rochelle qui cumulent 35,2 % des logements sociaux.

La CA du Grand Angoulême et la CA de Niort offrent respectivement 13 % et 8,8 % des logements sociaux de la région, et les trois CA de Royan Atlantique, du Pays Rochefortais et du Pays Châtelleraudais en regroupent à peine plus de 10,5 %.

Sur l'ensemble du Poitou-Charentes, 28 % des logements sociaux sont des maisons individuelles, alors que pour l'ensemble des constructions autorisées, ce pourcentage est de 75 %. Ce taux est très différent selon les départements, il varie de 18,4 % en Charente à 49 % dans les Deux-Sèvres. En dehors des communautés d'agglomérations, plus de la moitié des logements sont de type individuel. Dans la CA de Niort, la part de l'individuel est de 34,3 % ; ce taux élevé s'explique notamment par l'étendue de cette communauté d'agglomération. Dans les autres CA, la part des logements individuels varie de 9,6 % dans la CA du Pays Rochefortais à 20,3 % dans la CA du Pays Châtelleraudais.

Taux de logements sociaux dans le parc de logements en 2011 en Poitou-Charentes



Conception : DREALPC/SECLA/DAU - janvier 2013

Proportion de logements sociaux dans les résidences principales

- moins de 2%
- de 2 à 5 %
- de 5 à 10 %
- plus de 10 %

Source : Filocom 2011 - MEDDE d'après DGFiP
SOeS - DREAL Poitou-Charentes, RPLS au 1er janvier 2011



Chiffres clés :

Dans les départements :

	Taux de logements sociaux en %	Part de l'individuel en %
Charente	9,6	18,4
Charente-Maritime	8,2	20,9
Deux-Sèvres	9,2	49
Vienne	12,3	28
Poitou-Charentes	9,6	28

Source : SOeS – DREAL Poitou-Charentes – RPLS au 1er janvier 2011
FILOCOM 2011 – MEDDE d'après DGFIP

Dans les principaux EPCI de la région

	Taux de logements sociaux en %	Part de l'individuel en %
CA La Rochelle	18,8	15,8
CA Grand Poitiers	20,7	13,1
CA Grand Angoulême	20,1	10,2
CA Pays Rochefortais	11,1	9,6
CA de Niort	14,2	34,3
CA Royan Atlantique	2,5	15,4
CA Pays Châtelleraudais	17,3	20,3

Source : Soes – DREAL Poitou-Charentes – RPLS au 1er janvier 2011
FILOCOM 2011 – MEDDE d'après DGFIP

3.2. Niveau d'équipement en services

Objectif

La proximité des services est un élément majeur de qualité de vie et de réduction des déplacements motorisés. Il s'agit donc de définir pour une commune ou une zone donnée la quantité, la proximité des services et le taux d'équipement au regard de la population.

Définition

La Base Permanente des Équipements (BPE) de l'INSEE est destinée à fournir le niveau d'équipement et de services rendus par un territoire à la population. Cette base permet de produire différentes données, comme la présence ou l'absence d'un équipement, la densité d'un équipement, ou un indicateur de disponibilité d'un équipement du point de vue des habitants ; toutes ces données étant rapportées à une zone géographique qui peut être infra-communale (Iris).

La localisation fine des équipements et de la population permet de calculer des distances entre communes équipées et non équipées par exemple, d'étudier la concentration spatiale des équipements, de mettre en rapport les équipements et leurs utilisateurs potentiels.

Une répartition des équipements a été réalisée en trois gammes :

- Gamme de proximité : École maternelle, pharmacie, boulangerie, la poste...
- Gamme intermédiaire : Collège, orthophoniste, supermarché, Trésor public...
- Gamme supérieure : Lycée, maternité, hypermarché, Pôle emploi... »

Source : INSEE <http://www.insee.fr/fr/methodes/default.asp?page=sources/ope-adm-bpe.htm>

Un pôle de service de proximité (intermédiaire, supérieur) est défini comme une commune accueillant au moins la moitié des équipements constituant une gamme de service.

Méthodologie

Source : Données BPE 2010 de l'INSEE.

Calcul : identifier les services de proximité à mettre en rapport à la population concernée par l'offre. Localisation spatiale des équipements et des zones résidentielles, taux d'équipements par unité de population ; distance en fonction de la catégorie des équipements, sur la base de la méthode développée par le groupe transport du CETE Sud-Ouest (décrite au 3.3).

Intérêts et limites :

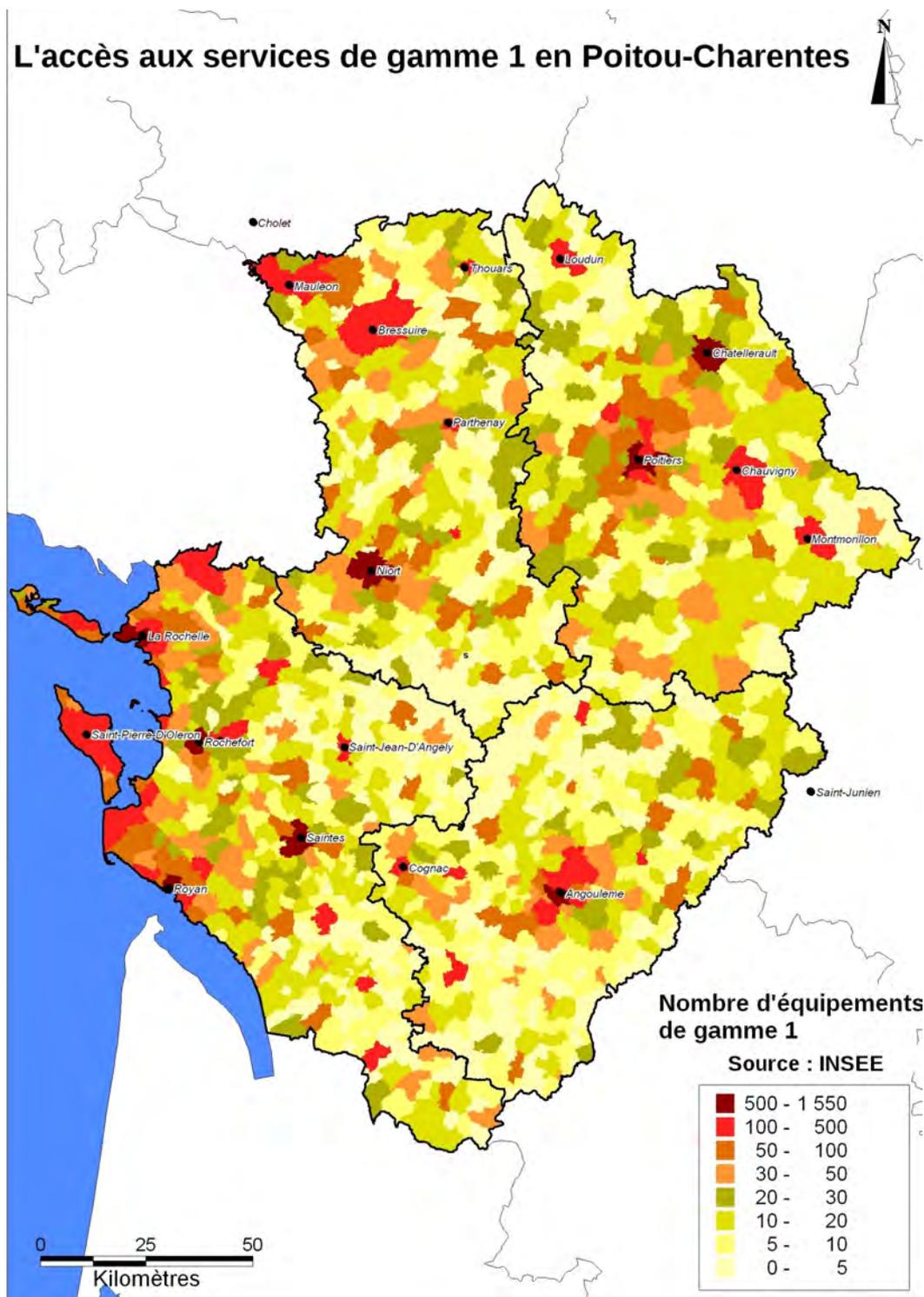
La loi SRU et la loi Grenelle préconisent le développement d'une urbanisation résidentielle équilibrée vis-à-vis des services de proximité. L'analyse de cet indicateur fournit une information comparative entre territoires de même typologie. Cette analyse permet d'aborder le sujet de la cohérence des intentions de développement des communes vis-à-vis des équipements commerciaux et services, de proximité en particulier. Elle reste valable sur les équipements de proximité mais pose des questions sur les périmètres de chalandise. Le Grenelle a donné cette compétence aux SCOT.

