

« L'artificialisation des sols : un phénomène difficile à maîtriser¹ »

« Objectif ZAN : quelles stratégies régionales ?² »

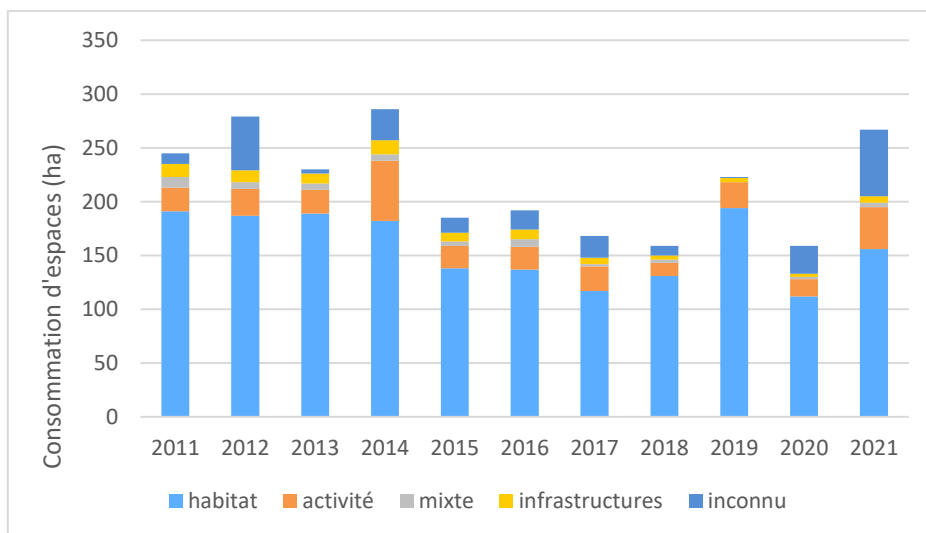
FOCUS RÉGIONAL³

LA RÉGION CORSE

Quelles dynamiques d'artificialisation en Corse ?

La collectivité de Corse a consommé 2 126 hectares entre 2011 et 2021. Dans cette collectivité, 82 % du flux de consommation d'espaces est dédié au logement, 13 % aux zones d'activité et 4 % aux infrastructures (Figure 1). La Corse est un territoire plus dynamique que la France dans son ensemble, s'agissant de l'évolution du nombre d'emplois et de celle des ménages (Tableau 1).

Figure 1 – Consommation d'espaces entre 2011 et 2021 en Corse



Lecture : en 2011, la collectivité de Corse a consommé 191 hectares pour l'habitat, 22 hectares pour l'activité, 12 hectares pour les infrastructures, 10 hectares pour des constructions mixtes et 10 hectares d'origine inconnue, pour un total de 245 hectares consommés.

Source : France Stratégie à partir des fichiers fonciers au 1^{er} janvier 2022 (Cerema)

¹ Arambourou H., Bouvart C. et Tessé S. (2023), « L'artificialisation des sols : un phénomène difficile à maîtriser », *La Note d'analyse*, n° 128, France Stratégie, novembre.

² Arambourou H., Bouvart C. et Tessé S. (2023), « Objectif ZAN : quelles stratégies régionales ? », *La Note d'analyse*, n° 129, France Stratégie, novembre.

³ L'ensemble des analyses présentées dans cette fiche sont extraites des deux *Notes d'analyse* suscitées. Les opinions exprimées engagent leurs auteurs et n'ont pas vocation à refléter la position du gouvernement.

