



Les communes normandes sous l'angle de l'habitat et du cadre de vie

La Normandie présente une grande diversité en termes d'habitat et de cadre de vie. Au 1^{er} janvier 2018, la région rassemble un peu plus de 2 700 communes. L'habitat apparaît majoritairement urbain en Normandie, mais les différences sont importantes entre les départements. Les communes urbaines, structurantes pour les territoires, se déclinent en trois niveaux correspondant à des degrés divers de polarité. Dans les communes périurbaines, l'habitat apparaît très homogène, mais les logiques et les périodes de développement sont différenciées. Les communes rurales présentent à l'inverse un ensemble assez hétérogène, structuré par la présence de bourgs proposant une offre de logements sociaux et de services de proximité.

Jonathan Brendler, Laurent Brunet, Nabil Mounchit (Insee Normandie), Sylvain Comte, Marion Dadone, Erwan Pouliquen (Dreal)

Au 1^{er} janvier 2018, on dénombre 2 709 communes réparties dans les cinq départements de la région. La caractérisation de ces communes, à partir d'une cinquantaine d'indicateurs (*méthodologie*), permet de décrire l'habitat et d'en apprécier les évolutions récentes : extension de la périurbanisation, attrait du littoral et de certains territoires situés le long des franges franciliennes, etc. Ce regard multidimensionnel aboutit à une typologie en dix catégories de communes qui peut servir de grille d'analyse dans le cadre des politiques locales de l'habitat (*figure 2*).

Trois grandes familles de communes normandes

Ces dix catégories de communes peuvent être regroupées en trois grands ensembles : les communes urbaines, périurbaines et rurales. Ces « familles » présentent chacune des spécificités, que ce soit en termes de fonctions des territoires ou de caractéristiques socio-économiques.

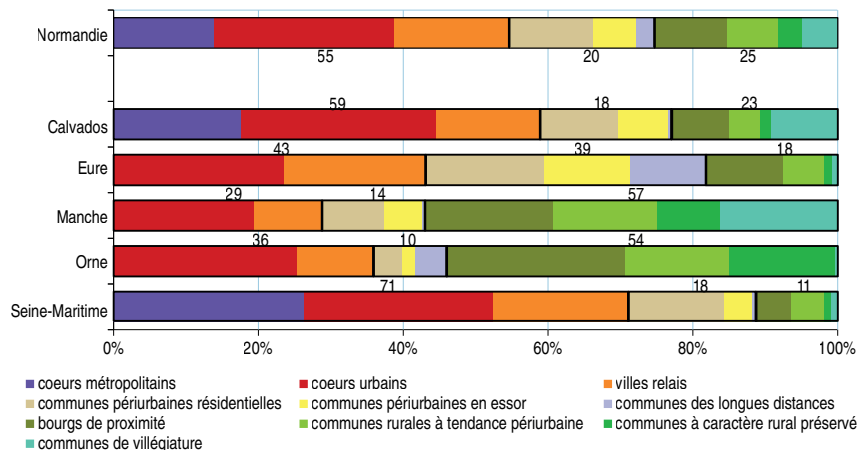
La famille urbaine engendre trois classes de communes. Les *cœurs métropolitains*

identifient les communes des pôles urbains majeurs de la région, d'envergure métropolitaine, que sont Caen, Rouen et Le Havre. Les *cœurs urbains* intègrent les communes urbaines denses qui accompagnent les *cœurs métropolitains* (Mondeville, Harfleur, Sotteville-lès-Rouen, etc.) mais également celles qui, au centre

des grands pôles de la région (Évreux, Dieppe, Cherbourg-en-Cotentin, etc.), proposent des équipements de niveau supérieur. Les *villes relais* ont également un rôle structurant pour les territoires : situées à l'orée des cœurs urbains ou points d'ancrage locaux pour les territoires voisins (Les Andelys, Bagnoles-de-l'Orne,

1 Plus de la moitié des logements normands situés dans l'espace urbain

Répartition des logements selon les classes de la typologie



Note de lecture : en Normandie, 55 % des logements sont situés dans une commune urbaine, dont 14 % dans un cœur métropolitain.
Sources : Insee, recensements de la population 1990, 1999, 2008, 2013 ; BPE 2015 ; Filosofi 2014

Duclair, etc.), elles disposent d'une large gamme d'équipements intermédiaires et d'une offre importante de logements collectifs.

