



Attractivité et parcours résidentiels au sein des grandes aires urbaines

Entre 2012 et 2013, 44 600 ménages sont arrivés dans une des sept principales aires urbaines des Pays de la Loire. Ils sont plus jeunes que la population résidente et ce sont plus souvent des personnes seules. Dotées d'offres de formations supérieures, les aires urbaines de Nantes et Angers captent particulièrement les moins de 25 ans, qui sont également les ménages les plus mobiles. Laval et La Roche-sur-Yon, au regard de leur taille, sont relativement attractives, contrairement aux aires urbaines du Mans et de Cholet. En lien avec l'attrait du littoral, les ménages qui s'installent dans l'aire urbaine de Saint-Nazaire sont plus âgés qu'ailleurs. Sur la même période, 87 000 ménages changent de logement à l'intérieur de ces sept grandes aires urbaines. Ce sont plus souvent des familles et ils sont moins jeunes que les nouveaux arrivants dans l'aire urbaine. S'ils déménagent souvent à proximité de leur précédent logement, certains s'éloignent cependant de la ville-centre pour accéder à un logement plus grand ou devenir propriétaires.

Hélène Chesnel, Adeline Clause, Insee

En 2013, parmi les ménages résidant dans les sept principales aires urbaines de la région (*définitions et méthodes*), 5 % n'y habitaient pas l'année précédente, soit 44 600 ménages. Compte tenu des départs, ces territoires gagnent 7 600 ménages entre 2012 et 2013. Étudier ces migrations complète l'analyse des besoins en logements. Par ailleurs, 87 000 ménages ont déménagé durant l'année 2012 à l'intérieur des aires urbaines. Mieux comprendre ces mobilités de plus courte distance permet d'apprécier l'adéquation entre l'offre de logements et les besoins spécifiques de ces ménages au profil différent de ceux qui arrivent dans l'aire urbaine. Dans les deux cas, la construction de logements neufs, les réhabilitations et les transformations du parc existant sont autant de réponses à ces besoins.

Les ménages entrant dans les aires urbaines sont plus jeunes que les résidents

En 2013, les moins de 39 ans représentent 78 % des ménages qui arrivent dans les sept plus grandes aires urbaines des Pays

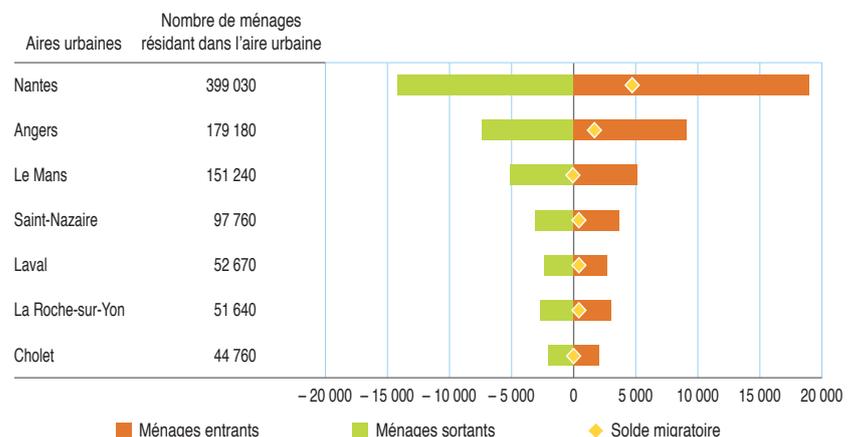
de la Loire, alors qu'ils représentent seulement 32 % de la population résidente. Les personnes de référence de ces ménages sont le plus souvent étudiantes ou actives. La mobilité décroît fortement avec l'âge : une fois les premiers déménagements

réalisés, le ménage occupe le plus souvent un logement suffisamment adapté à ses besoins résidentiels compte tenu de ses ressources.

Les personnes seules sont surreprésentées au sein des ménages qui se sont installés

1 Une attractivité plus forte dans les aires urbaines de Nantes et Angers

Nombre de ménages entrants, sortants et solde migratoire pour chacune des sept principales aires urbaines des Pays de la Loire entre 2012 et 2013



Lecture : 9 200 ménages ont emménagé dans l'aire urbaine d'Angers entre 2012 et 2013, et 7 500 en sont sortis, donnant un solde migratoire positif de 1 700 ménages.

