

## Indicateur : évolution de la construction de logements entre 1990 et 2006 sur le littoral métropolitain

### ► Contexte

Le littoral 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 11,5% des logements neufs construits en France de 1990 à 2006 l'ont été dans les communes littorales qui ne représentent pourtant que 4% du territoire métropolitain.

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 sur le trait de côte.

### ► Définitions

L'indicateur retenu est l'évolution des surfaces des logements neufs commencés annuellement sur le littoral entre 1990 et 2006. Plusieurs niveaux d'emboîtement géographique sont pris en compte : communes littorales, arrière-pays littoral et France métropolitaine.

C'est la surface hors œuvre nette qui est utilisée, soit la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction auxquelles on soustrait les surfaces de plancher des combles et sous-sols non aménageables, des toitures-terrasses, des balcons, des loggias et des surfaces non-closes des rez-de-chaussée.

Cette fiche ne permet donc 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 neuf commencés, dont le chantier de construction a débuté ».

### ► Objectifs

Le littoral est, dans certaines zones, déjà fortement urbanisé. Ainsi, en 1999, un peu plus de 76% des habitants des communes littorales résident dans une unité urbaine. 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.

Indicateur à relier aux indicateurs suivants :

- évolution de la construction de logements par type dans les communes littorales entre 1990 et 2003 (**disponible**) ;
- construction de locaux entre 1990 et 2003 sur le littoral (**disponible**) ;
- occupation du sol dans les communes littorales en 2000 et évolution depuis 1990 (**disponible**) ;
- milieux naturels des communes littorales en 2000 et évolution depuis 1990 (**disponible**).

### ► Champ géographique

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

Communes littorales : communes maritimes prises en compte par la loi littoral (883 communes).

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

### ► Source

Base de données Sitadel de 1990 à 2006 à l'échelle communale du Ministère en charge de l'Équipement (Ses). Cette base concerne les logements et autres locaux commencés, c'est à dire dont le chantier de construction a débuté, voir : <http://sitadel.application.equipement.gouv.fr>

### ► Date de rédaction, version

Fiche rédigée en juin 2007, version 2.

## ► A retenir

### Communes littorales maritimes :

- Les tendances d'évolution de la construction de logements dans les communes littorales suivent les tendances observées au niveau national. La construction a fortement augmenté ces dernières années du fait, certainement, des lois de défiscalisation de l'investissement locatif entre 2003 et 2006 (Lois de Robien et Borloo).
- En 2006, les superficies construites en logements dans les communes littorales représentent 10,6% des constructions en France, sur uniquement 4% du territoire. La pression de la construction est donc 2,5 fois plus forte sur le littoral que la moyenne métropolitaine. En dehors des opérations de densification du tissu urbain, ces constructions se font surtout au détriment des terres agricoles et des milieux naturels (voir fiches indicateur correspondantes).
- Le littoral breton concentre à lui seul 30,2% des surfaces de logements construits sur le littoral en 2006. La construction y a augmenté de près de 40% entre 2003 et 2006. Elle a aussi augmenté sur le littoral de la façade Manche-Mer du Nord et de Corse. A l'opposé, la construction annuelle de logements semble stagner depuis 2000 sur le littoral de Provence-Alpes-Côte d'Azur et du Languedoc-Roussillon.
- Le cas des communes littorales d'estuaires, prises en comptes par la Loi Littoral depuis un décret de mars 2004, est très particulier. La construction y a été multipliée par plus de 3 depuis 1990. Ces communes se comportent comme les communes de l'arrière-pays ; les cours d'eau étant un axe privilégié de l'extension de l'urbanisation du bord de mer.

### Arrière-pays

- La construction de logements a été multipliée par 2,3 dans les communes d'arrière-pays entre 1990 et 2006. 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.
- Ce constat est vérifié sur la grande majorité du trait de côte métropolitain à l'exception de quelques façades maritimes départementales comme les Pyrénées-Atlantiques, les Pyrénées-Orientales, l'arrière-pays de Provence-Alpes-Côte d'Azur et le Calvados.

