

# Les facteurs de consommation d'espace pour l'habitat différent selon les territoires de Nouvelle-Aquitaine

Insee Analyses Nouvelle-Aquitaine • n° 138 • Septembre 2023



Entre 2009 et 2019, la consommation d'espace pour l'habitat augmente de 8,7 % en Nouvelle-Aquitaine (+7,4 % en France métropolitaine). Les situations sont très contrastées selon les départements, avec notamment une plus forte hausse dans les Landes, la Corrèze ou les Pyrénées-Atlantiques.

La consommation d'espace pour l'habitat découle essentiellement de la dynamique démographique d'une part, et de la diminution de la taille des ménages d'autre part. Les logements vacants et les résidences secondaires influencent aussi l'évolution de la consommation d'espace, différemment selon les départements. De même, les caractéristiques de l'habitat (emprise au sol et surface moyenne des logements) y participent dans une moindre mesure.

Enfin, si la consommation évolue plus vite dans les couronnes des agglomérations de la région, elle progresse aussi dans les territoires très éloignés des centralités avec une moindre dynamique démographique.

## En partenariat avec :



En Nouvelle-Aquitaine, 30 000 hectares d'espaces naturels, agricoles ou forestiers sont consommés pour l'habitat entre 2009 et 2019. Autrement dit, l'équivalent d'un terrain de football est utilisé toutes les deux heures. Ainsi, si l'on exclut les infrastructures de transport, l'habitat représente les trois quarts de la **consommation d'espace** totale, contre un quart pour l'activité économique. Les effets du réchauffement climatique et de l'érosion de la biodiversité conduisent à réfléchir aux politiques d'aménagement du territoire à venir. La loi Climat et résilience oblige les collectivités à s'inscrire dans une tendance forte de réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers ► **encadré**.

## Une hausse de la consommation d'espace plus élevée qu'en France

Entre 2009 et 2019, l'espace consacré à l'habitat augmente de 8,7 % dans la région, contre +7,4 % en France métropolitaine ► **figure 1**.

La Nouvelle-Aquitaine est la quatrième des régions métropolitaines pour lesquelles la consommation d'espace pour l'habitat est la plus forte. Sa progression est proche de l'Occitanie et de l'Auvergne-Rhône-Alpes, mais deux fois moindre qu'en Corse (+15,5 %). Au sein de la Nouvelle-Aquitaine, cette hausse est plus importante dans les Landes,

la Corrèze, les Pyrénées-Atlantiques, le Lot-et-Garonne, et dans une moindre mesure, en Charente.

## Une consommation d'espace fortement liée à la croissance démographique et à la baisse de la taille des ménages

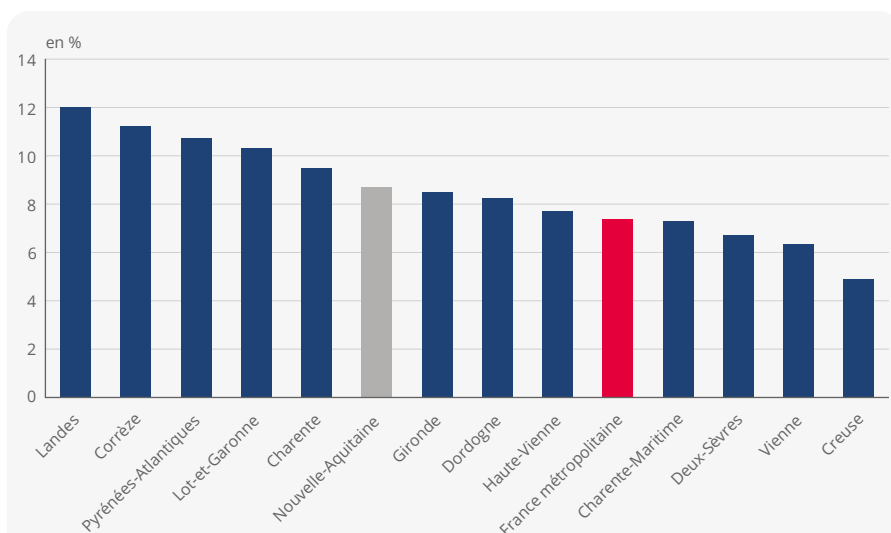
La construction de logements, principal consommateur de l'espace lié à l'habitat, répond à la dynamique démographique de la région. La population augmente de 5,3 % en Nouvelle-Aquitaine (4,4 % en France métropolitaine), générant de nouveaux besoins de logements. Ainsi, l'augmentation de la population résidente explique 37 %