Source : Insee, Recensement de la population (RP) 2013.

dans les grandes aires urbaines (56 % des entrants pour 36 % des résidents). Parmi les ménages entrants dont la personne de référence est active (en emploi ou au chômage), les cadres et professions intellectuelles supérieures sont légèrement plus présents, à l'inverse des ouvriers.

La très grande majorité des nouveaux arrivants s'installent dans la ville-centre (29 750 ménages), exception faite de Saint-Nazaire dont la banlieue, territoire littoral touristique, est également attractive. Les villes-centres ont un solde migratoire très positif, particulièrement celles de Nantes (+ 4 600 ménages) et Angers (+ 1 600).

Nantes et Angers attractives

Les aires urbaines de Nantes et Angers attirent respectivement 18 840 et 9 170 ménages entre 2012 et 2013 (figure 1). Les ménages arrivent en majorité d'une autre région que les Pays de la Loire : les deux tiers sont dans ce cas pour Nantes (notamment de Bretagne et d'Île-de-France) et la moitié pour Angers (figure 2). Ces deux aires urbaines sont particulièrement attractives auprès des ménages de moins de 25 ans, notamment en raison de leur offre de formations supérieures importante et diversifiée.

L'aire urbaine de Nantes gagne 4 700 ménages au jeu des migrations. Il y a plus d'arrivées que de départs pour les ménages étudiants (+ 2 000). C'est également le cas pour les actifs (+ 2 800), en lien avec un marché du travail très dynamique. Le solde migratoire est positif pour toutes les catégories socio-professionnelles, particulièrement élevé pour les professions intermédiaires et dans une moindre mesure pour les cadres et professions intellectuelles supérieures.

L'aire urbaine d'Angers est la plus attractive de la région pour les jeunes de moins de 25 ans. Angers est l'agglomération où

les étudiants sont les plus présents au sein de la population, avec 6 % des ménages dont la personne de référence est dans ce cas (entre 1 et 4 % pour les six autres aires urbaines). Parmi les 1 700 ménages supplémentaires arrivés entre 2012 et 2013 par le jeu des migrations, 1 500 sont étudiants. En revanche, le nombre d'actifs et de retraités nouvellement installés est à peine supérieur au nombre de départs pour ces populations.

Le Mans et Cholet, une moindre attractivité

L'agglomération mancelle attire moins : seulement 3 % des ménages habitant cette aire urbaine n'y résidaient pas l'année précédente, pour une moyenne de 5 % pour les sept grandes aires urbaines de la région. Les départs de l'agglomération sont aussi relativement peu importants. Les sorties compensant les entrées, le solde migratoire est nul.

Les ménages entrant dans l'aire urbaine du Mans viennent majoritairement d'une autre région, l'Île-de-France en premier lieu. Parmi les nouveaux arrivants, la part des chômeurs est plus élevée (15 %) que pour l'ensemble des sept aires urbaines (12 %), sans qu'il soit possible de déterminer si le déménagement est motivé par la recherche d'emploi ou bien s'il en est une conséquence. Ces ménages qui recherchent un emploi viennent des Pays de la Loire (35 % dont les deux tiers du département de la Sarthe) mais également d'Île-de-France (22 %). Les étudiants sont en revanche moins présents parmi les arrivants dans l'aire urbaine du Mans (18 %) que dans celles de Nantes (27 %) et Angers (35 %). Le nombre des ménages étudiants sortants de l'agglomération mancelle est légèrement supérieur à celui des entrants, en lien avec une offre de formation supérieure moins développée qu'à Angers et Nantes.

Cholet est la plus petite des aires urbaines en termes de population. Les ménages qui s'y

installent viennent majoritairement des Pays de la Loire. Parmi les ménages résidant dans l'agglomération, 5 % n'y vivaient pas l'année précédente, ce qui est dans la moyenne des aires urbaines de la région. Cholet gagne une petite centaine de ménages, principalement des actifs, ce qui est faible rapporté à la population résidente.

Saint-Nazaire attire deux fois plus de ménages de plus de 40 ans

Les nouveaux arrivants dans l'agglomération nazairienne sont plus âgés que ceux qui s'installent dans les six autres aires urbaines : 42 % des ménages ont plus de 40 ans, soit deux fois plus qu'en moyenne dans les sept aires urbaines.