## ► Tableau récapitulatif

**Tableau 1 : construction de logements dans les communes littorales et dans l'arrière-pays en 1990 et 2006**

	communes littorales				arrière-pays littoral			
	surfaces construites en 1990 (en m <sup>2</sup> shon)	surfaces construites en 2006 (en m <sup>2</sup> shon)	évolution en %	part du littoral en 2006	surfaces construites en 1990 (en m <sup>2</sup> shon)	surfaces construites en 2006 (en m <sup>2</sup> shon)	évolution en %	part littoral / arrière-pays
59	24 285	18 765	-22,7	0,4	6 821	24 223	255,1	43,65
62	126 154	152 360	20,8	3,3	37 916	90 897	139,7	62,63
Nord-Pas de Calais	150 439	171 125	13,8	3,7	44 737	115 120	157,3	59,78
80	10 279	26 971	162,4	0,6	4 698	17 752	277,9	60,31
Picardie	10 279	26 971	162,4	0,6	4 698	17 752	277,9	60,31
76	56 894	115 513	103,0	2,5	54 026	93 481	73,0	55,27
27	1 122	654	-41,7	0,0	2 790	23 241	733,0	2,74
Haute-Normandie	58 016	116 167	100,2	2,5	56 816	116 722	105,4	49,88
14	59 270	106 874	80,3	2,3	28 339	62 908	122,0	62,95
50	88 202	165 068	87,1	3,6	38 995	105 272	170,0	61,06
Basse-Normandie	147 472	271 942	84,4	6,0	67 334	168 180	149,8	61,79
35	60 087	92 827	54,5	2,0	7 558	51 193	577,3	64,45
22	110 233	275 733	150,1	6,0	33 672	155 882	362,9	63,88
29	203 266	503 600	147,8	11,0	50 547	164 500	225,4	75,38
56	300 191	508 172	69,3	11,1	35 903	110 860	208,8	82,09
Bretagne	673 777	1 380 332	104,9	30,2	127 680	482 435	277,8	74,10
44	162 705	203 516	25,1	4,5	12 880	68 026	428,2	74,95
85	185 497	269 813	45,5	5,9	34 678	132 089	280,9	67,13
Pays de la Loire	348 202	473 329	35,9	10,4	47 558	200 115	320,8	70,28
17	225 306	266 894	18,5	5,8	32 782	94 714	188,9	73,81
Poitou-Charentes	225 306	266 894	18,5	5,8	32 782	94 714	188,9	73,81
33	188 160	226 014	20,1	4,9	28 344	93 761	230,8	70,68
40	112 071	118 388	5,6	2,6	32 228	75 406	134,0	61,09
64	184 613	117 623	-36,3	2,6	7 430	5 688	-23,4	95,39
Aquitaine	484 844	462 025	-4,7	10,1	68 002	174 855	157,1	72,55
66	172 132	83 422	-51,5	1,8	53 014	67 639	27,6	55,22
11	97 478	59 034	-39,4	1,3	13 937	28 151	102,0	67,71
34	358 104	174 356	-51,3	3,8	94 722	78 330	-17,3	69,00
30	26 564	53 750	102,3	1,2	-	-	-	100,00
Languedoc-Roussillon	654 278	370 562	-43,4	8,1	161 673	174 120	7,7	68,03
13	112 178	166 890	48,8	3,7	24 325	18 070	-25,7	90,23
83	554 547	345 701	-37,7	7,6	66 364	49 894	-24,8	87,39
06	547 227	279 980	-48,8	6,1	13 280	9 740	-26,7	96,64
Provence-Alpes-Côte d'Azur	1 213 952	792 571	-34,7	17,4	103 969	77 704	-25,3	91,07
2A	78 167	83 116	6,3	1,8	9 700	24 186	149,3	77,46
2B	84 470	151 640	79,5	3,3	6 896	21 485	211,6	87,59
Corse	162 637	234 756	44,3	5,1	16 596	45 671	175,2	83,71
<b>Littoral</b>	<b>4 129 202</b>	<b>4 566 674</b>	<b>10,6</b>	<b>100,0</b>	<b>731 845</b>	<b>1 667 388</b>	<b>127,8</b>	<b>73,25</b>

Source : Ministère de l'Équipement - Sitadel 1990 et 2006, Observatoire du littoral.

