Insee Analyses
Pays de la Loire

N° 30
Avril 2016

De grands logements avec un ou deux occupants à proximité des villes, des familles qui s'en éloignent

Dans les Pays de la Loire, la croissance démographique continue de bénéficier essentiellement aux couronnes des grands pôles urbains. Cependant, la périurbanisation ralentit un peu tandis que certaines communes des banlieues redeviennent attractives. Les logements sont de plus en plus souvent occupés par des petits ménages, d'une ou de deux personnes, du fait du vieillissement de la population et de l'évolution des modes de cohabitation. Une inadéquation entre la taille des ménages et celle de leur habitation s'observe, en particulier dans les banlieues des pôles urbains, où de grands logements sont souvent occupés par des personnes seules ou des couples dont les enfants ont quitté le foyer familial. Parallèlement, les couronnes des grandes villes de la région continuent d'attirer de jeunes couples avec enfants, mais aussi une part croissante de familles monoparentales. L'installation de populations à la périphérie des villes, notamment dans une situation socio-économique fragilisée, est porteuse d'enjeux en termes d'accès aux équipements, aux services et à l'emploi.

Philippe Bourieau, Hélène Chesnel, Insee

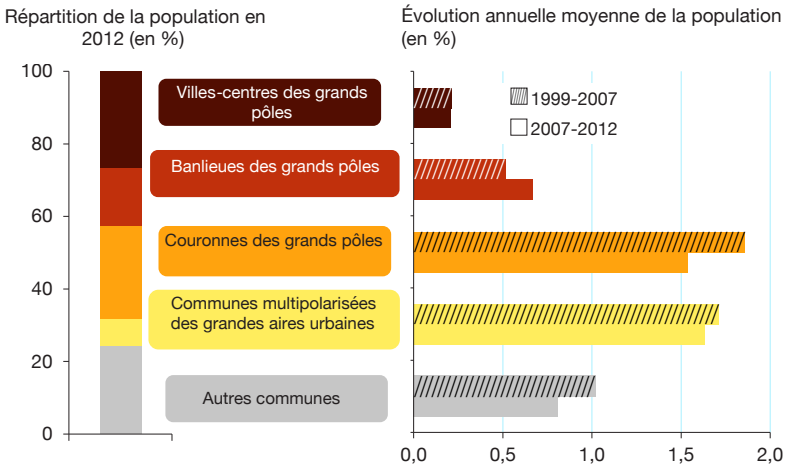
Malgré un ralentissement sur la période récente, les Pays de la Loire restent la 3e région française pour sa croissance démographique. Entre 2007 et 2012, le nombre d'habitants a augmenté de 0,8 % par an en moyenne. Cette progression est le signe de l'attractivité et du dynamisme du territoire. Elle a cependant des conséquences en termes d'artificialisation des sols et génère de nouveaux besoins en logements, équipements ou services. Les enjeux sont particulièrement forts pour les couronnes des grands pôles urbains de la région et les communes multipolarisées qui les entourent *(définitions)*. À l'intérieur des pôles, les dynamiques sont différentes dans les villes-centres et les banlieues.

La périurbanisation continue, à un rythme moins soutenu

La population augmente le plus fortement autour des grands pôles urbains : + 1,5 % par an dans leurs couronnes et + 1,6 % dans les communes multipolarisées *(figure 1)*. La croissance est plus lente dans les grands pôles : elle est deux fois moins rapide dans leurs banlieues et reste très faible globalement dans les villes-centres. Parmi les habitants des grandes aires urbaines, 38 % vivent dans une commune des couronnes, mais 71 % de la croissance démographique entre 2007 et 2012 y est concentrée. Le reste des habitants supplémentaires réside dans les banlieues pour 19 % et dans la ville-centre pour 10 %. La périurbanisation, qui s'explique par l'attrait de la maison individuelle et du cadre de vie sous la contrainte du budget des ménages, est particulièrement marquée dans la

1 Des couronnes toujours attractives

Répartition et évolution de la population des Pays de la Loire selon le type de commune



Source : Insee, Recensements de la population (RP) 1999, 2007 et 2012.

Insee

région où 72 % des logements sont individuels, soit 10 points de plus qu'en moyenne en France de province.

Entre 2007 et 2012, la croissance démographique ralentit cependant dans les couronnes par rapport à la période 1999-2007. À l'inverse, elle s'accélère dans les banlieues, bien que toujours nettement inférieure à celle des communes plus éloignées. Dans la plupart des villes-centres, la population progresse à un rythme relativement faible.

