

Quand la physionomie de l'habitat raconte le développement urbain

Insee Analyses Pays de la Loire • n° 88 • Avril 2021



Dans les Pays de la Loire, un habitant sur trois vit dans l'une des quatre plus grandes unités urbaines : Nantes, Angers, Le Mans ou Saint-Nazaire. Au sein de celles-ci, l'habitat présente des spécificités. Ainsi, l'agglomération de Nantes est la plus dense, celle d'Angers se démarque par des logements sociaux très présents, celle du Mans par un bâti plus ancien, à l'opposé de celle de Saint-Nazaire. En outre, des vagues d'expansion similaires se dégagent au cours du temps, même si elles s'organisent dans l'espace selon des schémas propres à chaque ville.

Au 1^{er} janvier 2020, 212 unités urbaines ► **encadré**, nouvellement délimitées par l'Insee, façonnent les Pays de la Loire. En 2018, les quatre plus grandes d'entre elles, Nantes, Angers, Le Mans, Saint-Nazaire, regroupent 1,3 million d'habitants, soit 34 % de la population régionale. Grâce aux données carroyées mises à disposition en 2019 par l'Insee, l'approche morphologique du territoire décrite par le zonage en unités urbaines peut être complétée par une analyse fine des caractéristiques de l'habitat. D'une ville à l'autre, des traits communs se dégagent, correspondant à des phases d'expansion urbaines similaires. Des spécificités locales se font aussi jour, et rejaillissent sur les caractéristiques économiques et sociales des territoires. Mieux connaître la physionomie des grandes villes-centres et de leurs banlieues fournit une grille de lecture à la sociologie de ces territoires et aux enjeux qu'ils connaissent : artificialisation des sols, tensions immobilières, ségrégation spatiale, modes de déplacement, ou encore qualité de vie.

Le bâti révèle des structures urbaines communes et des spécificités

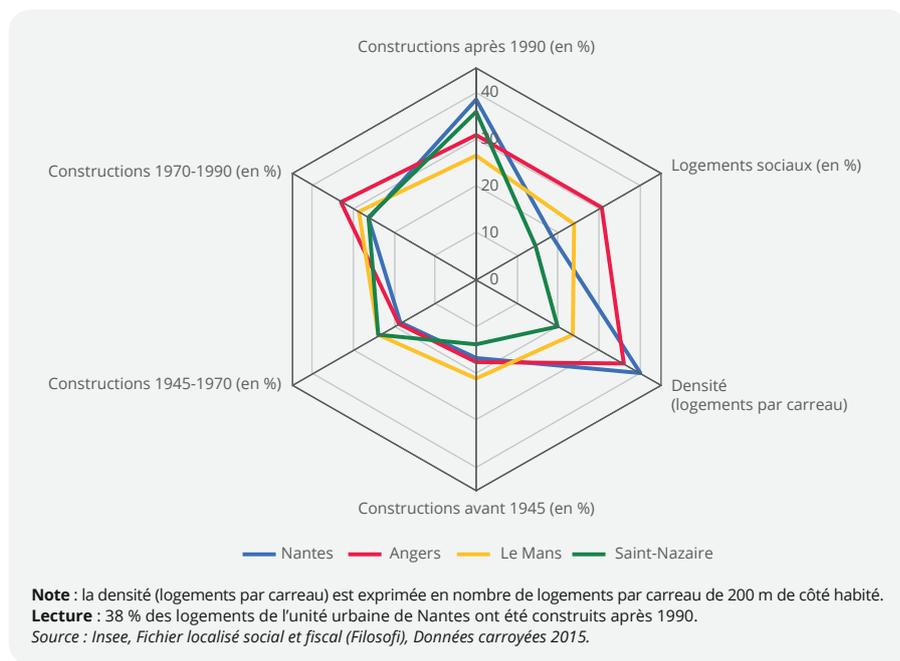
Prises dans leur globalité, chacune des quatre unités urbaines présente des spécificités en matière d'habitat ► **figure 1**. L'agglomération de Nantes est la plus dense, avec en moyenne 1 000 logements par kilomètre carré (km²) de surface habitée. Elle comporte également la part la plus élevée de logements récents : 38 % sont construits après 1990. L'unité urbaine d'Angers, de densité comparable, se

démarque par une très forte présence du parc social (31 % des logements), et d'habitat construit entre 1970 et 1990 (33 %). *A contrario*, l'unité urbaine du Mans se distingue par une part très élevée de logements construits avant 1970 (45 %), et seulement 26 % des logements construits après 1990, contre 31 à 38 % pour les trois autres grandes villes. Enfin, l'habitat de l'agglomération de Saint-Nazaire est fortement marqué par les destructions de la

