

La localisation des surfaces de locaux depuis 30 ans en Poitou-Charentes



Les locaux d'activité de plus en plus en périphérie des villes

Depuis 30 ans, la construction de locaux d'activité (hors agriculture) se concentre toujours dans les neuf principales villes de la région. Toutefois, comme pour la population, une évolution vers le périurbain est observée. Ainsi, les nouvelles surfaces de bureaux, de commerces, de services publics et d'artisanat ou d'industrie se localisent de plus en plus en périphérie des villes, en lien avec le développement démographique de ces territoires. Le foncier y est plus disponible qu'en centre-ville et plus facile d'accès en voiture pour les salariés et la clientèle.

Entre 1982 et 2012, le quart de la surface (SHON) autorisée pour des locaux hors habitation et usages agricoles l'a été dans les neuf villes principales de la région. Toutefois, cette part diminue progressivement sur cette période, passant ainsi de 27 % entre 1982 et 1989 à moins de 23 % sur la période la plus récente. Presque tous les types de locaux sont concernés, aussi bien les locaux de type industriel ou artisanal que les commerces, les services publics ou même les bureaux. Plusieurs explications peuvent être avancées : disposer plus facilement d'une superficie plus importante et d'un prix du foncier moins élevé, se rapprocher des zones périurbaines qui accueillent de nouveaux habitants, faciliter l'accès aux clients en voiture ou profiter d'une fiscalité souvent moins élevée.

Les bureaux toujours dans les villes centres ou à proximité

Les bureaux sont plus concentrés que les autres types de locaux dans les villes centres. Ainsi, sur les trente dernières années, plus de 40 % des surfaces nouvelles de bureaux y sont localisés. Toutefois, cette part diminue, puisque dans la décennie 1980, elle était supérieure à 50 %.

Cette réduction profite aux communes situées jusqu'à 10 km des villes centres des grandes aires

urbaines. La construction de bureaux est relativement peu présente dans les autres catégories de communes.

Les commerces s'installent en périphérie des grands pôles

Les surfaces commerciales se créent moins aujourd'hui qu'il y a 30 ans dans les villes centres. Les neuf villes centres ne concentrent plus aujourd'hui qu'un quart des nouvelles superficies contre un tiers dans les années 1980. Les communes de la 1^{ère} couronne (0 à 5 km du centre), au contraire, voient leur part progresser, en raison d'un accès en voiture plus aisé pour la clientèle et d'un foncier moins rare et plus disponible. Ainsi depuis 1999, davantage de surfaces commerciales ont été créées dans les communes situées à moins de 10 km des villes centres qu'au sein de ces dernières. En lien avec la périurbanisation plus récente des communes situées entre 16 et 20 km des villes centres, les commerces s'y développent également afin de répondre aux besoins des nouveaux habitants. D'autre part, les surfaces commerciales se développent également dans les petits pôles au détriment des communes du rural isolé.

SHON autorisée en Poitou-Charentes pour des locaux d'activité hors agriculture (en m²)

	TOTAL	hébergement hôtelier	bureaux	commerce	industrie et artisanat	entrepôt	service public
TOTAL 1982_2012	26 974 165	682 081	2 879 418	4 957 958	7 345 696	4 193 987	6 915 025
Répartition	100,0 %	2,5 %	10,7 %	18,4 %	27,2 %	15,6 %	25,6 %
moyenne annuelle							
1982_1989	765 489	13 566	72 514	132 872	169 161	191 609	185 767
1990_1998	814 991	25 502	85 862	129 220	187 741	135 490	251 175
1999_2008	951 929	17 948	102 316	190 762	327 282	85 078	228 542
2009_2012	999 010	41 138	125 846	206 094	257 480	147 730	220 722

Source : DREAL Poitou-Charentes – Sit@del2 en date réelle

Les services publics se développent en périphérie

Les nouvelles constructions de services publics restent davantage localisées dans les grands pôles, mais leur part décroît tout au long de la période. Ainsi dans les années 1980, plus de 32 % des surfaces créées se situaient dans l'une des neuf villes centres. Entre 2009 et 2012, cette part descend à 26 %. Les moyens pôles voient aussi leur part diminuer, à l'inverse des petits pôles qui progressent. Les services publics se créent aussi davantage dans tout le périurbain et notamment entre 11 et 20 km des villes centres des grandes aires urbaines, en lien avec le développement de ces territoires.

