

## Une classification des bassins de vie face à l'étalement urbain

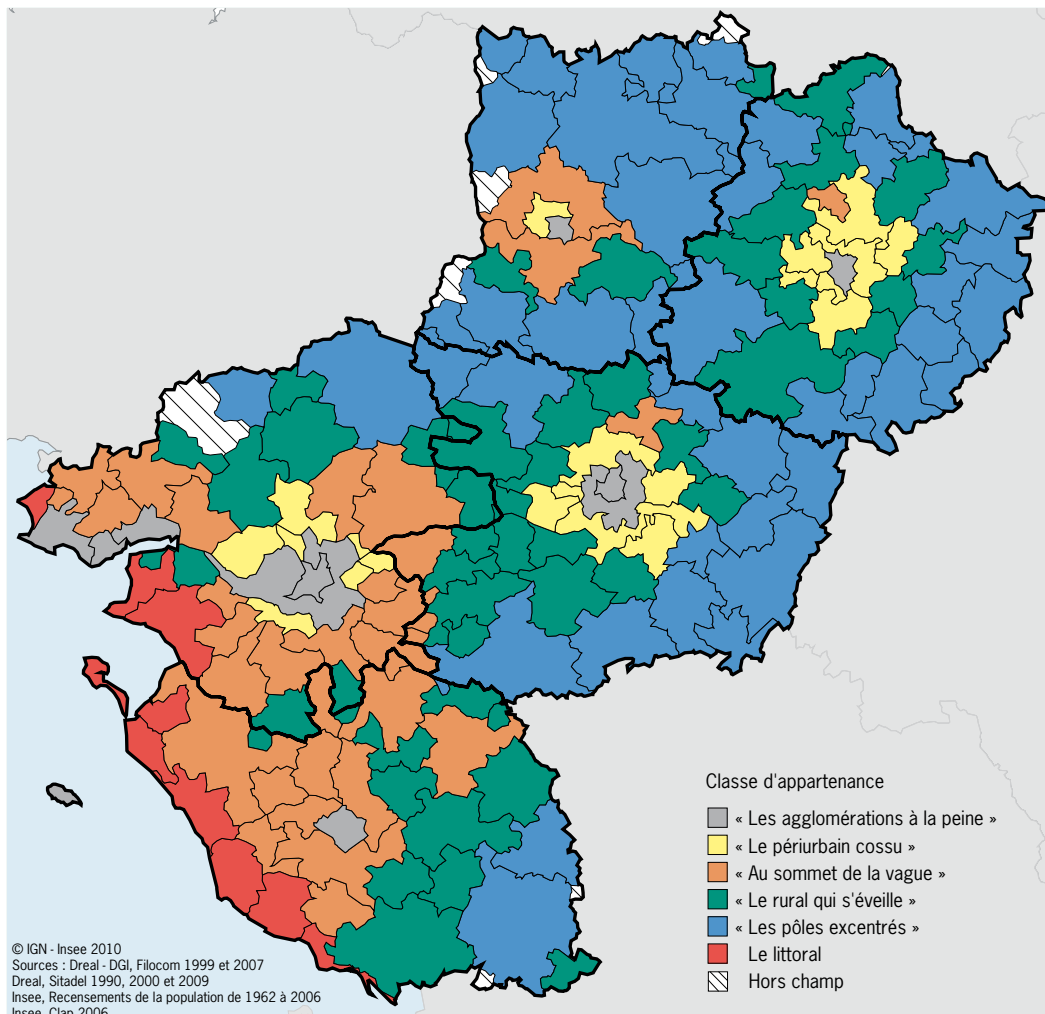
Nicolas SIGLER (Insee)

Dans une région très attractive, chaque territoire tente de tirer son épingle du jeu. Ses aménités, ses caractéristiques intrinsèques et durables (proximité de la mer, climat...) jouent un rôle primordial dans sa dynamique. Cette dernière dépend aussi de paramètres plus personnels (cadre de vie, proximité de l'emploi et des services, coût du foncier...) qui influencent les individus selon leur âge, leur activité ou leurs revenus. Ces critères évoluent avec le temps. Manifestement, certains territoires très attractifs par le passé peinent ainsi aujourd'hui à conserver leur population, quand d'autres, auparavant boudés, récoltent à présent le fruit de leurs atouts.

