

En Corrèze, une consommation d'espaces liée à l'habitat plus forte qu'en région

Insee Analyses Nouvelle-Aquitaine • n° 155 • Septembre 2024



Entre 2009 et 2021, la consommation d'espaces pour l'habitat progresse de 12,5 % en Corrèze contre 9,5 % dans la région. Elle augmente davantage dans les couronnes de Tulle et de Brive-la-Gaillarde, et de façon plus générale en Basse-Corrèze.

La consommation d'espaces pour l'habitat est essentiellement due à l'augmentation du nombre de logements. La diminution de la taille des ménages y contribue fortement dans un contexte où la population diminue. L'inadéquation entre les logements anciens et les besoins actuels de la population se traduit par une augmentation des logements vacants. Les caractéristiques des logements participent également à cette forte consommation d'espaces. Le rythme de cette dernière ralentit toutefois sur la période récente de l'étude.

Si les tendances observées depuis 2015 se prolongeaient, la consommation foncière pour l'habitat en 2029 pourrait représenter 82 % de celle de 2019. En fonction des hypothèses retenues, elle pourrait évoluer de façon significative.

En partenariat avec :



le département. Cette progression est supérieure à la moyenne régionale (+9,5 %). Seuls cinq départements métropolitains (les deux départements corses, le Calvados, les Landes et le Gers) consomment plus d'espace que la Corrèze pour construire des habitations. Parmi les dix départements consommant le plus d'espace pour l'habitat, quatre dont la Corrèze ont une population qui stagne ou diminue, et six une population qui augmente plus ou moins fortement.

La consommation foncière progresse davantage en Basse Corrèze et dans les couronnes des agglomérations

Au sein du département, la consommation d'espaces pour l'habitat progresse davantage dans le sud-ouest, en particulier au niveau des intercommunalités du Bassin de Brive et du Midi Corrézien, ainsi que dans la Communauté d'agglomération de Tulle ou à l'ouest de celle de Xaintrie Val'Dordogne ► **figure 1**.

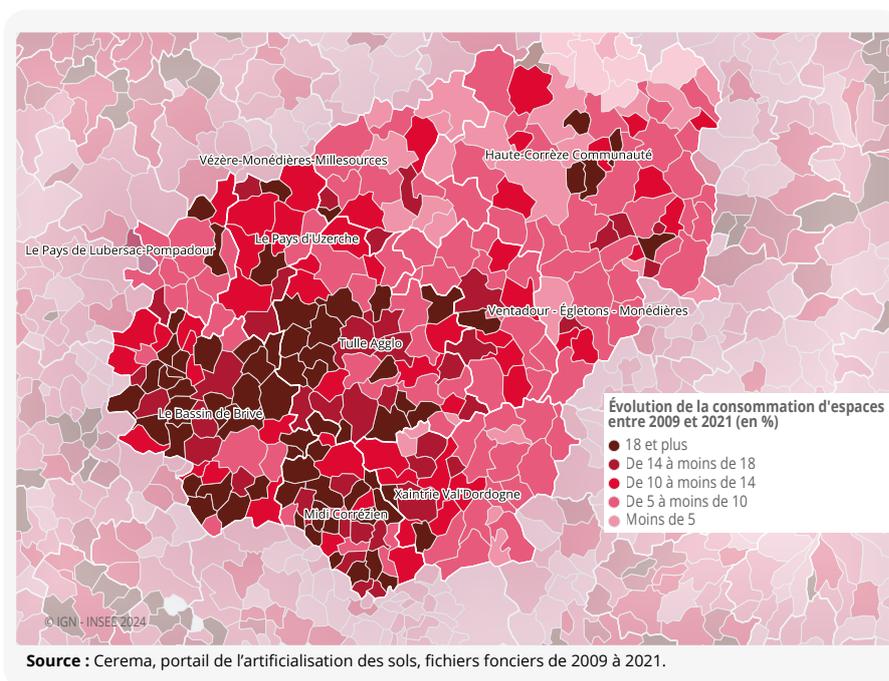
Le développement du territoire artificialisé réduit les espaces naturels, agricoles ou forestiers. Les enjeux environnementaux conduisent à réfléchir aux politiques d'aménagement du territoire à venir. La loi dite Climat et Résilience, entrée en vigueur à l'été 2021, prévoit notamment d'ici 2031 la réduction de moitié du rythme de consommation d'espaces ► **encadré 1**.

