

« [L'artificialisation des sols : un phénomène difficile à maîtriser](#)<sup>1</sup> »

« [Objectif ZAN : quelles stratégies régionales](#)<sup>2</sup> »

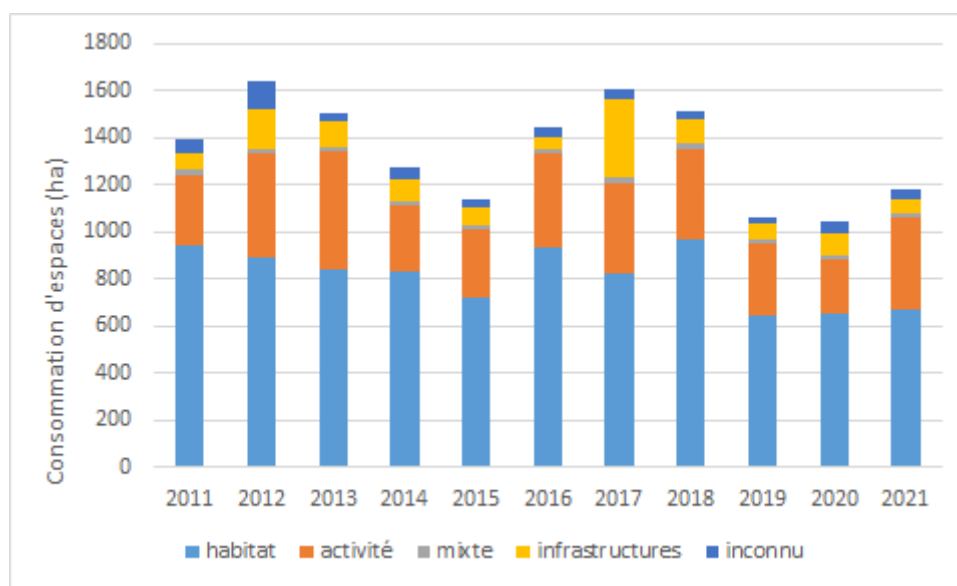
## FOCUS RÉGIONAL<sup>3</sup>

### LA RÉGION CENTRE-VAL DE LOIRE

#### Quelles dynamiques d'artificialisation en Centre-Val de Loire ?

La région Centre-Val de Loire a consommé 13 600 hectares entre 2011 et 2021 d'après les fichiers fonciers au 1<sup>er</sup> janvier 2022. Dans cette région, 61 % du flux de consommation d'espaces est dédié au logement, 26 % aux zones d'activités et 9 % aux infrastructures (Figure 1). La région Centre-Val de Loire est une région moins dynamique que la France dans son ensemble, s'agissant de l'évolution du nombre des ménages et surtout des d'emplois (Tableau 1).

Figure 1 – Consommation d'espaces entre 2011 et 2021 en Centre-Val de Loire



Lecture : en 2011, la région Centre-Val de Loire a consommé 942 hectares pour l'habitat, 298 hectares pour l'activité, 73 hectares pour les infrastructures, 24 hectares pour des constructions mixtes et 52 hectares d'origine inconnue, pour un total de 1 389 hectares consommés.

Source : France Stratégie à partir des fichiers fonciers au 1<sup>er</sup> janvier 2022 (Cerema)

<sup>1</sup> Arambourou H., Bouvart C. et Tessé S. (2023), « [L'artificialisation des sols : un phénomène difficile à maîtriser](#) », *La Note d'analyse*, n° 128, France Stratégie, novembre.

<sup>2</sup> Arambourou H., Bouvart C. et Tessé S. (2023), « [Objectif ZAN : quelles stratégies régionales ?](#) », *La Note d'analyse*, n° 129, France Stratégie, novembre.

<sup>3</sup> L'ensemble des analyses présentées dans cette fiche sont extraites des deux *Notes d'analyse* suscitées. Les opinions exprimées engagent leurs auteurs et n'ont pas vocation à refléter la position du gouvernement.