L'industrie a besoin de grandes surfaces

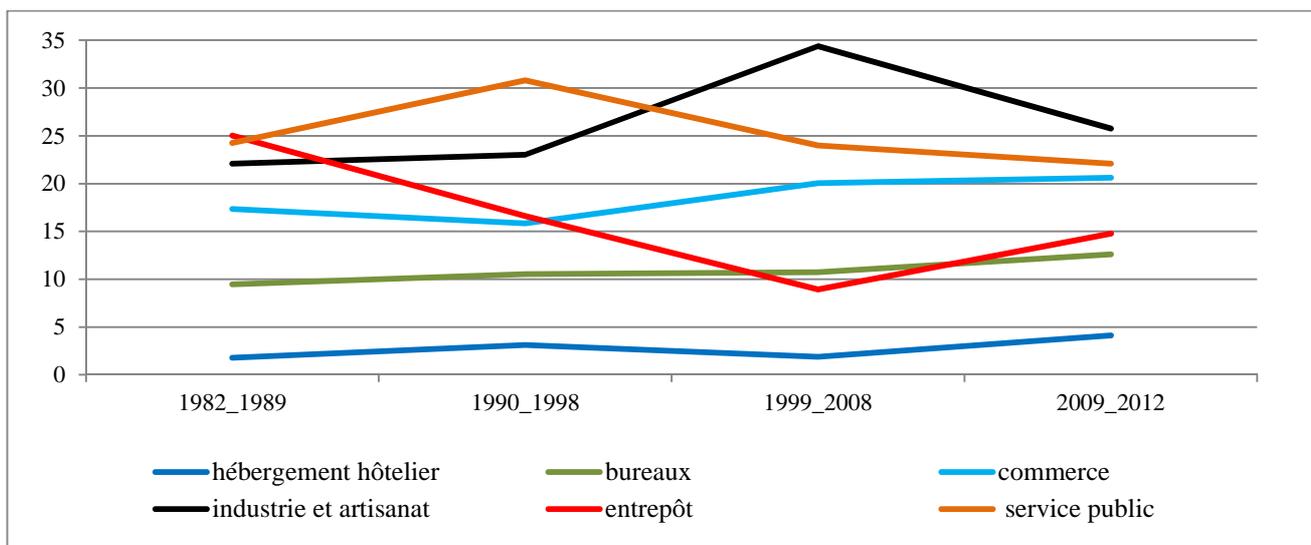
Les entreprises industrielles, voire artisanales ont souvent besoin de terrains de grande superficie. Comme ces derniers sont de plus en plus difficiles à trouver en ville centre ou en périphérie proche, les activités industrielles et artisanales s'installent

donc davantage aujourd'hui entre 10 et 20 km des centres villes des grands pôles où le foncier est plus disponible. Elles continuent aussi de s'implanter dans le rural isolé. Globalement, depuis 30 ans, ce sont ces activités qui ont construit le plus de SHON en Poitou-Charentes. Avec plus du tiers des superficies autorisées, leur part dans les locaux d'activité non agricoles s'est même nettement renforcée dans les années 2000 et surtout sur la période 1999-2008.

Hôtels en ville, entrepôts hors des villes

Pour les entrepôts et les hébergements hôteliers, les évolutions sont plus difficiles à analyser, en raison d'un nombre de projets nettement moins élevé. Toutefois, si on excepte le parc hôtelier du Futuroscope, les nouveaux hôtels continuent de s'implanter plutôt dans les grandes villes. En revanche, les entrepôts qui ont besoin de beaucoup d'espace se localisent de préférence en périphérie des villes, voire en zone rurale.

Répartition des SHON autorisées selon le type d'activités (hors agricole) (en %)



Source : DREAL Poitou-Charentes – Sit@del2 en date réelle

Point de contexte :

