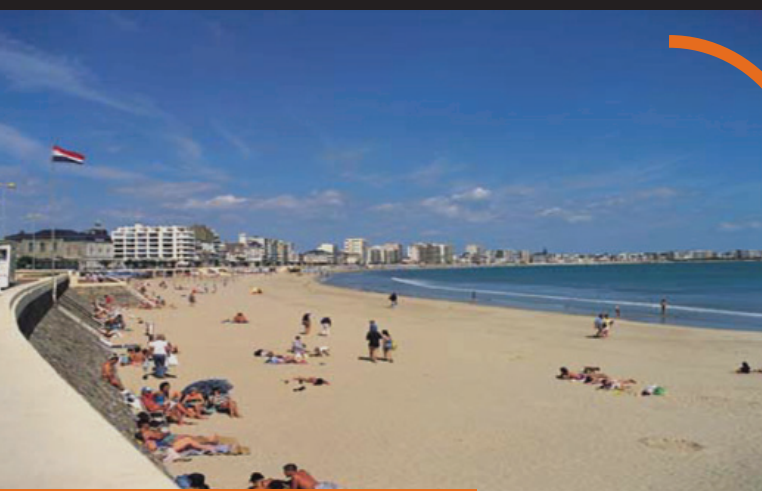


# Études

[www.insee.fr/pays-de-la-loire](http://www.insee.fr/pays-de-la-loire)

N° 56. Mars 2007



## Le littoral de la Loire-Atlantique : un contraste important entre le nord et le sud

**Le littoral de la Loire-Atlantique confirme, sur la période récente, son attractivité pour les seniors. Le littoral nord se trouve confronté à des difficultés de logement et d'équilibre entre populations retraitées et actives. Le sud, lui dispose encore de capacités d'accueil et attire également les jeunes actifs des agglomérations nantaise et nazairienne. Le développement récent des résidents dans l'arrière-pays et l'estuaire n'influe pas encore sur le nombre de logements.**

Nathalie CLOAREC

**L**E LITTORAL EST CONFRONTÉ à deux phénomènes : des arrivées massives de population et une réelle transformation du profil des résidents. Les responsables locaux du littoral ont besoin de mieux comprendre ces évolutions afin d'anticiper les besoins en logements et équipements mais également de mettre en place un développement équilibré de leur territoire. Le littoral de la Loire-Atlantique est diversifié : un grand pôle urbain et une couronne périurbaine importante cohabitent avec des communes rurales et de nombreuses zones naturelles. Les enjeux sont très différents, que ce soit entre le nord et le sud, ou entre l'estuaire et la côte.

### Une densité de population plus importante que sur les côtes voisines

En Loire-Atlantique, la densité de population est de 166 habitants du km<sup>2</sup>. Elle est trois fois supérieure sur le littoral nord (483 hab./km<sup>2</sup>), et très légèrement inférieure sur le littoral sud (147 hab./km<sup>2</sup>). Elle est divisée par 1,5 dans l'estuaire et dans l'arrière-pays nord (près de 100 hab./km<sup>2</sup>) et divisée par trois dans l'arrière-pays sud (44 hab./km<sup>2</sup>). Comparé aux zones littorales proches, le

littoral de la Loire-Atlantique est relativement plus dense. L'impact des grandes villes ou leur proximité se fait sentir sur les communes du littoral quel que soit le département : des zones plus denses les entourent et se repèrent facilement (Lorient, Vannes, Saint-Nazaire, Les Sables-d'Olonne). Cependant, dans le Morbihan ou la Vendée, de nombreuses communes restent peu denses. En Loire-Atlantique, ce nombre est très faible.

Entre 1990 et 1999, ce sont principalement les communes de la côte nord qui se sont développées et quelques communes de la côte sud (Pornic et Saint-Brevin notamment). L'estuaire et l'arrière-pays ont connu des évolutions très faibles de leur population voire des diminutions. Sur la période récente, les communes situées sur le littoral sud, dans l'arrière-pays (nord et sud) et dans l'estuaire connaissent des croissances plus fortes. Celles du littoral nord se sont plutôt stabilisées. Par rapport à la décennie précédente, la croissance de la population des communes du sud et de celles de l'estuaire a doublé. L'arrière-pays nord a connu un développement beaucoup plus marqué : la croissance de la population a été multipliée par quatre entre 1999 et 2005.