Analyse :

L'INSEE vient d'actualiser les zonages des bassins de vie qui sont les plus petits territoires au sein desquels les habitants ont accès aux équipements des services les plus courants. « Plus la ville pôle qui anime le bassin est importante et plus les équipements sont nombreux et variés ³ ». En

3 INSEE Poitou-Charentes, « En Poitou-Charentes, l'accès aux services s'organise autour de 91 bassins

nombre, les espaces urbains et la zone littorale sont ainsi plus dotés en équipement que les zones périurbaines et rurales. Cependant, en densité d'équipement par habitant, certains espaces ruraux ont des densités élevées comme Ruffec ou Montmorillon. Les espaces périurbains comparativement à leur évolution démographique ont une densité d'équipement qui n'a pas toujours augmenté en proportion. Les espaces périurbains sont ainsi au cœur des enjeux en matière de développement de l'offre d'équipements pour assurer un développement urbain de qualité qui favoriserait l'émergence de pôle de centralités plutôt qu'un émiettement de l'urbanisation.



de vie », E-decimal, décembre 2012.

3.3. Accessibilité routière aux pôles d'emplois et de services

Objectif

Définir le temps d'accès, par véhicule personnel aux espaces majeurs de services et d'emplois. L'indicateur et son analyse permettent d'appuyer les politiques de planification en alimentant les réflexions pour mieux penser l'urbanisation d'un territoire.

Définition

Pôle d'emploi : Communes pôles urbains ou pôles d'emploi de l'espace rural.

Méthodologie

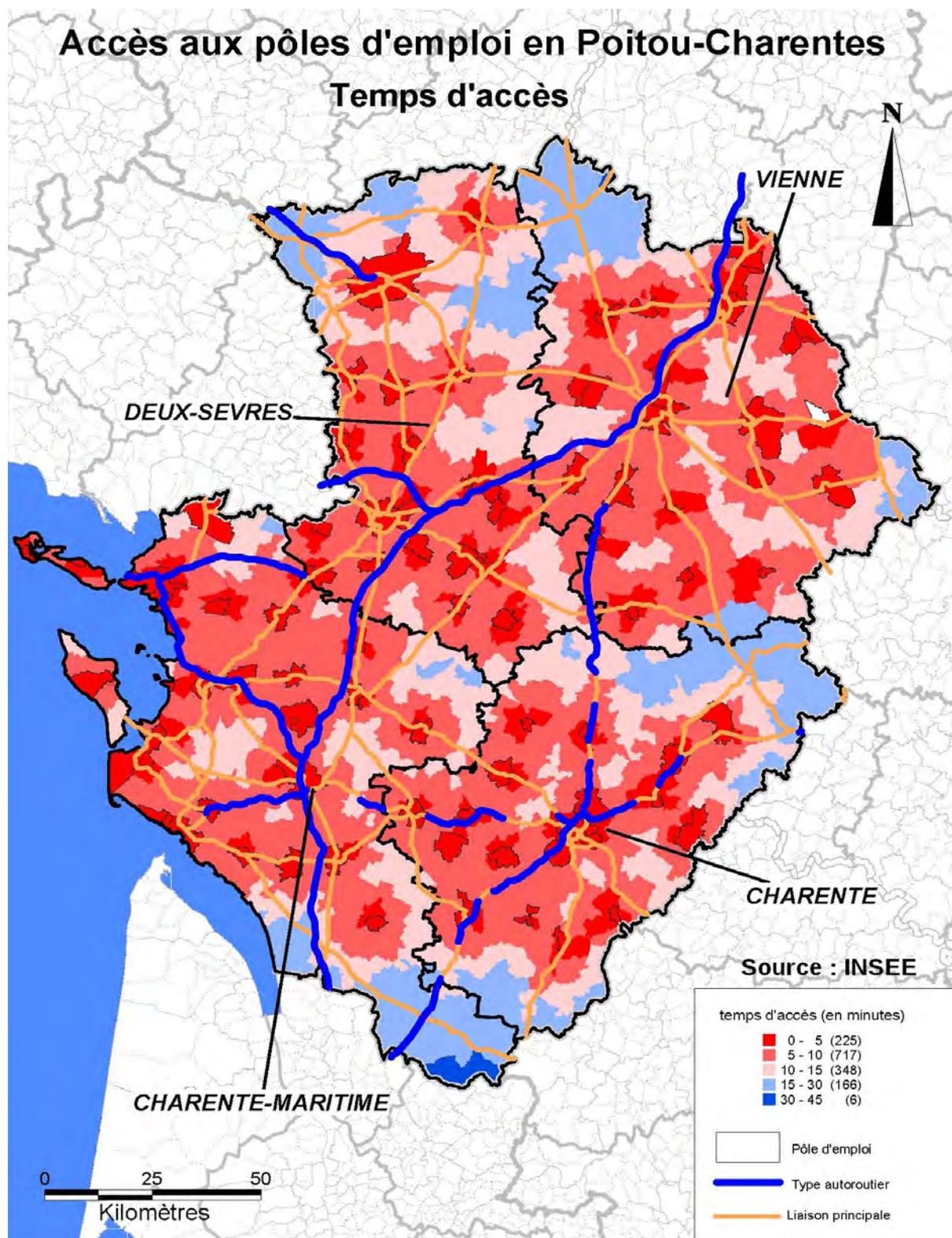
Source : Données de l'INSEE - BPE 2010

Calcul : Temps de trajet calculé grâce au logiciel Musliw du groupe Transport du CETE SO, depuis le centre urbain des communes (mairie, église, centre géographique sinon).

Intérêts et limites

Promouvoir une urbanisation proche, en temps, des services et emplois. Mettre en évidence le besoin en transports en commun.

L'intégration de données de transport en commun reste incomplète par manque de données. Il faudrait pour être pertinent récupérer des données SIG des opérateurs de transport inter-urbains.



3.4. Taux de logements vacants

Objectif :

Caractériser et territorialiser la vacance de logements, permettant de travailler sur le renouvellement urbain.

Définition :

Il existe différents types de vacance :

Vacance conjoncturelle (frictionnelle, de flux, de rotation), nécessaire au fonctionnement du marché et incompressible (2 à 3 %) :

- Attente de location/relocation
- Attente de vente
- Vacance liée à des travaux de rénovation

Vacance structurelle :

- Vente ou location hors marché (bien dégradé ou insalubre, pas ou peu de demandes, ...)
- Problème de succession
- Incapacité du propriétaire à occuper le logement (départ en maison de retraite du propriétaire, ...)
- Absence de volonté ou de capacité à agir
- Réservation du logement pour soi ou un proche

Méthodologie :

Source : Filocom

Calcul : nombre de logements vacants / nombre total de logements en 2010.

Deux sources sont souvent utilisées : Filocom qui tend à surestimer la vacance (8,9% en Poitou-Charentes) et le recensement de la population de l'Insee de 2007 (6,7% en Poitou-Charentes). La confrontation de ces deux recensements laisse ainsi supposer une réalité intermédiaire. Le choix a été fait d'utiliser la source Filocom. Les écarts avec l'INSEE peuvent être expliqués en grande partie par les délais de mise à jour de la taxe d'habitation en cas de changement d'occupant.

Intérêts et limites :

Avec la donnée Filocom, il existe un secret statistique en dessous de 11 logements et la mise à jour des fichiers entre 2 occupants pas toujours systématique.

