

Indicateur : Typologie des résidences principales (types et modes d'occupation) sur le littoral en 1999

► Contexte

Les côtes métropolitaines sont très peuplées. La densité de population est 2,5 fois supérieure à la moyenne. Le tissu urbain représente de vastes surfaces et le phénomène de périurbanisation se globalise sur les différentes façades littorales. La population des grandes villes industrialo-portuaires, autrefois structurantes, a tendance à stagner ou décroître alors que les communes de taille moyenne ont pour la plupart fortement augmenté depuis 40 ans. Le littoral attire toujours plus de migrants et les soldes migratoires sont généralement excédentaires. En parallèle, les résidences secondaires sont de plus en plus importantes et représentent en moyenne plus du quart du parc de logements dans les communes littorales.

Il est donc intéressant de comprendre comment s'organise le parc de logements sur le littoral et d'analyser sa répartition sur les différentes façades.

► Définitions

Afin de caractériser les logements sur le littoral (surfaces, types de logement, niveau de confort, statuts d'occupation, mobilité des occupants...), une analyse typologique a été menée. Huit paramètres ont été intégrés à une analyse en composantes principales (ACP) puis à une classification ascendante hiérarchique (CAH). Ces méthodes statistiques permettent de définir des classes de communes homogènes suivant les critères étudiés.

Une étude préalable a été menée pour choisir les 8 paramètres retenus parmi de nombreux indicateurs. Ces paramètres sont les suivants (en 1999) :

- part des résidences secondaires sur le parc de logements qui comprend les résidences principales, les résidences secondaires (ou occupées occasionnellement) et les logements vacants : *Part_rs* ;
- part des résidences principales ayant 4 pièces et plus : *Part_rp_4p* ;
- part des résidences principales construites avant 1949 : *Part_rp_avt49* ;
- part des résidences principales dont le statut des habitants est propriétaire, les différents statuts étant « propriétaire », « locataire », « logé gratuitement », « métayer » : *Part_rpprop* ;
- part des résidences principales en logements individuels (maisons ou fermes) : *Part_rpind* ;
- part des ménages ayant emménagé avant 1960 : *menage_avt60* ;
- part des ménages ayant emménagé après 1990 : *menage_ap90* ;
- évolution relative de la population entre 1990 et 1999 : *evolpop*.

► Objectifs

Cet indicateur offre une vision générale des caractéristiques des logements sur le littoral. Il permet de distinguer différents types de communes en fonction de la taille, du confort, du type et du mode d'occupation des logements. La structuration de l'habitat est-elle la même sur tous les rivages ou distingue-t-on des secteurs littoraux différents ? Existe-t-il des différences entre le bord de mer et l'arrière-pays ? Ou entre les trois façades maritimes ? Voici quelques-unes des questions auxquelles répond cette fiche.

Indicateur à relier aux indicateurs suivants :

- évolution de la construction de logements entre 1990 et 2006 sur le littoral métropolitain (**disponible**) ;
- offre touristique des communes littorales métropolitaines : capacité d'hébergement et types d'accueil (**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

Recensements de la population de l'Insee de 1999 à l'échelle communale.

► Date de rédaction, version

Fiche rédigée en juin 2008, version 1.

► A retenir

- L'analyse statistique a permis de déterminer 5 classes de communes concernant le parc de logements (1 « Type périurbain peu dynamique », 2 « Type rural », 3 « Type urbain », 4 « Type périurbain dynamique » et 5 « Type touristique »).
- Les communes littorales sont marquées par une part importante de communes dynamiques où la mobilité des résidents est importante en opposition à l'arrière-pays principalement composé de communes de type « rural » (maisons anciennes plutôt modestes, propriétaires, très peu de mobilité immobilière) ou « périurbain peu dynamique » (maisons, propriétaires, peu de mobilité immobilière et faible part de résidences secondaires).
- La façade Manche-mer du Nord est marquée par une part importante de communes « Type rural » tant en bord de mer que dans l'arrière-pays et une part assez faible de communes « Type touristique » ou « Type périurbain dynamique ».
- La façade Atlantique a une part très importante de communes « Type touristique » en bord de mer et de communes « Type périurbain peu dynamique » dans l'arrière-pays. Les communes « Type rural » sont peu nombreuses.
- La façade Méditerranéenne se caractérise par un nombre important de communes « Type urbain » et « Type périurbain dynamique » sur son littoral continental, alors qu'en Corse, les communes « Type rural » ou « Type touristique » dominent nettement.

