

# POITOU-CHARENTES

## Diagnostic et enjeux fonciers



Un développement équilibré des territoires ne peut se faire sans une maîtrise du foncier. L'objectif de ce diagnostic est de fournir des éléments synthétiques sur l'état du foncier au niveau régional et départemental afin d'avoir une vision d'ensemble des principales contraintes et enjeux du territoire.

### Poitou-Charentes : une région attractive mais avec de fortes disparités infra-régionales

Avec une augmentation de **0,6 %** par an, la population de Poitou-Charentes croît plus vite qu'en France métropolitaine (+0,5 % par an) depuis 2006.

Cette tendance se traduit par l'arrivée prévisible de **26 % de ménages supplémentaires** dans les prochaines années. En conséquence, en moyenne, 9 200 logements neufs devront être construits par an d'ici 2040.

Les **maisons individuelles constituent 80 % des résidences principales en Poitou-Charentes**. Plaçant la région au premier rang des régions métropolitaines (56 % France entière, 62 % hors Île-de-France), cette prédominance de la maison individuelle entraîne une forte consommation d'espace, même si la surface moyenne de terrain pour une maison diminue.

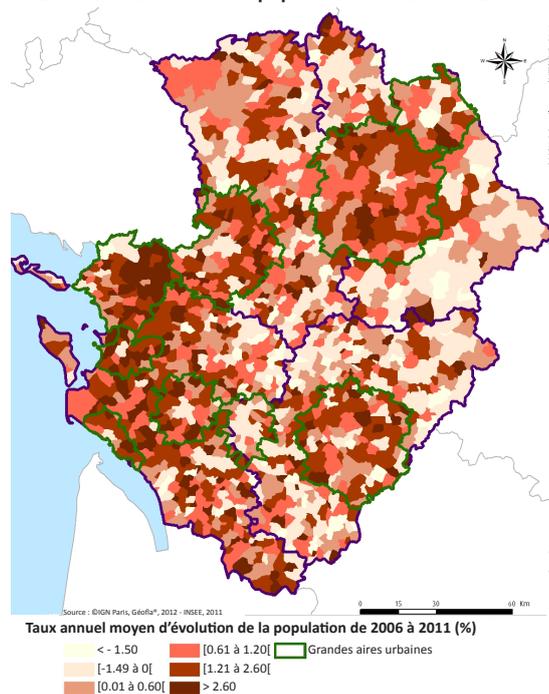
Les **résidences secondaires sont nombreuses dans la région**. Leur construction et leur présence bénéficient à l'économie locale, mais elles participent à l'urbanisation du territoire, notamment du littoral, et accentuent les tensions foncières locales. **Plus de 112 000 résidences secondaires sont dénombrées dans la région**, les deux tiers sont localisées en Charente-Maritime.

L'**urbanisation liée à l'habitat a plus que doublé en 40 ans**, aux dépens des surfaces agricoles, naturelles et forestières. Les plus fortes augmentations concernent la Charente-Maritime et la Vienne. Cette urbanisation a fortement évolué au sein des principales aires urbaines et même au-delà pour le littoral mais également le long des grands axes routiers.

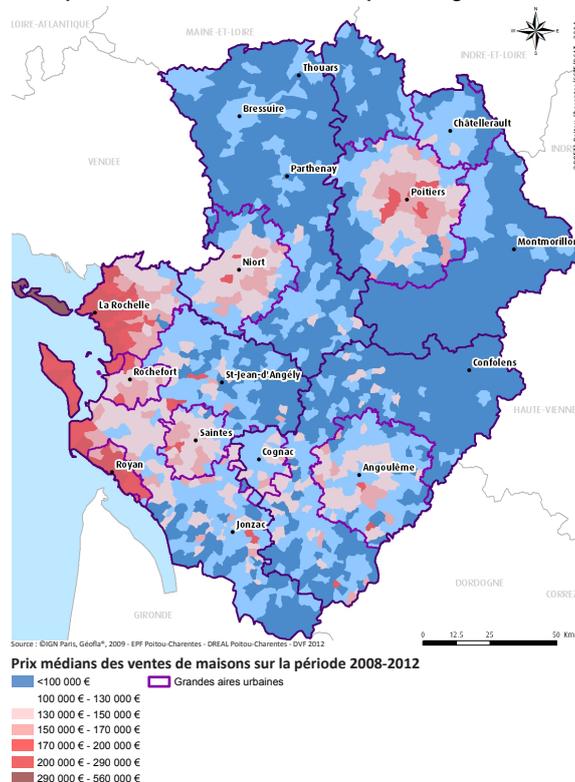
Concernant le prix de vente des maisons sur la période 2008-2012, les disparités régionales sont très fortes : de **moins de 80 000 euros en secteur rural** (valeur médiane) à plus de 200 000 euros sur la communauté d'agglomération de Royan Atlantique et la communauté d'agglomération de l'Île d'Oléron et **230 000 euros sur la communauté d'agglomération de La Rochelle**<sup>1</sup>. La médiane des prix sur l'île de Ré atteint 425 000 euros.

