

ÉVOLUTION DE LA CONSTRUCTION DE LOCAUX NON RÉSIDENTIELS ENTRE 2000 ET 2012 SUR LE LITTORAL MÉTROPOLITAIN



A RETENIR Le niveau de construction de locaux non résidentiels est assez élevé sur le littoral métropolitain. Les communes littorales totalisent 7,6 % des surfaces de locaux construits entre 2000 et 2012 sur seulement 4 % du territoire. Il est tout de même plus faible que le niveau de construction de logements. La construction des locaux non résidentiels représente ainsi 37 % des surfaces totales construites dans les communes littorales de 2000 à 2012. On construit un mètre-carré de locaux pour deux mètres-carrés de logements.

L'évolution de la construction des locaux dans les communes littorales et dans leur arrière-pays suit la tendance métropolitaine. Elle est liée à la conjoncture économique pour certains types de locaux (bâtiments industriels) ou en est décorrélée pour d'autres (bureaux).

Les types de locaux construits reflètent l'importance de la sphère d'économie présente en bord de mer. La part des bureaux, commerces et services publics est importante alors que celle des constructions à vocations industrielle ou agricole est plus faible que la moyenne. Les communes littorales de Bretagne et de Provence-Alpes-Côte d'Azur concentrent, à elles seules, plus de la moitié des surfaces construites en locaux non résidentiels dans les communes littorales métropolitaines.

L'arrière-pays est, quant à lui, caractérisé par un niveau de construction assez important de locaux à vocation agricole, les locaux liés aux services sont peu importants et se concentrent en bord de mer.

Tableau 1 : construction de locaux dans les communes littorales métropolitaines de 2000 à 2012

	Communes littorales de Manche Est - Mer du Nord		Communes littorales de Nord Atlantique - Manche Ouest		Communes littorales de Sud Atlantique		Communes littorales de Méditerranée		Communes littorales métropolitaines		Arrière-pays littoral		France métropolitaine		
	En milliers de m ²	En %	En milliers de m ²	En %	En milliers de m ²	En %	En milliers de m ²	En %	En milliers de m ²	En %	En milliers de m ²	En %	En milliers de m ²	En %	
Hébergements hôteliers	134	2,4	199	1,7	112	3,3	584	5,0	1 030	3,1	144	1,1	7 384	1,7	
Bureaux	511	9,0	1 269	10,7	363	10,6	1 860	15,8	4 003	12,2	729	5,6	49 723	11,5	
Commerces	738	13,0	2 244	18,9	741	21,6	1 905	16,1	5 627	17,2	1 647	12,6	55 203	12,7	
Artisanat	38	0,7	161	1,4	42	1,2	69	0,6	311	0,9	164	1,3	3 978	0,9	
Industriels	1 306	23,0	1 789	15,1	594	17,3	1 543	13,1	5 232	16,0	2 497	19,1	90 933	21,0	
Agricoles	722	12,7	2 650	22,4	315	9,2	494	4,2	4 181	12,8	4 842	37,1	93 438	21,6	
Entrepôts	782	13,8	920	7,8	356	10,4	1 294	11,0	3 352	10,2	1 065	8,2	42 188	9,7	
Service public	Transport	32	0,6	32	0,3	5	0,1	153	1,3	222	0,7	15	0,1	1 508	0,3
	Enseignement-recherche	320	5,6	556	4,7	201	5,9	1 058	9,0	2 135	6,5	479	3,7	24 438	5,6
	Action sociale	76	1,3	280	2,4	107	3,1	349	3,0	811	2,5	261	2,0	9 252	2,1
	Ouvrages spéciaux	127	2,2	212	1,8	109	3,2	360	3,0	808	2,5	209	1,6	7 000	1,6
	Santé	426	7,5	758	6,4	237	6,9	1 164	9,9	2 584	7,9	385	2,9	23 644	5,5
Culture-loisir	472	8,3	781	6,6	243	7,1	970	8,2	2 465	7,5	617	4,7	24 344	5,6	
Total	5 683	100,0	11 852	100,0	3 425	100,0	11 803	100,0	32 763	100,0	13 055	100,0	433 033	100,0	

Medde-SOeS. Traitements : SOeS (Observatoire national de la mer et du littoral).