Une classification des territoires de la région a été réalisée au regard de leurs caractéristiques en matière de croissance de population, d'attractivité et de rythme de construction, croisées avec d'autres données comme le coût du foncier ou les déplacements domicile-travail. Elle permet notamment de faire ressortir clairement les vagues successives d'attractivité des territoires et la position de chaque type d'espace dans ce cycle.

On met ainsi en évidence un phénomène d'éloignement progressif des villes-centres : les ménages recherchent du foncier plus accessible, quitte à rallonger les trajets vers le lieu de travail. Mais ce mouvement n'a pas la même intensité en Mayenne qu'en Loire-Atlantique ou en Vendée, particulièrement attractives.

### Carte des bassins de vie selon leur classe d'appartenance





Le cas des bassins de vie du littoral, abritant de nombreuses résidences secondaires et attirant davantage les retraités que les actifs, s'inscrit dans une logique qui lui est propre.

## Les grandes agglomérations peinent à retenir les familles

Cette classe rassemble les pôles urbains de Nantes, Angers et Saint-Nazaire ainsi que les villes du Mans, de Laval et de La Roche-sur-Yon. Le bassin de vie insulaire de L'Île-d'Yeu, atypique, y figure également.

« Les agglomérations à la peine »	Croissance de la population				
	1962-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2006
	++	=	=	+	=
Attractivité (migrations)	Constructions de logements	Mobilité domicile-travail	Coût du foncier (m <sup>2</sup> de terrain)	Revenus médians	Indice de jeunesse
--	--	-----	+++++	+	-

Ces territoires urbains, qui ont souvent connu une forte croissance de leur population dans les années 1960 (+ 1,8 % par an en moyenne entre 1962 et 1975), se caractérisent à présent par un déficit d'attractivité démographique : le solde migratoire y est négatif. Il s'agit généralement d'importants pôles d'emploi, dans lesquels une frange très importante de la population fait face à des prix du foncier et de l'immobilier élevés au regard de ses revenus et se trouve parfois contrainte à s'éloigner des centres pour élire domicile à l'extérieur. Cette tranche est principalement constituée de ménages jeunes qui construisent leur famille et appartiennent aux classes moyennes.

Si ces territoires subissent directement l'envolée des prix des dix dernières années, leur attractivité intrinsèque reste pour autant élevée, comme en témoigne leur dynamisme en termes de créations d'emploi. Les ménages les plus modestes y trouvent paradoxalement des opportunités de logement du fait de la présence d'un parc social beaucoup plus développé que sur le reste du territoire. Les cadres, pour lesquels la barrière budgétaire est moins pénalisante, continuent largement à privilégier le logement dans ces villes, qui leur offrent un bouquet de services très large.

Denses, ces zones font une large part à l'habitat collectif (près de la moitié du parc de logements). Même si le logement social y est plus répandu qu'ailleurs et que la proportion de ménages à bas revenus y est importante, le revenu médian est assez élevé. Dans ces agglomérations, la taille des ménages (2,2 personnes en moyenne) est significativement inférieure à la moyenne.

Malgré un rythme de construction ralenti et une superficie moyenne consommée par les nouveaux logements particulièrement réduite (371 m<sup>2</sup>, contre 1 055 m<sup>2</sup> pour l'ensemble des bassins de vie considérés), la consommation foncière est néanmoins très forte lorsqu'on la rapporte aux superficies des communes concernées.