<sup>1</sup> Il s'agit ici des périmètres des anciennes communautés d'agglomération (existantes en 2013)

Evolution annuelle de la population entre 2006 et 2011



Prix médians des ventes de maisons sur la période 2008 - 2012 : de fortes disparités régionales



## Typologie synthétique des caractéristiques foncières du territoire

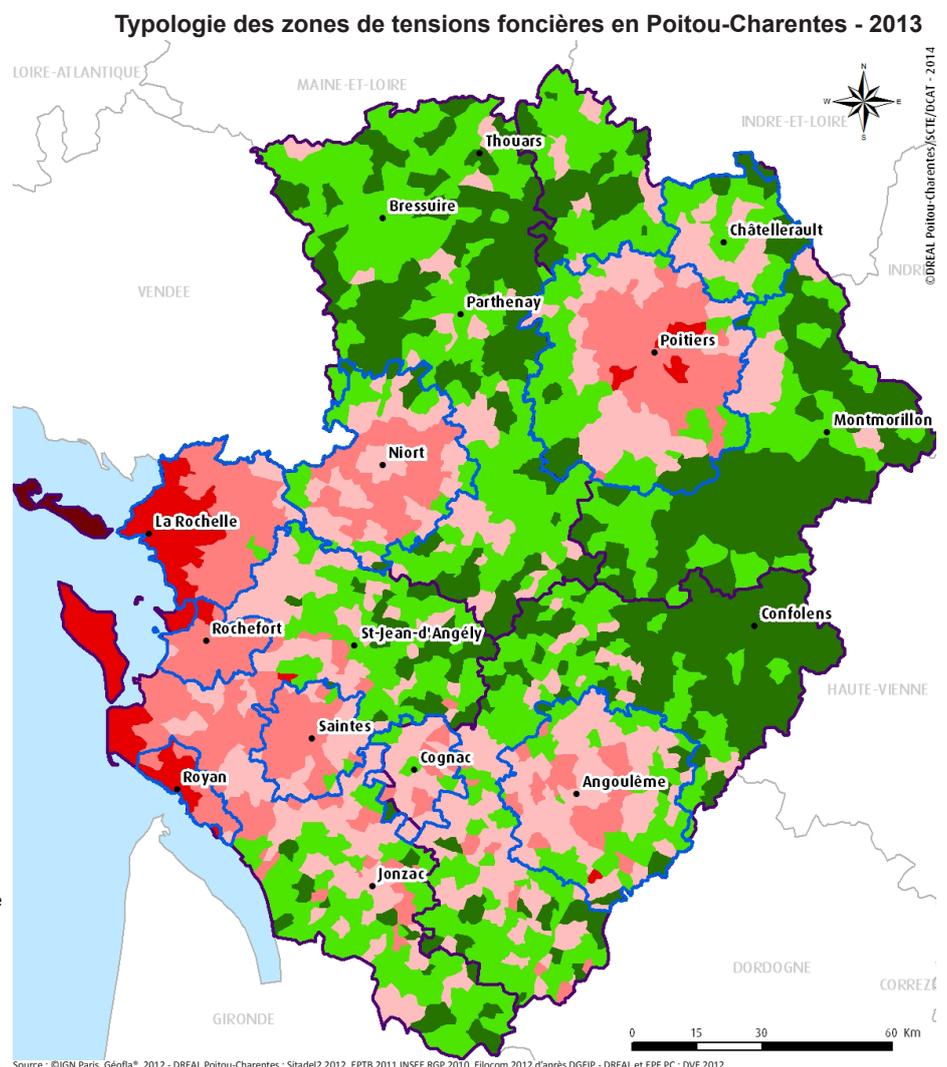
Une typologie des territoires sous l'angle des tensions foncières permet de regrouper les communes en six groupes relativement homogènes, en fonction de leur ressemblance sur un ensemble de variables. Toutefois, comme le nombre de groupes est limité, les communes d'un même groupe ont des caractéristiques qui peuvent être assez différentes sur une (ou plusieurs) des variables prises en compte<sup>2</sup>.

