

En Nouvelle-Aquitaine, la consommation d'espaces liée à l'activité économique est plus forte dans l'ouest de la région

Insee Analyses Nouvelle-Aquitaine • n° 163 • Juin 2025



Entre 2012 et 2021, la Nouvelle-Aquitaine a consommé 36 000 Ha d'espaces naturels, agricoles ou forestiers. Avec 7 000 Ha, l'activité économique en explique 19 %. Les flux de consommation économique sont relativement stables sur la période étudiée, avec une moyenne annuelle de 700 Ha.

La consommation économique se concentre dans peu de communes : 78 % de cette consommation se situe dans 10 % des communes, contre 44 % s'agissant de la consommation pour l'habitat. Les territoires à l'ouest de la région sont les plus consommateurs, avec notamment les Landes et la Gironde.

L'industrie est le secteur le plus consommateur d'espaces, suivi des activités de bureaux et services publics. Ces secteurs sont à l'origine de la moitié de la consommation d'espaces pour l'activité économique. En outre, le secteur des transports et de l'entreposage est le plus efficace au regard du ratio surface construite par rapport à la surface consommée. Par ailleurs, l'emploi salarié augmente par hectare consommé dans tous les secteurs, notamment dans les activités de bureaux et services publics.

La consommation d'espaces liée à l'activité économique recouvre souvent les mêmes zones géographiques que celles pour l'habitat. Même si une forte progression de la consommation d'espaces liée à l'activité n'empêche pas une évolution plus modérée de l'habitat comme dans le nord-ouest de la région, le sud de la Nouvelle-Aquitaine est quant à lui marqué par une forte consommation d'espaces à la fois pour l'habitat et l'activité.

En partenariat avec :



Entre début 2012 et fin 2021, la Nouvelle-Aquitaine a consommé 36 000 Ha d'espaces agricoles, naturels ou forestiers. Cela correspond à sept fois la superficie de la ville de Bordeaux. L'habitat représente 69 % de cette **consommation d'espaces** (25 000 Ha).

Avec 19 % de la consommation d'espaces, l'activité économique est le deuxième facteur de cette consommation. Entre 2012 et 2021, 7 000 Ha sont consommés en raison de l'activité économique, soit l'équivalent de la superficie de la ville de Niort.

La part de consommation d'espaces consacrée à l'activité économique est plus faible qu'au niveau national (23 %), ce qui positionne la Nouvelle-Aquitaine au 12^e rang des régions [Khamallah, Pégaz-Blanc, 2025 ► **pour en savoir plus (1)**].

La consommation d'espaces liée à l'activité économique est plus forte dans l'ouest de la région, avec notamment les Landes et la Gironde qui dépassent les 1 000 Ha consommés sur 10 ans ► **figure 1**.

À l'inverse, la Creuse, la Haute-Vienne, la Dordogne et la Corrèze ont une consommation liée à l'activité bien plus faible, inférieure à 300 Ha.

La moitié de la consommation d'espaces pour l'activité économique est consacrée à l'industrie ou aux bureaux et services publics

En Nouvelle-Aquitaine, l'industrie est le secteur d'activité ► **méthode** le plus consommateur, avec plus d'un quart de la consommation liée à l'activité ► **figure 2**. Dans la Creuse, la part de l'industrie atteint 39 %, même s'il est nécessaire de relativiser ce poids au regard du volume restreint de consommation, le plus faible de la région (120 Ha). À l'inverse, c'est en Dordogne que ce secteur est le moins représenté, avec 16 % de la consommation d'espaces liée à l'activité économique.

Les activités de bureaux et services publics sont également des consommateurs d'espaces importants, avec près d'un quart des surfaces consommées pour l'activité économique. Ils prédominent notamment en Haute-Vienne (33 %) et en Charente-Maritime (31 %).