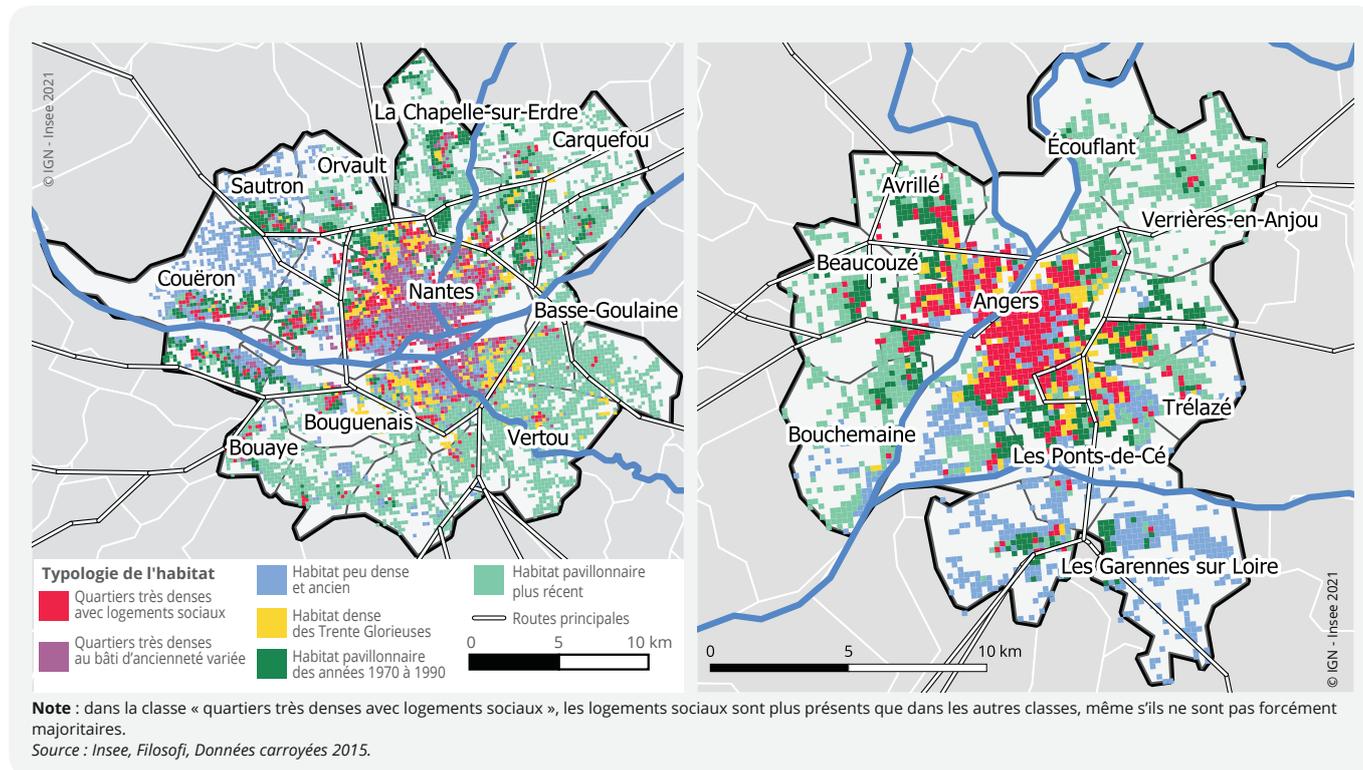
seconde guerre mondiale, puisque seuls 14 % des logements datent d'avant 1945.