La famille périurbaine rassemble trois catégories de communes. Les *communes périurbaines résidentielles* (Hermival-les-Vaux, Mieuxcé, Valliquerville, etc.) présentent un habitat composé essentiellement de maisons individuelles, dont la surface dépasse pour beaucoup les 100 m². Les ménages qui les occupent sont le plus souvent propriétaires et plus aisés que la moyenne normande. Le développement de ces communes, en décélération depuis la fin des années 90, renvoie aux premières installations de familles en périphérie des villes au début des années 70. Les *communes périurbaines en essor* (Écaquelon, Benoîtville, Saint-Paul-du-Vernay, etc.) se démarquent par une croissance plus soutenue, portée par l'arrivée récente de familles avec enfants. Enfin, les *communes périurbaines des longues distances* (Droisy, Neuf-Marché, Verrières, etc.) se distinguent par un double éloignement. Les actifs occupés résidant dans ces communes sont souvent des « navetteurs » devant parcourir de longues distances jusqu'à leur lieu de travail. Ces communes sont éloignées des plus

grands pôles, la plupart étant localisées le long des franges franciliennes.

La famille rurale dessine un spectre de quatre profils de communes. Les *bourgs de proximité* (Rânes, Pont-Hébert, Saint-Rémy, etc.) ont une fonction de centralité pour les territoires alentour en fournissant les services les plus courants à la population ainsi que des logements collectifs. Les *communes rurales à tendance périurbaine* (Sevrai, Conteville, Le Lorey, etc.) abritent un parc de logements ancien, avec un habitat individuel très présent. Elles sont en outre sous l'influence des dynamiques périurbaines environnantes. Dans les *communes à caractère rural préservé* (Ciral, Noards, Saint-Sauveur-de-Carrouges, etc.), le parc de logements est également ancien et la population résidente à la fois moins aisée et plus âgée qu'ailleurs. Elles se démarquent par une forte présence d'agriculteurs. Enfin, les *communes de villégiature* (Cricqueville-en-Bessin, Fermanville, Saint-Pierre-en-Port, etc.), souvent littorales, se distinguent par une présence importante de résidences secondaires et de forts attraits touristiques. Elles offrent ainsi un cadre de vie propice à l'installation de nouveaux retraités.

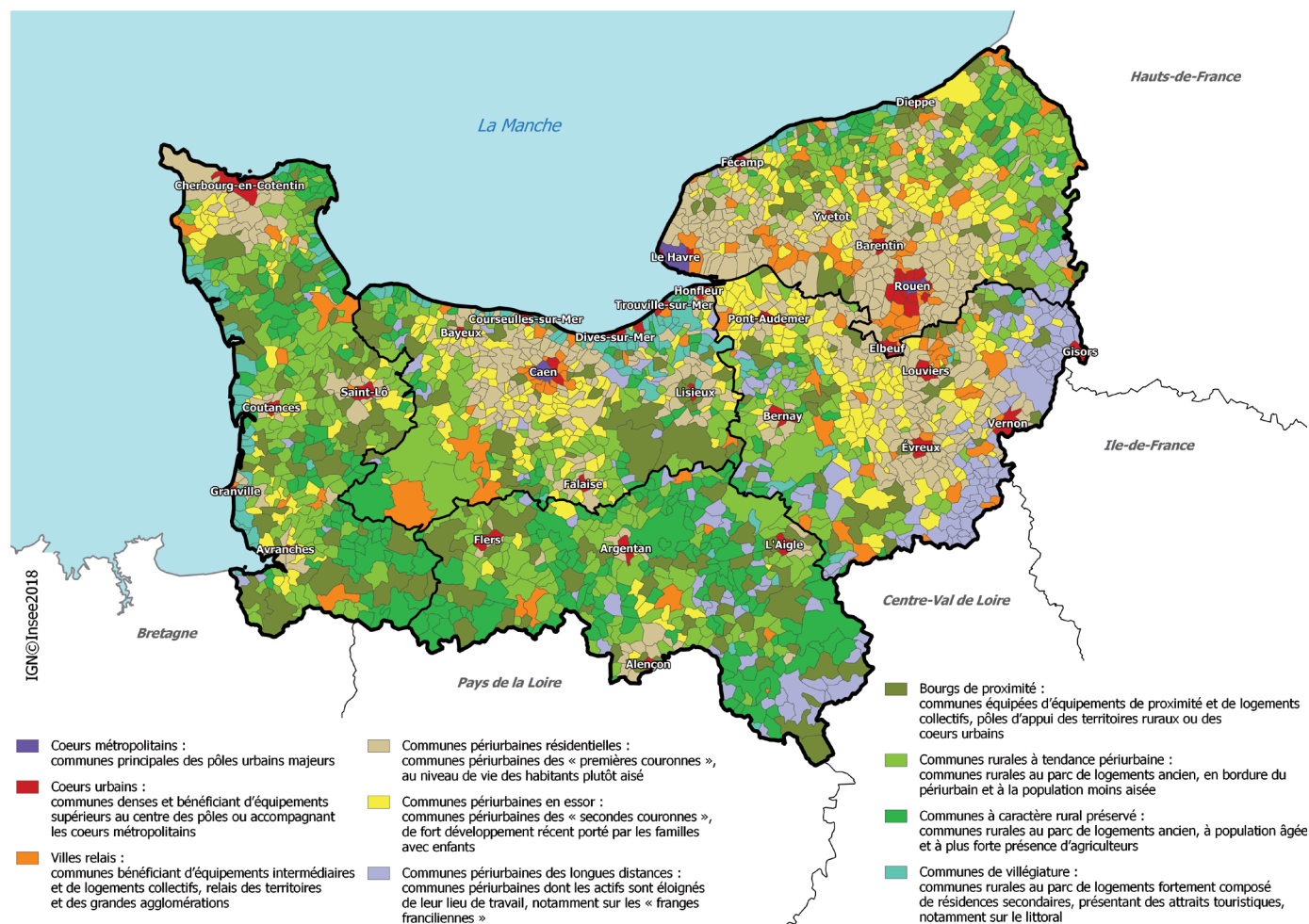
Un habitat majoritairement urbain, mais des différences entre départements