Une attractivité démographique plus partagée entre les grands pôles et les couronnes

Entre 1999 et 2007, les communes des couronnes étaient presque toujours plus dynamiques que les pôles urbains, notamment en raison du coût du foncier *(figure 2)*. Par ailleurs, le développement important des lotissements dans les villes moins urbanisées facilitait l'accès aux terrains à bâtir. Sur la période récente, certaines communes des couronnes semblent être relativement moins attractives *(figure 3)*. Le foncier plus rare et plus cher, et une politique plus volontariste de maîtrise de l'urbanisation et de l'artificialisation des sols, freinent sans doute la construction de logements. À l'inverse, certaines communes de banlieues redeviennent relativement plus dynamiques, comme Sainte-Luce-sur-Loire, Bouguenais ou Couëron autour de Nantes, ou Bouchemaine et Avrillé à proximité d'Angers.

Ainsi, la croissance démographique se répartit de façon plus contrastée au sein des banlieues et de la périphérie que sur la période précédente. Les problématiques ne sont pas les mêmes d'une commune à l'autre du fait de la saturation du foncier, des politiques d'aménagement ou bien de la présence et de la qualité des infrastructures routières. Par ailleurs, la desserte par train peut être un atout : elle peut contribuer au regain d'attractivité de certaines communes comme Cordemais, Le Pallet, Montoir-de-Bretagne, Donges ou La Suze-sur-Sarthe, dans un contexte où la hausse prévisible des prix des carburants pourrait entraîner à terme une hausse marquée des coûts des déplacements automobiles.

Le ralentissement de la périurbanisation se traduit de façon différente selon les agglomérations. Entre 1999 et 2007, la plupart des grandes aires urbaines connaissent une forte augmentation de la population dans les communes éloignées de plus de 15 kilomètres de la ville-centre et, de façon plus marquée, au-delà de 25 kilomètres. À Nantes et Angers, ce phénomène ralentit entre 2007 et 2012 au bénéfice des communes situées à moins de 15 kilomètres. À La Roche-sur-Yon, la croissance démographique ralentit nettement au-delà de 25 kilomètres, mais reste importante pour les communes plus proches. Aux alentours de Saint-Nazaire, la population des communes situées à moins de 25 kilomètres augmente

De 1968 à 2012, les communes bénéficiaires de la périurbanisation toujours plus loin de pôles urbains dans les Pays de la Loire

