

Hausse de la population et du nombre de logements : plus d'espace consommé

Insee Analyses Auvergne-Rhône-Alpes • n° 203 • Octobre 2025



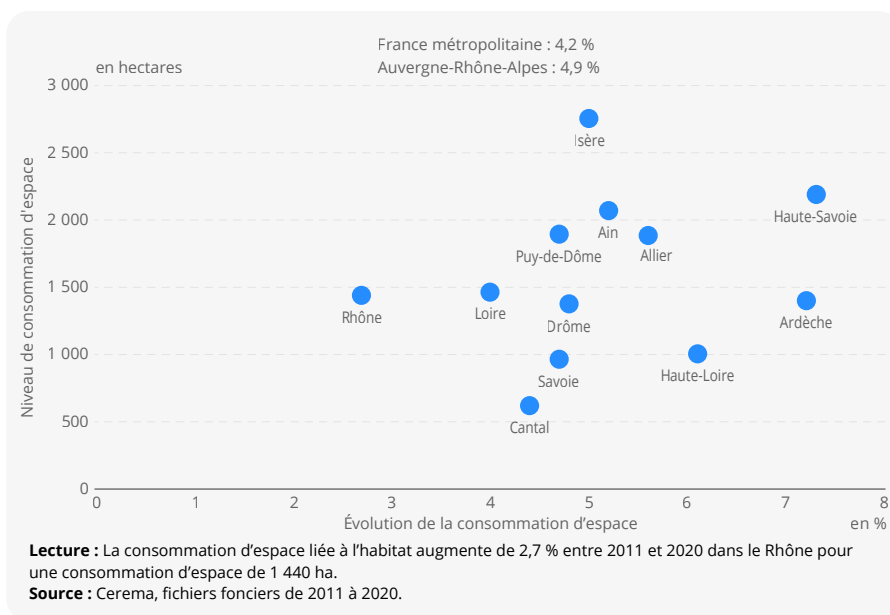
Entre le 1^{er} janvier 2011 et le 31 décembre 2020, la consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers représente, en Auvergne-Rhône-Alpes, 292 km² sur un territoire de 69 700 km². L'habitat y contribue aux deux tiers. L'espace total consommé entre 2011 et 2020 augmente davantage dans la région (7,5 %) qu'en France métropolitaine (6,7 %). L'évolution de la population sur la période explique 43 % de la consommation d'espace liée à l'habitat, tandis que celle de la taille des ménages est le principal facteur au niveau national. Dans certains territoires ruraux ou touristiques, la présence de logements vacants inadaptés aux besoins des habitants ou l'augmentation du nombre de résidences secondaires incitent à construire de nouveaux logements, consommateurs d'espace.

L'utilisation des sols pour l'activité humaine réduit les espaces naturels, agricoles ou forestiers (ENAF) et provoque de fortes pressions sur la biodiversité et l'environnement tels des risques d'inondation. La maîtrise de l'occupation des sols constitue ainsi un enjeu majeur pour l'aménagement des territoires dans une optique d'adaptation au changement climatique ► **mot du partenaire**. Pour ralentir l'urbanisation, la loi climat et résilience ► **encadré**, entrée en vigueur à l'été 2021 et mise à jour par la loi du 20 juillet 2023, prévoit de réduire de moitié le rythme de **consommation d'espace** d'ici 2031.

L'habitat représente les deux tiers de la consommation d'espace

Entre le 1^{er} janvier 2011 et le 31 décembre 2020, la consommation d'espace en Auvergne-Rhône-Alpes représente 292 km², soit 0,4 % de la superficie régionale (69 700 km²). Ce changement d'usage de parcelles concerne 12,8 % des espaces consommés en France métropolitaine sur la période. Dans la région, 65 % de cette consommation d'espace sert à l'habitat contre 63 % en France métropolitaine. L'activité économique est le deuxième poste de consommation (22 % contre 23 % en France métropolitaine), et la construction d'infrastructures, principalement routières et ferroviaires, suit à hauteur de 7 % (identique au niveau national).

