

Une consommation d'espace pour l'habitat principalement due à la croissance démographique

Insee Analyses Occitanie • n° 150 • Avril 2024

Entre 2011 et 2021, la surface naturelle, agricole ou forestière consommée pour l'habitat augmente plus vite en Occitanie qu'en France métropolitaine. Mais l'espace consommé progresse moins rapidement que le nombre de ménages.

La consommation d'espace a ralenti au cours des dix dernières années, les logements réalisés sur la période 2016-2020 nécessitant moins de foncier que ceux construits entre 2011 et 2015.

La consommation d'espace pour l'habitat résulte principalement de la croissance de la population et de la diminution de la taille des ménages. L'influence des logements vacants et des résidences secondaires est plus faible et concentrée dans quelques départements. L'emprise au sol et la taille des logements pèsent moins que les autres facteurs sur la consommation foncière. L'emprise au sol des logements continue à progresser en raison de l'attrait pour les maisons individuelles, mais la baisse de la taille des logements en atténue l'effet.

En partenariat avec :



Une consommation d'espace élevée en Occitanie

Chaque année, des surfaces naturelles, agricoles ou forestières sont transformées pour accueillir des logements, bâtiments ou infrastructures afin de répondre aux besoins des habitants ou permettre le développement des activités économiques. Afin de préserver ces espaces et limiter les impacts négatifs de l'artificialisation des sols, la loi « Climat et résilience » prévoit la réduction de moitié du rythme de consommation d'espace pour la période 2021-2031 par rapport aux dix années précédentes et un objectif de « zéro artificialisation nette » à l'horizon 2050 [► sources](#).

Entre janvier 2011 et janvier 2021, 27 000 hectares d'espaces naturels, agricoles ou forestiers sont consommés en Occitanie. Ainsi, la surface urbanisée augmente de 8,2 % en dix ans. L'habitat contribue à hauteur de 71 % à la consommation totale d'espace et le développement de l'activité économique de 21 %. Dans 2 % des cas, les surfaces sont consommées à la fois pour l'un et pour l'autre. Pour les 6 % restants, l'usage

est inconnu. La suite de la publication analyse exclusivement la consommation d'espace pour l'habitat.

Ainsi, près de 20 000 hectares d'espaces naturels, agricoles ou forestiers sont utilisés pour développer l'habitat en dix ans, soit l'équivalent de sept terrains de rugby par jour. Les régions ayant les plus fortes croissances démographiques sont aussi celles qui consomment le plus d'espace. Entre 2011 et 2021, la surface urbanisée pour l'habitat progresse de 8,1 % en Occitanie (+7,9 % en Nouvelle Aquitaine et +7,8 % en Auvergne-Rhône-Alpes). Elle progresse toutefois moins vite que le nombre de ménages [► encadré](#).

La consommation d'espace pour l'habitat est concentrée dans les couronnes urbaines

La surface urbanisée pour l'habitat augmente particulièrement en Haute-Garonne (+9,5 % entre 2011 et 2021), qui concentre près d'un quart de l'espace consommé en dix ans en Occitanie. L'Hérault, avec deux fois moins de surfaces consommées qu'en Haute-Garonne, s'inscrit dans la moyenne régionale (+8,1 %). Dans certains départements ruraux de la région (Lozère, Ariège, Aveyron, Lot, Hautes-Pyrénées), la surface urbanisée progresse moins vite, entre +5 et +6 % en dix ans.

La consommation d'espace à des fins d'habitat se concentre à 88 % dans les aires d'attraction des villes [► définitions](#) (72 % dans les couronnes et 16 % dans les

pôles urbains). La surface urbanisée croît davantage dans les couronnes (+9,3 % contre +6,1 % dans les pôles urbains). L'écart est plus marqué dans les grandes aires de la région où la différence de prix entre pôle et couronne est la plus importante et favorise l'étalement urbain. En particulier, dans les aires de Toulouse et de Montpellier, la surface urbanisée progresse deux fois plus vite dans les couronnes que dans les pôles.