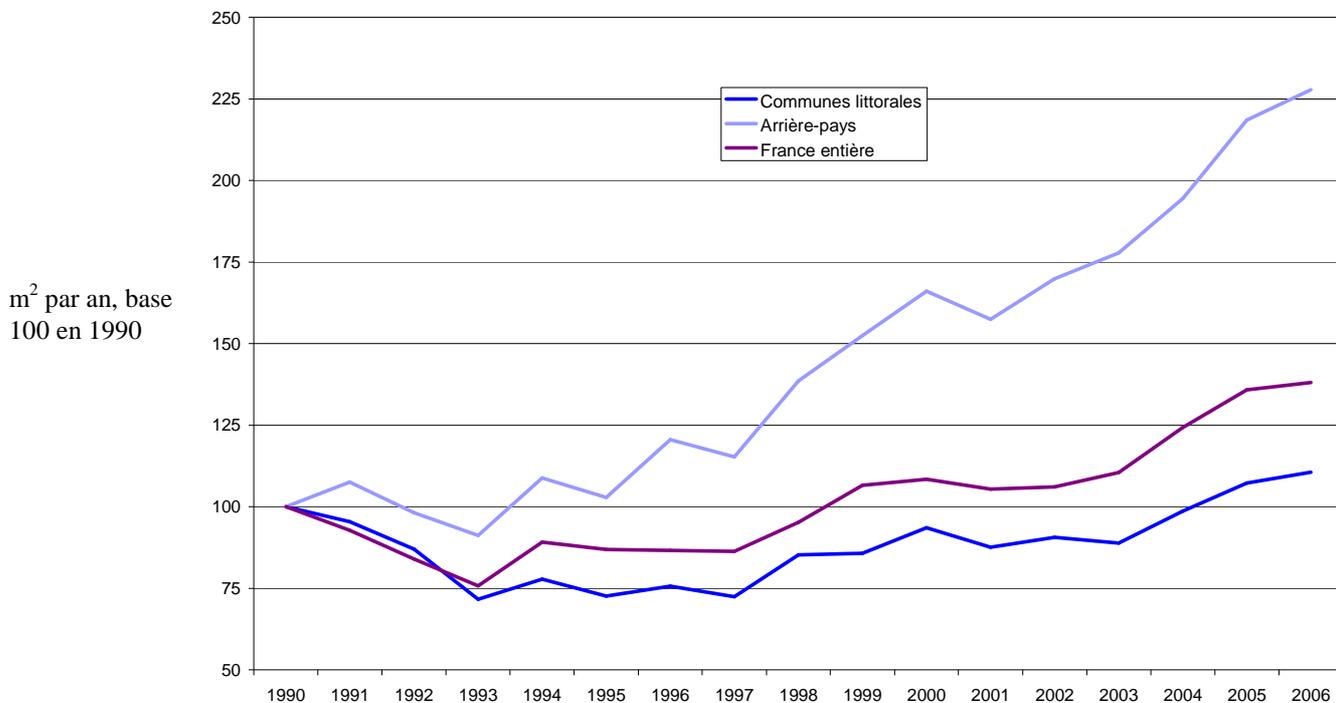
\* shon : surface hors œuvre nette.

## ► Evolution générale de la construction de logements dans les communes littorales entre 1990 et 2003

### ■ Analyse globale :

La construction de logements dans les communes littorales est forte. Elle représente un peu plus de 10,5% de la construction de logements en France en 2006 ; les communes littorales ne représentant que 4% du territoire. La pression de la construction est donc 2,5 fois plus forte dans les communes littorales.