► 1. Niveau et évolution de la consommation d'espace liée à l'habitat entre 2011 et 2020, par département



L'espace consommé lié à l'habitat augmente de 4,9 % entre 2011 et 2020

L'espace total consommé entre 2011 et 2020 en Auvergne-Rhône-Alpes **évolue** de +7,5 %, davantage qu'en France métropolitaine (+6,7 %). La région se place ainsi au 5^e rang des régions métropolitaines les plus consommatrices sur la période.

La consommation annuelle ralentit cependant au cours de la décennie, passant de 3 720 ha en 2011 à 3 000 ha en 2020. L'évolution liée à l'habitat représente les deux tiers de l'évolution totale en Auvergne-Rhône-Alpes (+4,9 %, contre +4,2 % en France métropolitaine). Dans la suite de l'étude, l'analyse se focalisera uniquement sur la consommation d'espace en lien avec l'habitat.

En partenariat avec :

 ► **Mot du partenaire**


**PRÉFÈTE
DE LA RÉGION
AUVERGNE-
RHÔNE-ALPES**

Liberté
Égalité
Fraternité

Aujourd'hui, la nécessité d'être plus sobre en foncier est partagée. Or, le développement de l'offre d'habitat représente deux tiers de la consommation foncière. Cette étude permet une analyse différenciée et objective des consommations entre les différentes typologies de territoire et en fonction de leurs dynamiques propres. Elle constitue un appui dans la définition de la stratégie territoriale en matière de sobriété foncière en présentant la part des divers paramètres dans la consommation à des fins d'habitat. L'étude permet de ce fait de cibler les leviers d'action à mettre prioritairement en œuvre, notamment sur la résorption de la vacance ou la préservation des résidences principales face au développement des résidences touristiques ou secondaires dans certains secteurs.

Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) Auvergne-Rhône-Alpes

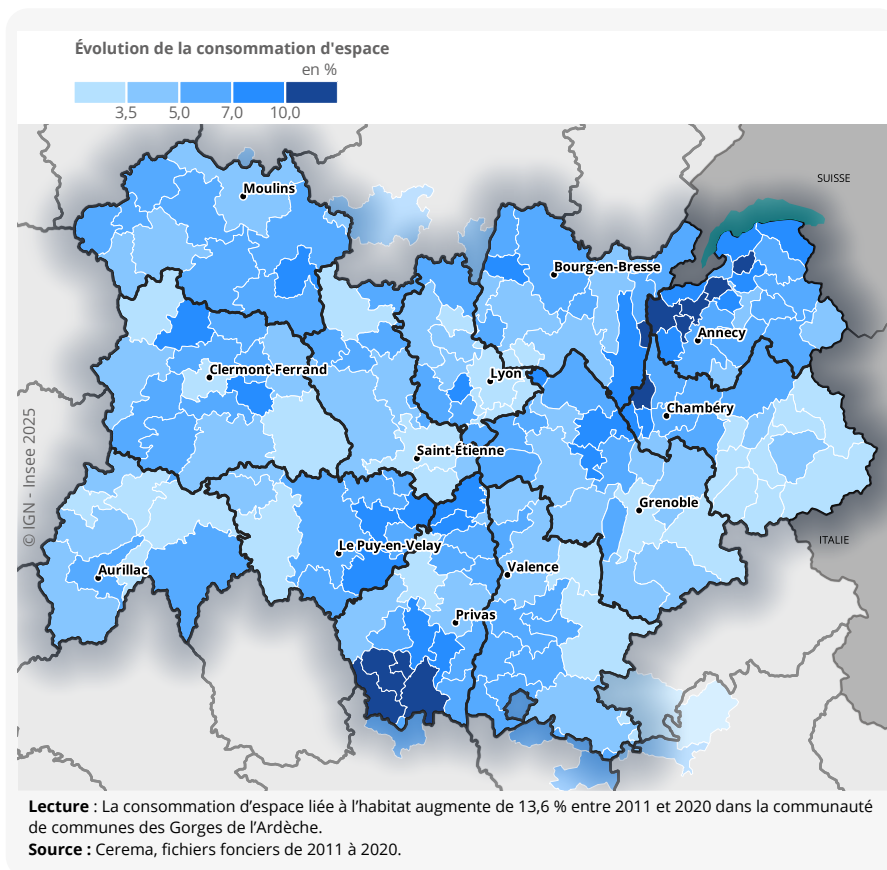
La Haute-Savoie et l'Ardèche sont les départements où l'extension d'espaces urbanisés en lien avec l'habitat est proportionnellement la plus intense (respectivement +7,3 % et +7,2 % ► **figure 1**). En Haute-Savoie, 2 190 ha sont consommés pour l'habitat entre 2011 et 2020, surface largement supérieure à celle de l'Ardèche (1 400 ha). La Haute-Loire (+6,1 %), l'Allier (+5,6 %) et l'Ain (+5,2 %) suivent. L'Isère, département le plus étendu de la région, présente la plus forte consommation pour l'habitat (2 755 ha) mais celle-ci ne croît que de +5,0 %.