Il est également constaté une présence de logements impropres à l'habitation, car très dégradés, voire détruits et non encore radiés et une tendance à la surestimation de la vacance réelle.

Données de références :

Le nombre de logements vacants en Poitou-Charentes est de 89 923 en 2010, soit 8,9% du parc de logement (source Filocom 2010).

On constate les plus forts taux de vacance dans les départements de la Charente et de la Vienne (respectivement 10,8 % et 9,9 %), suivis par les départements des Deux-Sèvres et de la Charente-Maritime avec un taux de 8 %.

Le taux de vacance de plus de 4 ans est le plus fort en Charente (29,7 % des logements vacants). Il est le plus faible en Charente-Maritime (22,9 %).

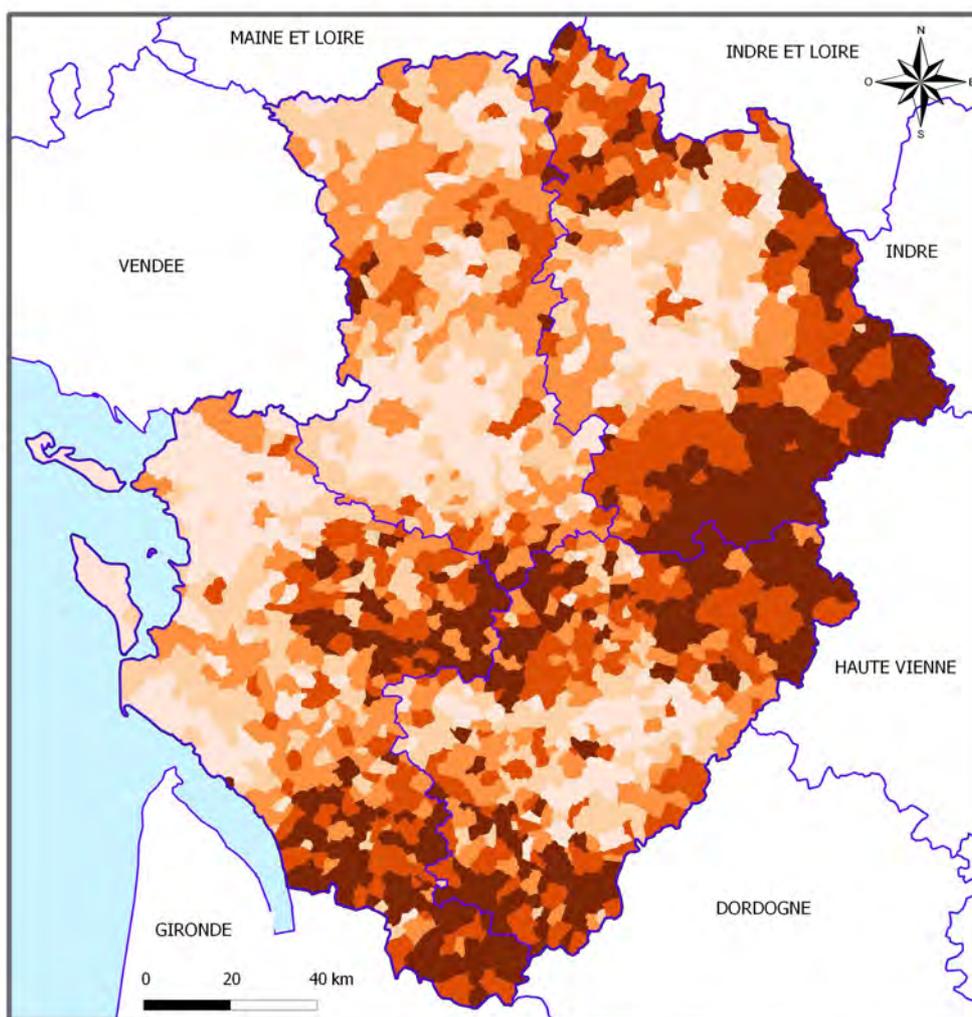
Analyse :

Une distinction nette est observée entre les milieux ruraux et urbains. La vacance se concentre sur

les secteurs ruraux du sud de la Vienne, du nord de la Charente et à l'intérieur des terres de la Charente-Maritime. La forte vacance dans le milieu rural peut s'expliquer par le caractère potentiellement indigne de nombreux logements.

Dans les communes urbaines ou littorales, les taux de vacance ont un écart faible à la moyenne régionale (8,9 %) ou y sont inférieurs. La commune de St Martin de Ré ou encore St Pierre d'Oléron ont ainsi des taux de 4,4 %, traduisant l'effet de la tension du marché immobilier sur la vacance. Les principales villes de la région, telles que Poitiers ou La Rochelle, ont ainsi des taux de 10,8 % et 8,7 %. Dans les espaces ruraux, les taux de vacance sont nettement supérieurs à la moyenne régionale. La commune de Montmorillon a ainsi un taux de 18,1 % et celle de Confolens de 22,1 % traduisant un marché détendu, une plus faible attractivité de ces espaces ou par ailleurs les taux de logements anciens sont importants, pouvant également expliquer ces forts taux.

Taux de logements vacants dans le parc de logements en 2010 en Poitou-Charentes



Part de logements vacants dans le parc total (en %)

- 0 - 5.5
- 5.50 - 7.9
- 7.9 - 10.4
- 10.4 - 13.6
- 13.6 - 38.2

Conception : DREALPC/SECLA/DAU - mai 2012

Source : MEDDTL - Filocom 2010



Les logements vacants par département

Source : Filocom – 2010

	Nombre	% dans le parc total de logements	% de la vacance de plus de 4 ans
Charente	20 740	10,8	29,7
Charente-Maritime	31 371	8	22,9
Deux Sèvres	14 927	8	26,3
Vienne	22 885	9,9	27,1
Poitou-Charentes	89 923	8,9	26,1

Les logements vacants dans les principales villes de la région Poitou-Charentes :

Source : Filocom – 2010

	Nombre	% dans le parc total de logements
Angoulême	3 810	14,6
Châtelleraut	2 485	13,1
La Rochelle	4 230	8,7
Niort	3 447	10,4
Poitiers	5 710	10,8
Rochefort	1 872	12,5
Royan	1 271	6,7

3.5. Taux de logements anciens

Objectif :

Cibler les territoires à extension urbaine récente mais également les espaces où le renouvellement de la ville sur la ville est ou sera prochainement un enjeu du fait de l'ancienneté du bâti.

Définition :

Il a été considéré comme logement ancien tout logement construit avant 1968.

Méthodologie :

Source : Filocom 2010

Calcul : Rapport entre le nombre de logements construits avant 1968 et le nombre de logements total.

Intérêts et limites :

La donnée est fiable pour ce qui concerne l'âge du bâti habitat.

Données de références :

Le taux de logements anciens (logements construits avant 1968) en région Poitou-Charentes est de 51,1 %. Les départements des Deux-Sèvres et de la Charente ont les taux les plus importants avec respectivement 51,8 % et 57,6 %.