**Figure 1 : surfaces construites annuellement en logements entre 1990 et 2006  
2006 représente les plus hauts niveaux de construction de logements  
sur le littoral depuis 1990**



Source : Ministère de l'Équipement - Sitadel 1990 à 2006, Observatoire du littoral.

Comme le montre la figure 1, la tendance d'évolution de la construction de logements dans les communes littorales est sensiblement la même que la tendance métropolitaine. Cinq phases peuvent être distinguées sur le littoral :

- Entre 1990 et 1993, la construction de logements diminue de 30 %, entre 4,1 millions de m<sup>2</sup> à 3 millions de m<sup>2</sup>.
- De 1993 à 1997, les surfaces construites sont stables.
- De 1997 à 2000, les surfaces construites augmentent. Ceci est certainement imputable à la mise en œuvre de la loi Périssol (avril 1996) instaurant un dispositif d'aide fiscale à l'investissement locatif pour les logements neufs.
- De 2000 à 2003, la construction stagne de nouveau.
- De 2003 à 2006, elle augmente fortement (environ 25%), passant de 3,7 à 4,6 millions de m<sup>2</sup>. Elle dépasse ainsi le niveau de construction de 1990 qui était, jusqu'à présent, le niveau le plus haut sur la période étudiée. Cette augmentation fait suite à plusieurs Lois visant à défiscaliser l'investissement locatif (Lois de Robien et Borloo) depuis 2003.

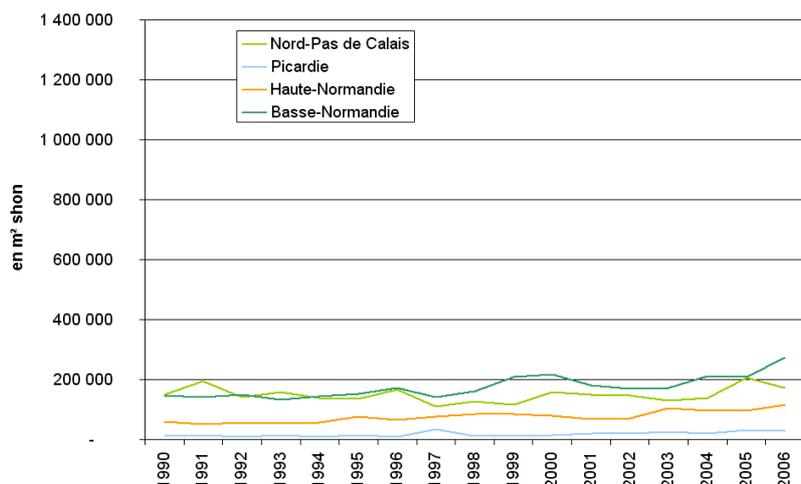
Dans l'arrière-pays littoral, les surfaces construites en logements ont été multipliées par 2,3 sur la période étudiée. Cette très forte croissance a été continue depuis 1993. Elle correspond à un étalement progressif du tissu urbain à l'arrière du front de mer déjà fortement urbanisé et où les règles d'urbanisme sont plus strictes (Loi Littoral).

La part des superficies construites dans l'arrière-pays littoral sur le total des superficies construites dans les cantons littoraux est ainsi passée de 15,1% à 26,7% sur la période étudiée. Bien que cette augmentation soit très sensible, les communes littorales représentent encore près des ¾ des surfaces construites dans les cantons littoraux en 2006.

Comme l'ont montré les fiches sur l'évolution de l'occupation du sol et des milieux naturels, en dehors des opérations de densification du tissu urbain, ces constructions se sont faites au détriment des terres agricoles et des milieux naturels.

## ■ Analyse par façades maritimes

**Figure 2 : surfaces construites sur la façade Manche-Mer du Nord**



Source : Ministère de l'Équipement - Sitadel 1990 à 2006, Observatoire du littoral.