► Tableau récapitulatif

Tableau 1 : Répartition des 5 classes définies par l'analyse statistique

	Littoral						Arrière-pays					
	Classe 1	Classe 2	Classe 3	Classe 4	Classe 5	Total	Classe 1	Classe 2	Classe 3	Classe 4	Classe 5	Total
Nord-Pas de Calais	15	1	10	1	9	36	61	12	3	21	1	98
Picardie	3	7	1	0	5	16	14	24	0	0	2	40
Haute-Normandie	23	11	8	3	7	52	103	49	9	19	0	180
Basse-Normandie	48	41	19	8	43	159	115	136	10	36	4	301
Façade Manche-mer du Nord	89	60	38	12	64	263	293	221	22	76	7	619
Bretagne	128	45	15	26	42	256	122	43	9	11	2	187
Pays de la Loire	8	0	3	4	33	48	29	6	1	17	4	57
Poitou-Charentes	14	4	5	8	22	53	22	5	0	6	1	34
Aquitaine	2	1	7	11	26	47	38	13	2	15	3	71
Façade Atlantique	152	50	30	49	123	404	211	67	12	49	10	349
Languedoc-Roussillon	2	1	18	16	17	54	17	2	2	35	3	59
PACA	1	0	52	6	6	65	1	0	9	10	5	25
Corse	1	10	23	8	55	97	2	74	2	5	41	124
Façade Méditerranée	4	11	93	30	78	216	20	76	13	50	49	208
Ensemble	245	121	161	91	265	883	524	364	47	175	66	1176

- Classe 1 Type périurbain peu dynamique
- Classe 2 Type rural
- Classe 3 Type urbain
- Classe 4 Type périurbain dynamique
- Classe 5 Type touristique

Source : Insee, RP 1990 et 1999 - Observatoire du littoral.

► Caractérisation des classes

Les 5 classes définies par l'analyse statistique ont été étudiées au regard de variables supplémentaires qualitatives (type de commune – urbain, péri-urbain, rural, multipolaire, commune littorale ou d'arrière-pays) et quantitatives (variables démographiques et touristiques, caractérisation des logements...).

Classe 1 « Type périurbain peu dynamique » : grandes maisons, propriétaires, peu de mobilité immobilière et faible part de résidences secondaires

La 1^{re} classe est la plus importante avec 769 communes, soit plus du tiers des communes étudiées. 45 % d'entre elles sont des communes périurbaines. Les résidences principales sont nettement majoritaires dans le parc de logements et les résidences secondaires peu nombreuses. Plus de 90 % des résidences principales sont des maisons. Elles sont grandes et ont un bon niveau de confort. Assez peu ont été construites avant 1949 et la part des logements HLM est faible. La mobilité immobilière* est relativement modérée. La part des résidents habitant le même logement en 1990 et en 1999 est de 58 % contre 49 %, en moyenne, pour les communes étudiées. Enfin, la part des habitants âgés de plus de 60 ans et l'évolution de la population sur la dernière période intercensitaire sont faibles.

Classe 2 « Type rural » : maisons anciennes plutôt modestes, propriétaires, très peu de mobilité immobilière et part non négligeable de résidences secondaires

Comprenant 485 communes, cette classe est marquée par une part non négligeable de résidences secondaires. Les résidences principales sont majoritairement des maisons individuelles de taille moyenne. Leur niveau de confort est rarement élevé et une part importante des logements a été construite avant 1949. 72 % des communes de cette classe sont rurales. Elles ont une population faible (410 habitants en moyenne), âgée et sont situées majoritairement dans l'arrière-pays. La mobilité immobilière est faible en comparaison à la moyenne des communes étudiées et les revenus des ménages sont bas.

* Pour l'ensemble de la fiche, la mobilité immobilière définit l'importance des changements de logements par les résidents.

Classe 3 « Type urbain » : types de logements (individuel / collectif) et de statuts d'occupation (locataire privé, HLM, propriétaire) variés, confort et mobilité immobilière importants

Cette classe réunit 208 communes. La part des résidences secondaires est faible. Les résidences principales, très majoritaires, sont diversifiées. La part des logements collectifs et la proportion des locataires (parc locatif privé ou aidé) sont importantes. Peu de logements ont été construits avant 1949 et leur niveau de confort moyen est élevé. La mobilité immobilière est importante. 77 % des communes de cette catégorie sont littorales ; ce sont plutôt des communes urbaines, mais on retrouve aussi des communes rurales. La part des personnes âgées de plus de 60 ans est moyenne et les revenus plutôt élevés. Enfin, les communes de la classe 3 ont une population importante estimée à 21 150 habitants en moyenne.