La consommation d'espace ralentit en Occitanie

Au cours de la décennie 2011-2020, la consommation d'espace à vocation d'habitat ralentit. En Occitanie, comme au niveau national, l'essentiel de la baisse se produit entre 2011 et 2015. Entre 2011-2015 et 2016-2020, la consommation baisse de 1 800 hectares dans la région, soit -17 % [► données complémentaires](#), moins qu'en Nouvelle Aquitaine (-21 %) et dans les Pays de la Loire (-30 %) mais davantage qu'en Auvergne-Rhône-Alpes (-13 %).

Entre ces deux périodes, la consommation d'espace diminue dans la majorité des départements d'Occitanie [► données complémentaires](#), hormis dans les Pyrénées-Orientales où elle est stable et dans le Gard et le Gers où elle augmente légèrement. En particulier, la consommation diminue de 510 hectares en Haute-Garonne et de 390 hectares dans le Tarn-et-Garonne. La moitié de la baisse de la consommation dans la région résulte de ces deux départements.

La sobriété foncière se renforce dans les zones déjà denses

Entre 2010 et 2020, 460 m² sont consommés par logement supplémentaire en Occitanie, contre 560 m² en France de province. Cette valeur prend en compte la totalité des surfaces cadastrales consacrées à l'habitat : le bâti, les voies d'accès, les parkings et les espaces verts résiduels.

En 2010, chaque logement existant en Occitanie occupait en moyenne 740 m², soit 280 m² de plus que les nouveaux logements.

Dans tous les départements d'Occitanie, la surface moyenne consommée par logement supplémentaire baisse par rapport à celle occupée par les logements bâtis avant 2010. Mais la baisse est plus forte dans les départements les plus denses.

Dans l'Hérault, chaque logement construit entre 2010 et 2020 utilise en moyenne 210 m² d'espaces naturels agricoles ou forestiers. C'est moitié moins que la surface moyenne occupée par un

logement présent en 2010. En Haute-Garonne, la consommation par logement diminue également de moitié mais la surface moyenne par logement supplémentaire (360 m²) est plus élevée que dans l'Hérault, signe d'une tension moins forte sur le foncier.

Elle a chuté de 70 % pour atteindre 100 m² par logement supplémentaire au sein de Toulouse Métropole et 87 m² pour Montpellier Méditerranée Métropole. La surface consommée par nouveau logement est proche de la moyenne régionale dans le pôle urbain toulousain, mais elle s'élève en couronne périurbaine.

Dans les territoires touristiques du littoral ou de montagne, la surface consommée par logement construit entre 2010 et 2020 est nettement plus faible qu'en moyenne régionale, faute de foncier disponible dans les stations balnéaires ou de sports d'hiver. Le Gers ► [sources](#) et le Tarn-et-Garonne sont les départements les moins sobres en foncier pour l'habitat avec plus de 1 000 m² par nouveau logement entre 2010 et 2020.

Une consommation d'espace consacrée à l'habitat fortement liée à la croissance démographique

En Occitanie, le nombre de résidences principales a progressé de 13,6 % entre 2009 et 2019. Cette hausse est le principal déterminant ► [sources](#) de la surface consommée pour l'habitat dans la région : elle en explique 71 % ► [figure 2](#), soit cinq points de plus qu'au niveau national (66 % en France métropolitaine).

La forte progression du nombre de résidences principales est imputable essentiellement à la croissance démographique, la population augmentant plus fortement en Occitanie qu'au niveau national. Elle contribue pour 45 % à la consommation d'espace dans la région contre 34 % en France métropolitaine.

Par ailleurs, la taille des ménages diminue entre 2009 et 2019 passant de 2,2 personnes en moyenne par résidence principale en 2009 dans la région à 2,1 personnes en 2019. Ainsi, le nombre de résidences principales augmente également

► En Occitanie, la surface urbanisée augmente moins vite que le nombre de ménages