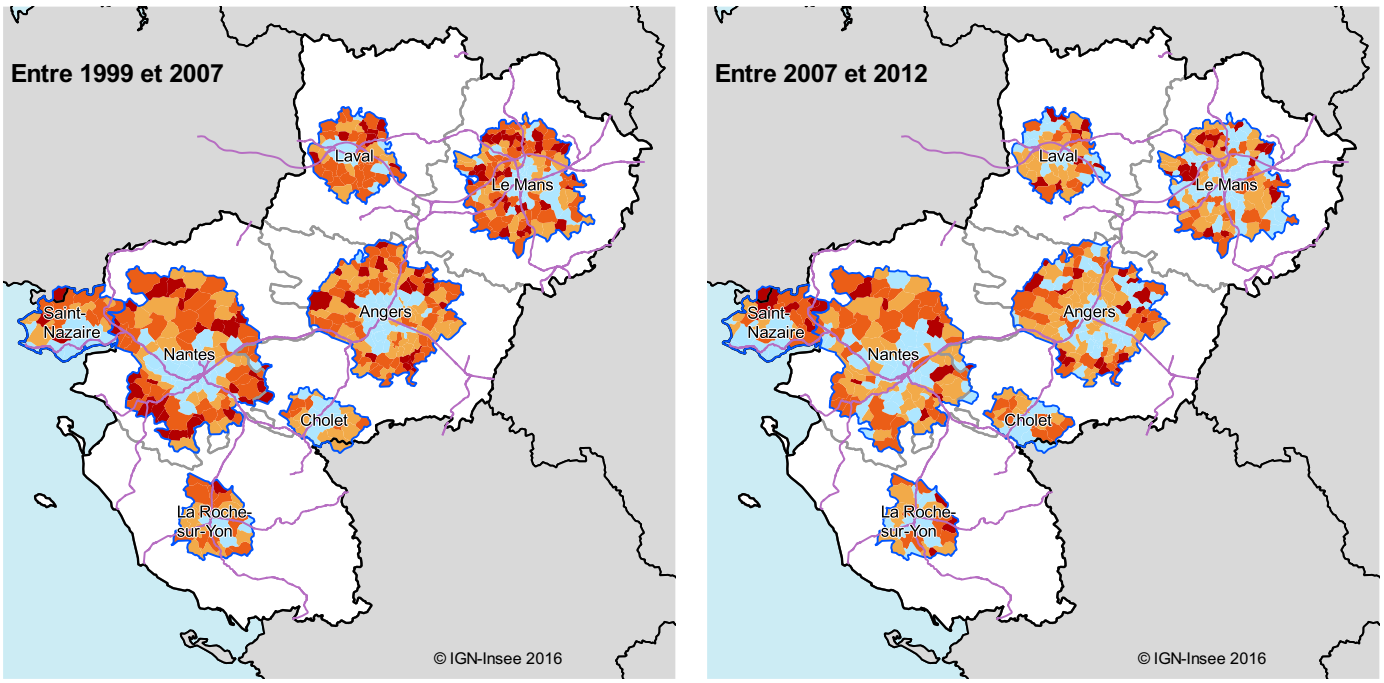
Dans les années 1970, la croissance démographique est la plus dynamique dans les communes des banlieues des grands pôles, dont la population a augmenté de 3,8 % entre 1968 et 1975, contre + 1,0 % en moyenne régionale. Cette périurbanisation s'est prolongée jusqu'en 1990. Entre 1975 et 1990, la croissance s'accélère aussi dans les couronnes des grands pôles urbains, alors que la population des villes-centres évoluait peu, voire diminuait. Entre 1990 et 1999, le phénomène semble ralentir dans les couronnes et les banlieues, tandis que les villes-centres repartent sur une période de croissance, bien que légère.

Depuis 1999, la périurbanisation reprend, bénéficiant à des communes encore plus éloignées des villes-centres, notamment en couronne, mais également aux communes multipolarisées des grands pôles dont la croissance était restée modérée jusque-là.

Ainsi, en un peu plus de 40 ans, la part de la population des grandes aires urbaines habitant dans les villes-centres a diminué, passant de 50 % à 39 %, au profit des banlieues dans les années 1970 et des couronnes dans les décennies suivantes.

2 et 3 **Un partage de la croissance démographique entre les grands pôles urbains et leurs couronnes plus mitigé**

Écart entre l'évolution annuelle moyenne communale et l'évolution annuelle moyenne de l'aire urbaine à laquelle elle appartient

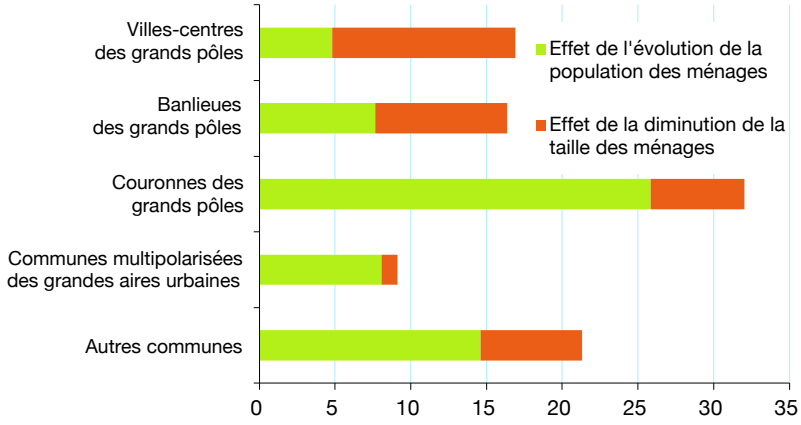


Lecture : l'évolution représentée correspond à l'écart entre l'évolution annuelle démographique de la commune et celle de l'ensemble de l'aire urbaine. Une valeur positive (respectivement négative) indique que la population de la commune augmente davantage (respectivement moins fortement) que celle de l'ensemble de l'aire urbaine.
Source : Insee, RP 1999, 2007 et 2012.

moins vite tandis que celle des communes plus éloignées croît plus vite. Autour de Cholet, la dynamique s'accélère pour les communes les plus proches comme les plus éloignées.
La configuration est spécifique dans l'aire urbaine du Mans : dans la ville-centre, la population reste stable sur la dernière période après une baisse marquée entre 1999 et 2007. La croissance démographique ralentit pour toutes les autres communes et reste la plus forte pour celles situées entre 15 et 20 kilomètres de la ville-centre. De même, la dynamique à l'intérieur de l'aire urbaine de Laval est différente de celle des autres aires urbaines. Sur la période précédente, la population augmentait le plus nettement dans les communes situées entre 5 et 15 kilomètres de la ville-centre. Entre 2007 et 2012, ce phénomène diminue et l'accélération s'observe pour les communes situées à moins de 5 kilomètres.