Classe 4 « Type périurbain dynamique » : urbanisme plutôt récent, maisons nombreuses, croissance démographique importante et forte mobilité immobilière

Cette classe est composée de 266 communes. Comme la 1^{re} classe, elle comprend surtout des communes périurbaines ou urbaines dans une moindre mesure. La part des résidences secondaires est faible à moyenne. Les résidences principales sont plutôt récentes. Ce sont essentiellement des maisons grandes et confortables. Les propriétaires sont très majoritaires et les logements collectifs et les HLM peu nombreux. Contrairement à la classe 1, la mobilité immobilière est importante dans les communes de cette classe. La part des personnes résidant dans la même commune en 1990 et en 1999 est faible (48 %) alors que la population augmente nettement sur la même période (+ 20 %). Les revenus sont élevés et la part des plus de 60 ans assez faible.

Classe 5 « Type touristique » : résidences secondaires très nombreuses, maisons et appartements de tous types, croissance démographique et touristique importantes

Cette classe comprend 331 communes marquées par une très forte part de résidences secondaires. Elles représentent, en moyenne, 61 % du parc de logements. Les résidences principales sont de taille moyenne et ont un niveau de confort variable. Ce sont essentiellement des maisons et peu ont été construites avant 1949. Les logements collectifs représentent 13 % des résidences principales et les logements vacants sont peu nombreux. La mobilité immobilière et la croissance démographique sont assez importantes sur la dernière période intercensitaire et la part des plus de 60 ans est très élevée. Le nombre de résidences secondaires a par ailleurs souvent augmenté entre 1990 et 1999.

Tableau 2 : Moyenne des variables étudiées et supplémentaires par classe

	Variables	Ensemble des communes	Classe 1	Classe 2	Classe 3	Classe 4	Classe 5
Variable étudiée	Part des résidences secondaires sur le parc de logements en 1999	25%	13%	26%	19%	13%	61%
	Part des résidences principales ayant plus de 4 pièces en 1999	55%	77%	73%	46%	74%	63%
	Part des résidences principales construites avant 1949 en 1999	25%	28%	51%	25%	18%	24%
	Part des résidences principales habitées par des propriétaires en 1999	56%	75%	78%	47%	71%	67%
	Part des résidences principales en logements individuels en 1999	54%	94%	97%	35%	89%	87%
	Part des ménages ayant emménagé avant 1960 en 1999	6%	9%	18%	5%	5%	7%
	Part des ménages ayant emménagé entre 1990 et 1999	51%	40%	33%	54%	51%	50%
Variable supplémentaire	Evolution relative de la population entre 1990 et 1999	4,4%	2,3%	-2,5%	2,1%	20,4%	12,5%
	Part des résidences principales sur le parc de logements en 1999	68%	81%	67%	73%	82%	35%
	Part des logements vacants sur le parc de logements en 1999	6%	5%	6%	7%	4%	3%
	Part des résidences principales en logements collectifs en 1999	46%	6%	3%	65%	11%	13%
	Part des résidences principales ayant un confort maximum* en 1999	72%	75%	60%	71%	76%	74%
	Nombre moyen de pièces des résidences principales en 1999	3,7	4,5	4,4	3,4	4,3	4
	Part des résidences principales en location en 1999	40%	21%	16%	49%	24%	26%
	dont HLM	13%	5%	2%	17%	4%	4%
	Evolution relative du nombre de logements HLM entre 1990 et 1999	22%	42%	65%	18%	79%	43%
	Part des ménages habitant dans le même logement en 1990 et 1999	49%	58%	64%	47%	48%	49%
	Nombre de logements HLM pour 1000 habitants en 1999	58	23	10	80	20	20
	Population sans double compte en 1999	3 400	1 450	410	21 150	2 630	1 770
	Revenu moyen par foyer imposable en 1999	24 385 €	24 210 €	22 120 €	24 000 €	25 800 €	25 840 €
	Part des 60 ans et plus en 1999	25%	23%	31%	25%	21%	32%
	Evolution de nombre de résidences secondaires entre 1990 et 1999	21%	13%	15%	18%	9%	27%
Evolution du nombre de logements entre 1990 et 1999	13%	10%	6%	10%	24%	23%	
Part des résidences principales de plus de 100 m ² en 1999	28%	41%	37%	21%	42%	35%	

* Part des résidences principales ayant baignoire ou douche, wc intérieur et chauffage central.