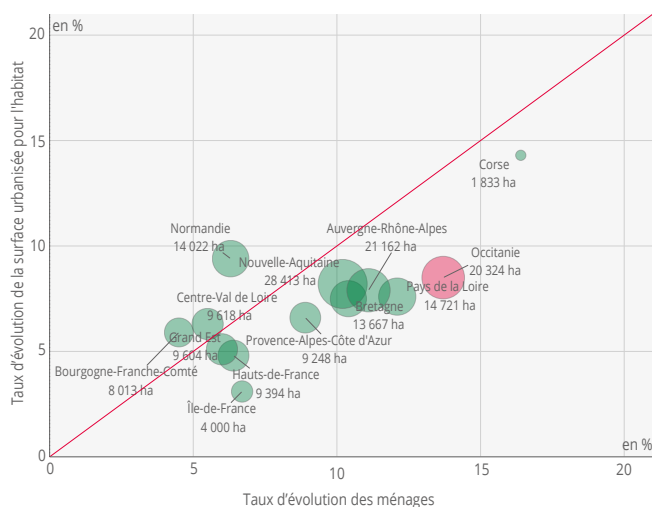
La progression de la surface consommée est en partie liée à la hausse de la population, générant des besoins de logements pour les habitants supplémentaires.

Pendant, le rapport entre croissance du nombre de ménages et croissance de l'espace consommé pour l'habitat est plus favorable en Occitanie que dans les autres régions à forte croissance démographique. Entre 2010 et 2020, le nombre de ménages progresse de 13,7 % en Occitanie, soit 1,6 fois plus vite que la surface urbanisée (+8,5 %) ; ce rapport est proche dans les Pays de la Loire mais supérieur à celui d'Auvergne-Rhône-Alpes (1,4), de Nouvelle-Aquitaine (1,2) et de Corse (1,1) ► [figure 1a](#).

La production de logements est plus économe en espace dans les métropoles que dans le reste du territoire de la région. Le nombre de ménages progresse deux fois plus vite que la surface consommée pour l'habitat en Haute-Garonne et dans l'Hérault ► [figure 1b](#). À l'inverse, les surfaces urbanisées pour l'habitat progressent plus vite que le nombre de ménages dans le Gers, en Lozère et dans les Hautes-Pyrénées. La consommation d'espace augmente légèrement moins vite que celle des ménages dans les autres départements d'Occitanie à l'exception de l'Aveyron et du Lot où elle progresse au même rythme.

► 1. Évolutions de la surface consommée pour l'habitat et du nombre de ménages par région et par département d'Occitanie entre 2010 et 2020

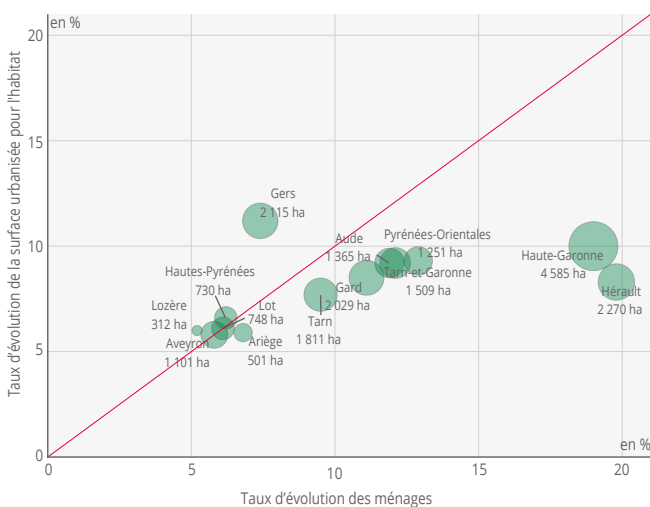
a. Évolutions du nombre de ménages et des surfaces urbanisées par région entre 2010 et 2020



Lecture : Entre 2010 et 2020, en Occitanie, 20 324 hectares ont été consommés pour l'habitat, le taux d'évolution de la surface consommée pour l'habitat est de 8,5 % et le taux d'évolution des ménages est de 13,7 %.

Sources : Cerema, portail de l'artificialisation des sols, fichiers fonciers de 2010 à 2020 ; Insee, recensements de la population 2010 et 2020.

b. Évolutions du nombre de ménages et des surfaces urbanisées par département entre 2010 et 2020



du fait du desserrement des ménages, conséquence des décohabitations et du vieillissement de la population. Ce facteur explique 26 % de la surface consommée en Occitanie, mais son impact est moindre qu'en France métropolitaine (33 %).