En Corrèze, un peu plus de 2 000 hectares d'espaces naturels, agricoles ou forestiers ont été consommés pour l'habitat entre 2009 et 2021. Cela représente la superficie d'une commune comme Varetz, Gimel-les-Cascades ou Grandsaigne. L'habitat représente les trois quarts de la **consommation d'espaces** totale, les autres usages étant l'activité économique, les infrastructures, ou un usage mixte ► **définitions**.

La surface réservée à l'habitat augmente plus vite qu'en région

Entre 2009 et 2021, l'espace consacré à l'habitat augmente de 12,5 % dans

► 1. L'évolution moyenne annuelle de la consommation d'espaces pour l'habitat de 2009 à 2021



Elle augmente plus modérément à mesure que l'on progresse vers le nord-est du département, notamment dans les intercommunalités de la Haute-Corrèze Communauté et de Vézère-Monédières-Millesources. Parmi les communes ayant le moins consommé, la majorité appartient au Parc Naturel Régional de Millevaches.

Par ailleurs, la consommation d'espaces pour l'habitat est plus marquée en périphérie des pôles d'emploi du département. Elle augmente le plus dans les couronnes des agglomérations de Brive (+18 %) et de Tulle (+15 %). Les centres urbains sont en effet moins consommateurs d'espace, car le foncier y est déjà bâti. La consommation d'espaces progresse alors seulement de 7 % en 12 ans dans la commune de Tulle, et de 6 % à Brive. L'habitat y est plus dense, l'offre résidentielle vraisemblablement plus complète et donc la consommation par ménage supplémentaire est plus faible. Hors de ces deux principales aires d'attraction du département, une même logique est à l'œuvre autour de plus petites centralités comme Ussel, Égletons ou Argentat-sur-Dordogne.

La diminution de la taille des ménages a davantage d'impact que l'évolution démographique

Le nombre de ménages, l'évolution de la population ou du nombre des résidences secondaires sont des exemples de facteurs pouvant contribuer à la hausse ou la baisse de la consommation d'espaces. Par rapport à la région, les contributions à la consommation foncière sont assez spécifiques en Corrèze ► **figure 2**. À l'échelle régionale, la situation en Corrèze peut s'apparenter à celle observée en Haute-Vienne et en Dordogne, même si le rythme de consommation est moindre dans ces deux départements.

En Corrèze, l'espace est essentiellement consommé pour répondre aux besoins en logements des nouveaux ménages. En effet, l'évolution des modes de vie et de cohabitation augmente le nombre de ménages. Ce nombre a progressé de 3,3 % depuis 2009, malgré la baisse concomitante de population de 1,5 %. Séparations, départs des enfants du domicile parental ou vieillissement engendrent de nouveaux besoins en logements. Cet effet fait plus que compenser la déprise démographique et génère des besoins en nouveaux logements.

Les décohabitations expliquent à elles seules 47 % de l'augmentation de la consommation d'espaces liée à l'habitat en Corrèze entre 2009 et 2019, là où la baisse de population la modère de seulement 11 %.

En ajoutant l'effet évolution de population à la taille des ménages, les résidences principales ne représentent donc que 36 %

► Encadré 1 – La loi Climat et Résilience

La loi dite Climat et Résilience n° 2021-1104 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 2025.

Une première étape de réduction de 50 % du rythme de consommation d'espaces (CE), d'ici à 2031, est prévue par la loi en se basant sur la consommation mesurée durant la période 2011-2021. La consommation d'espaces est entendue comme la création ou l'extension effective d'espaces urbanisés sur le territoire concerné au détriment des espaces naturels, agricoles et forestiers. Les flux de CE, utilisés dans cette étude, et calculés par le Cerema, correspondent à la somme des surfaces des parcelles sur lesquelles un ouvrage (maison, bâtiment industriel...) vient s'implanter. Ces informations sont disponibles sur le site <https://artificialisation.developpement-durable.gouv.fr>.

Si la notion de CE vise une gestion économe de l'espace, qui permet de limiter l'étalement urbain, le « Zéro artificialisation nette » a pour objectif de préserver les sols vivants. C'est pourquoi le terme d'artificialisation n'est pas utilisé dans cette étude, qui aborde exclusivement la notion de consommation foncière pour l'habitat.

des besoins fonciers en Corrèze, contre 68 % pour la Nouvelle-Aquitaine.

