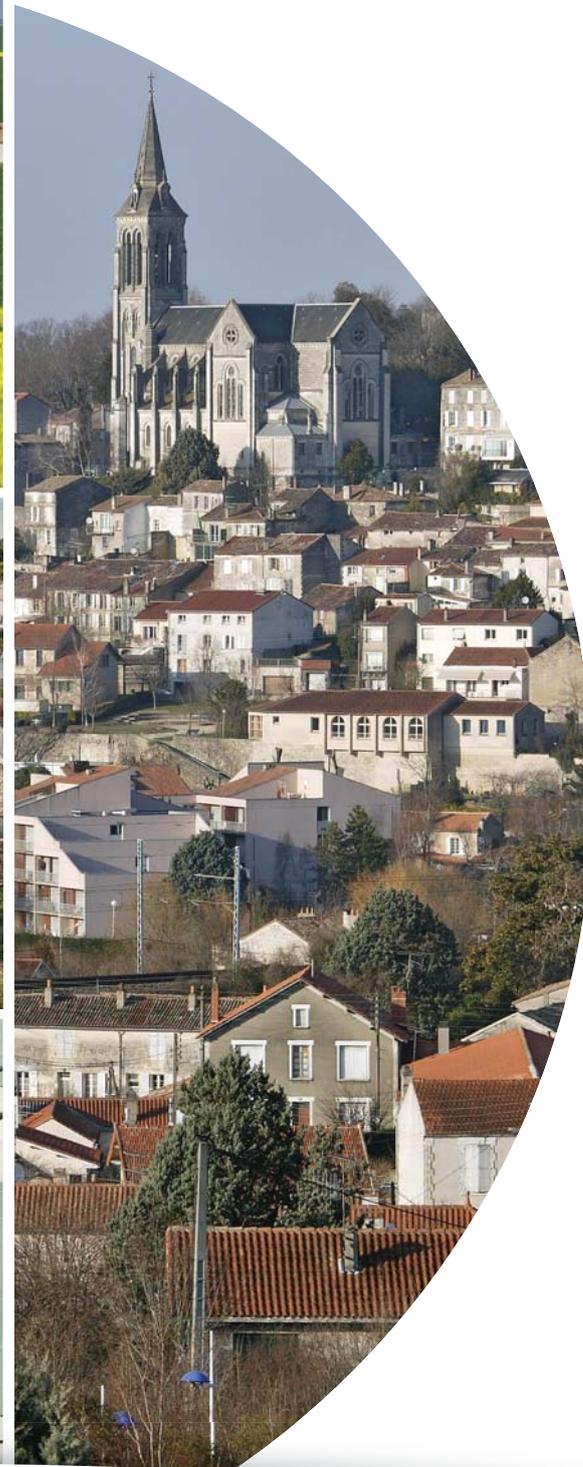




Diagnostic et enjeux fonciers en Poitou-Charentes



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

MINISTÈRE DE L'ÉCOLOGIE,
DU DÉVELOPPEMENT DURABLE
ET DE L'ÉNERGIE
www.developpement-durable.gouv.fr

MINISTÈRE DU LOGEMENT,
DE L'ÉGALITÉ DES TERRITOIRES
ET DE LA RURALITÉ
www.territoires.gouv.fr

Table des matières

Une région attractive mais hétérogène.....	3
Paysages littoraux et grandes agglomérations, moteurs de l'attractivité.....	3
Littoral : attractivité, qualité de vie et risques.....	3
Un tissu économique qui souffre de la crise actuelle.....	4
Une offre de logements à développer.....	5
Une taille des ménages en constante diminution.....	5
Un nombre important de résidences secondaires.....	5
Un besoin de plus de 9 000 logements neufs par an d'ici 2040 en Poitou-Charentes.....	6
Des situations de vulnérabilité énergétique et d'habitat indigne en milieu rural.....	8
Des logements vacants en taux plus importants en milieu rural.....	10
Une offre de logements sociaux insuffisante, source de tension.....	11
Zoom sur les communes déficitaires en logements sociaux.....	12
Les prix des logements, facteurs de tension foncière.....	13
L'incidence des produits de défiscalisation.....	14
Consommation d'espace : maîtriser l'étalement urbain et lutter contre la régression des espaces agricoles, naturels et forestiers.....	15
L'expansion urbaine qui se poursuit.....	15
Une prédominance des maisons individuelles en Poitou-Charentes.....	16
La consommation de surface pour les activités économiques.....	18
Consommation d'espace, un enjeu important dans les documents d'urbanisme.....	19
Une typologie synthétique des zones de tensions foncières en Poitou-Charentes.....	21
Conclusion.....	24

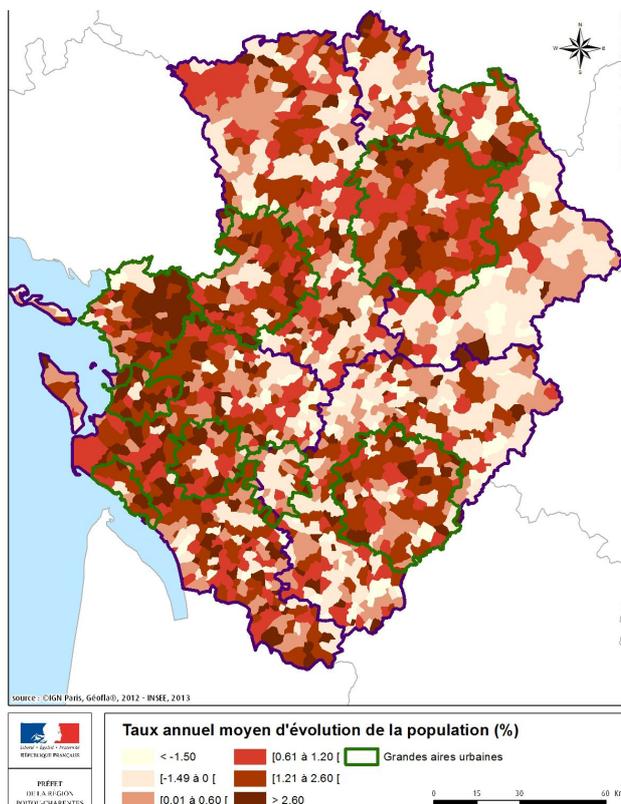
Une région attractive mais hétérogène

Paysages littoraux et grandes agglomérations, moteurs de l'attractivité

Avec une large palette de paysages exceptionnels -vallées, bocages, terres boisées mais aussi 450 km de littoral, des îles, ainsi que des estuaires-, et un éventail de milieux naturels particulièrement riches en biodiversité -le réseau « Natura 2000 » terrestre couvre 10,4 % du territoire régional-, le Poitou-Charentes est une région attractive. Sa population (+0,6% par an) croît plus vite qu'en France métropolitaine (+0,5%) depuis 2006, grâce à un solde migratoire positif (+0,6% en Poitou-Charentes contre +0,1% en France métropolitaine qui profite surtout au littoral (+1,1% en Charente-Maritime) et aux grandes agglomérations.

Depuis 2006, le littoral et les grandes agglomérations ont bénéficié d'une attractivité forte, attirant actifs et retraités. La croissance démographique a été particulièrement élevée sur l'axe Poitiers-Châtelleraut, autour de Niort, La Rochelle, Rochefort et sur tout le littoral atlantique jusque vers Saintes, ainsi qu'au nord-est d'Angoulême.

Evolution annuelle de la population entre 2006 et 2011



Evolution annuelle de la population par période intercensitaire

Taux de variation annuel moyen de la population (%)	Charente	Charente-Maritime	Deux-Sèvres	Vienne	Poitou-Charentes	France métropolitaine
1975-1982	0,2	0,4	0,3	0,6	0,4	0,5
1982-1990	0,0	0,3	0,1	0,3	0,2	0,5
1990-1999	-0,1	0,6	-0,1	0,5	0,3	0,4
1999-2006	0,3	1,1	0,6	0,7	0,7	0,7
2006-2011	0,3	0,9	0,6	0,5	0,6	0,5

Source : Insee, RP 2011

Littoral : attractivité, qualité de vie et risques

La Charente-Maritime n'échappe pas au phénomène de « littoralisation » qui affecte l'ensemble du territoire national : solde migratoire positif, attractivité croissante vis-à-vis des populations actives, en retraite, et/ou touristiques. L'ensemble de l'économie en profite, notamment l'économie présentielle.

D'importantes mutations s'opèrent : l'explosion de la construction de maisons neuves, la pression foncière qui s'accroît avec un renchérissement des prix du foncier et de l'immobilier et la saturation des réseaux.

Ce territoire, aussi bien sur le versant continental qu'insulaire, est néanmoins contraint et a atteint ses limites d'urbanisation : d'un côté l'océan, de l'autre des terres agricoles à préserver et sur le littoral des marais et des zones humides constituant des limites d'urbanisation naturelles à conserver. Les conflits d'usage se multiplient sur les franges de ces espaces, et sur les franges

« habitat/industrie-activités économiques ».

Le risque actuel est une perte d'identité progressive des territoires littoraux et des paysages (qui restent encore attractifs, avec des aménités naturelles remarquables, une qualité de vie à sauvegarder et des atouts forts à préserver et à valoriser).

En contrepartie, il est très exposé aux aléas naturels spécifiques au littoral (tempêtes, submersions marines, inondations estuariennes) accentués par le fait qu'il comporte d'importantes superficies altimétriquement basses et des enjeux : la tempête Xynthia des 27 et 28 février 2010 l'a dramatiquement rappelé en provoquant sur le littoral atlantique (Charente-Maritime et Vendée) une catastrophe particulièrement meurtrière et dévastatrice (une cinquantaine de victimes, 4 830 maisons inondées, près de 1000 familles représentant plus de 2000 personnes concernées par une problématique de relogement ou d'accompagnement social). Dans les 16 communes les plus touchées en Charente-Maritime, l'État a défini des « zones de solidarité », couvrant une surface totale de 127 ha où les biens acquis sont déconstruits : ces zones d'extrême danger sont devenues inconstructibles, mais des projets d'aménagement (loisir, renaturation) sont envisageables.

Les plans de préventions des risques littoraux (prioritaires) en cours de réalisation par l'État ont vocation à sauvegarder les personnes et les biens, et à ne pas créer de nouveaux enjeux dans les zones identifiées à risques : les documents d'urbanisme doivent être actualisés en intégrant les prescriptions édictées (zonages, règlements).

Ces plans intègrent les prévisions d'élévation du niveau marin liées au changement climatique.

Les plans de prévention des risques technologiques ont vocation à gérer et anticiper les activités économiques et industrielles à risques, dont certaines sont en lien avec le littoral.

Un tissu économique qui souffre de la crise actuelle

Le PIB du Poitou-Charentes s'élève à 45 millions d'euros en 2012, soit 2,3 % du PIB de la France métropolitaine. Le Poitou-Charentes s'est inscrit dans une croissance dynamique à partir de 2000, avec un taux de croissance annuel moyen du PIB progressant plus vite qu'en moyenne nationale sur la période 2000-2007, un contexte favorable à l'émergence de nouvelles zones d'activités. La fin de la décennie 2000 a été marquée par une crise économique profonde et la reprise observée en 2010 jusqu'à mi 2011 ne s'est pas poursuivie dans la région comme au niveau national.