Chiffres clés :

Taux de logements construits avant 1968 :

Source : Filocom 2010

Données départementales :

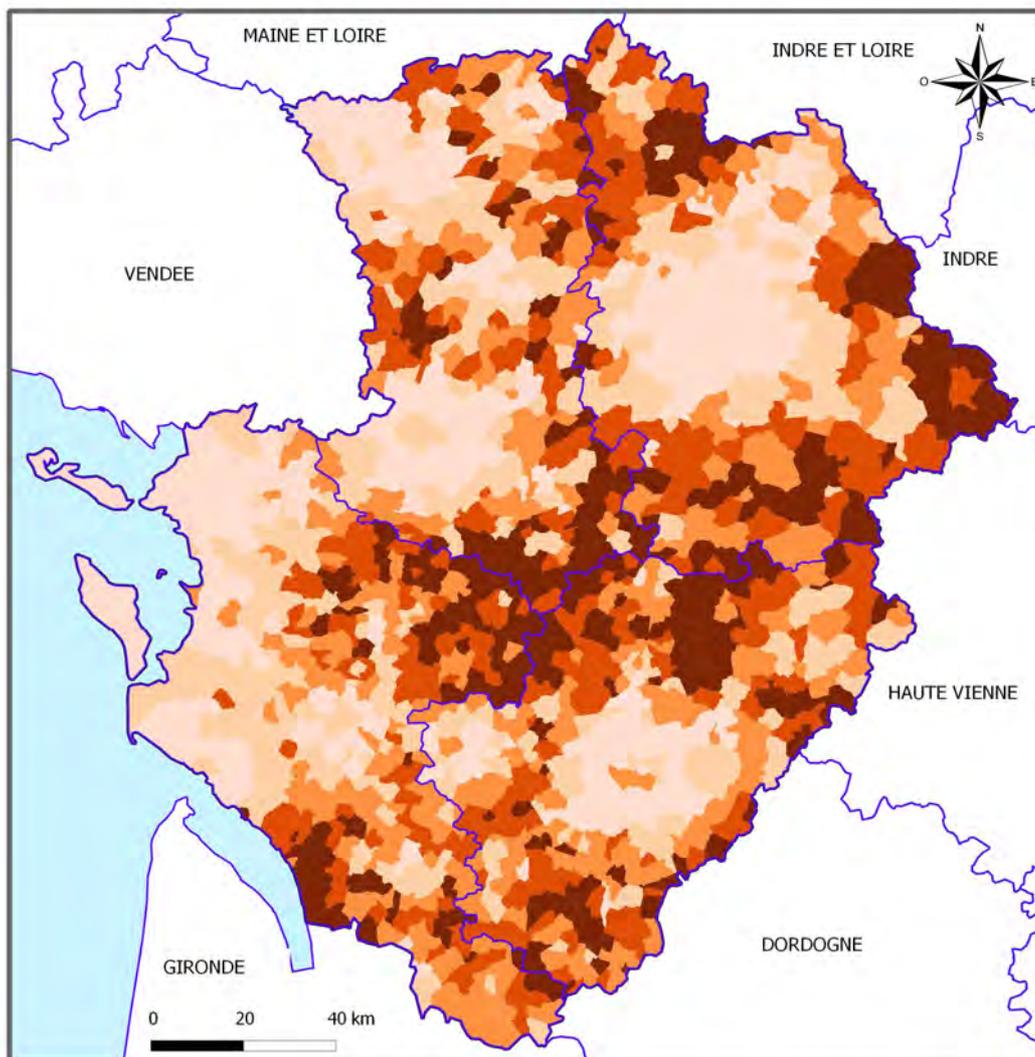
	Taux de logements anciens en %
Charente	57.6
Deux Sèvres	51.8
Vienne	50.3
Charente-Maritime	47.9
Poitou-Charentes	51.1

Dans les principales villes de la région :

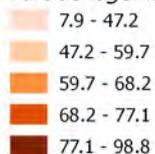
	Taux de logements anciens en %
Angoulême	62,1
La Rochelle	46,1
Rochefort	63,5
Royan	57,4
Niort	49,6
Poitiers	45,4
Région	51,1

Analyse :

Taux de logements anciens construits avant 1968 en Poitou Charentes



Part de logements anciens construits avant 1968 (en %)



Conception : DREALPC/SECLA/DAU - mai 2012

Source : MEDDTL - Filocom 2010



Le taux de logements anciens est important en Poitou-Charentes. Les plus forts pourcentages se localisent dans le milieu rural peu dynamique en termes de construction du fait de sa faible attractivité. Ces taux sont également importants dans les villes centres du fait de l'importance de leur centre historique. Angoulême a ainsi un taux de 62,1 %. Les communes des premières couronnes de ses principaux pôles ont vu leur population s'accroître plus tardivement, ce qui explique les faibles taux de logements anciens. Si l'on s'accorde à observer le tableau, on trouve des valeurs extrêmes telles qu'à Mignaloux-Beauvoir en proche banlieue de Poitiers (13 %).

3.6. Dynamiques de densification / extension

Objectif :

Identifier les dynamiques de densification ou d'extension.

Définition :

Enveloppe urbaine : emprise consacrée à l'urbanisation sur un territoire donné. Cette emprise caractérise une densité de bâti dont le seuil choisi est de 6 unités agglomérées. L'enveloppe urbaine peut être définie de façon diachronique pour illustrer le rythme de développement :

- les urbanisations en dehors de l'emprise de l'enveloppe urbaine sont considérées comme de l'extension ;
- les urbanisations qui s'effectuent à l'intérieur de l'enveloppe sont considérées comme de la densification.

Densification : la notion d'enveloppe urbaine considère comme acquise toute urbanisation à l'intérieur de son périmètre. Toute nouvelle urbanisation à l'intérieur du périmètre de l'urbanisation peut donc être considérée comme de la densification, à partir du moment où elle s'insère dans un espace déjà destiné par son usage aux fonctions urbaines et productives.

Extension : les constructions (essentiellement résidentielles) extérieures à ce périmètre sont donc considérées comme de l'étalement.

Méthodologie :

Source : BD Majic II et BD parcellaire vectorisée.

La méthode est graphique. Il faut constituer une tache urbaine initiale par période intercensitaire. Les constructions de logements sont réparties selon leur localisation dans ou en dehors de l'enveloppe urbaine initiale. Ce calcul est réalisé pour chacune des périodes et permet de distinguer les types de développement urbain (extension ou densification) selon les périodes (cf. explication de la méthode page suivante).

Intérêts et limites :

La loi SRU et la loi Grenelle induisent le développement d'une urbanisation résidentielle axée prioritairement sur des objectifs de densification. La qualification des objectifs et leur suivi nécessite une capacité d'analyse de cette densification.

L'analyse de la densification permet de comparer les efforts réalisés en matière d'optimisation du foncier au sein de l'enveloppe urbaine. Elle peut être corrélée avec les informations relatives aux plans de zonage et au règlement en vigueur, permettant ainsi de définir le potentiel théorique de densification (nombre et taille des parcelles disponibles, affectation des droits à bâtir par application du COS ou du CES, etc.).

Cette analyse trouve sa pertinence dans un débat avec les communes qui disposent des informations sur la disponibilité foncière (zone de préemption, patrimoine communal, etc.). Elle doit nécessairement être partagée pour constituer un support de discussion légitime en fonction des capacités fiscales de la commune et de ses choix politiques.



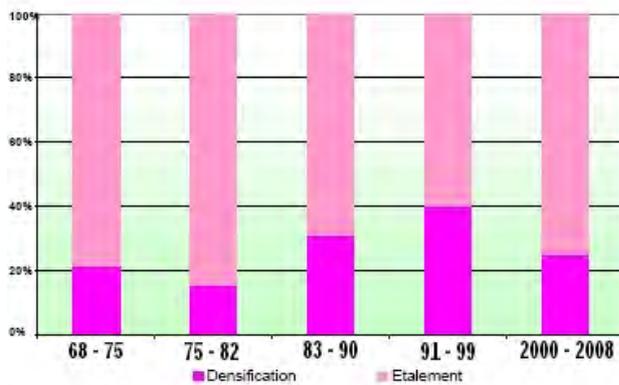
Date de construction

- Avant 1958
- 1959-1968
- 1969-1978
- 1979-1988
- 1989-1998
- 1999-2008
- Parcelle bâtie non datée
- Parcelles non bâties

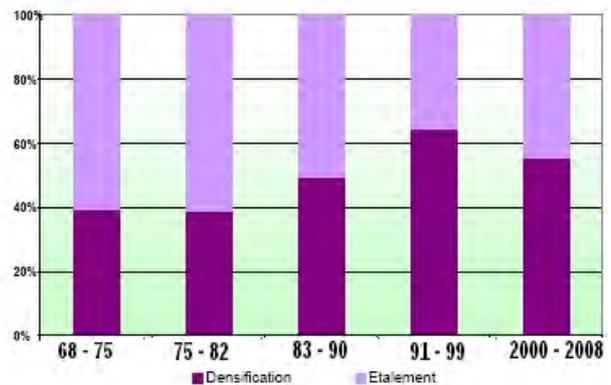
Illustration de la méthode employée pour calculer les parts de construction en extension et en densification.