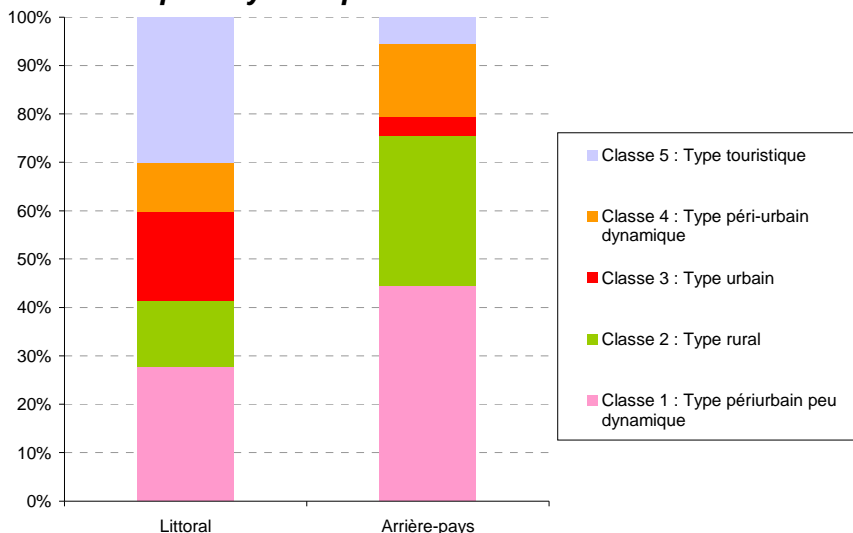
- Classe 1 Type périurbain peu dynamique
- Classe 2 Type rural
- Classe 3 Type urbain
- Classe 4 Type périurbain dynamique
- Classe 5 Type touristique

Source : Insee, RP 1990 et 1999 – direction du Tourisme, 1999 - DGI 2003 – UE – Observatoire du littoral.

► Analyse globale

La répartition des communes suivant les 5 classes est différente en bord de mer et dans l'arrière-pays comme l'indique la figure 1. Les communes des classes 3 « Type urbain » et 5 « Type touristique » sont nettement plus importantes sur le littoral. L'arrière-pays est marqué par une part importante de communes des classes 1 « Type périurbain peu dynamique » et 2 « Type rural ». Elles y représentent 76 % des communes contre seulement 41 % en bord de mer.

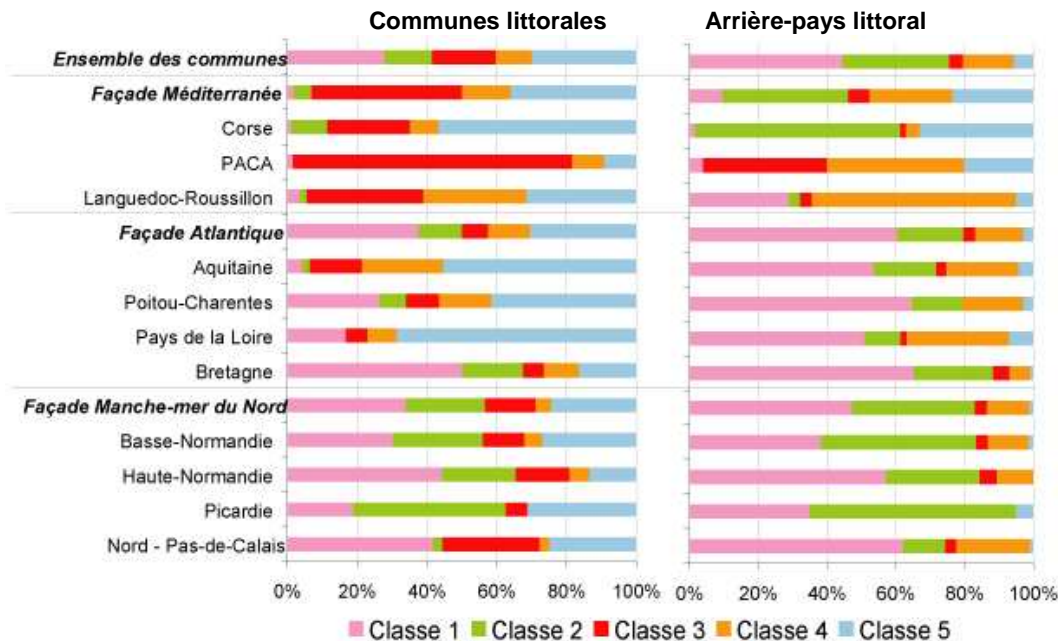
Figure 1 : Répartition des communes par classe sur le littoral métropolitain
La mobilité immobilière est plus dynamique dans les communes littorales ces dernières années



