

## Indicateur : évolution de la construction de logements par types entre 1990 et 2006 dans les communes littorales métropolitaines

### ► 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 commencés dans les communes littorales entre 1990 et 2006 par types de logement. Sont pris en compte :

#### Le type de construction :

On distingue :

- l'individuel pur, opération de construction d'une maison seule ;
- l'individuel groupé qui comporte plusieurs logements individuels dans un même permis, ou un seul logement couplé avec un local non habitation (principalement les lotissements) ;
- les logements collectifs faisant partie d'un bâtiment de deux logements ou plus dont certains ne disposent pas d'un accès privatif (appartements).

Dans le cas d'opérations regroupant à la fois des logements individuels et collectifs, ces derniers sont comptés dans leur type de construction respectif.

#### La destination du logement :

- résidence principale ;
- résidence secondaire.

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

### ► Objectifs

Cet indicateur permet de caractériser finement la construction de logements sur le littoral. Il permet de connaître la part des résidences principales et des résidences secondaires construites mais aussi de savoir comment évoluent les différents types de construction suivant le niveau d'urbanisation des littoraux concernés : les secteurs urbanisés sont-ils concernés par des constructions collectives ou au contraire par des constructions individuelles plus consommatrices d'espaces agricoles et naturels (logements entourés de jardins et construits surtout en milieu rural ou péri-urbain) ? A-t-on de fortes différences entre les façades littorales et comment s'expliquent-elles ?

Indicateur à relier aux indicateurs suivants :

- évolution de la construction de logements dans les communes littorales entre 1990 et 2006 (**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 : communes maritimes prises en compte par la loi littoral (883 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

### Résidences secondaires ou principales :

- Les résidences principales représentent 83% des surfaces de logements construits sur le littoral de 1990 à 2006. Leur construction a fortement diminué jusqu'en 1993 et augmente depuis 1997 du fait certainement des différentes aides fiscales à l'investissement locatif.
- La construction de résidences secondaires représente 17% des surfaces de logements construits sur le littoral entre 1990 et 2006, cette part étant de 4,5% pour l'ensemble du territoire métropolitain.
- La part de la construction des résidences secondaires sur l'ensemble des logements commencés est très variable sur le littoral. Elle est forte pour le littoral de Vendée, de Charente-Maritime, des Landes, de l'Aude, de Corse du sud et de la Somme alors qu'elle est faible pour le littoral de PACA, des Pyrénées-Atlantiques et du Nord.

### Logements individuels, individuels groupés ou collectifs :

- Après avoir baissé jusqu'en 1993, les surfaces construites en logements individuels purs et groupés ont augmenté jusqu'en 2000 et stagnent depuis. Elles représentent 67,8% de l'ensemble des surfaces de logements construits sur le littoral entre 1990 et 2006. Les côtes bretonnes totalisent à elles seules près du tiers des superficies construites en logements individuels sur l'ensemble du littoral.  
Ce type de construction pose d'importants problèmes de gaspillage de l'espace littoral. Elles provoquent progressivement le mitage de l'espace rural et péri-urbain au détriment des territoires agricoles et des milieux naturels.
- Après avoir régressé, la construction de logements collectifs a fortement augmenté depuis 2002 bénéficiant des aides à l'investissement locatif. Ceci correspond à une meilleure utilisation de l'espace et à une densification du tissu urbain existant. Le littoral de Provence-Alpes-Côte d'Azur représente 35,5% de la totalité des surfaces de logements collectifs construits sur le littoral métropolitain durant la période étudiée.