de la hausse de la consommation d'espace ► **figure 2**. Séparations, départs des enfants du domicile parental ou vieillissement engendrent également de nouveaux besoins en logement. Les décohabitations expliquent à elles seules 31 % de l'augmentation de la consommation d'espace liée à l'habitat entre 2009 et 2019.

Au final, qu'il s'agisse de nouveaux habitants ou de la baisse de la taille des ménages, la hausse du nombre de résidences principales génère 68 % de la hausse de la consommation d'espace en Nouvelle-Aquitaine (66 % en France métropolitaine).

Si le long du littoral, le nombre de ménages augmente plus que la consommation

## ► 1. Évolution de la surface consommée pour l'habitat entre 2009 et 2019



Source : Cerema, portail de l'artificialisation des sols, fichiers fonciers de 2009 à 2019.

d'espace, c'est le contraire dans l'est de la région. Dans les départements littoraux, la dynamique démographique contribue le plus à l'évolution de la consommation d'espace. À l'inverse, dans les autres départements, comme en Creuse, en Corrèze et Haute-Vienne, qui par ailleurs perdent de la population, la diminution de la taille des ménages joue un rôle plus important dans la consommation d'espace.

### Résidences secondaires et logements vacants participent aussi à la consommation d'espace

Les logements vacants occupent de l'espace sans pour autant loger d'habitants. Leur augmentation en Nouvelle-Aquitaine (+22 % entre 2009 et 2019) explique 17 % de la hausse de la surface consacrée à l'habitat. Le nombre de logements vacants pose la question de l'adéquation entre le parc de logements disponibles et les besoins de la population résidente ou de celle qui souhaite s'installer sur le territoire. Beaucoup de logements vacants ont été construits avant 1990 (8 sur 10). Une partie d'entre eux ne sont plus adaptés aux normes actuelles et nécessitent des travaux importants de réhabilitation pour être loués ou vendus. De plus, leur localisation ne correspond pas nécessairement aux attentes des habitants. Les ménages optent alors probablement davantage pour la construction neuve ou récente, ce qui entraîne une hausse des surfaces consommées. En Creuse, la hausse du nombre de logements vacants est le premier facteur de l'évolution de la consommation d'espace pour l'habitat.

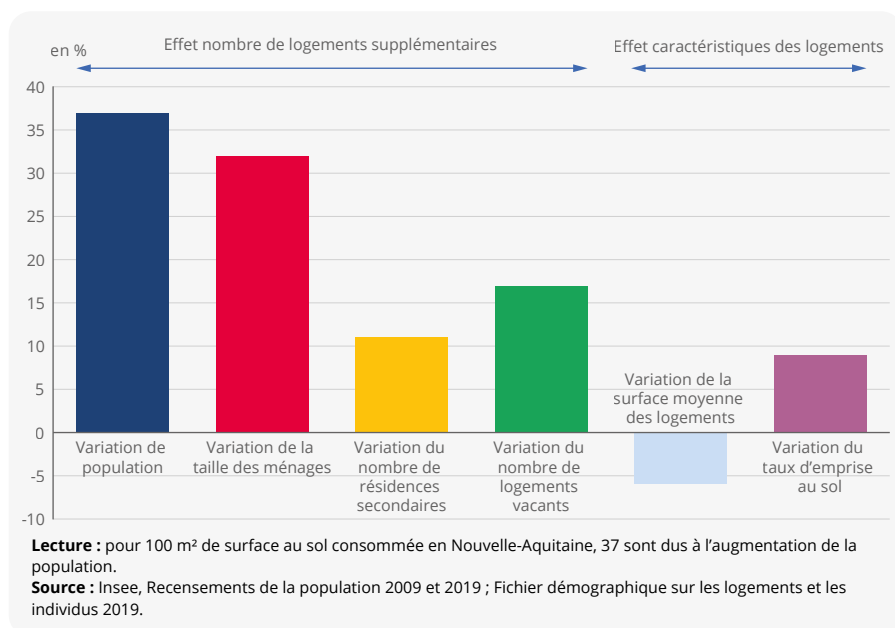
Comme dans le reste de la France, la variation du nombre de résidences secondaires ou occasionnelles participe à hauteur de 12 % à l'augmentation de la surface consommée au sol entre 2009 et 2019. C'est encore plus marqué sur une grande partie du littoral néo-aquitain, où les résidences secondaires expliquent jusqu'à 16 % de l'évolution de la consommation d'espace dans les Pyrénées-Atlantiques. En revanche, leur effet est quasi nul dans les Deux-Sèvres et négatif en Creuse car leur nombre diminue.

