

## Évolution de la construction de locaux non résidentiels sur le littoral métropolitain entre 1990 et 2003

### ► Contexte

Le littoral présente une densité de population importante et un solde migratoire très souvent positif. Il constitue le premier espace touristique métropolitain et la pression de la construction y est très forte, qu'elle soit destinée à la population résidente ou saisonnière (résidences secondaires, clubs de vacance...). Ainsi, 12% des logements neufs et 9,5% des équipements collectifs (santé, éducation...) construits en France de 1990 à 2003 sont situés dans les communes littorales, qui ne représentent pourtant que 4% du territoire métropolitain environ.

L'équilibre entre les différentes utilisations du territoire littoral est parfois difficile à maintenir. Il est donc essentiel d'évaluer et de comprendre la façon dont évolue la construction des logements et locaux sur le trait de côte.

### ► Définitions

L'analyse porte sur l'évolution générale des surfaces SHON (surface hors œuvre nette – voir lexique) des locaux non résidentiels (constructions n'ayant pas pour vocation le logement de personnes) commencés sur le littoral entre 1990 et 2003.

Les locaux pris en compte sont répartis en plusieurs catégories suivant leur affectation :

- a : bureaux ;
- b : bâtiments commerciaux ;
- c : bâtiments industriels ;
- d : stockages non agricoles ;
- e : stockages agricoles ;
- f : bâtiments agricoles hors stockage ;
- g : garages, stationnement ;
- h, i, j, k, l : équipements collectifs : transports-poste-télécom, enseignement-recherche, santé, action sociale-hygiène, culture-loisirs ;
- m : Hôtels, motels et autres locaux d'hébergement ;
- n : ouvrages spéciaux (stations de transmission radio-téléphoniques, centrales électriques, usines de traitement des eaux, ...).

Deux niveaux géographiques sont étudiés : communes littorales et arrière-pays.

**Pour simplifier la lecture de cette fiche, on entend par « construction de locaux », les « locaux non résidentiels commencés, dont le chantier de construction a débuté ».**

### ► Objectifs

Le littoral métropolitain est fortement urbanisé. Les constructions y sont très importantes. Elles correspondent, en premier lieu, à des logements mais les locaux non résidentiels ne sont pas négligeables et représentent plus de 40% des surfaces construites entre 1990 et 2003 dans les communes littorales. Il est donc intéressant de connaître les spécificités du littoral concernant la construction de ces locaux, les particularités régionales et de mettre en évidence les relations entre la frange littorale et son arrière-pays.

Indicateurs à relier aux indicateurs suivants :

- évolution de la construction de logements entre 1990 et 2003 sur le littoral (**disponible**) ;
- pression de la construction dans les cantons littoraux entre 1990 et 2003 (**disponible**) ;
- répartition des différentes activités économiques sur le littoral.

### ► Champs géographiques

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

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

Cantons littoraux : cantons ayant au moins une commune littorale au sens de la loi littoral (276 cantons).

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

### ► Source

Base de données Sitadel de 1990 à 2003 à l'échelle communale du Ministère en charge de l'équipement (Ses). Cette base concerne les logements et autres locaux non résidentiels neufs dont le chantier de construction a débuté.

### ► Date de rédaction, version

Fiche rédigée en janvier 2005, version 1.

## ► A retenir

- Le niveau de construction de locaux non résidentiels neuf est fort sur le littoral métropolitain : les communes littorales totalisent 6,8% des surfaces de locaux construits entre 1990 et 2003 sur seulement 4% du territoire. Il est tout de même plus faible que le niveau de construction de logements (voir fiche).
- La construction des locaux non résidentiels représente 40% des surfaces totales construites dans les communes littorales sur la période étudiée.
- Les communes littorales de Bretagne et de Provence concentrent plus de la moitié des surfaces construites en locaux sur le littoral, soit respectivement 36% et 21% de la surface totale.
- 70% des surfaces construites en locaux non résidentiels dans les cantons littoraux se situent en bord de mer, dans les communes littorales.
- L'évolution de la construction des locaux dans les communes littorales et leur arrière-pays suit la tendance nationale. Elle est liée à plusieurs paramètres : la conjoncture économique (bâtiments industriels), la réglementation en vigueur (impact du premier Programme de maîtrise des pollutions d'origine agricole sur la construction de bâtiments d'élevage) ou les financements publics mis en œuvre (équipements scolaires).
- Les communes littorales sont caractérisées par une forte construction de bâtiments du secteur tertiaire : commerces, parkings, hôtels et équipements collectifs. Ceci est liée à au haut niveau d'activité touristique de ces communes et à la part croissante de l'économie résidentielle sur les côtes françaises.
- L'arrière-pays est, quant à lui, caractérisé par un niveau de construction assez important de locaux à vocation agricole.