La consommation d'espace importante en Haute-Savoie trouve son origine dans les EPCI situés entre Annecy et Genève ► **figure 2**, où l'évolution de la consommation d'espace dépasse +10 % entre 2011 et 2020 (par exemple les Communautés de communes (CC) Usses et Rhône, Fier et Usses, Pays de Cruseilles ou Arve et Salève). À proximité de la Haute-Savoie, la consommation d'espace progresse également fortement près du lac du Bourget (CC de Yenne, +10,3 % entre 2011 et 2020) et dans le sud-est de l'Ain (CC Bugey Sud par exemple, +9,6 %).

En Ardèche, la consommation d'espace augmente plus dans le sud du département (à l'image de la CC des Gorges de l'Ardèche, +13,6 %), mais également vers Annonay (CC du Val d'Ay, +9,0 %).

À l'inverse, l'extension d'espaces urbanisés liée à l'habitat est particulièrement faible dans le Rhône (+2,7 % entre 2011 et 2020). En effet, même si la consommation d'espace y est relativement importante (1 440 ha, soit 8 % de la consommation régionale), ce département est déjà très urbanisé : peu d'espaces sont encore disponibles pour les activités humaines, à l'exception de certains territoires comme les monts du Beaujolais et du Lyonnais. Le Rhône est le département dont la surface moyenne des résidences principales diminue le plus (-1,9 % entre 2011 et 2020). Les habitants occupent des surfaces plus réduites, probablement en raison du prix élevé des logements et des terrains, qui amènent à un morcellement accru des parcelles.

► 2. Évolution de la consommation d'espace liée à l'habitat par EPCI entre 2011 et 2020



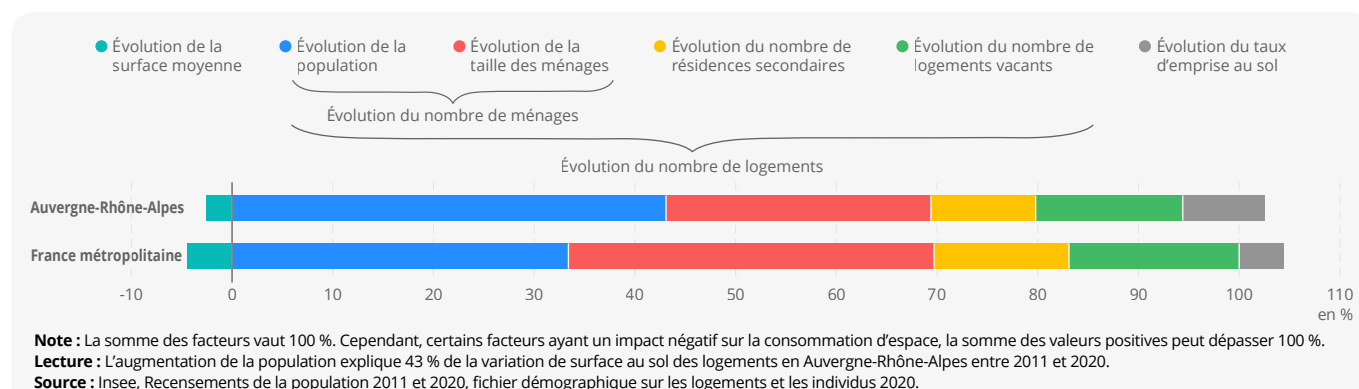
L'augmentation de la population explique la plus grande part de la consommation d'espace