L'aire urbaine de Saint-Nazaire est attractive notamment pour les couples, avec ou sans enfants (43 % pour 33 % en moyenne). Elle attire les ménages qui habitaient déjà en Loire-Atlantique et ceux provenant de Bretagne ou d'Île-de-France. *A contrario*, peu de ménages viennent d'un autre département des Pays de la Loire.

Les actifs sont plus nombreux à entrer qu'à sortir de cette aire urbaine (+ 350). Il en est de même pour les retraités (+ 370), compte tenu de l'attrait résidentiel du littoral. La tendance est inverse pour les étudiants (- 310). Au total, le solde migratoire est positif (+ 450 ménages).

Laval et La Roche-sur-Yon, des flux migratoires relativement importants

Parmi les habitants des aires urbaines de Laval et La Roche-sur-Yon, entre 5 % et 6 % n'y vivaient pas l'année précédente, ce qui témoigne de leur attractivité. Les arrivants dans l'aire urbaine de Laval viennent pour moitié d'une autre région que celle des Pays de la Loire dont un tiers de Bretagne. À l'inverse, les arrivants dans l'aire urbaine de La Roche-sur-Yon viennent essentiellement de la région : les deux tiers sont dans ce cas et 44 % habitaient déjà en Vendée.

Laval attire les ménages de moins de 39 ans, étudiants ou actifs (300 ménages supplémentaires en un an). La situation plutôt favorable du marché du travail dans la zone d'emploi de Laval explique en partie l'attractivité de cette agglomération pour les actifs. La Roche-sur-Yon attire des ménages sur une plus large tranche d'âge, entre 25 et 59 ans. L'agglomération accueille 260 ménages supplémentaires de cette tranche d'âge qui sont principalement des actifs.

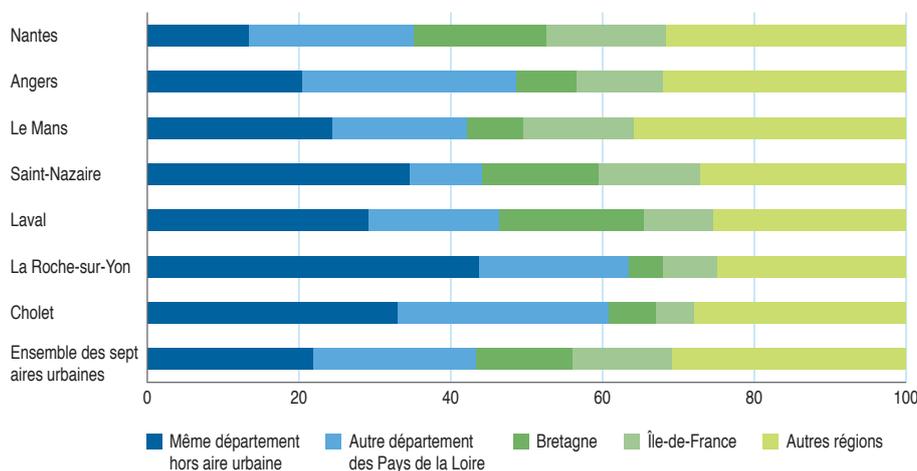
Ces deux aires urbaines gagnent chacune 350 ménages.

En un an, 9 % des habitants déménagent au sein de leur aire urbaine

À l'intérieur des sept principales aires urbaines de la région, 87 000 ménages ont

2 Des échanges migratoires avec des territoires différents selon les aires urbaines

Répartition des ménages arrivants selon leur territoire de résidence antérieure (en %)



Source : Insee, RP 2013.

déménagé durant l'année 2012, soit 9 % de la population résidente de ces aires urbaines. Les déménagements sont plus nombreux en ville-centre car la population y est plus dense mais aussi plus jeune et donc plus mobile ; 12 % des ménages habitant dans les villes-centres ont changé de logement tout en restant dans l'aire urbaine (figure 3), alors que cette part est de 8 % en banlieue et 7 % en couronne.

Les mobilités sont plus importantes dans les agglomérations de Nantes et Angers et plus spécifiquement dans leur ville-centre.