### La hausse de l'emprise au sol accentue la consommation d'espace, là où l'immobilier est moins cher

Comme au niveau national, l'augmentation du nombre de logements explique 97 % de la consommation d'espace dédiée à l'habitat. Selon les départements, les caractéristiques de l'habitat accentuent ou atténuent l'évolution de cette consommation d'espace. En Nouvelle-Aquitaine, l'évolution de la taille des logements et de l'**emprise au sol** se neutralisent en partie, comme en France métropolitaine ► **figure 3**.

Le **taux d'emprise au sol** des logements augmente en Nouvelle-Aquitaine. Il explique 9 % de la hausse de la consommation d'espace

## ► 2. Contributions à l'évolution de la consommation d'espace pour l'habitat entre 2009 et 2019



(7 % en France métropolitaine). La part du logement individuel reste en effet importante (trois quarts de maisons) et mobilise de la ressource foncière par un étalement de l'habitat. La contribution de l'emprise au sol est notamment plus forte dans les départements où le prix des terrains et des maisons est plus faible, comme en Creuse, en Haute-Vienne, en Corrèze et en Charente.

*A contrario*, la surface moyenne des logements diminue entre 2009 et 2019, ce qui limite la consommation d'espace dans la région (-6 %). Ainsi, les départements du littoral suivent la tendance régionale, tout particulièrement la Gironde et les Pyrénées-Atlantiques, du fait d'une concentration urbaine plus dense, associée à un coût du foncier et de l'immobilier élevé. Dans une moindre mesure, les nouveaux logements en Charente, dans les Deux-Sèvres

et le Lot-et-Garonne sont plus petits, ce qui limite la consommation d'espace. À l'inverse, la surface moyenne des logements continue d'augmenter dans les départements de l'est de la région. Ainsi, elle contribue à la hausse de la consommation d'espace comme en Corrèze, en Haute-Vienne, dans la Vienne et en Creuse.

### La consommation d'espace ralentit sur la période récente

Sur la période plus récente, la hausse de la consommation d'espace se tasse, passant de 5,1 % entre 2009 et 2014 à 3,4 % entre 2014 et 2019. Ce ralentissement est particulièrement marqué dans les Deux-Sèvres. La progression y est 2,5 fois moins rapide entre 2014 et 2019 que sur les cinq années précédentes. Dans une moindre mesure, la consommation d'espace ralentit

### ► Encadré – La loi Climat et résilience

La loi Climat et résilience du 22 août 2021 oblige les collectivités à s'inscrire dans une trajectoire vers l'absence d'artificialisation nette en 2050. L'extension urbaine, que ce soit pour l'activité ou l'habitat, doit être pensée à l'aune de cette réduction de la consommation d'espace et cela quelle que soit la taille ou la localisation de la commune.

Cette loi apporte une définition générale des processus d'artificialisation et de désartificialisation dans son article 192. La mesure de l'artificialisation provient de l'occupation du sol à grande échelle (OCS GE), qui sera progressivement disponible, sur l'ensemble du territoire national, d'ici décembre 2024.