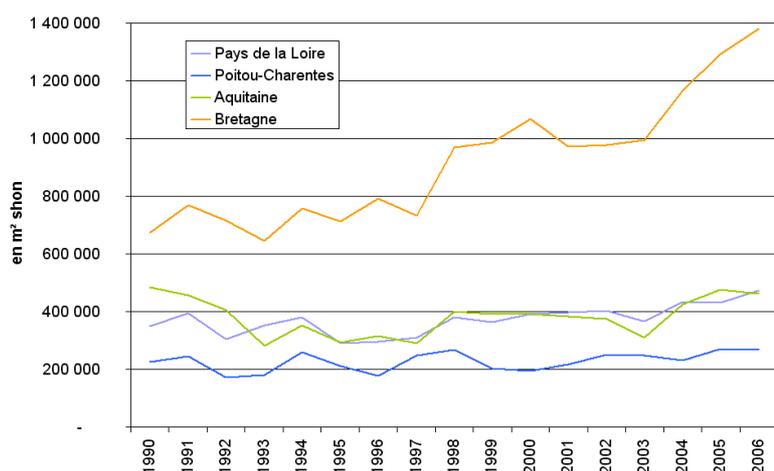
La construction de logements est assez faible sur la façade Manche-Mer du Nord comme le montre la figure n°2 (les figures 2, 3 et 4 ont la même échelle en abscisse pour faciliter les comparaisons).

Elle a tout de même doublé sur les littoraux de Picardie, de Haute-Normandie et de Basse-Normandie (voir tableau 1).

Elle ne fait, par contre, que se maintenir sur le littoral du Nord-Pas de Calais, déjà fortement urbanisé.

Ainsi, la façade Manche – Mer du Nord représentait 9,9% des surfaces construites sur le littoral en 1990 et 12,8% en 2006.

**Figure 3 : surfaces construites sur la façade Atlantique**

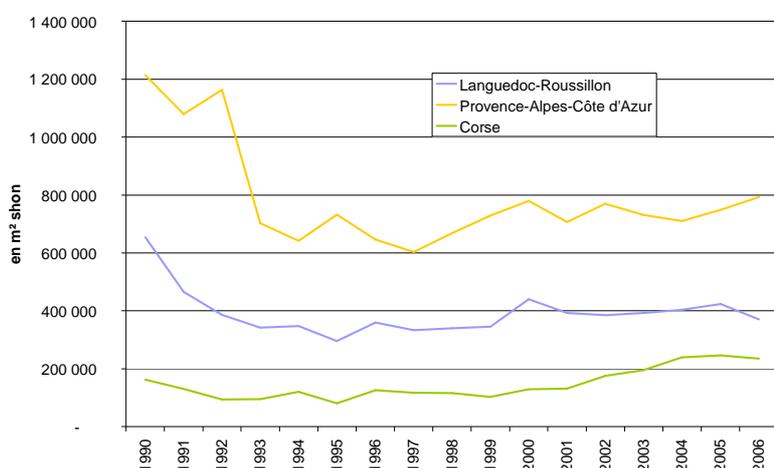


Source : Ministère de l'Équipement - Sitadel 1990 à 2006, Observatoire du littoral.

La construction de logements a très fortement augmenté sur le littoral breton. Elle a plus que doublé depuis 1990. Ainsi, en 2006, le littoral breton totalise 30,2% des surfaces de logements construits sur le littoral métropolitain. Cette part n'était que de 16% en 1990. La construction a peu évolué sur le reste de la façade durant la période étudiée. Elle a tout de même augmenté en Poitou-Charentes et dans les Pays de la Loire alors qu'elle se maintient à peine en Aquitaine.

La façade atlantique représente 55% des surfaces construites sur le littoral en 2006. Cette part n'a cessé d'augmenter depuis 1990.

**Figure 4 : surfaces construites sur la façade méditerranéenne**



Source : Ministère de l'Équipement - Sitadel 1990 à 2006, Observatoire du littoral.