La consommation d'ENAF liée à l'habitat peut être approchée par la **variation de surface au sol** des logements. Cette dernière résulte majoritairement de l'évolution du nombre de ménages ► **figure 3**, qui peut elle-même être scindée entre la contribution de l'évolution de la population et celle de la baisse de la taille des ménages. En effet, le nombre de nouveaux ménages dépend de la hausse de la population, mais aussi d'un effet de décohabitation, aux origines multiples (séparation, départ des enfants du domicile familial...). L'évolution du nombre de résidences secondaires et de logements vacants, l'augmentation du **taux d'emprise au sol**

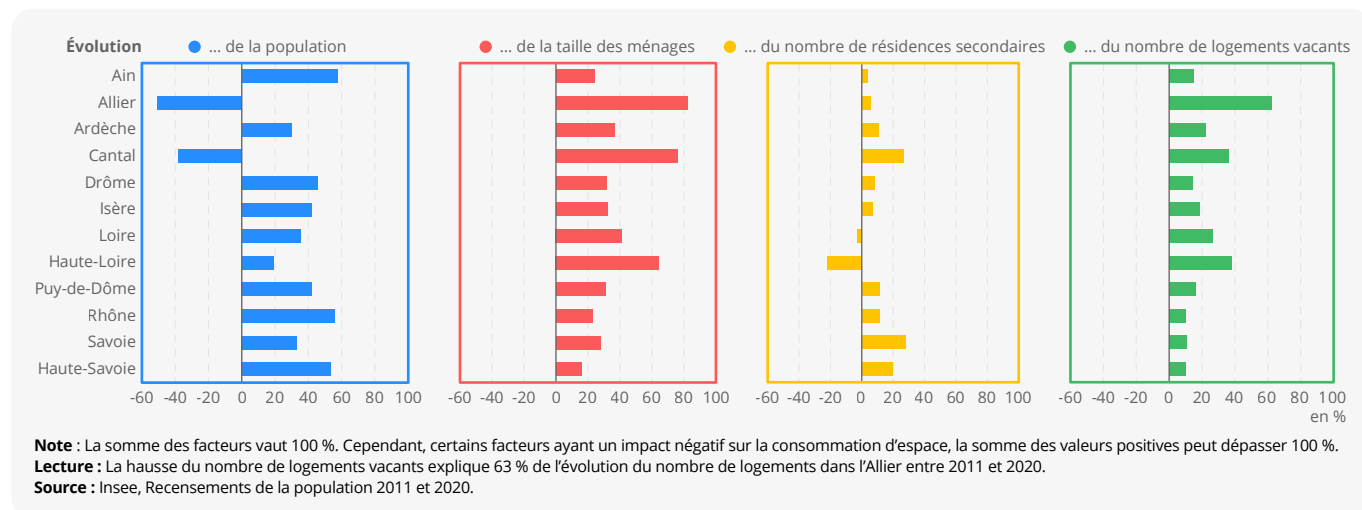
et la diminution de la surface moyenne des logements complètent cette décomposition de la consommation d'espace.

En Auvergne-Rhône-Alpes, la population augmente plus rapidement qu'en France métropolitaine (+6,3 % entre 2011 et 2020 contre +3,9 % pour la France métropolitaine). Des **soldes naturel** et **migratoire** positifs expliquent cette évolution. Entre 2011 et 2020, l'évolution de la population contribue à 43 % de la consommation d'espace liée à l'habitat dans la région, tandis que 26 % résulte de la baisse de la taille des ménages. En France métropolitaine, la contribution de la hausse de population n'est que de 33 %, alors que l'évolution positive de la taille des ménages est le principal facteur explicatif (36 %).

► 3. Contributions à la variation de la surface au sol des logements entre 2011 et 2020



► 4. Contributions départementales à l'évolution du nombre de logements entre 2011 et 2020



L'évolution de la population contribue le plus nettement à celle du nombre de logements dans le Rhône, l'Ain et la Haute-Savoie ► **figure 4**. Ce n'est pas le cas partout : dans le Cantal et dans l'Allier, en déprise démographique (baisse de 2,3 % de la population sur la période pour ces deux départements), l'évolution de la population fait diminuer le besoin en logements. Cette déprise est principalement due à un nombre de décès supérieur à celui des naissances en raison d'une population âgée importante. De nouveaux arrivants s'installent cependant dans ces départements et alimentent la construction de nouveaux logements.