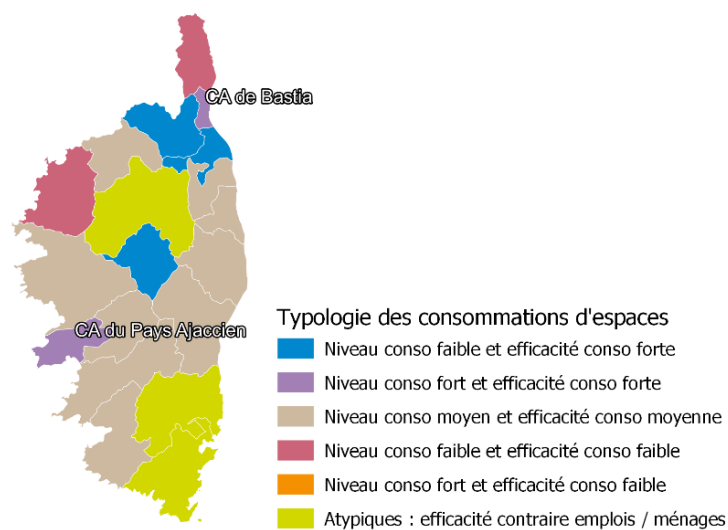
Tableau 1 – Consommation d’espaces et évolutions médianes des emplois et des ménages entre 2011 et 2021

	Consommation d’espaces médiane (ha) 2011-2021	dont consommation médiane pour l’habitat	dont consommation médiane pour l’activité	Taux de croissance médian ménages	Taux de croissance médian emplois	Efficacité médiane de la consommation pour l’habitat	Efficacité médiane de la consommation pour l’activité
Corse	85	69	7	15,1 %	14,2 %	11,6	46,9
France mét.	134	88	27	7,0 %	1,7 %	9,8	2,6

Source : France Stratégie à partir des fichiers fonciers au 1^{er} janvier 2022 (Cerema), Acoiss (Urssaf) et Recensement (Insee)

En Corse, la consommation d’espaces médiane des EPCI est largement inférieure à celle observée à l’échelle de la France métropolitaine, les espaces étant particulièrement contraints du fait de son insularité et des zones montagneuses. L’efficacité de la consommation d’espaces relative à l’évolution du nombre de ménages et d’emplois est aussi supérieure à celle de la France métropolitaine, différence particulièrement marquée pour l’activité (Tableau 1). Seuls deux EPCI ont connu une destruction d’emplois tout en consommant des espaces pour l’activité sur la période (communautés de communes du Cap Corse et de Calvi Balagne). Ces deux EPCI présentent une efficacité faible en matière de consommation d’espaces (en rose sur la Carte 1). Les profils de consommation d’espaces surreprésentés en Corse (Tableau 2) sont les EPCI avec un niveau et une efficacité de la consommation d’espaces moyens (en gris sur la carte) et les EPCI ayant peu consommé avec une forte efficacité (en bleu sur la carte).

Carte 1 – Typologie de la consommation d’espaces des EPCI en Corse



Lecture : les EPCI de la région sont représentés selon une typologie de la consommation d’espaces en six catégories réalisée au niveau national. L’EPCI de Bastia, en violet, fait partie des EPCI ayant consommé beaucoup d’espaces avec une forte efficacité de cette consommation – c’est-à-dire ayant accueilli 55,0 nouveaux ménages pour 1 hectare consommé pour l’habitat et 100,5 nouveaux emplois pour 1 hectare consommé pour l’activité économique.

Source : France Stratégie à partir des fichiers fonciers au 1^{er} janvier 2022 (Cerema), Acoiss (Urssaf) et Recensement (Insee)

Tableau 2 – Représentation des catégories de la typologie en Corse et en France

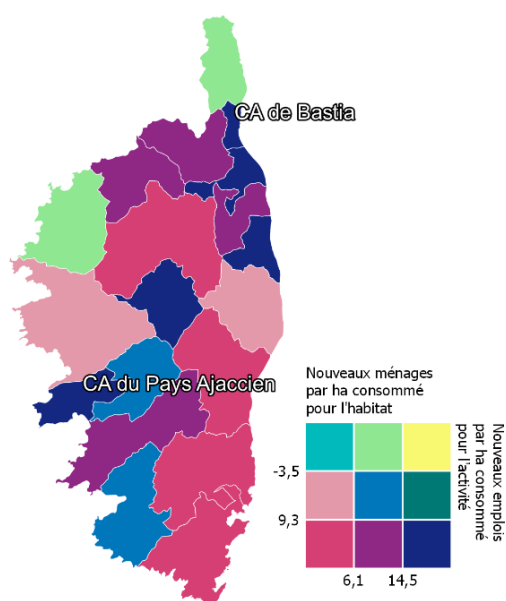
	Niveau conso moyen et efficacité conso moyenne	Niveau conso forte et efficacité conso faible	Niveau conso faible et efficacité conso forte	Niveau conso faible et efficacité conso faible	Niveau conso forte et efficacité conso forte	Atypiques : efficacité contraire emplois/ménage
Corse	47 %	0 %	16 %	11 %	11 %	16 %
France mét.	36 %	6 %	8 %	20 %	20 %	10 %