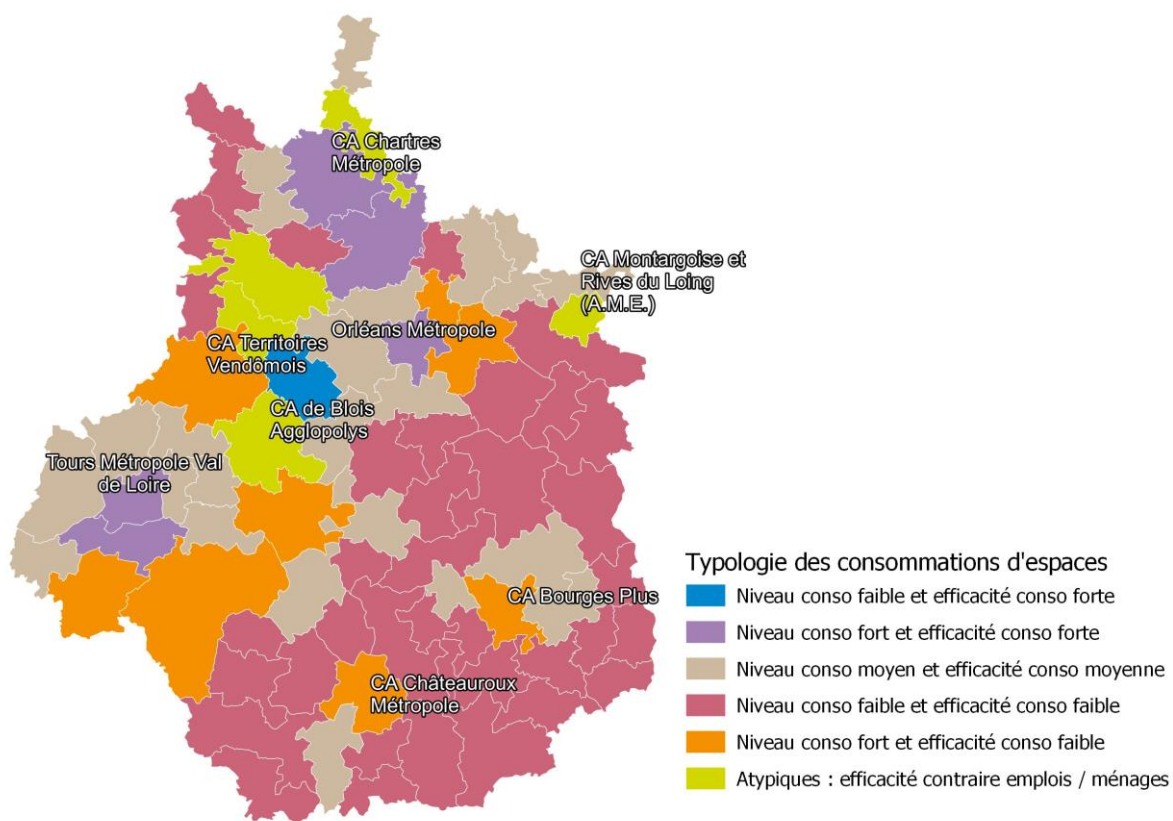
**Tableau 1 – Consommation d’espaces et évolutions médianes des emplois et des ménages entre 2011 et 2021**

	Consommation d’espaces médiane (ha) 2011-2021	dont consommation médiane pour l’habitat	dont consommation médiane pour l’activité	Taux de croissance médian ménages	Taux de croissance médian emplois	Efficacité médiane de la consommation pour l’habitat	Efficacité médiane de la consommation pour l’activité
Centre-VdL	124	85	25	3,1 %	-4,2 %	4,2	-4,4
France mét.	134	88	27	7,0 %	1,7 %	9,8	2,6

Source : France Stratégie à partir des fichiers fonciers au 1<sup>er</sup> janvier 2022 (Cerema), Acoiss (Urssaf) et Recensement (Insee)

L’efficacité de la consommation d’espaces – relative à l’évolution du nombre de ménages ou du nombre d’emplois – est inférieure à celle de la France métropolitaine (Tableau 1), les EPCI présentant une faible efficacité sont surreprésentés dans la région, alors que ceux qui présentent une forte efficacité sont sous-représentés (Tableau 2). De plus, le niveau de consommation dans les EPCI de Centre-Val de Loire est relativement faible avec une surreprésentation des EPCI avec une consommation faible et une efficacité de la consommation faible. Cependant, les dynamiques au sein de la région sont différenciées (Carte 1) et quelques intercommunalités se distinguent. La communauté de communes Beauce Val de Loire est la seule intercommunalité à présenter une forte efficacité pour une consommation relativement faible. Tours Métropole, Orléans métropole, Chartres métropole, ainsi que des communautés de communes voisines : Touraine Vallée de l’Indre (au sud de Tours métropole) et Cœur de Beauce (au sud-ouest de Chartres métropole) présentent un niveau de consommation fort pour une efficacité de cette consommation forte. On peut noter cinq intercommunalités atypiques, caractérisées des efficacités pour l’activité et pour l’habitat contraires, comme les communautés d’agglomération de Blois Agglopolys, du Pays de Dreux, ou la communauté d’agglomération Montargoise et Rives du Loing (A.M.E.).