Un premier objectif de réduction de 50 % du rythme de consommation d'espace (CE), d'ici à 2031, est fixé par la loi. La consommation d'espace est entendue comme la création ou l'extension effective d'espaces urbanisés sur le territoire concerné. À l'inverse, la transformation effective d'espaces urbanisés en espaces naturels, agricoles et forestiers du fait d'une renaturation peut être comptabilisée en déduction de cette consommation. Les flux de CE utilisés dans cette étude, et calculés par le Cerema au niveau des parcelles cadastrales (en ligne sur le portail de l'artificialisation des sols), constituent la source d'observation recommandée pour sa mesure.

Si la notion de CE vise une gestion économe de l'espace qui permet de limiter l'étalement urbain, pour sa part, l'absence d'artificialisation nette a pour objectif de préserver des sols vivants.

En termes d'outils de mesure, la source OCS GE affiche une localisation de l'artificialisation plus précise que les flux de CE. C'est pourquoi le terme d'artificialisation n'est pas utilisé dans cette étude qui aborde exclusivement la notion de CE liée à l'habitat.

également en Dordogne, en Charente et en Corrèze.

En tout premier lieu, la construction de logements plus petits participe à ce ralentissement. Les hausses de la vacance et du taux d'emprise au sol sont moins marquées, limitant aussi la consommation d'espace.

Sur la période récente, l'évolution de l'espace consommé s'explique davantage par la baisse de la taille des ménages et l'augmentation des résidences secondaires. Entre 2014 et 2019, l'effet des décohabitations sur la consommation d'espace est deux fois plus fort que lors des cinq années précédentes (42 % contre 24 %).

### La consommation foncière progresse plus autour des agglomérations

La consommation d'espace pour l'habitat s'étend et progresse à la périphérie des principales agglomérations. Entre 2009 et 2019, elle est particulièrement rapide dans les **couronnes** de la plupart des grandes et moyennes villes de la région : +11,2 % dans celle de Bordeaux, +12,8 % dans celle de Pau ou encore +15,3 % dans celle de Brive-la-Gaillarde.

Cette hausse est toutefois moins forte autour des agglomérations du nord de la région, comme à Poitiers (+7,2 %) ou Royan (+7,7 %)

► **figure 4.**

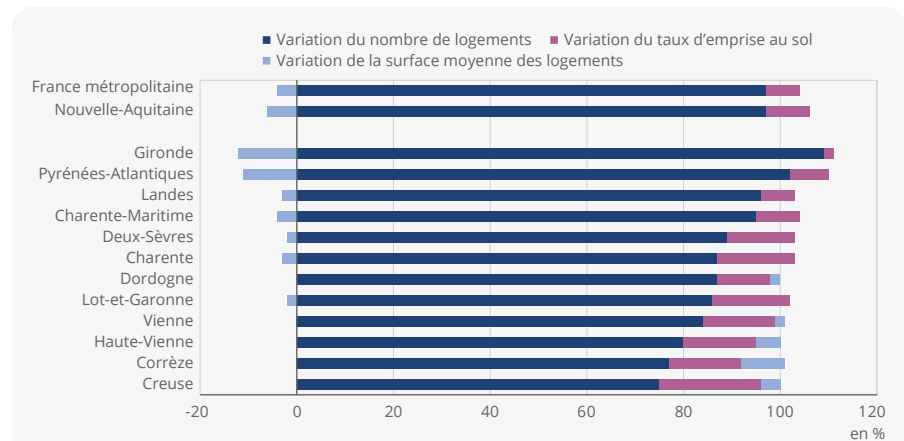
À l'inverse, les centres urbains consomment moins d'espace. Le foncier disponible est rare et les prix plus élevés. Ainsi, la consommation d'espace stagne à Bordeaux (+0,1 % sur 10 ans), et augmente peu dans les autres villes « **centres** » comme Pau (+2,1 %), Brive-la-Gaillarde (+4,8 %), Poitiers (+2,8 %), et Royan (+4,9 %).