Logements vacants et résidences secondaires ont un impact plus faible

La consommation d'espace est aussi liée à l'évolution du nombre de logements vacants : ils occupent de l'espace sans loger d'habitants. Peu attirés par des logements isolés, parfois vétustes et coûteux à rénover ou à chauffer, les ménages préfèrent se tourner vers la construction sur des territoires proches des pôles d'emploi. La vacance a progressé dans la région, passant de 7,6 % des logements en 2009 à 8,4 % en 2019. Les 62 800 logements vacants supplémentaires en dix ans contribuent pour 14 % à la consommation d'espace (19 % en France métropolitaine).

Les résidences secondaires se développent et consomment de l'espace en particulier dans les territoires touristiques. En Occitanie, première région de France pour le nombre de résidences secondaires, leur nombre progresse de 50 200 unités en dix ans (+9,8 %). Cette hausse contribue pour 11 % à la consommation d'espace.

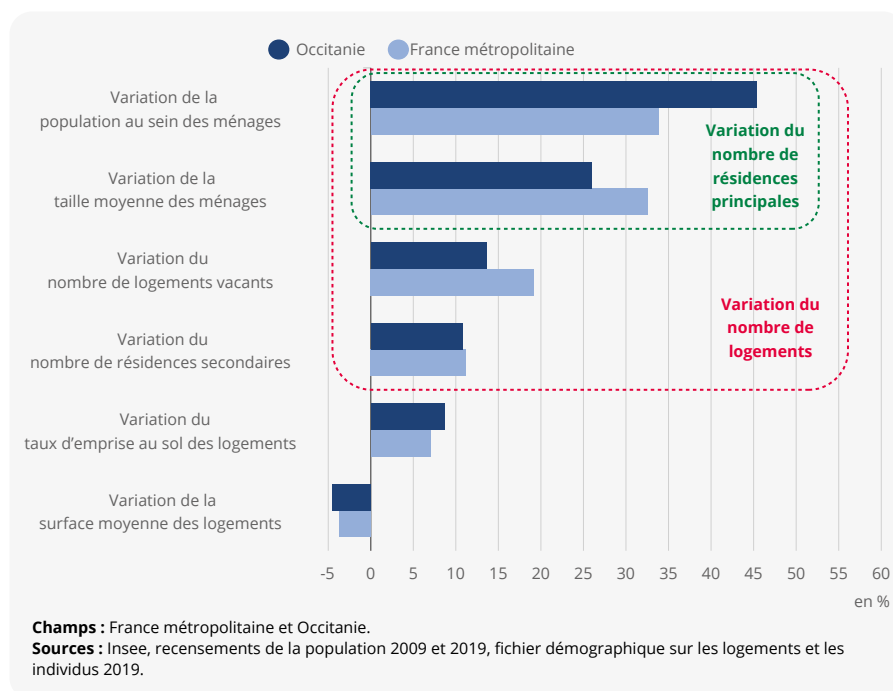
Le taux d'emprise au sol augmente mais la taille des logements diminue

Au-delà de l'expansion du parc de logements, les évolutions de certaines de leurs caractéristiques impactent la consommation d'espace.

En Occitanie, le taux d'emprise au sol **► définitions** des logements augmente et participe à hauteur de 8,7 % à la consommation d'espace (7,0 % en France métropolitaine). La maison individuelle est majoritaire (61 % de l'ensemble des logements d'Occitanie), mobilisant plus de ressources foncières. Même si l'attrait pour la maison individuelle reste vif dans la région, sur la dernière décennie les parts des maisons et des appartements dans l'ensemble des nouveaux logements tendent à s'équilibrer. La construction d'immeubles de moindre hauteur qu'auparavant augmente cependant le taux moyen d'emprise au sol.

En revanche, la surface moyenne des logements récents étant inférieure à celle des logements plus anciens, l'espace consommé est plus limité. Dans la région, entre 2009 et 2019, la baisse de la taille des logements contribue à réduire de 4,5 % la consommation foncière (3,7 % en

► 2. Contributions à la variation de la surface au sol des logements entre 2009 et 2019



France métropolitaine). La contribution de ce facteur est bien inférieure en Occitanie à celle de régions plus urbanisées comme l'Île-de-France ou les Hauts-de-France.