**Carte 1 – Typologie de la consommation d’espaces des EPCI en Centre-Val de Loire**



Lecture : les EPCI de la région sont représentés selon une typologie de la consommation d'espaces en six catégories réalisée au niveau national. L'EPCI Chateauroux Métropole, en orange, fait partie des EPCI ayant eu un niveau de consommation fort et une efficacité faible de cette consommation – il a accueilli un ménage pour un hectare consommé pour l'habitat et a perdu 10 emplois salariés privés pour 1 hectare consommé pour l'activité économique entre 2011 et 2021.

Source : France Stratégie à partir des fichiers fonciers au 1<sup>er</sup> janvier 2022 (Cerema), Acoff (Urssaf) et Recensement (Insee)

**Tableau 2 – Représentation des catégories de la typologie en Centre-Val de Loire et en France**

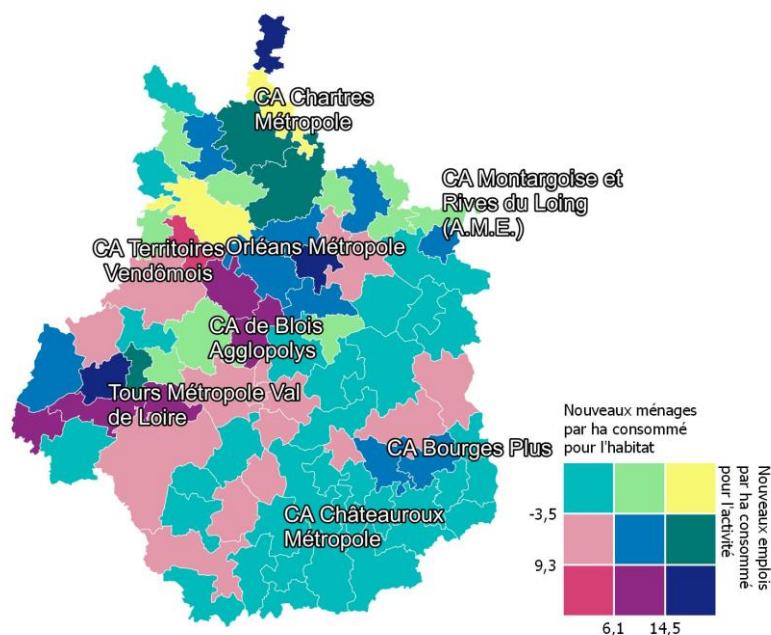
	Niveau conso moyen et efficacité conso moyenne	Niveau conso forte et efficacité conso faible	Niveau conso faible et efficacité conso forte	Niveau conso faible et efficacité conso faible	Niveau conso forte et efficacité conso forte	Atypiques : efficacité contraire emplois/ménage
Centre-Val de Loire	28 %	11 %	1 %	46 %	6 %	8 %
France mét.	36 %	6 %	8 %	20 %	20 %	10 %

Lecture : en Centre-Val de Loire, les EPCI avec un niveau de consommation moyenne et une efficacité moyenne représentent 28 % des EPCI quand ils représentent 36 % des EPCI de France métropolitaine.

Source : France Stratégie à partir des fichiers fonciers au 1<sup>er</sup> janvier 2022 (Cerema), Acoff (Urssaf) et Recensement (Insee)

Comparativement à l'ensemble des EPCI français, les intercommunalités en région Centre-Val de Loire ont dans leur ensemble consommé des espaces de manière moins efficace. L'efficacité de leur consommation est plus élevée pour l'habitat que pour l'activité économique, où elle est négative, c'est-à-dire que plus de la moitié d'entre eux ont perdu des emplois pour un hectare consommé pour l'activité économique (Tableau 1). Quand on regarde plus en détail la consommation des EPCI de la région, on note la récurrence de ce cas de figure (Carte 2). Ainsi, 24 EPCI ont une efficacité relativement faible aussi bien pour l'habitat que pour l'activité (en turquoise), 7 EPCI ont une efficacité relativement faible pour l'activité et moyenne pour l'habitat (en vert pâle), et 2 EPCI ont une efficacité relativement forte pour l'habitat et relativement faible pour l'activité (en jaune).

