



## Les habitants modestes du cœur de la métropole nantaise deviennent plus souvent propriétaires lorsqu'ils s'éloignent

**S**i une grande partie des ménages de la métropole nantaise réalise son parcours résidentiel au sein de son territoire, une minorité part s'installer en couronne périurbaine, en lien avec l'accès à la propriété. Parmi les ménages qui habitaient dans le cœur de l'agglomération nantaise et qui ont changé de logement entre 2012 et 2014, un tiers devient propriétaire. Cette part est d'autant plus élevée que les ménages s'éloignent du pôle d'emploi, surtout pour les plus modestes. L'éloignement rime aussi avec l'accès au logement individuel. Acheter une maison reste plus rare pour les ménages les moins aisés dans le cœur métropolitain, en lien avec des prix immobiliers plus élevés. S'installer en couronne a cependant des conséquences sur les déplacements. Les actifs se rendent plus souvent au travail en voiture et parcourent de plus longues distances, même si ces trajets ne sont pas, en moyenne, plus longs en temps. Les dépenses de carburant pèsent fortement dans le budget d'un ménage sur cinq parmi les habitants en couronne périurbaine et cette vulnérabilité énergétique touche presque tous les niveaux de revenus. Les ménages les plus pauvres sont ceux qui restent le plus souvent dans les communes intra-périphériques.

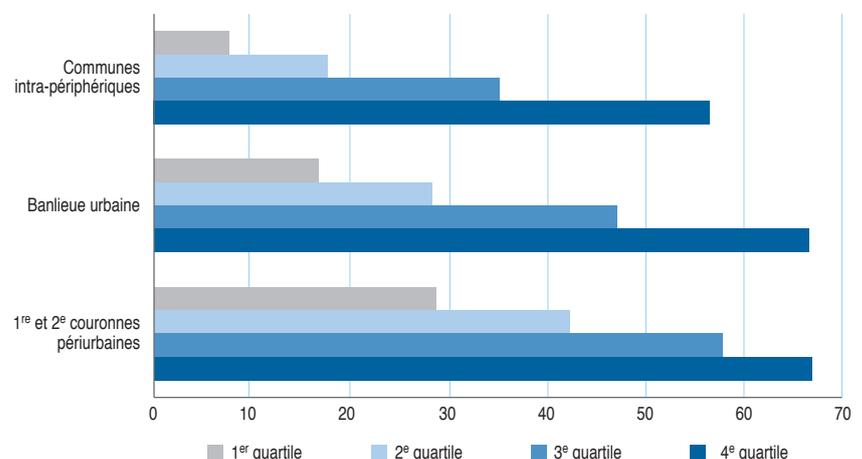
Hélène Chesnel, Antoine Le Graët, Insee  
Laurent Fouin, Hervé Patureau, Aurant

Comme d'autres pôles urbains en France, la métropole nantaise est confrontée à des enjeux de cohésion sociale. Le logement est un de ses domaines d'intervention prioritaire : dans le cadre de son Programme local de l'habitat (PLH) 2019-2024, Nantes Métropole a pour objectif de permettre à tous ses habitants, notamment aux plus modestes, d'accéder à une habitation adaptée à leurs besoins et à leurs ressources.

La population y est très mobile, particulièrement à proximité du centre de l'agglomération. Parmi les ménages de 25 à 64 ans qui habitent dans les trois communes intra-périphériques (*encadré 1*), un sur dix déménage chaque année au sein de l'aire urbaine nantaise. Les trois quarts d'entre eux retrouvent un logement dans l'une de ces trois communes. Un quart s'éloigne cependant par choix ou par contrainte. Ces ménages peuvent aspirer à habiter dans un cadre de vie moins urbain ou ne pas

### 1 Les ménages modestes deviennent plus souvent propriétaires lorsqu'ils s'éloignent du centre de l'agglomération nantaise

Part des ménages propriétaires de leur nouveau logement selon le niveau de revenus (en %)



Lecture : parmi les ménages du 1<sup>er</sup> quartile de revenus, 7 % sont devenus propriétaires de leur nouveau logement lorsqu'il se situe dans une commune intra-périphérique, 16 % lorsqu'il est en banlieue urbaine et 28 % lorsqu'il est en couronne. Champ : ensemble des ménages qui habitaient dans les communes intra-périphériques, qui ont déménagé entre 2012 et 2014 et dont la personne de référence a entre 25 et 64 ans.

