

Un ralentissement de la consommation foncière résidentielle par ménage

Insee Analyses Provence-Alpes-Côte d'Azur • n° 120 • Novembre 2023



En 2019, la surface parcellaire dédiée à l'habitat occupe 4,7 % du territoire en Provence-Alpes-Côte d'Azur selon les fichiers fonciers. Cela correspond en moyenne à 645 m² par ménage, soit la plus petite surface des régions de France de province : la forte densité de population, les contraintes géographiques et les concurrences d'usage dans certaines zones attractives du littoral limitent de fait l'emprise foncière de l'habitat. Entre 2009 et 2019, la surface consommée pour l'habitat progresse moins vite que le nombre de ménages. Ce constat varie toutefois d'un département à l'autre : très marquée dans le Var, cette modération ne s'observe pas en Vaucluse.

La dynamique démographique et les besoins associés en résidences principales sont le principal moteur de la consommation d'espace pour l'habitat. Cependant dans la région, l'augmentation du nombre de résidences secondaires contribue sensiblement plus qu'ailleurs à cette consommation.

En partenariat avec :



Chaque année, des surfaces naturelles, agricoles et forestières sont transformées pour accueillir des logements, bâtiments ou infrastructures afin de répondre aux besoins de nouveaux habitants ou permettre le développement des activités économiques. Cette consommation d'espace exerce une forte pression sur l'environnement et constitue un enjeu majeur pour un aménagement du territoire respectueux des principes de développement durable. La loi « Climat et résilience » du 22 août 2021 prévoit à ce titre 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 horizon 2050 ► **encadré**.

Entre 2009 et 2019 en Provence-Alpes-Côte d'Azur, 9 570 hectares ont été consommés pour l'habitat selon les fichiers fonciers, soit 2,5 hectares par jour. Selon les dispositions de la loi Climat et Résilience c'est un maximum de deux hectares par jour, tous usages confondus (habitat, activités économiques...), qu'il faudrait consommer entre 2021 et 2031.

Comme au niveau national, l'habitat représente les deux tiers de la consommation d'espace sur la décennie et l'activité économique 30 % ► **méthode**. La part de

l'habitat dans la consommation d'espace varie de 43 % dans les Alpes-de-Haute-Provence à 80 % dans les Alpes-Maritimes.

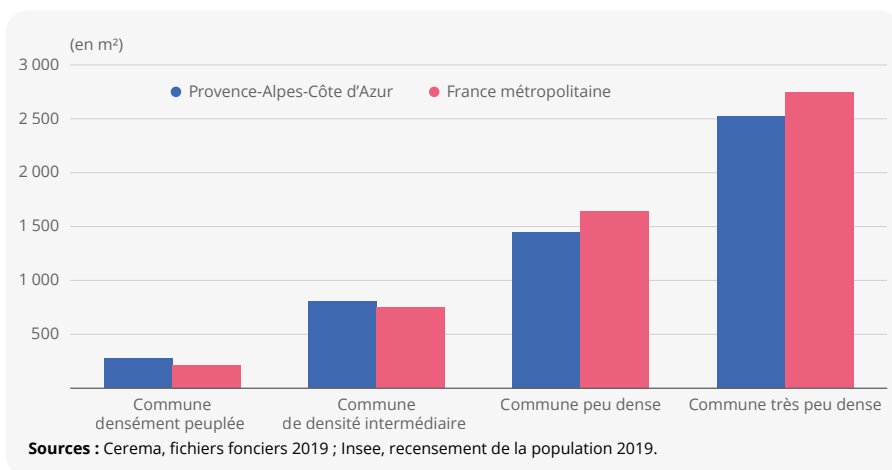
Densité et contraintes géographiques modèrent l'emprise foncière de l'habitat

En 2019, les parcelles dédiées à l'habitat occupent 4,7 % de la surface régionale, une proportion très proche de celle observée en France métropolitaine (4,6 %). La surface parcellaire dédiée à l'habitat, dite également résidentielle dans la suite de l'étude, correspond à l'emprise au sol des maisons et immeubles, mais aussi à celle des espaces résidentiels associés (jardins, parkings et certaines routes d'accès).

Rapportée au nombre de **ménages**, la surface parcellaire résidentielle est de 645 m² en moyenne en 2019 (863 m² en France métropolitaine). C'est la plus faible des régions de France métropolitaine après l'Île-de-France (257 m² par ménage).

