

ÉVOLUTION DE LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS ENTRE 1990 ET 2012 SUR LE LITTORAL MÉTROPOLITAIN



A RETENIR Communes littorales :

Les tendances d'évolution de la construction de logements dans les communes littorales suivent les tendances observées au niveau métropolitain. Après avoir fortement augmenté jusqu'en 2006-2007, partiellement sous l'influence des lois de défiscalisation de l'investissement locatif entre 2003 et 2006 (Lois de Robien et Borloo), la construction chute très nettement du fait de la crise économique et malgré le maintien d'un dispositif de défiscalisation (loi Scellier).

Sur la période 1990-2012, les superficies construites en logements dans les communes littorales représentent 12 % des constructions en métropole sur 4 % du territoire. La pression de la construction est donc 3 fois plus forte sur le littoral que la moyenne métropolitaine. Elle est proche de la moyenne observée pour l'ensemble des pôles urbains métropolitains. C'est surtout sur la façade Nord Atlantique – Manche Ouest qu'on constate les plus fortes augmentations de construction dans les communes littorales. En 1990, les surfaces construites y étaient deux fois plus faibles qu'en Méditerranée, en 2012 elles sont du même ordre.

Arrière-pays :

La construction de logements a été multipliée par 2,3 dans les communes d'arrière-pays entre 1990 et 2006, elle décroît ensuite nettement. Cela correspond à un étalement progressif de l'urbanisation des communes littorales où la pression foncière est forte et où les règles d'urbanisation sont plus strictes. La part des communes non littorales dans la construction dans les cantons littoraux augmente sensiblement sur la grande majorité du trait de côte métropolitain à l'exception de quelques départements, essentiellement en Méditerranée.

Tableau 1 : construction de logements dans les communes littorales métropolitaines de 1990 à 2012

	Moyenne 1990-1994		Moyenne 2002-2006		Moyenne 2008-2012		Moyenne 1990-2012 de la pression de construction, en m ² /km ² /an
	En m ²	Part, en %	En m ²	Part, en %	En m ²	Part, en %	
Nord - Pas-de-Calais	157 661	4,1	178155	3,8	126 616	3,4	279
Picardie	14 241	0,4	26 468	0,6	17 769	0,5	73
Haute-Normandie	57 376	1,5	113 487	2,4	89 125	2,4	167
Basse-Normandie	154 739	4,1	228 136	4,8	168 593	4,6	131
Manche Est - Mer du Nord	384 019	10,1	546 247	11,6	402 103	10,9	161
Bretagne	748 840	19,6	1 224 302	26,0	922 532	25,1	198
Pays de la Loire	362 879	9,5	430 408	9,1	316 219	8,6	270
Nord Atlantique - Manche Ouest	1 111 720	29,2	1 654 710	35,1	1 238 752	33,7	214
Poitou-Charentes	233 968	6,1	267 972	5,7	193 641	5,3	260
Aquitaine	391 436	10,3	467 090	9,9	356 431	9,7	122
Sud Atlantique	625 405	16,4	735 062	15,6	550 072	15,0	152
Languedoc-Roussillon	417 653	11,0	415 908	8,8	300 356	8,2	208
Paca	1 132 261	29,7	1 112 231	23,6	918 043	25,0	292
Corse	142 477	3,7	249 874	5,3	263 668	7,2	53
Méditerranée	1 692 392	44,4	1 778 014	37,7	1 482 068	40,4	177
Comm. littorales métropolitaines	3 813 537	100,0	4 714 034	100,0	3 672 996	100,0	181
Arrière-pays littoral	758 230	//	527 686	//	1 197 798	//	69
France métropolitaine	27 845 877	//	40 992 083	//	32 635 063	//	61

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

► Evolution générale

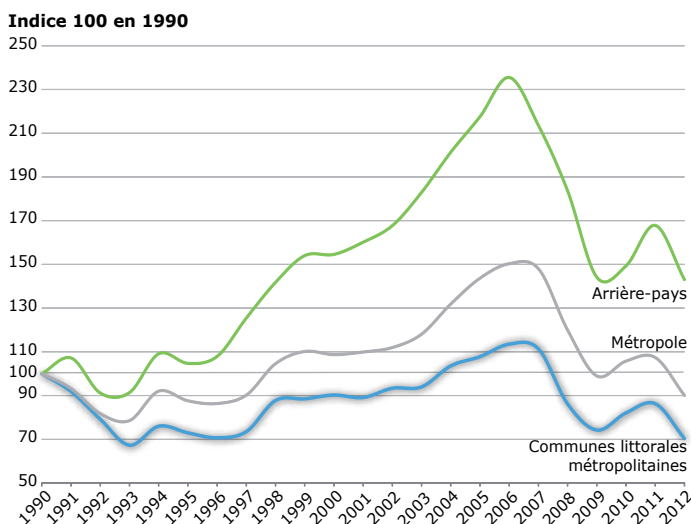
Tendances d'évolution de la construction de logements

