

LES CAHIERS DE L'AMENAGEMENT EN REGION CENTRE

Savoir pour agir

Le diagnostic du foncier en région Centre

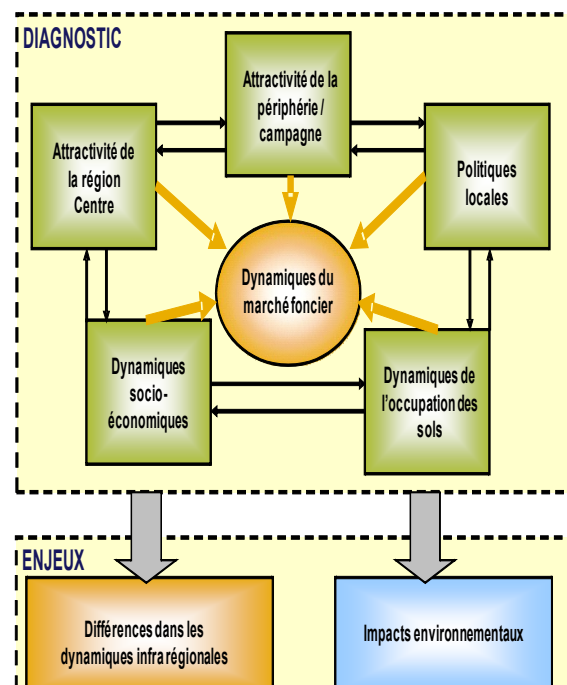
L'observation des dynamiques foncières régionales, l'attractivité de la périphérie est un élément essentiel à l'analyse territoriale dont ne peuvent se désintéresser les services de l'État pour guider les politiques de l'aménagement. En 2006, deux études menées par l'État et le Conseil Régional du Centre dressaient un panorama des problématiques foncières en région à partir de données issues du recensement général de la population de 1999 et de données foncières de 2004.

Cinq ans après, la dynamique générée par le marché immobilier est atténuée mais pour autant la question foncière reste un enjeu de préoccupation des aménageurs. Elle reste un facteur prépondérant de l'équilibre financier des opérations d'aménagement et est influencée par des déterminants variés : croissance démographique et économique, relations de concurrence entre territoires, politiques de maîtrise développées par les collectivités, évolution du cadre normatif de l'occupation des sols...

La région Centre offre, sur les questions foncières (comme sur d'autres), un paysage varié : allant des franges septentrionales de la région sous influence parisienne aux marches du Massif Central, les dynamiques ne sont évidemment pas comparables. C'est cette diversité et en même temps les cohérences de territoire que souhaite retracer le présent Cahier de l'Aménagement.

Pour pouvoir appréhender les enjeux et expliciter les spécificités de la question foncière de la région Centre, différents thèmes sont abordés : l'attractivité de la région, les dynamiques socio-démographiques

régionales, l'attractivité de la périphérie et de la campagne, les dynamiques de l'occupation des sols, et les politiques locales mises en œuvre.



Direction régionale de l'Environnement,
de l'Aménagement et du Logement du Centre
Service Bâtiment Logement Aménagement Durables

Les déterminants de la dynamique foncière : état des lieux en région Centre

La région Centre : une région attractive ?

Quatrième région de France en terme de superficie, la Région Centre est une région faiblement peuplée (10ème région pour la population totale, 12ème pour la croissance démographique), en dessous des taux moyens nationaux, bien que les soldes naturel et migratoire soient équilibrés. La densité de la région est faible (16ème rang national avec 65 hab./km²), inférieure à la moyenne des régions métropolitaines.

Une croissance démographique disparate sur le territoire :

L'analyse de l'évolution démographique des communes dans les deux dernières périodes intercensitaires (1990-1999 et 1999-2008) atteste d'une croissance démographique particulièrement marquée de part et d'autre de l'axe ligérien et au Nord de cet axe, sur une partie de la Beauce. Dans ces secteurs, des communes qui connaissaient parfois une perte de population au cours de la période 1990-1999, enregistrent entre 1999 et 2008, une croissance très significative, avec un taux annuel supérieur à 2%.

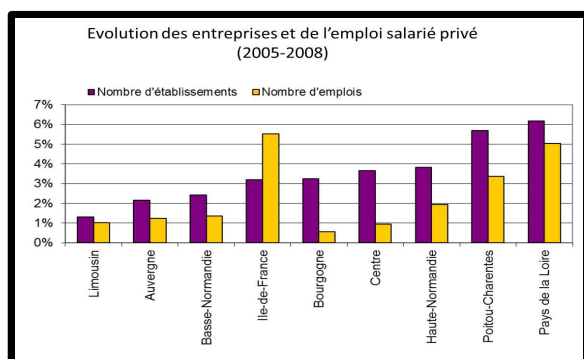
Dans toute la moitié sud de la région, la croissance démographique est également perceptible notamment au sein des aires urbaines de Châteauroux, d'Issoudun et de Bourges (voir carte ci-contre).

Ce phénomène est confirmé par l'évolution du nombre de ménages, pour lequel une croissance rapide apparaît dans de nombreuses communes de la région même si elle demeure légèrement inférieure à la moyenne nationale (Centre : 1%; France : 1,1%).

Cette croissance procède essentiellement d'une expansion des ménages hors des limites des aires urbaines (dont la population s'accroît globalement plus lentement, voire diminue). Cette dynamique d'expansion vers des espaces encore plus éloignés des centres urbains, tend au final à rapprocher les aires urbaines entre elles. **C'est, dans ces espaces intermédiaires, que la pression foncière est la plus perceptible.**

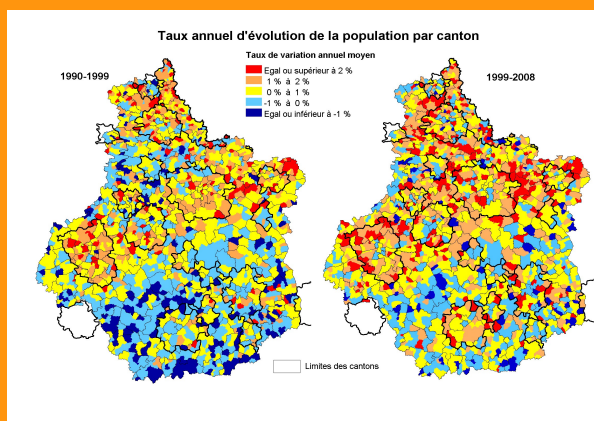
Une croissance économique relative :

D'après les statistiques de l'UNEDIC (Unistatis) sur les entreprises et les emplois salariés, entre 2005 et 2008, le nombre d'entreprises privées a augmenté de 3,6% alors que le nombre d'emplois correspondant n'atteint pas 1% de croissance. Toutefois, comparée à celui de ses voisines, le nombre de créations d'entreprises en région Centre se situe dans une fourchette plutôt haute (en 4ème position, après les régions Pays de la Loire, Poitou-Charentes et Haute-Normandie).