**Carte 2 – Efficacité de la consommation d'espaces des EPCI en Centre-Val de Loire, relative à l'évolution des ménages et des emplois**



Lecture : les EPCI sont classés selon leur position dans la distribution de l'ensemble des EPCI au niveau national de deux indicateurs : l'efficacité de leur consommation en matière d'habitat et en matière d'activité économique. Par exemple, les EPCI en bleu foncé se situent dans le tertile supérieur pour les deux indicateurs.

Source : France Stratégie à partir des fichiers fonciers au 1<sup>er</sup> janvier 2022 (Cerema), Acoff (Urssaf) et Recensement (Insee)

## Des facteurs à intégrer dans l'objectif 2030

L'habitat est le premier facteur qui pèse sur le rythme d'artificialisation au niveau national (63 % du flux entre 2011 et 2021). Son poids est similaire en Centre-Val de Loire (61 %). Dans un peu moins de 90 % des EPCI, le nombre de logements a crû plus vite que le nombre de ménages. Les résidences secondaires constituent une part relativement importante des logements, 40 % des EPCI ayant plus de 10 % (moyenne nationale) de résidences secondaires dans leur parc de logements, mais le taux de ces résidences secondaires a crû entre 2010 et 2020 dans moins d'un tiers des EPCI de la région. Les logements vacants, qui pourraient à terme constituer une ressource foncière, sont relativement nombreux dans l'ensemble de la région, sauf autour des métropoles de Tours et d'Orléans et au nord de la région, à la frontière de l'Île-de-France.

D'après l'outil Otelo, qui tient compte des projections démographiques et des évolutions tendancielles en matière de logements vacants et de résidences secondaires, les besoins en logements neufs sur la période 2021-2031 s'élèveraient à 117 000 logements à dix ans, soit une hausse de 10 % par rapport aux logements effectivement construits au cours de la décennie précédente, alors qu'au niveau national, un ralentissement de l'ordre de 15 % est attendu. À efficacité de la consommation pour l'habitat inchangée, cette dynamique représenterait environ 9 000 hectares consommés entre 2021 et 2031 pour l'habitat en Centre-Val de Loire.

Si les projets liés à l'activité économique constituent un poste de consommation plus faible au niveau national (23 %), ils peuvent représenter une emprise au sol importante au niveau local. À Bourges métropole par exemple, la consommation d'espace pour l'activité a représenté plus de 50 % du flux de consommation sur la période 2011-2021. De plus, selon la spécialisation économique des territoires, l'impact sur la consommation de foncier peut être différencié. Pour avoir une estimation sectorielle de l'emprise des projets d'activité économique, on analyse les permis de construire des locaux non résidentiels<sup>4</sup>. Ainsi, pour l'année 2022, le nombre de mètres carrés de surface de plancher autorisés pour la construction d'entrepôts est de 130 000 m<sup>2</sup> SDP dans la communauté de communes de Gâtine et Choisses-Pays de Racan, ce qui représente 90 % de la surface totale autorisée pour des locaux non résidentiels la même année. 26 000 m<sup>2</sup> SDP ont été autorisés pour la construction d'industrie à Tours Métropole Val de Loire en 2022 (11 % des autorisations pour des locaux non industriels de la Métropole), et à Orléans Métropole, sur 230 000 m<sup>2</sup> SDP autorisés pour des locaux non industriels en 2022, près de la moitié l'ont été pour des entrepôts, et 6 % pour la construction d'hébergements hôteliers.

Selon les projections métiers 2030 réalisées par France Stratégie et la Dares<sup>5</sup>, sans politique industrielle, la région Centre-Val de Loire pourrait voir le nombre de métiers industriels stagner voire diminuer très légèrement en dix ans, ne générant pas de fait, de besoins en foncier supplémentaires.