Source : Insee, Fichier démographique des logements et des individus (Fidéli) 2013 à 2015.

parvenir à trouver un logement en adéquation avec leurs besoins et leurs moyens financiers. Connaître le profil des ménages qui quittent le cœur de l'agglomération nantaise pour sa périphérie et les caractéristiques des logements qu'ils occupent après leur déménagement permettra de développer une offre de logements adaptée aux besoins et aux ressources de ces ménages.

## La moitié des ménages qui vont du centre de la métropole vers la périphérie deviennent propriétaires

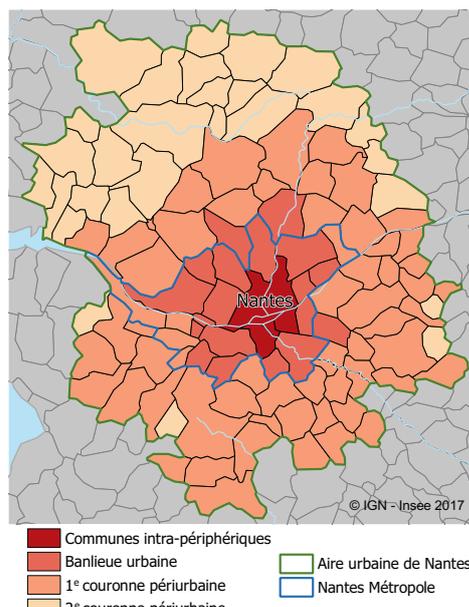
Parmi les ménages de 25 à 64 ans qui habitaient l'année précédente dans les communes intra-périphériques et qui ont changé de logement au sein de l'aire urbaine nantaise entre 2012 et 2014, un sur trois devient propriétaire de son nouveau logement. Cette part augmente avec l'éloignement du centre de l'agglomération nantaise, passant de 27 % dans les communes intra-périphériques à 50 % dans le périurbain (première et deuxième couronne). Cet effet est particulièrement marqué pour les ménages mobiles les plus modestes, correspondant au premier quartile de revenus (*définitions et méthodes*). Parmi ceux-ci, 7 % deviennent propriétaires suite à leur déménagement lorsqu'ils restent dans l'intra-périphérique, soit 4 fois moins que lorsqu'ils s'installent en couronne périurbaine (28 %) (*figure 1*).

Ceci est également vrai pour les autres ménages, mais à un degré moindre. Pour les plus aisés (quatrième quartile), le lien entre éloignement du cœur de la métropole et accès à la propriété est moins marqué puisque plus de la moitié de ces ménages s'installant au sein de la zone intra-périphérique est propriétaire de son nouveau logement. Cette part est un peu supérieure lorsqu'ils déménagent en banlieue urbaine mais n'augmente pas dans l'espace périurbain. Plus généralement, les ménages les moins aisés deviennent 5 fois moins souvent

### Encadré 1

## Un ménage mobile sur dix s'éloigne du cœur de la métropole nantaise pour sa couronne

### Quatre territoires structurent l'aire urbaine nantaise



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

Le choix du lieu de domicile est souvent issu d'un arbitrage entre la volonté de trouver un logement adapté à ses besoins et aspirations et à sa capacité financière. En tenant compte de leur situation géographique, des prix immobiliers, du niveau d'urbanisation et de la distance aux pôles d'emploi, les communes de l'aire urbaine nantaise ont été regroupées en quatre territoires (*Définitions et méthodes*) (*carte*).

Parmi les ménages qui ont déménagé au sein de l'aire urbaine entre 2012 et 2014 et qui habitaient dans les trois communes entièrement incluses dans le périurbain (Nantes, Rezé et Saint-Sébastien-sur-Loire), 73 % sont restés dans ce territoire qui constitue le cœur de la métropole nantaise ; 18 % se sont installés dans la banlieue urbaine. Seulement 9 % se sont éloignés davantage vers la couronne : 7 % dans la première couronne et 2 % dans la seconde.