Territoire	Population municipale 2008	Part des régions	Taux de variation annuel moyen (1999-2006 en %)	Superficie (en km ²)	Densité (en hab./km ²)
Alsace	1 837 087	3,0%	0,66	8 280	222
Aquitaine	3 177 625	5,1%	1,01	41 308	77
Auvergne	1 341 863	2,2%	0,29	26 013	52
Bourgogne	1 638 588	2,6%	0,17	31 582	52
Bretagne	3 149 701	5,1%	0,90	27 208	116
Centre	2 531 588	4,1%	0,46	39 151	65
Champagne-Ardenne	1 338 004	2,2%	-0,04	25 606	52
Corse	302 966	0,5%	1,77	8 680	35
Franche-Comté	1 163 931	1,9%	0,42	16 202	72
Ile-de-France	11 659 260	18,8%	0,74	12 012	971
Languedoc-Roussillon	2 581 718	4,2%	1,42	27 376	94
Limousin	740 743	1,2%	0,40	16 942	44
Lorraine	2 346 361	3,8%	0,16	23 547	100
Midi-Pyrénées	2 838 228	4,6%	1,22	45 348	63
Nord-Pas-de-Calais	4 024 490	6,5%	0,08	12 414	324
Basse-Normandie	1 467 425	2,4%	0,34	17 589	83
Haute-Normandie	1 825 667	2,9%	0,25	12 317	148
Pays de la Loire	3 510 170	5,6%	0,98	32 082	109
Picardie	1 906 601	3,1%	0,28	19 399	98
Poitou-Charentes	1 752 708	2,8%	0,72	25 810	68
Provence-Alpes-Côte d'Azur	4 882 913	7,9%	0,95	31 400	156
Rhône-Alpes	6 117 220	9,8%	0,93	43 698	140
France métropolitaine	62 134 866	100,0%	0,69	543 964	114

Source : INSEE



Une croissance coûteuse en foncier ces deux dernières décennies :

Chaque année, l'équivalent des territoires des villes de Tours et Orléans réunies est artificialisé, soit 5 300 ha/an alors que la croissance démographique s'établit autour de 10 000 habitants supplémentaires par an. Cette progression est 4 fois plus rapide que la croissance démographique. Par ailleurs, on constate une accélération de l'artificialisation : 40 % en plus entre les périodes 1995-2003 et 2006-2010.

Ainsi, le développement régional coûte aujourd'hui environ 5000 m² d'artificialisation par nouvel habitant (contre 1800 au niveau national), et cette artificialisation se fait pour 1/3 au bénéfice des logements, 1/3 des activités, et le reste au bénéfice des équipements et des infrastructures.

Pour en savoir plus : site internet de la DREAL Centre, « un point de vue de l'Etat ».

L'importance des transactions foncières

Le dynamisme économique et la poursuite de la croissance démographique en région Centre se retrouvent dans le niveau de ventes de terrains. Entre 2006 et 2009, selon l'enquête sur le prix des terrains à bâtir (EPTB), la région Centre a connu la vente de plus de 2 500 ha (plus de 20 000 transactions sur cette période), soit un rythme annuel de 850 ha. Elle arrive en 3ème place par rapport aux régions voisines, derrière le Poitou-Charentes et le Pays de la Loire.

Un rebond des campagnes qui dope les marchés fonciers ruraux

Un maintien du poids des unités urbaines des pôles régionaux....

Les unités urbaines de **Tours et Orléans** maintiennent leur **poids** prédominant au sein de l'armature régionale, et connaissent un taux de croissance de la population positif au cours des deux dernières périodes intercensitaires. Toutefois, cette croissance est liée aux communes périphériques pour Orléans et au 2/3 pour Tours.

L'attractivité des petites villes (unités urbaines de moins de 10 000 habitants) se traduit par une **progression démographique soutenue**.

En revanche, les unités urbaines intermédiaires (de 10 000 à 90 000 hab) connaissent un retrait démographique, tendance accentuée dans celles comprises entre 30 000 et 90 000 hab.

Ce phénomène traduit la polarisation des deux pôles régionaux mais également un renforcement des petites unités urbaines et des communes rurales, favorisées par un mouvement de population des villes vers les communes périphériques et la campagne.

....mais aussi une croissance généralisée des communes rurales qui stimule le marché de constructions de logements neufs

La très grande majorité des communes rurales affichent un taux de croissance positif depuis 1990, et surtout depuis 1999. Cela est particulièrement vrai pour les communes rurales faisant partie des aires urbaines et les communes rurales multipolarisées. C'est la traduction de la progression de l'influence des pôles, qui s'opère dans un premier temps dans les communes rurales des aires urbaines puis dans les communes périphériques.

De même, les communes rurales hors influence des pôles enregistrent un accroissement de population depuis 1999, avec un taux supérieur à la moyenne régionale.

Enfin, si les communes rurales situées dans l'aire urbaine de l'Île de France accusent un ralentissement du rythme de leur croissance depuis 1999, leur attractivité demeure néanmoins très significative.