La présence de l'emploi sur place explique des déplacements domicile-travail réduits et donc à la fois un taux de mobilité assez faible (39 % seulement des actifs résidents travaillent dans une autre commune) et un moindre équipement en voiture.

Si les caractéristiques de l'Île-d'Yeu s'écartent sensiblement de cette description, sa présence dans cette classe se justifie principalement par son manque d'attractivité : sa population stagne, son solde migratoire est négatif et son rythme de construction est faible. Par ailleurs, son caractère insulaire explique que la quasi-totalité des actifs travaille sur place.

## Le périurbain cossu, en perte de vitesse

Cette classe réunit le nord du bassin de vie de Nantes et les bassins de vie de Treillières, Saint-Étienne-de-Montluc, Saint-Julien-de-Concelles, La Chapelle-Basse-Mer et Bouaye ; le nord et le sud du bassin de vie d'Angers, ainsi que les bassins de vie de Brain-sur-l'Authion, Brissac-Quincé et Saint-Georges-sur-Loire ; tout le bassin de vie du Mans (ville du Mans exceptée) et le bassin de vie de Champagné ainsi que la banlieue de Laval.

« Le périurbain cossu »	Croissance de la population				
	1962-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2006
	++	++++	++	+	+
Attractivité (migrations)	Constructions de logements	Mobilité domicile-travail	Coût du foncier (m <sup>2</sup> de terrain)	Revenus médians	Indice de jeunesse
=	+	+++	+	++++	++++

Après la vague de croissance qui a touché les grandes agglomérations, ce fut le tour des territoires périurbains les plus proches. En moyenne, leur population a progressé de 2,7 % par an sur la période 1975-1990 (et même + 3,7 % par an sur la seule période 1975-1982). Ce rythme s'est beaucoup ralenti aujourd'hui.

Témoignage de ce dynamisme passé, les résidents de ces territoires sont jeunes et vivent en famille (on compte 2,7 personnes par ménage en moyenne), les propriétaires sont nombreux. Ils se sont éloignés de la ville précisément pour offrir à leur famille davantage d'espace. Leurs revenus sont élevés, car le foncier - bien que moins cher qu'en ville - y reste coûteux, tandis que le logement social est rare (comme les ménages à bas revenus). Moins présents qu'en agglomération, les cadres sont encore nombreux.

Parce que les populations résidant dans ces territoires travaillent souvent dans le pôle urbain associé, le rapport du nombre d'emplois au lieu de travail sur le nombre d'actifs résidents y est faible. En conséquence, la mobilité est élevée (78 % des actifs occupés travaillent dans une commune autre que leur commune de résidence), de même que le temps de trajet domicile-travail (24 minutes en heures pleines). Pour effectuer ces trajets, l'automobile est souvent indispensable : un ménage possède en moyenne 1,6 voiture.

## Aux frontières du périurbain et du rural, la Loire-Atlantique et la Vendée au sommet de la vague

Cette classe regroupe pour l'essentiel des territoires périurbains ou ruraux de Loire-Atlantique et de Vendée. Font exception le territoire périurbain du bassin de vie de Laval et les bassins de vie de Tiercé (dans le Maine-et-Loire) et de Sainte-Jamme-sur-Sarthe (dans la Sarthe).

« Au sommet de la vague »	Croissance de la population				
	1962-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2006
	+	++	+	+	+++

Attractivité (migrations)	Constructions de logements	Mobilité domicile-travail	Coût du foncier (m <sup>2</sup> de terrain)	Revenus médians	Indice de jeunesse
+++	++++	++	=	=	++

Plus éloignés des grandes agglomérations que ceux constituant le périurbain cossu, ces territoires ont connu, dans leur sillage, une première période de fort dynamisme démographique entre 1975 et 1982. Depuis le début du siècle, c'est à leur tour d'être au sommet de la vague : forte croissance de la population sur la période récente (+ 2,2 % par an entre 1999 et 2006), vive attractivité (mesurée par le solde migratoire) et en conséquence, forte hausse du parc de logements. Tous les indices concordent : de nombreux logements récents, mais peu de logements vacants. L'habitat individuel y règne en maître tandis que le logement social y tient une place marginale.