Lecture : en Corse, les EPCI avec un niveau de consommation moyenne et une efficacité moyenne représentent 47 % des EPCI quand ils représentent 36 % des EPCI de France métropolitaine.

Source : France Stratégie à partir des fichiers fonciers au 1^{er} janvier 2022 (Cerema), AcoSS (Urssaf) et Recensement (Insee)

Quand on regarde plus en détail l'efficacité de la consommation des EPCI de la région (Carte 2), on note que cinq EPCI dans la moitié nord se situent dans le tiers le plus efficace en matière d'habitat et d'activité (en bleu foncé sur la Carte 2) : les communautés d'agglomération de Bastia, du Pays Ajaccien et les communautés de communes de la Costa Verde, de Marana-Golo et du Centre Corse. Les autres intercommunalités se distinguent pour la plupart par une efficacité de leur consommation pour l'activité supérieure à celle pour l'habitat (en rose pâle, rose foncé et violet sur la Carte 2) relativement aux autres EPCI français.

Carte 2 – Efficacité de la consommation d'espaces des EPCI en Corse, relative à l'évolution des ménages et des emplois



Lecture : les EPCI sont classés selon leur position dans la distribution nationale de deux indicateurs : l'efficacité de leur consommation en matière d'habitat et en matière d'activité économique. Par exemple, les EPCI en bleu foncé se situent dans le tertile supérieur pour les deux indicateurs.

Source : France Stratégie à partir des fichiers fonciers au 1^{er} janvier 2022 (Cerema), AcoSS (Urssaf) et Recensement (Insee)

Des facteurs à intégrer dans l'objectif 2030

L'habitat est le premier facteur qui pèse sur le rythme d'artificialisation au niveau national (63 %). En Corse, ce facteur est bien plus important, avec 85 % du flux total d'artificialisation. Près de trois quarts des EPCI ont une croissance des logements supérieure à celle des ménages, mais aucun EPCI n'a un taux de logements vacants supérieur à 8 % (taux observé à l'échelle nationale). Les résidences secondaires représentent une part du parc de logements particulièrement élevée dans cette collectivité : tous les EPCI, à l'exception de la communauté d'agglomération de Bastia, ont des taux de résidences secondaires supérieurs à 10 % et leur nombre a augmenté de plus de 10 % entre 2010 et 2020 dans tous les EPCI. Les résidences secondaires représentent jusque plus de 60 % de l'ensemble des logements dans les communautés de communes Spelunca-Liamone et de l'Alta Rocca.

D'après l'outil Otelo, qui tient compte des projections démographiques et des évolutions tendancielles en matière de logements vacants, de résidences secondaires et de renouvellement urbain, les besoins en logements sur la période 2021-2031 pour la Corse s'élèveraient à 22 000, soit une baisse de 46 % par rapport aux logements effectivement construits au cours de la décennie précédente (au niveau national, la baisse équivaut à 15 % des logements construits). À efficacité de la consommation pour l'habitat inchangée, cette dynamique représenterait environ 1 000 hectares consommés pour l'habitat entre 2021 et 2031.