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

Comme le montre la figure 1, six phases peuvent être distinguées sur le littoral entre 1990 et 2012 :

- De 1990 à 1993, la construction de logements diminue d'un tiers, passant de 4,6 millions à 3,1 millions de m². Sur la même période, cette diminution est d'un cinquième sur l'ensemble du territoire métropolitain ;
- De 1993 à 1997, les surfaces construites augmentent très légèrement ;
- De 1997 à 1998, les surfaces construites augmentent sensiblement (+ 20 %). Ceci est certainement partiellement imputable à la mise en œuvre de la loi Périssol instaurant un dispositif d'aide fiscale à l'investissement locatif pour les logements neufs, dès avril 1996 ;
- De 1998 à 2006, la construction augmente progressivement. Elle repasse au dessus du niveau de 1990 dès 2004. Cette augmentation fait suite à plusieurs lois de défiscalisation de l'investissement locatif (lois de Robien et Borloo) depuis 2003 ;
- De 2006 à 2009, la construction diminue fortement du fait de la crise économique : -33 % dans les communes littorales comme pour l'ensemble du territoire métropolitain ;
- Depuis 2009, la construction a légèrement repris jusqu'en 2011 (impact de la loi Scellier) puis diminue de nouveau. Son niveau en 2012 est inférieur à celui de 1990.

Figure 1 : surfaces construites annuellement en logements en métropole entre 1990 et 2012



Medde-SOeS.

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

La tendance d'évolution de la construction de logements dans les communes littorales est sensiblement la même que la tendance métropolitaine. On note cependant deux différences : la diminution de la construction est plus sensible sur le littoral entre 1990 et 1993 et la reprise est plus faible entre 2003 et 2006. Ainsi, en 2010, le niveau de construction dans



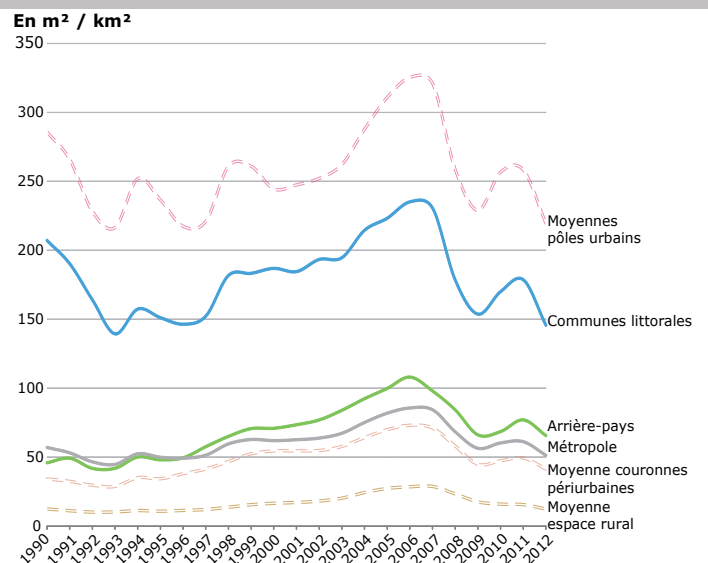
les communes littorales est près de 30 % plus faible qu'en 1990. Cette différence est de 10 % au niveau hexagonal.

Dans l'arrière-pays littoral, communes non littorales des cantons littoraux, les surfaces construites en logements ont été multipliées par plus de 2,3 entre 1990 et 2006. Elles diminuent ensuite fortement, comme sur l'ensemble du territoire. Cette forte croissance correspond à un étalement progressif du tissu urbain à l'arrière des communes littorales, dans des zones où le foncier est plus disponible, moins cher et où les règles d'urbanisme sont moins strictes. La part des superficies construites dans l'arrière-pays littoral sur le total des superficies construites dans les cantons littoraux est ainsi passée de 14,2 % à 25,2 % sur la période étudiée. Bien que cette augmentation soit sensible, les communes littorales représentent encore les trois quarts des surfaces construites dans les cantons littoraux en 2012.