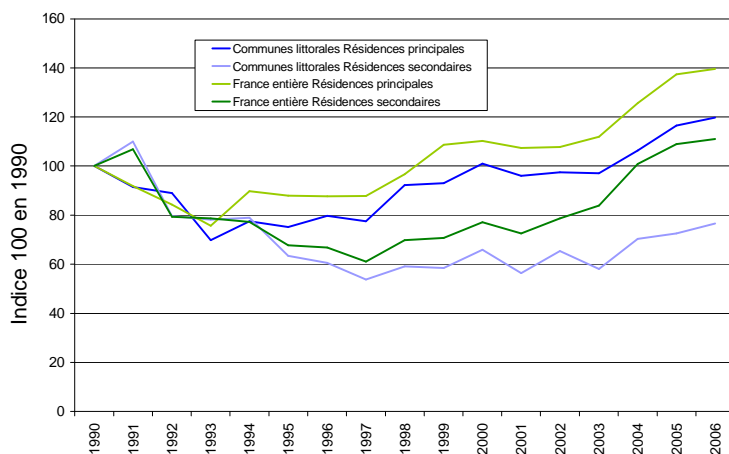
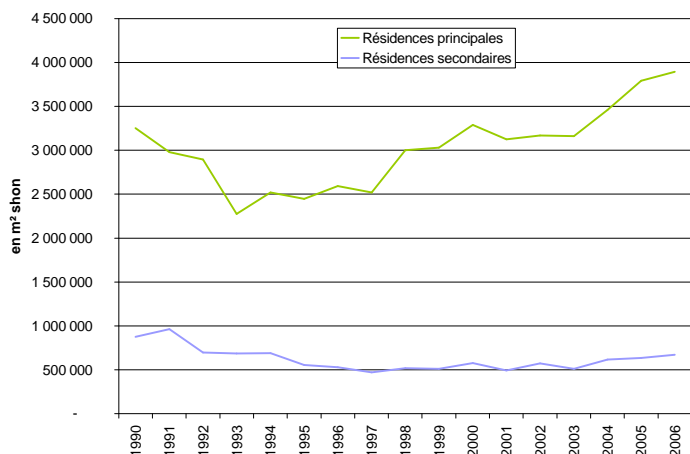
## ► Evolution des constructions de résidences principales et résidences secondaires entre 1990 et 2006 dans les communes littorales

### ■ Caractérisation générale

Ce sont très majoritairement des résidences principales qui sont construites dans les communes littorales durant la période étudiée. En 2006, elles représentaient 85,3% des surfaces de logements construits. Cette part était de 78,8% en 1990. Pour comparaison, cette valeur est de 95,5% sur l'ensemble du territoire métropolitain sur la période étudiée.

Les surfaces construites en résidences principales et secondaires évoluent de manière différente entre 1990 et 2006. Les surfaces construites en résidences principales ont fortement baissé de 1990 à 1993 puis se sont stabilisées jusqu'en 1997 et ont ensuite augmenté pour largement dépasser le niveau de construction de 1990 ; cette progression est certainement imputable aux effets des différents dispositifs d'aide fiscale à l'investissement locatif (Périsol en 1996, de Robien et Borloo à partir de 2003). Les surfaces construites en résidences secondaires ont diminuées de 42% entre 1990 et 1997 et se sont maintenues jusqu'en 2003. Elles ont ensuite augmenté de 30% entre 2003 et 2006 sans atteindre le niveau de 1990. Cette reprise récente de la construction a été plus faible que celle observée au niveau national comme le montre la figure n°1.

**Figure 1 : construction de logements entre 1990 et 2006 dans les communes littorales**  
Surfaces construites                      Comparaison avec la construction en métropole

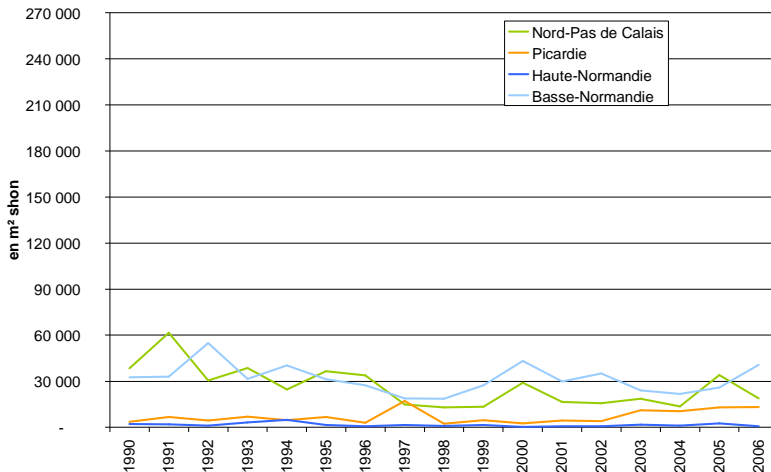


Source : Ministère de l'Équipement - Sitadel 1990 à 2006, Observatoire du littoral.