Cette croissance démographique dans les **communes rurales** trouve son corollaire dans la **taille moyenne des ménages**, phénomène inverse à celui qui se produit dans les pôles urbains et plus globalement à l'échelle nationale : le nombre de personnes par ménage est plus bas dans les pôles régionaux et plus élevé dans les communes rurales des aires urbaines de Paris et des villes régionales, suivi par les communes rurales multipolarisées. L'arrivée de ménages avec enfants en milieu rural dans un mouvement de périurbanisation explique ces phénomènes.

Les bassins démographiques régionaux : population et densité

Bassin démographique	Nb de communes	Superficie (km ²)	Part de la superficie régionale	Population 1990	Population 1999	Population 2008	Part de la population régionale 2008	Densité de population 2008 (hab/km ²)	Taux annuel 99-08 de croissance démographique	Taux annuel 99-08 de croissance démographique
Tours-Amboise	111	2 416	6,17%	400 585	424 479	451 254	17,82%	187	0,65%	0,68%
Orléans	102	2 295	5,86%	352 682	380 257	398 103	15,73%	173	0,84%	0,51%
Chartres-Dreux	217	2 623	6,70%	272 856	283 415	294 380	11,63%	112	0,42%	0,42%
Bourges-Vierzon	81	1 913	4,89%	195 884	191 119	188 789	7,46%	99	-0,27%	-0,14%
Blois	86	1 536	3,92%	129 661	134 826	140 028	5,53%	91	0,43%	0,42%
Dunois-Perche	186	3 257	8,32%	123 217	124 332	129 179	5,10%	40	0,10%	0,43%
Montargis	95	1 726	4,41%	108 836	114 620	123 122	4,86%	71	0,58%	0,80%
Châteauroux-Issoudun	48	1 510	3,85%	109 523	108 398	108 600	4,29%	72	-0,11%	0,02%
Romorantin	77	2 684	6,86%	102 197	104 552	108 050	4,27%	40	0,25%	0,37%
Chinon	97	1 852	4,73%	78 006	78 533	81 889	3,23%	44	0,07%	0,47%
Niendôme	128	2 123	5,42%	74 079	75 555	78 521	3,10%	37	0,22%	0,43%
Gien	51	1 556	3,97%	65 356	66 107	68 890	2,72%	44	0,13%	0,46%
St-Amand-Montrond	114	2 659	6,79%	67 913	66 059	66 009	2,61%	25	-0,31%	-0,01%
La Blaine	102	2 884	7,37%	66 458	63 181	63 184	2,50%	22	-0,56%	0,00%
Pithiviers	86	1 198	3,06%	53 738	57 102	60 654	2,40%	51	0,58%	0,67%
La Châtre-Argenton-sur-Creuse	97	2 397	6,12%	61 529	59 482	60 220	2,38%	25	-0,38%	0,14%
Sancerre-Aubigny-sur-Nère	95	2 663	6,80%	57 762	57 210	58 453	2,31%	22	-0,11%	0,24%
Loches	69	1 859	4,75%	50 754	50 735	52 263	2,06%	28	0,00%	0,33%
Région Centre	1 842	39 151	100,00%	2 371 036	2 439 962	2 531 588	100,00%	65	0,32%	0,41%

Une construction neuve de logements, reflet d'une périurbanisation

Dans ces territoires de périurbanisation, la pression foncière y est sans nul doute la plus perceptible. En effet, le dynamisme démographique relevé dans les pôles urbains et les communes rurales se traduit également dans la construction neuve. Entre 2000 et 2010, le rythme de construction neuve a été près de 17 000 logements par an en région Centre, dont 2/3 dans les unités urbaines, 20% dans les pôles régionaux, 14% dans les unités urbaines de 30 à 90 000 habitants, 14% dans les unités urbaines de moins de 10 000 habitants et 14% dans les communes rurales des aires urbaines.

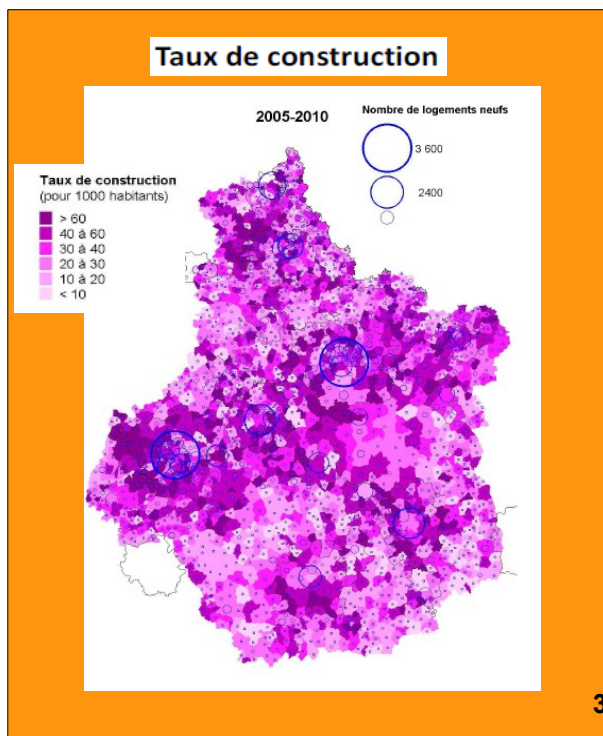
Par ailleurs, le taux de construction annuel, rapporté à la population, enregistre une forte croissance dans les communes rurales éloignées des pôles urbains et est presque 2 fois élevé que celui des unités urbaines de moins de 10 000 habitants.

Les axes de communication et plus généralement, la trame du réseau routier, jouent un rôle essentiel dans le développement de la construction neuve. Ainsi, depuis 1999 les communes enregistrant le plus grand nombre de constructions de logements se situent :

- le long de la Loire et des axes routiers qui la bordent entre Tours et Orléans (A.10), puis entre Orléans et Gien.
- le long du Val de Cher entre Tours et Bourges (A.85),
- le long de la N10 entre Tours et Chartres.

En dehors de ces secteurs, des volumes importants de logements ont été réalisés de façon plus localisée : aires urbaines de Châteauroux, Montargis, Dreux. Enfin, les franges franciliennes entre Dreux et Chartres, restent également un territoire à forte urbanisation.