Source : Insee, RP 1990 et 1999 - Observatoire du littoral.

Les classes 3, 4 et 5, caractérisées par une mobilité immobilière importante, représentent 59 % des communes littorales contre 24 % dans l'arrière-pays. La dynamique immobilière et la mobilité des ménages sont donc plus fortes en bord de mer.

Figure 2 : Répartition des communes par classe et façade littorale
Bord de mer et arrière-pays s'opposent sur toutes les façades

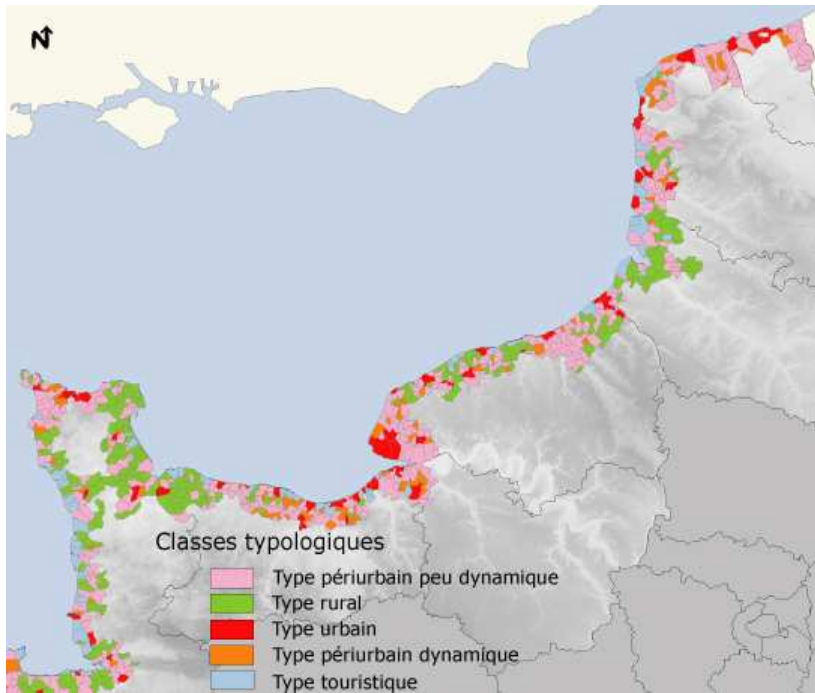


Source : Insee, RP 1990 et 1999 - Observatoire du littoral.

Sur l'ensemble des façades littorales régionales, les communes des classes 1 « Type périurbain peu dynamique » et 2 « Type rural » sont plus nombreuses dans l'arrière-pays que sur le littoral. La différence est très nette pour les Pays de la Loire, le Poitou-Charentes, l'Aquitaine et le Languedoc-Roussillon. A l'inverse, les communes de la classe 3 « Type urbain » sont toujours plus importantes sur le littoral. Le constat est le même pour les communes de la classe 5 « Type touristique », excepté pour la région Provence-Alpes-Côte d'Azur, ainsi que pour la classe 4 « Type périurbain dynamique ». Les communes de la classe 2 « Type rural » sont assez nombreuses sur le littoral et dans l'arrière-pays de la Picardie à la Bretagne. Elles sont moins nombreuses dans le Languedoc-Roussillon et de Paca. Les communes de la classe 1 « Type périurbain peu dynamique » sont surtout présentes sur les façades Manche-mer du Nord et Atlantique qui regroupent 97 % des communes de cette classe. Les communes de la classe 4 « Type périurbain dynamique » sont quant à elles plus nombreuses sur le littoral de Paca, du Languedoc-Roussillon et du sud de l'Atlantique. Enfin, on peut noter une part importante de communes « Type touristique » dans l'arrière-pays de Paca et de Corse alors qu'elles sont quasi absentes du reste de l'arrière-pays littoral.