À l'intérieur des aires urbaines, des déménagements majoritairement de proximité

Les ménages qui changent de logement dans l'aire urbaine restent le plus souvent dans leur commune (60 %). Les déménagements d'un territoire de l'aire urbaine à un autre (ville-centre, banlieue et couronne) sont moins nombreux et se compensent, sauf pour l'aire urbaine de Nantes. La ville de Nantes perd en effet 400 ménages au bénéfice de la banlieue qui elle-même en perd 650 au profit de la couronne. Cet éloignement des ménages en couronne est principalement lié aux prix des logements et du foncier moins élevés en périphérie.

Les ménages qui changent de logement à l'intérieur des aires urbaines sont plus âgés que ceux qui arrivent de l'extérieur de ces aires urbaines : 40 % des ménages ont entre 25 et 39 ans, majoritairement des familles avec ou sans enfants, et un tiers a moins de 25 ans (alors que ces derniers représentent plus de la moitié des ménages arrivant en aires urbaines).

Les ménages locataires et les plus jeunes déménagent plus souvent

Au sein des ménages de 25 à 39 ans, une fois pris en compte le lien avec les autres

3 Mobilité plus importante dans les villes-centres

Part des ménages qui ont déménagé et résidaient dans la même aire urbaine un an auparavant, selon leur territoire de résidence actuelle (en %)

	Aire urbaine	Ville-centre	Banlieue	Couronne	Ensemble
Nantes		14	8	8	10
Angers		14	9	7	10
Le Mans		11	7	7	9
Saint-Nazaire		10	7	7	8
Laval		11	7	7	9
La Roche-sur-Yon		9	///	7	8
Cholet		9	///	6	7
Ensemble des sept aires urbaines		12	8	7	9

/// : absence de résultats car l'aire urbaine de La Roche-sur-Yon ne comprend pas de banlieue et celle-ci est quasi inexistante dans l'aire urbaine de Cholet.

Source : Insee, RP 2013.

caractéristiques du ménage et du logement, la mobilité à l'intérieur des aires urbaines est plus forte pour les moins de 30 ans et elle diminue avec l'âge (définitions et méthodes). Les propriétaires changent moins souvent de logement que les locataires. Un achat immobilier s'inscrit sur le long terme et est davantage conditionné à une certaine stabilité professionnelle et familiale en raison des coûts de transaction élevés (prêts, frais de notaire, etc.) et des démarches plus complexes que pour une location.

Les déménagements sont également liés à des événements familiaux (mise en couple, séparation, naissance, décès, départ ou retour au foyer familial, etc.) ou professionnels (changement d'emploi, retraite, chômage, etc.). Ceux-ci ne sont pas observés directement dans cette étude mais les événements familiaux peuvent être analysés au travers de la composition familiale. Les couples sans enfant et les familles monoparentales déménagent plus souvent que les autres ménages, y compris les personnes seules. Certaines familles monoparentales changent de logement suite à une séparation. Une partie des couples sans enfant emménage dans des logements assez grands, anticipant probablement l'arrivée future d'enfants. Au

sein des couples, la mobilité décroît avec le nombre d'enfants : lorsqu'ils ont des enfants, ils habitent probablement déjà un logement adapté à la composition familiale et sont donc moins mobiles.

Les couples (avec ou sans enfants) les moins aisés changent moins souvent de logement que ceux déclarant des revenus plus élevés. Ceci est particulièrement marqué lorsqu'ils ont plusieurs enfants : déménager présente un coût plus difficile à supporter pour les ménages les plus pauvres. À l'inverse, les personnes seules les moins favorisées déménagent plus souvent que celles qui ont des revenus plus importants.

Les couples avec ou sans enfants qui habitaient une maison l'année précédente ont moins souvent déménagé que ceux qui vivaient en appartement. C'est l'inverse pour les personnes seules et les familles monoparentales. Les raisons sont variées : séparation de couple, départ du foyer parental, etc.

S'éloigner de la ville-centre pour avoir un logement plus grand

Parmi les ménages de 25 à 39 ans qui quittent la ville-centre pour la banlieue ou la couronne, 60 % emménagent dans un logement comportant plus de chambres que le logement précédent. Cette part atteint 70 % dans l'aire urbaine de Nantes. Elle est plus faible dans celle de Saint-Nazaire : parmi les ménages qui vont de la ville-centre vers sa banlieue, à peine la moitié ont un plus grand logement.