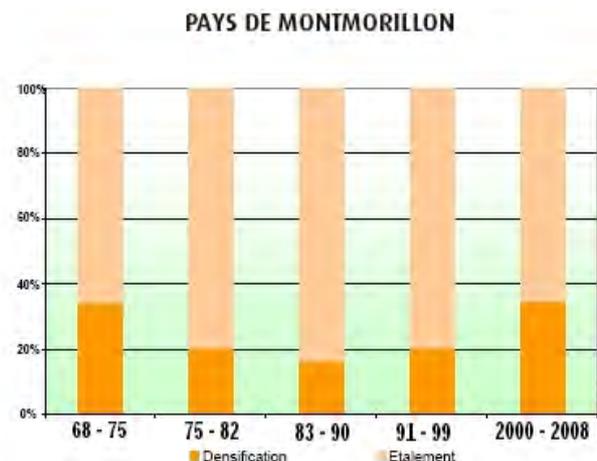
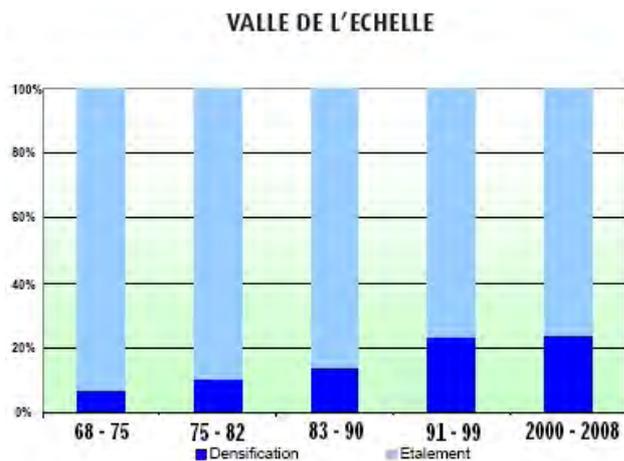
Analyse :

PAYS DE GATINE



CA DE ROYAN





La définition de la densification ou de l'extension selon la méthode d'enveloppe urbaine montre des résultats à interpréter avec précaution. Le mode de délimitation optimise les limites des fronts d'urbanisation, en considérant les unités foncières libres à l'intérieur de cette enveloppe comme des surfaces constructibles, permettant la densification.

Ainsi, entre 1982 et 1990, la densification dépasse les extensions sur l'agglomération de Royan. Il s'agit en fait de construction dans l'enveloppe urbaine initialement définies. Une fois ces enveloppes saturées, l'urbanisation reprend – dans la période 1999-2008 – à un rythme important vers l'arrière pays. Cette analyse est valable lorsque le rythme d'extension initiale a été important, et a repoussé les limites de l'enveloppe urbaine au plus loin des centralités urbaines.

Sur les autres territoires, les dynamiques sont différentes. La dynamique d'extension reste permanente, car elle se fait par poussée des lignes de front moins forte, plus mesurée. Ainsi, les surfaces d'enveloppes potentiellement en densification sont moins importantes. Par ailleurs, l'urbanisation est essentiellement de type linéaire, adossée aux principales infrastructures de transports. Ces courbes d'extension traduisent cette propagation linéaire.

Les données doivent être interprétées en complément d'une spatialisation historique des constructions, selon une lecture des formes urbaines.

3.7. Taux de résidences secondaires

Objectif :

Prendre en compte la proportion de résidences secondaires sur un territoire. Le développement des résidences secondaires a, dans notre région, un poids déterminant dans l'évolution de l'urbanisation sur certains territoires et est un élément d'attractivité territoriale.

Définition :

Une résidence secondaire est, au sens de l'INSEE, un logement utilisé pour les week-ends, les loisirs ou les vacances. Les logements meublés loués (ou à louer) pour des séjours touristiques sont également classés en résidences secondaires.

Méthodologie :

Source : RP – INSEE 2008.

Calcul : L'indicateur est le rapport entre le nombre de résidences secondaires et le nombre de logements total.

Intérêts et limites :

La distinction entre logements occasionnels et résidences secondaires est parfois difficile à établir, c'est pourquoi, les deux catégories sont souvent regroupées.

Données de références :

Les résidences secondaires constituent une part importante de la construction neuve et sont une composante substantielle de l'activité touristique. Leur nombre a sensiblement augmenté depuis dix ans, et en proportion, plus que dans les autres régions métropolitaines. Plus de 127 000 résidences secondaires sont dénombrées en Poitou-Charentes en 2008. Leur nombre était de 42 800 en 1968, et a été ainsi multiplié par près de 3 en 40 ans. Ces résidences représentent aujourd'hui 13 % des logements.

Trois résidences secondaires sur quatre, soit 94 000, sont localisées en Charente-Maritime.

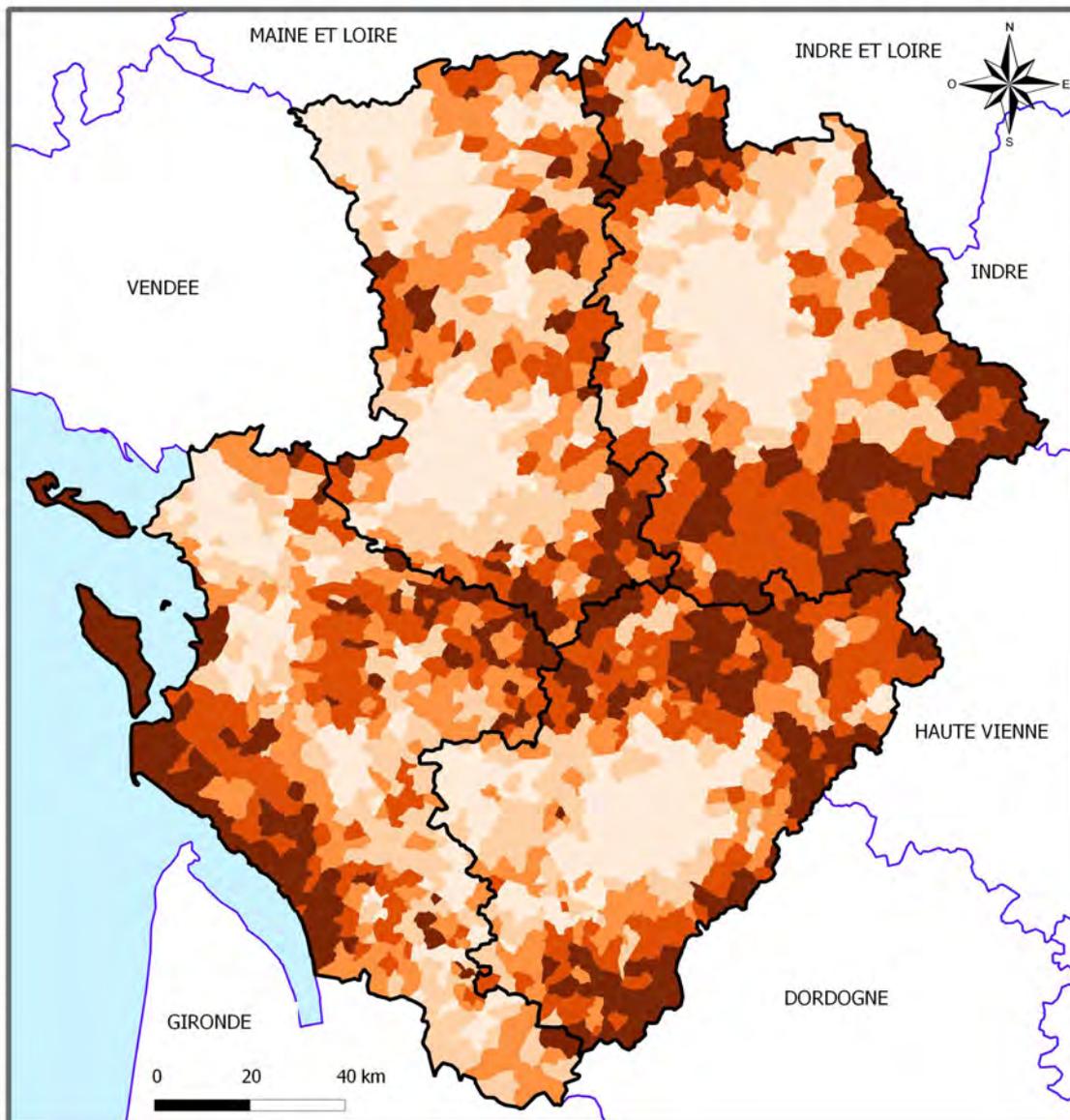
Analyse :

Ces logements sont particulièrement nombreux en zone littorale.

