

Entre 2009 et 2019, dans la Vienne, les caractéristiques des logements accentuent la consommation d'espace

Insee Analyses Nouvelle-Aquitaine • n° 137 • Septembre 2023



Entre 2009 et 2019, la consommation d'espace pour l'habitat progresse de 6,3 % dans la Vienne (contre 8,7 % dans la région). Elle augmente davantage dans la périphérie de Poitiers et les intercommunalités du Haut-Poitou, des Vallées du Clain, du Grand Châtellerauld et au nord du Pays Loudunais.

Dans la Vienne comme ailleurs, la consommation d'espace pour l'habitat est essentiellement due à l'augmentation du nombre de logements. Entre 2009 et 2019, la diminution de la taille des ménages entraîne une consommation d'espace supérieure à celle liée à la croissance démographique. De plus, l'inadéquation entre les logements anciens et les besoins actuels de la population se traduit par une augmentation des logements vacants, également vecteurs de consommation d'espace. Enfin, la taille des logements et leur emprise au sol, en augmentation sur cette période, participe également à cette progression et davantage que dans la région Nouvelle-Aquitaine.

Si la consommation est plus forte dans les couronnes des agglomérations du département, elle progresse aussi dans les territoires plus éloignés malgré une moindre dynamique démographique.

En partenariat avec :



(+5,0 %), trente-trois départements français ont consommé moins d'espace que la Vienne pour construire des habitations.

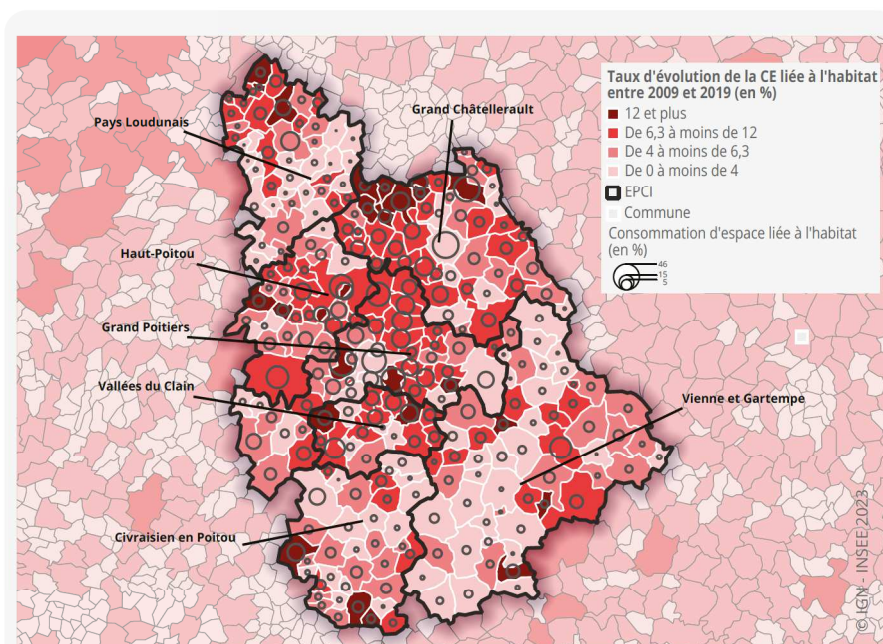
Au sein du département, la consommation d'espace pour l'habitat progresse plus dans la périphérie de Poitiers y compris dans les intercommunalités

du Haut-Poitou et des Vallées du Clain, celle du Grand Châtellerauld et au nord du Pays Loudunais. À l'inverse, elle progresse moins dans le sud de la Vienne, notamment dans de nombreuses communes des intercommunalités de Vienne et Gartempe, et du Civraisien en Poitou ► **figure 1**.