En Normandie, plus de la moitié des logements (*figure 1*) se situe dans une commune urbaine. Au sein de celle-ci, les *cœurs urbains* rassemblent un quart des logements, devant les *villes relais* (16 %) et les *cœurs métropolitains* (14 %). Un logement sur cinq de la région appartient à une commune périurbaine, en majorité dans les *périurbaines résidentielles*. Un quart des logements normands est implanté dans une commune rurale, avec une forte contribution des *bourgs de proximité*.

Vus sous l'angle de l'habitat et du cadre de vie, les départements normands présentent des profils bien distincts. Le Calvados et la Seine-Maritime se distinguent par un habitat plus urbain, principalement du fait de la présence des trois *cœurs métropolitains*, lesquels concentrent un logement normand sur sept. Les départements de la Manche et de l'Orne présentent un habitat majoritairement rural (respectivement 57 % et 54 % des logements). Dans l'Orne, cette proportion élevée de logements implantés dans le rural est principalement portée par les *bourgs de proximité*, les *communes de villégiature* étant très peu représentées. Le département de l'Eure se démarque quant à lui par un habitat périurbain plus développé.

2 Une typologie des communes en dix catégories

Les communes normandes selon les classes de la typologie



Sources : Insee, recensements de la population 1990, 1999, 2008, 2013 ; BPE 2015 ; Filosofi 2014

La famille urbaine hiérarchisée en trois niveaux

Les *cœurs métropolitains*, les *cœurs urbains* et les *villes relais* composent une famille de communes urbaines en trois niveaux. À la fois reflet d'une concentration de logements et expression d'une offre graduelle de services, cette hiérarchie met en évidence différents degrés de polarité des territoires.

Des *villes relais* aux *cœurs métropolitains*, la densité de logements est 4 à 35 fois plus importante qu'en moyenne (figure 3). Les logements de ces communes, souvent de taille modeste, sont plus fréquemment sur-occupés qu'ailleurs, notamment dans les *cœurs métropolitains* où le taux de suroccupation est cinq fois plus important qu'en région. La mobilité résidentielle y est plus forte qu'ailleurs (entre un tiers et la moitié des ménages sont présents dans leur logement depuis moins de 4 ans), traduisant la présence de ménages plus jeunes et plus mobiles. Les logements sociaux sont davantage représentés dans les *cœurs urbains* (28 % contre 25 % dans les *cœurs métropolitains* et 23 % dans les *villes relais*). Les *villes relais* proposent une gamme de services de proximité équivalente à celle des communes plus importantes, mais moins diversifiée pour les services intermédiaires ou supérieurs.

