

Le territoire du SCoT La Rochelle-Aunis est attractif et dynamique

Insee Analyses Nouvelle-Aquitaine • n° 150 • Mai 2024



Constitué par la Communauté d'Agglomération de La Rochelle et les communautés de communes Aunis Atlantique et Aunis Sud, le territoire du Schéma de cohérence territorial (SCoT) La Rochelle-Aunis est attractif. En 2020, 12 000 personnes s'y sont installées, et seulement 8 500 l'ont quitté. Ces flux sont particulièrement importants avec la Nouvelle-Aquitaine et l'Île-de-France. La commune de La Rochelle est la première destination des nouveaux arrivants. Enfin, 20 000 personnes ont déménagé au sein du territoire.

Les deux tiers des mobilités s'accompagnent d'un changement de composition familiale, et la majorité d'un changement de taille de logement. Qu'ils partent, qu'ils arrivent ou qu'ils restent dans le territoire, tous ceux qui déménagent sont plus jeunes que ceux qui ne font aucun déménagement. Les 18-24 ans constituent une part non négligeable des nouveaux arrivants mais aussi des partants.

En outre, les nouveaux arrivants ont un niveau de vie plus élevé que ceux qui y vivent déjà. Ils parcourent également de plus longues distances pour s'installer par rapport à ceux qui partent. Plus ils sont âgés, plus ils arrivent de loin. La moitié des nouveaux habitants sont des personnes seules, mais la part des familles avec enfants qui s'installent augmente à mesure que l'on s'éloigne de La Rochelle. Les arrivants emménagent essentiellement dans le parc locatif privé.

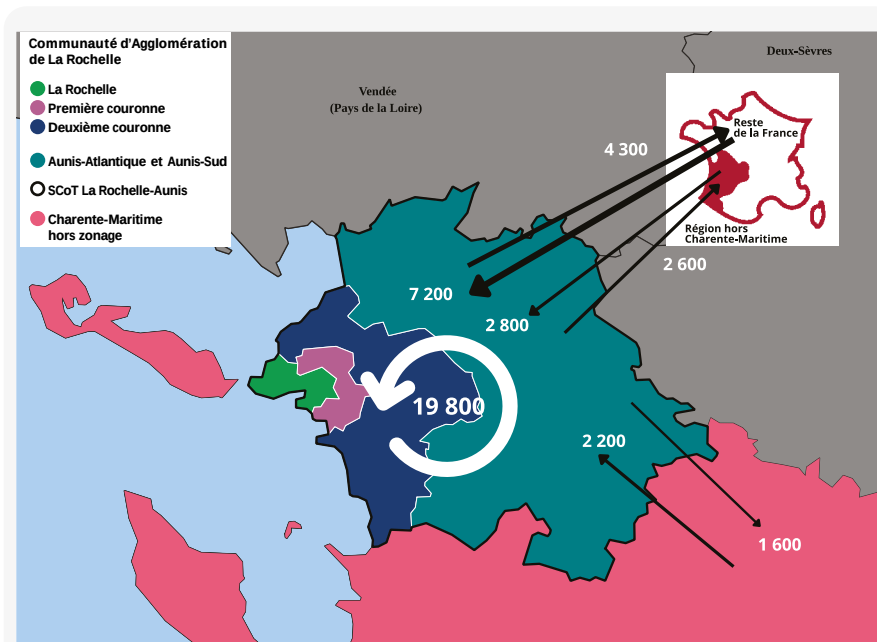
En partenariat avec :



En 2020, 239 000 personnes vivent dans le territoire du SCoT La Rochelle-Aunis, constitué par la Communauté d'Agglomération de La Rochelle et les communautés de communes Aunis Atlantique et Aunis Sud ► **figure 1**. Ce territoire accueille 12 000 nouveaux arrivants, pour 8 500 départs, soit un solde migratoire positif de 3 500 individus. En outre, près de 20 000 habitants déménagent à l'intérieur du périmètre. Au total, plus de 40 000 individus changent donc de résidence principale.

Le territoire de La Rochelle-Aunis peut être comparé à plusieurs égards avec la Communauté d'Agglomération du Golfe du Morbihan - Vannes Agglomération et la Communauté Urbaine du Grand Poitiers ► **méthode**. Ces deux intercommunalités de comparaison profitent également de soldes migratoires

► 1. Mobilités avec le territoire du SCoT La Rochelle-Aunis



Lecture : En 2020, 19 800 personnes vivant déjà dans le territoire déménagent en son sein. Par ailleurs, 1 600 déménagent vers le reste de la Charente-Maritime, 2 600 partent vers d'autres départements de Nouvelle-Aquitaine et 4 300 vers le reste de la France. Les flèches dans l'autre sens indiquent les flux inverses.