## ► Tableau récapitulatif

Tab 1 : construction de locaux non résidentiels sur le littoral entre 1990 et 2003

types de constructions	communes littorales			arrière-pays		
	en m <sup>2</sup>	% total (1)	% France (2)	en m <sup>2</sup>	% total (1)	part arrière pays en % (3)
a : bureaux	3 170 197	9,2	6,2	569 235	3,6	15,2
b : bâtiments commerciaux	5 010 819	14,5	10,3	1 322 896	8,5	20,9
c : bâtiments industriels	5 278 602	15,3	5,5	2 452 803	15,7	31,7
d : stockages non agricoles	3 674 092	10,7	6,9	1 426 428	9,1	28,0
e : stockages agricoles	1 513 744	4,4	3,3	1 920 071	12,3	55,9
f : bâtiments agricoles hors stockage	6 363 927	18,5	5,8	5 989 770	38,3	48,5
g : garages, stationnement	609 772	1,8	8,2	152 432	1,0	20,0
h : transports, postes, télécoms	177 961	0,5	9,2	22 777	0,1	11,3
i : enseignement, recherche	2 559 106	7,4	8,9	412 018	2,6	13,9
j : santé	1 810 164	5,3	10,8	265 244	1,7	12,8
k : action sociale, hygiène	858 387	2,5	9,2	229 755	1,5	21,1
l : culture-loisirs	2 325 910	6,8	9,1	617 269	4,0	21,0
m : Hôtels, motels et autres locaux d'hébergement	692 272	2,0	9,1	108 795	0,7	13,6
n : ouvrages spéciaux	397 226	1,2	9,5	133 665	0,9	25,2
total	34 442 179	100,0	6,8	15 623 158	100,0	31,2

(1) part de la construction en cause sur la construction totale

(2) part de la construction dans les communes littorales sur la construction totale en France

(3) part de la construction dans l'arrière-pays sur la construction dans les cantons littoraux