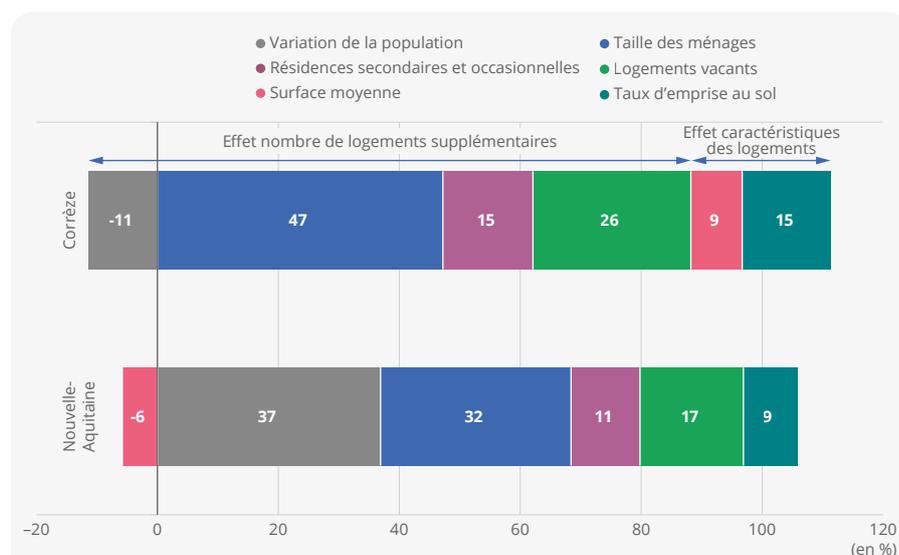
La population ne diminue pas dans seulement trois intercommunalités depuis 2009 : le Bassin de Brive, le Midi Corrèzien ainsi que Ventadour-Égletons-Monédières. Mais les besoins en résidences principales y restent largement portés par les décohabitations.

Logements vacants et résidences secondaires participent aussi à la consommation d'espaces

Entre 2009 et 2019, la hausse des logements vacants en Corrèze explique un quart de l'augmentation de la consommation d'espaces. En effet, ces logements vacants progressent de 17 % en 10 ans et ils représentent 11 % du parc de logements

corrèzien. La vacance augmente dans tout le département, et parfois très fortement comme en Haute-Corrèze Communauté. Cette hausse des logements vacants pose la question de l'adéquation entre le parc de logements disponibles et les attentes de la population résidente. En Corrèze, 41 % des logements vacants sont construits avant 1946, et 87 % avant 1990. Une partie d'entre eux n'est plus adaptée aux normes actuelles et nécessite probablement des travaux plus ou moins importants de réhabilitation pour être loués ou vendus. Pour d'autres, leur localisation, souvent éloignée des grands centres urbains, ou leur configuration ne correspond pas nécessairement aux attentes des arrivants ou aux évolutions du parcours résidentiel. Les ménages optent alors probablement davantage pour la construction neuve ou récente, qui peut s'avérer parfois moins chère, ce qui entraîne une augmentation des surfaces consommées.

► 2. Les contributions à l'évolution de la surface au sol consommée depuis 2009



Lecture : Pour 100 m² de surface au sol consommés en Corrèze, 76 m² sont dus à l'augmentation du nombre de logements dont 47 à cause des décohabitations qui créent des besoins en nouvelles résidences principales ; 15 m² à l'augmentation de l'emprise au sol ; et 9 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. Le calcul des contributions n'est disponible que pour la période 2009-2019.

Le nombre de résidences secondaires ou occasionnelles progresse lui aussi, de 7 % en 10 ans. Cette variation participe à hauteur de 15 % à l'augmentation de la surface consommée entre 2009 et 2019. C'est encore davantage dans les Communautés de communes de Vézère-Monédières-Millesources et de Xaintrie Val'Dordogne, et dans une moindre mesure dans celle du Midi Corrèzien. Se concentre en effet dans ces intercommunalités une part importante de l'activité touristique du département.