Le tertiaire marchand contribue pour un peu moins de la moitié (48,5%) de la valeur ajoutée régionale, soit nettement moins qu'au niveau national (56,8%), avec notamment une moindre présence des services aux entreprises et du commerce de gros et malgré une surreprésentation du secteur des assurances. Le tertiaire non marchand contribue pour 26,1 % à la valeur ajoutée régionale contre 22,4 % au niveau national. L'industrie contribue pour 13,6 % contre 12,6 % avec notamment une surreprésentation des industries agro-alimentaires. Les industries aéronautiques et ferroviaires sont des autres points forts de l'industrie régionale. La construction contribue pour 6,8 % contre 6,3 %. L'agriculture tient une place particulière en Poitou-Charentes et contribue pour 5 % de la valeur ajoutée régionale contre 2 % au niveau national. Le tissu économique se caractérise par une forte présence des très petites entreprises et un taux d'encadrement inférieur à la moyenne nationale.

Environ 700 000 emplois sont recensés en Poitou-Charentes. Depuis 2008, les secteurs de la construction et de l'industrie perdent des emplois, en revanche le tertiaire marchand (hors intérim) se maintient. Le taux de chômage régional s'établit à 10,0 % au 3^e trimestre 2013, contre 10,5 % pour la France métropolitaine. Sur un an, en métropole comme dans la région, le taux de chômage a augmenté de 0,6 point.

En Poitou-Charentes, 11 160 logements (données brutes en date réelle) ont été autorisés en 2013,

soit une baisse de près de 15 % par rapport à 2012. La reprise observée en 2010 et en 2011 s'est donc interrompue. 57 % de ces logements sont localisés en Charente-Maritime. Globalement sur l'année, la surface de plancher autorisée pour la construction de locaux non résidentiels dépasse la surface de plancher autorisée pour les logements.

Une offre de logements à développer

Une taille des ménages en constante diminution

Entre 1999 et 2010, le nombre de ménages a augmenté de près de 16 % en Poitou-Charentes pendant que la population croissait seulement de 8 %. Cela s'explique en partie par la hausse de la population mais aussi par la baisse de la taille des ménages. Avec 2,17 personnes en moyenne, le Poitou-Charentes figure parmi les régions où les ménages sont les plus petits de France. Vieillesse de la population et décohabitation en sont responsables. En particulier, les personnes seules sont de plus en plus nombreuses et constituent un tiers des ménages en 2010.

Le nombre moyen de personnes par ménage est passé de 2,56 personnes par ménage en 1990 à 2,33 en 1999 et 2,17 en 2010 au niveau régional.

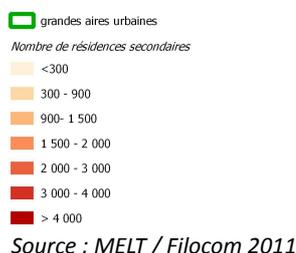
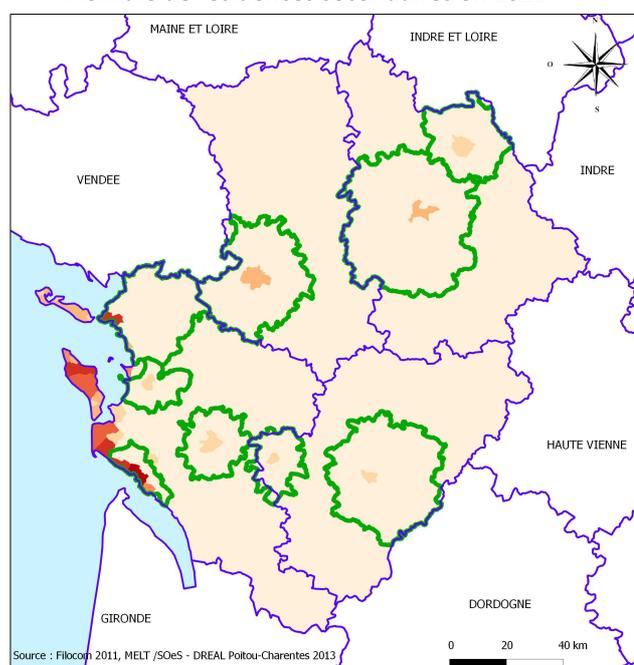
Un nombre important de résidences secondaires

Les résidences secondaires sont nombreuses en Poitou-Charentes. Leur construction et leur présence bénéficient à l'économie locale, mais elles participent aussi à l'urbanisation du territoire et notamment du littoral. Leur nombre a sensiblement augmenté depuis 1999, et en proportion, davantage que dans les autres régions métropolitaines. Elles sont particulièrement nombreuses non seulement en zone littorale, mais également en zone rurale. Près de 118 000 résidences secondaires ont été dénombrées en Poitou-Charentes en 2011, soit une multiplication par 2,5 en 50 ans. Elles représentent aujourd'hui 11,8 % des logements habités, de façon permanente ou saisonnière, contre 6,7 % en 1962.

Trois résidences secondaires sur quatre, soit 88 700, sont localisées en Charente-Maritime. Elles sont particulièrement concentrées au sein de la communauté

d'agglomération (CA) Royan Atlantique (39 % de résidences secondaires), sur l'île d'Oléron (54 % de résidences secondaires) et sur l'île de Ré (52 % de résidences secondaires).

Nombre de résidences secondaires en 2011



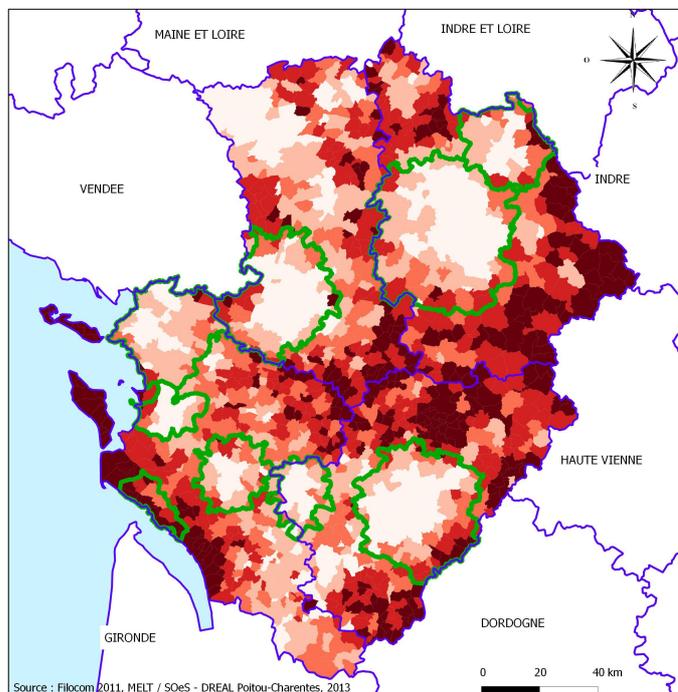
Le reste du département possède aussi un nombre important de résidences secondaires : 10 000 dans la zone non littorale et autant dans les agglomérations de La Rochelle et de Rochefort réunies, soit un nombre équivalent à l'ensemble du département des Deux-Sèvres (10 500). La Charente et la Vienne en dénombrent quant à elles 12 800 et 13 600. Dans les trois départements non littoraux de la région, les résidences secondaires sont davantage concentrées dans les zones rurales, notamment dans les vallées de la Charente, de la Vienne et de leurs affluents, et dans le centre de la région.

Un besoin de plus de 9 000 logements neufs par an d'ici 2040 en Poitou-Charentes

En 2040, la région Poitou-Charentes devrait compter 207 000 ménages de plus qu'en 2010, soit 26% de ménages supplémentaires (contre 24% au niveau national). Outre la remise sur le marché des logements vacants, pour faire face à cette augmentation, il faudrait construire sur cette période 275 000 logements supplémentaires¹. La moitié de ces logements supplémentaires permettra de compenser l'arrivée de nouvelles populations dans la région. L'autre moitié sera destinée à renouveler le parc et à répondre aux besoins liés à la décohabitation des ménages présents et au vieillissement de la population. La construction des nouveaux logements devra répondre à plusieurs défis : freiner l'étalement urbain, accompagner le vieillissement de la population ou encore adapter les logements à l'évolution des modes de vie.

Selon les projections, la région pourrait ainsi compter annuellement 6 900 ménages en plus entre 2010 et 2040 (45% en Charente-Maritime, 25 % dans la Vienne, 18 % dans les Deux-Sèvres et 12 % en Charente).

Part des résidences secondaires dans le parc de logements en 2011



Source : Filocom 2011, MELT / SoeS - DREAL Poitou-Charentes, 2013

grandes aires urbaines

Taux de résidences secondaires en %

- 0 - 4
- 4 - 7
- 7 - 10
- 10 - 16
- > 16

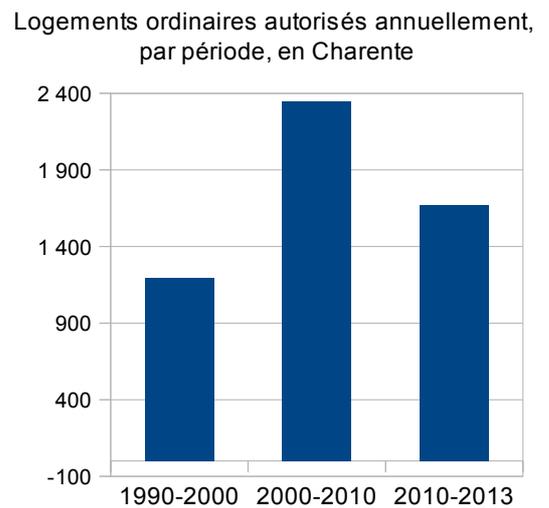
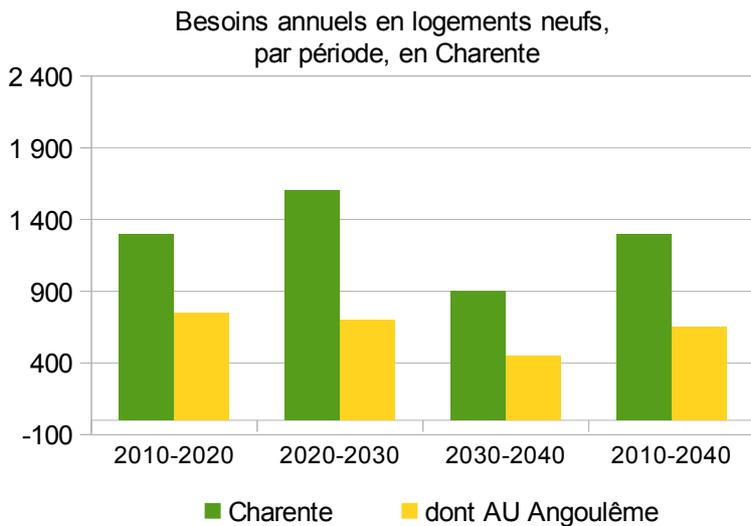
Source : MELT / Filocom 2011

Évaluation des besoins en logements neufs par an

	Besoins annuels				Besoins globaux
	2010-2020	2020-2030	2030-2040	2010-2040	2010-2040
Charente	1 300	1 600	900	1 300	38 000
dont AU Angoulême	750	700	450	650	19 000
Charente-Maritime	4 550	4 700	3 500	4 250	127 500
dont AU La Rochelle	1 550	1 300	1 000	1 300	38 500
AU Rochefort	350	300	250	300	9 000
AU Royan	600	650	450	570	17 000
Deux-Sèvres	1 600	1 750	1 200	1 500	45 500
dont AU Niort	1 250	950	770	1 000	30 000
Vienne	2 450	2 250	1 700	2 150	64 000
dont AU Poitiers	1 800	1 700	1 300	1 600	48 000
AU Châtelleraut	300	250	200	250	7 500
Poitou-Charentes	9 900	10 300	7 300	9 200	275 000