La densité de population explique, dans une large mesure, les écarts territoriaux d'emprise foncière par ménage ► **figure 1**. Après l'Île-de-France, Provence-Alpes-Côte d'Azur est la région la plus dense de France : près de 86 % des ménages vivent dans une **commune densément peuplée** ou **de densité intermédiaire** contre seulement 68 % en France métropolitaine. Dans ces territoires urbains, les logements collectifs (immeubles ou maisons partagées) sont plus répandus. De superficie en moyenne

► 1. Emprise foncière dédiée à l'habitat rapportée au nombre de ménages en 2019



plus petite que les maisons individuelles et occupant moins de terrain, ils accueillent plus de ménages à emprise foncière donnée. En 2019, en Provence-Alpes-Côte d'Azur, 59 % des logements sont collectifs (44 % en France métropolitaine).

La plus forte densité des territoires ruraux de la région explique en grande partie leur moindre consommation foncière résidentielle par ménage, inférieure d'environ 10 % à celle des territoires ruraux de France métropolitaine. Les contraintes géographiques et la cherté de l'immobilier (attractivité de l'arrière-pays provençal, des territoires montagneux...) contribuent également à l'écart.

À l'inverse, l'emprise foncière résidentielle par ménage est plus importante dans les territoires urbains régionaux que nationaux. À niveau de densité comparable, l'explication vient plutôt du caractère touristique des territoires urbains de Provence-Alpes-Côte d'Azur, et en particulier de la part élevée de résidences secondaires dans le parc de logements (14,0 % dans les territoires urbains de la région contre 6,5 % dans ceux de France métropolitaine). L'historique de peuplement, notamment l'intégration de noyaux villageois dans la commune de Marseille, peut être aussi un élément explicatif.

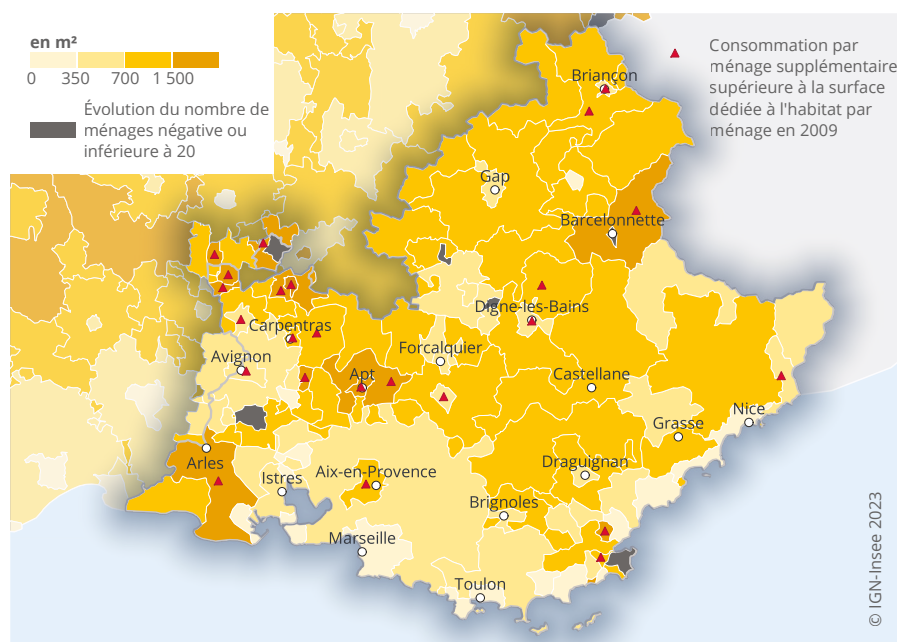
Les effets de la densité de population et de la part de résidences secondaires s'observent également au niveau des départements. La surface parcellaire dédiée à l'habitat par ménage est la plus faible dans les Bouches-du-Rhône (436 m² en 2019) et les Alpes-Maritimes (561 m²) car l'habitat est dense et plutôt collectif. En Vaucluse, la situation est intermédiaire (770 m² par ménage). Dans le Var et les deux autres départements alpins, les surfaces sont un peu supérieures à la moyenne nationale (863 m² par ménage) car les maisons et les résidences secondaires sont plus fréquentes.