► Evolution générale

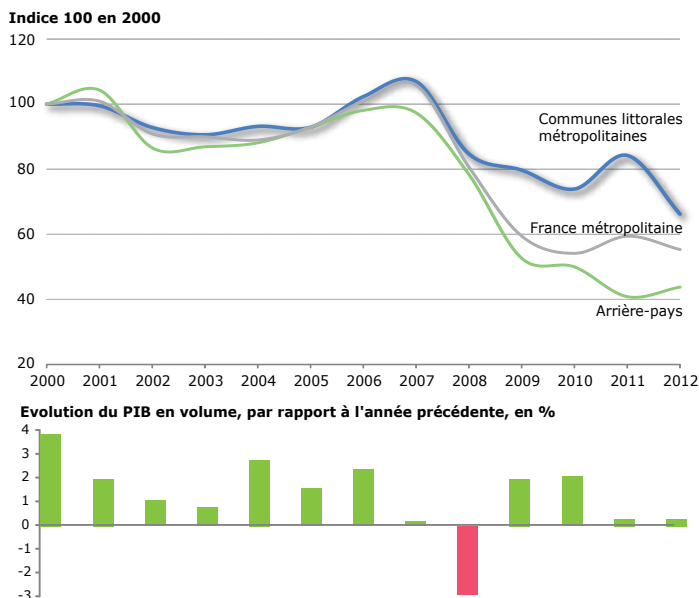
Tendances d'évolution de la construction de locaux

Les surfaces construites en locaux non résidentiels varient d'une année à l'autre, en bord de mer comme sur l'ensemble du territoire métropolitain.

Comme le montre la figure 1, trois phases peuvent être distinguées sur le littoral entre 2000 et 2012 :

- De 2000 à 2005, la construction de locaux se maintient à près de 2,7 millions de m² par an ;
- Entre 2005 et 2007, la construction augmente assez sensiblement, passant de 2,6 à 3 millions de m², soit une hausse de 15 % ;
- Depuis 2007, la construction chute nettement. Elle est d'à peine 1,9 millions de m² en 2012, en plein cœur de la crise économique, soit une diminution de près de 40 %.

Figure 1 : surfaces construites annuellement en locaux en métropole entre 2000 et 2012 et évolution du PIB



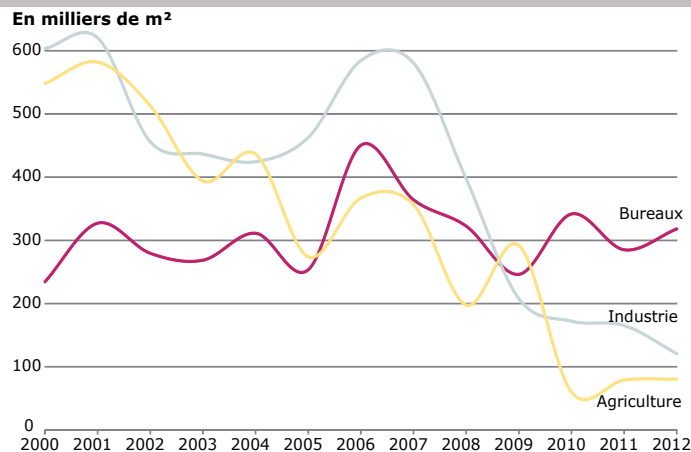
Medde-SOeS - Insee, comptes nationaux, base 2010
Traitements : SOeS (Observatoire national de la mer et du littoral).

L'évolution de la construction de locaux non résidentiels dans les communes littorales est sensiblement la même que la tendance métropolitaine. La chute de la construction depuis la crise économique est tout de même moins forte en bord de mer. Ceci s'explique certainement par l'importance de la sphère d'économie présentielle en bord de mer (voir fiche sur les sphères d'emploi salarié) moins soumise aux aléas de l'économie que la sphère non présentielle, telle que l'industrie.

Malgré cela, on note tout de même un lien assez net entre le niveau de la construction de locaux non résidentiels et l'évolution du PIB, comme le montre la figure 1. Ce lien est plus ou moins important suivant les types de locaux construits. D'après la figure 2, cette corrélation est forte pour les locaux industriels. La construction de bureaux semble, par contre, décorrélée et oscille autour d'une valeur centrale de 2000 à 2012. Il en est de même avec la construction de locaux à vocation agricole qui suit sa propre logique. Celle-ci a été divisé par plus de 6 sur la période étudiée.



Figure 2 : construction de bureaux, locaux industriels et agricoles dans les communes littorales métropolitaines



Medde-SOeS.
Traitements : SOeS (Observatoire national de la mer et du littoral).