### Une consommation d'espace aussi en hausse là où le nombre de ménages n'augmente pas ou peu

Six communes de la région sur dix connaissent de faibles évolutions démographiques, avec moins de 20 ménages supplémentaires au cours de la période (► **figure 5**, classes 5 et 6). Ces communes sont principalement situées en dehors des espaces urbains de la région. Plus qu'ailleurs, la baisse de la taille des ménages en partie liée à une population plus âgée (38 % de retraités) et l'inadéquation des anciens logements aux souhaits des nouveaux arrivants expliquent cette hausse de la consommation d'espace. Les communes situées à une distance moindre des villes ont une consommation supérieure suggérant une progression de l'étalement urbain au cours de la période (classe 5).

En revanche, dans les autres communes de la région, le nombre de ménages augmente davantage. Dans un tiers des communes néo-aquitaines, la consommation d'espace par ménage supplémentaire est élevée (classes 1 et 2). Elle progresse à un rythme important dans

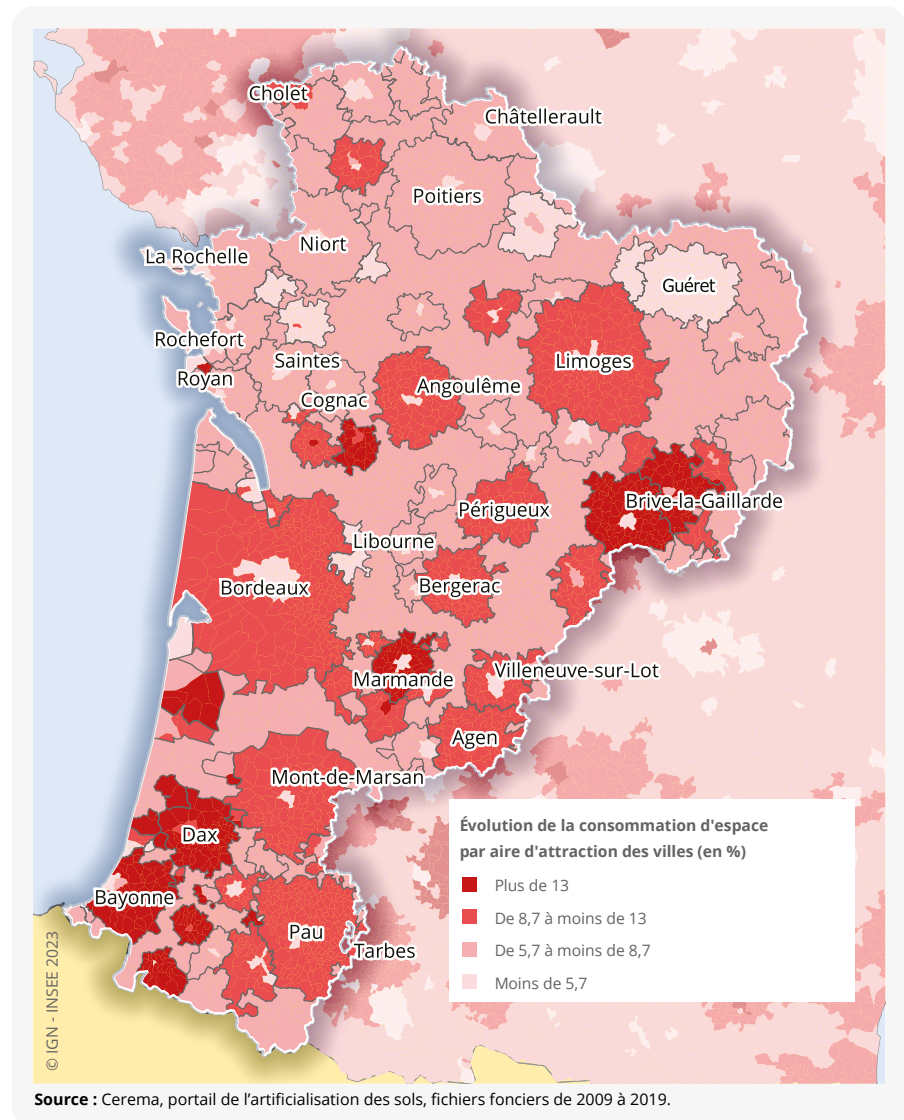
### ► 3. Contributions à l'évolution de la surface au sol consommée entre 2009 et 2019



**Lecture :** pour 100 m<sup>2</sup> de surface au sol consommée en Nouvelle-Aquitaine, 97 sont dus à l'augmentation du nombre de logements, 9 à l'augmentation de l'emprise au sol des logements. La surface moyenne des logements en baisse permet d'atténuer la consommation d'espace de 6 m<sup>2</sup>.