Les quatre unités urbaines présentent également des similitudes. Ces traits communs sont identifiés au moyen d'une méthode de classification géographique innovante prenant pour maille de base le carreau de 200 mètres de côté ► **source**. Cette typologie fait apparaître que la moitié

► 1. Caractéristiques moyennes des logements des quatre plus grandes unités urbaines des Pays de la Loire



► 2. Typologie de l'habitat dans les unités urbaines de Nantes et Angers



de la population se concentre dans des zones très denses (de l'ordre de 3 000 logements par km²). Dans ces quartiers, huit logements sur dix sont collectifs, différentes périodes de constructions se côtoient, et la part de personnes vivant seules est élevée. En s'éloignant des quartiers très denses, quatre phases d'expansion se distinguent et se manifestent par une zone d'habitat peu dense et majoritairement construit avant 1945 ; une zone marquée par des reconstructions pendant les Trente Glorieuses ; une zone caractéristique du retour des citadins vers les couronnes périurbaines entre 1970 et 1990 ; enfin, une zone très étendue et peu dense, où les constructions postérieures à 1990 sont majoritaires. Ces phases sont cependant plus ou moins marquées d'une ville à l'autre, et s'organisent dans l'espace selon des schémas différents.

Nantes : un développement en couronnes successives

L'unité urbaine de Nantes se compose de 22 communes et compte 647 300 habitants en 2018. En son cœur, deux zones de quartiers très denses se distinguent ► **figure 2**. La première s'étend sur l'hyper-centre et les quartiers qui le jouxtent, mais aussi sur les centre-villes de Saint-Sébastien-sur-Loire ou Rezé, où l'habitat est similaire. Elle regroupe à elle seule 45% des logements de l'unité urbaine. La densité de logements y est record par rapport aux quatre unités urbaines confondues (3 600 logements par km²) et le bâti y est d'ancienneté très variée. La deuxième prend la forme de « poches » dans lesquelles deux logements sur trois

relèvent du parc social, par exemple dans les quartiers Malakoff ou Bellevue. Le niveau de vie moyen y est le plus faible des quatre unités urbaines, tandis que les écarts de richesse y sont les plus élevés de l'agglomération.

Plus en périphérie, la zone avec la plus forte présence d'habitat ancien se situe dans le quart nord-ouest de l'unité urbaine, majoritairement entre la Loire et la N137 : 55 % des logements y datent d'avant 1945. Elle s'étend sur une grande partie des communes de Couëron et Sautron, l'essentiel du quartier Chantenay et dans une moindre mesure sur La Montagne, Indre, ou Saint-Jean-de-Boiseau. L'habitat y est clairsemé (500 logements par km²), mais moins que dans les zones comparables des autres villes, en lien avec l'ancienne présence massive d'une main-d'œuvre ouvrière qui travaillait dans les grandes usines à proximité. Après la seconde guerre mondiale, de nombreux habitants en provenance des territoires ruraux affluent à Nantes. La première couronne grandit au point de cumuler autant d'habitants que la ville-centre, un équilibre démographique rare en France. Cette organisation circulaire est visible sur une partie des communes de Saint-Sébastien-sur-Loire, Rezé, Orvault, ou encore Saint-Herblain, ainsi que sur certains quartiers nantais (Beaujoire, Doulon, Nantes Nord). Dans cette zone, 61 % des logements actuels datent de la période 1945-1970. Cet espace de densité intermédiaire compte encore des logements collectifs, même s'ils restent minoritaires (22 %). Les personnes de 80 ans ou plus y représentent en 2015 un habitant sur dix, soit la plus forte proportion toutes zones confondues.

Suivant la création des syndicats intercommunaux à vocation unique, les années 1970 à 1990 marquent à Nantes un mouvement de périurbanisation le long d'axes reliant la ville-centre aux centres-villes des communes proches. Une zone se structure alors en rayons dirigés entre autres vers Sautron, Orvault, La Chapelle-sur-Erdre, Carquefou, ou Sainte-Luce-sur-Loire. Les personnes de 64 à 79 ans sont fortement représentées et huit logements actuels sur dix datent de cette période.