► Analyse géographique de la répartition des 6 classes

Sur la façade Manche - mer du Nord :

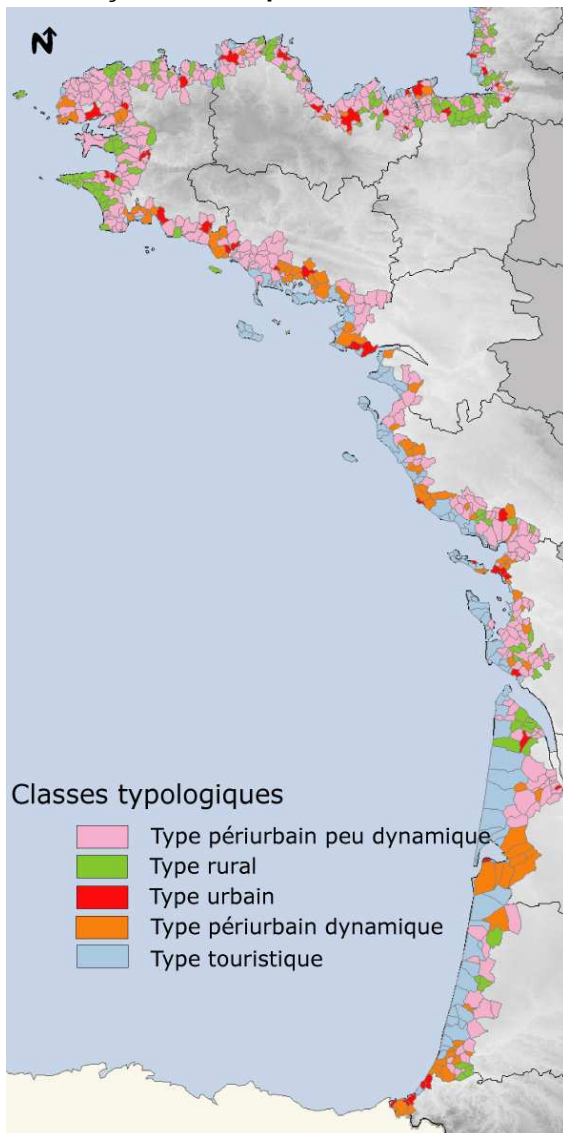


Les communes de la classe 2 « Type rural » sont assez nombreuses sur la façade Manche – mer du Nord. Elles sont localisées dans l’arrière-pays des baies de Canche, d’Authie et de Somme, en Seine-Maritime et sur la côte orientale du Cotentin. Les communes de la classe 1 « Type périurbain peu dynamique » sont nombreuses sur l’ensemble du trait de côte alors que celles de la classe 4 « Type périurbain dynamique » ne sont présentes que très ponctuellement. Les communes « Type urbain » sont réparties sur toute la façade : littoral du Nord, estuaire de Seine, Côte fleurie, secteur de Cherbourg...

Enfin, les communes de la classe « Type touristique » se concentrent sur la côte d’Albâtre, à l’est du Calvados et sur la côte ouest du Cotentin.

Source : Insee, RP 1999 - Observatoire du littoral.

Sur la façade Atlantique :



Les communes « Type rural » sont peu nombreuses sur la façade Atlantique ; elles sont localisées sur les côtes du nord et de l’ouest de la Bretagne et ponctuellement autour de l’estuaire de Gironde ou dans l’arrière-pays landais.