Source : Ministère de l'Équipement - Sitadel, Observatoire du littoral

## ► Caractérisation de la construction de locaux non résidentiels entre 1990 et 2003 sur le littoral

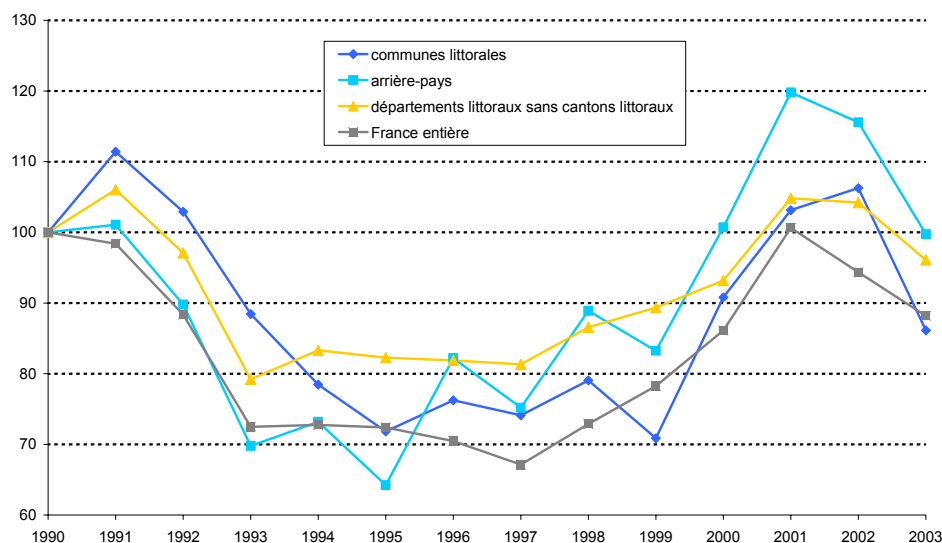
## ■ Analyse générale

La construction de locaux est relativement forte sur le littoral. Alors que les communes littorales ne couvrent que 4% du territoire métropolitain, la surface cumulée des locaux construits entre 1990 et 2003 dans ces communes représente 6,8% des surfaces totales construites en France métropolitaine ; cette part étant de 10,5% pour la construction de logements.

Comme le montre la figure 1 ci-après, l'évolution de la construction de locaux dans les communes littorales suit la tendance nationale.

**Figure 1 : évolution de la surface annuelle de locaux construits en France entre 1990 et 2003**

m<sup>2</sup> par an, base 100 en 1990



Source : Ministère de l'Équipement - Sitadel 1990 à 2003, Observatoire du littoral

base 100 : chaque surface construite en 1990 vaut 100 et les surfaces construites les années suivantes sont indicées en fonction

Après une forte diminution entre de 1991 à 1995, la construction annuelle de locaux dans les communes littorales se maintient aux alentours de 2 millions de m<sup>2</sup> jusqu'en 1999 (tableau 1). Elle augmente ensuite fortement jusqu'en 2002 - date à laquelle la construction était supérieure à celle de 1990 - puis diminue de nouveau. En 2003, la surface construite en locaux correspond à un peu plus de 85% de celle de 1990.

La surface des locaux construits dans les communes littorales représente un peu plus de 40% de l'ensemble des constructions (locaux et logements) sur la période étudiée.

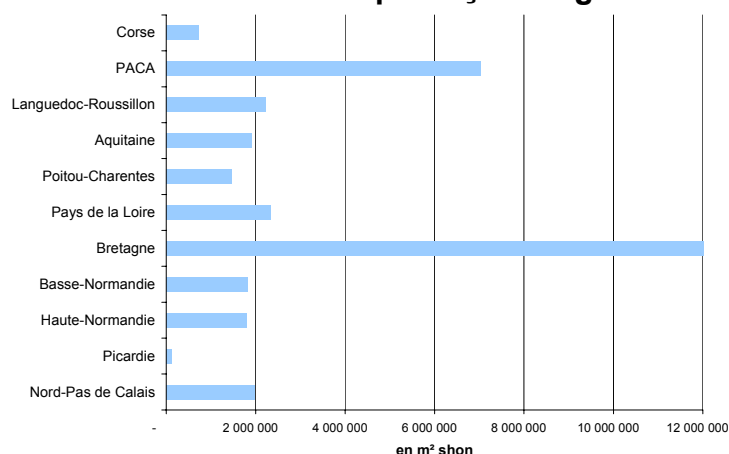
L'évolution de la construction de locaux dans l'arrière-pays est semblable à celle observée dans les communes littorales ; l'amplitude des variations constatées y est cependant plus marquée.

Les communes arrière-littorales ne représentent que 30% des surfaces construites en locaux non résidentiels dans les cantons littoraux sur la période 1990-2003 (tableau 1).

### ■ Analyse par façade

Les façades littorales de Bretagne et de Paca représentent respectivement 36% et 21% de la construction totale en locaux non résidentiels dans les communes littorales de 1990 à 2003. Sur ces deux façades, ce sont les côtes du Finistère et des Bouches du Rhône qui ont les plus forts niveaux de construction.

**Figure 2 : surface des différents types de locaux construits entre 1990 et 2003 dans les communes littorales par façade régionale**



Source : Ministère de l'Équipement - Sitadel 1990 à 2003, Observatoire du littoral

Les autres façades littorales régionales représentent chacune moins de 7% de la construction littorale.