Dans la Vienne, 1 800 hectares d'espaces naturels, agricoles ou forestiers ont été consommés pour l'habitat entre 2009 et 2019. Autrement dit, chaque jour, l'équivalent d'un terrain de football a été utilisé pour l'habitat pendant ces 10 années. Ainsi, l'habitat représente les deux tiers de la **consommation d'espace** totale. Le développement urbain continue progressivement de réduire les espaces naturels, agricoles ou forestiers. Les enjeux environnementaux conduisent à réfléchir aux politiques d'aménagement du territoire à venir. La loi Climat et résilience, entrée en vigueur à l'été 2021, fixe comme objectifs la neutralité de l'artificialisation des sols à l'horizon 2050, et à plus court terme la réduction de moitié du rythme de consommation d'espace d'ici 10 ans ► **encadré 1**.

Entre 2009 et 2019, l'espace consacré à l'habitat augmente de 6,3 %. Bien que cette progression soit inférieure à la moyenne régionale (+8,7 %), en Nouvelle-Aquitaine seule la Creuse consomme moins vite

► 1. Évolution de la consommation d'espace (CE) pour l'habitat entre 2009 et 2019



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

De même qu'au niveau régional ou national, la consommation d'espace allouée à l'habitat ralentit sur la période plus récente. Dans la Vienne, elle augmente de 3,4 % entre 2009 et 2014, puis passe à +2,8 % entre 2014 et 2019. Ce ralentissement est plus marqué dans le nord et l'ouest du département, notamment dans le Grand Châtelleraut et le Pays Loudunais ► **figure 2**. En revanche, dans l'intercommunalité de Vienne et Gartempe et dans celle de Grand Poitiers, cette consommation d'espace évolue au même rythme sur les deux périodes.

La baisse de la taille des ménages a davantage d'impact que la croissance démographique

L'espace est essentiellement consommé pour répondre aux besoins en logements des nouveaux ménages dans le département, encore plus que dans la région ► **figure 3**. Séparations, départs des enfants du domicile parental ou vieillissement engendrent de nouveaux besoins en logements. Ainsi, les décohabitations expliquent à elles seules 33 % de l'augmentation de la consommation d'espace liée à l'habitat dans la Vienne entre 2009 et 2019. Entre 2014 et 2019, cette diminution de la taille des ménages contribue deux fois plus à l'évolution des surfaces consommées que dans les cinq années précédentes.

Dans le même temps, la population progresse, mais moins vite que dans l'ensemble de la région (3 % contre 5 % entre 2009 et 2019). Ainsi, la croissance démographique n'explique que 23 % de l'augmentation de la consommation d'espace due à l'habitat entre 2009 et 2019. D'ailleurs, dans une grande partie de la Vienne, la dynamique de consommation d'espace pour l'habitat est supérieure à celle de la croissance de population. Dans les intercommunalités qui perdent de la population, comme Vienne et Gartempe, Grand Châtelleraut et dans une moindre mesure Pays Loudunais et Civraisien en Poitou, la surface au sol consommée par les résidences principales est essentiellement portée par la baisse de la taille des ménages. Dans la communauté d'agglomération (CA) du Grand Châtelleraut, cette surface consommée augmente même de 9 %, alors que la population baisse de 1,8 % entre 2009 et 2019.

A contrario, dans les EPCI du Grand Poitiers, du Haut-Poitou ainsi que des Vallées du Clain, l'augmentation du nombre de résidences principales est essentiellement due à la croissance de la population. La population y évolue quasiment au même rythme que la consommation d'espace, voire deux fois plus vite dans les Vallées du Clain.

► Encadré 1 – La 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 décembre 2024.

Une première étape de réduction de 50 % du rythme de consommation d'espace (CE), d'ici à 2031, est prévue par la loi. La consommation d'espace 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 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, le « Zéro 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.