Les ménages qui arrivent de l'extérieur de l'aire urbaine de Nantes ou qui la quittent ne sont pas pris en compte dans cette étude.

propriétaires que les autres : 11 % des ménages les moins favorisés qui habitaient dans les communes intra-périphériques avant déménagement achètent leur logement contre 55 % pour les plus aisés.

## À proximité du cœur de la métropole, les plus aisés achètent plus souvent une maison que les autres

Parmi les ménages qui achètent un logement dans une commune intra-périphérique, les plus aisés emménagent plus souvent dans une maison : 48 % des ménages du quatrième quartile s'installent dans un logement individuel soit 10 points de plus que les autres. Cette plus forte capacité des ménages les plus favorisés à s'installer en maison se vérifie également lorsqu'ils déménagent en banlieue urbaine puisque 86 % d'entre eux habitent un logement individuel, soit, de nouveau, 10 points de plus que les ménages moins aisés. En revanche, s'installer dans une maison n'est pas lié au niveau de ressources pour les ménages devenus propriétaires en couronne périurbaine : la quasi-totalité se sont installés dans une maison, quel que soit leur niveau de revenus.

Dans l'ensemble, les ménages locataires comme propriétaires déménagent d'autant plus souvent en maison qu'ils s'éloignent du cœur de la métropole nantaise : 18 % des ménages mobiles restant dans l'espace intra-périphérique nantais vont vivre dans une maison contre 54 % dans la banlieue urbaine et 89 % dans le périurbain. Cet attrait pour la maison individuelle est à relier à l'offre de logements individuels plus élevée à mesure

que l'on s'éloigne du centre de la métropole : 3 logements sur 10 sont des maisons dans les communes intra-périphériques contre plus de 9 dans la couronne.

## Des prix immobiliers plus faibles en couronne

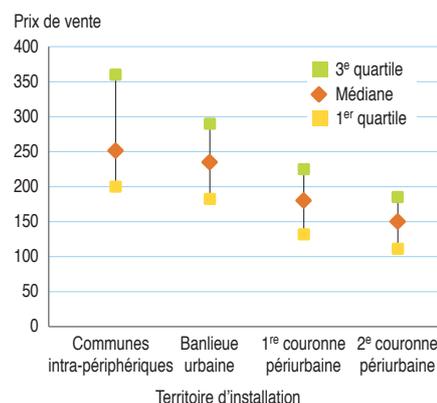
Pour les ménages qui souhaitent acheter un logement, le prix est un élément qui peut inciter à s'éloigner. Si les prix médians des maisons individuelles sont généralement assez proches entre les communes intra-périphériques et la banlieue urbaine, ils sont plus faibles dans les communes de première et de deuxième couronnes périurbaines. En 2015, ils s'échelonnent entre 251 500 euros en intra-périphérique, 235 000 euros en banlieue urbaine, 180 000 euros en première couronne et 150 000 euros en deuxième couronne (*figure 2*). Dans les communes intra-périphériques, la diversité du marché immobilier se traduit par une forte disparité des prix, notamment sur les biens les plus chers. Les prix les plus élevés (quatrième quartile) y sont supérieurs à 360 000 euros contre 290 000 euros en banlieue urbaine, soit 70 000 euros de plus alors que cet écart n'est que de 16 500 euros sur les valeurs médianes.

Contrairement au prix, la taille des logements varie peu d'un territoire à l'autre. Avec 99 m<sup>2</sup> de surface médiane, les logements de la banlieue urbaine sont un peu plus grands que ceux des communes intra-périphériques (91 m<sup>2</sup>), mais de taille équivalente à ceux de première et deuxième couronnes.

Pour autant, pour un budget donné, les ménages achètent des maisons de tailles très

## 2 De fortes disparités des prix immobiliers entre le cœur de l'agglomération nantaise et sa couronne

Dispersion des prix de vente des maisons anciennes par territoire (en milliers d'euros)



Source : DGFIP, Demandes de valeurs foncières (DVF) 2015 (traitement Auran).