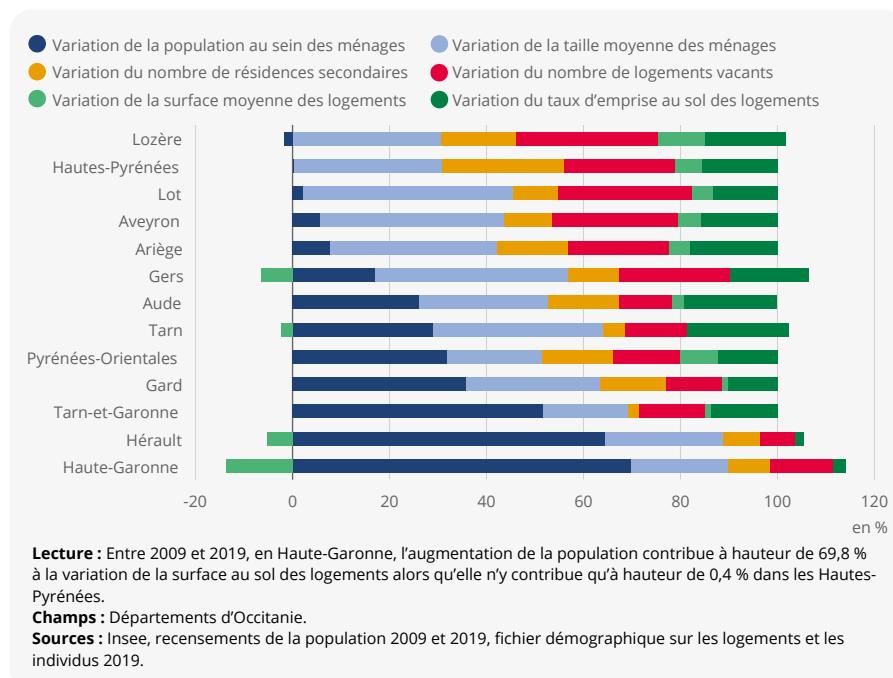
de la taille des ménages, contribue pour plus de la moitié à la variation de la surface au sol des logements ► **figure 3.**

La croissance démographique explique les deux tiers de la consommation en Haute-Garonne et dans l'Hérault

Dans huit des treize départements, le besoin de résidences principales, lié à la croissance démographique et à la baisse

de la taille des ménages, contribue à plus de la moitié à la consommation d'espace en Haute-Garonne (70 %), dans l'Hérault (65 %) et dans le Tarn-et-Garonne (52 %). À l'opposé, la contribution démographique est quasi nulle en Lozère, dans les Hautes-Pyrénées ou dans le Lot où la population évolue peu. Dans le Lot, département au vieillissement prononcé, la réduction de la taille des

► 3. Contributions à la variation de la surface au sol des logements par département entre 2009 et 2019



ménages est un facteur prépondérant de consommation d'espace comme dans le Gers et en Aveyron. Dans ces départements, la taille des ménages a baissé de façon plus importante qu'en moyenne nationale. Les familles avec enfants y sont moins nombreuses. À l'inverse, elles sont plus présentes dans le Tarn-et-Garonne, en Haute-Garonne et dans les Pyrénées-Orientales, limitant ainsi l'influence des décohabitations sur la consommation d'espace.

Un quart de la consommation d'espace est lié aux résidences secondaires dans les Hautes-Pyrénées

Dans les Hautes-Pyrénées, les résidences secondaires progressent et participent de façon marquée à l'augmentation de la surface consommée entre 2009 et 2019 (25 %). C'est le huitième département français pour la contribution des résidences secondaires à la consommation d'espace. Cette contribution est également importante dans d'autres départements à vocation touristique tels que la Lozère,

l'Ariège, l'Aude ou les Pyrénées-Orientales. Au regard des autres facteurs, les résidences secondaires influent très peu dans le Tarn-et-Garonne (2 %) et dans le Tarn (5 %) et relativement peu dans l'Hérault et en Haute-Garonne.

L'évolution des logements vacants contribue de manière importante à la hausse de la surface consommée en Lozère (29 %), dans le Lot (28 %), en Aveyron (26 %) et dans les Hautes-Pyrénées et le Gers (23 %).