4 L'évolution des modes de cohabitation porte la croissance du nombre de ménages

Évolution du nombre de logements entre 2007 et 2012 par composante, selon le type de commune (en milliers)



Lecture : les villes-centres des grandes aires urbaines des Pays de la Loire comptent 16 900 logements supplémentaires en 2012 par rapport à 2007. Si le parc avait augmenté au même rythme que la population, sa croissance n'aurait été que de 4 800 logements. La diminution de la taille des ménages est à l'origine de 12 100 nouveaux logements.
Source : Insee, RP 2007 et 2012.

Des ménages toujours plus petits...

Si la croissance de la population est dynamique, celle des ménages l'est encore plus, car le nombre moyen de personnes par logement continue de diminuer (2,26 en 2012 contre 2,30 en 2007). Le nombre de ménages, et donc de résidences principales, augmente ainsi de 1,3 % par an en moyenne entre 2007 et 2012. Les deux tiers s'expliquent par la croissance démographique et un tiers par la baisse de la taille des ménages. Cette répartition varie selon le type de commune *(figure 4)*. L'enjeu pour les pouvoirs publics est d'adapter l'offre de logements sur le territoire aux évolutions de modes de cohabitation.

Les logements sont de plus en plus souvent habités par des personnes seules, en raison de l'augmentation du nombre de séparations mais également du vieillissement de la population. Entre 2007 et 2012, le nombre de personnes seules a augmenté de 2,1 % par an, une croissance moindre cependant qu'entre 1999 et 2007 (+ 2,5%).

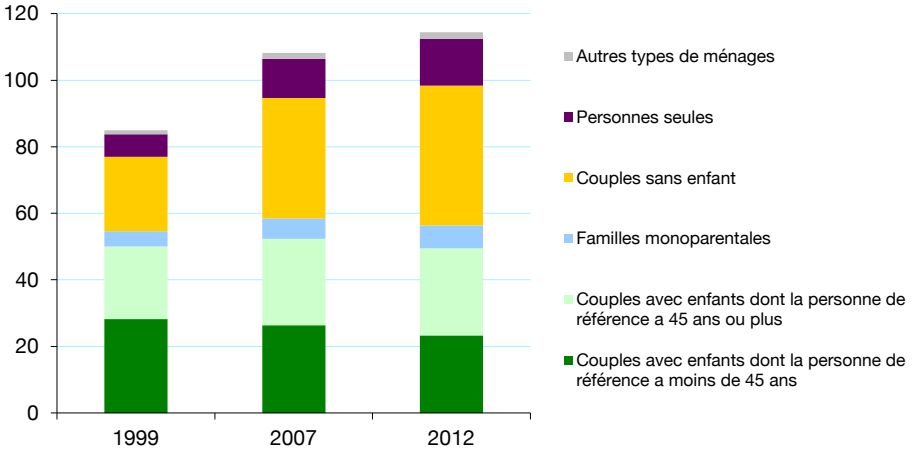
Par ailleurs, le nombre de couples sans enfant continue d'augmenter, de 1,3 % par an entre 2007 et 2012. Cette croissance provient notamment des couples dont les enfants ont quitté le foyer familial. Les plus jeunes générations issues du baby-boom ont aujourd'hui une cinquantaine d'années, ce qui explique la forte augmentation du nombre de couples sans enfant depuis 1990. Cette croissance est cependant deux fois plus faible qu'au début des années 1990, car les générations concernées sont de moins en moins nombreuses. Globalement, comme l'augmentation du nombre de personnes seules ralentit également, la taille des ménages diminue moins fortement entre 2007 et 2012 que lors de la décennie antérieure.