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

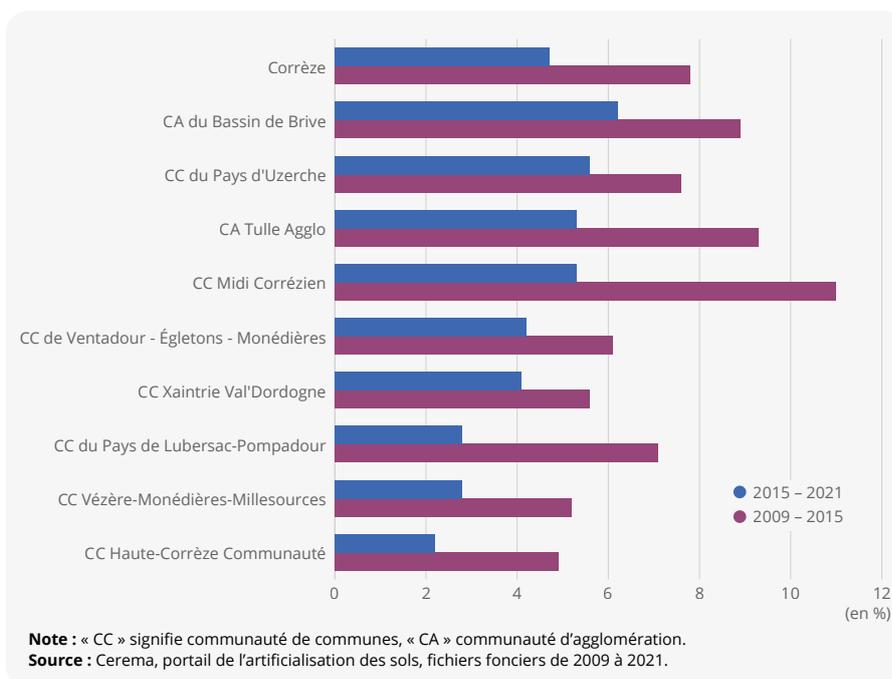
Les caractéristiques des logements, telles que la surface ou le nombre d'étages, contribuent aussi à l'évolution de la consommation d'espaces. Entre 2009 et 2019, leurs effets sont nettement plus marqués en Corrèze qu'à l'échelle régionale. Le **taux d'emprise au sol** des logements augmente en Corrèze comme dans l'ensemble des départements néo-aquitains. La tendance à construire des nouveaux logements individuels plutôt que collectifs, et avec moins d'étages, explique 15 % de la consommation d'espaces, contre 9 % en région. En effet, 82 % des logements construits depuis 2018 sont des maisons, contre 78 % pour les logements construits avant.

La Corrèze se singularise davantage par une surface des nouveaux logements en hausse par rapport au parc existant, alors qu'elle tend à se stabiliser, voire à diminuer dans la région Nouvelle-Aquitaine. La surface des logements joue pour 9 % à la hausse de la consommation d'espaces du département, nettement plus qu'ailleurs. Les logements construits depuis 2009 sont en moyenne 10 m² plus spacieux que ceux construits auparavant, et la part des logements de plus de 120 m² est plus importante dans les logements livrés après 2018 (29 %) que dans les périodes antérieures (18 %). La dynamique des prix au mètre carré, plutôt en baisse dans les années 2010, favorise l'augmentation des surfaces. Mais, même dans les intercommunalités où les prix sont plus élevés, la surface des nouveaux logements progresse.

Un ralentissement de la consommation au cours de la période 2015-2021

Le rythme de consommation d'espaces allouée à l'habitat ralentit ces dernières années. En Corrèze, l'augmentation atteint 7,8 % entre 2009 et 2015, puis 4,7 % entre 2015 et 2021 ► **figure 3**. Ce ralentissement n'est pas propre à la Corrèze. Le phénomène est global et s'observe au niveau national ou encore régional. Par exemple, dans les

► 3. L'évolution de la surface consommée pour l'habitat selon les intercommunalités



départements voisins de Dordogne et de Haute-Vienne, la consommation d'espaces ralentit, passant respectivement de 5,8 % et 5,1 % entre 2009 et 2015 à 3,5 % entre 2015 et 2021.

Un tel ralentissement a plusieurs causes. La principale est la progression beaucoup plus faible de la vacance des logements depuis le milieu des années 2010, et dans une moindre mesure la faible augmentation du nombre de résidences secondaires. Les besoins en logements générés par la hausse du nombre de ménages, qui ont pour leur part fortement augmenté entre 2009 et 2019 ont donc partiellement été absorbés par le parc existant.