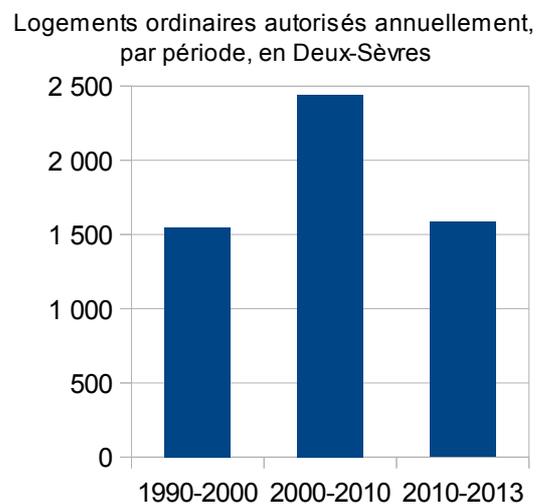
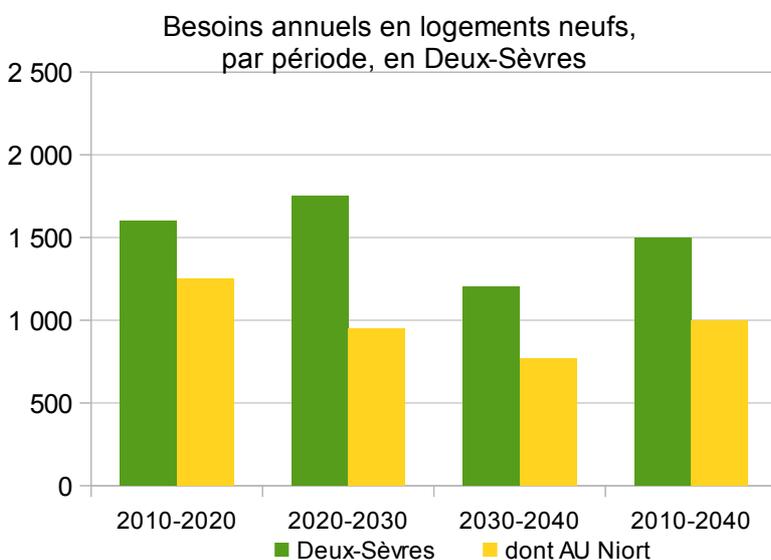
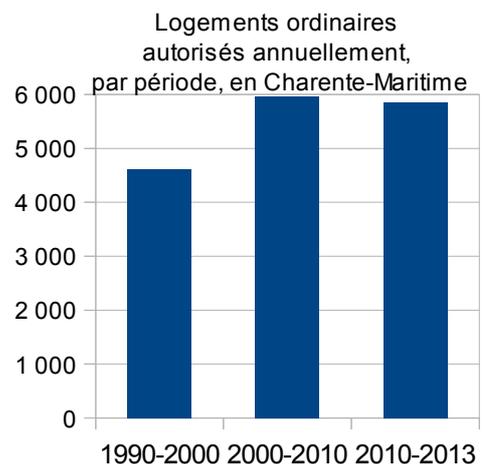
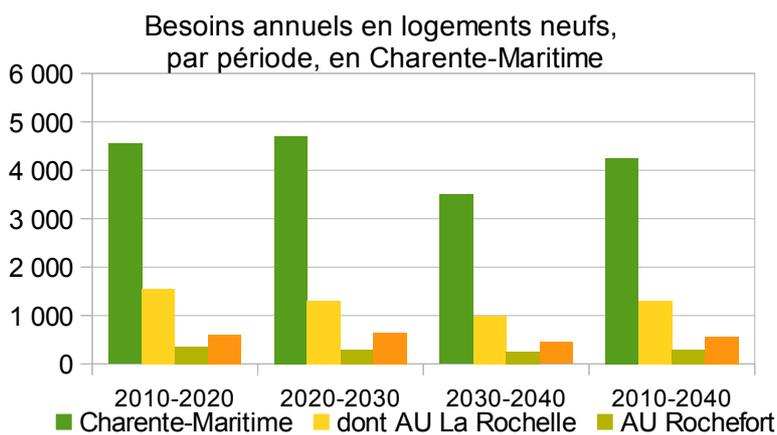
Source : INSEE / DREAL PC, décimal n° 317 de juin 2012
évolution du nombre de ménages à l'horizon 2040

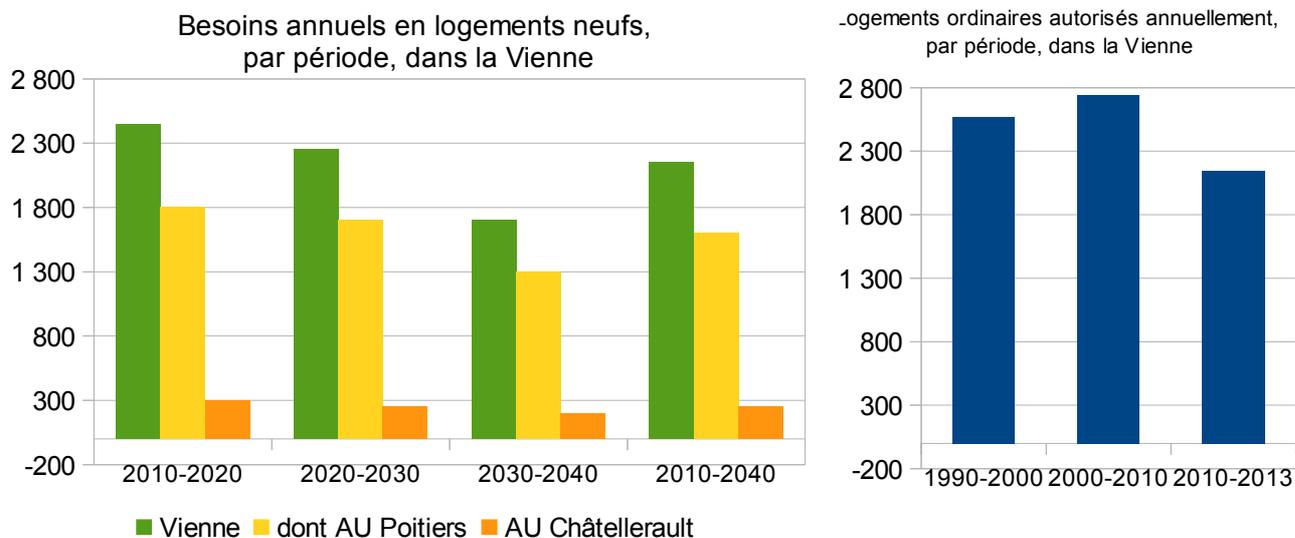
¹ Insee Poitou-Charentes, Dreal Poitou-Charentes, décimal n°317 de juin 2012 « construire plus de 9 000 logements par an d'ici 2040, pour répondre aux besoins potentiels des ménages picto-charentais



Source : INSEE / DREAL PC, décimal n° 317 de juin 2012 évolution du nombre de ménages à l'horizon 2040

Source : DREAL PC, SITADEL





Méthodologie projection de ménages et estimation des besoins en logements

Projections de ménages et de population (Insee)

La projection du nombre de ménages se fait en deux temps. Tout d'abord, il s'agit de projeter la population en prolongeant les tendances grâce à la méthode Omphale. Les projections sont déterminées à partir d'hypothèses de départ regroupées au sein de scénarios. Ainsi, le scénario appelé « central » et utilisé ici, considère que la fécondité se maintient au niveau de 2007, que l'espérance de vie suit la tendance de la France métropolitaine et que les quotients migratoires calculés entre 2000 et 2008 pour un territoire donné sont maintenus sur toute la période de projection. D'autres scénarios correspondant à des situations déterminées ont été envisagés.

Méthode d'estimation des besoins en logements utilisée pour la région Poitou-Charentes (DREAL)

L'évaluation des besoins globaux en logements s'appuie sur l'identification de 2 types de besoins :

- les logements qui répondent aux besoins des nouveaux ménages accueillis dans la région. Ces ménages viennent augmenter la population régionale (apport extérieur).
- les logements qui répondent aux besoins des ménages déjà présents dans la région : on parle de point-mort. Le point-mort correspondrait au niveau de logements à produire s'il n'y avait pas de croissance de la population. En effet, un logement neuf contribue également à couvrir des besoins dits « non démographiques » qui correspondent au remplacement des logements détruits, transformés ou désaffectés (renouvellement), à la compensation de l'augmentation du nombre de résidences secondaires et de logements vacants et, enfin, à la réponse à la diminution de la taille moyenne des ménages déjà en place sur le territoire (dessalement).

Des situations de vulnérabilité énergétique et d'habitat indigne en milieu rural

La **vulnérabilité énergétique**² liée au logement concerne près de 17 % des ménages picto-charentais. En effet, 131 000 ménages consacrent plus de 8 % de leurs revenus à se chauffer et à produire l'eau chaude de leur logement. Cette proportion est comparable à la moyenne des régions de province. Les plus forts taux se situent dans les Deux-Sèvres et dans la Vienne. La Charente-Maritime, qui bénéficie d'un climat doux,

Ménages exposés à la vulnérabilité énergétique liée au logement

	Nombre de ménages	Part (en %)
Charente	25 800	15
Charente-Maritime	39 400	12
Deux-Sèvres	32 000	15
Vienne	34 000	17
Poitou-Charentes	131 200	15
Province	3 598 000	17
Métropole	3 910 000	15

Source : Insee, Recensement 2008, Enquêtes Revenus Fiscaux et Sociaux, RDL-SoeS - Anah

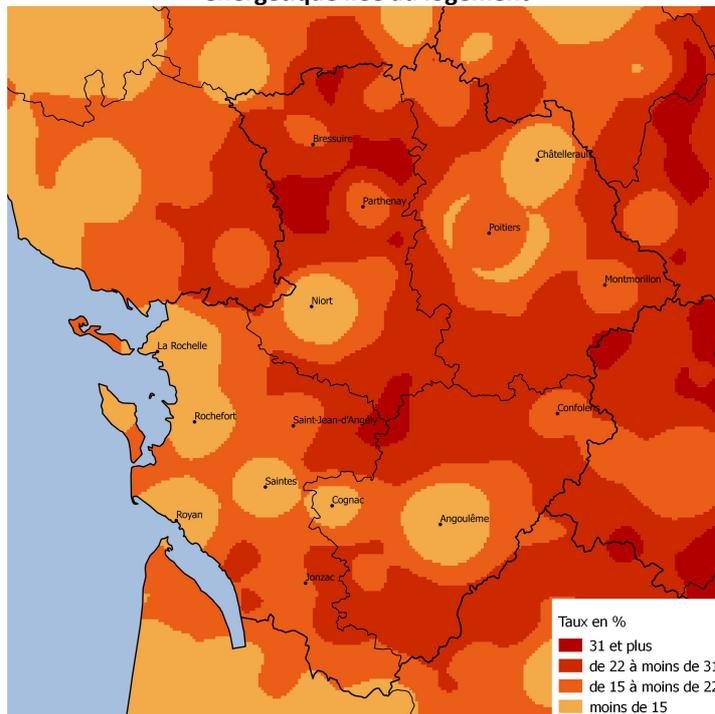
2 Source : Décimal Insee Analyses Poitou-Charentes n°9 de janvier 2015 en partenariat avec l'AREC et la DREAL : « Plus d'un ménage sur quatre est exposé à la vulnérabilité énergétique liée au logement ou au carburant auto »

avec des ménages globalement plus aisés compte moins de ménages en situation de vulnérabilité énergétique liée au logement.

Les ménages de moins de 30 ans et ceux de plus de 75 ans sont les plus concernés, en particulier lorsque les personnes vivent seules. Plus on s'éloigne d'un grand pôle urbain et plus la vulnérabilité énergétique est forte. La part des ménages exposés passe de 12 % au sein d'un grand pôle à 25 % en dehors des aires urbaines. Dans ces territoires, les ménages sont plus vulnérables du fait de la forte part de retraités disposant de bas revenus et vivant dans des grands logements chauffés au fioul.