Evolution de la pression de construction de logements

La pression de construction de logements, mesurée par le nombre de m² shon (surf. hors oeuvre nette) construits par km² de surface de la commune, est forte dans les communes littorales. Sur la période étudiée, elles totalisent 12,0 % de la construction de logements en France métropolitaine, les communes littorales ne représentant que 4 % du territoire. La pression de la construction est donc 3 fois plus forte dans les communes littorales. La part des communes littorales dans la construction métropolitaine tend cependant à diminuer régulièrement. Elle passe de 14,7 % en 1990 à 11,5 % en 2012.

Figure 2 : évolution de la pression de la construction de logements en métropole entre 1990 et 2012



Medde-SOeS.

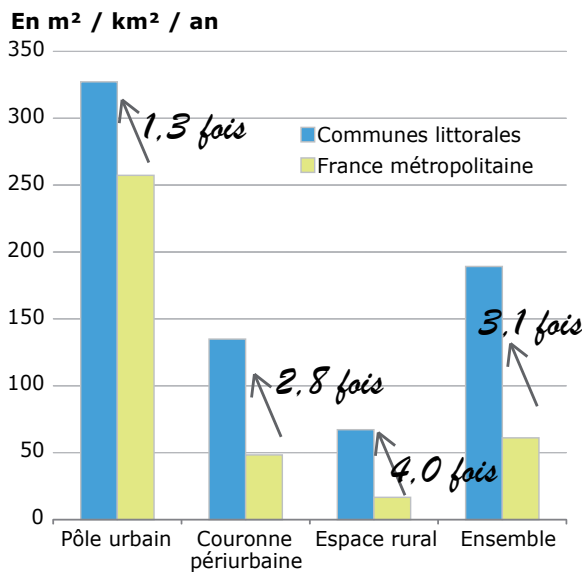
Traitements : SOeS (Observatoire national de la mer et du littoral).

En parallèle, de 1990 à 2009, les communes littorales ont représenté 9,4 % de la croissance de la population métropolitaine. Cette part est inférieure de près de 3 points à celle de la construction de logements du fait de l'importance de la construction des résidences secondaires dans les communes littorales.

Comme le montre la figure 2, la pression de construction dans les communes littorales est assez proche, tout en étant inférieure, à la pression de construction dans l'ensemble des pôles urbains de métropole, 34 % des communes littorales étant urbaines. Elle est très éloignée de la moyenne des communes rurales, près de 11 fois plus, et de celle des communes périurbaines (4 fois plus). L'arrière-pays montre des valeurs très proches de celles de l'ensemble des communes périurbaines.

La pression est 1,3 fois plus forte dans les communes littorales urbaines que la moyenne métropolitaine des pôles urbains. Ce ratio est plus fort en s'éloignant des villes. Il est de 2,8 pour les communes périurbaines et de 4 pour les communes rurales, pour lesquelles la construction est très forte en bord de mer.

Figure 3 : pression moyenne de la construction de logements, par types de communes, entre 1990 et 2012



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

► Analyse par façade

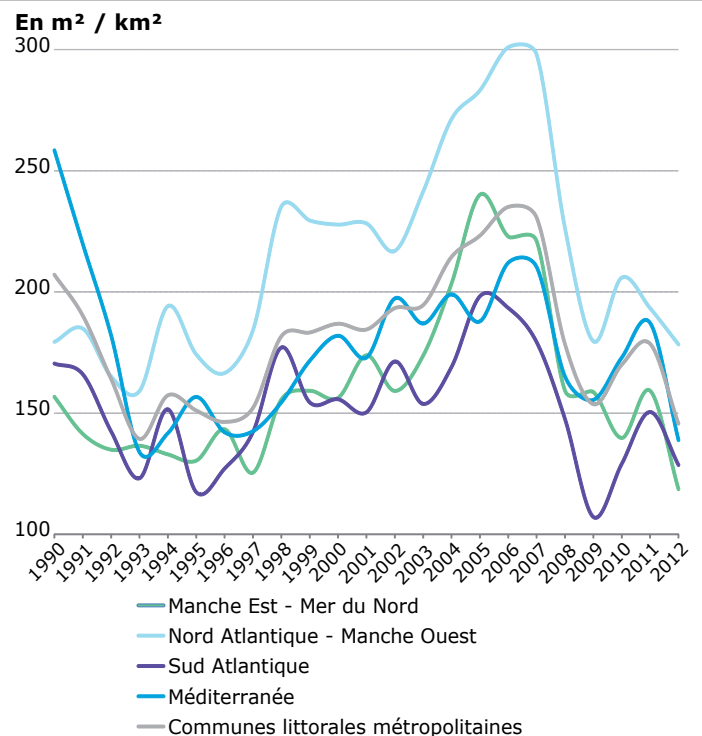
La construction de logements est assez faible sur la façade Manche Est - mer du Nord. Elle représente environ 11 % de l'ensemble des surfaces construites sur le littoral sur la période étudiée (tableau 1). Elle a sensiblement augmenté sur la période 1990-2006. La façade Nord Atlantique - Manche Ouest concentre un tiers des surfaces de logements construits sur la période étudiée. On note une nette augmentation de la construction de 1990 à 2006, passant de 1,1 million de m² à 1,9 million. Depuis 1997, elle est du même ordre que la construction sur l'ensemble du pourtour méditerranéen. La construction en Atlantique Sud représente près de 15 % du total sur la période 1990-2012. Elle a augmenté régulièrement de 1995 à 2005 passant de moins de 500 000 à plus de 820 000 m².