Le secteur de l'hébergement-restauration représente une part relativement faible de la consommation au niveau régional

(4 %) et dans la plupart des départements, à l'exception notable de la Dordogne, qui consacre 12 % de sa consommation d'espaces pour l'activité économique.

Une consommation plus efficace dans le secteur des transports et de l'entreposage

En Nouvelle-Aquitaine, entre 2012 et 2021, 3 900 m² de **surface de plancher** de locaux professionnels sont mis en chantier pour un hectare (10 000 m²) d'espaces naturels consommés. Rappporter la surface de plancher à celle consommée permet en effet de mesurer si l'utilisation de l'espace consommé est efficace ou non. Plus la surface de plancher rapportée à la surface consommée est grande, plus cette consommation peut être considérée comme efficace.

Ce ratio d'efficacité varie fortement selon les secteurs d'activité. Ainsi, le secteur de transports-entreposage est beaucoup plus efficace, avec près de 11 000 m² de surface de plancher par hectare d'espaces consommés ► **figure 3**. En effet, dans la surface de plancher, les étages comptent également.

À l'inverse, l'industrie a le ratio d'efficacité le plus faible, avec 1 400 m² de surface de plancher par hectare d'espaces naturels consommés. La nature de certaines activités

liées au secteur industriel explique cette efficacité moindre. Par exemple, les espaces consommés par les carrières ou les parcs photovoltaïques ne s'accompagnent pas de création de surface de plancher, ce qui diminue le ratio d'efficacité du secteur industriel.

Dans les Landes, département le plus consommateur pour l'activité, la surface plancher mise en chantier pour l'industrie n'est que de 600 m² par hectare, contre 3 400 m² en Dordogne.

81 emplois supplémentaires par hectare consommé dans les bureaux et services publics

En Nouvelle-Aquitaine, l'emploi salarié augmente entre 2012 et 2021 de près de 200 000 emplois. Dans le même temps, la consommation d'espaces pour l'activité s'établit à hauteur de 7 000 Ha. Ainsi en moyenne, chaque hectare consommé pour l'activité économique correspond à 29 emplois salariés supplémentaires.

Dans les activités de bureaux et services publics, à chaque hectare consommé entre 2012 et 2021 correspond en moyenne 81 emplois salariés supplémentaires. La Gironde concentrant près de la moitié de la variation d'emplois salariés dans ce secteur, ce ratio s'élève à 240 emplois créés par hectare consommé dans ce département.

Le secteur de l'hébergement-restauration a aussi vu ses effectifs croître de 58 emplois salariés par hectare consommé en Nouvelle-Aquitaine. Si la consommation d'espaces dans le secteur des transports et de l'entreposage est la plus efficace en termes de surface de plancher, elle ne s'accompagne que de 11 emplois supplémentaires par hectare consommé entre 2012 et 2021.