C'est donc principalement la construction des résidences principales qui explique les variations de la construction de logements dans les communes littorales.

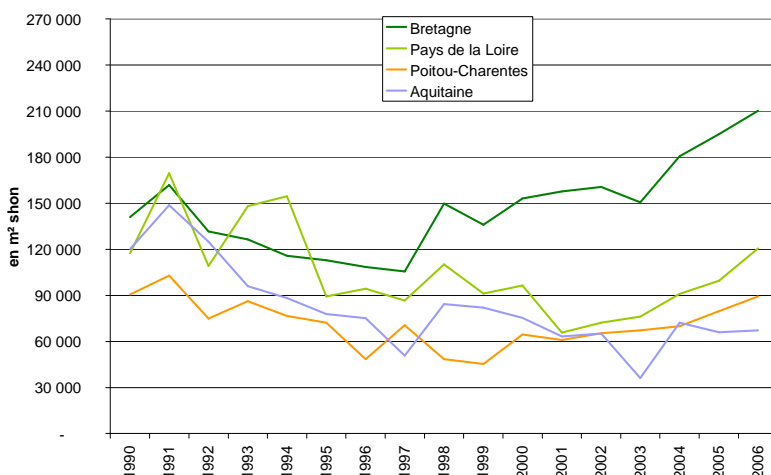
## ■ Analyse par façades maritimes

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



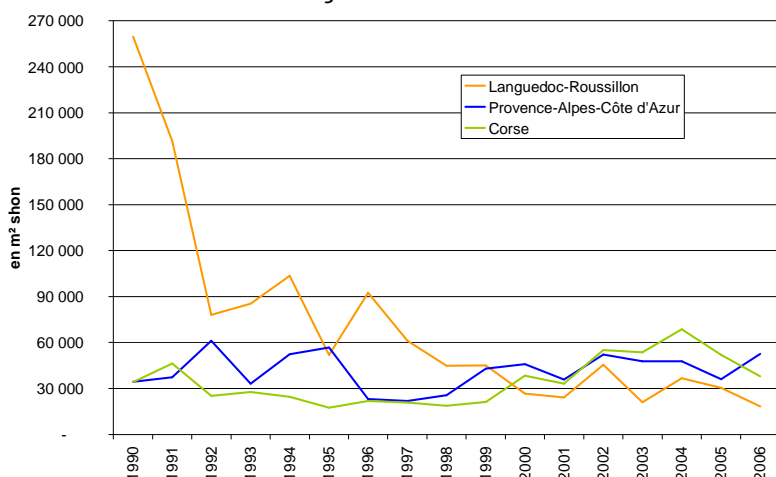
Source : Ministère de l'Équipement - Sitadel 1990 à 2006, Observatoire du littoral.

**Figure 3 : surfaces construites en résidences secondaires sur la façade Atlantique**



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

**Figure 4 : surfaces construites en résidences secondaires sur la façade méditerranéenne**



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

La construction de résidences secondaires est assez faible sur la façade Manche – Mer du Nord en comparaison aux deux autres façades maritimes. Elle ne représente que 10% de la surface totale construite annuellement sur la période étudiée.

Elle oscille autour de 30 000 m<sup>2</sup> / an sur les littoraux du Nord-Pas de Calais et de Basse-Normandie sans que l'on puisse distinguer de tendance générale. Par contre elle a assez fortement augmenté en Picardie entre 1990 et 2006.

Enfin, la construction de résidences secondaires est très faible en Haute-Normandie.

Les surfaces construites en résidences secondaires sont importantes sur la façade atlantique. Par ailleurs, leur part sur la construction totale de résidences secondaires sur le littoral n'a cessé de croître sur la période étudiée. Elle atteint 72,8% en 2006.