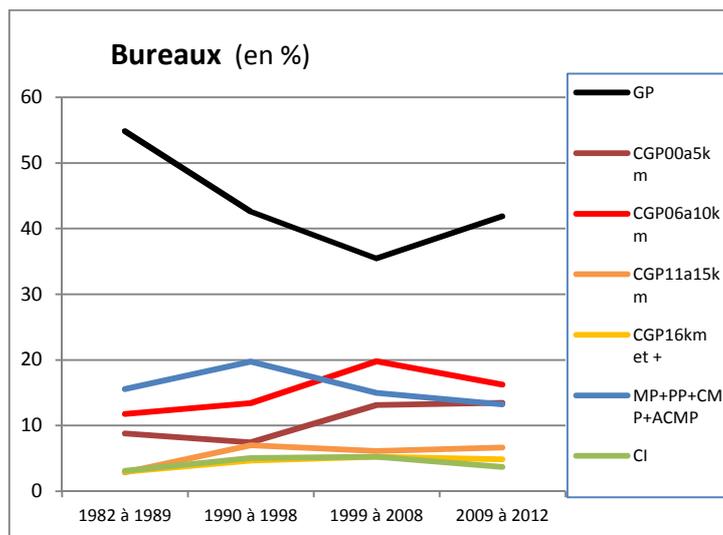
Dans le cadre de ses travaux d'études sur une gestion économe de l'espace, enjeu important pour un aménagement durable des territoires, la DREAL Poitou-Charentes s'est interrogée sur le phénomène de périurbanisation en Poitou-Charentes.

Si celle-ci s'est développée avec l'installation des ménages en périphérie, voire en grande périphérie des villes, peut-on faire le même constat pour la localisation des emplois et des entreprises ?

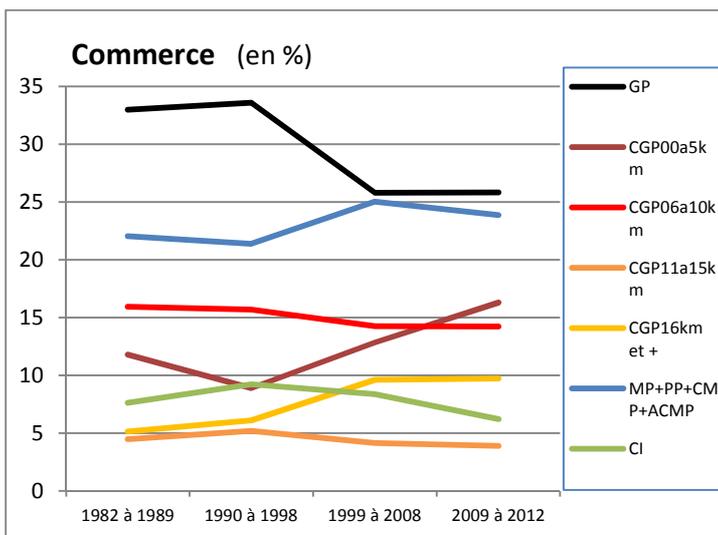
C'est dans ce cadre qu'un partenariat d'études a été mis en place avec l'INSEE Poitou-Charentes pour étudier l'évolution de la répartition spatiale de l'emploi sur les différents types de territoire de la région.

L'analyse des surfaces autorisées de locaux d'activité depuis 30 ans présentée ici, complète cette étude sur la spatialisation de l'emploi.

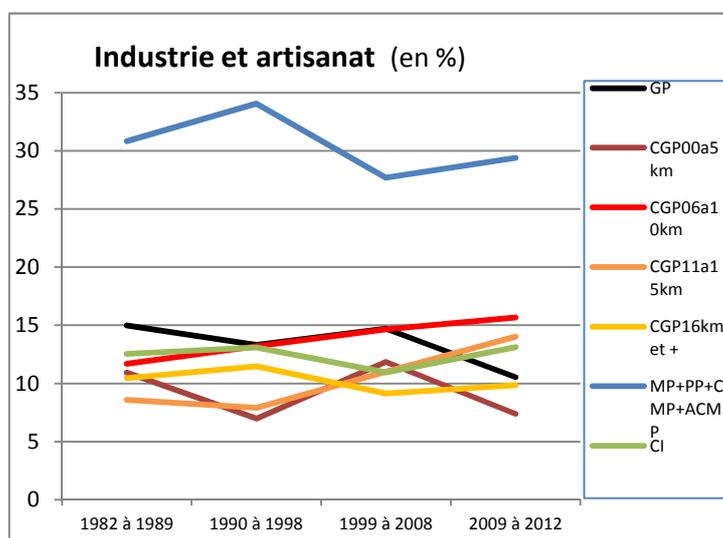
SHON autorisée pour des locaux d'activité hors agriculture selon la localisation (en %)