Entre 2009 et 2019, la consommation foncière résidentielle progresse moins vite que les ménages

Entre 2009 et 2019, la surface consommée pour l'habitat a progressé plus faiblement que le nombre de ménages (respectivement 6,9 % et 8,6 %). Le constat est le même au niveau national, mais dans une moindre mesure (respectivement 7,4 % et 8,7 %). Sur cette période, en Provence-Alpes-Côte d'Azur, 519 m² ont été consommés pour l'habitat par ménage supplémentaire (735 m² en France métropolitaine : c'est 20 % de moins que l'espace pour l'habitat consommé par les ménages déjà installés en 2009. L'inflexion s'est davantage faite ressentir à partir de 2013.

La diminution de la consommation d'espace par ménage s'explique par le fait que les logements récents, maisons comme appartements, sont un peu plus petits et situés sur des parcelles réduites. La part des logements collectifs dans les constructions achevées entre 2009 et 2019 est un peu

► 2. Espace consommé par ménage supplémentaire entre 2009 et 2019 selon le zonage en AAV



Note : Les communes ont été regroupées par AAV et selon leur appartenance aux catégories pôle principal, pôle secondaire, couronne. Les communes hors attraction des villes ont été regroupées par département. L'ensemble des AAV sont représentées, y compris leurs parties non régionales.

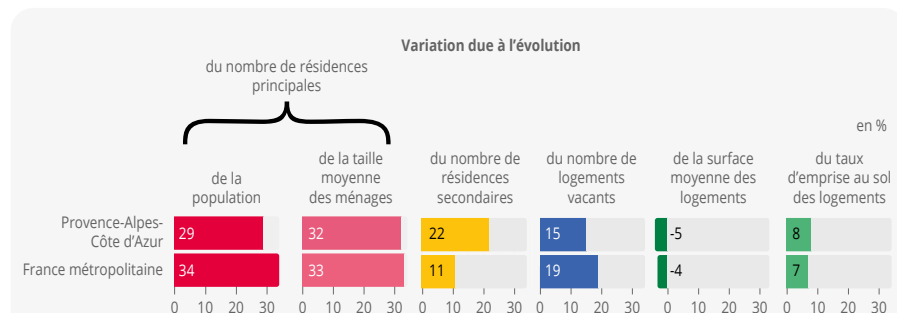
Lecture : Dans le pôle d'Aix-en-Provence, l'espace consommé par ménage supplémentaire entre 2009 et 2019 est de 818 m². Cette valeur est supérieure à la surface dédiée à l'habitat par ménage en 2009.

Sources : Cerema, fichiers fonciers 2009 à 2019 ; Insee, recensements de la population 2009 à 2019.

supérieure à celle du parc de logements en 2009 (68 % contre 58 %). À l'avenir, cette tendance pourrait toutefois être nuancée par l'augmentation de la part des maisons dans les logements autorisés depuis 2019. C'est dans le Var que l'écart de consommation d'espace entre les constructions achevées de 2009 à 2019 et les logements présents en 2009 est le plus fort : 493 m² par ménage supplémentaire entre 2009 et 2019 contre 953 m² pour les ménages déjà installés en 2009. Au contraire en Vaucluse, la consommation a été plus importante au cours de la dernière décennie qu'elle ne l'était en 2009 (819 m² par ménage supplémentaire contre 774 m² en 2009). Dans les autres départements, les diminutions sont modérées. Le découpage en **aires d'attraction des villes** (AAV) permet de distinguer au sein de chaque

aire le pôle qui concentre les habitants et les emplois, et la couronne, espace plus résidentiel et moins dense depuis lequel s'effectuent de nombreux trajets domicile-travail en direction du pôle. En raison de leur densité élevée, la plupart des pôles de la région consomment moins de surface parcellaire pour l'habitat par ménage que leur couronne ► **figure 2**. Ce n'est pas le cas du pôle d'Aix-en-Provence. Le constat fait en Vaucluse d'une plus forte consommation d'espace pour l'habitat par ménage supplémentaire entre 2009 et 2019 s'observe dans la majorité des pôles de ce département. Ailleurs dans la région, la consommation d'espace par ménage a également progressé dans des pôles au faible dynamisme démographique tels que Digne-les-Bains, Barcelonnette, Briançon ou encore ceux du Golfe de Saint-Tropez.

