



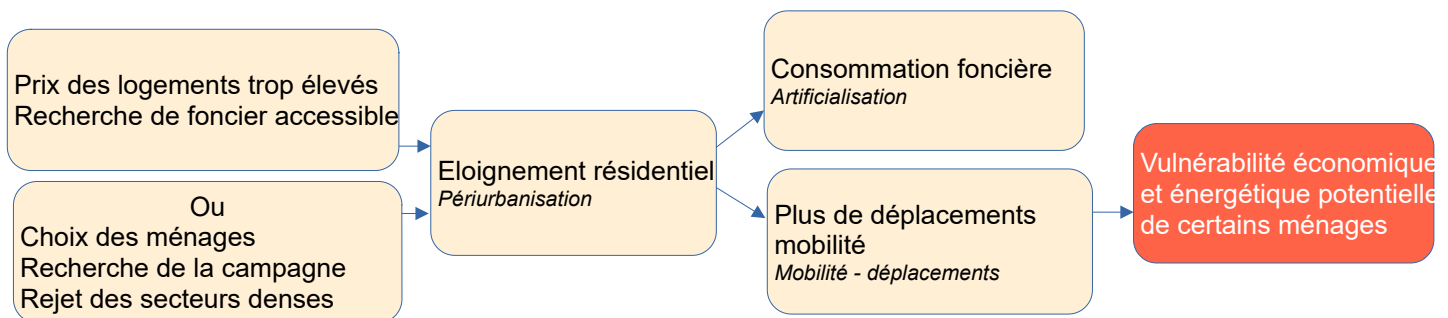
L'essentiel sur...

Avril 2026

Consommation d'espaces, mobilité et habitat en Nouvelle-Aquitaine

Habitat

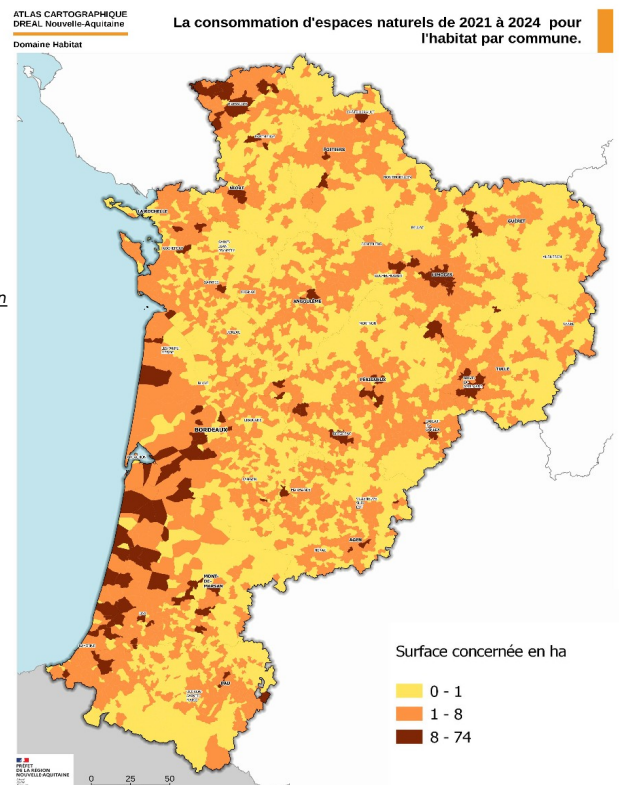
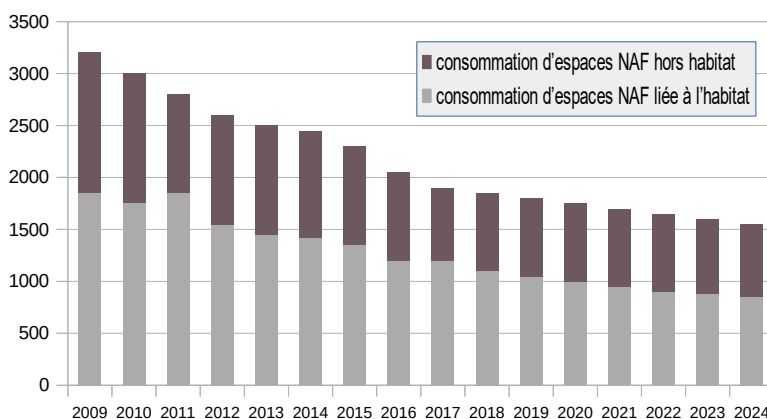
Depuis plus de quinze ans, la Nouvelle-Aquitaine connaît une profonde transformation de ses dynamiques d'habitat, de mobilité et de consommation foncière. L'étalement urbain s'impose comme un phénomène central, alimenté à la fois par des tensions immobilières inédites dans les territoires attractifs et par les aspirations résidentielles des ménages. Cette recomposition spatiale produit des vulnérabilités sociales, économiques et environnementales majeures.