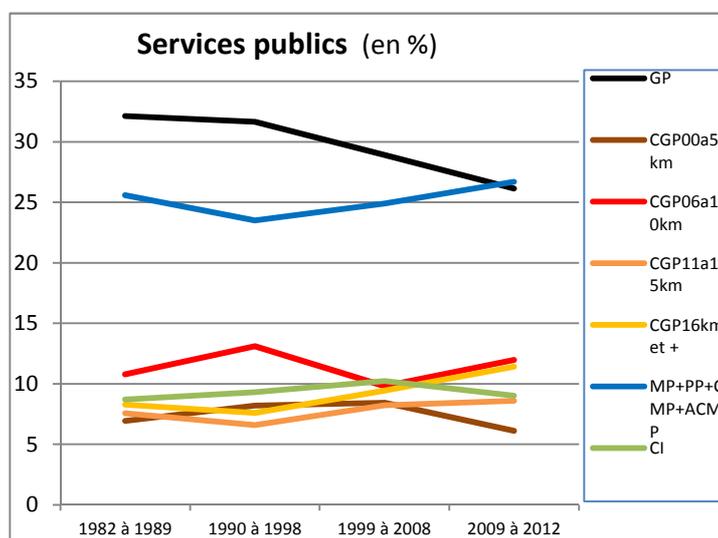
Source : DREAL Poitou-Charentes – Sit@del2 en date réelle



Source : DREAL Poitou-Charentes – Sit@del2 en date réelle



Source : DREAL Poitou-Charentes – Sit@del2 en date réelle



Source : DREAL Poitou-Charentes – Sit@del2 en date réelle

Définition

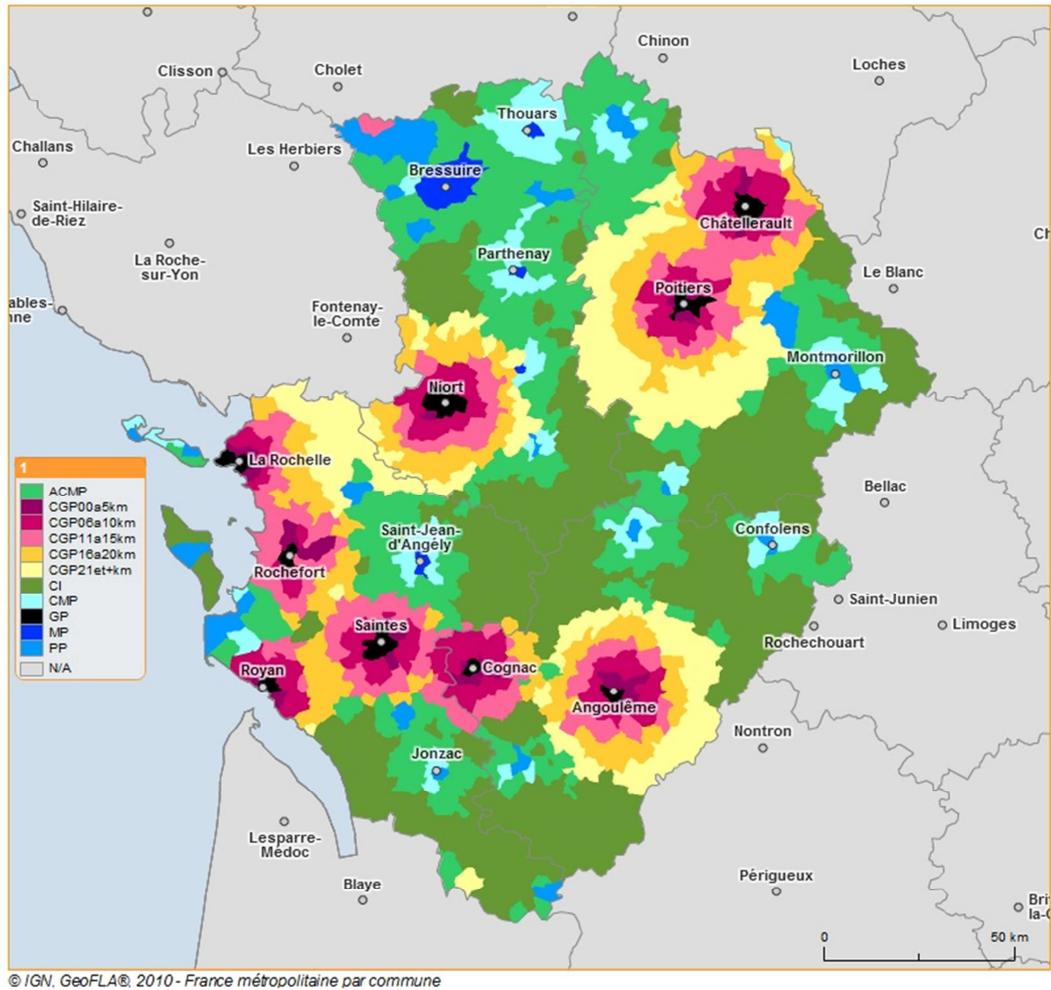
La Surface Hors Oeuvre Nette (SHON) est obtenue après déduction de la SHOB de la surface des combles et sous-sols non aménagés, des surfaces non closes, des surfaces de stationnement, des surfaces des bâtiments agricoles, des serres de production.