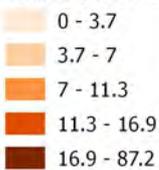
Les résidences secondaires sur le littoral sont concentrées au sein de la communauté d'agglomération de Royan Atlantique, sur l'île d'Oléron et sur l'île de Ré. Dans les îles, les résidences secondaires sont plus nombreuses que les résidences principales : plus de 60 % de l'ensemble des logements. Ce taux est de 49 % dans la CA Royan Atlantique.

On note une progression sensible du parc de résidences secondaires en milieu rural dans les années 2000 liées en grande partie à l'achat de résidence par des personnes résidant à l'étranger, notamment des Britanniques et en particulier en Charente et dans les Deux-Sèvres.

Taux de résidences secondaires dans le parc de logements en 2008 en Poitou Charentes



Taux de résidences secondaires (en %)



Conception : DREALPC/SECLA/DAU - avril 2012

Source : INSEE RGP 2008



Chiffres clés : données départementales et communales

Les résidences secondaires en Poitou-Charentes :

	Nombre de résidences secondaires (RS)	Répartition des RS dans la région (%)	Taux de RS dans le parc de logements(%)
Charente	11 200	8,8	6,7
Charente-Maritime	94 700	74,4	25,6
Deux-Sèvres	9 100	7,2	5,5
Vienne	12 200	9,6	6
Poitou-Charentes	127 200	100	13

Source : INSEE, RP, 2008.

Évolution annuelle moyenne du nombre de résidences secondaires (en %) :

Résidences secondaires	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2008
Charente	1,6	3,7	1,8	-0,1	1,3
Charente-Maritime	4,4	3,4	3,9	2,2	2,9
Deux-Sèvres	6,0	5,8	0,8	-0,5	1,1
Vienne	3,4	3,1	2,3	-0,8	-0,4
Poitou-Charentes	4,0	3,6	3,1	1,3	2,3
Résidences principales					
Poitou-Charentes	1,4	1,5	1,1	1,3	1,4

Source : INSEE, RP, 2008.

Conclusion

Typologie – Urbanisation et consommation d'espace

Objectif :

Réaliser une typologie régionale permettant de caractériser le mode d'urbanisation et de consommation d'espace, et de cibler les enjeux des territoires.

Méthodologie :

A la suite de l'analyse des différents indicateurs mis en place dans le cadre de l'étude, sept indicateurs ont été retenus afin de réaliser une typologie régionale : la densité résidentielle nette, la densité d'activités humaines, la part de logements neufs, le taux d'évolution annuel de la surface bâtie à dominante habitat, le taux de logements anciens, le taux d'évolution annuel de la population (1999-2007) et le taux de logements vacants.

Analyses :

Six profils de territoires se sont détachés :

- **Espaces en perte de dynamisme :**

Classe 1 : Faible dynamisme avec un taux d'évolution annuel moyen de la population très faible (taux annuel moyen de 0,1 %), une part de logements neufs très faible et la plus forte part de bâti ancien (80,8 % du parc de logements a été construit avant 1968). C'est également le territoire ayant le plus fort taux de logements vacants (12,9 % contre 9,7 % en moyenne régionale). Ce territoire possède les plus bas taux de densités résidentielles et d'activités.

Classe 2 : Territoire marqué par un pourcentage important de bâti ancien et avec une part de logements neufs de 11,3 % sur la période 2003-2009 (proche de la moyenne régionale). Territoire de fort étalement urbain (1,2 % de taux d'évolution annuel de la surface bâtie liée à l'habitat pour 0,4 % pour la population entre 1999 et 2007), la densité résidentielle y est faible. Territoire rural qui a maintenu des activités.

- **Espaces périphériques en extension :**

Classe 3 : Territoire périurbain de la seconde couronne qui se démarque par un important taux d'évolution de la surface bâtie liée à l'habitat et une part importante de logements neufs (14 % entre 2003 et 2009). Territoire dynamique avec un taux d'évolution annuel de la population supérieur à la moyenne régionale. La densité résidentielle y est faible, territoire de fort étalement urbain où le taux d'évolution annuel de l'urbanisation pour l'habitat est plus de deux fois plus fort que celui de la population.

Classe 4 : Ces territoires ont connu un très fort développement dans la dernière décennie avec un taux de construction neuve en moyenne de 32,5 %. La croissance démographique y est très forte, sur la période 1999 à 2007, elle y est quatre fois plus forte que la moyenne régionale. C'est un espace de forte extension urbaine où la densité résidentielle se situe autour de la moyenne régionale.

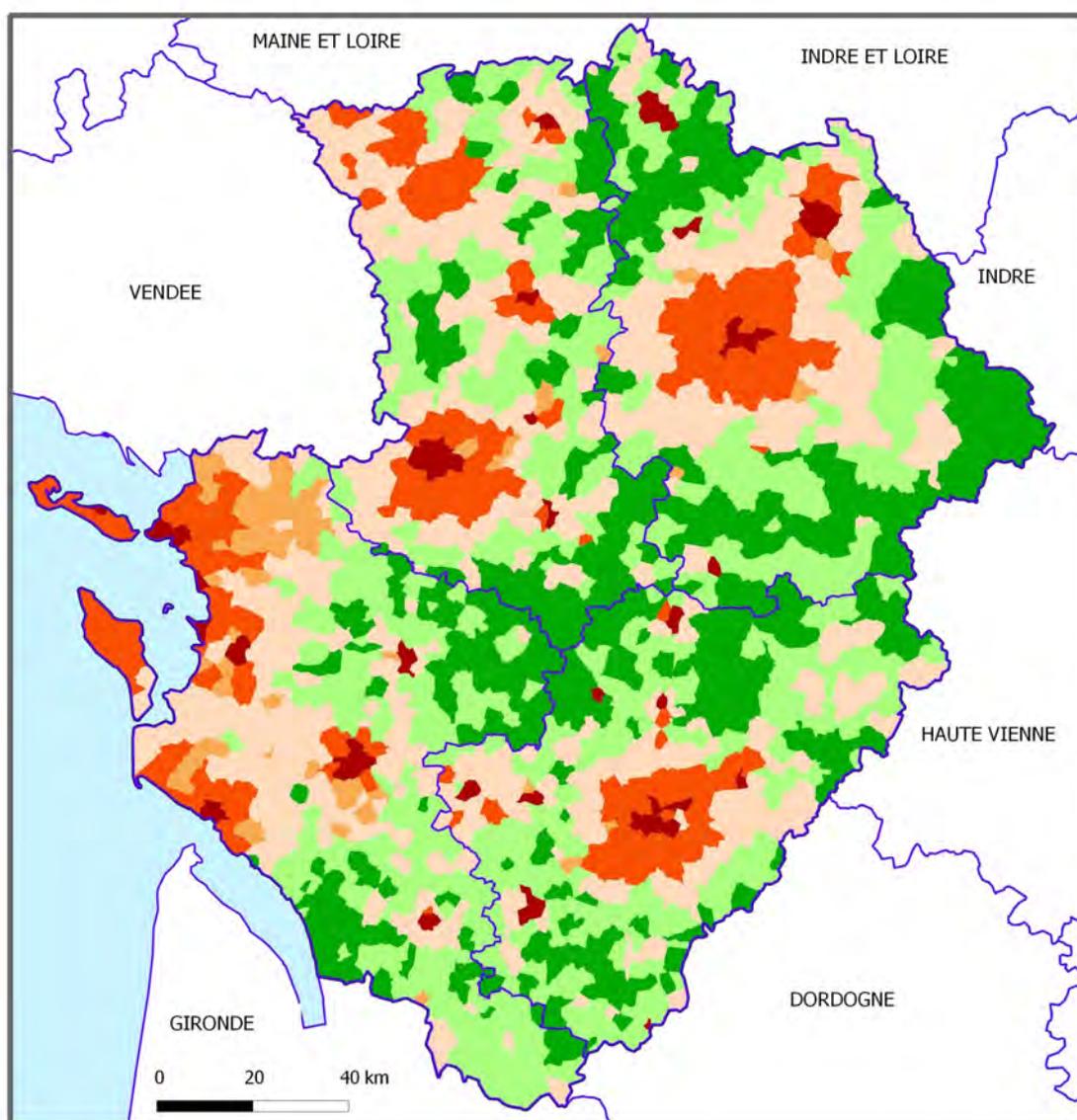
Classe 5 : Territoire périurbain très attractif de la première couronne qui a un des plus forts taux d'évolution de la population ainsi qu'une forte part de logements neufs (14,1 % en moyenne entre 2003 et 2009). La vacance y est très faible (la plus faible de tous les territoires identifiés). La