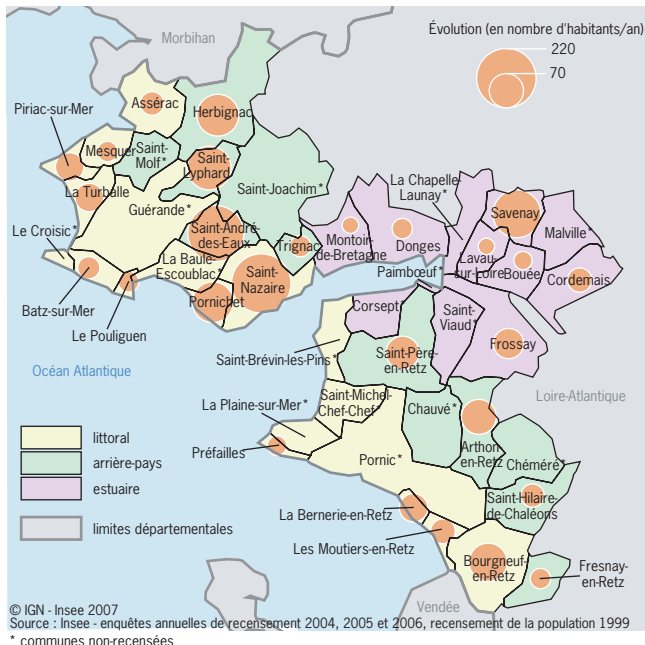


# Le littoral de la Loire-Atlantique : un contraste

important entre le nord et le sud

## Une forte croissance de population sur le littoral et dans l'arrière-pays

Évolution annuelle moyenne de la population entre 1999 et 2004-2005-2006 (selon l'année d'enquête)



À l'horizon 2030, on constaterait un développement beaucoup plus important du sud du territoire, principalement du littoral, avec un effet de rattrapage du nord. Entre 1999 et 2030, 21 500 personnes supplémentaires résideraient sur le littoral sud et près de 4 000 personnes dans l'arrière-pays. Entre 1999 et 2030, la croissance un peu plus modérée du nord de la côte amènerait 18 000 personnes de plus. La population de l'estuaire resterait relativement stable. Ces projections sont fondées sur des hypothèses basses en termes de fécondité et de migrations. Si on retient une hypothèse plus forte de migrations, tendance confirmée par les nouveaux recensements, les arrivées sur le littoral sud seraient plutôt comprises entre 22 000

et 23 000 personnes. Elles seraient plus proches de 4 000 dans l'arrière-pays et de près de 2 000 dans l'estuaire.

## Une forte croissance de la population due à des flux migratoires très importants

Alors que jusqu'en 1990, l'évolution de la population était principalement due au solde naturel c'est-à-dire à l'excédent des naissances sur les décès, à partir de cette date, la tendance s'inverse. Le solde naturel n'explique plus aujourd'hui qu'une faible part de la croissance de la population sur ce territoire. L'évolution très positive de la population sur le littoral est liée à l'afflux de populations d'autres

territoires, majoritairement de l'Île-de-France et du reste de la région, ainsi qu'à des départs des grandes aires urbaines de Nantes, Angers et Le Mans.