Signe probable de l'intérêt croissant pour ces territoires et de la hausse concomitante du coût du foncier, la superficie moyenne des terrains des logements commencés a baissé de plus de 2 % par an. Sur les 15 dernières années, le foncier reste moins cher que dans le périurbain cossu : accepter de s'éloigner davantage permet de retrouver des terrains à un prix un peu plus abordable. La contrepartie est un allongement relatif des trajets domicile-travail à effectuer, même si des pôles d'emploi secondaires peuvent également se trouver à proximité.

La population de ces territoires est jeune et la taille des ménages élevée (2,6 personnes par ménage). Ces caractéristiques, et d'autres, comme le coût du foncier, la mobilité domicile-travail, les revenus, la proportion de cadres et de professions intermédiaires parmi les actifs, le nombre de voitures par ménages, prennent des valeurs intermédiaires entre celles du périurbain cossu et celles des territoires qui s'éveillent, souvent plus ruraux. Toutefois, c'est dans cette classe que l'on relève le plus fort taux d'emploi (72 % de la population âgée de 15 à 64 ans est en emploi) et les plus longues distances domicile-travail.

Il n'est pas surprenant de retrouver dans cette classe en plein essor de nombreux bassins de vie de Loire-Atlantique et de Vendée, départements littoraux particulièrement attractifs. Côté vendéen, il s'agit principalement de la zone rétro-littorale, au fonctionnement spécifique. En effet, pour ces zones, l'emploi se trouve à la fois dans les pôles urbains et sur le littoral. Comme il s'agit d'emplois peu qualifiés et que les revenus sont plus faibles, les ménages concernés ne peuvent pas se loger sur les communes littorales et s'installent donc en arrière du trait de côte.

La présence du périurbain lavallois, comme celle du bassin de vie de Tiercé (au nord d'Angers), atteste d'une croissance démographique élevée sur la période récente, comme d'une forte hausse du parc de logements. Le bassin de vie sarthois de Sainte-Jamme-sur-Sarthe (au nord du Mans), qui figure également dans cette classe, peut s'enorgueillir d'une attractivité record (taux de migration nette de + 2,9 % par an entre 2001 et 2006).

## Des territoires verts qui s'éveillent

Peu représentée en Mayenne (seuls les bassins de vie ruraux de Cossé-le-Vivien et de Meslay-du-Maine appartiennent à cette catégorie), cette classe est présente dans tous les autres départements, à l'interface entre des territoires dynamiques plus proches des agglomérations, et d'autres plus excentrés et asthéniques (à l'exception des bassins de vie de Legé, de



*Viellevigne ou de Paimboeuf, en Loire-Atlantique, qui côtoient d'autres territoires en vogue). Hormis le bassin de vie urbain de La Flèche (en Sarthe) et la partie ligérienne du bassin de vie d'Alençon, ces territoires sont le plus souvent ruraux, parfois périurbains.*

« Le rural qui s'éveille »	Croissance de la population				
	1962-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2006
	=	+	=	=	++

Attractivité (migrations)	Constructions de logements	Mobilité domicile-travail	Coût du foncier (m <sup>2</sup> de terrain)	Revenus médians	Indice de jeunesse
+	=	+	--	--	=