Dans les années 1990, grâce notamment à l'arrivée du train à grande vitesse, la population de l'unité urbaine augmente de 1,1 % par an en moyenne (contre 0,4 % au niveau national). La ville s'étend alors dans deux directions. Au sud, les inaugurations du pont de Cheviret et de la seconde ligne de tramway harmonisent le développement de part et d'autre de la Loire. Au nord-est, l'habitat s'étend à La Chapelle-sur-Erdre, Carquefou, Thouaré-sur-Loire, ou encore Sainte-Luce-sur-Loire, mais en dehors de leurs centres-villes. Dans ces zones où 95 % des habitations sont des maisons et un logement sur deux est construit après 1990, les familles peuvent plus facilement accéder à la propriété.

Angers : des logements sociaux très présents et mieux répartis

L'unité urbaine d'Angers compte 242 600 habitants en 2018. Avec ses 12 communes, l'agglomération s'étend moins loin que les autres grandes villes. Les quartiers très denses ► **figure 2** concentrent six habitants sur dix de l'unité urbaine et le niveau de vie moyen y est plus faible que

dans le reste de l'agglomération. Le bâti y est mixte, avec une représentation équilibrée des différentes époques de constructions. Au sud du centre-ville, dans les communes des Garennes sur Loire ou Mûrs-Erigné, mais aussi dans une partie des Ponts-de-Cé, Sainte-Gemmes-sur-Loire et Trélazé, le bâti est plutôt ancien : 52 % des logements datent d'avant 1945. L'urbanisation y est très réglementée, en lien avec les risques d'inondation. Les logements sociaux sont quasiment absents et les maisons majoritaires, mais pas omniprésentes (80 %).

À partir de 1950, la population angevine croît fortement. Selon un schéma similaire à Nantes, l'urbanisation s'étend en tache d'huile dans toutes les directions autour du centre-ville d'Angers et jusqu'aux communes d'Avrillé, Saint-Barthélemy-d'Anjou, ou encore Les Ponts-de-Cé. Dans cette classe, 60 % des habitations ont été construites de 1945 à 1970. Cette zone se démarque de ses homologues des autres villes par sa proportion élevée de logements sociaux (11 %).

Dans les deux décennies suivantes, le tissu urbain poursuit son expansion en direction des communes adjacentes, en particulier Beaucouzé, Avrillé, Bouchemaine, Écouflant et Saint-Barthélemy-d'Anjou. Cette phase de périurbanisation est très marquée, puisque dans la zone correspondante, 82 % des logements actuels sont des maisons construites entre 1970 et 1990. Le niveau de vie des ménages y est élevé et plus homogène, et les logements sociaux sont presque absents. Les personnes de 65 ans ou plus y sont très présentes aujourd'hui.

Enfin, depuis 1990, les lotissements pavillonnaires récents se développent dans les périphéries ouest et est, en particulier dans les parties moins denses des communes

de Bouchemaine, Beaucouzé, Écouflant, Verrières-en-Anjou, et Trélazé. Dans cette dernière zone, deux logements sur trois sont construits après 1990. Comme à Nantes, la forte proportion de moins de 18 ans traduit la présence de familles installées en périphérie. Ces territoires sont néanmoins plus denses que leurs équivalents des autres villes et contrairement à ces derniers, les logements sociaux restent présents (13 %), comme les quartiers de la Guérinière à Trélazé ou Provins à Écouflant.

Le Mans : un bâti plus ancien, en ville comme en périphérie

L'unité urbaine du Mans se compose de 20 communes et compte 219 700 habitants en 2018. Spécificité de l'agglomération, le bâti ancien est très présent, mais de façon diffuse sur l'ensemble du territoire : dans deux des cinq zones qui forment l'unité urbaine ► **figure 3**, la part de logements construits avant 1945 dépasse 40 %. La zone centrale très dense regroupe 42 % de la population de l'agglomération, soit moins que dans les autres villes. La moitié des ménages y vivent seuls. Les écarts de richesse sont importants et les locataires majoritaires.

Sur toute la bordure est de l'unité urbaine, une zone moins urbanisée se distingue. Les logements collectifs ou sociaux sont presque inexistants dans cet espace qui ne compte que 70 logements par km² de surface habitée. Un logement sur deux date d'avant 1945, et davantage encore dans la partie sud-est de la zone (Teloché, Laigné-en-Belin).