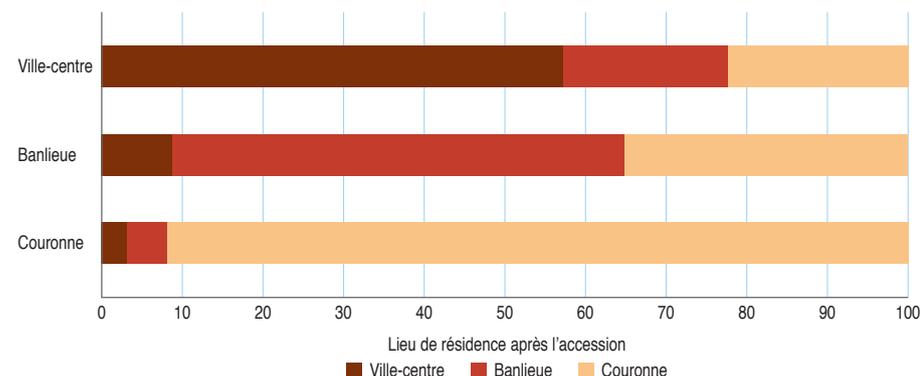
Les ménages qui accèdent à un logement plus grand en passant de la ville-centre à la banlieue ou la couronne sont pour 80 % des couples avec ou sans enfants. Les couples avec enfants sont encore plus présents parmi ceux qui déménagent de la banlieue à la couronne pour un logement plus grand.

À l'inverse, 60 % des ménages quittant la banlieue ou la couronne pour s'installer en ville-centre ont un logement plus petit. Ce sont en majorité des personnes seules, dont probablement une partie quitte le foyer familial ou déménage suite à une séparation de couple.

4 La majorité des accédants s'installent dans le territoire où ils habitaient auparavant

Répartition des ménages locataires de 25-39 ans qui accèdent à la propriété selon leur lieu de résidence avant et après l'accession (en %)

Lieu de résidence antérieur



Champ : ménages ayant déménagé au sein des sept principales aires urbaines des Pays de la Loire.
Source : Insee, Fichier démographique des logements et des individus (Fideli) 2013, 2014, 2015.

Les ménages accèdent à la propriété dans leur territoire d'aire urbaine ou s'éloignent de la ville-centre

La majorité des ménages de 25 à 39 ans qui accèdent à la propriété restent dans le même type de territoire : 57 % des locataires en ville-centre qui deviennent propriétaires suite à leur déménagement demeurent en ville-centre. La part est similaire pour les ménages de la banlieue accédant à la propriété en banlieue. Enfin, 92 % des ménages qui sont locataires dans la couronne et deviennent propriétaires restent en couronne (figure 4). Cependant, les ménages résidant en ville-centre qui accèdent à la propriété s'installent deux fois plus souvent en banlieue ou en couronne que ceux qui déménagent en restant locataires (43 % et 21 %). L'accession à la propriété est plus fréquente en couronne (40 %) et banlieue (34 %) qu'en ville-centre (25 %).

Parcours résidentiel spécifique des familles monoparentales

Parmi les familles monoparentales habitant dans les sept grandes aires urbaines, 47 % vivent dans les villes-centres, soit 9 points de plus que pour l'ensemble des ménages. Par ailleurs, les deux tiers des familles monoparentales sont locataires dans les aires urbaines, soit deux fois plus qu'en moyenne pour l'ensemble des ménages.

Les familles monoparentales sont mobiles (15 % pour une moyenne de 9 % pour l'ensemble des ménages), le déménagement pouvant faire suite à la séparation avec un conjoint. Parmi celles qui déménagent, 83 % sont locataires après déménagement contre 67 % en moyenne parmi l'ensemble des ménages. Un quart des familles monoparentales était propriétaire de son logement et devient locataire suite au déménagement. Elles quittent moins souvent la ville-centre pour la banlieue ou la couronne que les autres ménages.