Ces territoires peu denses, aux caractéristiques situées dans la moyenne, se distinguent essentiellement par leur éveil démographique récent. La population de ces territoires a longtemps stagné ; entre 1999 et 2006, elle a au contraire progressé au rythme soutenu de 1,5 % par an. Cette attractivité nouvelle n'est que le prolongement des mouvements déjà décrits, où l'on recherche un foncier moins cher, au prix d'un éloignement croissant des agglomérations, et donc des principaux gisements d'emploi. En l'occurrence, le prix du terrain y est effectivement nettement plus abordable que dans la classe précédente, ce qui autorise une surface moyenne de terrain par logement commencé bien supérieure. Avec l'installation de nouveaux arrivants provenant des agglomérations et qui y travaillent, le taux de couverture de l'emploi (rapport du nombre d'emplois proposés sur place au nombre d'actifs résidents) est en baisse sensible entre 1999 et 2006, tandis que les trajets domicile-travail s'allongent en temps comme en distance. Parce que nombre d'emplois ruraux restent des emplois de proximité, les différents indicateurs de mobilité professionnelle (part des actifs résidents qui travaillent dans une autre commune, trajets domicile-travail, nombre de voitures par ménage) sont toutefois paradoxalement toujours inférieurs à ceux des territoires en vogue.

La présence dans cette classe des bassins de vie de Legé, Viellevigne et Paimboeuf tient au fait que ces territoires n'avaient pas connu de forte dynamique auparavant (tous ont vu leur population baisser entre 1962 et 1975) et que l'évolution actuelle de la construction y est toujours plus faible que dans les territoires qui connaissent leur apogée. La mobilité domicile-travail dans ces trois bassins de vie est également modérée.

## Des pôles d'emploi secondaires excentrés, toujours boudés

*Cette classe est majoritaire en Mayenne et très présente également en Sarthe et dans le Maine-et-Loire, où elle intègre en particulier les façades est de ces départements. Elle est en revanche peu représentée en Loire-Atlantique et en Vendée. Côté des bassins de vie ruraux, on note ici la présence de plusieurs territoires urbains secondaires : Châteaubriant (Loire-Atlantique), Cholet, Saumur et Segré (Maine-et-Loire), Château-Gontier et Mayenne (Mayenne), La Ferté-Bernard et Sablé-sur-Sarthe (Sarthe), Fontenay-le-Comte (Vendée).*

« Les pôles excentrés »	Croissance de la population				
	1962-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2006
	=	=	=	=	=

Attractivité (migrations)	Constructions de logements	Mobilité domicile-travail	Coût du foncier (m <sup>2</sup> de terrain)	Revenus médians	Indice de jeunesse
-	---	-	----	----	--

Depuis 1962, ces territoires n'ont jamais connu de dynamique démographique. Malgré un coût du foncier bien moins élevé qu'ailleurs et la présence d'emplois sur place, leur population stagne. Le rythme de construction de nouveaux logements est très faible ; il y a peu de logements récents et beaucoup de logements vacants (9 % du parc). La superficie moyenne de terrain par logement a beau être importante, la consommation foncière récente, rapportée aux superficies des communes, est infime.

Ces territoires pâtissent manifestement de leur éloignement des grands centres urbains. Cet éloignement a, par ailleurs, parfois contribué à leur forger une image difficile à contrecarrer. La population est plutôt âgée, les revenus sont faibles, et les ménages à bas revenus nombreux ; le logement social est d'ailleurs assez développé. Il y a peu de cadres ou de professions intermédiaires parmi les actifs.

Le taux d'emploi de la population des 15-64 ans est plutôt faible. Pourtant, du fait de la présence de pôles d'emploi secondaires, il y a quasiment autant d'emplois que d'actifs résidents. Ainsi, le nombre d'actifs amenés à travailler dans une autre commune est réduit, comme les trajets domicile-travail. L'équipement en automobiles (1,3 voiture par ménage) est d'ailleurs plutôt faible.

## Le littoral, très attractif mais contraint

Cette classe atypique rassemble pratiquement tous les bassins de vie du littoral de Loire-Atlantique et de Vendée, à l'exception du pôle urbain nazairien et de Challans (bassin de vie étendu, dont les caractéristiques tiennent davantage au pôle urbain de Challans à l'intérieur des terres qu'à son littoral réduit et limité à la commune de Bouin).