### 3 En couronne, des déplacements plus distants et plus coûteux

Part des trajets effectués en voiture pour se rendre au travail, distance et coût associés

	Part des déplacements effectués en voiture (conducteur ou passager) (en %)	Déplacements effectués par un conducteur de voiture	
		Distance moyenne (en kilomètres)	Coût annuel estimé <sup>(1)</sup> (en euros)
Communes intra-périphériques	57	11	2 270
Banlieue urbaine	83	12	2 350
1 <sup>re</sup> couronne périurbaine	88	16	3 250
2 <sup>e</sup> couronne périurbaine	89	20	3 890
<b>Ensemble</b>	<b>75</b>	<b>14</b>	<b>2 770</b>

(1) Le coût estimé prend en compte l'amortissement du véhicule, le carburant, l'entretien et l'assurance, sur la base de cinq allers et retours par semaine.

Champ : ensemble des déplacements effectués en voiture pour aller travailler par les actifs résidant dans l'aire urbaine de Nantes.  
Source : Enquête déplacement grand territoire (EDGT) 2015 (traitement Aurant).

différentes selon le territoire où ils s'installent. Pour un prix autour de 200 000 euros, les surfaces moyennes des maisons varient de 79 m<sup>2</sup> dans les communes intra-périphériques à 144 m<sup>2</sup> en deuxième couronne. S'agissant du terrain, celui-ci est de 350 m<sup>2</sup> en secteur intra-périphérique, 450 m<sup>2</sup> en banlieue urbaine, 680 m<sup>2</sup> en première couronne et 910 m<sup>2</sup> en deuxième couronne. Les communes les plus urbaines ne pouvant rivaliser avec de telles surfaces, elles doivent innover sur le registre de l'aménagement intérieur des logements, de la qualité des formes urbaines, du respect des intimités et de la qualité des espaces publics.

#### Dans le périurbain, des déplacements plus longs et plus souvent en voiture...

Si s'éloigner du cœur de la métropole permet de trouver un logement plus grand et/ou moins cher, cela signifie aussi très souvent s'éloigner de son emploi. Les trajets entre les lieux de domicile et de travail structurent fortement la mobilité globale des ménages. Ils représentent près de 40 % des kilomètres parcourus dans l'aire urbaine de Nantes.

Par ailleurs, s'installer en couronne périurbaine induit un mode de vie spécifique où la voiture occupe très souvent une place importante, notamment pour se rendre au travail. Sur 10 déplacements liés à l'emploi, 6 s'effectuent en voiture lorsque la personne habite dans l'espace intra-périphérique, contre 9 lorsqu'elle vit en première ou deuxième couronne (figure 3). Dans le cœur métropolitain, les trajets plus courts et l'offre de transports en commun permettent d'autres modes de déplacement : 18 % des personnes en emploi vont travailler en transport en commun, 16 % à pied et 6 % à vélo. En outre, parmi les actifs qui utilisent la voiture, les trajets sont d'autant plus longs que le territoire est éloigné du pôle d'emploi : 20 kilomètres en moyenne pour les habitants de la deuxième couronne, soit près du double de la distance parcourue par les actifs des communes intra-périphériques.

Pour autant, cet allongement des trajets ne s'accompagne pas nécessairement d'un allongement des temps moyens de parcours liés au travail. En moyenne, les actifs qui vont

travailler en voiture consacrent 23 minutes à ce trajet, avec peu d'écart selon le territoire où ils résident. Cependant, ces moyennes masquent de fortes disparités selon le parcours effectué. Par exemple, pour les habitants de la couronne, les temps de trajet peuvent rapidement augmenter lorsqu'ils se rendent dans son cœur en raison de l'encombrement du périphérique nantais et des principales voies aux heures de pointe : les personnes qui se rendent au travail en voiture dans une commune intra-périphérique y consacrent en moyenne 35 minutes lorsqu'elles habitent en première couronne et 50 minutes lorsqu'elles résident en deuxième couronne.