Source : Insee, Recensement de la population 2020.

positifs : Vannes Agglomération gagne annuellement 1 500 nouveaux habitants du fait des migrations, et Grand Poitiers 1 800 habitants.

Les quatre zones du territoire (La Rochelle, ses première et deuxième couronnes et l'Aunis) sont toutes attractives. Néanmoins, La Rochelle et les deux

couronnes le sont deux fois plus que l'Aunis (2 % de nouveaux entrants dans la population, contre 1 % dans l'Aunis).

La Rochelle, première destination des arrivants

Les populations de La Rochelle et des communes de la première couronne sont les plus mobiles du territoire ► **figure 2**. À La Rochelle, pour 100 habitants, 11 arrivent des communes du territoire, et 9 de l'extérieur. Dans la première couronne, ce sont respectivement 11 et 5 habitants.

La Rochelle se distingue car elle concentre une grande partie des flux. En effet, dans l'ensemble du territoire, le taux d'entrants est moins élevé qu'à La Rochelle : en moyenne pour 100 habitants, 6 arrivent d'ailleurs. Ce constat vaut également dans le sens des départs : si dans l'ensemble du territoire, pour 100 habitants, 4 quittent la zone en moyenne, à La Rochelle, ce sont 7 habitants qui partent. Les flux rochelais sont aussi davantage orientés avec le reste de la France.

Les Franciliens représentent une part importante des nouveaux habitants

La plupart des flux migratoires du territoire de La Rochelle-Aunis (hors flux internes) se font avec le reste de la Charente-Maritime ► **figure 3**. Ainsi, 19 % des nouveaux habitants y habitaient un an auparavant, et 23 % des personnes qui quittent le territoire s'y installent.

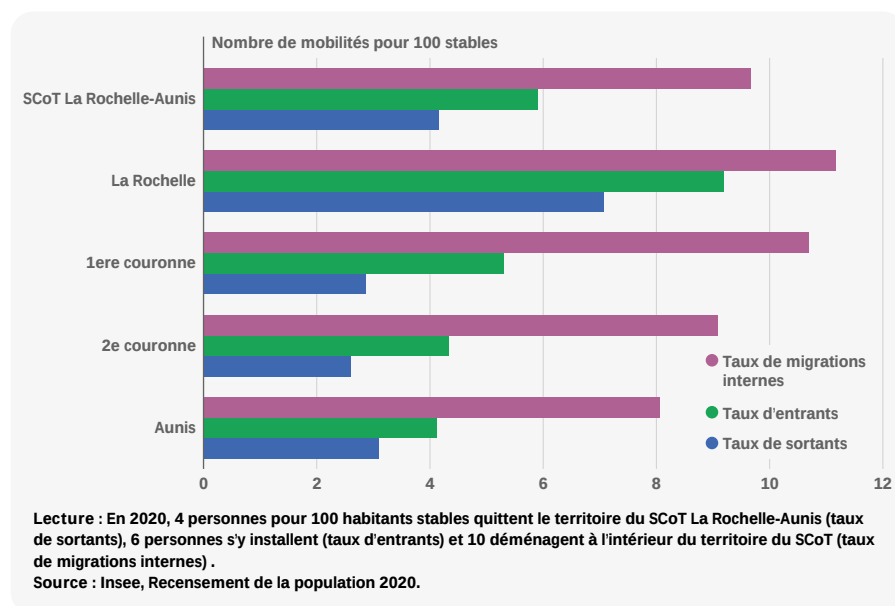
Hors Charente-Maritime, les nouveaux habitants arrivent principalement de Nouvelle-Aquitaine et d'Île-de-France : chacune de ces deux régions représente 21 % des arrivées, devant les Pays de la Loire (10 % des arrivants). Le solde migratoire est positif avec l'Île-de-France, mais négatif avec les Pays de la Loire.