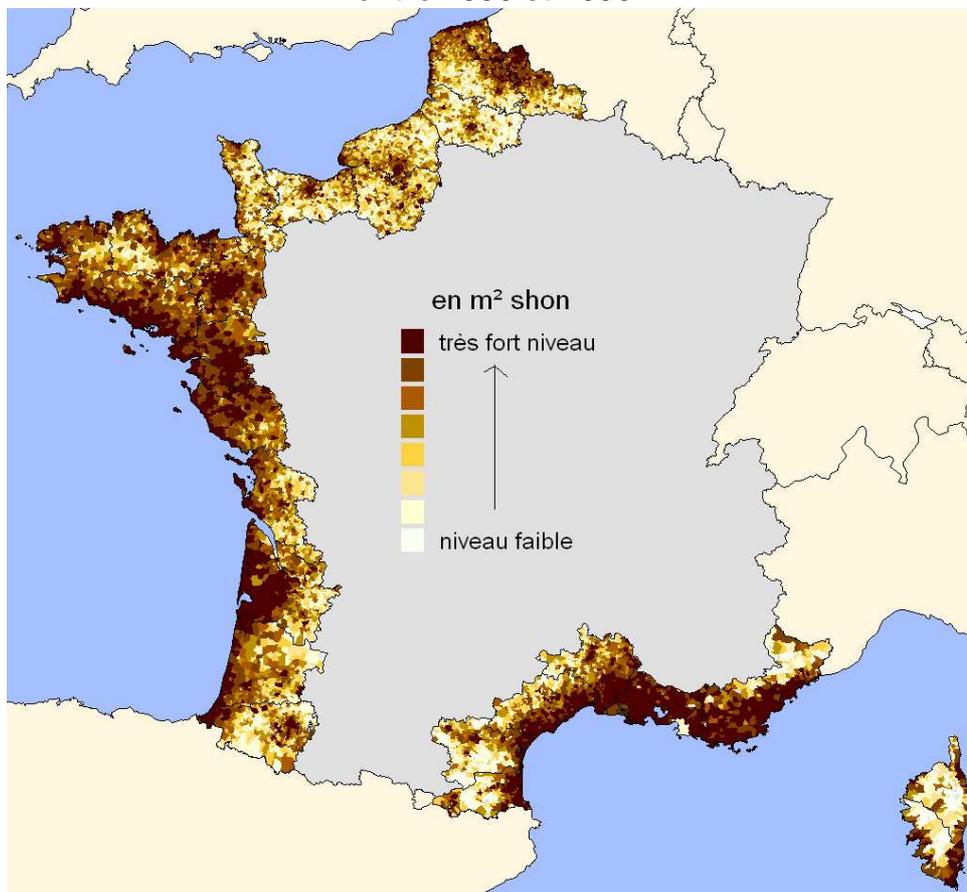
La façade méditerranéenne se démarque des deux autres façades. La construction y a diminué de 40% sur la période étudiée, essentiellement entre 1990 et 1994. Cette forte baisse est due à la diminution globale de la construction sur le littoral de Paca et du Languedoc-Roussillon.

Sur le littoral de Corse, la construction a assez nettement augmenté entre 1990 et 2006 : + 44%. Les surfaces concernées restent cependant encore assez faibles.

### ► Analyse détaillée des constructions de logements sur le littoral

Comme le montre la figure n°5, la construction de logements est très souvent spécifique sur le littoral. C'est le cas du littoral du Nord-Pas de Calais, de l'Ouest Cotentin, de Bretagne, de Vendée, du sud de l'Aquitaine ou de Corse où la construction est plus forte sur le littoral. Ceci est moins flagrant sur le littoral nord de l'Aquitaine, dans le Languedoc-Roussillon et en Paca où la construction est forte très loin dans l'arrière-pays.