**Source :** Insee, Recensements de la population 2009 et 2019 ; Fichier démographique sur les logements et les individus 2019.

### ► 4. Évolution de la consommation d'espace entre 2009 et 2019 par aire d'attraction des villes



une large partie du littoral et dans la périphérie de quelques centres urbains (par exemple, Pau, Périgueux, Brive-la-Gaillarde) (classe 1). Elle

est un peu moindre dans certaines communes des Deux-Sèvres, de Charente-Maritime ou de la périphérie de Poitiers (classe 2).

En dépit de l'évolution de la population, la consommation d'espace par ménage supplémentaire reste plus faible que la moyenne nationale dans les agglomérations et sur une partie du littoral (Bassin d'Arcachon, Pays basque et à proximité de La Rochelle). Dans ces communes, le foncier disponible devient rare. Peu nombreuses, elles hébergent néanmoins un tiers de la population régionale (classe 4). ●

Vincent Graciet, Karim Mouhali (Insee), Catherine Beaudemoulin, Pascal Prévot (Dreal)



Retrouvez plus de données en téléchargement sur [www.insee.fr](http://www.insee.fr)

## ► Définitions

La **consommation d'espace** est entendue comme la création ou l'extension effective d'espaces urbanisés sur le territoire concerné.

### L'emprise au sol d'un logement

correspond à sa surface située au rez-de-chaussée.

Le **taux d'emprise au sol** correspond à la surface au sol de l'ensemble des logements (surface au rez-de-chaussée) rapportée à leur surface totale.

Le **zonage en aire d'attraction des villes** est composé :

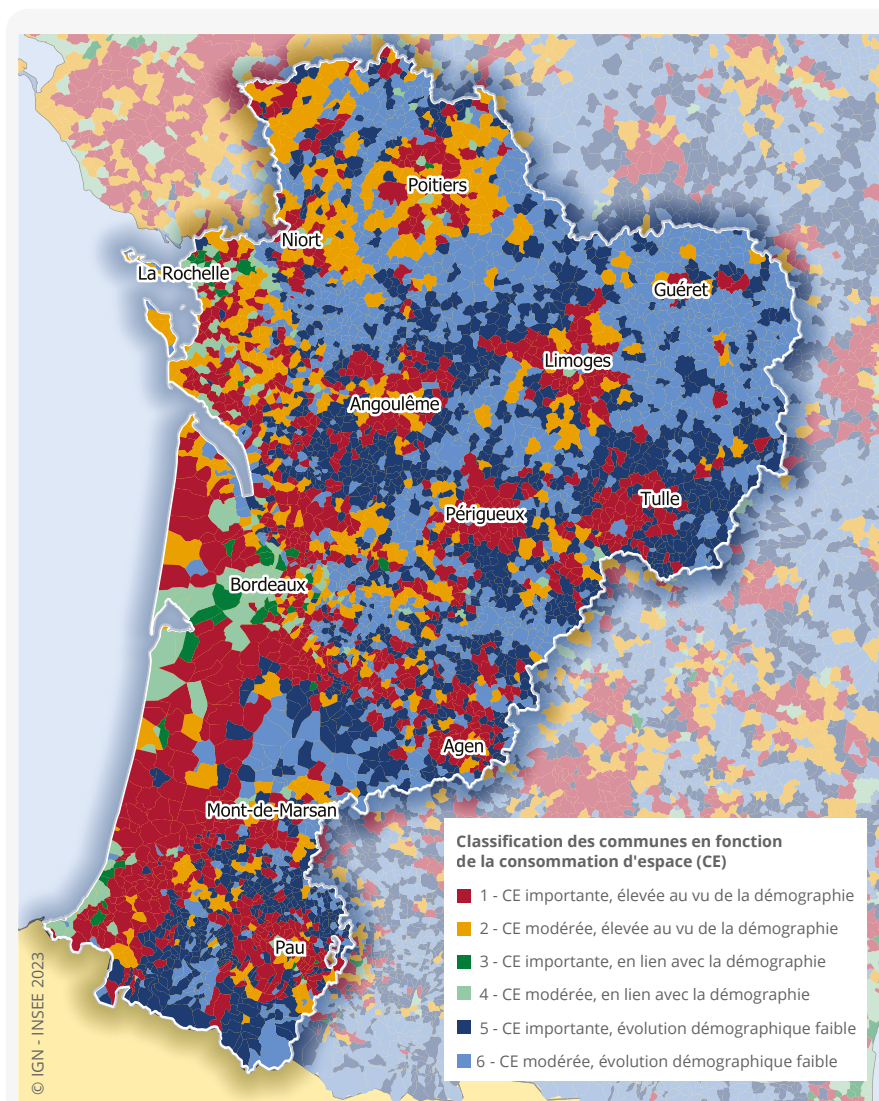
- de **pôles** déterminés principalement à partir de critères de densité et de population totale. Au sein du pôle, la commune la plus peuplée est appelée commune-**centre**. Si un pôle envoie au moins 15 % de ses actifs travailler dans un autre pôle de même niveau, les deux pôles sont associés et forment ensemble le cœur d'une aire d'attraction.
- de leurs **couronnes** constituées des communes qui envoient au moins 15 % de leurs actifs travailler dans le pôle.