Si les projets liés à l'activité économique constituent un poste de consommation plus faible au niveau national (23 %), ils peuvent représenter une emprise au sol importante au niveau local. En Corse, ils constituent une part plus faible avec 13 % du flux d'artificialisation. Afin d'identifier les secteurs d'activité prépondérants dans la construction pour l'activité économique, nous avons eu recours à la base de données des permis de construire. Cette base n'indique pas si les constructions se font en zones déjà artificialisées, mais on constate que les surfaces de plancher autorisées sont très corrélées à la consommation d'espaces pour l'activité⁴. En 2022, près de 160 000 mètres carrés de surface de plancher (SDP) de locaux non résidentiels ont été autorisés dans la collectivité, mais répartis de façon très hétérogène. Près de 35 000 mètres carrés SDP ont été autorisés dans la communauté de communes de Marana-Golo contre moins de 1 000 dans la communauté de communes Spelunca-Liamone. Au niveau industriel, seuls deux EPCI ont autorisé plus de 100 mètres carrés SDP pour la construction d'industrie en 2022 : les deux communautés d'agglomération d'Ajaccio et de Bastia. La construction d'hébergements hôteliers est importante pour plusieurs intercommunalités, jusqu'à plus de 2 000 mètres carrés SDP autorisés par la communauté de communes du Cap Corse en 2022.

Selon les projections métiers 2030 réalisées par France Stratégie et la Dares⁵, les métiers industriels en collectivité de Corse devraient augmenter fortement sur la période (+ 17 % d'ici 2030, soit plus de 700 emplois créés), ce qui pourrait générer un besoin de plus de 50 hectares en foncier industriel.

La reconversion de friches pourrait constituer un gisement intéressant pour des projets économiques ou de logements. À date, près de 4 000 hectares de friches potentielles et sans projet ont été identifiées en Corse (4 % des friches à l'échelle de la France métropolitaine). Toutefois, leur mobilisation dépendra largement de leur localisation et de leur niveau de pollution.

Un autre levier pour réduire le rythme d'artificialisation est l'amélioration de l'efficacité de la consommation d'espaces relativement à la croissance des ménages et des emplois, c'est-à-dire une diminution du nombre d'hectares consommés pour un nouveau ménage / un nouvel emploi sur le territoire.

En Corse, entre 2011 et 2021 plus de 400 hectares (soit 21 % de la consommation totale d'espaces) auraient pu être économisés si, au sein de chaque groupe d'urbanité, les communes ayant consommé avec une efficacité inférieure à la médiane de leur groupe avaient consommé avec une efficacité égale à la médiane de leur groupe (et en considérant que les communes qui perdent des emplois ou des ménages ont une consommation pour l'activité ou l'habitat nulle). Le gain, en matière d'efficacité, est plus faible en Corse qu'au niveau national où il atteint 26 %, les communes étant globalement efficaces. Le gain d'efficacité est plutôt à rechercher en matière de logements que de zones d'activité.

⁴ La surface de plancher (SDP) autorisée par EPCI étant corrélée à 66 % à la surface consommée pour l'activité économique entre 2011 et 2021.

⁵ France Stratégie et Dares (2023), *Les métiers en 2030 : quelles perspectives de recrutement en région ?*, janvier.

Tableau 3 – Gain potentiel de consommation d’espaces

Degré d’urbanité		Consommation d’espaces des communes avec une efficacité inférieure à la médiane pour l’habitat (ha)	Consommation d’espaces des communes avec une efficacité inférieure à la médiane pour l’activité (ha)	Gain potentiel pour l’habitat (ha)	Gain potentiel pour l’activité (ha)
Communes denses	Grands centres urbains	0	0	0	0
Communes densité intermédiaire	Centres intermédiaires	0	1	0	1
	Petites villes	87	2	31	2
	Ceintures urbaines	8	0	2	0
Communes rurales	Bourgs ruraux	299	43	130	43
	Rural dispersé	349	19	171	19
	Rural très dispersé	44	18	25	18
TOTAL		787	83	359	83
TOTAL				442	

Lecture : les petites villes en Corse avec une efficacité de la consommation pour l’habitat (pour l’activité) inférieure à la médiane ont consommé 87 hectares pour l’habitat (2 hectares pour l’activité), et une amélioration de leur efficacité au niveau de la médiane (ou à 0 pour celles qui ont perdu des ménages / des emplois) aurait représenté un gain de 31 hectares pour l’habitat (2 hectares pour l’activité).

Source : France Stratégie à partir des fichiers fonciers au 1^{er} janvier 2022 (Cerema), Acoff (Urssaf) et Recensement (Insee)