À compter du 1^{er} mars 2012, conformément à l'ordonnance n° 2011-1539 du 16 novembre 2011, la surface de plancher se substitue à la surface développée hors œuvre nette (SHON). La surface de plancher n'est pas directement comparable à la SHON. C'est pour cette raison que l'analyse présentée ici s'arrête à 2012.

Les locaux non résidentiels ou locaux d'activités sont répartis selon le type d'activité concerné :

- Hébergement hôtelier
- Bureaux
- Commerces
- Industrie et artisanat
- Entrepôts
- Services publics (enseignement recherche, culture loisirs, santé, action sociale, transports et ouvrages spéciaux)

Le zonage en aires urbaines



Méthodologie

Le zonage utilisé dans cette étude est celui des **aires urbaines** (AU) défini par l'INSEE. De plus, les communes appartenant à l'une des neuf grandes aires urbaines de la région ont été réparties selon leur distance au centre de la ville pôle.

Les neuf villes centres des grandes aires urbaines sont Angoulême, Cognac, Rochefort, La Rochelle, Royan, Saintes, Niort, Châtelleraut et Poitiers. **Les cinq villes centres des moyennes aires urbaines** sont Bressuire, Thouars, Partenay, Saint-Maixent-l'École et Saint-Jean d'Angély.

Significations des sigles

GP Ville centre des grandes aires urbaines

CGP00a5km : communes situées à moins de 6 km de la ville centre d'une grande aire urbaine

CGP06a10km : communes situées entre 6 km et 10 km de la ville centre d'une grande aire urbaine

CGP11a15km : communes situées entre 11 km et 15 km de la ville centre d'une grande aire urbaine

CGP16a20km : communes situées entre 16 km et 20 km de la ville centre d'une grande aire urbaine

CGP21kmet+ : communes situées à plus de 20 km de la ville centre d'une grande aire urbaine

ACMP : autres communes multipolarisées

MP : villes centres des moyens pôles

PP : villes centres des petits pôles

CMP : communes des couronnes des moyens et des petits pôles

CI : communes isolées, hors influence des pôles

Zoom sur les grandes aires urbaines

Dans l'aire urbaine de **Poitiers**, à l'inverse des trois autres aires urbaines principales de la région, la part de la surface de locaux autorisée dans la ville pôle a progressé depuis 30 ans. Cette progression résulte de programmes importants de construction en surfaces commerciales et d'entrepôts. Il est vrai qu'il restait davantage de terrain libre de construction dans cette ville comparativement aux trois autres et notamment à Angoulême.

Sur l'aire urbaine de Poitiers, la ville centre a augmenté sa part dans les surfaces construites depuis les années 2000, la configuration de la ville s'y prêtait et les programmes de la zone de la République et de Poitiers sud ont favorisé ces résultats. La part des communes situées dans la tranche 0-5 km (Buxerolles, Saint Benoit, Migné-Auxances,...) diminue alors que celles des communes localisées entre 6 à 10 km et entre 10 à 15 km se maintiennent en raison notamment, du dynamisme qui se poursuit sur la technopole du Futuroscope et des zones commerciales environnantes. Un développement sur la zone 16-20 km est aussi observé.