Le nombre de couples avec enfants est stable, après une très légère diminution sur la période précédente. Seul le rythme de croissance des familles monoparentales s'accélère : + 2,5 % entre 2007 et 2012, soit presque 1 point de plus que sur la période précédente.

En parallèle à la diminution de la taille des ménages, la taille des logements augmente peu sur la dernière période après une croissance marquée entre 1999 et 2007. Les logements de grande taille, ayant cinq pièces ou plus, connaissent la plus forte progression, même si celle-ci ralentit sur la période récente. À l'inverse, la croissance des logements d'une à quatre pièces s'accélère sur la dernière période. Les ménages habitent donc en moyenne dans des logements plus grands qu'auparavant.

5 De plus en plus de petits ménages dans les grands logements de banlieue

Répartition des ménages habitant dans un logement de 5 pièces ou plus dans les communes de banlieues (en milliers)



Source : Insee, RP 1999, 2007 et 2012.

... surtout dans les banlieues des grands pôles urbains

Les banlieues des grands pôles se caractérisent par une diminution de la taille des ménages deux fois plus rapide qu'en moyenne régionale. Alors que la population des banlieues continue de croître modérément, de 0,7 % par an, le nombre de ménages augmente deux fois plus vite. Les ménages les moins grands, personnes seules et couples sans enfant, y augmentent plus fortement que pour l'ensemble de la région, du fait du vieillissement de la population et du départ des enfants du foyer familial. À l'inverse, le nombre de couples avec enfants diminue fortement. Cette spécificité des banlieues se retrouve dans la plupart des grandes aires urbaines de la région.

Ces évolutions marquées des modes de cohabitation sont à mettre en regard des besoins en logement. Par exemple, les couples dont les enfants ont quitté le foyer ne souhaitent pas nécessairement déménager dans des logements plus petits, pour garder leur situation en termes d'espace et de voisinage et avoir la place d'accueillir leurs enfants ou petits-enfants. Une conséquence est que de plus en plus de couples sans enfant et de personnes seules vivent dans de grands logements *(figure 5)*. Parallèlement, les besoins en logements sont également importants sur ces territoires pour des couples avec enfants. Cette inadéquation entre les logements et les ménages contribue à la poursuite de la périurbanisation et de l'artificialisation du territoire.

Cette problématique restera probablement d'actualité dans les années à venir. En 2012, un peu plus de la moitié des couples avec enfants habitant dans des grands logements de banlieues ont 45 ans ou plus et sont donc susceptibles de devenir, dans les prochaines années, des couples sans enfant. Cette part a augmenté de 10 points entre 1999 et 2012. De la même façon, les couples sans enfant sont de plus en plus âgés, avec une moyenne d'âge qui est passée de 57,5 ans en 1999 à 59,5 ans en 2012. L'enjeu pour ces territoires est de s'adapter à ces évolutions liées au cycle de vie des ménages. À l'inverse, le nombre de couples avec enfants de moins de 45 ans diminue nettement sur ces territoires.

Les communes éloignées des pôles toujours attractives pour les familles...

Dans les communes les plus éloignées de la ville-centre, le nombre de couples avec enfants continue d'augmenter, alors qu'il diminue ailleurs. En s'éloignant des pôles qui concentrent emplois, services et équipements, les ménages sont confrontés à des coûts élevés, dus en particulier aux déplacements domicile-travail qui peuvent grever leur budget. Dans ces territoires éloignés, couronnes des grands pôles et communes multipolarisées, la taille des ménages reste toujours élevée et diminue moins que dans les banlieues.

La périurbanisation reste donc un phénomène important dans la région alors qu'elle semble s'atténuer au niveau national. Le nombre de couples avec enfants diminue de façon plus marquée dans les banlieues et les villes-centres qu'en moyenne nationale : – 1,0 % en moyenne annuelle, contre – 0,4 % en France métropolitaine. Dans les couronnes et les communes multipolarisées, malgré un ralentissement, cette croissance est plus forte qu'en moyenne nationale : + 0,9 % en moyenne annuelle dans la région, contre + 0,4 % en France métropolitaine.

Le nombre de familles monoparentales augmente particulièrement sur des territoires où elles étaient moins présentes auparavant. C'est notamment le cas dans les couronnes et les communes multipolarisées des grands pôles. Pour ces familles déjà fragilisées, l'éloignement des services et des emplois peut constituer une difficulté supplémentaire. La part de ce type de ménage y reste toutefois moins élevée que dans les communes des villes-centres et de leurs banlieues. Ces ménages restent particulièrement peu présents dans les Pays de la Loire par rapport à la moyenne française.