- ✓ Un secteur de **très fortes tensions résidentielles et touristiques**. Les prix des maisons sont très élevés, les terrains sont de petites tailles et ces communes concentrent une très forte part de résidences secondaires.
- ✓ Un secteur connaissant **une forte tension résidentielle** : les communes concentrent de très fortes tensions foncières (prix des maisons et des terrains très élevés), avec une forte construction neuve de résidences principales et parmi les plus faibles surfaces de parcelle. Pour les communes du littoral charentais, une forte proportion de résidences secondaires.
- ✓ **Les communes connaissant une forte attractivité résidentielle**, une forte hausse de la population et parmi les plus forts taux de construction neuve de résidences principales. Les prix des maisons et des terrains y sont également élevés. Il s'agit principalement de communes de couronne périurbaine.
- ✓ Une zone correspondant principalement à de **l'étalement urbain** autour des villes se traduisant par une pression foncière plutôt forte, ou moyenne (prix des terrains et des maisons plutôt élevés), avec une part de construction neuve au dessus de la moyenne régionale, et un certain dynamisme démographique. Toutefois, les pôles urbains de Niort et d'Angoulême entrant dans cette typologie de communes, présentent quelques spécificités, notamment une démographie stable ou en baisse.
- ✓ **Un secteur rural en renouveau** du fait de la croissance récente de la population malgré une construction neuve assez peu importante par rapport à la zone périurbaine.
- ✓ **Un secteur rural détendu** : dans ce territoire éloigné des villes, la population est stable, avec peu de construction neuve, un taux de résidences secondaires au dessus de la moyenne régionale, et des prix de terrain modérés. Les surfaces médianes de parcelles pour les constructions de maisons sont importantes.

<sup>2</sup> Les variables prises en compte sont les suivantes :

- population et son évolution,
- évolution de la construction neuve de résidences principales,
- prix des terrains à bâtir,
- surface des terrains,
- prix de vente des maisons,
- taux de résidences secondaires,
- nombre de constructions de résidences secondaires,
- population arrivée depuis moins d'un an,
- nombre de salariés au lieu de travail,
- surface de locaux construits (permis de construire hors locaux agricoles).

-  Grandes aires urbaines
-  Secteur rural détendu
-  Secteur rural en renouveau
-  Etalement urbain
-  Attractivité résidentielle
-  Forte tension résidentielle
-  Très forte tension résidentielle et touristique



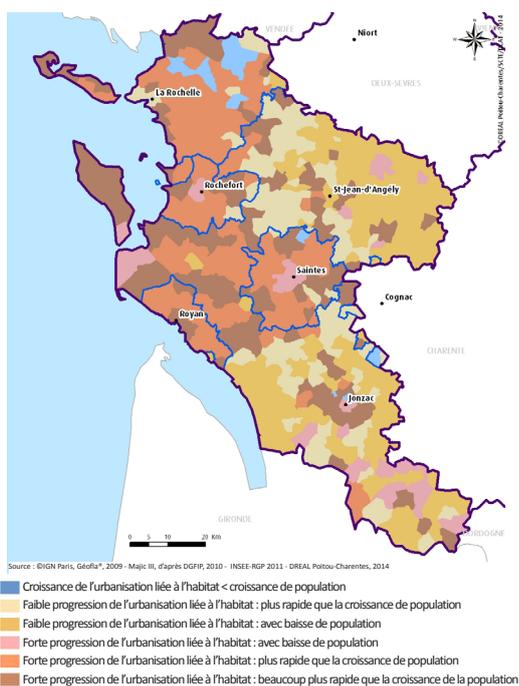
# Diagnostic et enjeux fonciers en Charente-Maritime

La Charente-Maritime est un département contrasté et partagé entre une façade littorale très attractive et un vaste territoire à l'est et au sud moins peuplé, au caractère rural affirmé. Le département a connu un fort étalement urbain ces 40 dernières années : le taux d'évolution de l'urbanisation liée à l'habitat a augmenté **4 fois plus vite** que celui de la population (contre 6 en Poitou-Charentes). La population s'éloigne des centres urbains, les déplacements s'allongent alors que les emplois restent concentrés dans les pôles urbains.