L'analyse de la construction neuve au travers des taux de construction permet d'appréhender le phénomène de périurbanisation qui se manifeste dans les communes situées en marge ou en périphérie des grandes aires urbaines, où les taux de construction sont très élevés (de l'ordre de 60 pour 1000), tels que : le secteur Nord-Ouest de l'agglomération de Tours, les communes de la couronne limitrophe des aires urbaines d'Orléans et de Bourges, le Sud de celle de Châteauroux et récemment à l'Ouest de la N154 reliant Chartres à Dreux et le long du Val de Cher.



Des secteurs à forte croissance urbaine

La dynamique des marchés fonciers pour l'habitat est déterminée par la croissance démographique, conjuguée aux caractéristiques du parc de logements (croissance des résidences principales, taux de construction). Ces facteurs de croissance urbaine permettent de qualifier le niveau des enjeux en matière de foncier sur le territoire.

La carte ci-contre reflète ce qui a été vu précédemment, à savoir que les territoires concentrant aujourd'hui un maximum d'indicateurs d'urbanisation se situent véritablement en couronnes périurbaines comme à Tours, Bourges et Orléans, soit dans les espaces intermédiaires des aires urbaines : entre Tours et Blois, Orléans et Montargis, Dreux et Chartres.

Un développement économique important, générateur d'une consommation foncière significative

Les zones d'activité se sont implantées historiquement (dans un mouvement qui ne se dément pas) de façon privilégiée le long des axes de circulation, et en particulier le long de :

- la vallée de la Loire avec l'autoroute A10 entre Tours et Orléans ;
- des autoroutes A71 et A20 entre Orléans et Bourges, Orléans et Châteauroux ;
- l'autoroute A19 entre le nord d'Orléans et Montargis ;
- la RN 10 entre Chartres et Tours ;
- la RN 151 entre Châteauroux et Bourges.

Entre 1999 et 2010, 1250 ha de terrains ont été aménagés pour recevoir des activités, dont 45 % dédiés à l'artisanat et l'industrie, 33 % aux commerces et bureaux, le reste aux entrepôts.

Toutefois, la construction de locaux d'activités ne cesse de diminuer dans la décennie 2000-2010 : 164 hectares de surfaces hors œuvre nette commencés en 2000, contre 87 hectares en 2010. Cette diminution a touché particulièrement les communes rurales hors influence des pôles régionaux, en dépit de la forte consommation d'espace en milieu rural.

L'analyse, tous secteurs d'activités confondus, fait ressortir une concentration des grandes surfaces construites mais aussi un chapelet très diffus de plus petites surfaces, qui confirme la consommation de foncier en milieu rural.

Les entreprises de l'artisanat et de l'industrie : elles représentent 560 ha entre 1999 et 2010

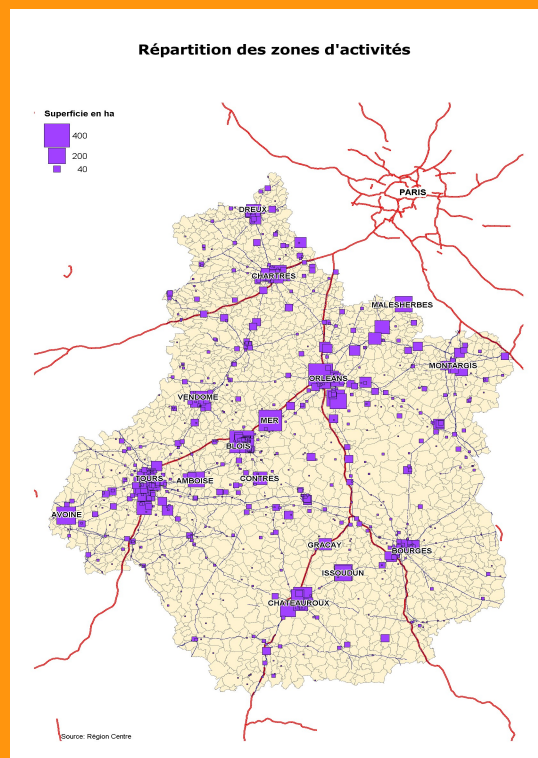
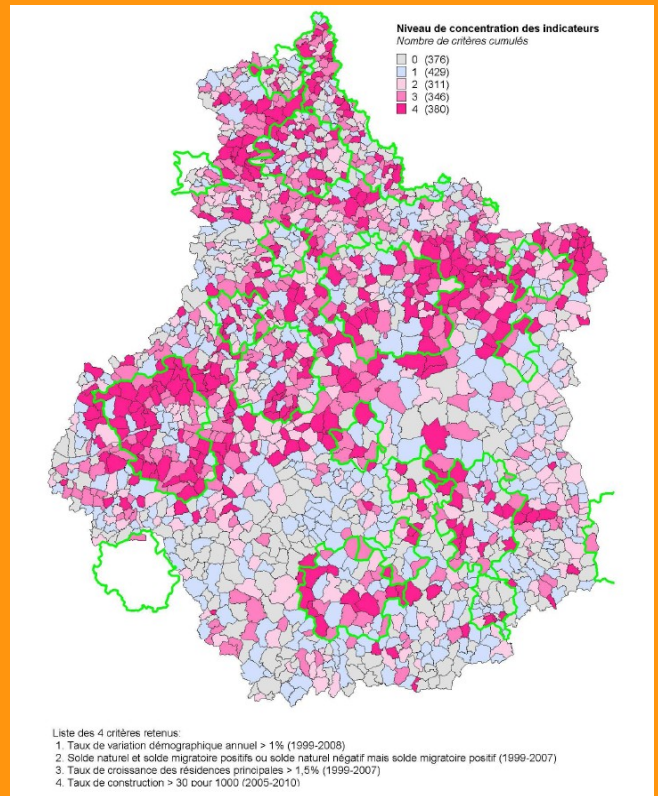
La consommation foncière de ces activités était spectaculaire entre 2005 et 2007, surtout dans les unités urbaines de plus de 30 000 habitants : des surfaces importantes ont notamment été construites à Chartres, Tours, Boisseaux et Orléans en 2006.