Dans la seconde moitié du XX^e siècle, avec l'afflux de milliers d'ouvriers, Le Mans s'urbanise à l'ouest du centre-ville, notamment

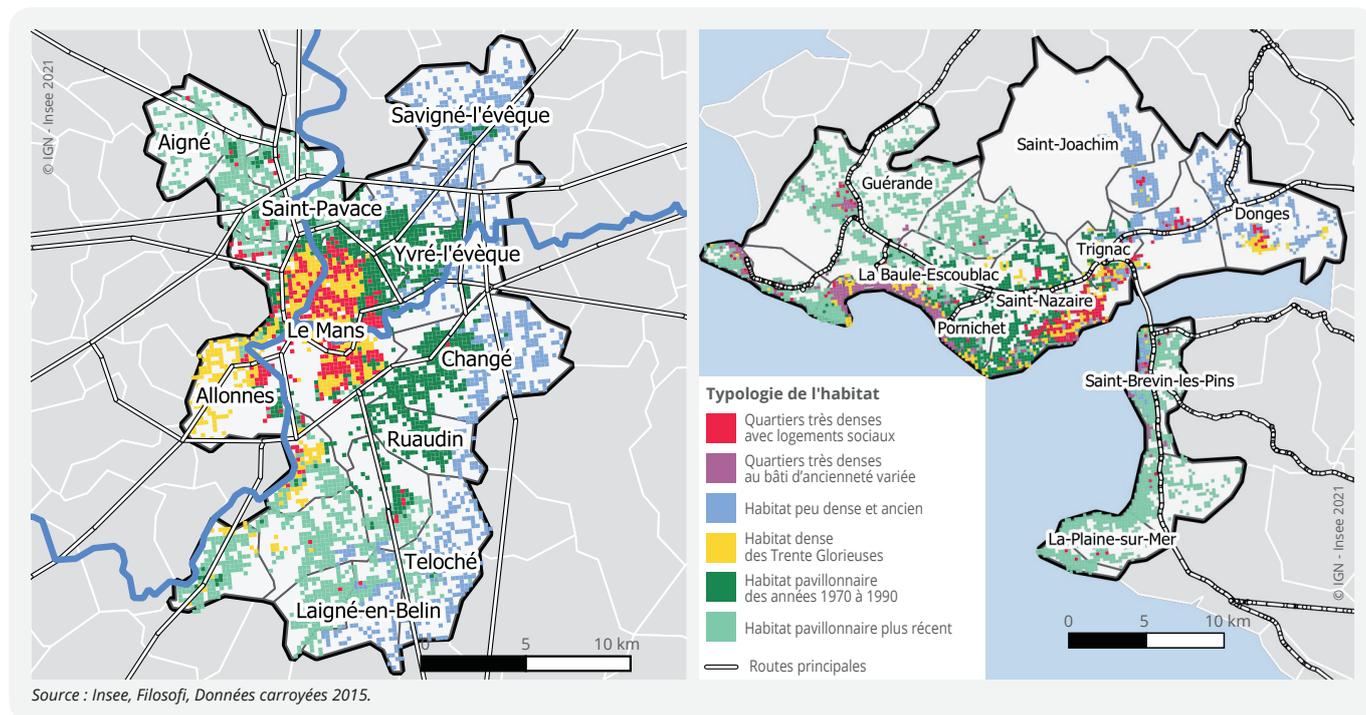
dans les quartiers Boussinière, Jean Jaurès, Pâtis-Saint-Lazare, ou Prémartine. De grands ensembles immobiliers sont édifiés, à l'instar du quartier d'habitat social et collectif de Chaoué-Perrières à Allonnes, aujourd'hui seconde commune de l'agglomération. Toutefois, cette zone a un bâti plus composite que ses équivalents des autres villes. La densité y est plus élevée (1 100 logements par km²) et les logements d'avant 1945 y restent les plus répandus (46 %), avec notamment un tissu de maisons mancelles caractéristiques de la fin du XIX^e siècle.