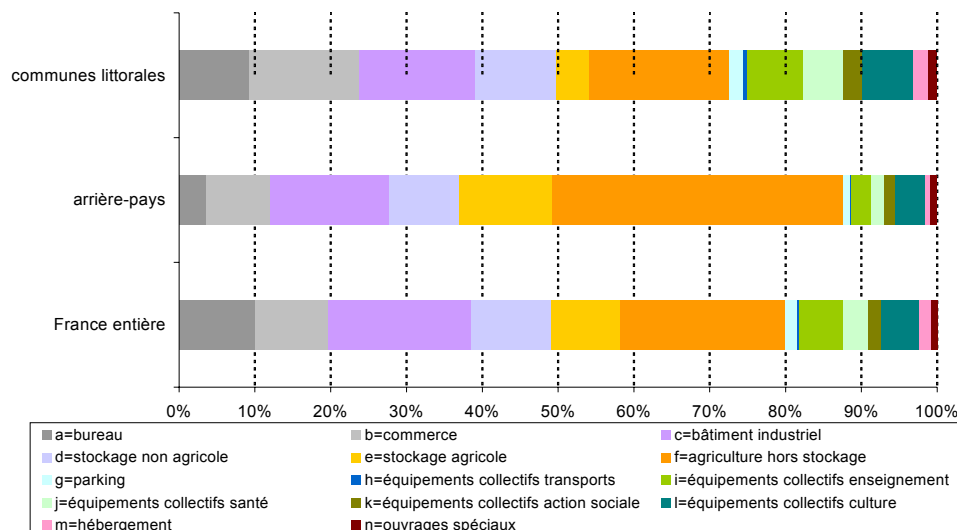
## ► Construction de locaux par types de bâtiments sur le littoral entre 1990 et 2003

### ■ Analyse générale

D'après la figure 3 et le tableau 1, les communes littorales se caractérisent par :

- un niveau fort de construction de bâtiments du secteur d'activité tertiaire : commerces, parkings, hôtels et équipements collectifs. Pour ces types de locaux, les communes littorales représentent de 8 à 10% des surfaces construites au niveau national ;
- un niveau moyen de construction de bâtiments industriels et agricoles hors stockage ;
- un niveau faible de construction de bâtiments de stockage agricole.

**Figure 3 : part des différents types de locaux dans la construction de bâtiments non résidentiels entre 1990 et 2003**



Source : Ministère de l'Équipement - Sitadel 1990 à 2003, Observatoire du littoral

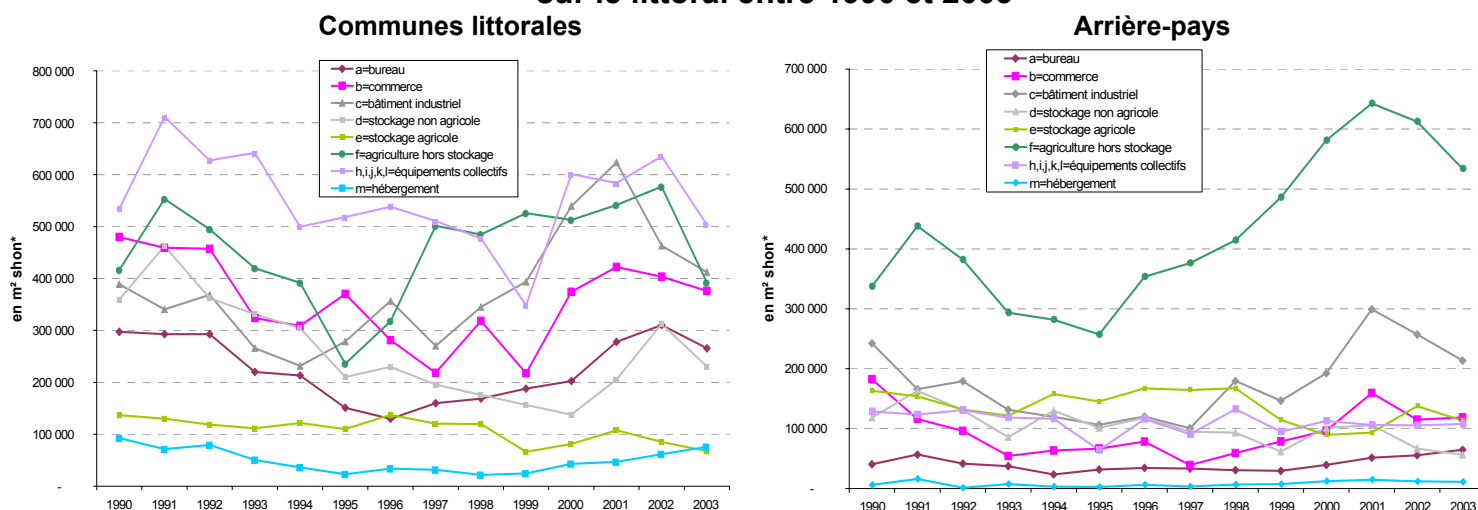
Les différentes études portant sur le littoral (Ifremer, Afit, Datar) montrent la part prépondérante du tourisme et de l'économie résidentielle dans l'économie littorale. Elles corroborent ainsi ces observations faites sur la construction de locaux dans les communes littorales.