La construction a baissé sur cette façade de 1990 à 1997. Elle a ensuite stagné en Aquitaine alors qu'elle a augmenté dans les Pays de la Loire, le Poitou-Charente et surtout la Bretagne. Le littoral breton totalise 31,4% des surfaces construites en résidences secondaires sur l'ensemble du littoral métropolitain en 2006. Cette part a doublé depuis 1990.

Les surfaces construites en résidences secondaires ont nettement diminué sur le littoral méditerranéen. Elles sont passées de 328 000 m<sup>2</sup> en 1990 à 109 000 m<sup>2</sup> en 2006. Ceci est dû à la forte baisse constatée sur le littoral du Languedoc-Roussillon où les surfaces construites annuellement ont été divisées par 10.

Pour les littoraux de Corse et de Provence-Alpes-Côte d'Azur, on ne note pas de tendance générale. La construction de résidences secondaires y oscille entre 20 000 et 40 000 m<sup>2</sup> par an depuis une dizaine d'années.

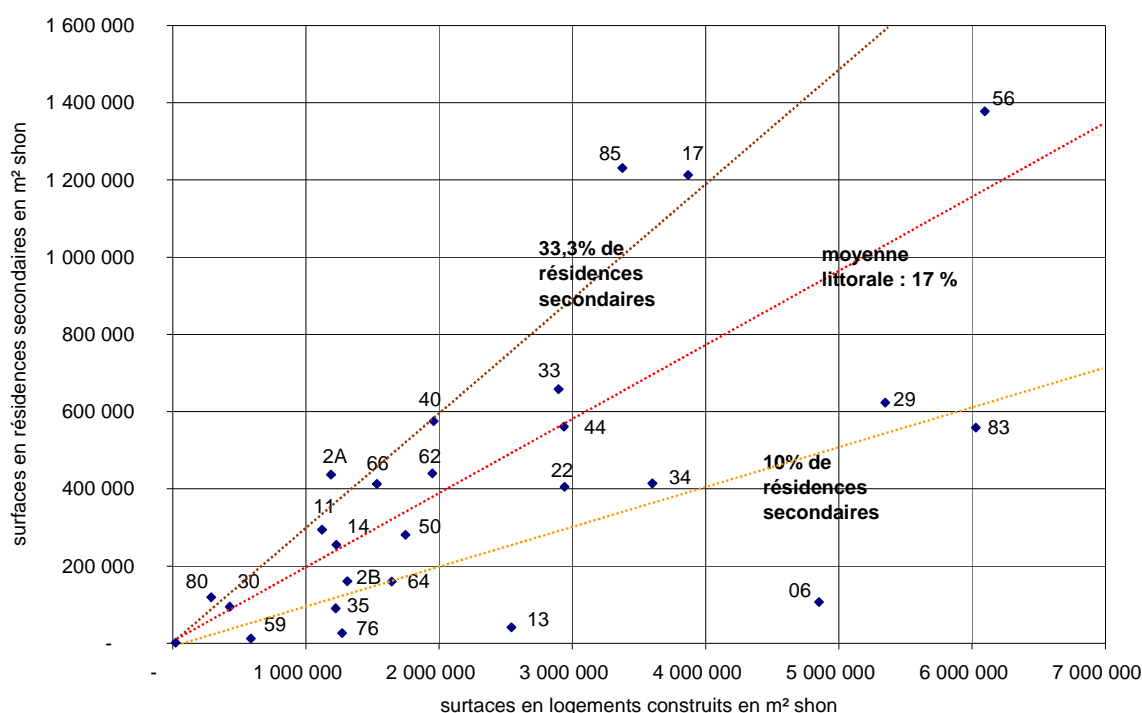
## ■ Part des surfaces construites en résidences secondaires sur les différentes façades littorales entre 1990 et 2006

La part des surfaces construites en résidences secondaires sur les surfaces totales construites en logements est très variable sur le littoral métropolitain. Il n'y a pas de corrélation entre les deux. Certaines façades maritimes départementales ont des taux très importants de construction de résidences secondaires comme la Vendée, la Charente-Maritime, les Landes, la Corse du Sud et la Somme. D'autres ont des niveaux très bas comme le Nord, la Côte d'Azur, les Pyrénées-Atlantiques, la Seine-Maritime ou l'Ille et Vilaine.