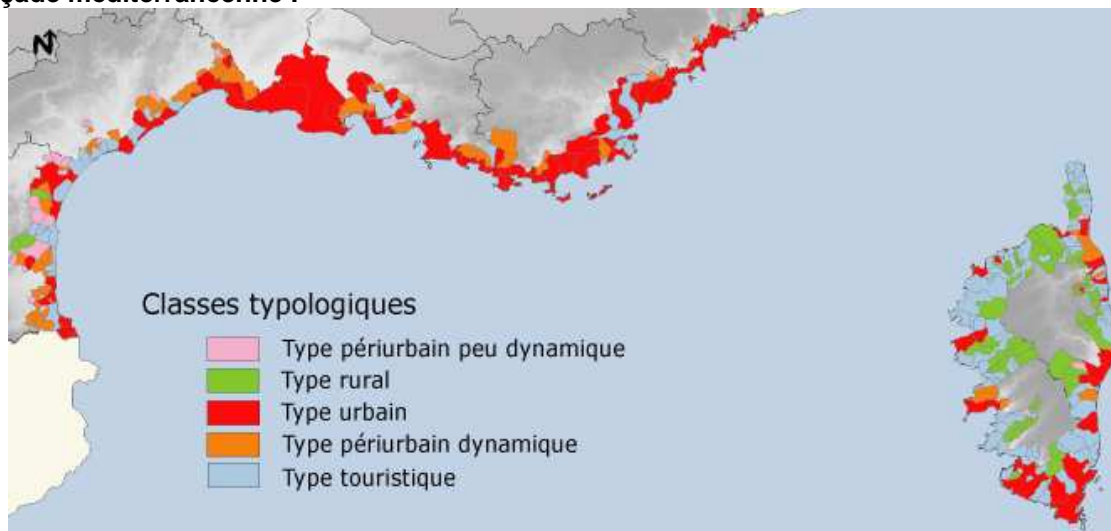
Les communes de la classe 1 « Type périurbain peu dynamique » sont plus importantes. On les retrouve sur toutes les côtes bretonnes, en Vendée et en Charente-Maritime où elles se concentrent dans les zones de marais (marais breton, marais poitevin, estuaire de la Sèvre) et dans l’arrière-pays aquitain. Les communes de la classe « Type périurbain dynamique » sont localisées sur le littoral sud de la Bretagne (golfe du Morbihan), sur le littoral touristique de Loire-Atlantique, en Vendée, autour du bassin d’Arcachon et au Pays-Basque.

Les communes « Type urbain » sont peu importantes. Elles correspondent à de grands pôles urbains comme Saint-Brieuc, Morlaix, Brest, Vannes, Saint-Nazaire, la Rochelle, Royan, Arcachon et Biarritz.

Les communes « Type touristique » représentent l’essentiel des communes de front de mer de la presqu’île de Quiberon au sud des Landes. Elles représentent 55 % des communes littorales des Pays de la Loire, de Poitou-Charentes et d’Aquitaine. Elles sont par ailleurs présentes ponctuellement sur le littoral nord de la Bretagne, sur la côte de granite rose ou de Cancale à Pléneuf-Val-André.

Source : Insee, RP 1999 - Observatoire du littoral.

Sur la façade méditerranéenne :



Source : Insee, RP 1999 - Observatoire du littoral.

Les communes de la classe « Type rural » sont quasi absentes de la façade Méditerranéenne en dehors de la Corse, principalement dans l'arrière-pays. Les communes de la classe « Type périurbain peu dynamique » sont elles aussi peu nombreuses. Elles sont cantonnées dans l'arrière-pays du Languedoc-Roussillon. Les communes « Type périurbain dynamique » sont un peu plus importantes ; on les retrouve dans l'arrière-pays du Languedoc-Roussillon, à l'est de l'Hérault, sur le pourtour de l'étang de Berre et à l'est des Bouches-du-Rhône. Elles sont aussi présentes sur les littoraux bastiais et ajacciens.

Les communes « Type urbain » sont en revanche très nombreuses. Elles représentent l'essentiel des communes à l'est de la Grande-Motte mais sont aussi présentes dans le Roussillon et en Corse du Sud. Elles totalisent par exemple 80 % des communes littorales de Provence-Alpes-Côte d'Azur.

Enfin les communes « Type touristique » sont présentes d'Argelès sur Mer à Frontignan, à l'est du Var et sur l'ensemble du littoral corse.