Concernant l'arrière-pays littoral, la construction de locaux non résidentiels suit la tendance métropolitaine, sans spécificité comme c'est le cas pour la construction de logements (voir fiche sur la construction de logements).

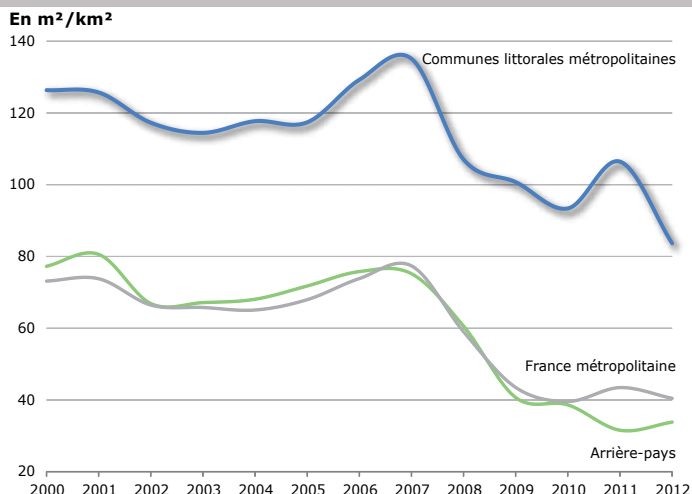
Evolution de la pression de construction de locaux

La pression de construction de locaux non résidentiels, mesurée par le nombre de m² construits par km², est assez forte dans les communes littorales métropolitaines. Sur la période étudiée, ces dernières totalisent 7,6 % de la construction de locaux en France métropolitaine alors qu'elles ne représentent que 4 % du territoire. La pression de construction est donc près de deux fois plus forte dans les communes littorales que la moyenne. La part des communes littorales dans la construction métropolitaine tend d'ailleurs à augmenter pendant la période étudiée. Elle passe de 7 % en 2000 à près de 10 % en 2011, au cœur de la crise, du fait d'un ralentissement moins marqué de la construction en bord de mer.

Alors que la pression de construction de logements dans les communes littorales est assez proche de la moyenne des pôles urbains, elle en est assez éloignée pour les locaux. Elle est plus de deux fois plus faible sur la période étudiée : 113 m²/km²/an contre 262. Elle est cependant près de 3 fois plus forte que la moyenne des communes périurbaines (41) et 5 fois plus que la moyenne des communes rurales (22).

Comme le montre la figure 3, la pression de construction de locaux non résidentiels dans les communes d'arrière-pays est très proche de la pression moyenne observée sur le territoire métropolitain.

Figure 3 : évolution de la pression de la construction de locaux en métropole entre 2000 et 2012



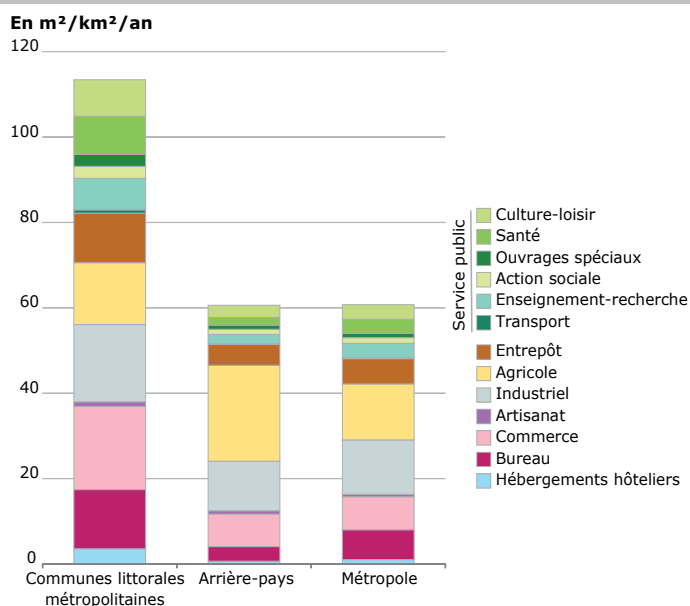
MEDDE-SOeS.
Traitements : SOeS (Observatoire national de la mer et du littoral).

► Analyse détaillée des types de locaux construits

Les communes littorales métropolitaines sont marquées par la forte empreinte de l'économie présentielle du fait de densités de population et de capacités d'accueil touristique élevées. La construction de locaux reflète ce constat.