Plus les arrivants sont âgés, plus ils arrivent de loin

Les nouveaux habitants du territoire parcourent davantage de distance que ceux qui quittent ce périmètre. En effet, les **déménagements** supérieurs à 100 kilomètres concernent 58 % des nouveaux entrants contre 42 % des sortants. Dans la CA de Vannes, l'écart est aussi particulièrement marqué : 68 % des entrants et 42 % des sortants se déplacent à plus de 100 kilomètres. Un tel écart est inexistant dans le Grand Poitiers (56 % des entrants et des sortants font plus de 100 kilomètres).

Parmi ceux qui s'installent dans le territoire, plus ils sont âgés, plus la distance entre leur nouveau et ancien

► 2. Taux de mobiles pour 100 habitants entre 2020 et 2021

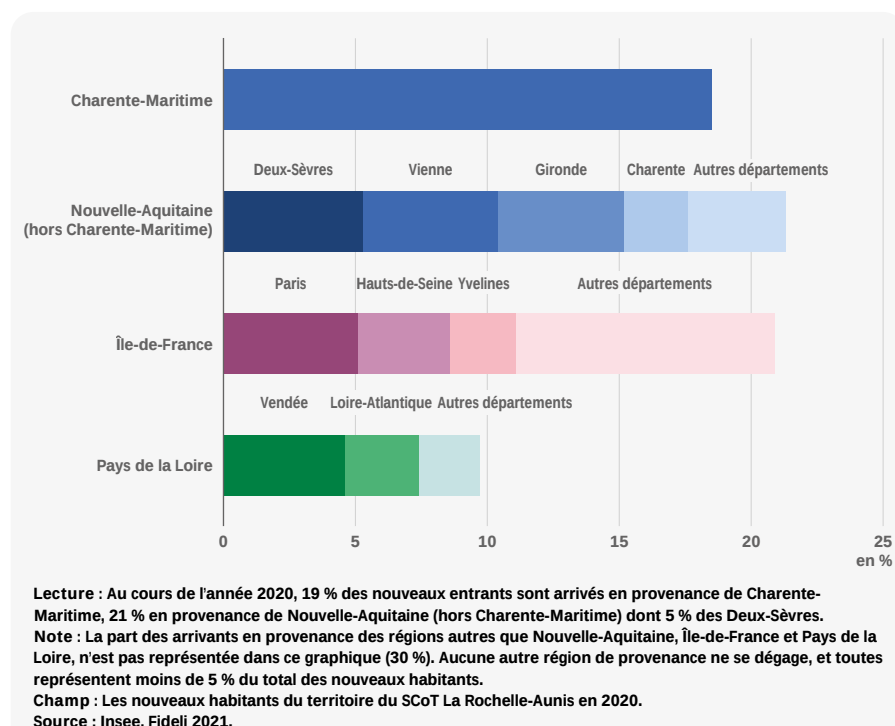


logement augmente. Ainsi, la moitié des personnes de 60 ans ou plus parcourent au moins 350 kilomètres pour venir s'installer, contre 150 kilomètres pour la moitié des moins de 25 ans. Ce phénomène existe aussi dans la CA de Vannes. Ces deux territoires accueillent entre autres des retraités, venant de toute la France. Pour les mobilités vers le Grand Poitiers, les **médianes** sont plus proches, avec un écart de 20 kilomètres seulement. La spécificité du Grand Poitiers tient probablement à son attractivité plus forte pour des étudiants.

Les propriétaires de leur logement antérieur sont ceux qui arrivent de plus loin : la moitié ont fait au moins 315 kilomètres. Ces arrivants sont également plus âgés, ils ont en moyenne 53 ans, contre 39 ans pour l'ensemble des arrivants. Ils sont plus souvent propriétaires de leur nouveau logement également.

Les arrivants qui emménagent dans le parc locatif privé du territoire parcourent des distances plus faibles, avec une médiane comprise entre 230 et 250 kilomètres selon leur statut d'occupation initial.

► 3. Les trois principales régions d'origine des nouveaux arrivants dans le territoire du SCoT La Rochelle-Aunis



Enfin, les anciens locataires qui s'installent dans le territoire en devenant propriétaires parcourent encore moins de distance. La moitié font deux fois moins de kilomètres que ceux qui étaient déjà propriétaires (150 kilomètres).