Sortant du schéma d'éloignement progressif des autres classes, cette classe est caractérisée par un effet littoral propre.

Le littoral	Croissance de la population				
	1962-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2006
	+	+	+	+	++

Attractivité (migrations)	Constructions de logements	Mobilité domicile-travail	Coût du foncier (m <sup>2</sup> de terrain)	Revenus médians	Indice de jeunesse
+++	=	--	++++	+	-----

La population augmente fortement sur la période 1999-2006 (+ 1,9 % par an), le solde migratoire y étant effectivement élevé. La consommation foncière rapportée aux superficies des communes concernées est élevée comme dans les grosses agglomérations, mais le rythme de construction est modéré (l'espace disponible faisant probablement défaut) ; il n'y a que 3 % de logements vacants. Le prix du terrain est très élevé, pratiquement autant que dans les grandes agglomérations, ce qui n'empêche pas que la superficie moyenne de terrain par logement commencé, assez réduite, soit en augmentation sensible depuis les années 1990-1994.

Ces bassins de vie du littoral ont d'autres caractéristiques. Touristiques, la moitié du parc de logements est constituée de résidences secondaires ; dans certains bassins de vie du littoral vendéen, cette proportion dépasse 60 %. Le niveau de l'emploi touristique est très élevé, comme l'emploi présentiel. La part importante de retraités parmi ces populations explique tout à la fois un indice de jeunesse et un taux d'emploi particulièrement faibles. La taille des ménages est également réduite (2,2 personnes par ménage). Parmi les actifs résidents, la proportion de cadres est plutôt faible.

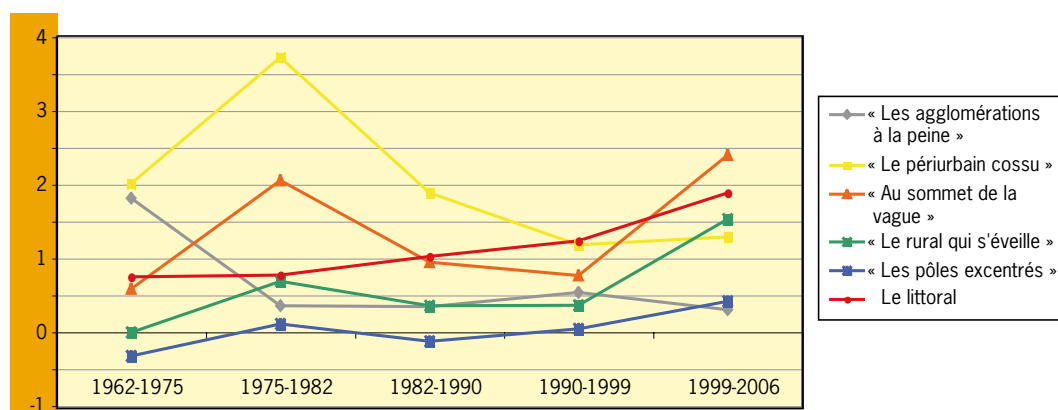
Le niveau de revenus, assez élevé, n'atteint pas celui du périurbain cossu ou des grandes agglomérations. Malgré la présence non négligeable de ménages à bas revenus, le logement social est réduit à la portion congrue.

Enfin, la présence de l'emploi sur place justifie à la fois un taux de mobilité domicile-travail assez faible (guère plus d'un actif sur deux travaille dans une autre commune que sa commune de résidence), et un recours à l'automobile limité (1,3 voiture par ménage).

Parmi les territoires de cette classe, les trois bassins de vie de Loire-Atlantique ont un profil un peu moins marqué : la proportion de résidences secondaires est moindre, le nombre d'emplois sur place également, ce qui induit une mobilité légèrement supérieure. Dans ces bassins de vie, il y a davantage de logements sociaux, les revenus sont plus élevés et la part de cadres est plus importante.