Quant au parc privé potentiellement indigne (PPPI) en Poitou-Charentes, on observe, depuis ces dernières années, une légère tendance à la baisse du parc. Avec 48 000 logements potentiellement indignes en 2010, le PPPI touche 6,8% du parc privé.

Part des ménages en situation de vulnérabilité énergétique liée au logement



Source : Insee, Recensement 2008, Enquêtes Revenus Fiscaux et Sociaux, RDL- SoeS - Anah

Parc des logements privés potentiellement indignes en 2010

	Nb logts PPPI	Part PPPI dans les RPP*
Charente	10 138	7,2
Charente-Maritime	18 397	7,1
Deux-Sèvres	6 186	4,3
Vienne	13 286	8,2
Poitou-Charentes	48 007	6,8

* résidences principales privées

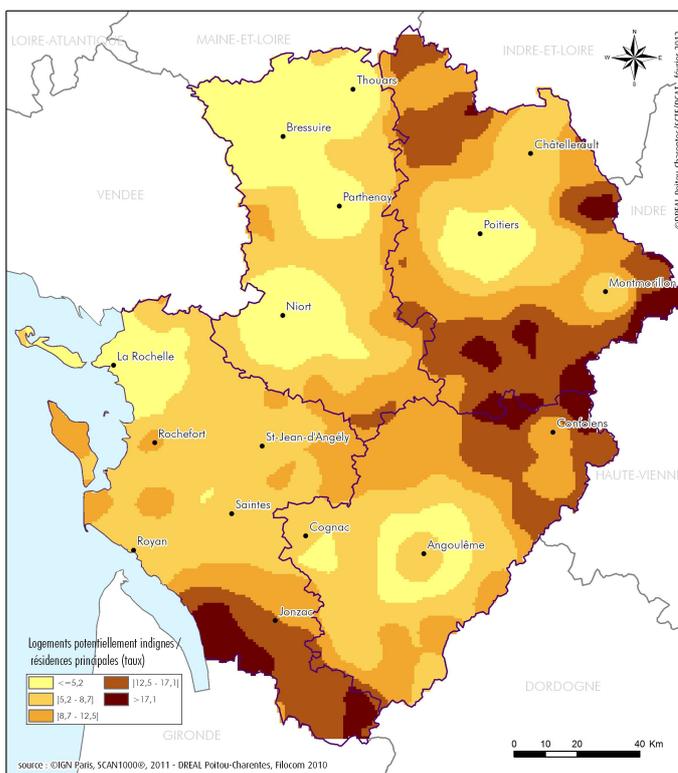
Source : DREAL PC / Filocom 2010

PPPI dans les 13 villes de plus de 10 000 habitants

	Nb PPPI	Nb RPP hors PPPI	% PPPI dans RPP
Rochefort	1 040	9 052	10,3
Angoulême	1 265	13 625	8,5
Châtelleraut	1 017	11 367	8,2
Saintes	713	9 814	6,8
Cognac	502	7 249	6,5
Royan	499	9 626	4,9
Poitiers	1 207	24 542	4,7
Thouars	169	3 577	4,5
La Rochelle	1 123	24 670	4,4
Parthenay	171	4 327	3,8
Niort	733	21 964	3,2
Soyaux	82	2 575	3,1
Bressuire	107	6 702	1,6

Source : DREAL PC / Filocom 2010

Part des logements potentiellement indignes par commune en 2010



Source : DREAL PC / Filocom 2010

Des logements vacants en taux plus importants en milieu rural

Les territoires ruraux, et en particulier le cœur de la région, sont davantage touchés par la précarité énergétique et par l'existence d'un parc privé potentiellement indigne. C'est également sur ces secteurs que la vacance de logements est proportionnellement la plus importante. Le taux de vacance est de 8,9% en Poitou-Charentes. Il dépasse les 13% dans certains secteurs ruraux (sud Vienne et nord Charente).

Par ailleurs, 25% des logements vacants de la région sont situés dans seulement 8 communes centre de grandes aires urbaines : Poitiers, La Rochelle, Niort, Angoulême, Châtelleraut, Saintes, Rochefort, Royan, soit près de 23 000 logements.

PPPI dans les principales aires urbaines en 2010

	Nb PPPI	Nb RPP hors PPPI	% PPPI dans RPP
Aire urbaine Rochefort	1 722	20 335	7,8
Aire urbaine Châtelleraut	2 110	24 939	7,8
Aire urbaine Poitiers	5 376	83 589	6,0
Aire urbaine Saintes	1 471	23 706	5,8
Aire urbaine Royan	1 442	23 332	5,8
Aire urbaine Angoulême	3 839	64 454	5,6
Aire urbaine Cognac	1 054	18 692	5,3
Aire urbaine La Rochelle	3 010	72 845	4,0
Aire urbaine Thouars	364	10 258	3,4
Aire urbaine Niort	1 926	55 403	3,4
Autres aires urbaines	14 761	180 618	7,6
Total aires urbaines	37 075	578 171	6,0
Hors aires urbaines	10 932	80 389	12,0

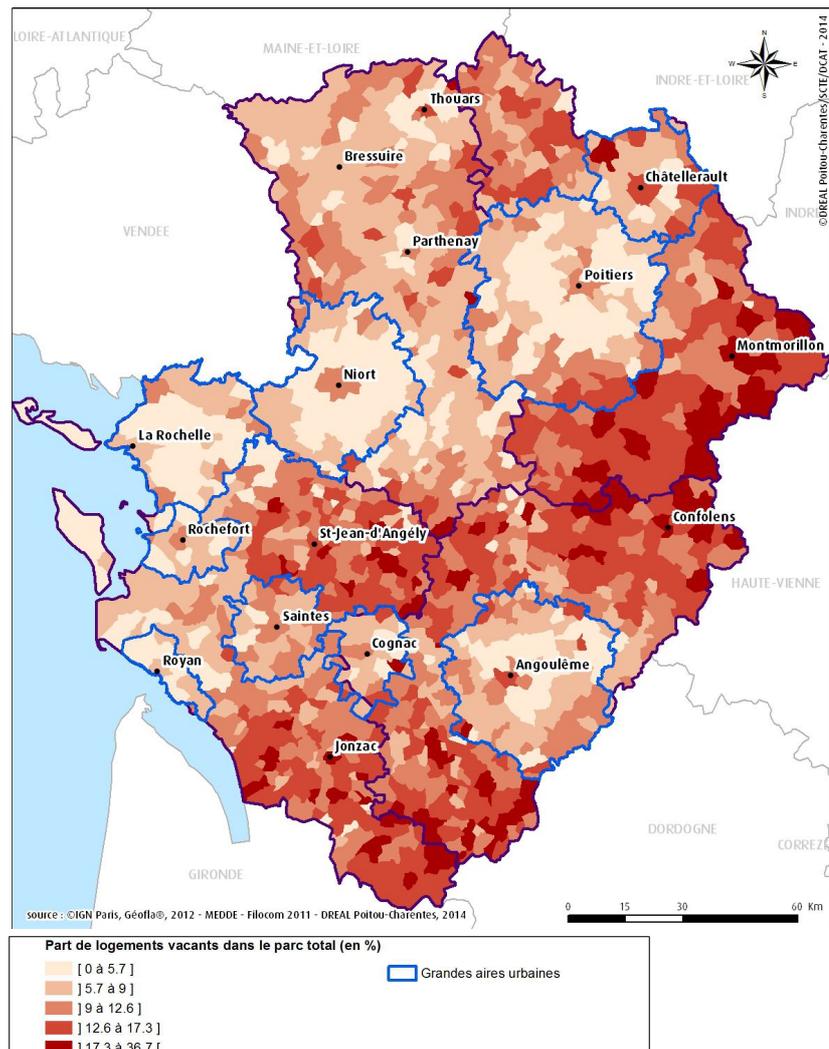
Source : DREAL PC / Filocom 2010

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

Logements vacants en Poitou-Charentes en 2011

	Logements vacants	Part de logements vacants dans le parc total
Charente	21 214	10,9
Charente-Maritime	31 222	7,8
Deux-Sèvres	15 538	8,2
Vienne	22 669	9,7
Poitou-Charentes	90 643	8,9
France métropolitaine	3 003 984	8,9

Source : DREAL PC / Filocom 2011



Source : DREAL PC / Filocom 2011

Une offre de logements sociaux insuffisante, source de tension

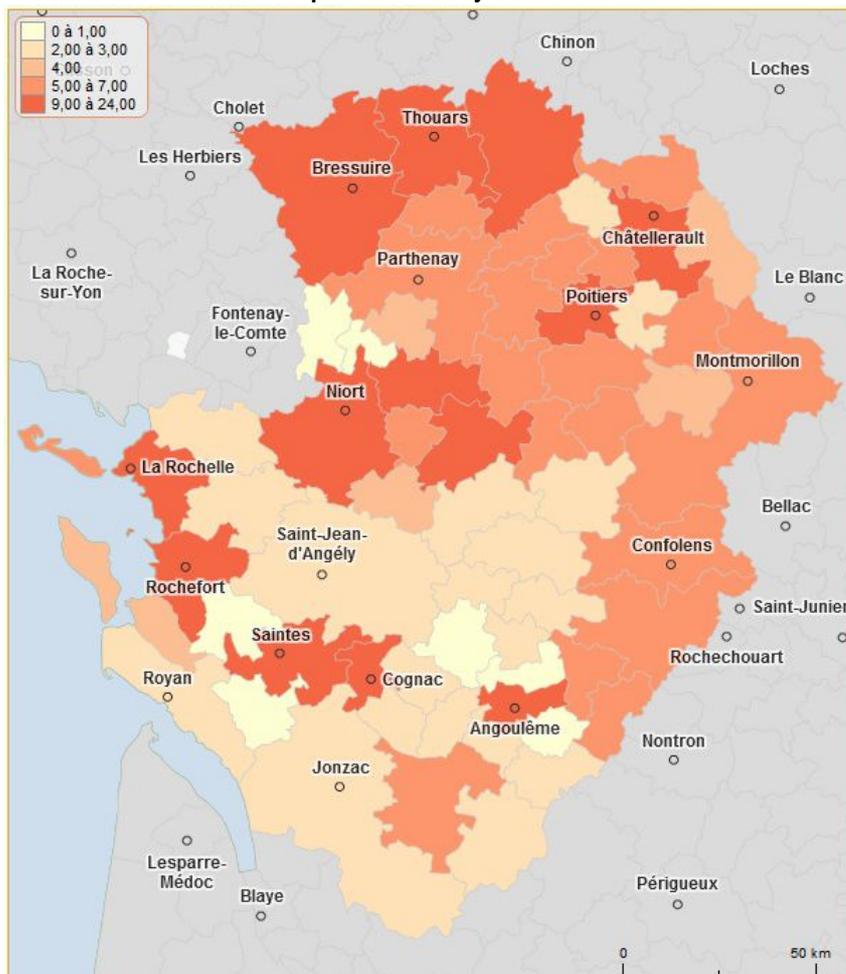
La construction de logements sociaux constitue un enjeu prioritaire pour répondre aux besoins de la population. Le taux de logements sociaux est de 9,7 % en Poitou-Charentes, début 2012, contre 16,5 % en France métropolitaine. Ce résultat s'explique, en partie, par le fort taux de propriétaires en Poitou-Charentes, 65 %, le deuxième de France, derrière la Bretagne. La situation est néanmoins critique en Charente-Maritime qui, avec un taux de logements sociaux publics de 8,3 %, concentre pourtant près de 50 % des besoins estimés.

Au 31 janvier 2014, 28 900 demandes de logement social étaient en attente auprès des bailleurs sociaux dont 18 000 de demandeurs externes. La Charente-Maritime, département le plus peuplé de la région, concentre 45 % de ces demandes au nombre de 12 900.