La pression de construction d'hébergements touristiques, de bureaux, de commerces et d'équipements de service public est nettement plus forte en bord de mer que la moyenne métropolitaine. Elle est par exemple 3,4 fois plus forte pour les hébergements, 2 fois pour les bureaux et 2,7 fois pour les services de santé.

Figure 4 : pression moyenne de la construction de locaux par types, entre 2000 et 2012, en métropole



Medde-SOeS.
Traitements : SOeS (Observatoire national de la mer et du littoral).



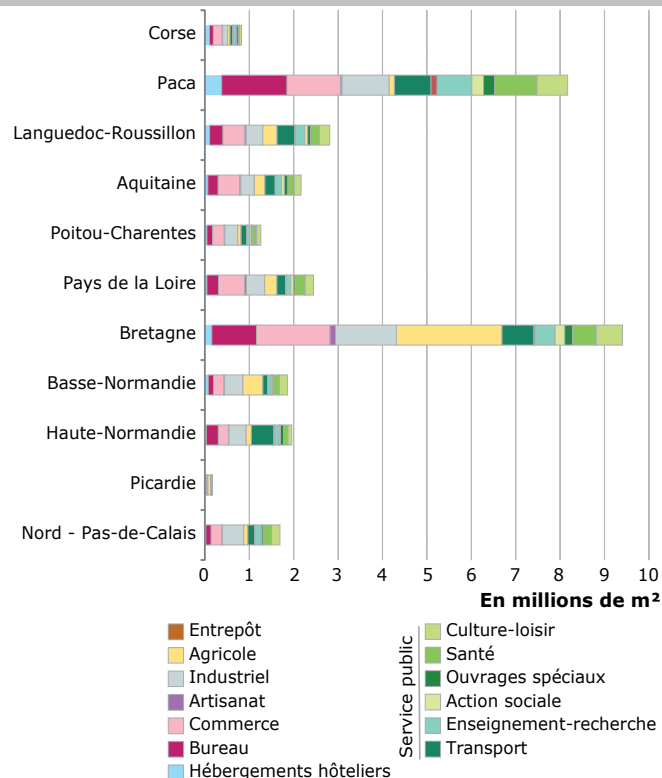
A l'inverse, les constructions à vocation agricole sont moins importantes. Elles ne représentent que 13 % des surfaces construites dans les communes littorales contre 22 % en métropole.

La répartition des types de locaux construits est spécifique dans l'arrière-pays. Hébergements, bureaux et services publics représentent des proportions moins importantes que dans les communes littorales. Les équipements de service public y représentent 15 % des surfaces construites contre 27 % en bord de mer. A l'inverse, les constructions à vocation agricoles sont importantes. Elle représentent plus du tiers des surfaces construites, soit plus du triple de la moyenne des communes littorales.

► Analyse détaillée des types de locaux construits par façade

Les façades littorales de Bretagne et de Provence-Alpes-Côte d'Azur concentrent, à elles-seules, plus de la moitié des surfaces de locaux construits entre 2000 et 2012, 53,6 %. Le Finistère représente 12,2 % de la construction et les Bouches-du-Rhône 14,2 %.

Figure 5 : surfaces de locaux construits par type, par façade littorale régionale, entre 2000 et 2012



Medde-SOeS.
Traitements : SOeS (Observatoire national de la mer et du littoral).

La façade Manche Est - mer du Nord ne regroupe que 17,3 % des surfaces de locaux construits dans l'ensemble des communes littorales de 2000 à 2012. Sa part est un peu plus importante pour la construction d'industries et d'entrepôts : un quart du total construit. Ce sont surtout les littoraux de Seine-Maritime (grand port maritime du Havre) et de la Manche (Cherbourg-Octeville) qui sont concernés.

La façade Nord Atlantique - Manche Ouest regroupe un plus d'un tiers des constructions de locaux : 36,2 %. Elle est importante pour les constructions agricoles en concentrant près des deux tiers des surfaces construites sur le littoral, 63,4 %. Le littoral du Finistère est particulièrement important avec 34,4 % des surfaces de locaux agricoles. Cette façade représente, par ailleurs, près de 52 % des constructions dans l'artisanat.

La façade Sud Atlantique ne totalise qu'un dixième des surfaces de locaux construits de 2000 à 2012 (10,5 %). Sa part est un peu plus importante pour la construction de commerces (13,2 %) et d'artisanat (13,6 %). Elle est plutôt faible pour les constructions à vocation agricole (7,5 %).