Quant à l'arrière-pays, il est caractérisé par des constructions de locaux non résidentiels assez faibles bien que la construction de bâtiments agricoles n'y soit pas négligeable. Elle bénéficie d'un prix du foncier plus faible et de tensions moins exacerbées entre les différents usages du territoire que sur le littoral proche.

### ■ Analyse diachronique

Comme le montre la figure 4, les surfaces construites annuellement évoluent différemment suivant les catégories de locaux. Ces variations ne sont donc pas liées à des paramètres communs.

**Figure 4 : évolution de la surface des différents types de locaux construits annuellement sur le littoral entre 1990 et 2003**



Source : Ministère de l'Équipement - Sitadel 1990 à 2003, Observatoire du littoral

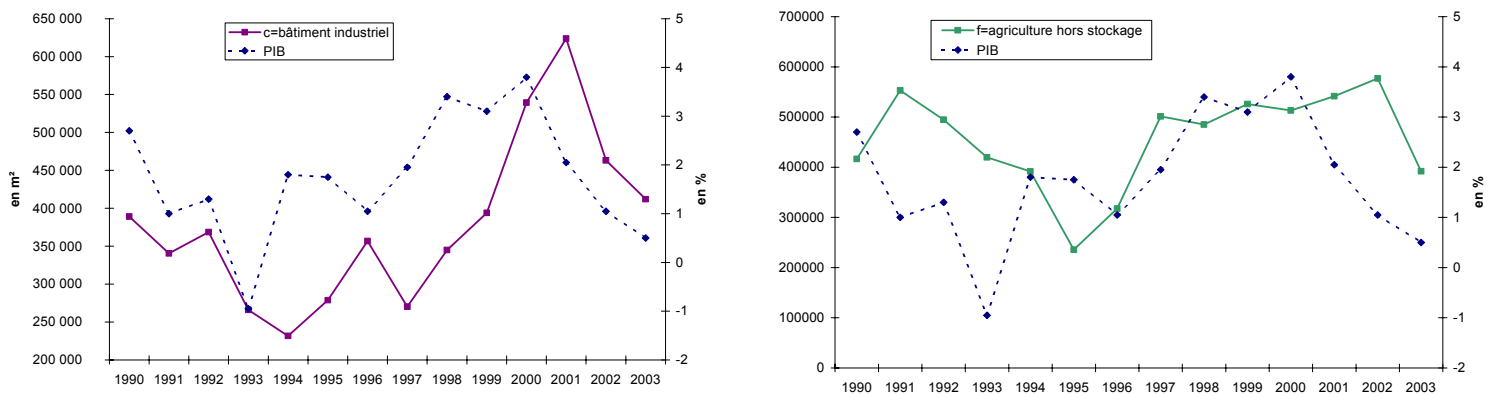
Industrie et commerce :

La construction de bâtiments industriels est liée à la conjoncture économique. Elle semble corrélée à l'évolution du Produit intérieur brut (figure 5). Lorsque le PIB varie, cette évolution se répercute sur la construction. Il en est de même pour la construction de commerces bien que la corrélation semble plus faible.