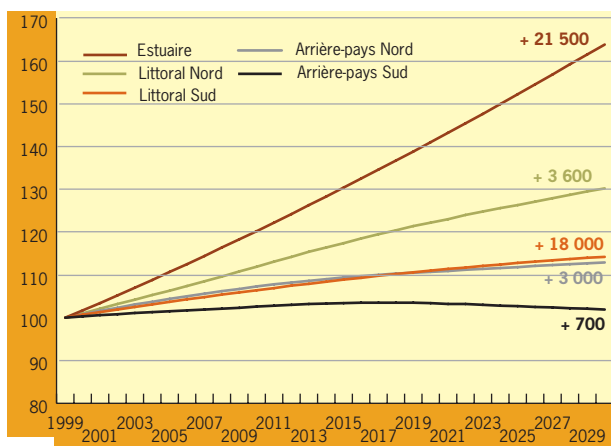
Entre 1990 et 1999, la part des nouveaux arrivants est beaucoup plus forte sur les communes du littoral que dans l'arrière-pays. Les communes de l'estuaire les plus proches de l'agglomération nantaise ont eu également plus d'un tiers de nouveaux arrivants. Sur la période plus récente, le nombre d'arrivées se stabilise sur le littoral nord, les populations nouvelles sont beaucoup plus nombreuses dans le sud et dans l'arrière-pays nord.

## Des retraités accompagnés de jeunes couples dans le sud

Les arrivées les plus massives concernent les personnes de 60 à 75 ans ainsi que les personnes de 40 à 59 ans. Ce sont majoritairement des retraités ainsi que des artisans, commerçants et chefs d'entreprises. La majorité des jeunes de 20 à 30 ans quitte la zone pour faire des études ou rechercher un premier emploi. On constate néanmoins, dans le sud du territoire, une arrivée non négligeable de jeunes couples (35 ans et plus) avec des enfants. Un phénomène qui n'apparaît pas sur le littoral nord ni sur le littoral vendéen. L'attractivité des grandes villes comme Nantes et Saint-Nazaire a un impact sur l'arrivée des actifs. Dans l'arrière-pays, au nord comme au sud, et dans l'estuaire, ce sont des populations plus jeunes qui arrivent mais en nombre de personnes les flux sont beaucoup plus faibles (divisés par 10).

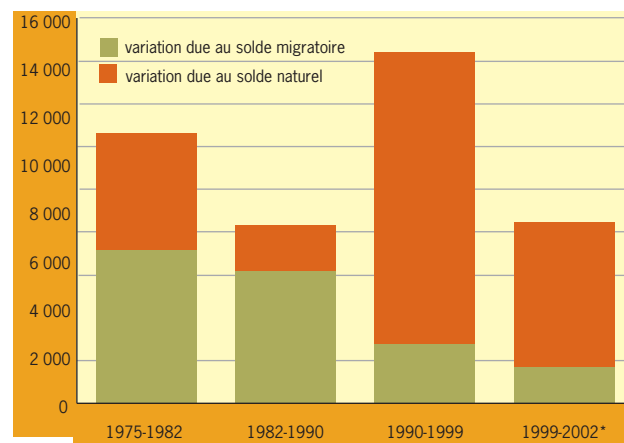
Ces migrations ont des conséquences très fortes sur la population résidente. Ainsi, dès 1999, on constate que la population du littoral est plus âgée, les personnes de 60 ans ou plus représentant un quart de la

## Le littoral sud en très forte augmentation à l'horizon 2030



Source : Insee, recensement de la population 1999 - Projections Omphale 2000

## Des évolutions plutôt dues au solde migratoire depuis 1990



Source : Insee, recensement de la population 1975-1982-1999 ; \* estimations localisées de population 2002

population alors qu'elles sont un cinquième dans l'ensemble du département. La part des personnes de 60 ans et plus peut même dépasser le tiers de la population dans des communes de la côte notamment La Bernerie-en-Retz, Le Croisic, Préfaïlles et Le Pouliguen. Les personnes âgées sont plus présentes sur le nord du littoral que dans le sud où de nombreux actifs, à la recherche de loyers moins élevés, sont venus s'installer. Les jeunes de moins de 20 ans sont plus présents dans l'arrière-pays et dans l'estuaire.