densité résidentielle y est plus forte que sur les autres espaces périurbains, ce qui s'explique par l'attractivité et la pression foncière qui s'exercent sur ces territoires.

- **Espaces centraux :**

Classe 6 : Pôles urbains de la région avec des densités résidentielles fortes et la plus forte densité d'activités humaines du fait de son poids économique et démographique. Territoire qui se caractérise également par un faible taux d'évolution de la population (0,1% entre 1999 et 2007).

Typologie - Urbanisation et consommation d'espace



Les profils de territoire

- | | |
|------------|--------------------------------------|
| ■ Classe 1 | } Espaces en perte de dynamisme |
| ■ Classe 2 | |
| ■ Classe 3 | } Espaces périphériques en extension |
| ■ Classe 4 | |
| ■ Classe 5 | |
| ■ Classe 6 | } Espaces centraux |

Conception : DREALPC/SECLA/DAU - mai 2012

Source : INSEE RP - Fichiers Majic 3
Filocom - Sitadel



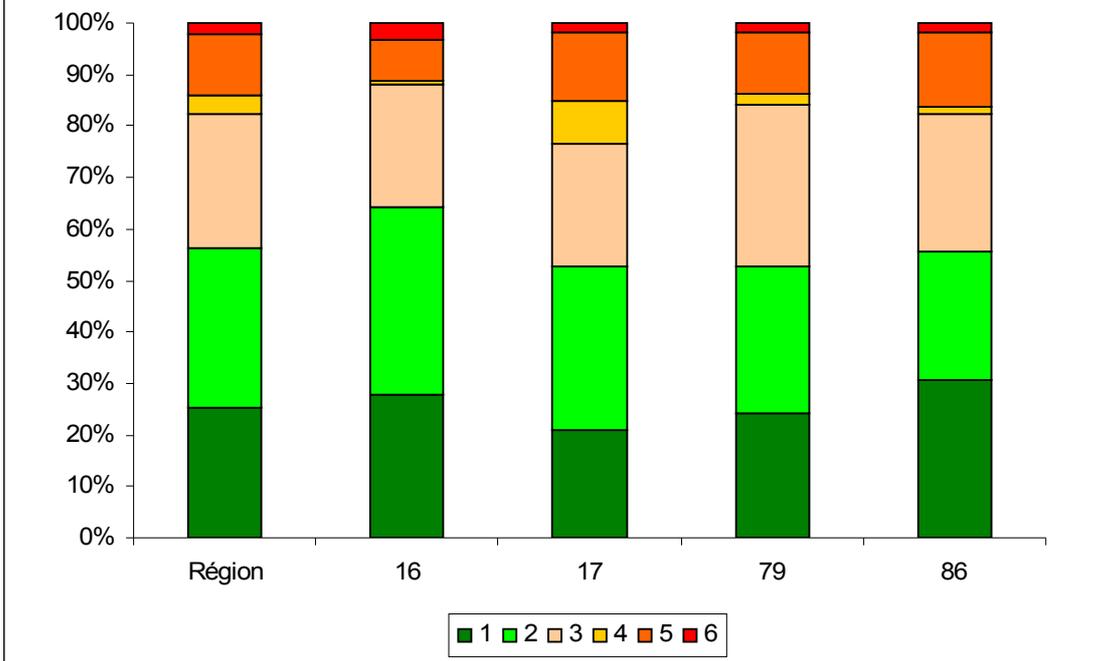
Les communes les plus représentées au niveau régional sont en classe 2 (31,1 % des communes de la région). Ce constat est cohérent avec le profil établi de la région, d'une région rurale qui est soumise à de forts enjeux en terme d'étalement urbain. 41 % des communes de la région sont situées dans des espaces de fortes extensions de l'urbanisation. Ces classes sont représentatives de ces territoires attirant de nouvelles populations en périphérie plus ou moins lointaine des pôles urbains.

Indicateurs	Moyenne des indicateurs par profil de territoires (répartis en 6 classes)						
	1	2	3	4	5	6	Poitou-Charentes
Densité résidentielle = nb logements/ha bâti à dominante habitat Source : MAJIC	10.2	9.9	10.1	10.8	12.1	27.8	10.7
Densité d'activités humaines = nb hab et emplois/ha bâti Source : MAJIC – RP	8	9.7	11.5	12.7	14.9	32.3	11
Part des logements neufs entre 2003 et 2009 en % Source : Sitaldel - Filocom	6.7	11.3	14	32.5	14.1	7.3	11.8
Taux d'évolution annuel de la tache urbaine liée à l'habitat entre 1999 et 2007 en % Source : MAJIC	0.8	1.6	2.4	3.9	2.3	1.1	1.7
Part du taux de logements construits avant 1968 en % Source : Filocom	80.8	67.9	52.7	36.1	31.7	58.6	61.6
Taux d'évolution annuel de la population entre 1999 et 2007 en % Source : RP	0.1	0.6	1.1	3.4	1.3	0.1	0.8
Taux de logements vacants en % Source : Filocom	12.9	10.6	8	6	4.8	11.1	9.7

Les profils départementaux sont éclairants sur les dynamiques en cours.

La Charente-Maritime a le plus fort pourcentage de communes de classe 4, 5 et 6 ce qui correspond à des territoires très attractifs (23,3% de ses communes) alors que peu de communes sont en classe 1 (20,8%, pour un taux régional de 25,3%). Dans les trois autres départements, on constate les plus forts pourcentages de communes en classe 1 ou 2.