Le Poitou-Charentes est par ailleurs l'une des régions où les revenus sont les plus faibles. En 2011, 63 % des ménages avaient des revenus inférieurs aux plafonds HLM (59 % France métropolitaine).

Le revenu médian en Poitou-Charentes par unité de consommation s'élève à 18 200 € en 2011, soit près de 1 000 € de moins que sur l'ensemble de la France métropolitaine.

Carte densité du parc de logement social pour 100 ménages par EPCI au 1^{er} janvier 2013



Source : MELT / Filocom 2013, SoeS - DREAL Poitou-Charentes – RPLS au 1^{er} janvier 2013

Zoom sur les communes déficitaires en logements sociaux

Communes déficitaires en Poitou-Charentes en mars 2014 (article 55 loi SRU et loi DALO)

L'article 55 de la SRU fixe aux communes de plus de 3 500 habitants situées dans des agglomérations de plus de 50 000 habitants, comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants, de disposer d'au moins 20 % de logements locatifs sociaux par rapport à leur parc de résidences principales. Les communes ayant moins de 20% de logements locatifs sociaux sont soumises à un prélèvement sur leurs ressources fiscales destiné à soutenir les acquisitions foncières et immobilières nécessaires à la production de ces logements.

La loi du 18 janvier 2013 prévoit pour certaines collectivités que cette obligation passe de 20 à 25%. En Poitou-Charentes, seules les communes des communautés d'agglomération de La Rochelle et Royan Atlantique sont concernées.

33 communes de la région ne répondent pas à leurs obligations légales de disposer de 20 % ou 25 % de logements sociaux.

Parmi elles, plus de 50 % sont situées en Charente-Maritime et ce sont principalement les communes qui ont les taux les plus faibles.

Commune	Nom de l'agglomération ou EPCI	Taux logements sociaux 2012 (%)	Obligation (taux logements sociaux)	Dispositif
Fléac	Angoulême	9,5	20	SRU
Gond-Pontouvre	Angoulême	16,2	20	SRU
L'Isle-d'Espagnac	Angoulême	14,4	20	SRU
Ruelle-sur-Touvre	Angoulême	14,7	20	SRU
Saint Yrieix-sur-Charente	Angoulême	8,8	20	SRU
Saint-Xandre	CA La Rochelle	4,0	25	DALO
Sainte-Soulle	CA La Rochelle	0,9	25	DALO
Angoulins	La Rochelle	2,9	25	SRU
Aytré	La Rochelle	17,0	25	SRU
Châtelailon-Plage	La Rochelle	6,1	25	SRU
Dompierre-sur-Mer	La Rochelle	3,7	25	SRU
Lagord	La Rochelle	7,5	25	SRU
Nieul-sur-Mer	La Rochelle	9,1	25	SRU
Périgny	La Rochelle	12,2	25	SRU
Puilboreau	La Rochelle	8,6	25	SRU
Fouras	CA Rochefort Océan	4,4	20	DALO
Tonnay-Charente	CA Rochefort Océan	7,2	20	DALO
La Tremblade	CA Royan Atlantique	7,3	25	DALO
Royan	CA Royan Atlantique	7,4	25	DALO
Saint-Georges-de-Didonne	CA Royan Atlantique	3,9	25	DALO
Saint-Palais-sur-Mer	CA Royan Atlantique	0,5	25	DALO
Saujon	CA Royan Atlantique	4,4	25	DALO
Vaux-sur-Mer	CA Royan Atlantique	5,0	25	DALO
Bressuire	CA Bocage Bressuirais	(1)	20	DALO
Mauléon	CA Bocage Bressuirais	(1)	20	DALO
Aiffres	Niort	16,3	20	SRU
Chauray	Niort	14,6	20	SRU
Fontaine-le-Comte	CA Grand Poitiers	7,1	20	DALO
Mignaloux-Beauvoir	CA Grand Poitiers	8,8	20	DALO
Jaunay-Clan	Poitiers	15,0	20	SRU
Migné-Auxances	Poitiers	10,4	20	SRU
Saint-Benoît	Poitiers	12,5	20	SRU
Vouneuil-sous-Biard	Poitiers	5,6	20	SRU

DALO : depuis le 1er janvier 2008, en application de la loi droit au logement opposable (DALO) du 5 mars 2007, le périmètre du champ d'application de l'article 55 de la loi SRU a été étendu à celui des EPCI assorti du même seuil démographique que pour les agglomérations (population supérieure à 50 000 habitants et comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants). Les nouvelles communes entrant dans le champs d'application de la loi disposent de 6 ans avant d'être soumises à un prélèvement sur leurs ressources fiscales si elles ne disposent pas de 20 % (ou 25 % selon les cas) de logements sociaux.

(1) inventaire SRU en cours sur ces communes.

Source : DREAL Poitou-Charentes / SECLA / DHLCS

Les prix des logements, facteurs de tension foncière

Le prix du terrain à bâtir (viabilisé ou non) reste relativement peu élevé en Poitou-Charentes, excepté sur le littoral dont l'attrait se confirme. De très fortes disparités de prix sont en effet constatées.

En Poitou-Charentes, en 2013, le prix moyen du m² d'un terrain est de 50 euros. Cependant, les disparités sont fortes au sein de la région : les prix peuvent varier de 25 euros le m² en Charente à 78 en Charente-Maritime. La variation est encore plus forte par EPCI, les prix les plus élevés sont constatés sur les îles (181 euros le m² à l'île de Ré, 149 euros l'île d'Oléron) et dans la communauté d'agglomération de La Rochelle (192 euros le m²).

64 % des terrains achetés en 2013 sont viabilisés, avec un prix moyen au m² qui a augmenté de 13 % entre 2012 et 2013. Le prix moyen d'un terrain acheté viabilisé (68 euros le m² en Poitou-Charentes) est deux fois plus cher qu'un terrain non viabilisé (32 euros le m² en Poitou-Charentes).

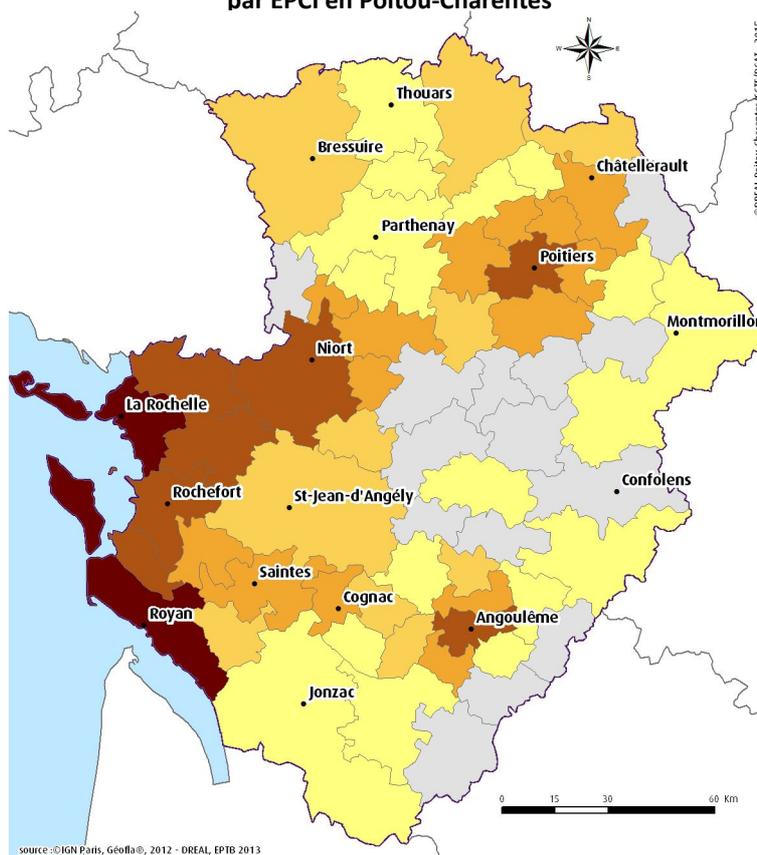
La baisse générale des autorisations de construire, en Poitou-Charentes comme en France métropolitaine est aussi observée sur le marché de la construction de maisons individuelles. Ainsi, le nombre de terrains achetés par des particuliers a chuté de 19 % de 2012 à 2013. La Charente-Maritime représente 48 % des terrains achetés, la Vienne près de 21 %, les Deux-Sèvres et la Charente respectivement 16 % et 15 %.

Prix des terrains à bâtir en 2013 dans les communautés d'agglomération du Poitou-Charentes

	Prix moyen du m ²	Evolution 2006/2013 (%)
Charente	25	79,3
CA Grand Angoulême	55	63,8
Charente-Maritime	78	72,9
CA La Rochelle	192	26,2
CA Rochefort Océan	92	44,4
CA Royan Atlantique	101	59,9
CA de Saintes	49	82,9
Deux-Sèvres	33	81,9
CA du Niortais	62	81,2
CA du Bocage Bressuirais	23	55,6
Vienne	42	80,9
CA Pays Châtelleraudais	34	21,2
CA Grand Poitiers	78	48,4
Poitou-Charentes	50	84,3
France métropolitaine	72	7,5

Source : DREAL PC, EPTB 2013

Prix moyen au m² des terrains à bâtir en 2013 par EPCI en Poitou-Charentes



source : ©IGN Paris, Géofla®, 2012 - DREAL, EPTB 2013

Prix moyen au m² (en €) des terrains achetés en 2013 par EPCI

prix

de 8 à 20
de 20 à 30
de 30 à 55
de 55 à 100
de 100 à 200
nombre de terrains insuffisants (secret statistique)

Source : DREAL PC, EPTB 2013

Concernant le prix de vente des maisons sur la période 2008-2012, les disparités régionales sont très fortes : de moins de 80 000 euros la médiane en secteur rural à plus de 200 000 euros sur la communauté d'agglomération de Royan Atlantique, communauté d'agglomération de l'île d'Oléron et 230 000 euros sur la communauté d'agglomération de La Rochelle³. La médiane des prix sur l'île de Ré atteint le chiffre de 425 000 euros.

L'incidence des produits de défiscalisation

Les logements financés de 1995 à 2008 grâce à l'investissement locatif (IL) fiscalement aidé des ménages constituent un parc de près de 1 020 000 logements au niveau national.

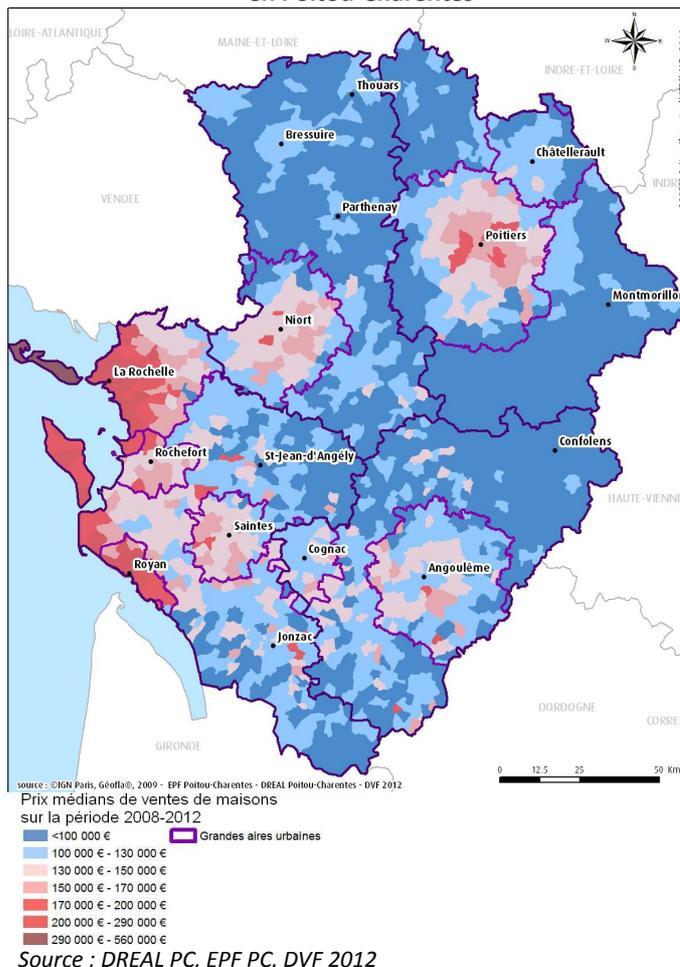
En flux, l'investissement locatif représente en moyenne 1/5^{ème} de l'ensemble de la construction neuve sur la période 1997 – 2008⁴, avec des valeurs situées autour du quart pour les dernières années de la période d'étude.