Plus généralement, dans les territoires peuplés, il est souvent indispensable d'avoir une voiture pour l'ensemble des déplacements quotidiens, pour faire ses achats, aller à l'école ou accéder à tout autre service. Parmi les personnes seules, 69 % ont une voiture lorsqu'elles vivent dans l'espace intra-périphérique contre 85 % dans le pôle urbain proche périphérique et 90 % dans les couronnes périurbaines. Les écarts sont similaires pour les familles

monoparentales, même si les proportions sont supérieures (75 %, 90 % et 97 %). Les couples ont plus souvent deux voitures : 46 % des couples sans enfant et 54 % des couples avec enfants qui habitent dans les communes intra-périphériques sont dans ce cas, contre 74 % et 82 % dans le reste de l'aire urbaine.

#### ...qui pèsent sur le budget des ménages

L'usage croissant de la voiture à mesure que l'on s'éloigne du centre de l'aire urbaine s'accompagne d'une progression des dépenses de carburant, mais également d'achat et d'entretien des véhicules. Celles-ci alourdissent le budget de certains ménages, notamment ceux résidant en couronne périurbaine.

Dans l'espace intra-périphérique et la banlieue urbaine, la vulnérabilité énergétique liée au carburant touche essentiellement les plus pauvres : 20 % des ménages appartenant au premier décile, contre moins de 5 % des ménages plus aisés (définitions et méthodes). Dans le périurbain, cette situation est nettement plus répandue. Les ménages sont 3 fois plus souvent en situation de vulnérabilité énergétique liée au carburant en couronne périurbaine que dans l'espace intra-périphérique (19 % des ménages contre 7 %). En couronne, cette vulnérabilité concerne presque l'ensemble des tranches de revenus, même si les plus aisés sont un peu plus épargnés : la part des ménages concernés est supérieure à 18 % pour tous les déciles de revenus, excepté les deux plus élevés.

En 2015, les dépenses liées à l'usage de la voiture (amortissement, carburant, entretien et assurance) pour se rendre au travail sont estimées en moyenne à 2 270 euros par an pour un actif des communes intra-périphériques

#### Encadré 2 Les jeunes couples sans enfant sont les plus mobiles et quittent plus souvent le centre de la métropole nantaise

Les besoins et contraintes des habitants évoluent en fonction de leur situation familiale. Ils modèlent leur parcours résidentiel. Même si d'autres parcours existent, le schéma type amène un jeune à quitter le foyer parental pour vivre seul, puis à s'installer en couple, avoir des enfants et enfin rester en couple sans enfant au départ de ceux-ci. Les profils résidentiels permettent de distinguer ces principales configurations familiales.

Cette étude porte sur les ménages qui résidaient dans une commune intra-périphérique entre 2012 et 2014 et dont la personne de référence a entre 25 et 64 ans (cette tranche d'âge englobe 84 % de ceux qui quittent l'espace intra-périphérique). Parmi eux, 11 % déménagent chaque année au sein de l'aire urbaine et 9 % de ceux-ci quittent le cœur de la métropole pour s'installer en couronne.

Les **jeunes couples sans enfant entre 25 et 39 ans** sont les ménages les plus mobiles puisque 20 % d'entre eux changent de logement. Leur mobilité peut être liée à une nouvelle installation lorsqu'ils se mettent en couple ou pour anticiper l'arrivée d'enfants. Il s'agit des ménages qui quittent le plus le cœur de la métropole et de ceux qui s'éloignent le plus quand ils partent. En effet, 14 % des ménages ayant changé de logement vont s'installer dans les couronnes périurbaines.