Enfin, le littoral méditerranéen concentre 36 % des surfaces construites, comme la façade Nord Atlantique - Manche Ouest. Il est important pour la construction d'hébergements hôteliers (56,7 % du total), de bureaux (46,5 %), et de nombreux services publics (transport et enseignement principalement). Les constructions agricoles y sont peu importantes, 12 % du total. Le littoral des Bouches-du-Rhône, avec la présence de Marseille et son port et de nombreuses villes, est important pour de nombreux types de locaux. Il concentre ainsi 26,4 % des surfaces construites en bureaux, 15 % des surfaces industrielles ou 18 % des surfaces d'entrepôts.

► Pour en savoir plus : pressions de construction de logements et de locaux

L'analyse conjointe des pressions, en $m^2/km^2/an$, de construction de logements et de locaux non résidentiels montre des situations différentes suivant les façades littorales départementales.

Les littoraux du Nord et de Seine-Maritime montrent des pressions de construction plus élevées pour les locaux que pour les logements. Ce sont les seules façades dans ce cas. Elles sont relativement peu touristiques et plutôt industrielles : grands ports maritimes de Dunkerque et du Havre, port de Calais, port de Cherbourg-Octeville. Les constructions d'industries et d'entrepôts y sont importantes et les constructions de logements peu nombreuses. Ces littoraux sont en effet marqués par une diminution de leur population ces dernières années.

A l'opposé, plusieurs façades littorales départementales montrent des pressions de construction de logements nettement plus élevées que celles de construction de locaux. C'est le cas des littoraux de la façade Sud Atlantique : Pyrénées-Atlantiques, Landes, Gironde et Charente-Maritime. C'est aussi le cas de la Vendée, du Calvados et de plusieurs littoraux méditerranéens : Corse-du-Sud, Haute-Corse, Var, Gard et Pyrénées-Orientales. La construction de logements y est plus de deux fois supérieure à celle de locaux non résidentiels. Ces littoraux sont marqués par la forte empreinte de l'économie présentielle et du tourisme.

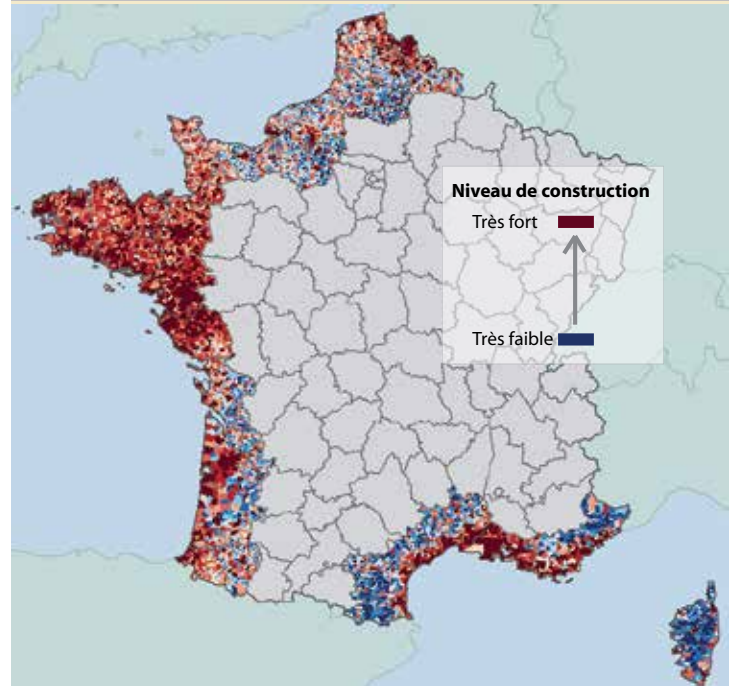


Dans le détail

Comme le montre la carte n°1, la construction de locaux non résidentiels est plutôt forte sur l'ensemble du trait de côte.

Elle est particulièrement forte de Dunkerque à Gravelines, dans les secteurs de Calais et Boulogne-sur-Mer, dans l'agglomération du Havre, sur l'essentiel des côtes bretonnes, en dehors de l'ouest des Côtes-d'Armor et du Cap-Sizun. Elle est aussi élevée de l'estuaire de la Loire à celui de la Gironde, sur le bassin d'Arcachon et au Pays-basque. Enfin, elle est forte sur toute la côte méditerranéenne continentale et ponctuellement sur le littoral corse. Dans certains cas, la pression littorale est en nette rupture avec la situation dans les terres. C'est particulièrement marqué sur le pourtour méditerranéen continental.