Depuis 2007, la crise économique a considérablement freiné leur développement, et le rythme de consommation foncière s'est affaibli. Néanmoins, une légère reprise s'amorce depuis 2010, notamment dans les unités urbaines de 30 000 à 90 000 habitants.

Les surfaces commerciales et les bureaux : 410 ha entre 1999 et 2010

La production de surfaces commerciales et de bureaux a connu une tendance à la baisse depuis les années 2006-2007, mais moins forte que celle du secteur de l'artisanat. On constate également que les unités urbaines de plus de 30 000 habitants réalisent la plus grande part des nouvelles surfaces.

Synthèse des dynamiques socio-démographiques



Un marché foncier très dynamique

Au total la surface des terrains vendus, entre 2000 et 2008, a dépassé 10 000 ha, soit une moyenne de 2000 ha par an, avec une baisse en 2002 et en 2008 (signes de saturation du marché). En revanche, les prix moyens au m² ont connu une croissance régulière, avec **une augmentation annuelle moyenne d'environ 17%**, alors que les revenus ont, entre 2001 et 2009, connu une augmentation annuelle moyenne de l'ordre de 5%.

Les prix des terrains ont augmenté 3 fois plus vite que les revenus des foyers fiscaux. Plus de 50 % des surfaces vendues se situent dans les communes rurales, en particulier les communes rurales des aires urbaines, dynamisme à corrélérer avec la croissance des ménages et la construction neuve de logements.

Des secteurs où la surface totale de terrains vendus est la plus importante :

Il s'agit des aires urbaines régionales, en particulier celles d'Orléans et Tours.

D'autres aires urbaines autour de pôles départementaux connaissent également des ventes de terrains significatives : les environs de Montargis, de Gien et de Châteauroux, ainsi que dans un triangle formé par Orléans, Vierzon et Romorantin-Lanthenay.

De plus, les communes où les surfaces vendues ont été les plus importantes se situent le long des axes routiers et autoroutiers : l'A71 et la RN20 entre Orléans et Vierzon, l'A85 et la RN76 entre Vierzon et Noyers-sur-Cher et enfin le long de la RD920 entre Orléans et Romorantin-Lanthenay (cf. carte ci-contre).

Rapportées à la population, les surfaces vendues sur les communes des agglomérations de Tours, Orléans et Chartres sont les plus basses (moins de 20m²/hab).

A contrario, de vastes secteurs ruraux présentent des ratios de l'ordre de 80m²/hab. Il s'agit notamment :

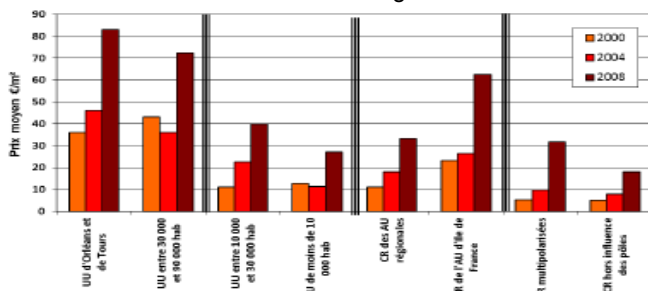
- de la Sologne ;
- de la vallée du Cher ;
- des communes rurales périphériques des aires urbaines d'Orléans, Tours, Châteauroux et Chartres ;
- des communes à l'ouest de Chartres, dans le Perche ;
- du long de la RN 10, entre Vendôme et Chateaudun ;
- du secteur entre Orléans et Montargis.

La vérité des prix:

Les prix les plus élevés concernent surtout les villes, les aires urbaines et les franges franciliennes dans la partie Nord-Est jusqu'au secteur de Malesherbes (Loiret).

Trois types de territoires dépassent le **prix moyen régional (13 €/m²)** :

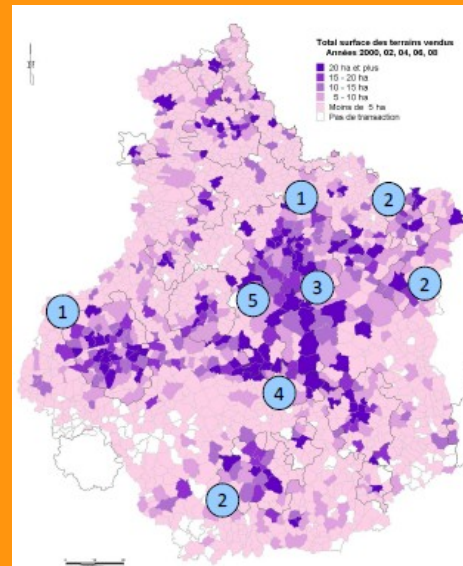
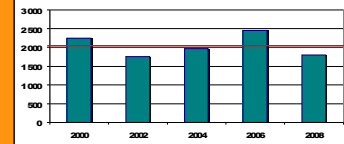
- les unités urbaines des pôles régionaux (prix 3 fois plus élevé) ;
- les unités urbaines entre 30 000 et 90 000 habitants (les principaux pôles départementaux) ;
- les communes rurales des franges franciliennes.



Source : Notaire de France – PERVAL. Années 2000, 2004, et 2008. Minimum 6 transactions par commune

Prix moyens au m² des terrains vendus par type de territoire

Total des surfaces vendues en ha



Les secteurs où les surfaces de terrains vendus sont les plus importantes :