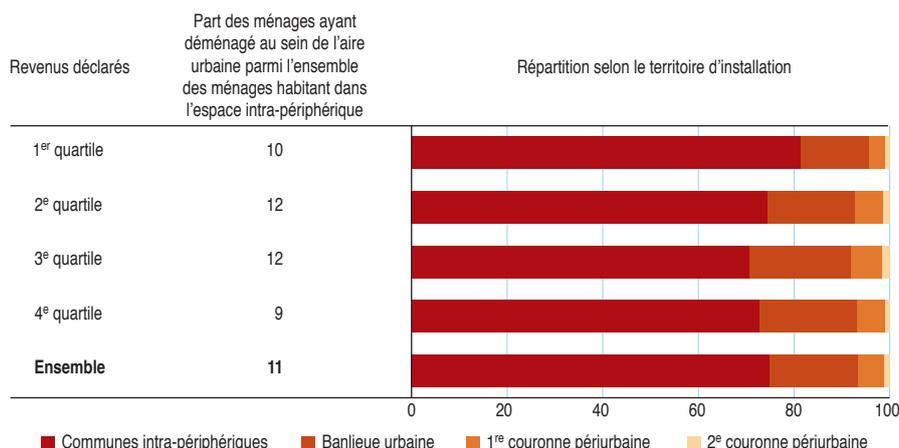
Les **couples avec de jeunes enfants** figurent également parmi les ménages les plus mobiles (13 %). Ils le sont toutefois moins que les jeunes couples, car la présence d'enfants peut être un élément stabilisant géographiquement. Quand ils changent de logement, ils s'orientent vers les différents territoires de l'aire urbaine dans des proportions similaires aux jeunes couples sans enfant.

Les ménages plus âgés – **couples entre 40 et 64 ans sans enfant et couples avec de grands enfants** – sont les moins mobiles (respectivement 4 % et 3 %). Parmi ceux qui déménagent, étant moins contraints suite au départ des enfants, les couples sans enfant s'installent plus souvent en couronne que ceux ayant de grands enfants (respectivement 14 % et 9 %).

Enfin, les **personnes seules** et les **familles monoparentales** ont une mobilité dans la moyenne (respectivement 11 % et 12 %). Ces ménages demeurent le plus dans le centre : respectivement seuls 5 % et 4 % d'entre eux s'installent en couronne, notamment en raison d'une offre de logement social et de petits logements plus importante dans le cœur de la métropole.

#### 4 Les ménages ayant des revenus intermédiaires supérieurs s'installent le plus souvent dans le périurbain

Part des ménages mobiles et répartition selon le territoire d'installation après le déménagement, par niveau de revenus (en %)



Lecture : 10 % des ménages du 1<sup>er</sup> quartile de revenus habitant dans les communes intra-périphériques ont déménagé au sein de l'aire urbaine de Nantes. Parmi ces ménages, 74 % sont restés dans l'espace intra-périphérique, 18 % ont déménagé dans le pôle urbain proche périurbain, 7 % dans la 1<sup>re</sup> couronne périurbaine et 1 % dans la 2<sup>e</sup> couronne périurbaine.

Source : Insee, Fidéli 2013 à 2015.

contre 3 250 euros en première couronne et 3 890 euros en deuxième couronne. Pour un actif qui va au travail en voiture, l'éloignement représenterait ainsi en moyenne un surcoût sur le budget déplacement de 1 620 euros par an lorsqu'il s'installe en deuxième couronne et de 980 euros en première couronne. Par ailleurs, les alternatives à la voiture (transports en commun, vélo, marche à pied) sont plus nombreuses dans les communes proches du cœur

de l'agglomération. Cela réduit d'autant plus les coûts de déplacements pour leurs habitants.

#### Parmi les moins favorisés, 4 ménages sur 5 restent dans le centre de la métropole nantaise

En lien avec les surcoûts engendrés par l'éloignement, mais également avec l'offre de logements sociaux très concentrée dans

le cœur métropolitain, les ménages les plus pauvres sont ceux qui restent le plus dans le centre de l'agglomération. Ainsi, 82 % des ménages du premier quartile qui habitaient un an auparavant dans les communes intra-périphériques et qui ont déménagé sont restés dans ces communes contre 70 % en moyenne pour les autres ménages (figure 4). Ceci est vrai quel que soit le type de ménage, sauf pour les familles monoparentales pour lesquelles la proportion de ménages demeurant dans l'espace intra-périphérique varie peu suivant le revenu (encadré 2).