Ces dispositifs ont fortement contribué au maintien d'un parc locatif privé important en France et donc permis la préservation d'une offre diversifiée de logements, au moment où les investisseurs institutionnels se retirent de ce marché.

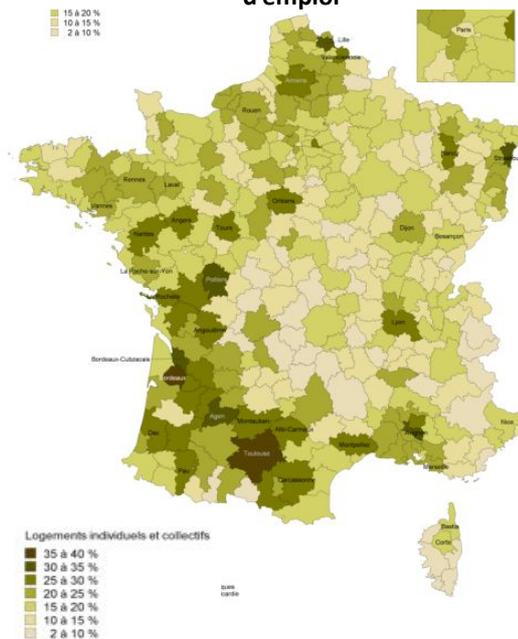
Depuis 1995, les villes moyennes de l'ouest ont accueilli de nombreux logements en investissement locatif. L'investissement locatif représente 30 à 35 % de la construction neuve sur la zone d'emploi de Poitiers sur la période 1997 à 2009, et 25 à 30 % sur les zones d'emploi de La Rochelle, Rochefort, Niort et Angoulême.

L'investissement locatif a permis de détendre le marché du logement en Poitou-Charentes. Il est cependant difficile de mesurer son impact sans une analyse plus approfondie à travers notamment la vacance de logements.

Prix de vente des maisons sur la période 2008-2012 en Poitou-Charentes



L'investissement locatif par rapport à la construction Logements individuels et collectifs 1997-2009 par zone d'emploi



3 Il s'agit ici des anciennes communautés d'agglomération (existantes en 2013)

4 Source : CETE Nord-Picardie – les logements produits grâce à l'investissement locatif fiscalement aidé des ménages – janvier 2013

Consommation d'espace : maîtriser l'étalement urbain et lutter contre la régression des espaces agricoles, naturels et forestiers

L'expansion urbaine qui se poursuit

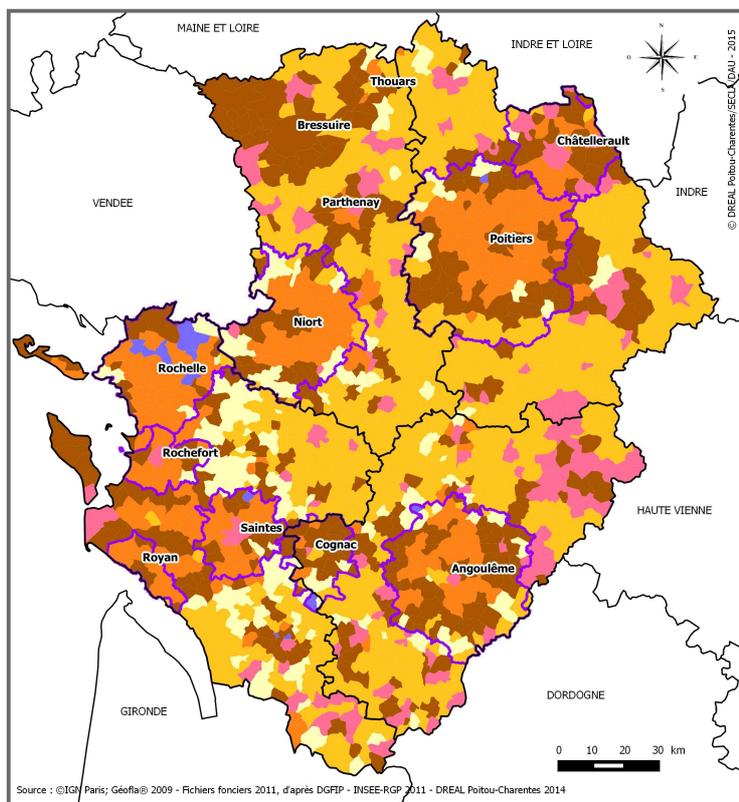
L'urbanisation liée à l'habitat a plus que doublé (111%) en 40 ans de 1968 à 2010. Les plus fortes augmentations concernent la Charente-Maritime ainsi que la Vienne (117%). Cette urbanisation a fortement évolué au sein des principales aires urbaines et même au-delà près du littoral, mais également le long des grands axes routiers. Des communautés d'agglomération comme celle de La Rochelle atteignent une augmentation de 188%.

Le taux d'évolution de l'urbanisation liée à l'habitat a augmenté six fois plus vite que celui de la population de 1968 à 2010, provoquant le phénomène d'étalement urbain, bien souvent non maîtrisé. Ce constat est beaucoup plus important dans les départements ayant connu une plus faible augmentation de la population, comme la Charente et les Deux-Sèvres : ainsi, l'évolution de l'urbanisation liée à l'habitat a augmenté dans ces départements de 15 à 7 fois plus vite que celle de la population en 40 ans.

La population s'installe plus loin des centres urbains afin de profiter d'un meilleur cadre de vie et de logements moins chers. Ces choix de vie entraînent une amplification des déplacements domicile-travail. Les emplois restent cependant largement concentrés dans les pôles urbains, qui regroupent 60% des emplois salariés quand n'y habitent que 38% de salariés.

La part des personnes actives travaillant dans leur commune de résidence est passée de 43 % à 36 % entre 1999 et 2010 en Poitou-Charentes. Cette proportion reste légèrement supérieure aux résultats nationaux. La distance médiane des trajets des navetteurs picto-charentais est de 12,8 km, proche du résultat de la France de province. Pour les actifs travaillant dans l'un des quatre principaux pôles urbains de la région, la distance moyenne domicile-travail est d'environ 17 km, en tenant compte de l'ensemble des actifs y travaillant.

Caractérisation de l'étalement urbain de 1968 à 2010 en Poitou-Charentes



- Croissance de l'urbanisation liée à l'habitat < Croissance de la population
- Faible progression de l'urbanisation liée à l'habitat : plus rapide que la croissance de la population
- Faible progression de l'urbanisation liée à l'habitat : avec baisse de population
- Forte progression de l'urbanisation liée à l'habitat : avec baisse de population
- Forte progression de l'urbanisation liée à l'habitat : plus rapide que la croissance de la population
- Forte progression de l'urbanisation liée à l'habitat : beaucoup plus rapide que la croissance de la population

Source : MELT, Majic III d'après DGFIP, 2011 ; DREAL Poitou-Charentes, 2014

Un étalement urbain moins fort sur la période plus récente

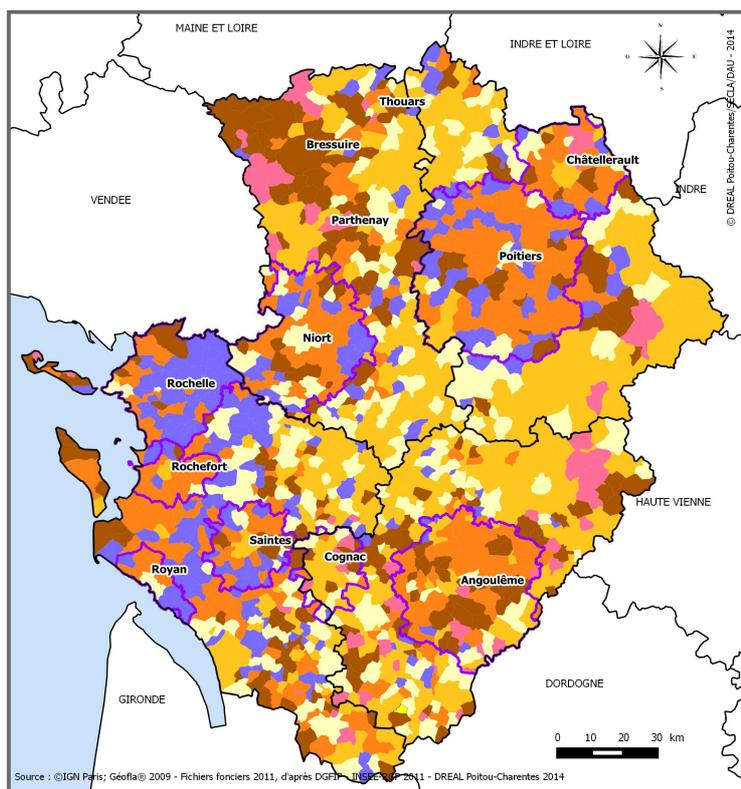
L'étalement urbain se poursuit sur les 20 dernières années (1990-2010) mais l'on constate cependant une tendance à un étalement moins fort sur certains territoires. Le littoral, prioritairement concerné par les tensions foncières, les prix de l'immobilier et du foncier qui ont fortement augmenté lié à l'attractivité de ce territoire, à une forte proportion de résidences secondaires. En périphérie de la communauté d'agglomération et dans le pays d'Aunis, les communes où le taux d'urbanisation liée à l'habitat est inférieur à celui de la population sont assez nombreuses.

Une prédominance des maisons individuelles en Poitou-Charentes

Concernant l'habitat, en 2013, la superficie moyenne des terrains picto-charentais pour des maisons individuelles est de 976 m² (soit un peu plus de 10 maisons à l'hectare), proche de la moyenne nationale qui s'élève à 1 073 m². Cette superficie continue de baisser (30 % sur sept ans), plus vite qu'au niveau national (-24%) et pour la première fois depuis 2006, la surface moyenne passe sous les 1 000 m². Cette baisse est portée par la Charente-Maritime qui concentre le plus grand nombre de terrains à bâtir et qui voit sa surface moyenne diminuer de 32 % entre 2012 et 2013. Sa surface moyenne est en 2013 de 767 m², elle est quasiment deux fois plus petite que la surface moyenne en Charente (la plus élevée de la région avec une moyenne de 1426 m²).

On constate de grandes disparités dans les secteurs périurbains de la région. Ainsi, en Charente-Maritime, ils ont, globalement, des surfaces comprises entre 500 et 900 m² (soit entre 11 et 20 logts/ha) excepté l'est et le sud du département. Le constat est sensiblement différent en Charente, où les zones périurbaines ont des surfaces moyennes entre 1200 et 1 500 m² (soit entre 6 et 8 logts/ha).