Des individus mobiles plus jeunes que la population du territoire de La Rochelle-Aunis

Qu'ils partent, qu'ils arrivent ou qu'ils restent au sein du périmètre du territoire, tous ceux qui déménagent sont plus jeunes que ceux qui ne font aucun déménagement. Les nouveaux habitants qui s'y installent ont en moyenne 39 ans, et ceux qui quittent la zone 35 ans. Les partants sont donc plus jeunes que les arrivants, et c'est aussi le cas dans le Grand Poitiers et la CA de Vannes. Les personnes qui habitaient déjà dans le territoire et qui changent de logement ont quant à elles 32 ans en moyenne. Qu'on soit à La Rochelle, dans la première ou deuxième couronne ou en Aunis, leur âge moyen est le même. Par contre, ceux qui ne font aucun déménagement sont plus âgés (44 ans en moyenne).

Les jeunes constituent une part importante des partants. En effet, un tiers des sortants ont entre 18 et 24 ans, alors qu'ils ne représentent que 21 % des entrants. À La Rochelle, la part de ces jeunes sortants s'élève même à 42 %. Néanmoins, la part des entrants de 18 à 24 ans reste supérieure à celle des jeunes déjà installés dans le périmètre du territoire (8 %).

De même, les 25-39 ans constituent une part importante de ceux qui quittent ou emménagent dans le territoire. En revanche, l'écart entre entrants et sortants disparaît : un tiers des entrants comme des sortants ont entre 25 et 39 ans. Comme pour les plus jeunes, les 25-39 ans restent aussi plus nombreux parmi les entrants que parmi ceux qui habitaient déjà dans la zone (17 %).

Les nouveaux arrivants disposent d'un niveau de vie supérieur

Les nouveaux résidents du territoire La Rochelle-Aunis ont un niveau de vie mensuel médian supérieur à celui des habitants déjà installés. Ainsi, la moitié des nouveaux arrivants ont un revenu d'au moins 1 990 euros, contre 1 910 euros parmi ceux déjà là, soit un écart de 4 %. Dans la deuxième couronne, l'écart de revenus est plus marqué (6 %). Cet écart est principalement porté par les entrants plus âgés.

Les revenus des personnes qui quittent le territoire sont plus hétérogènes. Si à l'échelle de ce territoire, l'écart entre le niveau de vie médian des sortants et des stables est limité,

► Encadré 1 – Les seniors : des nouveaux arrivants plus aisés, en quête de propriété

Près d'un tiers des nouveaux habitants âgés de 60 ans ou plus arrivent d'Île-de-France (30 %). Ces seniors parcourent des distances plus conséquentes pour s'installer dans le territoire que les autres tranches d'âges. En revanche, quand ils en partent, les seniors privilégient davantage des lieux plus proches, au sein de la région Nouvelle-Aquitaine.

Les seniors qui s'installent ont un niveau de vie mensuel médian supérieur de 400 euros par rapport aux seniors déjà établis dans le territoire de La Rochelle-Aunis. C'est dans la deuxième couronne que le niveau de vie des seniors nouvellement arrivés est le plus élevé.

Enfin, les seniors s'installent davantage comme propriétaire que les plus jeunes : deux tiers d'entre eux emménagent avec un statut de propriétaire, contre 42 % en moyenne pour les nouveaux arrivants. Plus largement, les seniors qu'ils soient nouveaux arrivants ou non sont plus souvent propriétaires de leur logement dans le territoire.

à l'échelle de la commune de La Rochelle et de ses couronnes l'écart est significatif. Ainsi, les individus qui quittent La Rochelle et sa première couronne sont plus aisés que ceux qui restent. À l'inverse, ceux qui quittent les deux autres zones ont un niveau de vie médian plus faible que les stables.

Les individus qui déménagent au sein du territoire ont un niveau de vie inférieur à celui des personnes ne déménageant pas, et ce quelque que soit la zone, y compris à La Rochelle.

Les deux tiers des déménagements s'accompagnent d'un événement familial

Deux personnes sur trois ayant déménagé dans, vers ou depuis le territoire de La Rochelle-Aunis connaissent une modification de la composition de son ménage du fait par exemple d'une mise en couple, d'une séparation, d'un départ/retour du/au domicile parental, d'une naissance, d'un décès, etc.

La nature de ces changements varie fortement selon la mobilité. Ainsi, le ménage s'agrandit pour 44 % des nouveaux arrivants. Il s'agit surtout de mises en couple et de retours au domicile parental. Les ménages diminuant de taille en s'installant dans le territoire sont quant à eux moins fréquents.