Dans l'aire urbaine d'**Angoulême**, la part de la ville pôle s'est sérieusement réduite sur la période récente. La part des surfaces autorisées dans la ville centre n'a cessé de diminuer et passe sous les 10 % sur la période 2009-2012. La superficie limitée de la commune oblige les maîtres d'ouvrage à privilégier les autres communes de l'aire urbaine et, en particulier, les communes

situées dans les 15 km autour d'Angoulême. Si les zones 0-5 km et 6-10 km se maintiennent, la construction de locaux d'activité se développe dans la zone 11-15 km.

Sur **La Rochelle**, la baisse de la part de la ville pôle est aussi notable. Face à l'impossibilité de s'étendre vers la mer, le développement se diffuse davantage vers l'intérieur des terres, sur les dernières périodes, jusqu'à plus de 20 km du centre ville. La proximité de Niort influe aussi, probablement, sur cette périurbanisation économique entre les deux villes.

Enfin, dans l'aire urbaine de **Niort**, la ville centre a absorbé par fusion Souché, Sainte-Pézenne, Saint-Florent, Saint-Liguaire dans les années 1960-1970. Ce mouvement a augmenté sensiblement sa superficie et donc les terrains disponibles sur son territoire. Mais depuis le début des années 2000, la part de la ville centre régresse au profit des communes situées entre 6 et 15 km.

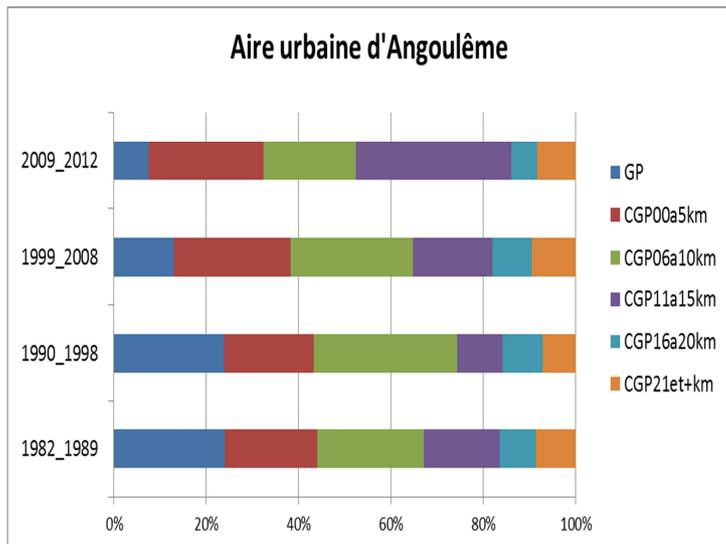
Dans les autres grandes aires urbaines, les villes centres de **Saintes** et de **Rochefort** concentrent plus de la moitié des nouvelles surfaces de locaux de leurs aires urbaines. **Châtelleraut** et **Royan** sont dans une situation intermédiaire. Enfin, **Cognac** concentre peu de surfaces nouvelles de construction de locaux. La part déjà peu élevée de la ville centre observée au début des années 1980 a continué de décroître au profit des communes jusqu'à 15 km. La présence de Jarnac dans la tranche 11-15 km explique en partie ce résultat.

SHON autorisée pour des locaux d'activité par aire urbaine entre 1982 et 2012 hors surfaces agricoles (en milliers de m²)

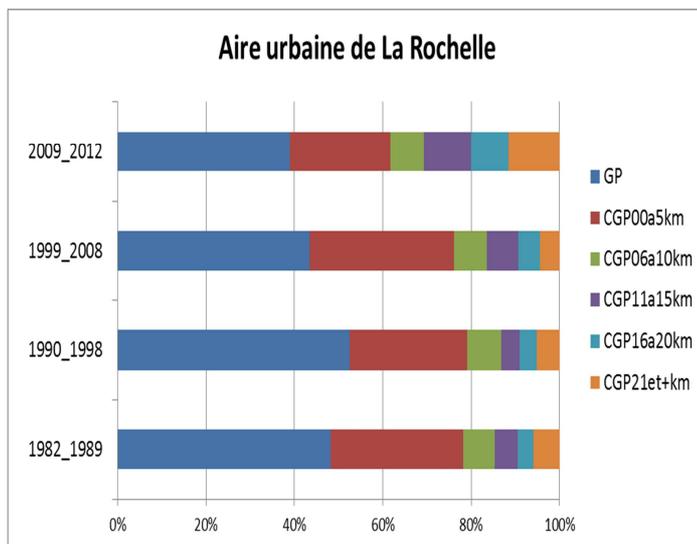
		SHON totale hors agriculture	hébergement hôtelier	bureaux	commerce	artisanat + industrie	entrepôt	service public
AU d'Angoulême		2 748	30	304	480	758	479	697
	%	100	1,1	11,1	17,5	27,6	17,4	25,3
AU de La Rochelle		2 935	78	397	535	774	392	760
	%	100	2,6	13,5	18,2	26,4	13,4	25,9
AU de Niort		2 528	39	488	463	502	505	532
	%	100	1,5	19,3	18,3	19,9	20,0	21,0
AU de Poitiers		4 136	207	690	776	700	515	1 247
	%	100	5,0	16,7	18,8	16,9	12,5	30,1