1/ Une consommation foncière en baisse mais toujours élevée

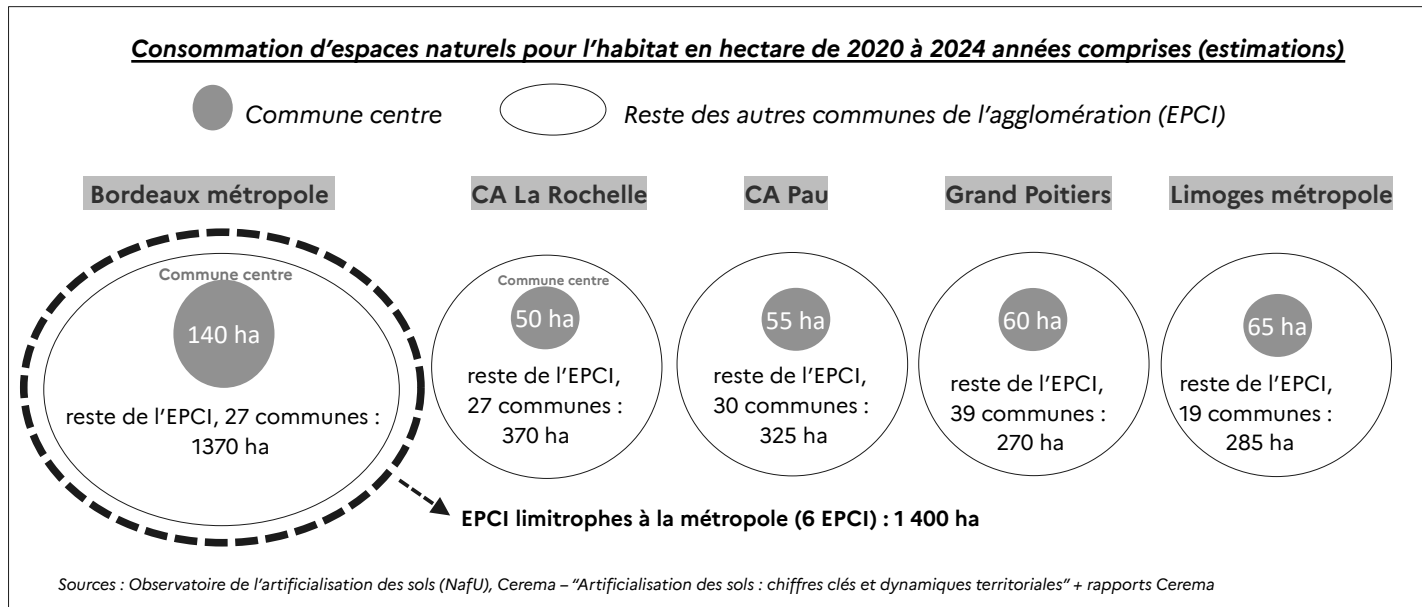
La région a consommé 12 000 à 15 000 hectares d'espaces naturels, agricoles et forestiers entre 2009 et 2019 pour l'habitat, encore 800 à 900 ha par an depuis 2020. Près de 75 % de l'artificialisation totale est liée au logement, essentiellement l'habitat individuel.