► 3. Décomposition de la variation de surface au sol des logements entre 2009 et 2019

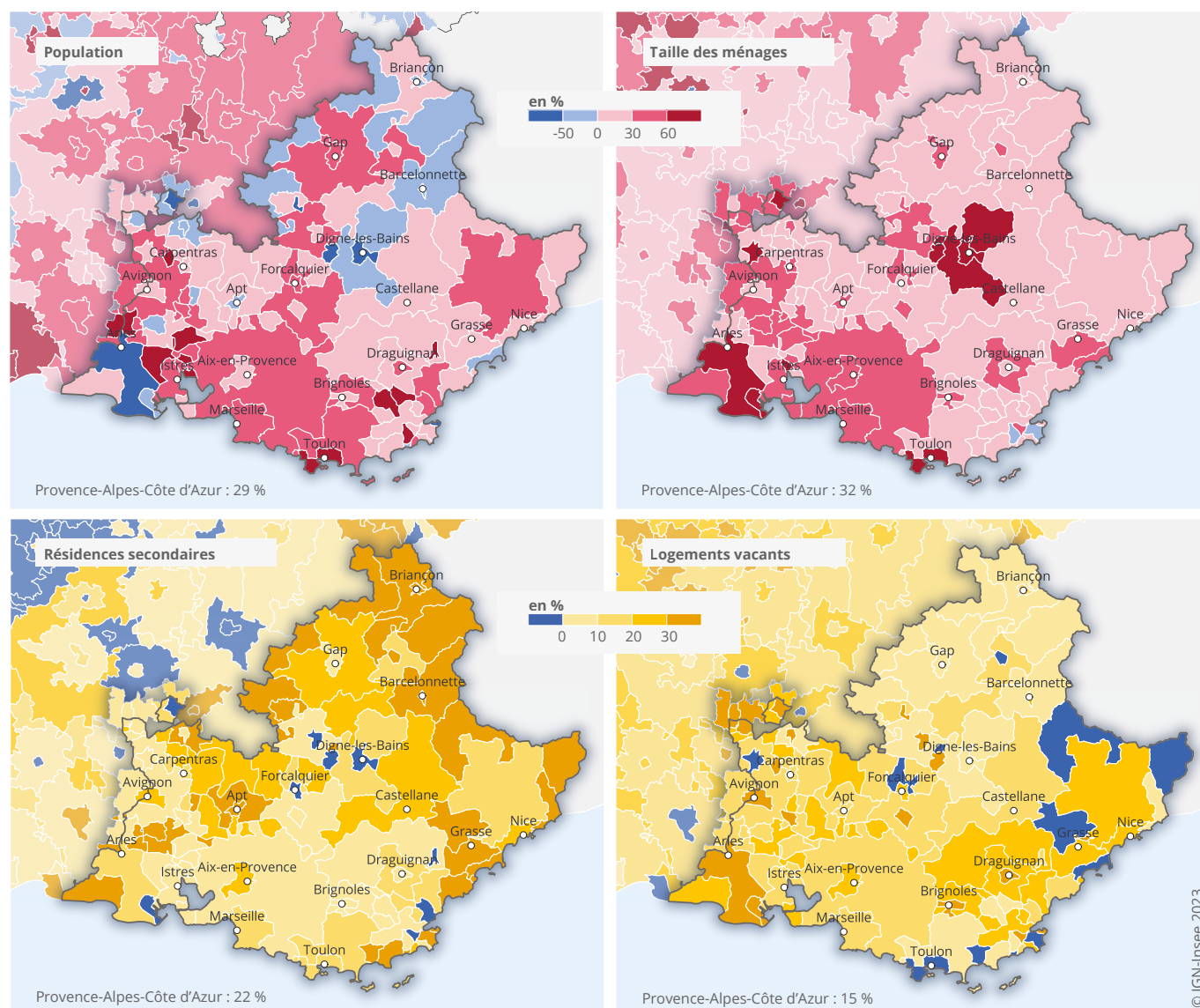


Note : Du fait des arrondis, la somme peut légèrement différer de 100.

Lecture : En Provence-Alpes-Côte d'Azur, l'évolution de la population contribue à hauteur de 29 % à la variation de la surface au sol des logements entre 2009 et 2019. La contribution de l'emprise au sol est de 8 %, ce qui signifie que les constructions ont moins d'étages.

Sources : Insee, Fidéli 2009 à 2019, recensements de la population 2009 à 2019.

► 4. Contribution à l'évolution de la surface au sol des différents facteurs entre 2009 et 2019



Note : Les communes ont été regroupées par AAV et selon leur appartenance aux catégories pôle principal, pôle secondaire, couronne. L'ensemble des AAV sont représentées, y compris leurs parties non régionales.