À l'horizon 2030, la forte croissance de la population s'accompagnerait également d'un vieillissement. Ainsi, la part des personnes de 60 ans ou plus aurait tendance à augmenter. Alors qu'elle représentait, en 1999, 24 % de la population du territoire en 2030, elle en représenterait 40 %. Ainsi, 50 000 personnes supplémentaires, âgées de 60 ans ou plus habiteraient sur le territoire. Cette part serait très forte sur le littoral sud (45 %), elle serait de 40 % sur le littoral nord et de 30 % dans l'arrière-pays et dans l'estuaire. L'augmentation se produit également dans le reste du département où cette part représenterait 38 % en 2030. L'écart entre le littoral et le reste du département aurait donc tendance à se maintenir.

Parallèlement, le nombre de jeunes de moins de 25 ans diminuerait, et ce, plus fortement dans l'estuaire et dans le nord. Sur l'ensemble de la zone, ce seraient 7 000 jeunes en moins (soit 10 %). La part des

jeunes est plus importante dans l'arrière-pays par rapport à la zone littorale mais est au même niveau que le reste du département (34 % en 1999 et 27 % en 2030).

L'arrivée de nombreux retraités sur le littoral a des impacts sur les logements et les équipements qui leur sont proposés mais également sur le développement économique du territoire qui risque de connaître un déséquilibre important de ses activités.

### Une forte augmentation du nombre de logements

Le vieillissement de la population et l'augmentation du nombre de divorces ont eu des conséquences : les ménages d'une seule personne sont en augmentation. On constate en 1999 une part importante de ménages d'une personne sur le littoral mais également dans l'arrière-pays. Seul l'estuaire est relativement épargné. La décohabitation n'est cependant pas un phénomène isolé : les ménages d'une personne représentent sur le territoire 31 % des ménages comme dans le reste du département.

Ces changements sur les types de ménages ont eu des conséquences sur le nombre de logements. Entre 1996 et 2000, pour les zones les plus en développement sur la côte, le nombre de logements commencés représentaient entre 100 et 330 logements par an. Sur la période plus récente, ce nombre représente

entre 100 et 485 logements. Par contre, l'augmentation de la population dans l'arrière-pays a encore eu peu d'impact sur le nombre de logements. En effet, le nombre de logements commencés est relativement modéré dans les zones rurales et poursuit sa croissance sur la côte malgré l'augmentation du prix du foncier dans ces zones.

### Les types d'habitat n'évoluent que récemment

Malgré l'augmentation constatée de la population et du nombre de logements sur le littoral en particulier, on ne constate pas encore de véritable évolution des logements. L'exemple est flagrant sur les surfaces moyennes par habitation. Dans de nombreuses communes de la côte, les nouveaux logements commencés dépassent encore les 115 m<sup>2</sup>. Pour relativiser ce constat, les logements commencés en Loire-Atlantique sont également de taille importante (133 m<sup>2</sup> par habitation). Les logements du littoral restent donc dans la moyenne départementale. De même, la part des résidences secondaires est encore très importante et les propriétaires restent les plus nombreux, une tendance confirmée par les nouveaux recensements.

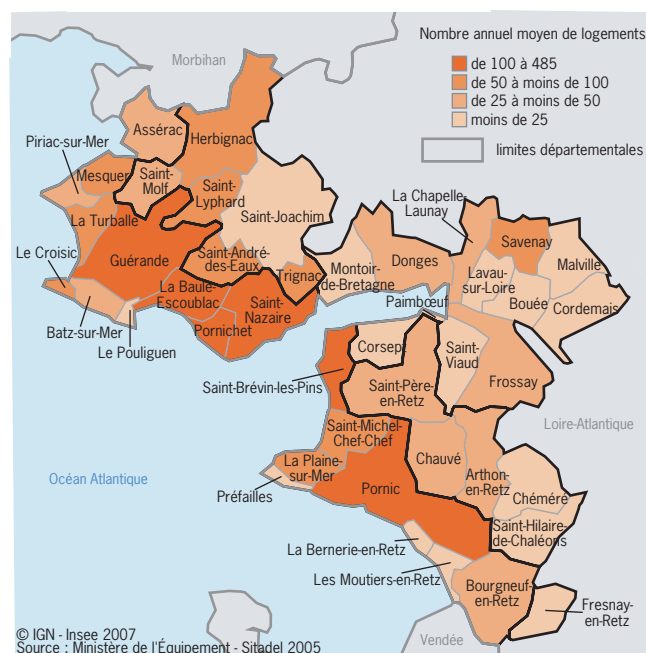
Ces augmentations sont encore possibles dans le littoral sud et dans l'arrière-pays, grâce aux nombreuses surfaces disponibles à la construction, pouvant accueillir les populations migrantes des jeunes actifs et des retraités. Sur le littoral nord, l'arrivée de populations principalement retraitées commence à poser des difficultés. Ces évolutions font l'objet d'une prise en compte récente lors de l'élaboration ou de la révision des Programmes Locaux de l'Habitat (PLH). Des programmes incluant des logements de taille plus réduite pour les retraités, plus grandes pour les familles et d'un coût plus accessible sont prévus.