Caractérisation de l'étalement urbain de 1990 à 2010 en Poitou-Charentes



- Croissance de l'urbanisation liée à l'habitat < Croissance de la population
- Faible progression de l'urbanisation liée à l'habitat : plus rapide que la croissance de la population
- Faible progression de l'urbanisation liée à l'habitat : avec baisse de population
- Forte progression de l'urbanisation liée à l'habitat : avec baisse de population
- Forte progression de l'urbanisation liée à l'habitat : plus rapide que la croissance de population
- Forte progression de l'urbanisation liée à l'habitat : beaucoup plus rapide que la croissance de la population

Les surfaces des terrains à bâtir en 2013 par agglomération en Poitou-Charentes

	Surface moyenne des terrains	Evolution 2006/2013 (%)
Charente	1 426	-22,9
CA Grand Angoulême	814	-30,1
Charente-Maritime	767	-32,2
CA La Rochelle	448	-27,3
CA Rochefort Océan	625	-18,2
CA Royan Atlantique	722	-22,4
CA de Saintes	886	-24,7
Deux-Sèvres	1 077	-24,0
CA du Niortais	790	-28,7
CA du Bocage Bressuirais	1 267	-11,1
Vienne	1 046	-28,8
CA Pays Châtelleraudais	1 126	-4,6
CA Grand Poitiers	705	-27,1
Poitou-Charentes	976	-29,9
France métropolitaine	1 015	-27,1

Source : DREAL PC, EPTB 2013

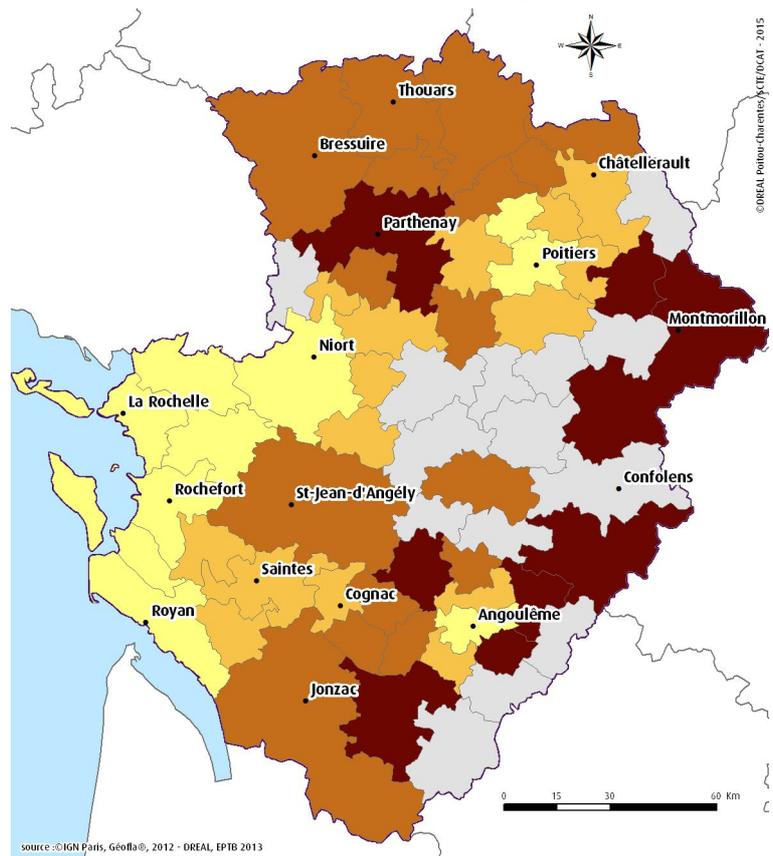
Les départements de la Vienne et des Deux-Sèvres ont des surfaces plus hétérogènes sur leur territoire, mais elles restent élevées.

Les secteurs ruraux de la région du Sud Vienne, Sud Charente et cœur de région ont des superficies moyennes de plus de 1 600 m² (soit 6 logements par hectare), voire supérieures à 2 000 m² pour certains EPCI. Ces secteurs se caractérisent par une prédominance du logement individuel et un marché foncier détendu.

Pour les secteurs urbains, la densité est plus importante. La tension du marché foncier est un puissant régulateur sur ces territoires, ce qui explique que l'on retrouve les surfaces moyennes les plus faibles sur le littoral.

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. Le nombre de logements neufs autorisés est passé de 10 000 en 2000 à 18 000 en 2005 et 2006. Un tassement a été observé depuis 2008.

Surface moyenne des terrains achetés de maison individuelle en 2013 par EPCI



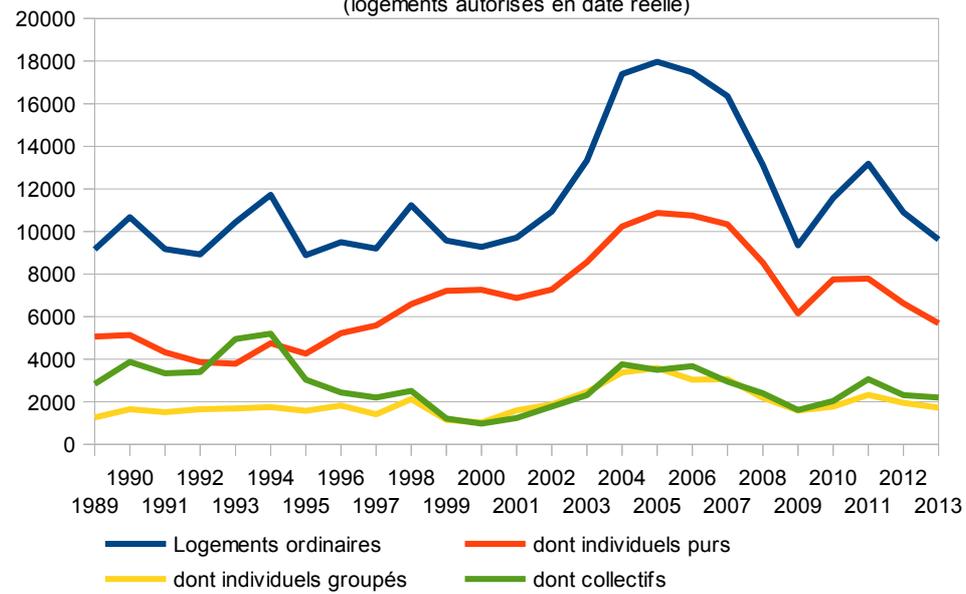
Source : DREAL PC, EPTB 2013

Surface moyenne des terrains achetés en 2013 par EPCI (en m²)

- de 445 à 825
- de 825 à 1 180
- de 1 180 à 1 700
- de 1 700 à 2 400
- nombre de terrains insuffisants (secret statistique)

Source : DREAL PC, EPTB 2013

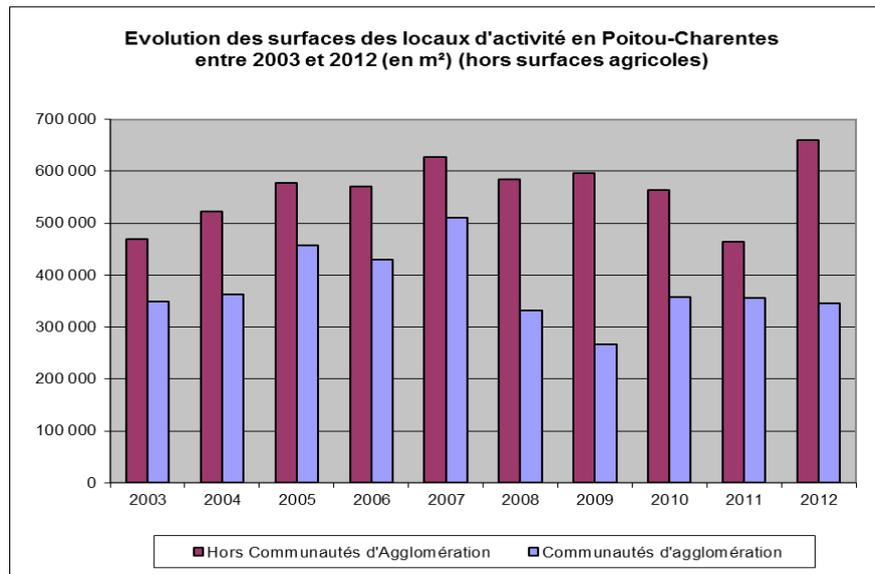
Nombre de logements construits en Poitou-Charentes de 1989 à 2013 (logements autorisés en date réelle)



Source : DREAL PC, SITADEL 2013

La consommation de surface pour les activités économiques

La consommation de surface pour les activités économiques est liée à la nature de l'activité elle-même. 20 % concernent le secteur industriel et 20 % le secteur commercial⁵. À une échelle régionale, en comparant l'évolution du nombre d'emplois et celui de l'urbanisation pour les activités, on constate des évolutions très différentes en fonction des départements, révélateur des spécificités économiques des territoires.



Source : DREAL PC, SITADEL 2012

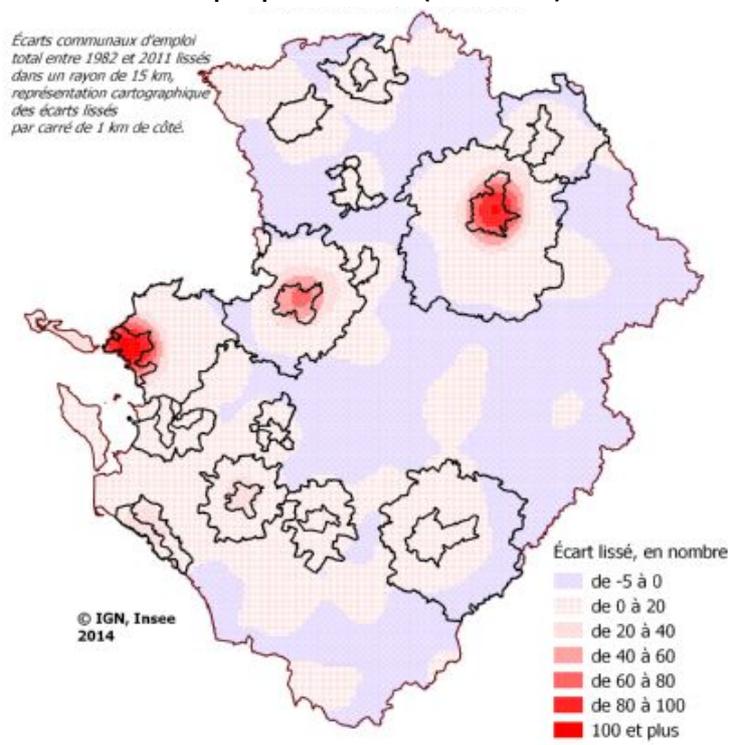
Le nord Deux-Sèvres est industriel alors qu'en Charente-Maritime, ce sont les activités de service qui dominent, moins consommatrices d'espace.

De 2003 à 2007, 45 à 50 % des surfaces de locaux d'activités étaient construites au sein des huit communautés d'agglomération. Depuis, cette part se situe entre 35 et 40 % (excepté en 2011). On assiste à un desserrement des activités économiques vers la périphérie des villes et le périurbain, phénomène confirmé par les évolutions de l'emploi. Celui-ci progresse plus vite dans la 1ère couronne périphérique que dans les villes pôles. Espaces disponibles, foncier moins cher, accès plus facile et proximité des zones à développement démographique expliquent probablement ce constat.

L'enjeu est de savoir si cela ne relève que des effets de la crise ou si le périurbain est amené à accueillir de plus en plus d'habitants mais également d'activités.

Depuis 30 ans⁶, 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

Écart d'emploi entre 1982 et 2011 en nombre d'emploi par commune (carte lissée)



Source : Insee, recensement de la population

⁵ Source : surfaces de shon consommées pour les activités, Sitadel, 2010 – MEDDE

⁶ Chiffres et statistiques Dreal Poitou-Charentes n° 2014-13 d'octobre 2014

d'industrie se localisent de plus en plus en périphérie des villes, en lien avec le développement démographique de ces territoires.