Dans les départements où le nombre de ménages s'accroît le plus, la consommation d'espace par ménage supplémentaire est limitée. C'est le cas dans les EPCI de l'ouest et du nord de la Haute-Savoie, où elle est inférieure à 1 000 m². Elle est même inférieure à 500 m² dans les EPCI les plus urbanisés (CC du Genevois, Grand Annecy Agglomération), illustrant le fort dynamisme démographique de ces zones, associé à des prix élevés.

Dans l'ouest de la région, les logements vacants inadaptés entraînent la consommation d'espace

Dans l'ouest de la région, le nombre de ménages croît plus faiblement, voire diminue, et la hausse de la population contribue moins à la consommation d'espace. De nombreux logements anciens ne répondent pas aux besoins des habitants et tendent à devenir vacants. Leur localisation n'est pas adaptée à la demande, ils ne couvrent pas les standards de confort attendus, ou ils peuvent être difficiles à rénover. Ces différents facteurs et la présence d'un foncier peu cher incitent à la construction de nouveaux logements, consommateurs d'ENAF. C'est notamment le cas dans l'Allier, où les logements vacants contribuent pour 63 % à l'évolution du nombre de logements, mais également en Haute-Loire et dans le Cantal (contribution supérieure à 35 %). La part de logements vacants est en effet importante dans la

plupart des EPCI de ces départements (supérieure à 10 %, et atteignant même 20 % dans la CC du Pays d'Huriel, contre 8,6 % au niveau régional).

Dans les EPCI de l'ouest de la région, la consommation d'espace est souvent supérieure à 1 500 m² par ménage supplémentaire entre 2011 et 2020. La superficie moyenne d'une parcelle achetée en 2023 est en effet de 1 750 m² dans l'Allier, contre 770 m² dans le Rhône.

Dans les zones touristiques, les nombreuses résidences secondaires encouragent la construction de nouveaux logements

Dans les deux Savoie et le Cantal, l'évolution du nombre de résidences secondaires explique plus de 20 % de la hausse du nombre de logements. Le nombre de résidences secondaires augmente dans certains de ces territoires très touristiques et réduit l'offre de logements disponibles au titre de résidence principale. Les nouveaux arrivants se reportent alors sur de nouvelles constructions qui consomment de l'espace. De plus, certains logements (dans les stations de montagne notamment) sont construits directement pour un usage de résidence secondaire, sans arrivée de ménages supplémentaires. De nouveaux outils,

tels que la loi n° 2024-1039 du 19 novembre 2024 visant à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale, donnent cependant la main aux communes. Ils les incitent à élaborer des plans locaux d'urbanisme tournés vers le logement permanent et à mieux réguler les locations touristiques, afin de loger les résidents tout en préservant les espaces naturels, agricoles et forestiers.

Dans les EPCI les plus touristiques, la consommation d'espace par ménage supplémentaire entre 2011 et 2020 est élevée. Ces intercommunalités présentent une forte part de résidences secondaires comme la CC Val Vanoise (79 % des logements sont des résidences secondaires), la CC du Massif du Sancy (62 %) ou celle des Gorges de l'Ardèche (39 %).

Le nombre de logements pour un usage de résidence principale ou secondaire, ou encore celui des logements vacants, augmentent et expliquent ainsi la majorité (94 %) de la consommation d'espace liée à l'habitat en Auvergne-Rhône-Alpes. La hausse du taux d'emprise au sol et la diminution de la surface moyenne des logements constituent le complément, bien que ces derniers jouent de manière limitée sur l'occupation de l'espace pour l'habitat.

► Encadré – Loi Climat et résilience

La loi « **Climat et résilience** » du 22 août 2021 apporte une définition générale des processus d'artificialisation et de désartificialisation dans son article 192. La source officielle de mesure de l'artificialisation est l'**occupation du sol à grande échelle (OCS GE)**, qui sera progressivement disponible, sur l'ensemble du territoire national, d'ici la fin d'année 2025.