Source : DREAL Poitou-Charentes – Sit@del2 en date réelle

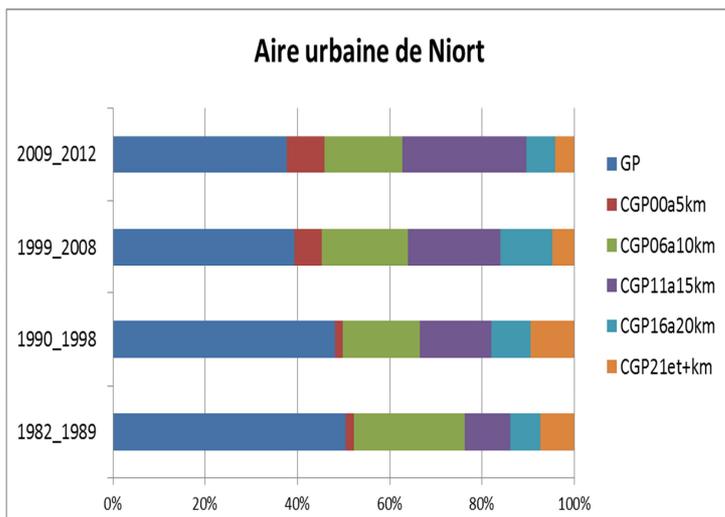
Répartition des nouvelles surfaces autorisées (SHON) de locaux non résidentiels et non agricoles selon la distance à la ville centre (en %)



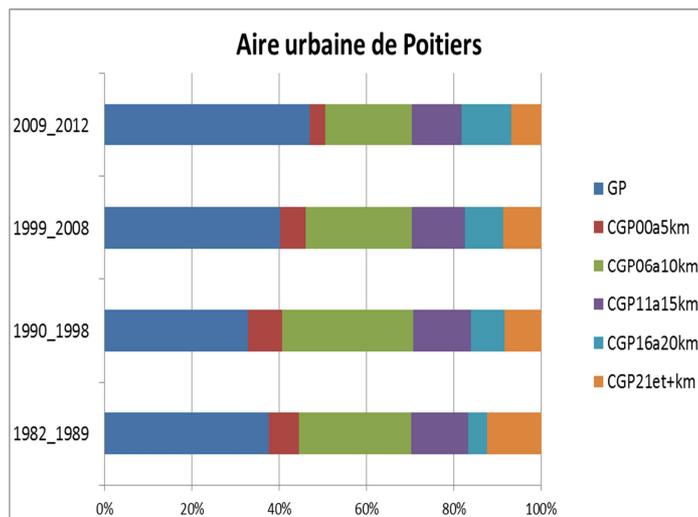
Source : DREAL Poitou-Charentes – Sit@del2 en date réelle



Source : DREAL Poitou-Charentes – Sit@del2 en date réelle



Source : DREAL Poitou-Charentes – Sit@del2 en date réelle



Source : DREAL Poitou-Charentes – Sit@del2 en date réelle

Superficie des villes centre

Angoulême	21,85 km ²
La Rochelle	28,43 km ²
Niort	68,20 km ²
Poitiers	42,11 km ²



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

Directrice de publication : Marie-Françoise BAZERQUE

Rédacteur : Service connaissance des territoires et évaluation
Division valorisation et analyse statistiques

<http://www.poitou-charentes.developpement-durable.gouv.fr/observation-statistiques-r205.html>

Contacts : Yves Dumont

Courriel : dvas.scte.dreal-poitou-charentes@developpement-durable.gouv.fr

Impression en interne