La somme des contributions par territoire n'est pas égale à 100 % car ne sont pas représentées sur ces cartes les contributions des caractéristiques des logements.

Lecture : Dans le pôle de Marseille, l'évolution de la population contribue à hauteur de 30 % à la variation de la surface au sol des logements entre 2009 et 2019. L'évolution de la taille des ménages y contribue à hauteur de 38 %. Les contributions des résidences secondaires et des logements vacants sont respectivement de 18 % et 20 %. Dans la couronne de Barcelonnette, l'évolution de la population contribue à hauteur de -13 %, ce qui signifie que la population diminue.

Sources : Insee, Fidéli 2009 à 2019, recensements de la population 2009 à 2019.

Les évolutions démographiques expliquent 60 % de la croissance de la surface résidentielle au sol...

La consommation d'espace liée à l'habitat s'explique en premier lieu par l'évolution du nombre de logements, que celle-ci provienne des besoins en résidences principales induits par les évolutions socio-démographiques ou résulte de la variation du poids des logements inoccupés tout ou partie de l'année (résidences secondaires et logements vacants). Elle peut aussi être liée aux évolutions de certaines caractéristiques des logements ou de leur bâti : surface moyenne et **taux d'emprise au sol** notamment. L'indicateur retenu ici pour pouvoir estimer les effets de ces différents facteurs est la variation de la **surface au sol** occupée par les logements, qui constitue une bonne estimation de l'évolution de la consommation d'espace liée à l'habitat.

Entre 2009 et 2019, l'évolution du nombre de résidences principales explique 61 % de l'augmentation de la surface au sol occupée par l'ensemble des logements (66 % en France métropolitaine). Cette évolution liée à la démographie se décompose à parts presque égales entre la croissance de la population (29 % dans la région) et la diminution de la taille des ménages (32 %, ► **figure 3**). En effet, indépendamment de l'augmentation de la population, la diminution tendancielle de la taille des ménages, sous l'effet notamment de la décohabitation (séparation, départ des enfants du domicile familial, vieillissement de la population), génère une demande accrue en logements. Dans le Var, le département à la démographie la plus dynamique de la région, la contribution de l'évolution de la population à la variation de la surface au sol des logements

est la plus élevée de la région (40 %). Les communes du pôle de l'AAV de Toulon (65 %) sont particulièrement concernées ► **figure 4**. Cette contribution est la plus faible dans les Alpes-Maritimes (12 %).

... Et les nouvelles résidences secondaires y contribuent deux fois plus qu'en France métropolitaine

L'attractivité touristique des territoires littoraux et montagneux induit une part de résidences secondaires dans la région particulièrement élevée (18 % des logements en 2019 contre 10 % en France métropolitaine), et qui continue de croître. La contribution de l'évolution du nombre de résidences secondaires à la variation de la surface au sol des logements est par conséquent deux fois plus forte dans la région (22 %) qu'au niveau national (11 %).

Elle est la plus élevée dans les Alpes-Maritimes et les Hautes-Alpes, expliquant respectivement 47 % et 40 % de l'évolution de la surface au sol des logements. Ce sont les parts les plus élevées de France métropolitaine après Paris.

Les logements vacants peuvent aussi expliquer une consommation d'espace supplémentaire. En effet, lorsque leur localisation ou leurs caractéristiques ne répondent plus aux attentes de la population, les ménages se reportent vers d'autres logements, en particulier les logements neufs qui, par leur construction, induisent une consommation foncière.

En Provence-Alpes-Côte d'Azur, les tensions sur les marchés immobiliers sont fortes, du fait notamment des contraintes géographiques et de la concurrence des résidences secondaires. Cela tend à limiter la part des logements vacants et leur contribution à l'évolution de la surface au sol (15 % contre 19 % en France métropolitaine). Dans les pôles de Draguignan, Brignoles, Sisteron et dans une moindre mesure dans le pôle d'Avignon, la contribution des logements vacants à l'évolution de la surface au sol est toutefois importante malgré l'augmentation de la population. Dans les pôles d'Arles et de Laragne-Montéglin, la hausse de la vacance peut s'expliquer par une perte de population.