Dans une moindre mesure, les caractéristiques des logements contribuent aussi au ralentissement. La surface moyenne des nouveaux logements cesse quasiment de progresser dans la deuxième moitié de la décennie. De même, le taux d'emprise au sol des nouveaux bâtiments continue d'augmenter, mais moins vite, traduisant un recentrage vers des constructions collectives ou individuelles avec plus d'étages.

Ce ralentissement est commun à l'ensemble de la Corrèze. Dans toutes les intercommunalités, 60 à 70 % de la consommation des années 2009-2021 a été réalisée avant 2015. Le recul de la consommation foncière s'observe plus particulièrement dans les Communautés de communes de Haute-Corrèze Communauté, du Pays de Lubersac-Pompadour, ou du Midi-Corrèzien. Cette dernière reste néanmoins l'une des plus importantes en termes de consommation foncière pour l'habitat après 2015, derrière la CA du Bassin de Brive.

Différents facteurs peuvent influencer sur l'évolution future de la consommation foncière

En Corrèze, si les tendances des caractéristiques des logements observées depuis 2015 se poursuivaient et que la population évoluait d'après les projections démographiques du modèle Omphale de l'Insee, la superficie annuelle consommée à la fin des années 2020 pourrait représenter 82 % de celle de la fin des années 2010 ► **encadré 2** et ► **méthode**. Toutefois, différents facteurs peuvent infléchir cette évolution tendancielle.

Dans l'hypothèse où le nombre de constructions neuves serait moindre, pour favoriser un changement d'usage des résidences secondaires ou des logements vacants vers des résidences principales, la consommation foncière pour l'habitat pourrait être réduite. Cette réduction atteindrait 32 points par rapport au scénario « tendanciel » sous l'hypothèse d'un taux de vacance, toutes choses égales par ailleurs, de 9 % en 2029 contre 11 % dans le scénario « tendanciel ».

Cela réduirait de moitié les consommations d'espaces pour l'habitat par rapport à 2019. Ce scénario reviendrait à transformer 2 900 logements vacants en résidences principales ou secondaires (un peu moins de la moitié des besoins de nouveaux logements). Le même résultat pourrait aussi être atteint si la part des résidences secondaires diminuait jusqu'à 13,7 % en 2029, au lieu de 15,3 % dans le scénario « tendanciel ». Une évolution dans les caractéristiques des nouveaux logements permettrait également de réduire les surfaces consommées.

Par exemple, une hypothèse de réduction de la surface moyenne des nouveaux logements à 80 m², contre 90 m² en moyenne pour le parc existant, tout en limitant l'étalement au sol des constructions, réduirait de 19 points la consommation foncière au-delà du scénario « tendanciel ».

Martine Camus, Vincent Graciet, Quentin Lafféter (Insee) - en partenariat avec la Direction départementale des territoires de la Corrèze

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

► Définitions

La **consommation d'espaces** 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.

► Méthode

Les **contributions à l'évolution de la consommation d'espaces** 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.

Les **simulations de consommation d'espaces liée à l'habitat** en 2029 reposent sur la mesure de l'emprise au sol, et non des consommations foncières mesurées par le Cerema. Les corrélations entre ces sources sont bonnes, néanmoins il ne s'agit que d'une approximation. Celle-ci se couple au caractère incertain propre à tout exercice de projection, qui dépend des hypothèses retenues pour construire un scénario.

Le **modèle Omphale** permet de réaliser des projections démographiques à moyen ou long terme (horizon 2070) dans des territoires d'intérêt, à partir du recensement de la population. Ces projections peuvent porter sur différents thèmes comme la population, les actifs ou les ménages.

► Encadré 2 – À horizon 2029, quels leviers d'actions pour moduler la consommation ?

Le scénario « tendanciel », défini comme une évolution de 2019 à 2029 identique à celle observée entre 2014 et 2019, correspondrait à une hausse du nombre des logements de l'ordre de 6 500 malgré un scénario sous-jacent de population en baisse de 2 400 personnes (soit -1 %). La poursuite des comportements de décohabitation continuerait de soutenir des besoins de logements, avec 5 300 ménages de plus (+5 %). La surface moyenne des logements augmenterait modérément, à l'image du ralentissement observé à la fin des années 2010 : les nouveaux logements seraient d'une superficie moyenne de 98 m², contre 110 m² au début de la décennie. Enfin, les constructions neuves seraient relativement moins verticales que le parc existant, ce qui contribuerait aussi à la consommation d'espaces.