... tandis que les petits ménages sont toujours nombreux dans les villes-centres

Si le phénomène de périurbanisation ralentit au profit de la banlieue des grands pôles, les villes-centres restent surtout attractives pour les plus petits ménages. Le nombre de couples avec enfants y diminue de façon marquée et le nombre de couples sans enfant est stable alors qu'il augmentait par le passé. Les ménages constitués d'une seule personne continuent d'augmenter sur ces territoires, même si le rythme de croissance ralentit. L'augmentation du nombre de logements est ainsi portée par la diminution de la taille des ménages. ■

La Dreal des Pays de la Loire a contribué à l'enrichissement de cette étude.

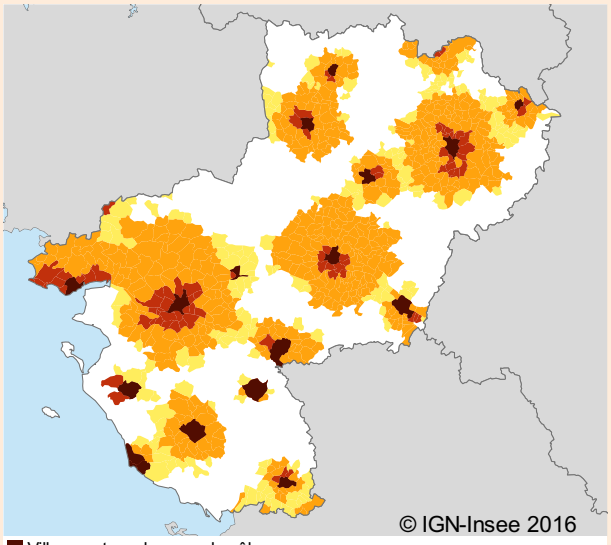
Définitions

Une **aire urbaine** est composée d'un pôle et le plus souvent d'une couronne. Un **pôle** est une unité urbaine d'au moins 1 500 emplois. On distingue les grands pôles (10 000 emplois), les moyens pôles (5 000 emplois) et les petits pôles (1 500 emplois).

La **couronne** d'un pôle correspond aux communes ou unités urbaines, dont au moins 40 % de la population résidente ayant un emploi travaille dans le pôle ou dans les communes attirées par celui-ci selon un processus itératif.

Cette étude porte essentiellement sur les communes de la région situées dans les **grandes aires urbaines**. Au sein des grands pôles urbains sont distinguées les communes de type « **ville-centre** » et celles appartenant à la **banlieue**. Si une commune représente plus de 50 % de la population du pôle, elle est la seule ville-centre. Sinon, toutes les communes qui ont une population supérieure à 50 % de celle de la commune la plus peuplée, ainsi que cette dernière, sont villes-centres. Les communes urbaines qui ne sont pas villes-centres constituent la banlieue du pôle.

Les **communes multipolarisées des grandes aires urbaines** sont les communes situées hors des aires, dont au moins 40 % de la population résidente ayant un emploi travaille dans plusieurs grandes aires urbaines, sans atteindre ce seuil avec une seule d'entre elles.



Source : Insee, Zonage en aires urbaines 2010.

Insee Pays de la Loire
105, rue des Français Libres
BP 67401 - 44274 NANTES Cedex 2

Directeur de la publication :
Pascal Seguin
Rédactrice en chef :
Myriam Boursier
Bureau de presse :
02 40 41 75 89

ISSN 2275-9689
© INSEE Pays de la Loire
Avril 2016

Pour en savoir plus :

- Buisson G., Lincot L., *Où vivent les familles en France ?*, Insee Première, n° 1582, janvier 2016.
- Roué M., *Léger ralentissement de la périurbanisation entre 2007 et 2012 dans la région*, Insee Flash Pays de la Loire, n° 28, août 2015.
- Bonnefoy V., Legendre D. et Gicquel C. *En Pays de la Loire : 17 000 nouveaux ménages à loger chaque année d'ici 2040,* Insee Pays de la Loire, Études, n° 108, septembre 2012.
- Collobert J. *et al.*, *En Pays de la Loire, la ville déborde de plus en plus sur la campagne*, Insee Pays de la Loire, Dossier, n° 38, octobre 2010.

Insee
Mesurer pour comprendre