En 30 ans, l'emploi et la population ont crû en Poitou-Charentes avec 210 000 habitants et 111 000 emplois supplémentaires⁷. Les centres des grandes villes ont fortement gagné en emplois tandis que leurs proches couronnes ont d'abord progressé en population. Loin des centres, la population et l'emploi ont souvent diminué conjointement, surtout dans les communes isolées. Ces modifications territoriales se sont conjuguées avec des mutations économiques structurelles. Tandis que la sphère publique, en particulier les activités liées à l'éducation, la santé et l'action sociale, a bénéficié à tous les territoires, le recul de l'emploi industriel et agricole a surtout affecté les territoires éloignés des pôles. Quant au renforcement des emplois résidentiels, il ne s'est pas produit systématiquement en présence de populations supplémentaires.

Les infrastructures sont également fortement consommatrices d'espace, 1 kilomètre de route nationale en 2 x 2 voies équivaut à une consommation d'environ 10 ha pour la construction de l'infrastructure. Il faut aussi tenir compte des évolutions des infrastructures routières (déviations, nouvelles routes, création de ronds points, etc.). L'emprise foncière prévue pour le projet de LGV Tours-Bordeaux est de 2994 ha en région Poitou-Charentes, soit environ 3 années de construction de logements.

Consommation d'espace, un enjeu important dans les documents d'urbanisme

La gestion économe de l'espace est l'une des orientations affichées par les lois du Grenelle de l'environnement. Celles-ci ont renforcé le rôle des documents d'urbanisme. La loi dite « Grenelle I » du 3 août 2009 a, dans son article 7, acté la lutte contre la régression des surfaces agricoles et naturelles mais aussi la lutte contre l'étalement urbain – en fixant des seuils minimaux de densité – et la déperdition d'énergie. Les documents d'urbanisme acquièrent un rôle renforcé en faveur de la gestion économe des ressources, de l'espace, et la préservation de la biodiversité à travers la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques.

La loi dite « Grenelle II » du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement a pour objectif de limiter l'étalement urbain et d'encourager la densification des zones bien desservies en équipements publics. Dans ses articles 17 et 19, elle prévoit que les rapports de présentation des SCOT et PLU devront présenter une analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles, forestiers et justifier les objectifs chiffrés de limitation ou de modération de cette consommation.

La loi de modernisation de l'agriculture et de la pêche du 27 juillet 2010 a été conçue dans l'esprit d'une division par deux du rythme national de consommation des espaces agricoles pour 2020.

La loi ALUR du 24 mars 2014 renforce les dispositions de promotion d'une gestion économe de l'espace. Celles-ci visent à faciliter la construction de logements tout en luttant contre la consommation excessive d'espace. Cela passe par le renforcement du rôle stratégique et intégrateur du SCOT, la modernisation des documents de planification communaux et intercommunaux, la lutte contre l'étalement et la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, la clarification du règlement du PLU et la mise en place d'autres mesures de densification. Notamment, les potentiels de densification des zones déjà urbanisées doivent être identifiés ; l'analyse de la consommation d'espace dans les PLU doit porter sur les 10 dernières années ou depuis la dernière révision ; le PADD fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace ; l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU⁸ est contrôlée.

7 Insee Analyses, n°5 d'octobre 2014 : « 30 ans d'évolution de population en Poitou-Charentes : plus loin des villes, plus loin des emplois », étude réalisée en partenariat avec la Dreal Poitou-Charentes

8 Il s'agit d'une zone non équipée destinée à l'urbanisation future.

Cet enjeu est d'autant plus important en Poitou-Charentes que les communes qui n'ont pas de document d'urbanisme⁹ représentent 40 % des communes de la région. Ces communes, et, dans une moindre mesure, celles dotées de carte communale, consomment plus d'espace que les communes dotées d'un POS-PLU. Ainsi, dans les communes isolées hors influence des pôles, la surface médiane des parcelles avec habitation, dans une commune ayant un POS ou un PLU, est inférieure de plus de 1000 m² à celle comprise dans une commune avec règlement national d'urbanisme (RNU) ou avec une carte communale. Toutefois, 80 % de la construction de logements se concentrent sur des territoires couverts par des plans d'occupation des sols (POS) ou des plans locaux d'urbanisme (PLU).

9 c'est-à-dire où s'applique le règlement national d'urbanisme (RNU)

Une typologie synthétique des zones de tensions foncières en Poitou-Charentes

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 pris en compte (cf. encadré).

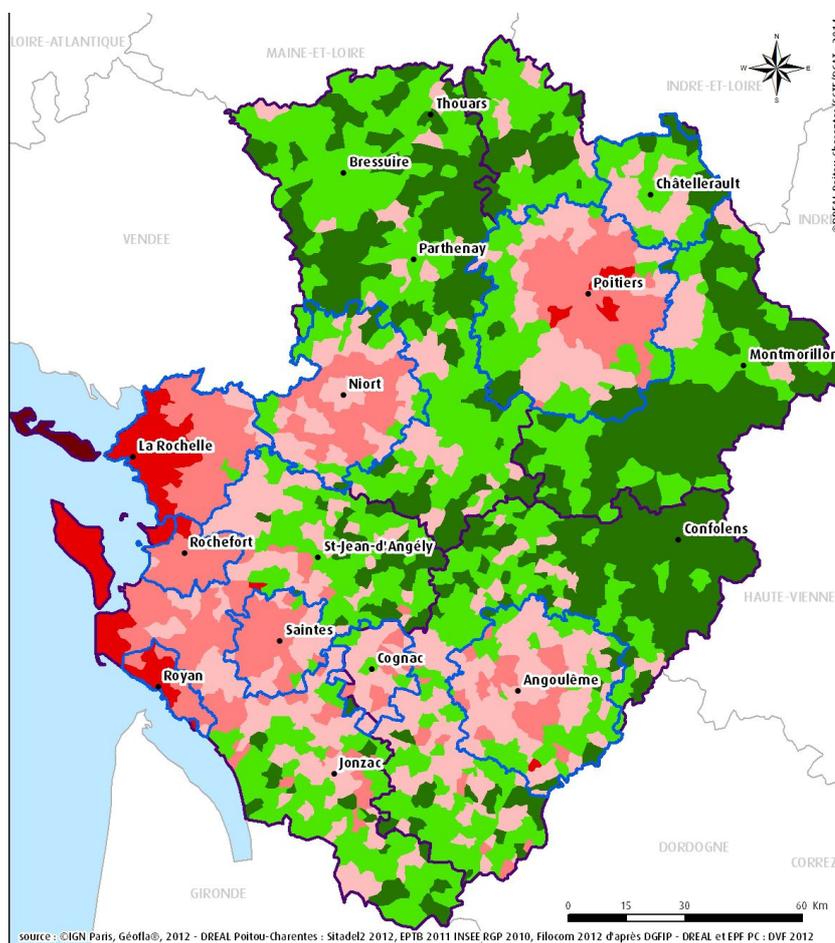
- Un secteur de **très fortes tensions résidentielles et touristiques**. Les prix des maisons sont très élevés, les terrains sont de petites tailles et ces communes concentrent une très forte part de résidences secondaires.

- 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.

Typologie des zones de tensions foncières en Poitou-Charentes - 2013



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

Source : DREAL PC, Sitadel2 2012, EPTB 2011, INSEE - RGP 2010, Filocom 2012 d'après DGFIP - DREAL et EPF PC - DVF 2012

- **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 péri urbaine.
- **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.

Les indicateurs pris en compte dans la typologie des zones de tensions foncières en Poitou-Charentes en 2013

Afin de synthétiser les problématiques foncières dans la région, une typologie des territoires sous l'angle des tensions foncières a été réalisée. Elle intègre des indicateurs de développement démographique ou économique. Il s'agit, à partir d'une analyse portant sur une sélection d'indicateurs pour l'ensemble des 1 462 communes du Poitou-Charentes, de faire apparaître des groupes présentant des caractères discriminants par rapport au niveau atteint de la pression foncière notamment pour l'habitat. Cette synthèse a été faite à partir de cinq thématiques regroupant chacune quelques indicateurs jugés pertinents (cf. tableau ci-dessous).

Thématique	Indicateurs	Sources
Le dynamisme territorial	<ul style="list-style-type: none"> - évolutions de la population de 1999 à 2010 - population totale en 2010 - évolution de la construction neuve de résidences principales de 1999 à 2012 	INSEE / recensement de la population DREAL / SITADEL
Le foncier	<ul style="list-style-type: none"> - prix médian des terrains à bâtir sur la période 2009-2011 - surface médiane des terrains sur la période 2009-2011 	DREAL / EPTB DREAL / EPTB
L'immobilier	-le prix médian des maisons sur la période 2008-2012	DVF
L'attractivité	<ul style="list-style-type: none"> - taux de résidences secondaires en 2011 -nb de construction des résidences secondaires 1999-2012 - population arrivée depuis moins d'un an 	DREAL / Filocom INSEE/RP
L'activité économique	<ul style="list-style-type: none"> -nombre de salariés au lieu de travail en 2010 - surface de permis de construire moyen de locaux sauf locaux agricoles (période 2010-2012) 	INSEE / RP ou CLAP DREAL / SITADEL

Synthèse des indicateurs de développement et de tensions 2013

Principaux indicateurs	Ensemble des communes	1 secteur rural en renouveau	2 étalement urbain	3 couronne périurbaine résidentielle	4 secteur rural détendu	5 forte tension foncière	6 très forte tension résidentielle et touristique
Nombre de communes	1 462	482	368	234	311	56	11
Population moyenne en 2010	1 211	886	1 176	2 008	529	4 615	1 651
Médiane des superficies terrains 2009-2011	1 226	1 350	1 224	923	1 413	531	498
Médiane des prix des terrains 2009-2011	28 671	22 713	28 352	41 330	19 617	73 142	60 731
Médiane du prix des maisons vendues	115 007	98 090	125 449	155 124	69 594	215 653	425 114
Evolution de la population 1999-2010	8,03	5,26	10,43	17,16	1,43	14,63	7,67
Part de construction neuve de résidences principales	25,86	20,86	28,56	41,37	15,61	42,64	28,53
Nb de constructions de résidences secondaires 1999-2012	9	2	2	10	2	111	154
Part des résidences secondaires 2011	10,83	10,69	8,34	6,71	14,00	19,34	54,29
SHON autorisée des locaux (hors agricultures)	1 875	1 419	1 668	3 439	826	6 373	2 245
Part d'emménagements depuis moins d'un an parmi les résidences principales	10,59	10,64	11,52	11,08	8,79	12,08	10,40
Nombre d'emploi au lieu de travail 2010	479	341	486	825	163	1 913	603

Conclusion

En conclusion, la région Poitou-Charentes concentre de fortes disparités au regard de la consommation d'espace et des prix du foncier. Le littoral est attractif, il comprend une part importante de résidences secondaires, il concentre les plus fortes tensions foncières. La part importante de maisons individuelles, plaçant le Poitou-Charentes au 1^{er} rang des régions métropolitaines, entraîne une forte consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers.

Face à ce constat, des réponses sont et doivent être apportées afin de limiter l'artificialisation des sols, réduire l'éloignement du domicile par rapport au lieu de travail, et des équipements, favoriser le renouvellement de la ville sur la ville, rechercher de nouvelles formes urbaines plus économes et favoriser une planification intercommunale et une politique foncière qui intègrent ces différents enjeux.

Diagnostic et enjeux fonciers en Poitou-Charentes

Collection des études
Rapport n°2015-01

janvier 2015



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