De nombreux critères interviennent pour décider du lieu de construction de sa résidence secondaire et expliquent cette répartition géographique :

- la proximité du lieu de sa résidence principale. Par exemple, le taux de construction de résidences secondaires est important dans la Somme à deux heures de Paris, ou en Vendée ;
- le coût du foncier ;
- la disponibilité en terrains « intéressants » : espaces peu urbanisés et « authentiques », proximité de la mer, bonne desserte...

**Figure 5 : poids de la construction des résidences secondaires sur la construction totale de logements entre 1990 et 2006 par façade littorale départementale**



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

### ► Evolution des constructions suivant leur type – individuel, individuel groupé, collectif

#### ■ Analyse générale

L'évolution de la construction dans les communes littorales est variable suivant les types de logements (figure 6).

#### Logements individuels

Après avoir diminué jusqu'en 1993, la construction de logements individuels a augmenté jusqu'en 2000 puis elle évolue peu depuis. Sur la période étudiée, les logements individuels représentent toujours plus de 45% des superficies construites annuellement. La moyenne sur la période 1990 – 2006 étant de 55,9% soit moins que la moyenne métropolitaine estimée à 60,5% sur la même période.

#### Logements individuels groupés

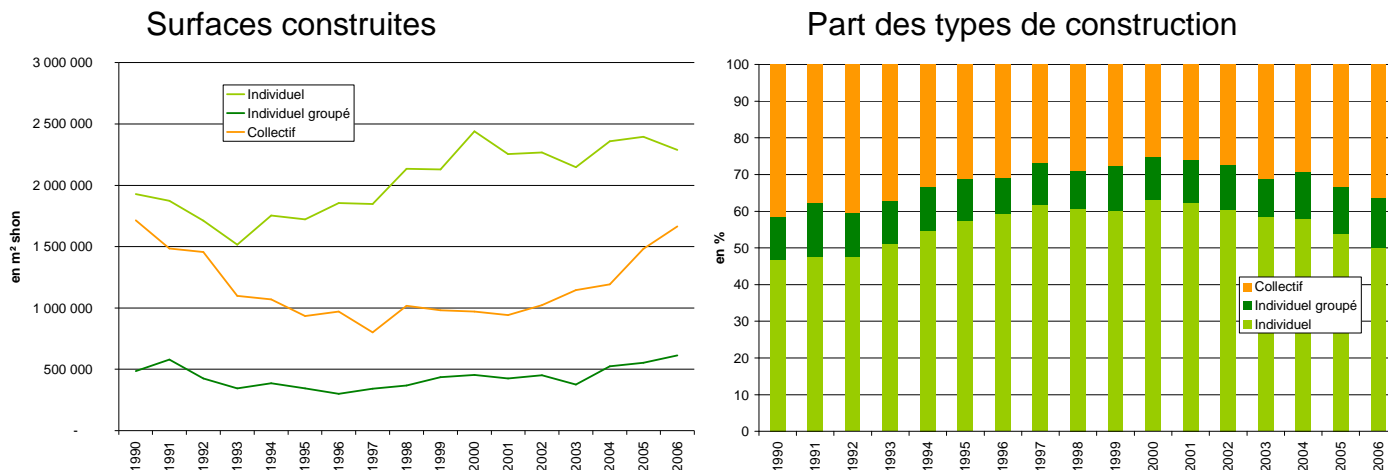
La surface construite annuellement en logements individuels groupés évolue assez peu sur le littoral entre 1990 et 2006. Elle représente 11,9% de l'ensemble des surfaces construites sur la période, la moyenne métropolitaine étant de 10,8%.