## Après le développement du périurbain, c'est maintenant le rural qui s'éveille

Taux d'accroissement annuel moyen de la population des bassins de vie selon la classe et la période considérée (en %)



Lecture : Le taux moyen représenté ici est la moyenne non pondérée des taux d'accroissement annuels de la population observés dans les bassins de vie constituant chaque classe. Ce graphique n'illustre pas l'évolution de la population, mais l'évolution des taux d'accroissement de la population selon la période. Ainsi, sur la période 1999-2006, même si les courbes orange et verte semblent à peu près parallèles, l'évolution de la population a été beaucoup plus forte dans les bassins de vie « au sommet de la vague » (rythme de 2,4 % annuel) que dans les bassins de vie du « rural qui s'éveille » (rythme de 1,5 % annuel).

## Méthodologie

Cette classification porte sur les 137 bassins de vie des Pays de la Loire (limités à leur partie ligérienne) auxquels on a adjoint la partie ligérienne du bassin de vie d'Alençon (soit 25 communes, sarthoises pour la plupart). Les bassins de vie des six principales agglomérations de la région (Nantes, Angers, Le Mans, Saint-Nazaire, Laval et La Roche-sur-Yon), très étendus, ont été scindés en 3 ou 4 unités distinctes : leur ville-centre, leur banlieue, les communes restantes au nord, les communes restantes au sud. Finalement, la classification porte sur 152 entités (bassins de vie ou morceaux de bassins de vie).

La classification a été réalisée grâce à une analyse en composantes principales (ACP), suivie d'une classification ascendante hiérarchique (CAH) sur les principaux axes ressortant de l'ACP. Les variables utilisées (51 variables au total, dont 22 retenues comme variables actives) portent sur des thématiques diverses :

### **Population :**

- population,
- densité de population,
- évolution de la population sur différentes périodes,
- taux de solde migratoire et taux de migration nette,

- indice de jeunesse (rapport entre la population âgée de moins de 20 ans et la population âgée de 60 ans et plus) et évolution de cet indice,
- taille des ménages,
- revenus fiscaux médians par unité de consommation,
- part de la population appartenant à un ménage à bas revenus.

### **Logements et consommation foncière :**

- évolution du parc de logements et taux de construction,
- parts de l'habitat individuel (et évolution de cette part), des logements récents, des logements vacants, des logements occupés par leur propriétaire, des logements occupés par un locataire HLM, des résidences secondaires,
- SHON (surface hors œuvre nette) des locaux autorisés et évolution de cette SHON,
- surfaces de terrains consommées, rapport entre ces surfaces et les superficies communales,
- superficie moyenne de terrain consommée par logement commencé et évolution de cette superficie moyenne.

### **Coût du foncier :**

- prix moyen du terrain,
- prix moyen du m<sup>2</sup> de terrain,
- prix moyen d'une maison neuve hors terrain,

- prix moyen du m<sup>2</sup> de maison neuve hors terrain.

### **Emploi et déplacements domicile-travail :**

- taux d'emploi des 15-64 ans,
- taux de couverture de l'emploi (rapport entre le nombre d'emplois au lieu de travail et le nombre d'actifs occupés au lieu de résidence) et évolution de ce taux,
- part des cadres et professions intermédiaires parmi les actifs,
- parts des emplois présents, de l'emploi touristique,
- taux de mobilité (proportion d'actifs occupés résidant dans une commune et travaillant dans une autre) et évolution de ce taux,
- distance moyenne du trajet domicile-travail et durée moyenne de ce trajet en heures pleines, évolution de cette distance et de cette durée,
- taux d'équipement des ménages en voitures,
- nombre moyen de voitures par ménage.

Pour un certain nombre de ces variables jugées significatives, les valeurs moyennes prises par les bassins de vie de chaque classe figurent dans le tableau récapitulatif ci-après.