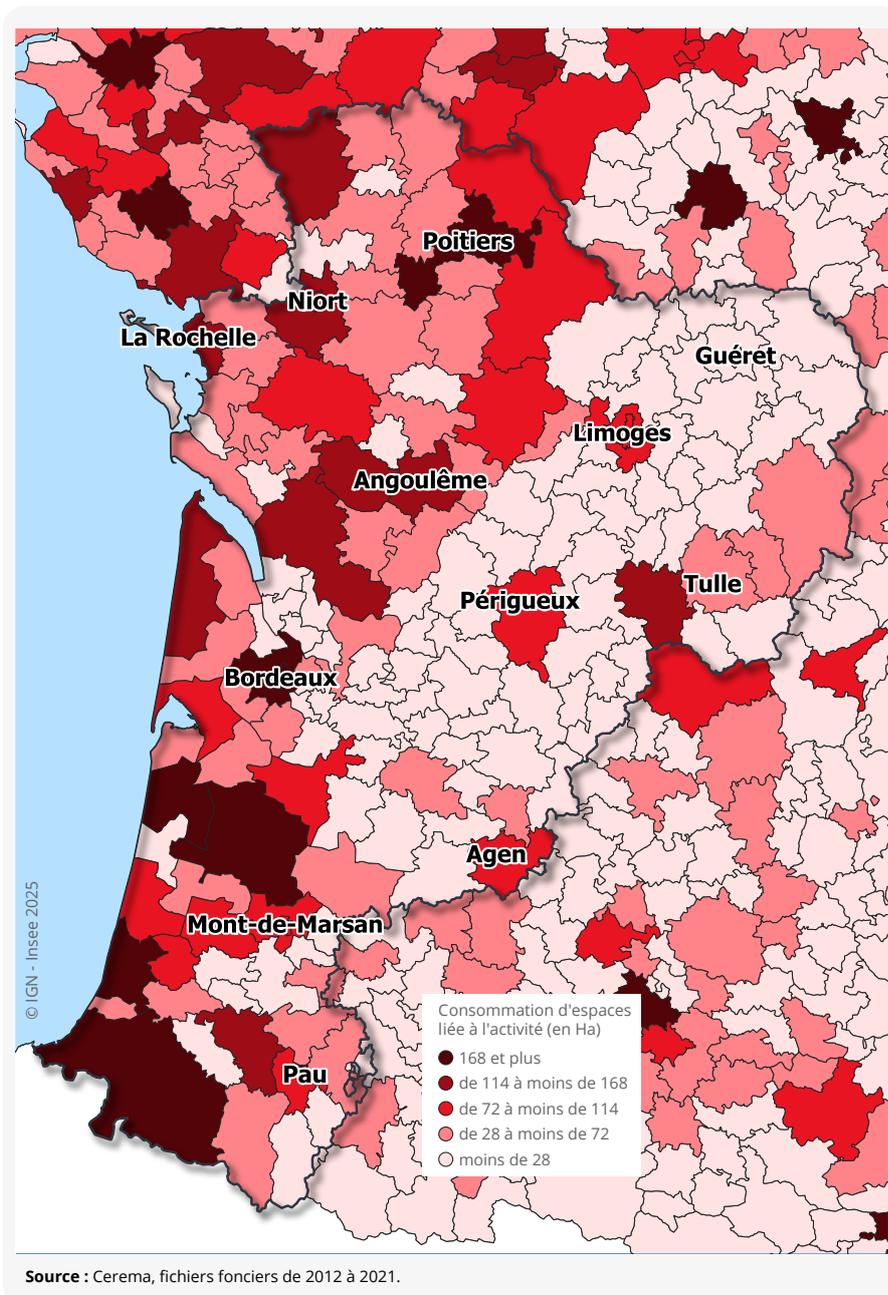
Alors que l'industrie est le secteur le plus consommateur d'espaces, l'emploi associé à ce secteur est en baisse dans la majorité des départements.

Une consommation plus concentrée géographiquement que celle liée à l'habitat

La consommation d'espaces liée à l'activité économique se concentre dans un nombre restreint de communes. Ainsi, en Nouvelle-Aquitaine, 78 % de cette consommation se situe dans les 10 % de communes les plus consommatrices entre début 2012 et fin 2021.

La consommation pour l'habitat est moins concentrée : seulement 44 % de cette consommation se concentre dans les 10 % de communes les plus consommatrices sur la même période. Cette différence s'explique

► 1. Consommation d'espaces pour l'activité économique par intercommunalité entre 2012 et 2021



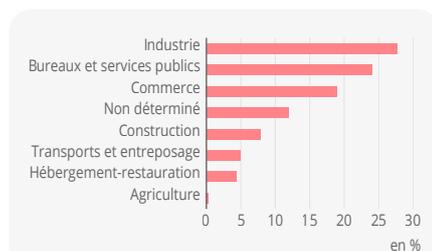
en partie par la présence de zones d'activité et de sites industriels, qui rassemblent naturellement les sites de production. En revanche, contrairement à l'habitat, le rayonnement économique profite à un territoire bien plus vaste que la commune ou même l'intercommunalité d'implantation.