**Figure 5 : niveau de construction des communes des départements littoraux entre 1990 et 2006**



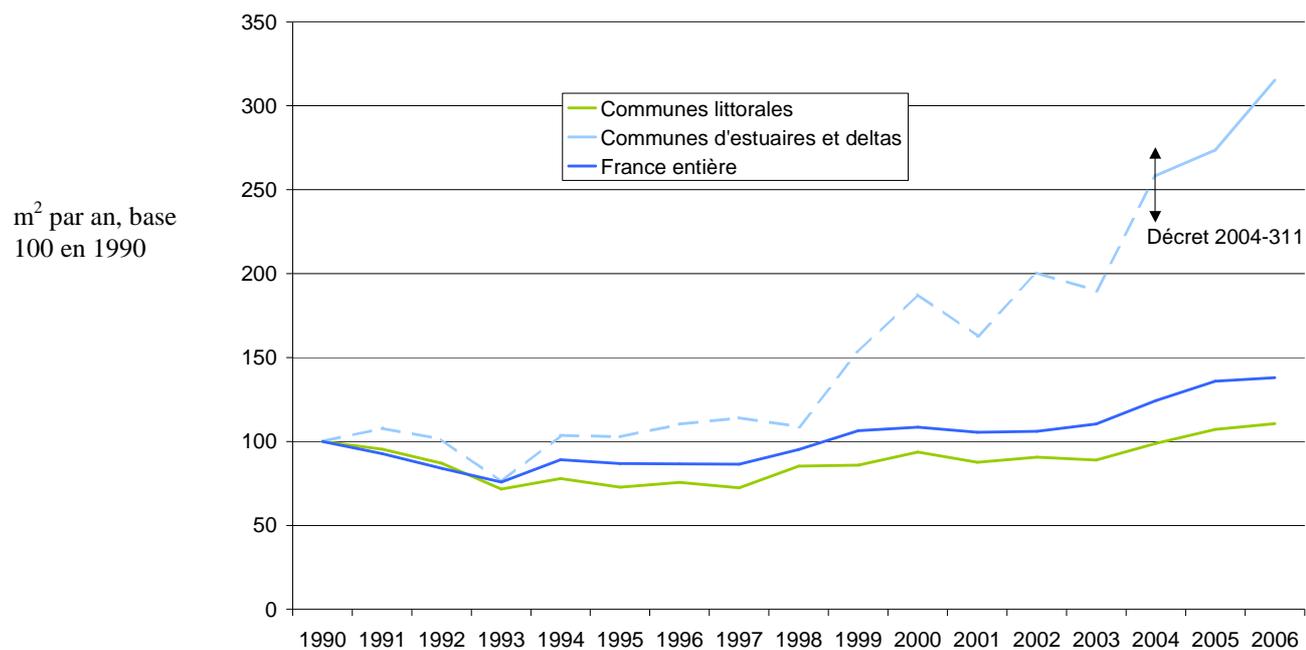
Source : Ministère de l'Équipement - Sitadel 1990 à 2006, Observatoire du littoral.

Concernant l'arrière-pays littoral (communes non littorales des cantons littoraux), le constat général de forte hausse de la construction indiqué précédemment est vérifié sur la majeure partie des côtes. Il y a cependant quelques exceptions comme le montre le tableau n°1. Dans les Pyrénées-Atlantiques, les Pyrénées-Orientales, les Alpes-Maritimes montagneuses, le Var et le Calvados, la construction dans l'arrière-pays stagne ou diminue sur la période étudiée.

### ► Le cas des communes littorales d'estuaires et de deltas

Un décret de mars 2004 a défini les 87 communes d'estuaires et de deltas où s'applique, partiellement ou totalement, la Loi Littoral. Comme le montre la figure 6, l'évolution de la construction annuelle dans ces communes est très différente de celle des communes littorales maritimes. Elle a été multipliée par plus de 3 sur la période étudiée. Ces communes d'estuaires se comportent donc globalement comme les communes d'arrière-pays et sont de plus en plus gagnées par l'urbanisation littorale ; les cours d'eau étant en général des axes privilégiés pour l'extension de l'urbanisation.

**Figure 6 : niveau de construction des communes d'estuaires et de deltas entre 1990 et 2006**



Source : Ministère de l'Équipement - Sitadel 1990 à 2006, Observatoire du littoral.