La construction sur le littoral méditerranéen a diminué de moitié de 1990 à 1993 en passant de 2,3 à 1,2 millions de m².

Sur l'ensemble de la période, le littoral de Nord Atlantique - Manche Ouest se démarque des trois autres façades. Le niveau de la construction s'y maintient (-0,6 %) alors qu'il diminue nettement ailleurs : -24,3 % en Manche Est - mer du Nord, -24,5 % en Sud Atlantique et -46,2 % en Méditerranée.

Figure 4 : pression moyenne de la construction de logements, par types de communes, entre 1990 et 2012



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

La pression de construction fluctue fortement d'une année à l'autre. Sur l'ensemble de la période, c'est en Nord Atlantique - Manche Ouest qu'elle est la plus forte : 214 m² / km² / an. C'est plus qu'en Méditerranée (177), en Manche Est - mer du Nord (161) et en Sud Atlantique (152).



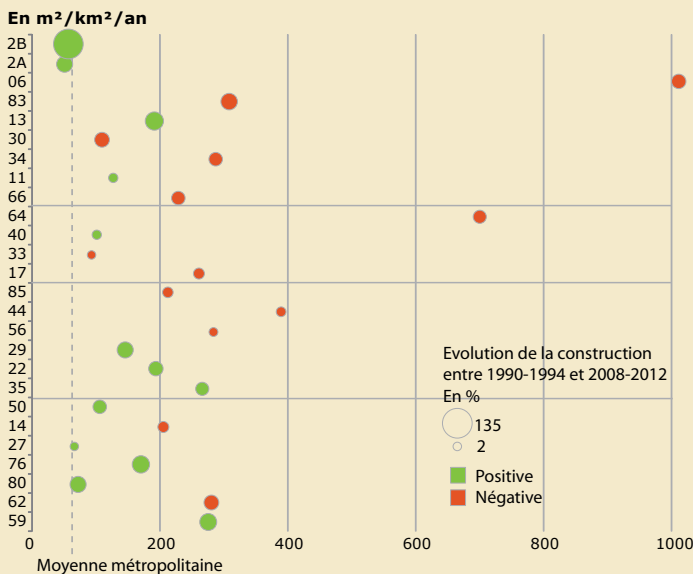
Dans le détail

La pression de construction moyenne sur la période 1990-2012 varie fortement d'une façade littorale départementale à l'autre.

Elle est d'un peu plus de 1000 m²/km²/an dans les communes littorales des Alpes-Maritimes contre un peu moins de 50 en Corse-du-Sud, soit 20 fois moins.

Globalement, la pression suit un gradient Nord - Sud. Excepté sur les littoraux du Nord et du Pas-de-Calais où elle est élevée, elle est plutôt faible de la Picardie au littoral du département de la Manche. Elle est élevée à très élevée du Morbihan aux Pyrénées-Atlantiques, excepté en Gironde et dans les Landes. Elle est, par ailleurs, très élevée sur le littoral méditerranéen continental, en dehors de l'Aude et du Gard où elle est moyenne. Enfin, elle est faible sur les côtes de Corse.

Figure 5 : pression de construction moyenne entre 1990 et 2012 et évolution de la pression dans les communes littorales par façade départementale



Medde-SOeS.