Au sein de la Nouvelle-Aquitaine, la consommation d'espaces économiques est particulièrement concentrée en Gironde, Dordogne et dans les Pyrénées-Atlantiques (78 %). Ainsi, la commune d'Hourtin a consommé 110 Ha pour l'activité économique, soit près de 10 % de la consommation de Gironde. Cette forte consommation s'explique principalement par la création de parcs photovoltaïques, nécessitant beaucoup d'espace.

Elle est plus dispersée dans les Deux-Sèvres, la Vienne et la Haute-Vienne (65 %).

À l'échelle régionale, cette concentration est deux fois plus forte dans les territoires ruraux que dans les zones urbaines. Cet écart s'explique par la nature des activités économiques assez différentes selon le profil de territoire. En effet, dans les communes urbaines, plus de la moitié de la consommation est destinée au commerce ou aux activités de bureaux et services publics. Or les commerces sont présents dans un grand nombre de communes, contrairement aux sites industriels ou logistiques, plus généralement implantés dans des territoires ruraux ou dans les couronnes des centres urbains.

► 2. Répartition de la consommation d'espaces pour l'activité économique par secteur d'activité*



* Méthode

Lecture : En Nouvelle-Aquitaine, entre 2012 et 2021, 27,7 % de la consommation d'espaces pour l'activité économique est consacrée à l'industrie.

Champ : Consommation d'espaces pour l'activité économique en Nouvelle-Aquitaine.

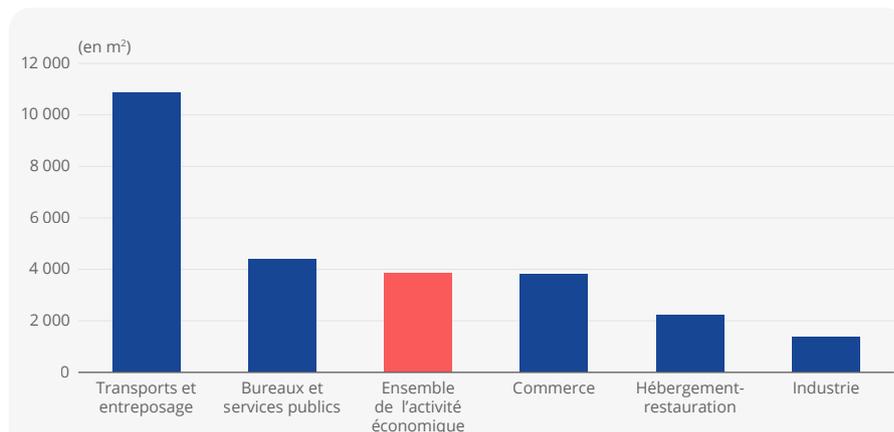
Source : Cerema, fichiers fonciers de 2012 à 2021.

La consommation liée à l'activité économique est stable entre 2012 et 2021

La loi « Climat et résilience » du 22 août 2021 fixe l'objectif de diviser par deux le rythme de consommation d'espaces entre 2022 et 2031 par rapport à la période 2012-2021. Entre 2012 et 2021, la consommation d'espaces liée à l'activité économique est plutôt stable ► **figure 4**. En 2012, la Nouvelle-Aquitaine a consommé 730 Ha, et 670 Ha en 2022. Le pic de la consommation atteint 830 Ha en 2015, tandis que l'année 2019 est la plus sobre, avec 560 Ha consommés. Ainsi, la baisse tendancielle mesurée pour l'habitat sur la même période ne s'observe pas pour l'activité [Graciet, Mouhali, 2023 ► **pour en savoir plus (2)**].