En Haute-Garonne, la baisse de la surface des logements contribue à réduire l'espace consommé

Dans quatre départements d'Occitanie, la surface moyenne des logements baisse contribuant à modérer la consommation de surface au sol. La Haute-Garonne est le département de province où ce facteur atténue le plus la consommation, avec une contribution de -14 % entre 2009 et 2019. La baisse de la surface moyenne des logements contribue à limiter la consommation d'espace dans le Gers,

l'Hérault et le Tarn, à un niveau proche du niveau national. C'est l'inverse dans les autres départements d'Occitanie comme en Lozère (+10 % de consommation d'espace) et dans les Pyrénées-Orientales (+8 %).

Le taux d'emprise au sol pèse moins qu'ailleurs sur la consommation d'espace pour l'habitat en Haute-Garonne et surtout dans l'Hérault où la construction de logements collectifs est prépondérante. Notamment dans les villes de Toulouse et de Montpellier, le taux d'emprise au sol régresse contribuant ainsi à limiter la consommation d'espace. A contrario, dans le Tarn, l'Aude et l'Ariège, où le terrain est plus accessible pour construire des maisons, l'augmentation du taux d'emprise au sol contribue fortement à la consommation d'espace. ●

Sylvia Legait (Dreal), Christophe Péalprat (Insee)

Retrouvez plus de données en téléchargement sur www.insee.fr

► Sources

La loi « Climat et résilience » du 22 août 2021 apporte une définition des processus d'artificialisation et de désartificialisation (article 192) et définit la **consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers** « comme la création ou l'extension effective d'espaces urbanisés sur le territoire concerné » (article 194).

Les flux de consommation d'espace utilisés dans cette étude, calculés par le Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement (Cerema) sur la base des fichiers fonciers, constituent la source d'observation mise à disposition par l'État pour la mesure de la consommation d'espace ([portail de l'artificialisation des sols](#)).

L'étude porte sur la consommation d'espace liée au développement de l'habitat. S'appuyant sur le changement de destination des parcelles cadastrales dans les fichiers fonciers, cette consommation intègre en partie les aménagements, jardins, parkings et voiries associés. Ces fichiers administratifs sont susceptibles d'intégrer des effets de gestion pouvant introduire des pics sur certaines années. C'est par exemple le cas du Gers sur l'année 2017.

Les contributions à l'évolution de la consommation d'espace sont approchées à partir des sources Fidéli (Fichiers démographiques sur les logements et les individus) et des recensements de la population.

La source de l'occupation du sol à grande échelle (OCS GE) qui sera progressivement disponible sur l'ensemble du territoire national en 2025, permettra une mesure de l'artificialisation des sols, notion différente de la « consommation d'espace » utilisée dans cette publication. Elle servira de base au suivi de l'objectif « zéro artificialisation nette » à l'horizon 2050.

► Pour en savoir plus

- **Olivier Pégaz-Blanc, Adem Khamallah** (Insee), en collaboration avec le ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires « Le besoin en résidences principales, premier facteur de transformation des espaces naturels, agricoles et forestiers pour l'habitat » Insee Première n° 1976, décembre 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.
- **Albizzati C., Poulhes M., Sultan Parraud J.**, « Caractérisation des espaces consommés par le bâti en France métropolitaine entre 2005 et 2013 », Insee Références, 2017.

► Définitions

Un ménage désigne l'ensemble des occupants d'une même résidence principale.

La consommation d'espace est définie comme la création ou l'extension effective d'espaces urbanisés sur le territoire concerné. **La surface urbanisée** est la surface déjà consommée à une date donnée.

L'emprise au sol (ou surface au sol) d'un logement correspond à sa surface située au rez-de-chaussée. Seuls les immeubles dont au moins 75 % de la surface totale est dédiée à l'habitat sont retenus. Pour les maisons, la surface au sol correspond à la surface totale divisée par le nombre de niveaux.

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 habitable totale.

L'aire d'attraction d'une ville est un ensemble de communes, d'un seul tenant et sans enclave, constitué d'un pôle de population et d'emploi, et d'une couronne qui regroupe les communes dont au moins 15 % des actifs travaillent dans le pôle.