Un habitat périurbain homogène, avec un développement différencié

Les communes périurbaines (figure 4) se distinguent par une plus forte présence de propriétaires. Pour les résidences principales situées dans les communes de la classe des *périurbaines résidentielles*, cette part culmine à 86 %. L'habitat individuel, souvent de grande taille, y est davantage prisé, en lien avec une taille des ménages généralement plus importante.

Derrière cette apparente uniformité, l'habitat périurbain ne s'inscrit pas dans une même temporalité. Les communes *périurbaines résidentielles* résultent d'un processus d'étalement urbain (installation de familles en périphérie de pôles concentrant l'emploi). Ce premier ensemble de communes, où la croissance du parc de logements s'essouffle, s'est vu prolongé par des communes généralement plus éloignées des pôles, où la population résidente est globalement moins aisée, plus jeune et moins hautement qualifiée que celle des communes périurbaines résidentielles. Dans ces communes, dites *périurbaines en essor*, l'évolution du nombre de logements sur période récente (2008-2013) a été deux fois supérieure à la moyenne des communes *périurbaines résidentielles*.

Les communes *périurbaines des longues distances* affichent quant à elles une configuration spatiale singulière. L'essentiel des communes de cette catégorie forme une

frange au Sud-Ouest de la région, limitrophe de la région parisienne. Une part importante des actifs résidents de ces communes travaille au quotidien en Île-de-France et effectue des trajets domicile-travail conséquents. Par ailleurs, d'autres communes forment des isolats à l'intérieur de la Normandie (dans la partie ouest de l'Eure ou centre-nord de l'Orne), en lien avec des actifs travaillant

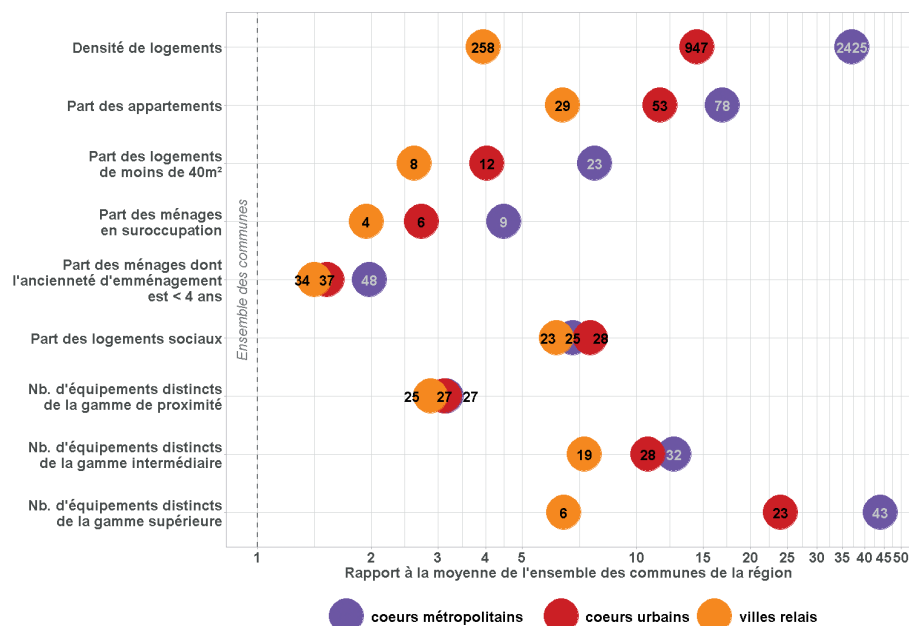
dans les grands pôles urbains de la région et effectuant également des trajets longs.

Le rural, un lieu de vacance

Un grand nombre de communes de Normandie conserve certains traits caractéristiques d'un espace que l'on peut qualifier de « rural ». Tout comme les communes périurbaines, elles présentent un habitat moins dense et

3 Une forte densité de logements et une offre de services plus développée dans les territoires urbains

Valeurs moyennes et écarts à la moyenne régionale des indicateurs les plus spécifiques de la famille urbaine