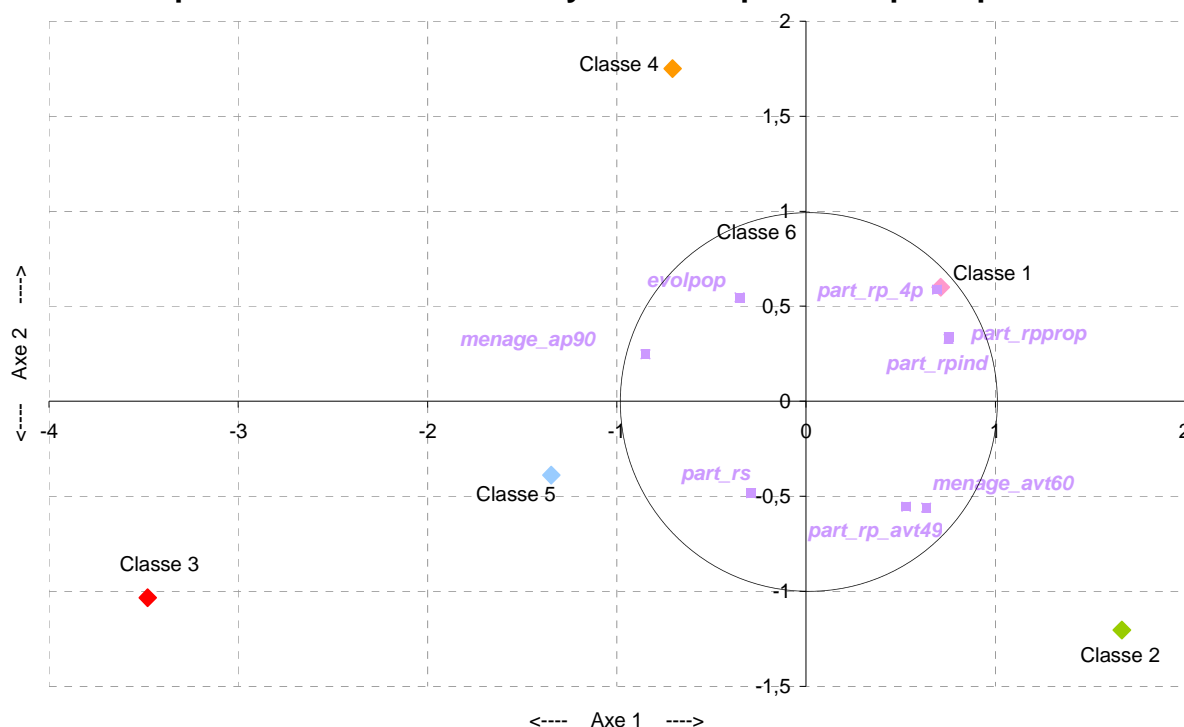
► Annexe 1 : quelques détails de l'analyse statistique mise en œuvre

L'axe 1 défini par l'analyse en composantes principales (ACP) est représentatif des variables *menage_ap90* (qualité de représentation de cette variable de 72 %) et *partrpind / part_rpprop* ayant toutes les deux une qualité de représentation de 57 %. Il oppose les communes dont les résidences principales sont plutôt des maisons habitées par des ménages ayant le statut de propriétaire aux communes dont de nombreux habitants se sont établis après 1990.

L'axe 2 est représentatif des variables *part_rp4p* (qualité de représentation de cette variable de 34 %) et *menage_avt60* (31 %). L'axe 2 oppose les communes dont les logements sont plutôt de grande taille à celles dont une part importante de résidences ont été construites avant 1949 et sont occupés par des résidents ayant emménagés avant 1960.

La qualité de représentation sur le plan factoriel 1-2 est bonne : 82 % pour *part_rp_4p*, 78 % pour *menage_ap90*, 71 % pour *menage_avt60*, 68 % pour *partrpind* et 68 % pour *part_rpprop*.

Figure 3 : Coordonnées des variables et des barycentres des classes typologiques sur le plan factoriel 1-2 de l'analyse en composantes principales



Pour réaliser la classification ascendante hiérarchique, les variables étudiées sont préalablement réduites (divisées par leurs écart-types). La classification a été faite par la méthode Ward (maximisation de l'inertie interclasse du nuage des individus).

L'analyse la plus pertinente statistiquement a été obtenue avec 5 classes :

- Classe 1 : 769 communes (37 % de l'effectif)
- Classe 2 : 485 communes (24 % de l'effectif)
- Classe 3 : 208 communes (10 % de l'effectif)
- Classe 4 : 266 communes (13 % de l'effectif)
- Classe 5 : 331 communes (16% de l'effectif)

L'inertie inter-classe (écart entre les centres de gravité des 5 classes) est de 4,1. Elle est quasiment égale à l'inertie intra-classe (écart entre les individus de chaque classe) valant 3,9.

La classe la plus hétérogène est la classe 3 « Type urbain ». Elle est très différente des autres. Elle est la plus éloignée du centre de gravité global des communes étudiées. Les classes les plus différentes entre elles sont les classes 3 « Type urbain » et 1 « Type périurbain peu dynamique » et les classes 3 et 2 « Type rural ».