L'incidence des différents leviers de sobriété foncière sur les flux de consommation peut se mesurer à travers des « variantes », qui simulent un scénario différent du scénario « tendanciel » et auxquelles on les compare ► **figure 4**.

Ainsi, réduire d'un point la part des logements vacants par rapport au scénario « tendanciel » (baisse de 1 700 logements vacants en 10 ans, contre +100 dans le scénario « tendanciel ») diminue la superficie consommée en 2029 de 19 points par rapport au scénario « tendanciel ». La baisse d'un point de la part des résidences secondaires (soit une baisse de 750 résidences secondaires au lieu d'une hausse de 1 150) a un effet comparable. Dans les deux cas, le mécanisme est l'utilisation en priorité de logements existants pour répondre aux besoins des ménages, et la limitation de la construction de logements neufs.

À nombre de logements créés identique, limiter l'étalement des nouveaux bâtiments au sol ou la surface de ces logements à leur valeur de 2019 (90 m² en moyenne) reviendrait à diminuer l'emprise au sol des bâtiments, donc la consommation foncière, de respectivement 19 et 4 points.

Enfin, des leviers plus indirects visant à favoriser la cohabitation au sein d'un même logement conduisent, à travers un moindre besoin de résidences principales, à limiter la consommation foncière. Par exemple, favoriser les cohabitations intergénérationnelles (jeunes adultes restant au domicile de leurs parents, personne âgée ou dépendante logeant son aidant) permettrait de limiter la baisse de la taille moyenne des ménages. Limiter d'un quart la baisse de la taille des ménages prévue dans le scénario « tendanciel » permettrait ainsi, en 2029, de diminuer de 1 850 les résidences principales, pour un gain en consommation foncière de 19 points.

► 4. L'évolution de la consommation d'espaces à horizon 2029 selon les différents scénarios

| Type de scénarios | Variantes du scénario tendanciel | Flux consommés en 2029 par rapport à ceux de 2019 (en %) | Écart par rapport à l'évolution tendancielle (en points) |
|-----------------------|---|--|--|
| Scénario tendanciel | /// | 81,6 | /// |
| Variantes analytiques | -1 point de vacance par rapport au scénario tendanciel | 62,5 | -19 |
| | -1 point de résidences secondaires par rapport au scénario tendanciel | 61,7 | -20 |
| | La surface des logements nouveaux cesse d'augmenter | 77,7 | -4 |
| | Le taux d'emprise au sol des logements cesse d'augmenter | 71,6 | -10 |
| | Les décohabitations ralentissent de 25 % | 62,3 | -19 |
| Scénarios ciblés | Vacance à 9 % (contre 10,7 dans le scénario tendanciel) | 50,0 | -32 |
| | Résidences secondaires à 13,7 % (contre 15,3 dans le scénario tendanciel) | 50,2 | -31 |
| | Vacance à 6 % | -100,0 | 178 |
| | Stabilisation du taux d'emprise et baisse de 10m ² des surfaces des nouveaux logements | 63,1 | -19 |

Source : Recensement de la population et Fidéli, calculs Insee.

► Pour en savoir plus

- **Graciet V., Mouhali K. (Insee), Beaudemoulin C. Prévot P. (Dreal Nouvelle-Aquitaine)**, « Consommation d'espace pour l'habitat - Les facteurs de consommation d'espace pour l'habitat différent selon les territoires de Nouvelle-Aquitaine », Insee Analyses Nouvelle-Aquitaine n° 138, septembre 2023.
- **Graciet V., Mouhali K. (Insee), Mercadier C., Pierre Y. (DDT de la Vienne)**, « Consommation d'espace pour l'habitat - Entre 2009 et 2019, dans la Vienne, les caractéristiques des logements accentuent la consommation d'espace », Insee Analyses Nouvelle-Aquitaine n° 137, septembre 2023.
- **Bocquet M. (Cerema)**, « Les déterminants de la consommation d'espaces d'après les fichiers fonciers - Période 2009-2019 », Portail de l'artificialisation des sols, avril 2021.