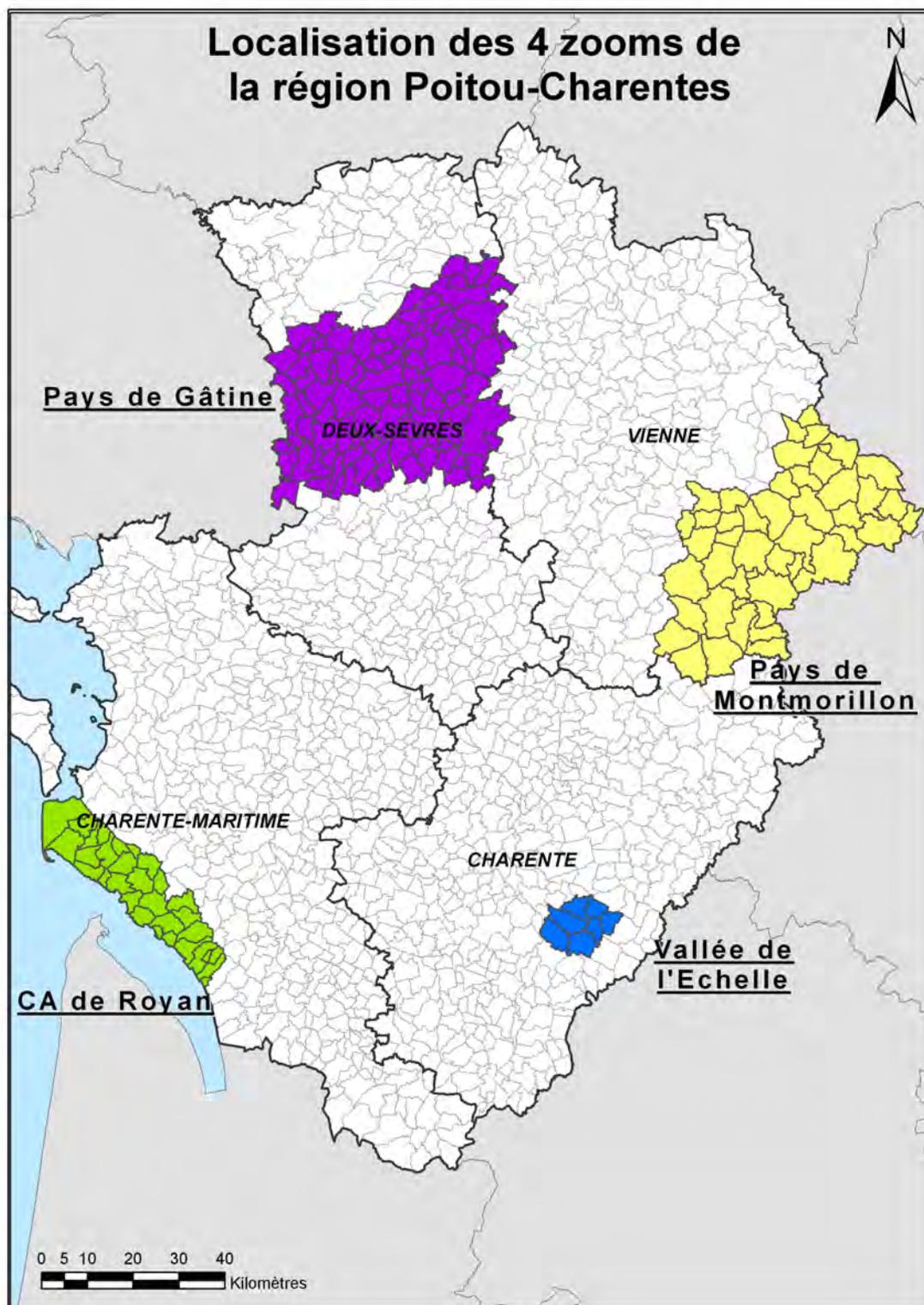
Répartition des communes par profil de territoires



ANNEXE

Territoires d'analyse de quelques indicateurs

Les indicateurs qui demandaient un traitement lourd ont été développés et analysés sur 4 territoires identifiés par les DDT(M).



Travaux exploratoires

Au cours de l'étude, certains indicateurs n'ont pas été intégrés au corpus d'indicateurs final, mais il est intéressant de prendre en considération ces travaux pour des analyses futures.

Espaces de pleine terre dans les surfaces urbanisées

Objectif :

Identifier la part réservée aux espaces de pleine terre dans les espaces artificialisés.

Définition :

Espace de pleine terre : part de la surface urbanisée en terre nue dans les parcelles urbanisées.

Méthodologie

Source : BD Majic II et BD parcellaire vectorisée.

Calcul : inventaire des parcelles et parties de parcelles affectées en jardin, terrain à bâtir, friches..., ou au contraire, des parties artificialisées de chaque parcelle construite.

Intérêts et limites

L'analyse de ces surfaces permet de quantifier le taux de sol de pleine terre dans les espaces artificialisés, permettant ainsi de repérer, quantitativement, la proportion de services écologiques à haute valeur ajoutée dans les parties urbanisées :

- biodiversité potentielle ;
- absorption et épuration des eaux ;
- régulation du climat ;
- absorption de carbone et épuration de l'air ;
- possibilité de production vivrière ;
- densité végétale, espace de respiration ;
- trame verte et bleue ;
- qualité de l'ambiance urbaine.

L'analyse présente des limites liées à la complétude de l'information sur l'occupation des surfaces au titre de leur déclaration fiscale, et sur la qualité de renseignement de la base selon des informations déclaratives.

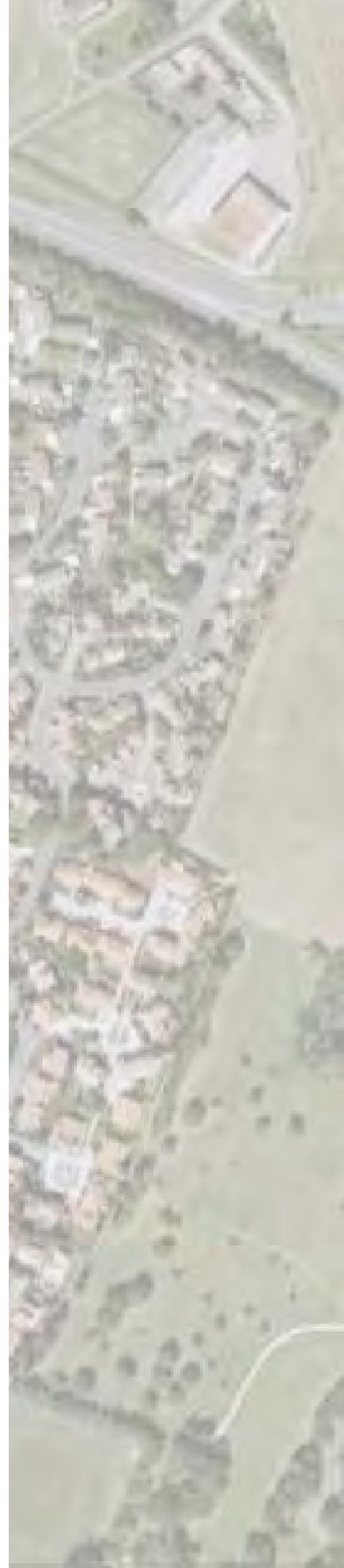
Cet indicateur peut permettre, dans son traitement géographique, d'identifier des formes urbaines plus propices aux services écologiques. Les limites sont principalement liées aux données partielles sur la composition d'une parcelle habitée. Les données de voirie interne, d'esplanade, terrasses et autres surfaces recouvrant la terre ne sont pas disponibles. Le calcul par la donnée Majic semble donc trop partiel et aléatoire en fonction des formes et densités urbaines. Nous ne l'avons donc pas calculé. Cet indicateur peut être établi avec plus de pertinence à partir des données satellitaires et orthophotographiques, soit par l'identification des textures végétales (infrarouge par exemple), soit par les outils d'identification des textures issues des clichés (en fonction de l'échelle de définition des prises de vue). Cependant, cet indicateur doit être apprécié différemment s'il s'agit de qualifier un potentiel 'végétal' des formes urbaines, ou bien s'il s'agit d'enjeux de biodiversité et de continuité biologique fortement contraints par les typologies de limites de propriétés (clôtures).

Sources bibliographiques

Travaux de recherche en cours. Programme 'Nature en ville' de la DGALN en cours d'action
Indicateur non utilisable actuellement.

Les formes urbaines en Poitou-Charentes

Premières approches pour mesurer l'évolution de l'urbanisation



Direction régionale
de l'Environnement,
de l'Aménagement
et du Logement
POITOU-CHARENTES

Direction régionale de l'Environnement,
de l'Aménagement et du Logement
de Poitou-Charentes

15 rue Arthur Ranc - CS 60539

86020 POITIERS cedex

Tél. 33 (0)5 49 55 63 63 - Fax. 33 (0)5 49 55 63 01

www.poitou-charentes.developpement-durable.gouv.fr