#### Logements collectifs

Les surfaces construites annuellement en logements collectifs ont beaucoup baissé jusqu'en 1997 puis se sont maintenues jusqu'en 2002. Elles ont ensuite fortement augmenté du fait des nouvelles aides fiscales à l'investissement locatif dès 2003 ; ces aides ont eu un impact fort sur la construction d'appartements et donc des logements collectifs.

Comme le montre la figure n°6, la construction de logements individuels purs et groupés représente toujours plus de 60% de la construction totale. Ceci n'est pas sans poser de problème. Ces constructions sont en effet consommatrices d'espace et provoquent un mitage important de l'espace littoral péri-urbain et rural. Elles fragilisent les milieux naturels et l'agriculture qui se maintient difficilement dans des territoires trop urbanisés. Néanmoins, la part des surfaces construites en logements collectifs augmente sensiblement depuis 2000. Elle est synonyme d'une meilleure gestion de l'espace et de la densification des zones urbaines.

**Figure 6 : évolution des surfaces des logements commencés par types entre 1990 et 2006**

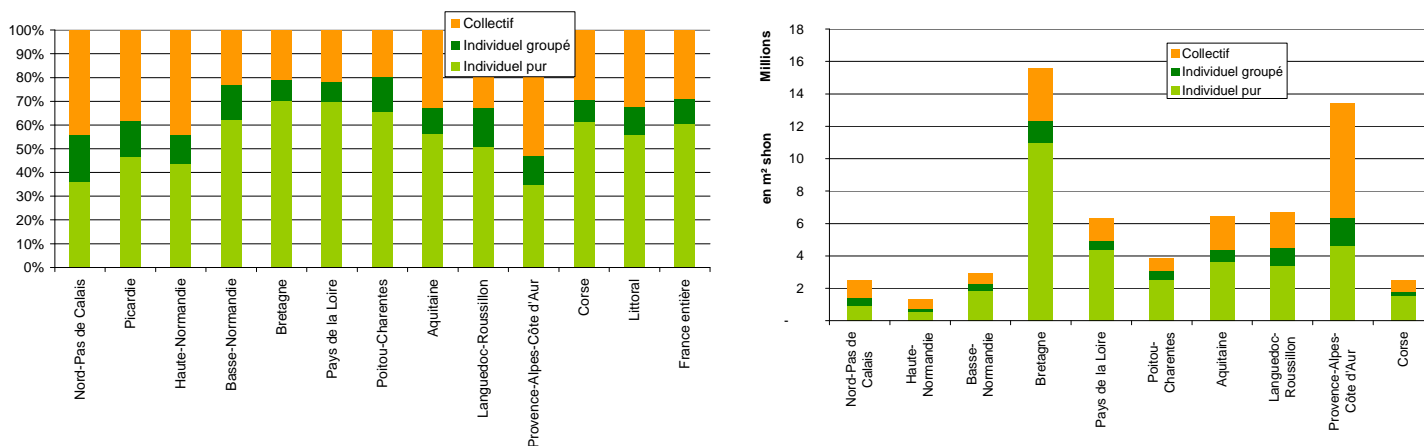


Source : Ministère de l'Équipement - Sitadel 1990 à 2006, Observatoire du littoral.

### ■ Analyse par façade

Les secteurs littoraux ayant les plus forts taux de construction de logements individuels purs et groupés sont les façades littorales de la Manche ouest et du nord de l'Atlantique (de la Basse-Normandie à la Charente-Maritime) et de la Corse. A lui seul le littoral breton totalise 31,7% des logements individuels purs construits sur l'ensemble du littoral, le mitage y est donc très fort. A l'opposé, les littoraux du Nord-Pas-de-Calais, de la Haute-Normandie et de Provence-Alpes-Côte d'Azur sont caractérisés par une forte proportion de construction de logements collectifs. Ceci s'explique par le caractère urbain de ces littoraux, le manque d'espace ou le prix du foncier poussant les habitants vers la construction d'appartements. Environ 35,5% des surfaces de logements collectifs construits sur le littoral métropolitain le sont sur le littoral de Paca où le tissu urbain se densifie fortement.

**Figure 7 : Part des différents types de logements construits entre 1990 et 2003 sur les différentes façades littorales régionales**



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