Consommation d'espaces NAF en Nouvelle Aquitaine (naturels, agricoles et forestiers) annuels en hectares, estimations



2/ Une forte consommation foncière en périphéries urbaines et sur le littoral

Si la consommation foncière tend à diminuer, des disparités fortes subsistent : les périphéries des agglomérations et les secteurs littoraux concentrent l'essentiel des surfaces consommées. Certaines communes périurbaines ont artificialisé entre 3 et 8 % de leur surface en dix ans. Les territoires ruraux hors aires d'attraction demeurent peu concernés. Les 6 EPCI limitrophes de Bordeaux Métropole consomment à eux seuls autant de foncier que la métropole entière.

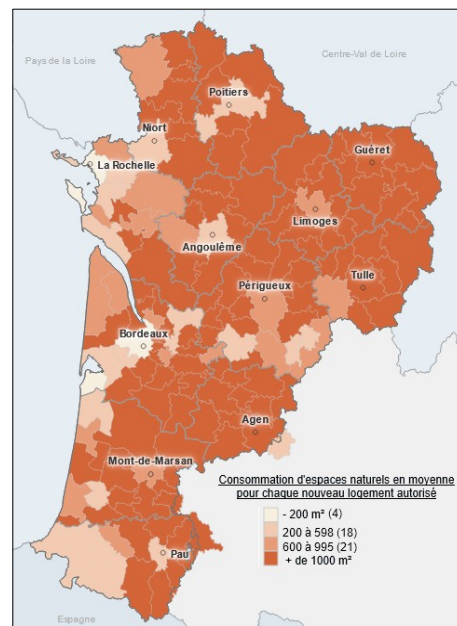
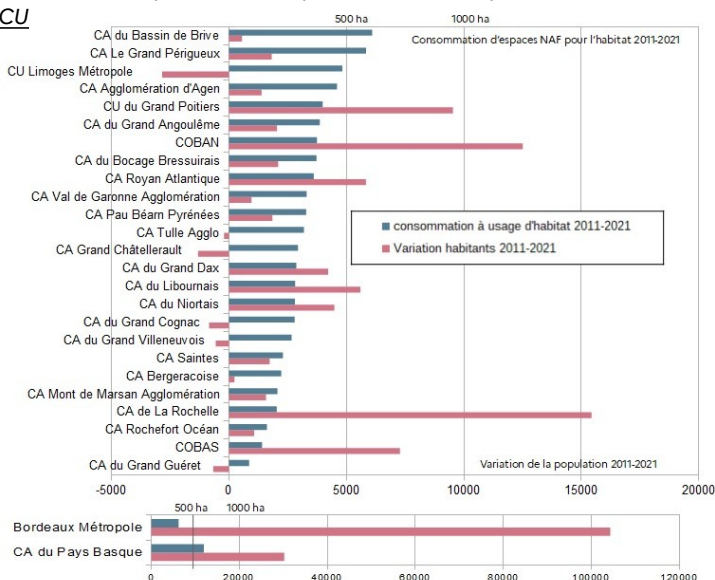


3/ L'artificialisation sans croissance démographique

Consommation d'espaces naturels (en moyenne) pour chaque nouveau logement autorisé par EPCI et par commune