## Un étalement urbain important entre 1968 et 2010

En Charente-Maritime, l'urbanisation liée à l'habitat a **plus que doublé en 40 ans**. La surface moyenne des terrains à bâtir est de **854 m<sup>2</sup>**.

Progression de l'urbanisation liée à l'habitat entre 1968 et 2010 en Charente-Maritime



## Un besoin de plus de 4 250 logements neufs par an d'ici 2040

Les projections de population réalisées par l'INSEE conduisent à estimer le besoin en logements neufs dans la région, entre 2010 et 2040, à environ **9 200 logements par an**. En Charente-Maritime, les besoins seraient de **4 250 logements** (46% du total régional). L'arrivée importante de retraités sur le territoire explique, en partie, ce chiffre.

La construction de nouveaux logements devra répondre à plusieurs défis :

- ✓ Freiner l'étalement urbain,
- ✓ Accompagner le vieillissement de la population,
- ✓ Adapter les logements à l'évolution des modes de vie (desserrement des ménages, décohabitation,...).

### Les chiffres à surveiller...

**18**

C'est le nombre de communes en Charente-Maritime ne répondant pas à leur obligation légale de disposer de 20% ou 25% de logements sociaux.

**18400**

Logements potentiellement indignes. Le parc privé potentiellement indigne représente 7,1% du parc privé. Depuis sa création, début 2012, le pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne a reçu **plus de 400 signalements**.

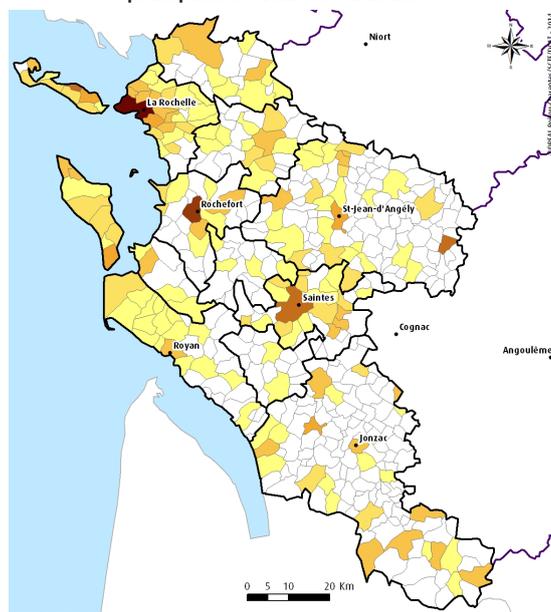
## Une offre de logements sociaux insuffisante

La Charente-Maritime concentre près de **50% des besoins estimés de la région en logements sociaux**. Pourtant, le taux de logement social dans le département n'est que de **8,3%**.

En avril 2014, **46 % des demandes de logement social en attente** auprès des bailleurs sociaux, dans la région, se trouvaient dans le département, soit 13 200 demandes.

L'indicateur de tension foncière s'élève à 4,1 en Charente-Maritime (2,4 au niveau régional)<sup>1</sup>.

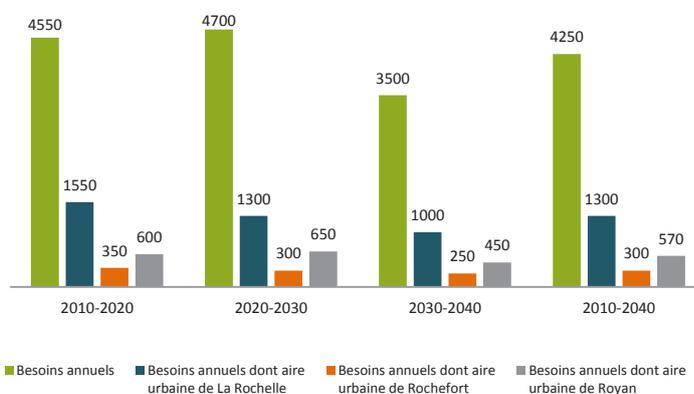
Taux de logement social dans le parc de résidences principales en Charente-Maritime



Taux de logement social en %

<= 3	]3 à 5]	]5 à 10]	]10 à 15]	]15 à 20]	]20 à 25]	> 25
------	---------	----------	-----------	-----------	-----------	------

<sup>1</sup> Indicateur de tension foncière = rapport entre le nombre de demandes externes de logements sociaux et le nombre d'attribution