Carte 1 : niveau de construction de locaux non résidentiels dans les communes des départements littoraux entre 2000 et 2012



Medde-SOeS.
Traitements : SOeS (Observatoire national de la mer et du littoral).

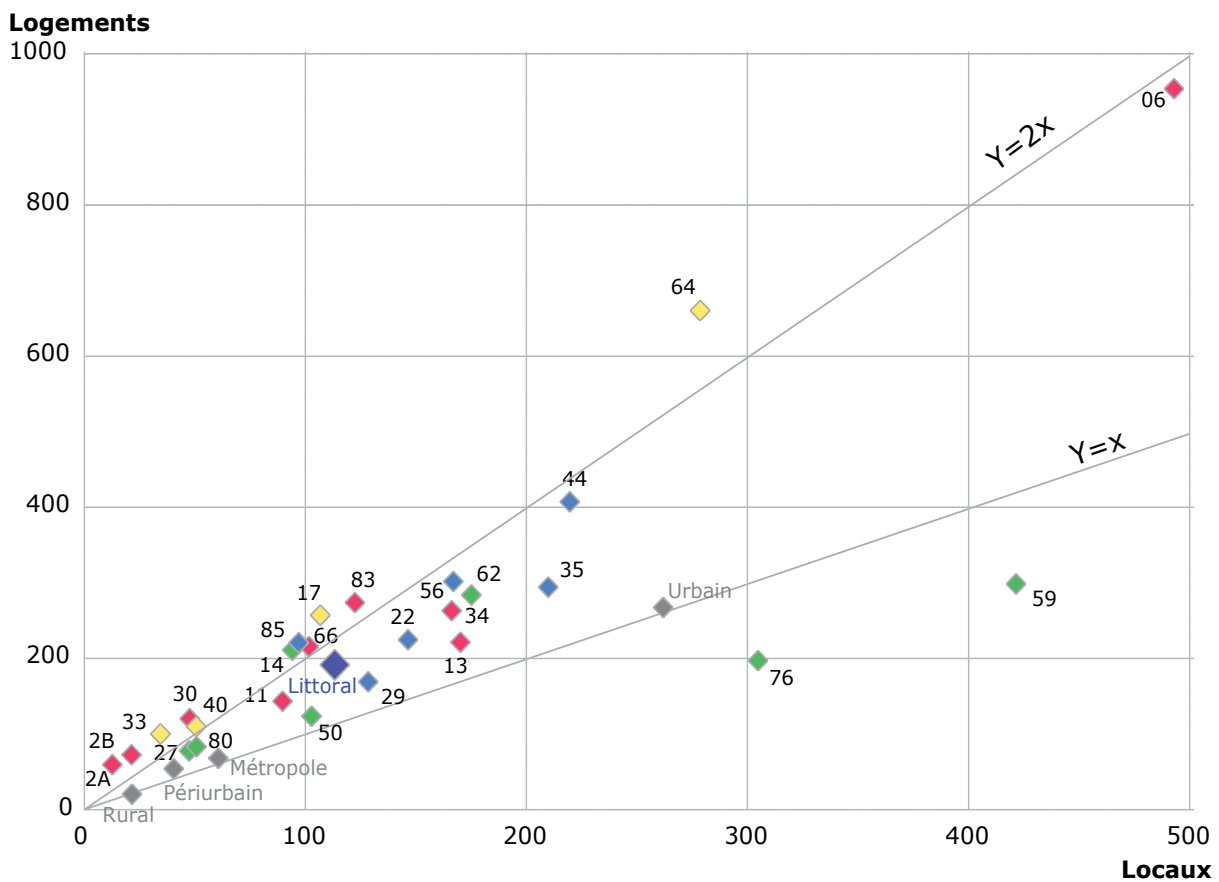
> Voir la carte numérique



Les autres façades départementales sont dans une situation intermédiaire. La construction de logements y représente une à deux fois celle de locaux. Cela regroupe l'essentiel des littoraux de Nord Atlantique - Manche Ouest (excepté la Vendée), mais aussi les Bouches-du-Rhône, l'Hérault, l'Aude, la Somme et le Pas-de-Calais.