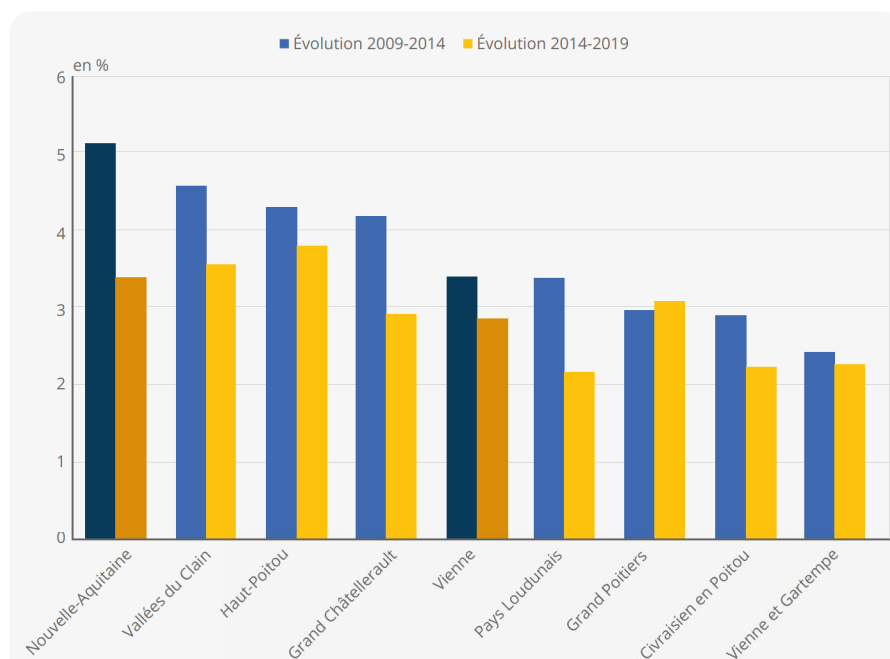
Les résidences secondaires et les logements vacants participent aussi à la consommation d'espace

La hausse des logements vacants dans la Vienne explique 17 % de l'augmentation de la consommation d'espace. En effet, leur nombre a progressé de 19 % en 10 ans et ils représentent désormais 9,5 % du parc du logement viennois. Cette part atteint même 16 % dans l'intercommunalité Vienne et Gartempe, 14 % dans le Pays Loudunais et 13 % dans le Civraisien en Poitou. Cette situation pose la question de l'adéquation entre le parc de logements disponibles et les attentes de la population résidente. Dans la Vienne, les logements vacants sont souvent construits avant 1990 (85 %) voire même avant 1970 (66 %). Une partie d'entre eux n'est plus adaptée aux normes actuelles et nécessite des travaux importants de réhabilitation pour être loués ou vendus. De plus,

leur localisation ne correspond pas nécessairement aux attentes des nouveaux arrivants. Les ménages optent alors probablement davantage pour la construction neuve ou récente, ce qui entraîne une augmentation des surfaces consommées.

Comme en Nouvelle-Aquitaine, la variation du nombre de résidences secondaires ou occasionnelles participe à hauteur de 10 % à l'augmentation de la surface consommée au sol entre 2009 et 2019. C'est davantage le cas dans l'intercommunalité du Pays du Loudunais, et dans une moindre mesure dans celle de Vienne et Gartempe. En revanche, dans celles du Civraisien en Poitou, du Haut-Poitou et des Vallées du Clain, le nombre de résidences secondaires, en diminution, atténue en partie la consommation d'espace, le parc existant contribuant à accueillir les nouveaux habitants.

► 2. Évolution de la surface consommée pour l'habitat selon les EPCI



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

Entre 2014 et 2019, le nombre de logements vacants continue d'augmenter mais plus lentement. Ainsi, la vacance contribue moins à la consommation d'espace, contrairement aux résidences secondaires sur cette période récente.

L'accroissement de l'emprise au sol et de la surface des logements accentuent la consommation d'espace

Les caractéristiques des logements, telles que la taille, le nombre d'étages, etc. contribuent aussi à l'évolution de la consommation d'espace. Entre 2009 et 2019, leurs effets sont notamment plus marqués dans la Vienne qu'au niveau régional (17 % contre 3 %).