Les aires sont classées suivant le nombre total d'habitants de l'aire en 2017. Les principaux seuils retenus sont : Paris, 700 000 habitants, 200 000 habitants et 50 000 habitants.

## ► Pour en savoir plus

- **Graciet V., Mercadier C., Mouhali K.**, « Entre 2009 et 2019, dans la Vienne, les caractéristiques des logements accentuent la consommation d'espace », *Insee Analyses Nouvelle-Aquitaine* n° 137, septembre 2023 ;
- **Hervy C., Kurzmann J. (Insee), Belkacem C., Le Bourhis G. (Dreal)**, « Une consommation d'espace élevée, liée à l'augmentation des ménages », *Insee Analyses Pays de la Loire* n° 112, février 2023 ;
- **Bocquet M.**, « Les déterminants de la consommation d'espaces d'après les fichiers fonciers - Période 2009-2019 », *Portail de l'artificialisation des sols*, avril 2021.

## ► 5. Classification des communes en fonction du dynamisme démographique et de l'espace consommé par rapport à la moyenne nationale



**Lecture :** l'évolution de la consommation d'espace est dite « modérée » quand elle est inférieure à la moyenne nationale (classes 2, 4 et 6), et « importante » quand elle est supérieure (classes 1, 3 et 5). Ainsi, dans la classe 1, l'évolution de la consommation d'espace est plus rapide que la moyenne nationale, et disproportionnée par rapport à la croissance du nombre de ménages.

**Sources :** Cerema, portail de l'artificialisation des sols, fichiers fonciers de 2009 à 2019 ; Insee, Recensements de la population 2009 et 2019.

## ► Méthode

Les contributions à l'évolution de la consommation d'espace sont estimées à partir des Fichiers démographiques sur les logements et les individus et des Recensements de la population.

Une méthode de décomposition de la variation de la surface au sol des logements permet d'évaluer les contributions respectives de la variation de la surface moyenne des logements, de leur taux d'emprise au sol et de leur nombre. L'évolution du nombre de logements est elle-même décomposée en plusieurs termes : la contribution correspondant à la variation de population et de la taille des ménages (expliquant l'évolution du nombre de logements en résidence principale), celles de la variation du nombre de résidences secondaires et de logements vacants.

La **classification des communes** tient compte de la variation du nombre de ménages (avec un seuil fixé à plus ou moins 20 ménages supplémentaires), de la progression de la consommation de 2009 à 2019 (par comparaison à la moyenne nationale) et de la consommation en m<sup>2</sup> par ménage supplémentaire au cours de la période 2009-2019 (uniquement pour les communes qui gagnent au moins 20 ménages) ► **figure 5**.