Les caractéristiques des logements contribuent peu à la variation de surface au sol

Comme au niveau national, l'augmentation du nombre de logements explique 97 % de l'augmentation de la surface au sol des logements. D'autres facteurs, tels que l'évolution de la surface moyenne des logements ou celle du taux d'emprise au sol (qui traduit la verticalité des constructions) y contribuent, à la hausse ou à la baisse, dans une faible mesure.

La construction de logements de plus petite superficie au cours de la dernière décennie (2 m² de moins en moyenne que ceux existant en 2009) n'a contribué qu'à hauteur de 5 % à la diminution de la surface au sol des logements. Malgré la croissance de la part des logements collectifs depuis 2009, l'emprise au sol des logements ne s'est pas réduite et a même contribué à hauteur de 8 % à l'augmentation de la surface au sol des logements. En effet, les immeubles construits récemment comportent moins d'étages que les plus anciens. ●

Benjamin Méreau, Sonia Oujia (Insee)



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

► Encadré – La consommation d'espace pour approcher l'extension d'espaces urbanisés

La loi « Climat et résilience » du 22 août 2021 apporte une définition générale des processus d'artificialisation et de désartificialisation dans son 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, et 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 recommandée pour la mesure de la consommation d'espace (en ligne sur le portail de l'artificialisation des sols). Les données utilisées sont celles publiées au 1^{er} juillet 2023 et ne tiennent pas compte de la distinction des infrastructures routières et ferroviaires, comprises dans les consommations d'espace qui les induisent (habitat, activités économiques). Des données en stock, issues de sources foncières, sont également utilisées.

Le terme d'artificialisation, qui sera pris en compte à partir de 2031 sur la base d'un autre outil de mesure, n'est pas utilisé dans cette étude qui se limite à la consommation d'espace.

► Définitions

Un **ménage**, au sens statistique du terme, désigne l'ensemble des occupants d'un même logement sans que ces personnes ne soient nécessairement unies par des liens de parenté (en cas de colocation, par exemple). Un ménage peut être composé d'une seule personne.

Pour prendre en compte la population communale et sa répartition dans l'espace, la grille communale de densité s'appuie sur la distribution de la population à l'intérieur de la commune en découpant le territoire en carreaux de 1 kilomètre de côté. Elle repère ainsi des zones agglomérées. La classification des communes en quatre catégories (**communes densément peuplées, de densité intermédiaire, peu denses ou très peu denses**) se fonde sur l'importance de ces zones agglomérées plutôt que sur la densité communale habituelle.

Le **zonage en aire d'attraction des villes** (AAV) est composé de pôles déterminés principalement à partir de critères de densité et de population totale et de leurs couronnes constituées des communes qui envoient au moins 15 % de leurs actifs travailler dans le pôle.

Les communes qui n'appartiennent ni à un pôle ni à une couronne sont les communes hors attraction des villes.

Le **taux d'emprise au sol** correspond à la surface au sol des logements rapportée à leur surface totale. Cet indicateur permet d'appréhender la verticalité des constructions. Plus le taux est faible, plus il y a d'étages et plus la verticalité est élevée.

La **surface au sol** d'un logement correspond à sa surface située au rez-de-chaussée.

► Méthode

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, de leur verticalité et de leur nombre. L'évolution du nombre de logements 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.

► Pour en savoir plus

- **Brendler J., Rose V.**, « Une forte consommation d'espace pour l'habitat en Normandie, dans un contexte de faible croissance démographique », Insee Analyses Normandie n° 114, mai 2023.
- **Hervy C., Kurzmann J., Belkacem C., Le Bourhis G.**, « Une consommation d'espace élevée, liée à l'augmentation des ménages », Insee Analyses Pays de la Loire n° 112, février 2023.
- **Arrighi J.-J., Samyn S.**, « Une consommation foncière deux fois plus rapide que l'évolution démographique », Insee Analyses Provence-Alpes-Côte d'Azur n° 40, novembre 2016.
- **Bocquet M.**, « Mesure de la consommation d'espaces à l'aide des Fichiers Fonciers – Définitions, précisions méthodologiques, limites et précautions d'interprétation », Rapport d'étude, mai 2022.
- **Bocquet M.**, « Les déterminants de la consommation d'espaces – Période 2009-2019 – Chiffres au 1^{er} janvier 2019 », avril 2020.
- Service de l'observation et des statistiques (SOEs) du Commissariat général au développement durable (CGDD), « Urbanisation et consommation d'espace, une question de mesure », collection « La Revue », mars 2012.