Le **taux d'emprise au sol** des logements augmente dans la Vienne. Il contribue en effet à 15 % de la croissance de la consommation d'espace, soit bien plus que dans la région (9 %). La part du logement individuel reste importante (trois quarts de maisons) et mobilise de la ressource foncière par un étalement de l'habitat. Le taux d'emprise au sol contribue de façon similaire dans les départements de Haute-Vienne, Lot-et-Garonne, Charente et Corrèze, mais moins que dans la Creuse (21 %) et bien plus qu'en Gironde (2 %). Le prix de l'immobilier et la disponibilité des terrains peuvent expliquer en partie les différences. Dans les territoires où la contribution de l'emprise au sol est plus forte, le coût des terrains est souvent plus faible.

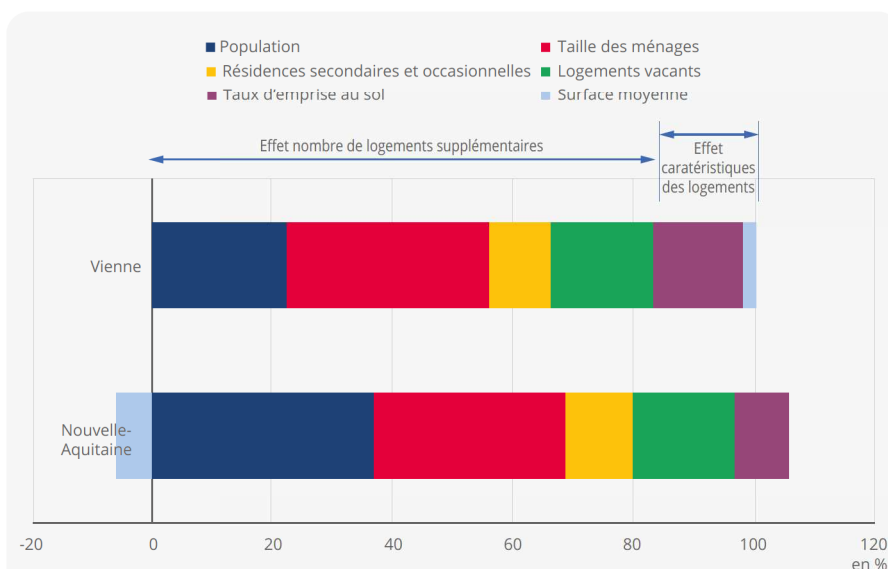
Dans la Vienne, la surface des logements augmente entre 2009 et 2019, ce qui explique aussi 2 % de la hausse de la consommation d'espace. C'est également le cas en Haute-Vienne, en Dordogne, en Corrèze ou encore dans la Creuse. Toutefois, au niveau régional, la surface moyenne des logements diminuant, la contribution à la consommation d'espace est de fait négative.

Cependant, entre 2014 et 2019, la surface moyenne des logements diminue, ce qui contribue à atténuer la consommation d'espace dans la période plus récente. De même, la progression de l'emprise au sol ralentit et contribue moins à la consommation d'espace pour l'habitat.

La consommation foncière progresse plus vite dans les couronnes des agglomérations

La consommation d'espace pour l'habitat s'étend et progresse à la périphérie des principales agglomérations. Entre 2009 et 2019, elle augmente plus dans les couronnes des agglomérations de Poitiers (+7,2 %) et de Châtellerault (+8,4 %) que dans le

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



Lecture : pour 100 m² de surface au sol consommée dans la Vienne, 84 m² sont dus à l'augmentation du nombre de logements, 14 m² à l'augmentation de l'emprise au sol et 2 m² à l'augmentation de la surface moyenne des logements.