### Une offre d'équipements inégale

Si le littoral est en moyenne, mieux équipé que le reste du département, l'arrière-pays et l'estuaire le sont relativement moins bien. Ainsi, la Loire-Atlantique, avec un nombre d'équipements moyen de 28 sur 86 est légèrement moins équipée que le reste de la France. Les zones littorales, avec 46 services pour le nord et 37 pour le sud, le sont mieux au regard de leur population. Les plus défavorisés en matière d'équipements restent les zones de l'arrière-pays sud (23) et de l'estuaire (25).

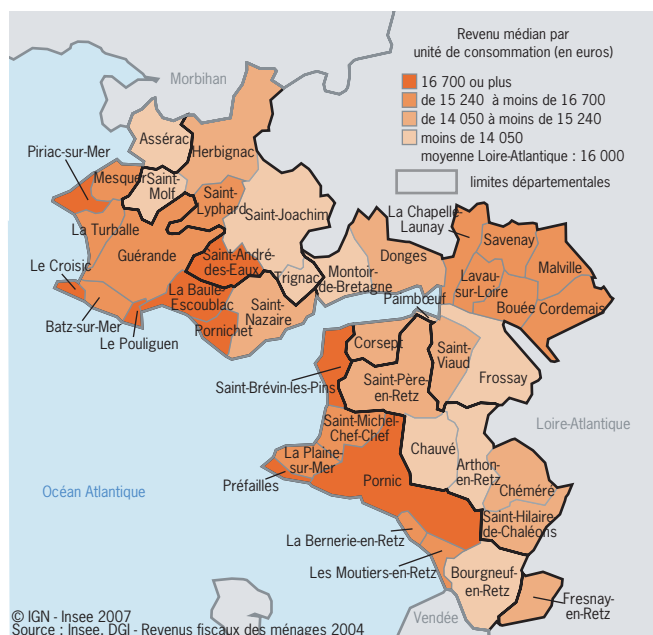
### Un habitat qui se développe encore sur le littoral

Nombre annuel moyen de logements commencés par commune entre 2000 et 2005



## Des revenus inférieurs en moyenne à la Loire-Atlantique

Revenu annuel médian des ménages par unité de consommation en 2004, par commune



L'accès des populations aux différents types d'équipements varie beaucoup d'un service à l'autre. Ainsi, les services postaux sont relativement bien répartis sur l'ensemble du territoire. Pour les services bancaires, en revanche, la part de la population résidant dans une commune disposant d'un service de ce type est beaucoup plus faible dans l'arrière-pays sud. Le nord du littoral et le sud ont des niveaux d'équipements proches sauf pour l'enseignement et la santé où le sud est légèrement moins bien équipé. Par contre, l'arrière-pays sud est largement moins équipé que le reste des zones.

Alors que sur l'ensemble de ces zones l'accès à un médecin généraliste reste relativement facile, le retard en termes de pharmacies et de masseurs reste important dans l'arrière-pays sud. Les infirmiers y sont, comme dans l'estuaire, également moins présents. La majorité

des établissements de santé et des médecins spécialistes est située dans les zones littorales et dans l'estuaire. En revanche, dans l'arrière-pays (surtout sud), les centres de santé et les services d'aide pour les personnes âgées y sont les plus présents.