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

Malgré la crise économique, la construction a souvent augmenté entre les périodes 1990-1994 et 2008-2012 sur les littoraux où la pression de construction est plutôt faible. C'est le cas pour de nombreuses façades littorales septentrionales : Somme, Seine-Maritime, Eure, Manche, Côtes-d'Armor et Finistère ainsi qu'en Corse-du-Sud et en Haute-Corse.

Là où la pression est forte, la construction a généralement diminué entre les périodes 1990-1994 et 2008-2012. C'est le cas dans le Pas-de-Calais, du Morbihan à la Charente-Maritime, dans l'Hérault, dans le Var et dans les Alpes-Maritimes.



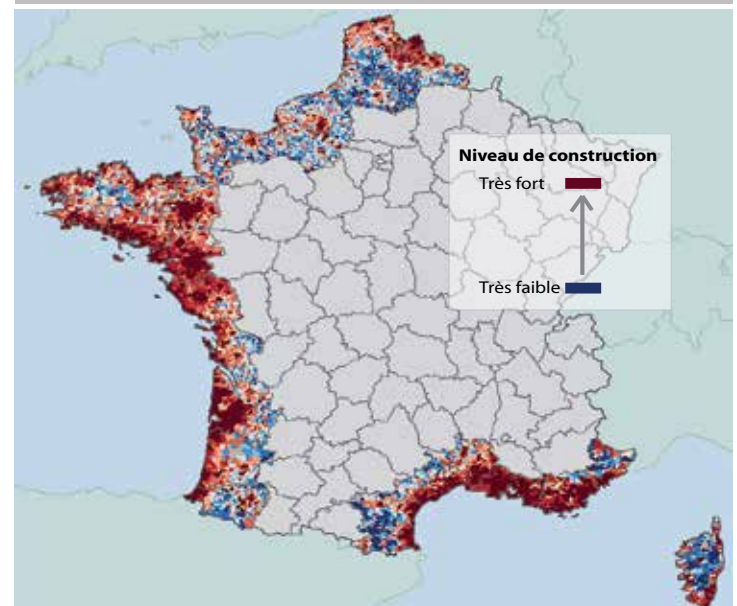
► Pour en savoir plus : détail de la construction dans les communes des départements littoraux

Comme le montre la carte n°1, la construction de logements est très souvent concentrée en bord de mer. C'est le cas pour le littoral du Nord - Pas-de-Calais, l'Ouest Cotentin, l'essentiel des côtes bretonnes, la Charente-Maritime, et pour une partie de l'Aquitaine et de la Corse.

Ceci est moins flagrant dans le Languedoc-Roussillon, en Paca, en Loire-Atlantique et en Vendée, où la construction est forte très loin dans l'arrière-pays.

Sur la période étudiée, on constate que la part des communes d'arrière-pays dans la construction dans les cantons littoraux augmente sensiblement sur l'essentiel des littoraux de la Manche, la mer du Nord et l'Atlantique et est plus modérée en Méditerranée. Les plus fortes hausses sont constatées en Ille-et-Vilaine, en Loire-Atlantique, en Gironde, en Vendée et dans le Morbihan. Cette progression est nettement plus faible en Corse, dans les Alpes-Maritimes, les Bouches-du-Rhône ou la Seine-Maritime.

Carte 1: niveau de construction dans les communes des départements littoraux entre 1990 et 2012



Medde-SOeS.

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

> Voir la carte numérique

► 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. Ainsi 12 % des surfaces de logements neufs construits en métropole de 1990 à 2012 l'ont été dans les communes littorales qui ne représentent pourtant que 4% du territoire.

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 des logements et locaux non résidentiels sur la côte.

• DÉFINITION

Le descripteur retenu est l'évolution des surfaces des logements neufs commencés annuellement, en date réelle, sur le littoral métropolitain entre 1990 et 2012. Plusieurs niveaux d'emboîtement géographique sont pris en compte : communes littorales, arrière-pays littoral et France métropolitaine.

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. Cela peut engendrer de petites ruptures de série.

Cette fiche ne permet pas de tenir compte de toutes les surfaces annexes aux constructions comme les jardins ou les parkings.

Pour simplifier la lecture de cette fiche, on entend par « construction de logements » les « logements neufs commencés, dont le chantier de construction a débuté ».

• 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 trois fois plus élevé que la moyenne métropolitaine. Il est donc essentiel de comprendre comment évolue la construction des logements sur le littoral, de voir comment se font les éventuels transferts de constructions entre le front de mer (communes littorales) et l'arrière-pays et de vérifier s'il existe ou non des phénomènes de saturation de la construction dans les secteurs déjà urbanisés.

• 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 : 1990-2012, 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