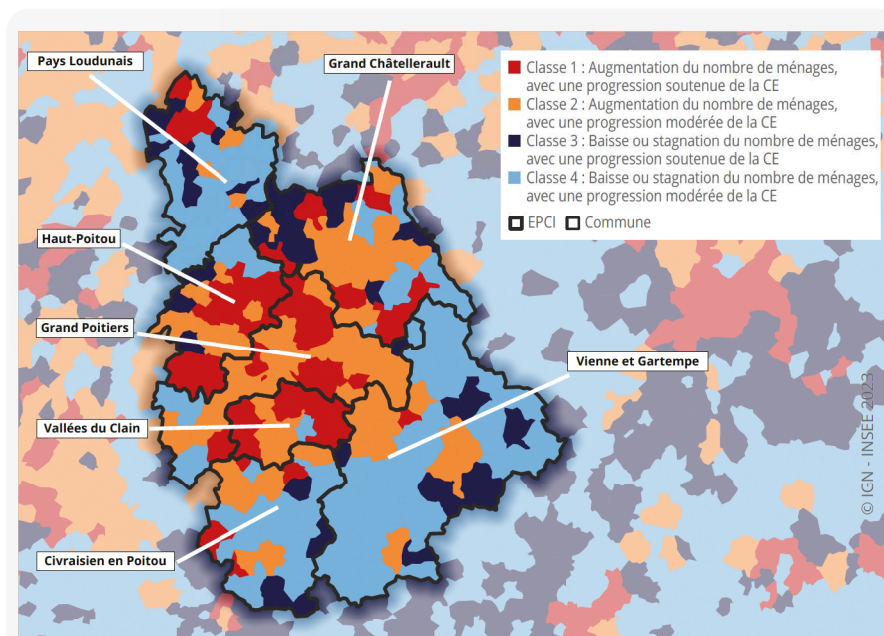
Sources : Insee, recensements de la population 2009 et 2019 ; Fichier démographique sur les logements et les individus 2019.

département en moyenne. Dans le Grand Poitiers et dans bon nombre de communes des intercommunalités limitrophes, cette augmentation s'accompagne de celle du nombre de ménages.

La consommation d'espace pour l'habitat augmente également plus rapidement

dans des communes situées à la limite nord du département, sous l'influence des aires d'attraction des villes de Chinon (Indre-et-Loire) et de Saumur (Maine-et-Loire). Cette relative attractivité résidentielle du nord du Pays Loudunais s'explique notamment par des prix de l'immobilier plus accessibles.

► 4. Classification des communes de la Vienne en fonction du dynamisme démographique et du rythme de consommation d'espace entre 2009 et 2019



Lecture : les communes des classes 3 et 4 n'ont pas eu plus de 20 nouveaux ménages venus s'installer entre 2009 et 2019. Pour autant, les communes de la classe 3 ont quand même consommé de l'espace plus rapidement que la moyenne nationale, contrairement aux communes de la classe 4. Ces dernières ont consommé de l'espace pour l'habitat, malgré une stagnation ou une baisse du nombre de ménages, mais moins vite que la moyenne nationale.

Sources : Cerema, portail de l'artificialisation des sols, fichiers fonciers de 2009 à 2019 ; Insee, RP de 2009 à 2019.

À l'inverse, les centres urbains sont moins consommateurs d'espace. Le foncier y est déjà bâti et les prix plus élevés. La consommation d'espace progresse alors seulement de 2,8 % sur 10 ans à Poitiers et de 3,7 % à Châtelleraut. L'habitat y est plus dense et donc la consommation par ménage supplémentaire plus faible.

Une consommation en progression très loin également des centres urbains, sans augmentation du nombre de ménages

Des territoires très éloignés des centres urbains ont également consommé de l'espace, même si l'évolution démographique est faible ► **figure 4**. En effet, plus de la moitié des communes du département ont accueilli au plus 20 ménages sur 10 ans, avec pourtant une consommation d'espace en augmentation (**classes 3 et 4 de la figure 4**). Dans les communes principalement rurales situées notamment dans les intercommunalités du Civrasiens en Poitou, de Vienne et Gartempe et dans la partie sud du Pays Loudunais, la consommation progresse alors que la dynamique démographique est atone. La vacance des logements y est par ailleurs beaucoup plus importante.

Dans d'autres territoires, la consommation d'espace s'explique davantage par la démographie (**classes 1 et 2 de la figure 4**). En particulier, dans les communes de la classe 2, la consommation progresse modérément, en parallèle d'une augmentation du nombre de ménages. ●

Vincent Graciet, Karim Mouhali (Insee), Catherine Mercadier, Yoann Pierre (DDT de la Vienne)

Retrouvez plus de données en téléchargement sur 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.