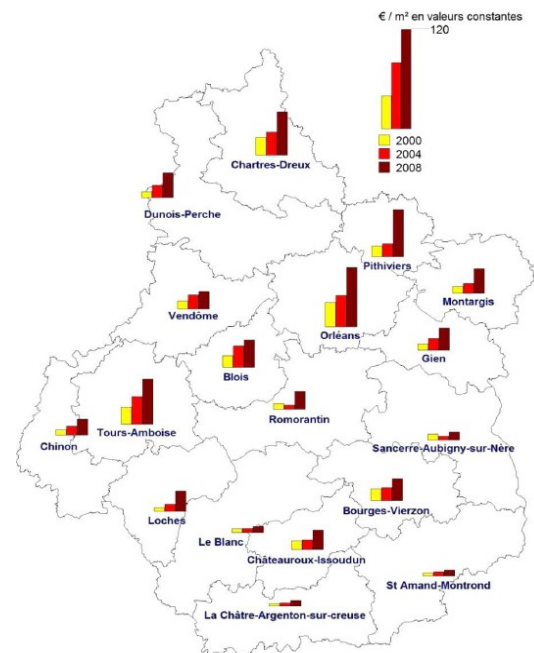
1. Les aires urbaines d'Orléans et de Tours.
2. Les aires urbaines de Châteauroux, de Montargis et de Gien.
3. Le long de l'A71/RN20, entre Orléans et Vierzon
4. Le long de l'A85/RN76 ; la vallée du Cher, entre Vierzon et Noyers-sur-Cher.
5. Le long de la RD920, entre Orléans et Romorantin-Lanthenay

Source : Notaire de France – PERVAL. Années 2000, 2002, 2004, 2006 et 2008

Une accélération des prix des terrains viabilisés ou viabilisables après 2004 :

L'analyse de l'évolution des prix moyens des terrains par bassins démographiques permet de cerner les écarts de dynamique entre marchés fonciers à l'intérieur de la région.

Les prix les plus élevés et les augmentations les plus fortes sont constatées sur l'axe ligérien entre Orléans et Tours, ainsi que sur les franges franciliennes. Le marché est globalement différent au sud d'une diagonale Sancerre-Loches (excepté le bassin de Bourges) où les prix et le volume de ventes de terrains sont plus bas que dans le reste de la région.



Prix moyens au m² des terrains viabilisés ou viabilisables par bassin démographique

Les ventes de logements

Diminution régulière du volume des ventes de maisons entre 2000 et 2008, dans un marché où prédominent les ventes de pavillons :

Les volumes de ventes de maisons baisse de manière presque constante entre 2000 et 2008 (sauf une légère reprise en 2004). Les maisons les plus vendues sont de type T4 ou T5, voire T3. En outre, **les pavillons** (maisons individuelles, hors maisons de ville, maisons rurales et fermes) **totalisent la plus grande part des transactions. Leur part dans le total des ventes de maisons a augmenté régulièrement entre 2000 et 2008, alors que la part des maisons rurales a diminué très fortement.**

Une territorialisation des transactions, confirmant les tendances perçues pour les ventes de terrains :

La vente de maisons connaît des tendances comparables à la vente de terrains nus et à la croissance démographique des ménages. Sur la période 2000 – 2008, des secteurs se distinguent par le plus important volume de ventes (carte ci-dessous) :

- la partie nord-est de la région, (les secteurs des franges franciliennes, de Dreux et de Chartres) ;
- l'axe ligérien entre Orléans et Tours, avec une concentration assez forte dans les aires urbaines et en particulier entre Orléans et Blois ;
- l'axe Bourges-Tours, le long de la vallée du Cher, avec des ventes importantes autour des pôles (Bourges, Vierzon, Romorantin-Lanthenay) ;
- le secteur de Montargis (aire urbaine et environs) où le volume de vente est assez important dans l'aire urbaine, mais aussi à l'est vers Courtenay ;
- l'axe Vendôme-Châteaudun-Chartres, le long de la RN10, déjà identifié dans l'analyse socio-démographique.

Les transactions ont été les plus importantes dans les communes rurales hors influence des pôles, et dans les unités urbaines de moins de 10 000 habitants.

Les ventes dans les communes rurales des franges franciliennes et dans les communes multipolarisées sont relativement importantes, compte-tenu de leur superficie (12% de la superficie régionale).

Une dynamique des prix des maisons territorialisée

La taille médiane des terrains des maisons vendues a diminué entre 2000 et 2008, cette diminution étant d'autant plus forte dans les communes rurales (cf. graphe ci-dessous).

Les territoires ruraux dépassent logiquement les valeurs médianes régionales, tant au nord qu'au sud. En effet, leur taille de terrains des maisons vendues (entre 1100 et 1200 m² en 2008) est nettement supérieure à la moyenne régionale (de 680 m² en 2008).

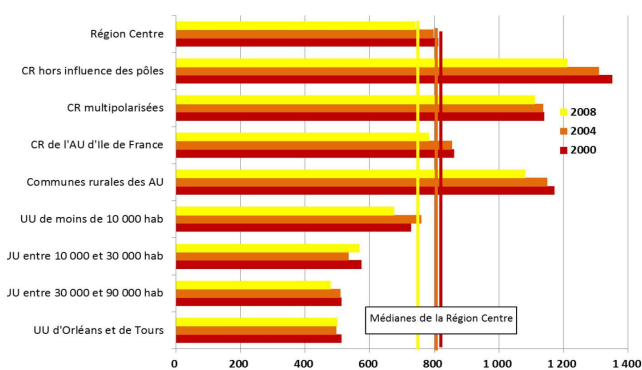
Par contre, elles sont plus fortes dans les bassins démographiques du sud : Loches, Argenton-sur-creuse, Chinon, Le Blanc, Sancerre et Saint-Amand-Montrond. Ces bassins démographiques affichent également les prix les plus bas.

Enfin, dans les bassins démographiques de Chartres-Dreux et Tours-Amboise, la taille médiane des parcelles est relativement plus grande que dans les autres bassins démographiques considérés « urbains », alors que leurs prix sont parmi les plus élevés de la région.

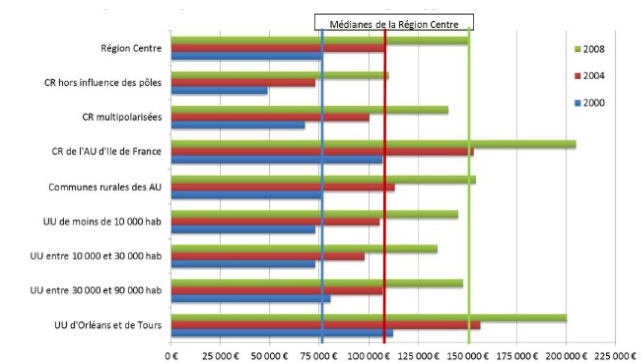
De même, les différences de prix sont notables entre les types de territoire. Ainsi, l'augmentation des prix médians des maisons a été beaucoup plus forte dans les communes rurales des franges franciliennes, dépassant le prix médian des unités urbaines des pôles régionaux en 2008.