## Des revenus plus élevés sur la côte, moins dans l'arrière-pays et à Saint-Nazaire

Anticiper les besoins en logements et équipements, c'est également connaître les attentes de la population qui peuvent varier avec les revenus.

En Loire-Atlantique, le revenu annuel médian des ménages par unité de consommation<sup>1</sup> est de 16 000 euros. La majeure partie des communes du territoire a un niveau de revenu inférieur à celui du département mais les situations sont très disparates. Ainsi, dans les zones littorales, les

revenus médians sont de 15 700-15 800 euros par unité de consommation, ils sont donc inférieurs aux revenus de la Loire-Atlantique. Mais ce chiffre est à relativiser sur la côte nord : Saint-Nazaire dispose de revenus bien inférieurs à la moyenne. Dans d'autres communes (voir carte), les revenus sont supérieurs à 16 700 euros par ménage c'est-à-dire que 50 % de la population gagne plus de 16 700 euros par an, soit 1 400 euros par mois et par unité de consommation. Dans l'arrière-pays nord comme sud, les revenus sont inférieurs à 15 200 euros (1 250 euros par mois). Dans l'estuaire, les revenus sont dans la moyenne du territoire.

La part des pensions et retraites dans les revenus confirme la place importante des retraités sur le littoral, les pensions représentent 29 % des revenus pour le nord et 31 % pour le sud contre 21 % en Loire-Atlantique (25 % de personnes de 60 ans ou plus en 1999). Dans l'estuaire, cette part y est plus faible : elle constitue 20 % des revenus soit un niveau légèrement inférieur à celui du département.

Malgré les disparités de revenu sur le territoire, la part des ménages à bas revenus est faible sur une grande partie du territoire. Les ménages à bas revenus représentent, en moyenne, 9,4 % des ménages (un niveau légèrement supérieur à celui de la Loire-Atlantique). Ces ménages sont très concentrés dans les communes de Saint-Nazaire et Trignac où ils représentent plus de 14 % des ménages. Ces deux villes concentrent les Zones urbaines sensibles. ■

<sup>1</sup> Les unités de consommation sont définies pour un ménage en donnant un pour le chef de ménage, 0,5 pour tous les autres adultes du ménage et 0,3 pour les enfants de moins de 14 ans, c'est une estimation permettant de prendre en compte les « économies d'échelle » pour un ménage.

### Définitions :

**BPE** : Base Permanente d'Équipements, dont l'objectif est de fournir des statistiques concernant les équipements disponibles dans une commune ou dans tout autre zonage. Ces équipements, au nombre de 86, au total sont répartis en trois gammes de niveau différent réparties en fonction de l'accès plus ou moins fréquent de la population à ces services :

- La gamme de proximité (23 équipements)
- La gamme intermédiaire (28 équipements)
- La gamme supérieure (35 équipements)

Cette étude a été menée en partenariat avec le conseil de développement départemental dans le cadre de sa réflexion sur le sujet de « L'ESPACE LITTORAL DE LA LOIRE-ATLANTIQUE ».

**DIRECTEUR DE LA PUBLICATION**  
Pierre MULLER

**RÉDACTEUR EN CHEF**  
Xavier PÉTILLON

**SECRÉTAIRE DE RÉDACTION**  
Gabrielle BRIZARD

**MISE EN PAGE**  
Annick HARNOIS

**IMPRIMEUR**  
La Contemporaine - Sainte-luce-sur-Loire

**Prix** : 2,30 €

Photos : INSEE  
Dépôt légal 1<sup>er</sup> trimestre 2007 - ISSN 1633-6283  
CPPAP 0707 B 06116 - Code Sage IETU05644  
© INSEE Pays de la Loire - Mars 2007

**INSEE Pays de la Loire**  
105, rue des Français Libres  
BP 67401 - 44274 NANTES Cedex 2  
Tél. : 02 40 41 75 75 - Fax : 02 40 41 79 39  
Informations statistiques au 0825 889 452  
(0,15 € la minute)