Une accession à la propriété plus ou moins fréquente selon les aires urbaines

Les ménages résidents de l'aire urbaine d'Angers sont plus souvent locataires que dans les autres aires urbaines (57 % pour 53 % en moyenne dans les sept aires urbaines). L'accession à la propriété est de ce fait moins fréquente : parmi ceux qui déménagent, 26 % des ménages locataires de 25 à 39 ans deviennent propriétaires de leur logement pour 30 % en moyenne dans

l'ensemble des sept grandes agglomérations de la région. À l'inverse, l'accession à la propriété est plus fréquente dans les aires urbaines de La Roche-sur-Yon et Cholet : 35 % des ménages de 25 à 39 ans qui étaient locataires et ont déménagé sont devenus propriétaires. La part de propriétaires est la plus élevée dans ces deux aires urbaines (54 % pour 47 % en moyenne dans les sept aires urbaines). Cela s'explique notamment par des prix immobiliers plus faibles que dans les grandes agglomérations de la région. ■

Définitions et méthodes

Une **aire urbaine** ou « grande aire urbaine » est un ensemble de communes, d'un seul tenant et sans enclave, constitué par un pôle urbain (unité urbaine) de plus de 10 000 emplois, et par des communes rurales ou unités urbaines (couronne périurbaine) dont au moins 40 % de la population résidente ayant un emploi travaille dans le pôle ou dans des communes attirées par celui-ci.

Cette étude porte sur les sept principales aires urbaines de la région (carte). Cholet et La Roche-sur-Yon ont la particularité de ne pas avoir de banlieue ou quasiment pas.

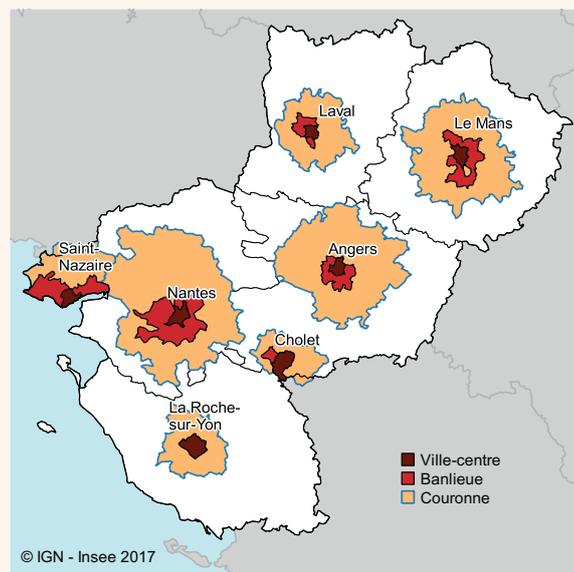
De manière générale, un **ménage**, au sens statistique du terme, désigne l'ensemble des occupants d'un même logement sans que ces personnes soient nécessairement unies par des liens de parenté (en cas de cohabitation, par exemple). Un ménage peut être composé d'une seule personne. Les caractéristiques d'un ménage (âge, catégorie socioprofessionnelle, etc.) sont celles de la personne de référence du ménage.

La source **Fideli** est le fichier démographique d'origine fiscale sur les logements et individus. Disposant des caractéristiques du ménage et du logement avant et après déménagement, il permet une analyse des parcours résidentiels. Le niveau de revenu est estimé à partir des revenus déclarés par les ménages (salaires, retraites, pensions alimentaires, allocations chômage, etc.). Dans cette étude, les analyses portent sur l'ensemble des migrations qui ont eu lieu en 2012, 2013 et 2014.

Un modèle pour déterminer les facteurs de mobilité au sein des aires urbaines

Ces résultats sont estimés à partir d'un modèle logistique qui permet de mesurer le lien spécifique entre chaque facteur et la probabilité de déménager, une fois prises en compte les autres caractéristiques du ménage (âge, revenu, type de ménage) et du logement (type de logement, statut d'occupation). Ils portent sur les ménages de 25 à 39 ans ayant déménagé au sein des sept grandes aires urbaines de la région. Un modèle général a été estimé, puis a été décliné par sous-population (par type de ménage et revenu) pour déterminer si certains facteurs ont des impacts différenciés selon les sous-populations.

Les sept principales aires urbaines des Pays de la Loire



Source : Insee, zonage en aires urbaines 2010.

Cette étude est issue d'un partenariat entre l'Insee et la Dreal des Pays de la Loire (Lucie Carbonnier, Annaïg Le Meur et Maël Theulière).

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
Juin 2017

Pour en savoir plus

- Delance P. et al., « Ça déménage ? La mobilité résidentielle et ses déterminants », in *Les conditions de logement en France*, Insee Références - édition 2017, février 2017.
- Chaillot P. et al., *Loire-Atlantique - Des motifs de déménagement différents selon les territoires et les distances*, Insee Analyses Pays de la Loire, n° 34, juin 2016.