Enfin, les prix médians sont généralement plus bas dans les communes rurales, surtout dans celles qui sont hors influence des pôles.

Taille médiane des terrains des maisons vendues par type de territoire



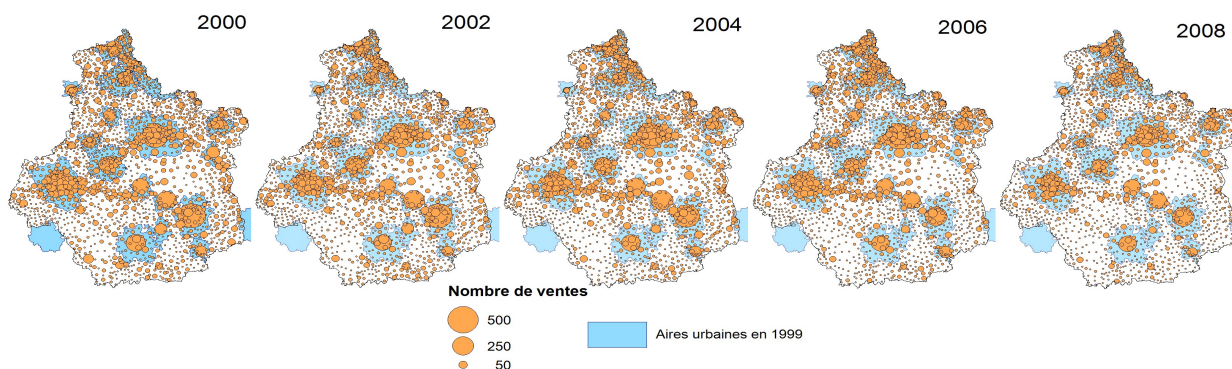
Prix médians des maisons par type de territoire



Source : Notaire de France – PERVAL. Années 2000, 2002, 2004, 2006 et 2008.

CR : communes rurales
UU : unités urbaines

Répartition spatiale des maisons vendues 2000-2008



Territorialisation des enjeux fonciers en région Centre

Les éléments précédents montrent des dynamiques foncières différentes selon le niveau de pression exercée par l'urbanisation sur les territoires infrarégionaux.

Les espaces périphériques

La pression urbaine s'exerce fortement dans les communes rurales situées autour des aires urbaines, qui tend à les rapprocher les unes des autres, phénomène confirmé par la nouvelle carte des ZAUER éditée fin 2011 par l'INSEE Centre.

4 secteurs, aux dynamiques cohérentes, ont pu être identifiés dans ces espaces périphériques :

Les pôles régionaux Orléans-Tours et l'axe ligérien : ce secteur prend en compte dans sa globalité le phénomène de péri-urbanisation issu du report des populations urbaines au-delà des limites des aires urbaines .

Le pôle Chartres- Dreux- Nogent-le-Rotrou : la péri-urbanisation a été importante entre Dreux - Chartres et Nogent-le-Rotrou. Elle est la conséquence à la fois d'une expansion des ménages hors des aires urbaines, et de la poussée des pressions foncières et urbaines provenant d'Ile de France et se décalant plus vers l'Ouest du territoire régional.

La vallée du Cher : cet axe est un axe naturel de circulation et d'accueil renforcé en 2007 par l'ouverture de l'A85 reliant Tours et Vierzon. Cette nouvelle infrastructure routière a engendré une consommation foncière notoire pour l'habitat notamment sur les communes longeant le Cher.

La RN.10 : l'infrastructure joue un rôle attractif bien que plus localisé sans doute, que dans le cas de la vallée du Cher

Les franges franciliennes

La pression urbaine en provenance d'Ile de France se déporte plus à l'ouest, au-delà de Chartres. Un certain dynamisme dans le bassin démographique de Montargis est également constaté.

Les territoires ruraux

Si les conditions de croissance démographique et d'étalement urbain demeurent, les territoires situés à l'ouest de Châteaudun et de Vendôme pourraient être l'objet d'enjeux importants.

Dans la moitié sud, les territoires au nord de Châteauroux et de Bourges sont également concernés, mais dans une moindre mesure.

L'extrême sud connaît, quant à lui, peu de variation depuis 10 ans et on y relève les taux les plus importants de logements vacants.

5 secteurs ont pu être identifiés :

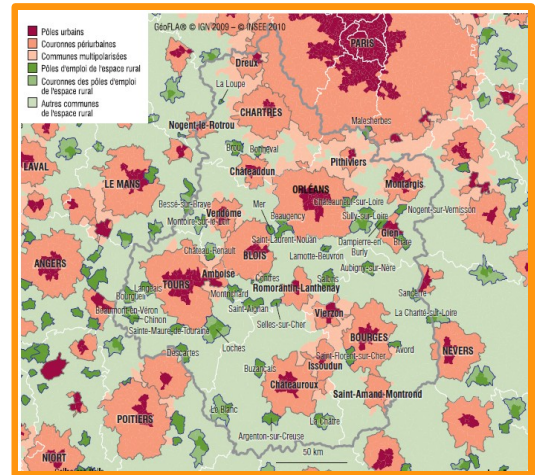
La zone d'influence ligérienne Gien- Romorantin Lanthenay : il s'agit d'un territoire sur lequel débordent les dynamiques enregistrées à l'intérieur de l'axe ligérien.

La zone d'influence ligérienne Châteaudun : cette zone fait le pendant de la précédente au Nord de l'axe ligérien. Ici, les tensions, assez vives en limite de l'axe ligérien et le long de la N10, s'atténuent rapidement au fur et à mesure que l'on s'en éloigne.