Seul le département de la Charente connaît un ralentissement net de sa consommation d'espaces liée à l'activité, avec un flux divisé par deux en 10 ans. Au niveau des grands secteurs d'activité, cette relative stabilité est observée dans les transports et entreposage, ainsi que dans l'hébergement/restauration, avec des flux annuels aux alentours des 30 Ha. Le commerce est en nette baisse, avec un flux de 162 Ha en 2012, contre 112 Ha en 2021. Enfin, les flux de consommation liés à l'industrie ont progressé, faisant passer ce secteur du troisième rang jusqu'en 2014 au premier rang parmi les grands secteurs d'activité.

► 3. Surfaces de plancher de locaux professionnels mises en chantier pour chaque hectare consommé pour l'activité économique



Lecture : En Nouvelle-Aquitaine, entre 2012 et 2021, 11 000 m² (1,1 hectare) de surface de plancher de locaux professionnels du secteur « transports et entreposage » ont été mis en chantier pour 1 hectare d'espaces consommés dans ce secteur.

Note : Les surfaces de plancher commencées pour les entreprises du secteur de la construction sont ventilées soit comme bureaux soit comme entrepôts.

Champ : Ensemble de la consommation d'espaces liée à l'activité économique en Nouvelle-Aquitaine, hors agriculture.

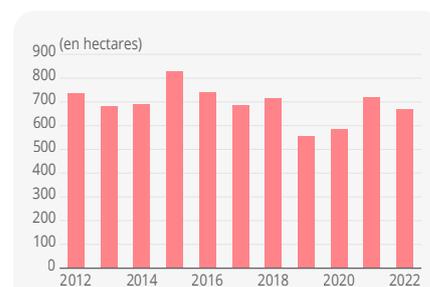
Sources : Cerema, fichiers fonciers de 2012 à 2021, fichiers des permis de construire Sitadel.

En croisant la consommation d'espaces pour l'habitat et pour l'activité économique, trois types de territoires façonnent la région

La consommation d'espaces liée à l'activité économique n'est pas déconnectée de celle de l'habitat. L'implantation des divers outils de production économique n'est pas sans conséquence sur le choix du lieu d'habitation, les déplacements domicile-travail, etc. Parmi les intercommunalités ayant connu une forte progression de leur consommation d'espaces pour l'habitat entre 2012 et 2021, la majorité a également vu sa consommation d'espaces économiques fortement augmenter ► **figure 5**. Elles se situent essentiellement dans le sud de la région, principalement en Gironde, dans les Landes et dans les Pyrénées-Atlantiques.

À l'inverse une forte progression de la consommation d'espaces liée à l'activité n'empêche pas une progression plus modérée de l'habitat ► **en rose dans la figure 5**. C'est notamment le cas d'intercommunalités situées dans le nord-ouest de la région, dans les départements de Charente, de Charente-Maritime, des Deux-Sèvres et de la Vienne.

► 4. Flux de consommation économique annuels entre 2012 et 2022



Lecture : En 2012, la Nouvelle-Aquitaine a consommé 730 Ha pour l'activité économique. En 2022, ce volume de consommation s'établit à 670 Ha.

Champ : Consommation d'espaces pour l'activité économique en Nouvelle-Aquitaine.

Source : Cerema, fichiers fonciers de 2012 à 2022.

Enfin, l'Est est marqué par une faible consommation d'espaces pour les deux usages, notamment dans la Creuse, en Haute-Vienne et en Dordogne, excepté le pôle urbain de Périgueux. ●

Sophie Baud, Vincent Graciet



Retrouvez les données associées à cette publication sur insee.fr

► Définitions

La **consommation d'espaces** correspond au changement d'usage de parcelles cadastrales naturelles, agricoles et forestières pouvant toutefois conserver des portions de sols non artificialisés.

La **surface de plancher** d'un projet de construction est la somme de toutes les surfaces closes et couvertes. Il s'agit d'un concept différent de l'emprise au sol qui correspond à la surface que le bâtiment occupe au sol, annexes comprises (garage, bassin de piscine, etc.).