Dans les années 1970, la périurbanisation touche aussi Le Mans. L'expansion de l'agglomération se déploie en s'articulant sur un important carrefour autoroutier et ferroviaire. Ce phénomène s'illustre le plus dans une zone située à l'est du centre-ville, sur les communes de Saint-Pavace, Sargé-lès-le-Mans, Yvré-l'Évêque, Changé et Ruaudin. Dans cette classe, 57 % des logements — quasi exclusivement des maisons — y sont construits entre 1970 et 1990, avec une densité d'habitat similaire aux classes équivalentes de Nantes ou Angers. La dernière phase d'expansion s'oriente vers les banlieues nord-ouest et au sud-ouest. Cette dernière zone est composée de lotissements pavillonnaires, plébiscités par les familles. Au sud de l'axe routier D326, un logement sur deux date d'après 1990, contre deux sur trois au nord de cet axe.

Saint-Nazaire : l'habitat marqué par la seconde guerre mondiale

L'unité urbaine de Saint-Nazaire se compose de 17 communes et compte 186 800 habitants en 2018. Stigmate des bombardements

► 3. Typologie de l'habitat dans les unités urbaines du Mans et Saint-Nazaire



massifs de 1943 ayant détruit 80 % de la ville, les bâtiments d'avant 1945 sont rares et ceux de la période 1945-1970 nombreux, notamment dans le centre-ville. Dans l'agglomération coexistent deux zones distinctes de logements denses et où sept logements sur dix sont collectifs

► **figure 3.** D'une part, dans les quartiers très denses au centre de Saint-Nazaire, les bâtiments d'avant 1945 sont très rares (6 %). Incluant les quartiers de la politique de la ville, elle compte 45 % de logements sociaux et présente des écarts de richesse élevés. D'autre part, la seconde zone incluant la baie de la Baule-Escoublac et le centre de Guérande est deux fois moins dense et les logements sociaux y sont très rares. Les résidences secondaires y sont très présentes. En outre, le bâti d'avant 1945 y occupe une place importante (21 % des logements), tout comme celui d'après 1990 (46 %). La population y est plus âgée et en moyenne plus aisée que dans le centre de Saint-Nazaire.

La zone au nord-est de Saint-Nazaire, à proximité du parc national de la Brière, regroupe le plus de logements anciens (35 % avant 1945), parmi lesquels des chaumières protégées au titre du patrimoine. C'est toutefois nettement moins que dans les classes comparables des trois autres unités urbaines. Cette classe compte le moins de logements récents, en lien avec davantage de contraintes réglementaires.

Au sortir de la seconde guerre mondiale, la ville meurtrie de Saint-Nazaire se reconstruit vers l'ouest, tournant le dos à son port. La zone d'habitat se trouve ainsi nettement séparée des chantiers navals, favorisant les développements ultérieurs de ceux-ci. La croissance de la population nazairienne survient vers 1960, un peu plus tardivement que pour les trois autres grandes villes de la région. Cet accroissement, visible également à Donges, Trignac ou encore La Baule-

► Les nouvelles unités urbaines de 2020

Une **unité urbaine** est une commune ou un ensemble de communes présentant une zone de bâti continu (pas de coupure de plus de 200 mètres entre deux constructions) qui compte au moins 2 000 habitants. Si elle s'étend sur plusieurs communes, et si chacune de ces communes concentre plus de la moitié de sa population dans la zone de bâti continu, elle est dénommée **agglomération** multicommunale.

Les unités urbaines sont redéfinies périodiquement. L'actuel zonage de 2020 est réalisé dix ans après l'exercice précédent. Il est établi en référence à la population connue au recensement de 2017 et sur la géographie administrative au 1er janvier 2020. La continuité des constructions se fonde sur les données de bâti de l'Institut national de l'information géographique et forestière (IGN). La refonte de 2020 consiste principalement en une actualisation des données, les changements de nature méthodologique étant très mineurs.