À l'inverse, les individus qui quittent le territoire sont davantage concernés par des événements qui resserrent la taille de leur ménage (49 % d'entre eux). Le départ des enfants du domicile parental ou les séparations sont les événements les plus fréquents. Un agrandissement de la taille du ménage reste plus rare parmi ceux qui quittent la zone. Néanmoins, les ménages qui partent sont les plus nombreux à ne pas connaître de changement de composition familiale (40 %, contre 38 % des entrants et 25 % des déménagements internes au territoire).

Dans la commune de La Rochelle, les individus qui quittent le domicile parental sont nettement moins nombreux que dans

les autres zones du territoire (5 % contre 12 à 19 %). Les évolutions familiales sont plus fréquentes parmi les personnes qui déménagent en interne.

Les déménagements s'accompagnent souvent d'un événement familial, la majorité d'entre eux vont donc de pair avec une modification de la taille du logement. Ainsi, la taille du logement varie d'au moins 10 m², à la hausse ou à la baisse, pour 80 % des personnes qui déménagent. Les individus mobiles se dirigent plus souvent vers des logements adaptés à l'évolution de la taille du ménage. Par exemple, 57 % des individus dont le ménage s'agrandit lors de leur mobilité intègrent un logement plus grand que le précédent. À l'inverse, 62 % des individus dont la taille du ménage diminue, intègrent dans le même temps un logement plus petit.

En 2020, 46 % des individus qui emménagent nouvellement dans le territoire occupent des logements plus petits qu'auparavant. Ce cas de figure est d'ailleurs plus fréquent pour les entrants que pour ceux qui quittent ce territoire. Par ailleurs, ils vivent dans des logements plus petits que ceux habitant déjà là et qui n'ont pas déménagé (77 m² en moyenne, contre 92 m² pour les individus stables). À l'inverse, plus de la moitié de ceux quittant le territoire intègrent un logement plus grand que leur ancien logement (contre 34 % des entrants).

Les mobilités aboutissent plus souvent à des logements plus grands quand elles ont lieu vers les zones plus éloignées de La Rochelle, que ce soit pour les déménagements entrants ou internes. Par exemple, seuls 24 % des individus entrants qui s'installent à La Rochelle emménagent dans un logement plus grand, contre 36 % dans la première couronne, et jusqu'à 47 % dans l'Aunis.

Les personnes seules s'installent dans le centre, les familles avec enfants s'en éloignent

Si la commune de La Rochelle capte particulièrement des personnes seules, la part des familles avec enfants augmente

à mesure que l'on s'en éloigne. Ainsi, seuls 11 % des ménages qui s'installent à La Rochelle sont des familles avec enfants, contre 18 % dans la première couronne, et jusqu'à 24 % dans l'Aunis. À l'inverse, la part des personnes seules parmi les nouveaux ménages diminue de moitié entre La Rochelle (61 %) et l'Aunis (34 %). Comme dans la CA de Vannes, près de la moitié des nouveaux ménages sont des personnes seules. Le Grand Poitiers attire encore davantage de personnes seules parmi ses nouveaux arrivants.

Parmi ceux qui quittent le territoire de La Rochelle-Aunis, les familles avec enfants sont nombreuses à quitter La Rochelle et la première couronne. Ainsi, 31 % et 21 % des ménages quittant ces zones pour s'installer à l'extérieur du territoire sont des familles avec enfants, alors qu'elles ne représentent plus que 17 % des départs de la deuxième couronne et d'Aunis.

Les familles monoparentales caractérisent plutôt les déménagements internes. Elles représentent 14 % des ménages qui déménagent en interne au sein du territoire, contre 7 % des nouveaux ménages et 10 % des ménages qui le quittent.

Le parc locatif privé joue un rôle central dans les mobilités

Plus de la moitié des nouveaux arrivants louent leur logement à un bailleur privé. Pourtant, le territoire de La Rochelle-Aunis se caractérise par une grande part de propriétaires : 67 % des personnes qui n'ont pas déménagé cette année-là sont propriétaires de leur logement. La part des locataires dans le privé est encore plus marquée parmi les nouveaux arrivants dans la commune de La Rochelle et la première couronne, où 58 % des entrants emménagent dans le parc locatif privé, contre 39 % dans les zones plus éloignées de La Rochelle.

À l'inverse, c'est une majorité de propriétaires qui s'installent dans la deuxième couronne et l'Aunis (respectivement 50 % et 54 % des nouveaux arrivants, hors mobilités internes).