Ces littoraux montrent généralement une économie plus diversifiée que les précédents, avec des constructions agricoles (littoraux bretons, Somme) ou industriels (Bouches-du-Rhône).

Figure 6 : pression moyenne de la construction de locaux et de logements par façades littorales départementales, entre 2000 et 2012



Medde-SOeS.
Traitements : SOeS (Observatoire national de la mer et du littoral).

© L. Mignaux, Medde



► Informations sur la réalisation de cette fiche

• CONTEXTE

Le littoral métropolitain a une densité de population importante et un solde migratoire très souvent positif. Il est le premier espace touristique métropolitain et la pression de la construction y est très forte. L'économie est, par ailleurs, de plus en plus marquée par la sphère d'économie présentielle visant à satisfaction des besoins des populations (services).

L'équilibre entre les différentes utilisations du territoire littoral est parfois difficile à maintenir et il est essentiel d'évaluer et de comprendre la façon dont évolue la construction de locaux non résidentiels sur la côte, suivant leur vocation.

• DÉFINITION

Le descripteur retenu est l'évolution des surfaces des locaux commencés annuellement, en date réelle, sur le littoral métropolitain entre 2000 et 2012. Plusieurs niveaux d'emboîtement géographique sont pris en compte : communes littorales, arrière-pays littoral et France métropolitaine.

Conformément au Code de l'urbanisme, plusieurs types de construction sont distingués :

- hébergement hôtelier ;
- commerces ;
- bureaux ;
- artisanat ;
- bâtiments industriels ;
- entrepôts ;
- exploitation agricole et forestière ;
- services publics ou d'intérêt collectif : cela comprend transports, enseignement et recherche, action sociale (aide à l'enfance, hébergement d'handicapés, foyers de jeunes travailleurs...), ouvrage spécial (locaux dérogeant aux critères ordinaires de la construction : centrale électrique, raffinerie de pétrole...), santé, culture et loisirs.

Jusqu'en mai 2005, c'est la surface hors œuvre brute (Shob) qui est prise en compte, soit la somme des surfaces de chaque niveau, des surfaces des toitures-terrasses, des balcons ou loggias et des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée, y compris l'épaisseur des murs et des cloisons. Ensuite, jusqu'en mars 2013, c'est la surface hors œuvre nette (Shon) qui est retenue, soit la somme des surfaces des planchers de chaque niveau de la construction auxquelles on soustrait les surfaces de planchers des combles et sous-sols non aménageables, des toitures-terrasses, des balcons, des loggias et des surfaces non-closes des rez-de-chaussée. Enfin, à partir de cette date, c'est la surface de planchers.

Cette évolution peut engendrer des ruptures de série, surtout pour la construction de serres agricoles entre 2004 et 2005. Les serres ont en effet une Shob mais une Shon nulle.



• Type d'indicateur : indicateur de pression

• Objectifs

Le littoral est, dans certaines zones, déjà fortement urbanisé. En 2006, le taux d'artificialisation des communes littorales est près de trois fois plus élevé que la moyenne métropolitaine. Il est donc essentiel de comprendre comment évolue la construction de locaux non résidentiels sur le littoral, de voir comment se font les éventuels transferts de constructions entre le front de mer (communes littorales) et l'arrière-pays, de comprendre les spécificités littorales, et de vérifier s'il existe ou non des phénomènes de saturation de la construction dans les secteurs.

• Champ géographique

Communes littorales et arrière-pays sur l'ensemble du littoral métropolitain.

Communes littorales : communes maritimes prises en compte par la loi « Littoral » (885 communes).

Arrière-pays : ensemble des communes non littorales des cantons littoraux (1 179 communes).

La façade Manche Est - mer du Nord comprend le Nord - Pas -de-Calais, la Picardie, la Haute et la Basse-Normandie. La façade Nord Atlantique - Manche Ouest comprend la Bretagne, et les Pays de la Loire. La façade Sud Atlantique comprend le Poitou-Charentes et l'Aquitaine. Enfin la façade méditerranéenne comprend les trois régions du pourtour méditerranéen : Languedoc-Roussillon, Provence-Alpes-Côte d'Azur et Corse.

• Source : MEDDE-SOeS, base de données Sitadel.

• Période : 2000-2012, dernière année disponible à la date de rédaction de la fiche

• Rédacteur : Service de l'Observation et des Statistiques

• Date de rédaction : novembre 2014, mise à jour