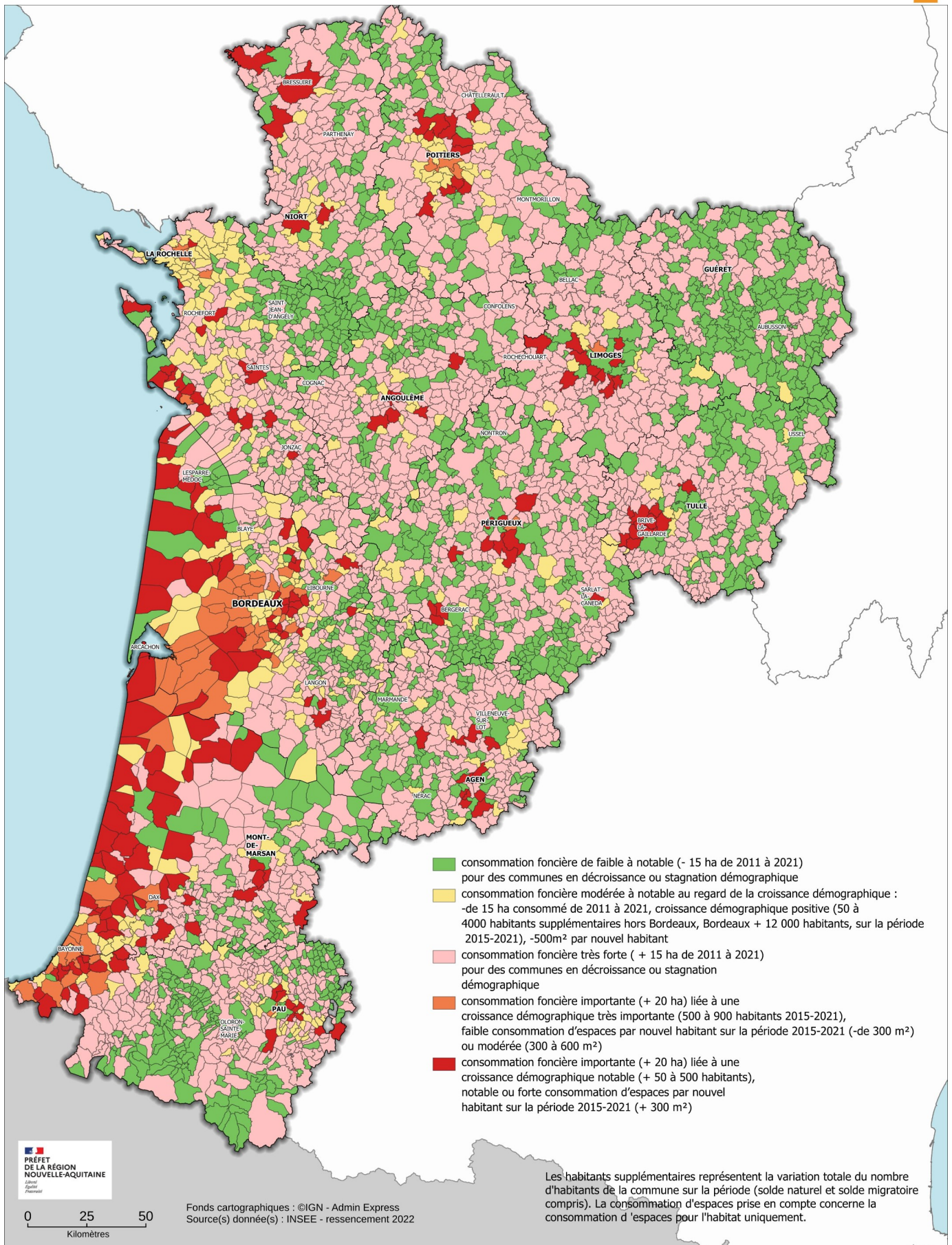
Même dans les agglomérations stagnantes ou décroissantes en termes de démographie comme Limoges, Tulle ou Châtelleraut, la consommation de foncier persiste en raison de la décohobitation (dessalement des ménages), du rejet de la densité, de l'inadaptation du parc ancien, et de l'attrait pour la maison individuelle neuve. S'ajoutent des stratégies communales de développement résidentiel avec des opérations excentrées.

Consommation d'espaces naturels pour l'habitat comparé à l'évolution de la population, CA, CU



L'aspiration à la maison individuelle neuve, surtout en territoire détendu, demeure un moteur important de consommation foncière, même si sa part diminue depuis 2023.