Parallèlement, la moitié des sortants se dirigent également vers le parc privé ou social, à l'exception de La Rochelle, où 46 % des personnes qui sont parties sont devenues propriétaires de leur nouveau logement. Ainsi, parmi les individus initialement locataires dans le parc locatif privé et qui déménagent de La Rochelle vers l'Aunis, 70 % d'entre eux deviennent propriétaires. ●

Vincent Graciet, Hugues Ravier



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

► Encadré 2 – Les logements neufs prisés dans le cas des mobilités internes

En 2020, 11 % des logements concernés par un déménagement sont neufs. Dans cette étude, un logement est considéré neuf s'il est livré à partir du premier janvier 2019. Ces nouveaux logements sont en moyenne plus petits que le parc existant. Les trois quarts des déménagements vers des logements neufs sont des mobilités internes au sein du territoire.

Quatre logements neufs sur dix sont occupés par des personnes qui ont vu la surface de leur résidence augmenter d'au moins 10 m² suite à leur déménagement, principalement lors de déménagements internes au sein du territoire. À l'inverse, les entrants ont tendance à se diriger vers un logement neuf plus petit que leur ancienne résidence, souvent en cohérence avec l'évolution de leur besoin de logement.

Enfin, en 2020, parmi les propriétaires ayant déménagé dans un logement neuf, 84 % d'entre eux vivaient déjà à La Rochelle-Aunis (mobilité interne) et 16 % viennent de l'extérieur.

► Méthode

Pour les besoins de l'étude, le territoire défini par le territoire du SCoT La Rochelle-Aunis est scindé en quatre zones : La Rochelle, la première et deuxième couronne et les deux communautés de communes Aunis Sud et Aunis Atlantique prises ensemble et appelées « l'Aunis ». La première couronne est à proximité immédiate de La Rochelle, avec une urbanisation assez forte, et constituée des communes de Lagord, Puilboreau, Périgny et Aytré. La seconde couronne rassemble le reste de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle.

Les résultats sont comparés avec la Communauté d'Agglomération Golfe du Morbihan - Vannes Agglomération ou avec la Communauté Urbaine du Grand Poitiers. La première est un établissement public de coopération intercommunale (EPCI) avec une taille, une croissance démographique et une situation géographique en bord de mer similaires. La seconde est un EPCI de Nouvelle-Aquitaine relié à Paris par une LGV et situé sur l'axe de communication Paris-La Rochelle.

► Pour en savoir plus

- Dubujet F., Laurent P., Tissot I., « Départs des Franciliens vers la province : des écarts de niveau de vie parfois importants avec leurs nouveaux voisins », Insee Analyses Île-de-France, n° 157, septembre 2022.
- Goupil S., « La moitié des ménages qui s'installent dans un logement neuf en sont propriétaires », Insee Analyses Centre-Val De Loire, n° 87, septembre 2022.
- Graciet V., Joubert M., Kempf N. (Insee), De Vellis C., Thouron E. (agence d'urbanisme Bordeaux Aquitaine), « Un ensemble de marchés de l'habitat interconnectés au sein du pôle urbain de Bordeaux », Insee Analyses Nouvelle-Aquitaine, n° 114, janvier 2022.
- Graciet V., Labarthe G. (Insee), « Des déménagements fréquents dans le rural du Sud Néo-Aquitain », Insee Analyses Nouvelle-Aquitaine, n° 124, septembre 2022.

► Définitions

Un déménagement correspond au changement de résidence principale d'un individu ou d'un groupe d'individus entre le 1^{er} janvier 2020 et le 1^{er} janvier 2021.

Un entrant est défini comme un individu qui n'habite pas dans le territoire du SCoT La Rochelle-Aunis au 1^{er} janvier 2020, mais qui y réside au 1^{er} janvier 2021.

La médiane est un indicateur de tendance centrale qui sépare une population en deux parts égales.

Un mobile interne est défini comme un individu qui habite un logement dans le territoire du SCoT La Rochelle-Aunis au 1^{er} janvier 2020, et qui déménage au sein du périmètre durant l'année 2020.

Le SCoT (schéma de cohérence territoriale) est un document d'urbanisme qui, à l'échelle d'un territoire, de projet ou bassin de vie (périmètre intercommunal ou au-delà), détermine l'organisation spatiale et les grandes orientations de développement d'un territoire.

Un sortant est défini comme un individu qui habite dans le territoire du SCoT La Rochelle-Aunis au 1^{er} janvier 2020, mais qui n'y réside plus au 1^{er} janvier 2021.