La reconversion de friches pourrait constituer un gisement intéressant pour des projets économiques ou de logements. À date, près de 4 000 hectares de friches potentielles et sans projets ont été identifiées dans la région (4 % des friches à l'échelle de la France). Toutefois, leur mobilisation dépendra largement de leur localisation et de leur niveau de pollution.

---

<sup>4</sup> La surface de plancher (SDP) autorisée par EPCI étant corrélée à 66 % à la surface consommée pour l'activité économique.

<sup>5</sup> France Stratégie et Dares (2023), « [Les métiers en 2030 : quelles perspectives de recrutement en région ?](#) », rapport, janvier.

Un autre levier pour réduire le rythme d'artificialisation est l'amélioration de l'efficacité de la consommation d'espaces relativement à la croissance des ménages et des emplois, c'est-à-dire une diminution du nombre d'hectares consommés pour un nouveau ménage/un nouvel emploi sur le territoire.

En Centre-Val de Loire, entre 2011 et 2021 près de 13 600 hectares (soit 44 % de la consommation totale d'espaces) auraient pu être économisés si au sein de chaque groupe d'urbanité, les communes ayant consommé avec une efficacité inférieure à la médiane de leur groupe avaient consommé avec une efficacité égale à la médiane de leur groupe (et en supposant, pour les communes qui perdent des emplois ou des ménages, qu'elles auraient eu une consommation correspondante nulle).

**Tableau 3 – Gain potentiel de consommation d'espaces**

Degré d'urbanité		Consommation d'espaces des communes avec une efficacité inférieure à la médiane pour l'habitat (ha)	Consommation d'espaces des communes avec une efficacité inférieure à la médiane pour l'activité (ha)	Gain potentiel pour l'habitat (ha)	Gain potentiel pour l'activité (ha)
Communes denses	Grands centres urbains	443	230	348	215
Communes densité intermédiaire	Centres intermédiaires	151	345	130	149
	Petites villes	444	203	258	203
	Ceintures urbaines	493	86	215	84
Communes rurales	Bourgs ruraux	1 383	514	879	514
	Rural dispersé	2 387	667	1 769	667
	Rural très dispersé	515	152	424	152
<b>TOTAL</b>		<b>5 816</b>	<b>2 197</b>	<b>4 023</b>	<b>1 984</b>
<b>TOTAL</b>				<b>6 007</b>	

Lecture : les communes denses en Centre-Val de Loire avec une efficacité de la consommation pour l'habitat (pour l'activité) inférieure à la médiane ont consommé 443 hectares pour l'habitat (203 hectares pour l'activité), et une amélioration de leur efficacité au niveau de la médiane (ou à 0 pour celles qui ont perdu des ménages/des emplois) aurait représenté un gain de 348 hectares pour l'habitat (215 hectares pour l'activité).

Source : France Stratégie à partir des fichiers fonciers au 1<sup>er</sup> janvier 2022 (Cerema), Acoiss (Urssaf) et Recensement (Insee)

Par ailleurs, à la date de novembre 2023, la région n'a pas encore adopté de SRADDET modifié intégrant les objectifs de réduction de l'artificialisation prévus par la loi Climat et Résilience (voir annexe). Des modifications liées à la mise en œuvre de la loi de juillet 2023 sont donc à prévoir :

- L'enveloppe à réserver pour les projets d'envergure nationale ou européenne représenterait plus de 600 hectares.
- Le transfert potentiel vers les communes ayant moins de 1 hectare à artificialiser (*garantie communale*) pourrait représenter jusqu'à près de 400 hectares.

Au total, ces deux modifications pourraient concerner environ 7 % de l'enveloppe totale de consommation d'espaces sur la période 2021-2031.

## Annexe – Le processus de territorialisation en Centre-Val de Loire

	Centre-Val de Loire	
Niveau de territorialisation	SCot	
Critères de territorialisation	1) armature territoriale, 2) foncier mobilisable, 3) dynamiques démographiques et économiques prévisibles, 4) part des réservoirs de biodiversité, 5) consommation passée	
Pondération	Non déterminé	
Données utilisées	Cerema	
Amplitude variation entre territoires	41 % à 61 %	
Enveloppe projets d'intérêt régional	Non	
Prise en compte de la vacance logements	Oui	
Adoption en assemblée délibérante	Non	