Agriculture :

La construction de bâtiments agricoles ne semble pas, quant à elle, corrélée à l'évolution du PIB (figure 5). La forte hausse de la construction constatée entre 1995 et 2001 correspond à la mise en place d'un système d'aide financière pour la mise aux normes des bâtiments d'élevage. Ces aides proviennent du premier Programme de maîtrise des pollutions d'origine agricole (PMPOA 1995-2001), découlant de l'application de la directive européenne Nitrates en France (directive 91/676/CEE). Elles ont eu un impact considérable dans les cantons littoraux puisque les surfaces concernées par la construction de locaux agricoles ont été multipliées par 2,5 entre 1995 et 2001.

**Figure 5 : évolutions croisées de la construction de locaux dans les communes littorales et du PIB entre 1990 et 2003**



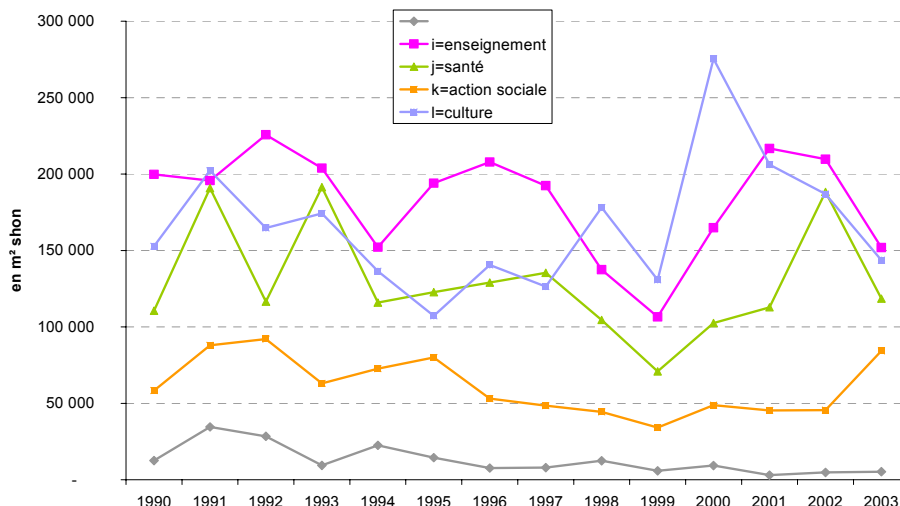
Source : Ministère de l'Équipement - Sitadel 1990 à 2003, Observatoire du littoral

Equipements collectifs :

La construction des équipements collectifs est liée à de nombreux paramètres locaux, nationaux et européens, comme les choix politiques des collectivités locales (mairies, conseils généraux et régionaux), l'évolution de la réglementation (sécurité, hygiène...) ou bien la possibilité de mettre en œuvre des projets croisés pour financer ces constructions (contrats de plan état-région par exemple).

Ainsi, l'évolution de la surface construite en locaux d'enseignement semble suivre un cycle assez régulier de construction d'une période de 6 ans (figure 6) pouvant s'expliquer par la mise en œuvre de cycles de financements croisés entre l'état et les collectivités.

**Figure 6 : évolution de la construction des différents types d'équipements collectifs dans les communes littorales entre 1990 et 2003**