► Méthode

La mesure de la consommation d'espaces

La loi « Climat et résilience » du 22 août 2021 précise que « la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers est entendue comme la création ou l'extension effective d'espaces urbanisés sur le territoire concerné ». Elle prévoit une réduction de 50 % du rythme de consommation d'espaces d'ici à 2031. Celle-ci est calculée par le Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement (Cerema) à partir des fichiers fonciers. Cet objectif pourrait être assoupli par la proposition de loi « Trace » adoptée par le Sénat le 18 mars 2025, qui prévoit de reporter l'échéance de 2031 à 2034 tout en confiant aux régions le soin de fixer leurs propres objectifs de réduction sur la période 2024-2034.

Les flux de consommation correspondent au changement d'usage de parcelles cadastrales pouvant inclure des portions de sols non artificialisés. Par exemple, si une parcelle agricole est transformée en propriété sans subdivision fiscale, on considérera comme « consommée » l'intégralité de l'opération (maison, jardin, parking et nouvelle voirie).

La sectorisation de la consommation d'espaces économiques

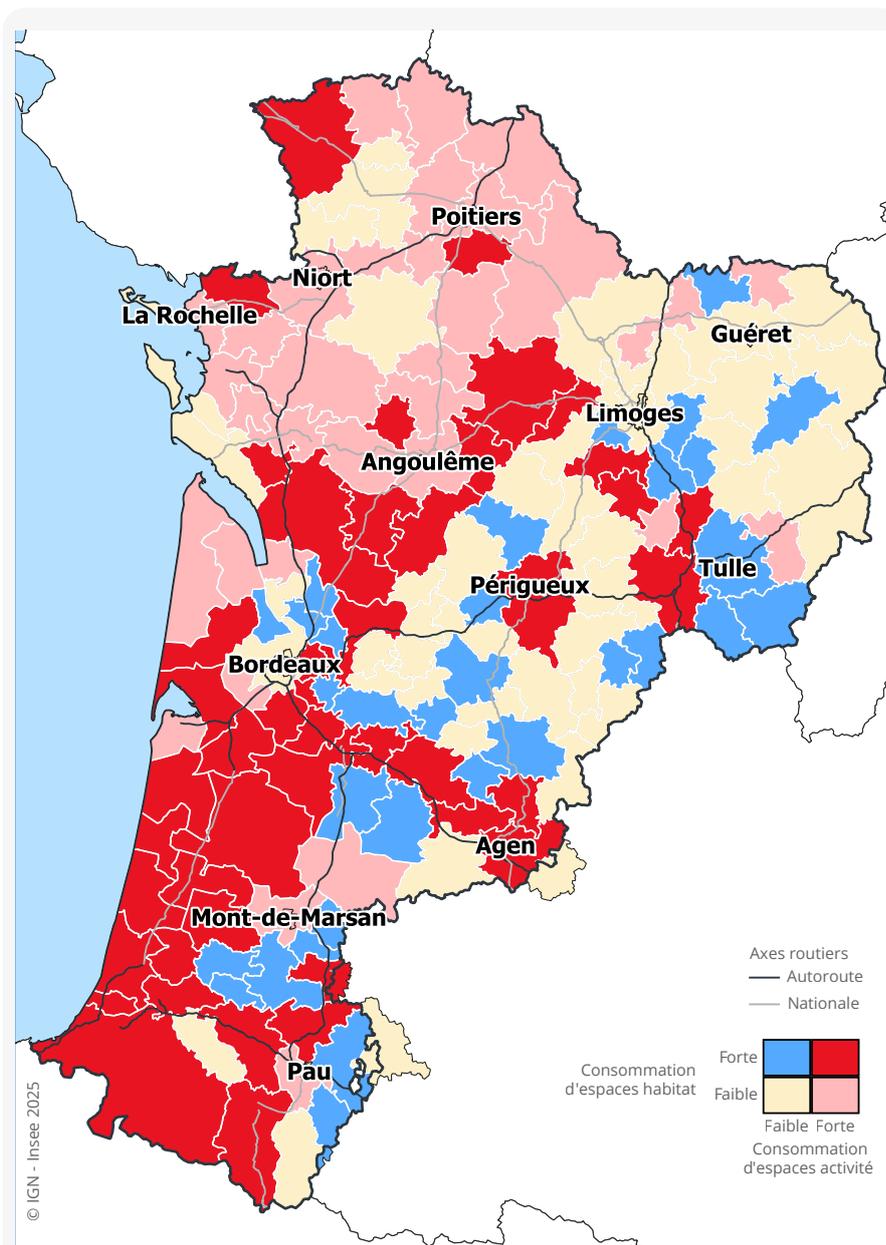
Afin de pouvoir rapprocher la consommation d'espaces économiques à l'emploi ou aux surfaces mises en chantier, il est nécessaire de pouvoir la ventiler selon si elle est liée à l'activité industrielle, au secteur de la logistique ou plutôt aux commerces ou aux services.