Dans les Pays de la Loire, la révision du zonage a fait changer de statut 62 communes. Le contour de l'unité urbaine de Nantes est très peu revu : la seule modification concerne Port-Saint-Père et Saint-Léger-les-Vignes, qui forment désormais une unité urbaine à part. Dans l'unité urbaine d'Angers, Écouffant et Verrières-en-Anjou, qui formaient une unité urbaine séparée auparavant, rejoignent la banlieue d'Angers. De même, l'unité urbaine du Mans intègre désormais les communes de Mulsanne au sud et de Savigné-l'Évêque au nord. À Saint-Nazaire, le contour est plus fortement revu : les communes de La-Plaine-sur-Mer, Préfaïlles, Saint-Brevin-les-Pins, Saint-Joachim, Saint-Malo-de-Guersac, et Saint-Michel-Chef-Chef font désormais partie de l'agglomération, la continuité du bâti par le pont étant avérée.

Ecouffant, s'accompagne de la construction de nouveaux logements plus modernes. Dans cette zone constituée pour 57 % de logements de la période 1945-1970, la densité est intermédiaire (700 logements par km²) et les personnes âgées d'au moins 65 ans sont aujourd'hui plus présentes.

Dans les années 1970, en parallèle des constructions de grands ensembles immobiliers très marquées en centre-ville, les quartiers de l'Immaculée ou de Saint-Marc se développent dans la direction nord-ouest, ainsi que les bordures des communes de la Baule-Escoublac et Pornichet. Dans cette zone, 45 % des logements actuels sont ainsi construits entre 1970 et 1990.

Plus récemment, l'habitat s'étend vers l'extrémité nord-ouest (Le Croisic, Bats-sur-Mer, Le Pouliguen, La Baule-Escoublac, Guérande, Saint-André-des-Eaux). Une autre zone au sud de l'estuaire a des caractéristiques

d'habitat similaires (Saint-Brevin-les-Pins, Saint-Michel-Chef-Chef, La Plaine-sur-Mer, Préfaïlles). Comme dans les zones comparables des autres agglomérations, la maison individuelle y prédomine, et un logement sur deux est construit après 1990. Cependant, en comparaison, cette zone rassemble une part beaucoup plus importante de la population de l'unité urbaine que dans les autres grandes agglomérations : 28 % contre 20 % à Nantes, 15 % à Angers et 12 % au Mans. Le sud de l'estuaire se démarque par davantage de constructions antérieures à 1970. ●

Maëlle Fontaine, Régis Relland (Insee)



Retrouvez plus de données en téléchargement sur www.insee.fr

► Source

Depuis juillet 2019, l'Insee met à disposition des **données carroyées** de la source **Filosofi** (Fichier Localisé Social et Fiscal). Pour cette étude, la maille utilisée est le carreau de 200 mètres de côté. Les variables disponibles décrivent la population, les logements, ou encore les revenus des ménages. Le secret fiscal auquel est soumise cette source entraîne que les données relatives aux carreaux de moins de 11 ménages fiscaux sont imputées, selon une méthode qui préserve les phénomènes étudiés. Les logements incluent les résidences principales et secondaires.

► Méthode

La **typologie** présentée dans cette étude est réalisée en deux temps. Tout d'abord, la méthode de classification ClustGeo (Chavent *et al.* 2015) est appliquée séparément pour chacune des unités urbaines, en recherchant les paramètres idoines. Cet algorithme, variant de la classification ascendante hiérarchique (CAH), ajoute une composante géographique pour prendre en compte la proximité spatiale des carreaux. Les variables de la typologie sont : la période de construction du logement (en quatre tranches), la part de logements sociaux, la part de ménages en maison, et la densité de logements. Dans un deuxième temps, les zones obtenues sont regroupées en six catégories à l'aide d'une CAH classique, afin de regrouper les classes comparables d'une ville à l'autre.

► Pour en savoir plus

- **Darriau V.**, Les données carroyées, des outils et méthodes innovants, Insee, *Courrier des statistiques*, n° 5, décembre 2020.
- **Costemalle V.**, Toujours plus d'habitants dans les unités urbaines, *Insee Focus*, n° 210, octobre 2020.
- **Chevalier P. et Seguin S.**, Retour sur deux siècles de recensements de la population, *Insee Pays de la Loire, Faits et chiffres*, n° 424, octobre 2011.