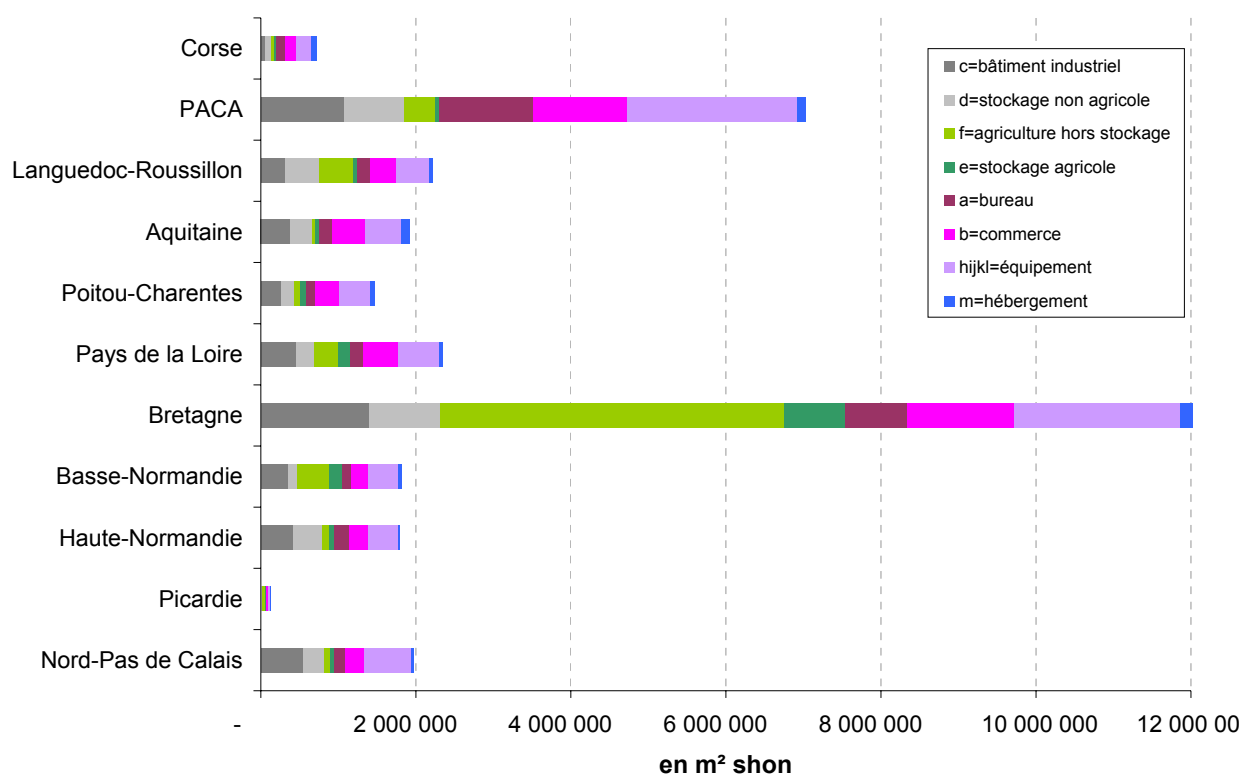
Source : Ministère de l'Équipement - Sitadel 1990 à 2003, Observatoire du littoral

## ■ Analyse par façade

La répartition de la construction des différents types de locaux non résidentiels varie suivant les façades littorales :

- La Bretagne est la première région française de production de lait, de volailles de chair et de porcs charcutiers. Les côtes bretonnes représentent ainsi près de 70% des surfaces des bâtiments agricoles construits de 1990 à 2003 dans les communes littorales avec un total de 4,5 millions de m<sup>2</sup>. La plupart des autres façades littorales sont peu concernées par la construction de bâtiments agricoles. On peut par exemple citer les côtes d'Aquitaine, de Poitou-Charentes, du Nord-Pas de Calais ou de Haute-Normandie.
- Le littoral de Paca totalise plus du tiers des surfaces construites en bâtiments scolaires et en bureaux sur le littoral métropolitain pendant la période étudiée.
- La construction de bâtiments industriels est relativement forte sur les côtes du Nord-Pas de Calais, de Haute-Normandie, des Pays de la Loire, d'Aquitaine et de Paca. Elle est souvent localisée dans les grands complexes industrialo-portuaires comme Fosse-Marseille, Saint Nazaire, Dunkerque, Calais, Miramas et le Havre. Ainsi, les 20 communes littorales ayant les plus haut niveaux de construction de bâtiments industriels représentent 35% des constructions sur le trait de côte.

**Figure 7 : construction de locaux par types et par façades régionales entre 1990 et 2003**



Source : Ministère de l'Équipement - Sitadel 1990 à 2003, Observatoire du littoral. Chaque point correspond à une façade littorale départementale