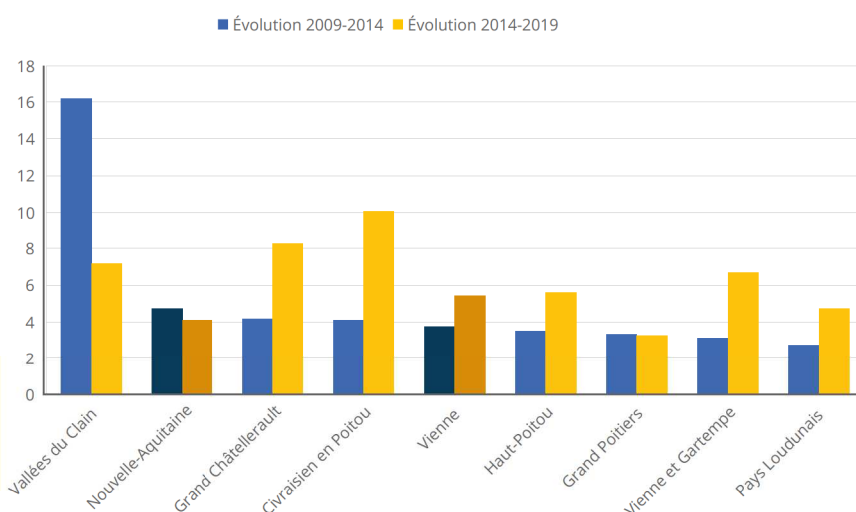
Le **taux d'emprise au sol** correspond à la surface au sol de l'ensemble des logements (surface au rez-de-chaussée) rapportée à leur surface totale.

► Encadré 2 – Une part non négligeable de la consommation d'espace est destinée aux activités

Entre 2009 et 2019, 29 % de la consommation totale d'espace est destinée aux activités économiques et aux équipements dans la Vienne (contre 20 % dans la région). Après les Landes, c'est la part la plus élevée des départements de la région. Dans l'intercommunalité de Vienne et Gartempe et celle du Pays Loudunais, avec le Center Parcs, elle est particulièrement élevée et bien supérieure au reste du département (respectivement 39 % et 37 %). En dix ans, la consommation d'espace pour l'activité a progressé de 9,5 % dans la Vienne, soit à un rythme proche de la région (+9,1 %). Cette croissance est particulièrement marquée dans l'intercommunalité des Vallées du Clain (+24 %).

Contrairement à la tendance pour l'habitat, le rythme de consommation d'espace dédiée à l'activité s'est accéléré : il est supérieur entre 2014 et 2019 par rapport aux cinq années précédentes. Au niveau du département, la consommation augmente ainsi de 5,4 % sur la période récente, contre 3,7 % entre 2009 et 2014 ► **figure 5**. Cette accélération est particulièrement visible dans les EPCI du Civrasiens en Poitou et du Grand Châtelleraut. En revanche, la consommation d'espace a stagné dans le Grand Poitiers, et a ralenti dans la CC des Vallées du Clain. Ceci s'explique par un retour à la normale après un pic de consommation très marqué en 2010 et en 2011.

► 5. Évolution de la surface consommée pour l'activité selon les EPCI



Source : Cerema, portail de l'artificialisation des sols, fichiers fonciers de 2009 à 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** (figure 4) tient compte de la variation du nombre de ménages (avec un seuil fixé à plus ou moins 20 ménages supplémentaires) et de la progression de la consommation au cours de la période 2009-2019 (par comparaison à la moyenne nationale).

► Pour en savoir plus

- **Beudemoulin C., Graciet V., Mouhali K., Prévot P.**, « Les facteurs de consommation d'espace pour l'habitat diffèrent selon les territoires de Nouvelle-Aquitaine », *Insee Analyses Nouvelle-Aquitaine* n° 138, 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 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.