Consommation foncière par commune en Nouvelle-Aquitaine entre 2011 et 2021



4/ La croissance démographique et l'attractivité des territoires restent les moteurs principaux de la consommation d'espaces naturels

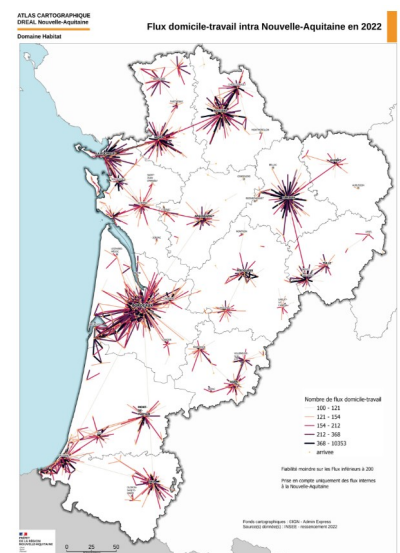
Les marchés tendus (Bordeaux, littoral, Côte basque) affichent des prix de vente jusqu'à 5 000/6 000 €/m² avec des loyers de 1 200 à 1 600 € pour un logement familial. Cela oblige les **ménages, notamment les classes moyennes et les jeunes actifs, à s'éloigner** où les prix diminuent avec la distance, accentuant le "report subi", renforcé par la hausse des résidences secondaires et des meublés touristiques. Par exemple, dans l'aire bordelaise, la population croît de 10 à 15 000 habitants par an dans l'aire élargie, contre seulement 1 000 à 3 000 dans la métropole. Les prix de l'immobilier couplés à une pénurie de foncier et à une saturation des territoires déjà denses expliquent cette péri-urbanisation en secteur tendu.

La dynamique migratoire régionale positive, alimentée par l'apport migratoire, se concentre sur le littoral et la métropole bordelaise. Il y a un enjeu démographique majeur : le vieillissement. Dans une région où le solde naturel est négatif depuis plus de dix ans, les trajectoires résidentielles à venir sont incertaines. A terme, les zones pavillonnaires éloignées, risquent de se trouver en surabondance dans 30 ans, avec des ménages vieillissants, en sous-occupation, et peu adaptés. La poursuite de la périurbanisation pourrait amplifier ce phénomène.

5/ L'importance des flux péri-urbains et leurs conséquences

La périurbanisation entraîne une hausse mécanique des flux domicile-travail, avec des temps de déplacement moyen de 25 minutes en région, mais dépassant 45–55 minutes dans les grandes agglomérations. La dépendance automobile y est structurelle (80 % des actifs en moyenne régionale) alors que les transports collectifs restent marginaux (10–20 %). L'enjeu majeur est de repenser un modèle territorial **plus accessible, équitable et durable**, car le modèle d'étalement urbain, au-delà de la consommation foncière, présente plusieurs facteurs de fragilité majeurs :

- ▶ la vulnérabilité des ménages qui s'installent en périphérie. Ils ne le font pas toujours par choix et cumulent une triple peine : un logement abordable mais éloigné, un coût de transport important impliquant des dépenses d'énergie croissantes (budget exposé aux hausses du coût de l'énergie), et un manque d'accès aux services.
- ▶ une problématique économique : congestion des axes et coût de transport, pertes de temps équivalent à 26 000 ETP (équivalents temps plein) perdus chaque année dans la métropole bordelaise par exemple.
- ▶ une vulnérabilité environnementale : l'augmentation des distances quotidiennes renforce les émissions de gaz à effet de serre, et contribue à une empreinte carbone.



Vers un modèle plus résilient

Pour limiter les déplacements et l'étalement urbain, un changement de paradigme est nécessaire :

- réinvestir massivement les centres urbains et les pôles secondaires :réhabilitation du parc ancien, lutte contre la vacance, friches, formes urbaines désirables) ;
- limiter l'extension urbaine ;
- mieux répartir habitat, services et emplois sur un territoire ;
- adapter les tissus pavillonnaires :densification douce, recomposition, nouvelles formes d'habitat ;
- diversifier les solutions de mobilité :transports collectifs adaptés, covoiturage structuré, télétravail encadré.

Directeur de publication :
Vincent JECHOUX

Rédacteur : Antoine Germereau
SAHPL/ DH / Pôle parc privé

Courriel : pole-
privé.dh.sahpl.dreal-
na@developpement-
durable.gouv.fr