Une première étape de réduction de 50 % du rythme de consommation d'espace (CE), d'ici à 2031, est prévue par la loi. Dans son article 194, elle précise : « [...] la **consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers est entendue comme la création ou l'extension effective d'espaces urbanisés sur le territoire concerné** ». Les flux de CE utilisés dans cette étude, et calculés par le Cerema (en ligne sur [le portail de l'artificialisation des sols](#)), constituent la source d'observation recommandée pour sa mesure. Certains organismes locaux peuvent utiliser d'autres sources, présentant ainsi des divergences avec les résultats présentés dans cette étude.

Si la notion de CE vise une gestion économe de l'espace qui permet par exemple de limiter l'étalement de l'habitat, le « Zéro artificialisation nette » a, quant à lui, pour objectif de préserver des sols vivants. En matière d'outils de mesure, la source OCS GE affichera une localisation de l'artificialisation plus précise que les flux de CE calculés par le Cerema qui sont appréciés à la parcelle cadastrale (ou à la subdivision de parcelle). Cette étude mobilise exclusivement la notion de CE. C'est pourquoi **le terme d'artificialisation n'est pas utilisé**.

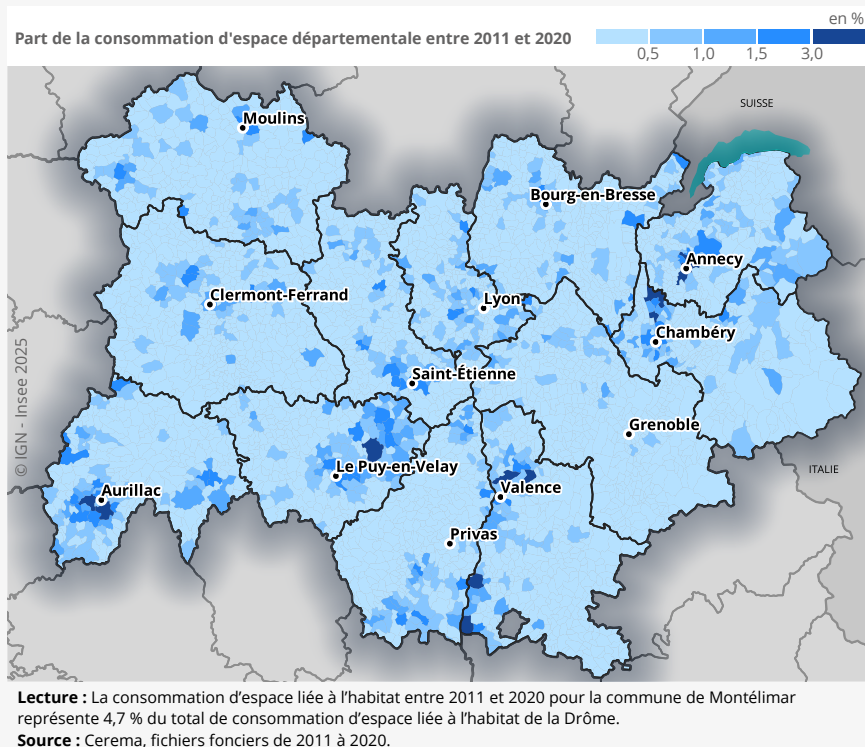
La consommation d'espace se concentre le long des axes de communication

Dans chaque département, la consommation d'espace peut être concentrée sur un nombre restreint de communes ou répartie sur l'ensemble du territoire. L'urbanisation a cependant tendance à être localisée à proximité des infrastructures, autour des agglomérations et le long des axes de communication. De plus, la région fait partie des quatre régions métropolitaines où la surface des espaces protégés est la plus importante (34 %), du fait de la présence de nombreux parcs naturels. Ces dispositifs limitent l'impact des activités humaines tout comme le font aussi les contraintes topographiques liées aux zones de montagne, nombreuses sur le territoire, poussant ainsi à une concentration de la consommation d'espace. La plupart des schémas de cohérence territoriale, qui servent à planifier les enjeux d'urbanisme, visent également à renforcer cette concentration.

Dans la Drôme, l'occupation des sols pour l'habitat est particulièrement concentrée : les 10 % de communes avec la consommation d'espace la plus élevée entre 2011 et 2020 comptent pour la moitié de la consommation du département. L'urbanisation est majoritairement située dans les communes de la vallée du Rhône ainsi que le long de l'axe en direction de Grenoble via Romans-sur-Isère, tandis que les communes de l'est du département contribuent pour une faible part à la consommation départementale. La commune de Montélimar représente à elle seule 4,7 % de la consommation d'espace de la Drôme ► **figure 5**.