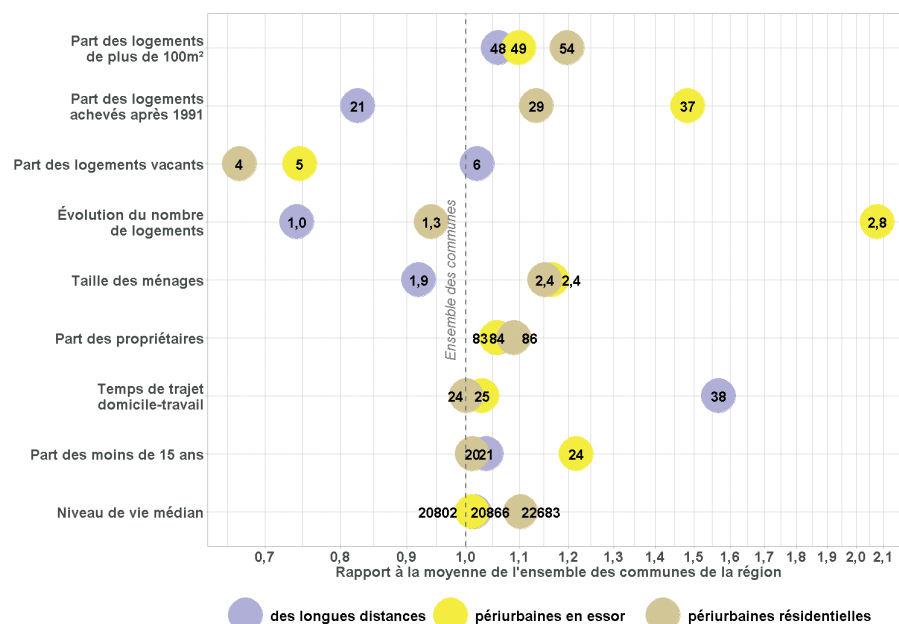


Note de lecture : dans les villes relais, la moyenne des densités de logements est de 258 logements/km², soit 4 fois plus que la moyenne des communes normandes.

Sources : Insee, recensements de la population 1990, 1999, 2008, 2013 ; BPE 2015 ; Filosofi 2014

4 Des logements périurbains plus spacieux pour des ménages de plus grande taille

Valeurs moyennes et écarts à la moyenne régionale des indicateurs les plus spécifiques de la famille périurbaine



Note de lecture : dans les communes périurbaines en essor, la moyenne du taux d'évolution du nombre de logements entre 2008 et 2013 est de + 2,8 %, deux fois plus que la moyenne des communes normandes.

Sources : Insee, recensements de la population 1990, 1999, 2008, 2013 ; BPE 2015 ; Filosofi 2014

une offre de services plus limitée. Elles sont cependant plus éloignées des communes urbaines, notamment des *cœurs métropolitains*, et moins irriguées par la croissance démographique des grands ensembles urbains. Les ménages qui y résident sont en moyenne plus petits (figure 5), et plus souvent âgés. Sans que cela n'apparaisse de façon prégnante, les prémices d'une influence périurbaine semblent émerger dans certaines communes à tendance périurbaine : les jeunes de moins de 30 ans y sont plus présents et les retraités plus rares. Sur la période récente, ces communes ne sont pas concernées par le manque de vigueur démographique observé dans les autres communes rurales.

Dans l'ensemble des communes rurales, le parc de logement s'est très peu renouvelé. Le parc ancien, construit avant 1946, est particulièrement présent, notamment dans les communes à tendance périurbaine, et celles à caractère rural préservé, et s'accompagne parfois d'un accès plus limité au confort sanitaire. La moindre présence des résidences principales, c'est-à-dire les logements occupés de manière habituelle, est combiné à une vacance des logements plus fréquente (dans les *bourgs de proximité*, les communes à tendance périurbaine et à caractère rural préservé) et à une plus forte implantation des résidences secondaires (dans les communes de villégiature et à caractère rural préservé).

Dans le rural, une offre de services limitée et concentrée sur des bourgs

Au sein de cet espace peu dense, quelques communes proposent certaines fonctions de centralité. Les *bourgs de proximité* disposent ainsi d'un parc de logements sociaux développé alors qu'ils sont quasiment absents dans les autres communes rurales (figure 5). Ces bourgs assument localement le rôle de pourvoyeurs d'emplois (35 emplois pour 100 habitants contre 21 en moyenne dans l'ensemble des communes normandes), mais à une échelle nettement moindre que les communes urbaines (50 emplois pour 100 habitants dans les *villes relais* et jusqu'à 62 dans les *cœurs métropolitains*). Dans les communes à caractère rural préservé, l'em-