## Le renouvellement urbain, une réponse cohérente et adaptée au territoire

Devant la forte consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers, l'enjeu est de développer une urbanisation qui prenne davantage en compte les enjeux actuels du développement durable : limiter l'artificialisation des sols, réduire les déplacements domicile-travail, réussir la mixité des fonctions urbaines, adapter la ville et les logements au vieillissement de la population, aux changements de modes de vie, aux ressources des ménages, etc. À ce titre, le renouvellement urbain apparaît comme une des réponses à cet enjeu en **travaillant sur le tissu urbain existant**. Il se concrétise par différents processus : la reconquête urbaine (ville, bourg) de dents creuses, de territoires en friches, la réhabilitation de tissus urbains anciens en voie de dégradation, la rénovation énergétique de l'habitat, l'intégration urbaine de territoires en voie d'exclusion et de relégation...

L'État et ses établissements sont à votre disposition pour analyser et déterminer, avec vous, les meilleures perspectives d'aménagement du territoire.

### L'EPF Poitou-Charentes

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes est un opérateur public de l'État au service des collectivités de la région. Il les accompagne dans leurs politiques foncières et leurs projets d'aménagement.

#### Appuyer le développement de projets au service du territoire

L'EPF vient en appui sur les projets de renouvellement urbain, de développement de l'offre de logements, de restructuration de centres-bourgs, de restructuration de friches industrielles polluées et de développement de l'emploi et de l'économie.

#### Apporter une expertise pluridisciplinaire

L'EPF dispose de plusieurs leviers d'action, à savoir : la connaissance du marché foncier, les études (*diagnostic foncier, études de cadrage et de pré-faisabilité, études pré-opérationnelles et de cession*), les acquisitions de foncier (*amiable, préemption par délégation du DPU, expropriation*), la remise en état du foncier (*déconstruction, dépollution, mise en sécurité*), le portage et la gestion temporaire.

#### Optimiser les ressources et limiter les risques des collectivités

Une collaboration avec l'EPF permet à la collectivité de bénéficier de temps supplémentaire pour se concentrer et définir au mieux les projets sans apport financier durant le portage, ni gestion des aspects juridiques. L'EPF appuie la collectivité à la concrétisation de son projet (analyse financière et sélection d'opérateur).

**L'action de l'EPF, définie dans le Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI), fait l'objet d'une convention signée entre l'établissement et la collectivité. Elle répond aux besoins en matière d'aménagement et de foncier, et accompagne des politiques foncières pérennes en mesure d'anticiper les mutations du territoire.**

### LA DREAL Poitou-Charentes et la DDTM de la Charente-Maritime

La Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL) Poitou-Charentes assure, entre autres, et en lien avec les Directions Départementales des Territoires et de la Mer (DDTM), des missions dans le domaine du foncier :

- développement et valorisation de la **connaissance partagée** du territoire Poitou-Charentes, pour l'État et tous ses partenaires (données sur les prix des terrains à bâtir, sur la construction neuve, sur la consommation d'espace, sur l'habitat, etc.) ;
- pilotage des études en particulier sur la **gestion économe de l'espace**, le renouvellement des villes et des bourgs sur eux-mêmes, sur des formes urbaines plus denses et de qualité, sur les enjeux fonciers, etc ;
- animation du **réseau des acteurs du foncier** en Poitou-Charentes, composé des principales collectivités et des partenaires de l'aménagement et du foncier, instance de partage de connaissance sur les dynamiques foncières, de débat et d'échanges d'expériences ;
- animation de **l'observatoire régional de l'habitat** qui comprend un volet foncier.

La Direction Départementale des Territoires et de la Mer est votre interlocuteur privilégié concernant les questions de planification, d'habitat et de ville durable.

## Contacts

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

[www.poitou-charentes.developpement-durable.gouv.fr](http://www.poitou-charentes.developpement-durable.gouv.fr)

15 rue Arthur Ranc – CS 60539  
86020 POITIERS CEDEX

05 49 55 63 63

Établissement Public Foncier  
de Poitou-Charentes

[www.epfpc.fr](http://www.epfpc.fr)

18-22 boulevard Jeanne d'Arc  
CS 70432  
86011 POITIERS CEDEX

05 49 62 67 52  
[contact@epfpc.fr](mailto:contact@epfpc.fr)

Direction Départementale des  
Territoires et de la Mer de la  
Charente-Maritime

89 Avenue des Cordeliers  
CS 80 000  
17018 LA ROCHELLE Cedex 1

05 16 49 61 00