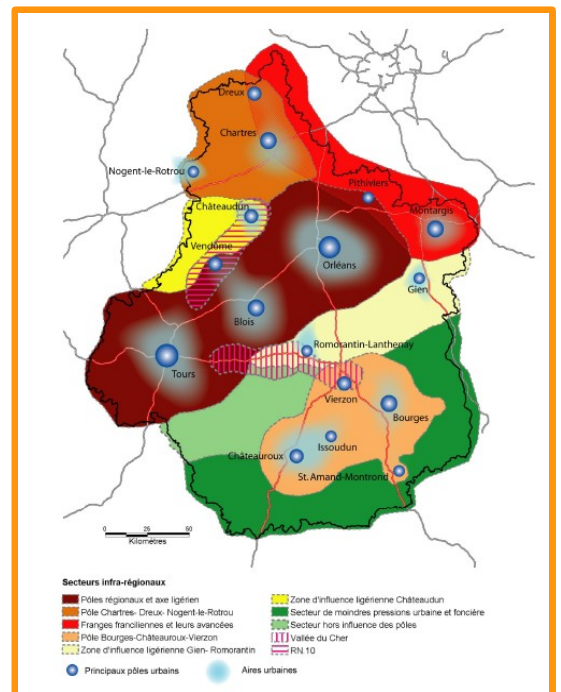
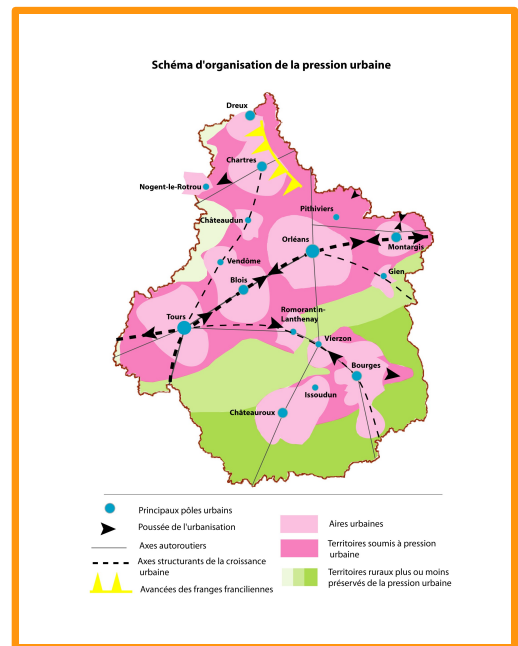
Le pôle Bourges- Châteauroux- Vierzon : il enregistre un départ notoire des populations des centres urbains vers les communes périphériques. Actuellement, les dynamiques des aires urbaines de Châteauroux et de Bourges ne semblent pas s'inscrire au-delà de leurs limites, à l'exception peut-être de Bourges, en direction de Nevers.

Un secteur de moindres pressions urbaine et foncière : les communes, en perte de population pour la plupart, au cours de la décennie 1990-1999, semblent connaître une inflexion positive de la croissance urbaine. Sur le plan foncier, les prix restent les plus bas de la région.

Un secteur hors influence des pôles : ce secteur apparaît très à l'écart des dynamiques démographiques et/ou économiques provenant des aires urbaines de Châteauroux et de Tours. Il concentre en particulier la plupart des communes régionales ayant une décroissance de leur population au cours de la période 1999-2008.



Zonage en aires urbaines et en aires d'emploi de l'espace rural – INSEE Centre



Tableaux comparatifs des 10 secteurs identifiés

Tableau comparatif des prix du foncier nu sur l'ensemble des secteurs infra-régionaux :

Secteurs	Prix du foncier nu (€/ m ²)		Evolution des prix 2000-2008
	2000	2008	
Pôles régionaux et axe ligérien	17,46 €	44,28 €	153,66%
Pôle Chartres-Dreux-Nogent	16,61 €	41,57 €	150,30%
Franges franciliennes	16,50 €	47,80 €	189,69%
Pôles Bourges-Châteauroux-Vierzon	11,03 €	22,28 €	101,90%
Zone d'influence ligérienne Gien-Romorantin	7,40 €	19,18 €	159,24%
Zone d'influence ligérienne Châteaudun	8,10 €	16,83 €	107,76%
Secteur de moindres pressions foncière et immobilière	3,84 €	6,19 €	61,41%
Vallée du Cher	7,52 €	15,75 €	109,30%
RN.10	9,61 €	29,58 €	207,80%
Hors influence des pôles	5,11 €	11,40 €	123,05%

N.B : taux d'inflation évalué entre 2000 et 2008 à **16%**

Tableau comparatif des prix médians des biens acquis et des surfaces médianes des terrains des biens acquis sur l'ensemble des secteurs infra-régionaux :

Secteurs	Prix médian des biens acquis (en €)		Taille médiane des terrains du bien acquis (en m ²)		Evolution des prix 2000-2008
	2000	2008	2000	2008	
Pôles régionaux et axe ligérien	91 469	170 000	765	700	86%
Pôle Chartres-Dreux-Nogent	80 036	164 550	765	675	106%
Franges franciliennes	87 559	170 000	799	704	94%
Pôles Bourges-Châteauroux-Vierzon	60 980	111 100	630	592	82%
Zone d'influence ligérienne Gien-Romorantin	59 455	120 000	910	925	102%
Zone d'influence ligérienne Châteaudun	51 833	108 000	915	1 000	108%
Secteur de moindres pressions foncière et immobilière	38 112	80 000	1 274	1 164	110%
Vallée du Cher	53 380	111 000	968	863	108%
RN.10	63 881	125 000	800	842	96%
Hors influence des pôles	39 637	93 000	1 304	1 062	135%

N.B : taux d'inflation évalué entre 2000 et 2008 à **16%**

Les cahiers de l'aménagement en région Centre

DREAL Centre

5 avenue Buffon BP 6407
45064 Orléans Cedex 2
Tél : 02 36 17 41 41

courriel
dreal-centre@developpement-durable.gouv.fr
site internet :
<http://www.centre.developpement-durable.gouv.fr>

Directeur de la publication
Nicolas Farray

Rédacteurs en chef
Yves Clairon
Johnny Cartier

Rédacteur
Stéphanie Pascal

Impression
DREAL Centre

Dépôt légal
En cours