Six secteurs (agriculture, industrie, construction, commerce, transports et entreposage, hébergement-restauration) correspondent à des regroupements connus des 9 premières sections de la NAF. Les 12 dernières sections ont été regroupées dans un septième secteur nommé « bureaux et services publics ».

Les parcelles n'ayant pas pu être sectorisées représentent 11 % de la surface des espaces NAF consommés pour l'activité économique en France hors Mayotte de début 2012 à fin 2021, 12 % en Nouvelle-Aquitaine.

Seules les parcelles ayant au moins un bâtiment agricole sont considérées comme consommées pour l'agriculture (sinon les terrains agricoles sont considérés comme étant non consommés). Or si ces bâtiments sont utilisés à des fins d'exploitation, ils sont exonérés de taxe foncière et ne sont donc pas présents dans les fichiers fonciers. La consommation d'espaces pour l'agriculture est donc probablement sous-estimée. À l'inverse, les parcelles consommées pour la construction sont sans doute surestimées ; elles sont associées ici à des entreprises du secteur mais aussi à certains gros chantiers publics qui peuvent avoir un usage final différent de la construction.

► 5. Évolutions croisées par EPCI des rythmes de consommation d'espaces pour l'habitat et pour l'activité



Lecture : En Nouvelle-Aquitaine, les intercommunalités qui ont une progression de leur consommation d'espaces économique plus rapide que la médiane régionale, ont pour la majorité d'entre elles une progression de leur consommation liée à l'habitat également plus rapide que la moyenne régionale (en rouge sur la carte).

Note : La progression de la consommation d'espaces liée à l'activité économique (respectivement l'habitat) est mesurée en rapportant le nombre d'hectares consommés pour ce domaine entre 2012 et 2021 au stock d'hectares consommés en 2012 quel qu'en soit le motif. Elle est considérée comme forte si elle dépasse la médiane au niveau régional, faible sinon.

Source : Cerema, fichiers fonciers de 2012 à 2021.

► Pour en savoir plus

- (1) **Pégaz-Blanc O., Khamallah A. (Insee)**, « En dix ans, les bureaux et services publics ont consommé autant d'espace naturel, agricole ou forestier que l'industrie », Insee Première n° 2039, février 2025.
- (2) **Graciet V., Mouhali K. (Insee), Beaudemoulin C., Prévot P. (Dreal)**, « Les facteurs de consommation d'espace pour l'habitat diffèrent selon les territoires de Nouvelle-Aquitaine », Insee Analyses Nouvelle-Aquitaine n° 138, septembre 2023.
- (3) **Bocquet M.**, « Analyse de la consommation d'espaces – Période du 1^{er} janvier 2009 au 1^{er} janvier 2023 », Rapport d'étude du Cerema, mai 2024.