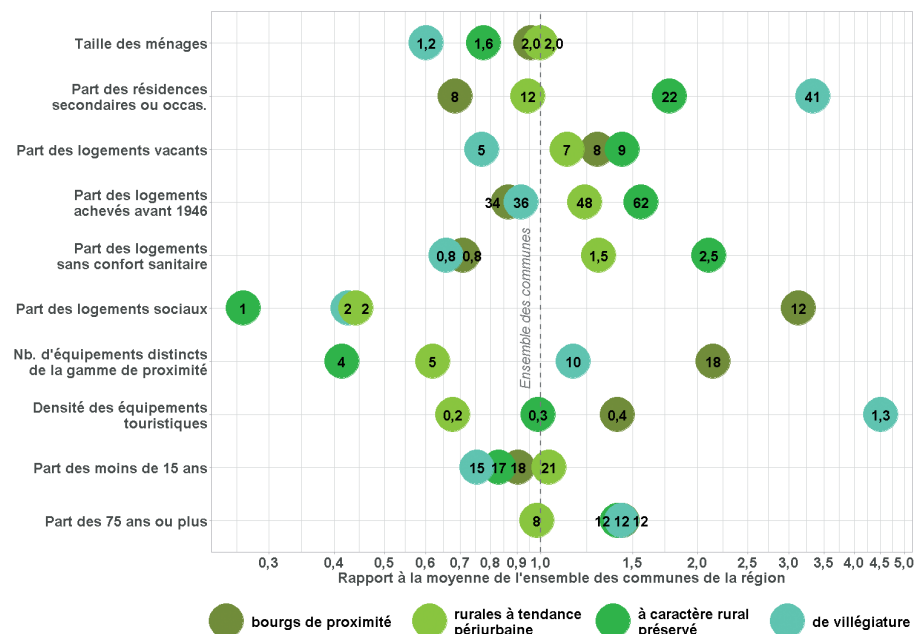
ploi agricole reste plus présent qu'ailleurs : les agriculteurs y représentent 5 % de la population contre 2 % en moyenne.

Autre aspect structurant pour les territoires ruraux : les *bourgs de proximité* proposent une palette de services certes limitée, mais couvrant une large part de ceux plus couramment utilisés. Les services de proximité sont

également bien implantés dans les communes de villégiature. Dans ces communes, principalement situées le long du littoral et dont le parc est essentiellement composé de résidences secondaires, cette offre généraliste de services s'accompagne d'une gamme dédiée aux activités touristiques. ■

5 Dans l'espace rural, davantage de logements secondaires ou vacants

Valeurs moyennes et écarts à la moyenne régionale des indicateurs les plus spécifiques de la famille rurale



Note de lecture : dans les communes de villégiature, la moyenne de la densité des équipements touristiques est de 1,3 pour 100 habitants, soit 4,5 fois plus que la moyenne des communes normandes.

Sources : Insee, recensements de la population 1990, 1999, 2008, 2013 ; BPE 2015 ; Filosofi 2014

Méthodologie

Les catégories ou profils-types de communes présentés dans cette étude sont issus d'une méthode statistique de classification. Dans un premier temps, une analyse en composantes principales (ACP) a été réalisée sur une cinquantaine d'indicateurs qualifiant le parc de logements, la population résidente, les équipements et services disponibles, etc. Cette analyse permet de déterminer les principaux axes de caractérisation des communes en mettant en évidence les variables qui y contribuent le plus.

À partir de ces axes, une classification ascendante hiérarchique (CAH) regroupe les communes les plus semblables selon un processus itératif jusqu'à former des classes très différentes les unes des autres, mais à l'intérieur desquelles les communes présentent des caractéristiques très semblables. On obtient ainsi dix classes qui montrent autant de profils-types de communes. Ces classes sont décrites à l'aide de libellés courts, immanquablement réducteurs, complétés de libellés plus détaillés permettant de mieux rendre compte de la richesse et de la diversité de chacune d'entre elle.

Pour en savoir plus

- Brendler J., Brunet L., Mouchit N., Comte S., Dadone M., Pouliquen E., « Une forte présence des logements sociaux et des maisons individuelles en Normandie », *Insee Analyses Normandie* n° 44, mai 2018
- « Typologie des territoires bas-normands sous l'angle de l'habitat », Dreal de Basse-Normandie, octobre 2013.
- « Définition d'une typologie des communes de Haute-Normandie dans le domaine de l'habitat », Dreal de Haute-Normandie, février 2010.