Dans le Cantal, la consommation d'espace est légèrement moins concentrée que dans la Drôme et se place au deuxième rang régional. L'urbanisation est forte autour des communes d'Aurillac et de Saint-Flour, mais quelques communes rurales représentent également une part conséquente de la consommation départementale. Dans l'agglomération d'Aurillac,

► 5. Part communale de la consommation d'espace départementale liée à l'habitat entre 2011 et 2020



les deux communes d'Ytrac et d'Arpajon-sur-Cère cumulent presque 10 % de l'occupation des sols liée à l'habitat du Cantal.

Dans le Rhône, en Haute-Savoie et en Isère, la consommation d'espace est plus diffuse : les 10 % de communes les plus consommatrices ne représentent que 30 % du total de consommation d'espace départemental, bien que ces trois départements aient des profils différents. Dans le Rhône, la consommation d'espace est répartie sur de nombreuses communes périurbaines, l'étalement urbain autour de Lyon s'effectuant dans toutes les directions. En Haute-Savoie, les communes du Grand Annecy

réunissent 17 % de la consommation d'espace liée à l'habitat du département. La consommation est cependant importante sur d'autres zones du département où l'habitat progresse sur les ENAF : stations touristiques de montagne, vallée de l'Arve, rives du lac Léman. En Isère, la consommation d'espace concerne l'ensemble des communes du département ; aucun pôle de concentration conséquent n'apparaît. ●

Johanne Aude, Timothée Barnouin (Insee)



Retrouvez les données associées à cette publication sur insee.fr

► Définitions et méthodes

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

Le **taux d'évolution** de la consommation d'espace entre 2011 et 2020 est défini comme le rapport entre la surface consommée pour l'habitat entre le 1^{er} janvier 2011 et le 31 décembre 2020, et l'ensemble de la superficie déjà consommée pour l'habitat avant le 1^{er} janvier 2011.

Les **contributions à la variation de surface au sol des logements** sont calculées à partir des Fichiers démographiques sur les logements et les individus (Fidéli) et des Recensements de la population. La variation de la surface au sol de l'ensemble des logements est décomposée en contributions respectives de la variation de surface moyenne des logements, du **taux d'emprise au sol** (part de la surface au sol sur la surface totale, liée au nombre d'étages) et du nombre de logements. L'évolution de ce dernier est elle-même décomposée en plusieurs termes : la contribution correspondant à la variation de la population et celle de la taille des ménages (expliquant conjointement l'évolution du nombre de résidences principales), et les contributions dues à la variation du nombre de résidences secondaires et de logements vacants.

Le **solde naturel** est la différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès domiciliés.

Le **solde migratoire** est la différence entre le nombre de personnes entrées sur un territoire et le nombre de personnes qui en sont sorties au cours de la période considérée. Il est estimé par différence entre la variation totale de la population et le solde naturel.

► Pour en savoir plus

- **Khamallah A., Pégaz-Blanc O.**, « Le besoin en résidences principales, premier facteur de transformation des espaces naturels, agricoles et forestiers pour l'habitat », Insee Première n° 1976, décembre 2023.
- **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.
- **Méreau B., Oujia S.**, « Un ralentissement de la consommation foncière résidentielle par ménage », Insee Analyses Provence-Alpes-Côte d'Azur n° 120, novembre 2023.
- **Dupin J., Oviève F.**, « Une sobriété foncière pour l'habitat insuffisante au regard de la démographie », Insee Analyses Bourgogne-Franche-Comté n° 112, novembre 2023.
- [Portail de l'artificialisation des sols.](#)

Insee Auvergne-Rhône-Alpes
118 rue Servient
69003 Lyon

Directeur de la publication :
Jérôme Harnois

Rédaction en chef :
Thierry Geay
Annelise Robert

Bureau de presse :
04 87 65 95 34
06 12 17 21 23

Maquette :
Luminess SAS

✉ @insee.fr
✉ @InseeAra
www.insee.fr

ISSN : 2495-9588

© Insee 2025
Reproduction partielle
autorisée sous réserve de
la mention de la source et
de l'auteur



Insee