Pour les ménages plus aisés, les comportements sont différents selon le type de famille. Parmi les couples mobiles avec enfants (jeunes ou grands), les ménages les plus favorisés (quatrième quartile) restent dans l'espace intra-périphérique aussi souvent que les plus pauvres, tandis que ceux qui ont des revenus intermédiaires (deuxième et troisième quartiles) s'éloignent plus fréquemment. La part des couples mobiles sans enfant quittant l'espace intra-périphérique diminue avec le revenu : sur 10 ménages, 8 restent dans l'espace intra-périphérique parmi les ménages appartenant au premier quartile, 7 pour les ménages du deuxième quartile et 6 pour les ménages aux revenus moyens supérieurs et les plus aisés (deux derniers quartiles). ■

Cette étude est issue d'un partenariat entre l'Insee et l'Agence d'urbanisme de la région nantaise (Auran).

## Définitions, sources et méthodes

La source **Fidéli** 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 l'analyse des parcours résidentiels. Le niveau de revenu est estimé à partir des **revenus déclarés** par les ménages (salaires, retraites, pensions alimentaires, allocations chômage, bénéficiaires).

La base des **Demandes de valeurs foncières (DVF)** donne des informations sur les transactions immobilières intervenues au cours des cinq dernières années. Ces données sont issues des actes notariés et des informations cadastrales. Dans cette étude, les estimations issues de DVF sont calculées sur 94 communes parmi les 114 qui constituent l'aire urbaine de Nantes, l'Auran ne disposant notamment pas de la base pour les communes hors Loire-Atlantique. Ces 94 communes regroupent cependant 94 % de la population de l'aire urbaine de Nantes.

L'**Enquête déplacement grand territoire (EDGT)**, conduite conjointement entre 2014 et 2015 sur l'ensemble de la Loire-Atlantique par le Département, Nantes Métropole, la Carene et CAP Atlantique, permet d'avoir des informations sur les déplacements des membres du ménage (motif, mode de transport, distance, temps, etc.).

Le coût des déplacements en voiture est estimé à partir du nombre de kilomètres moyens parcourus multiplié par un coefficient (0,45, source Ademe) qui prend en compte les frais d'amortissement et d'entretien et

d'assurance du véhicule, ainsi que les dépenses de carburants), multiplié par 220 (correspondant au nombre de jours travaillés pour un actif travaillant à temps plein cinq jours par semaine).

Les **quartiles** de revenus divisent la population en 4 groupes d'effectifs égaux. Le premier quartile correspond aux 25 % de ménages les plus défavorisés, le deuxième aux 25 % qui perçoivent des revenus juste au-dessus, le troisième aux 25 % dont les revenus sont encore plus élevés et le quatrième quartile aux 25 % les plus aisés.

Les **déciles** sont les valeurs qui partagent cette distribution en dix parties égales. Le premier décile est le revenu au-dessous duquel se situent les 10 % des ménages les plus pauvres.

**Vulnérabilité énergétique** : un ménage est considéré comme énergétiquement vulnérable si ses dépenses de carburant automobile représentent plus de 4,5 % de ses revenus, soit le double de la médiane des taux d'effort observés en France métropolitaine.

#### Construction des quatre territoires de l'aire urbaine de Nantes

Les quatre territoires de l'aire urbaine de Nantes ont été délimités à l'aide d'une classification ascendante hiérarchique à partir de trois variables : la densité de population dans la commune, le prix de vente médian des maisons anciennes et la distance moyenne parcourue par les habitants entre leur lieu de résidence et leur lieu de travail.

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  
Novembre 2017

## Pour en savoir plus

- Chesnel H. et Clausse A., *Attractivité et parcours résidentiels au sein des grandes aires urbaines*, Insee Analyses Pays de la Loire, n° 47, juin 2017.
- Chaillot P. et Clausse A., *Loire-Atlantique – Des motifs de déménagements différents selon les territoires et les distances*, Insee Analyses Pays de la Loire, n° 34, juin 2016.
- Patureau H., *Développement de l'aire urbaine : entre croissance de la population et attractivité territoriale*, Les synthèses de l'Auran, n° 9, février 2017.
- Fouin L., *Les déplacements des habitants de la métropole nantaise*, Les synthèses de l'Auran, octobre 2016.

