

## Les synthèses de l'Auran

# DÉVELOPPEMENT DE L'AIRE URBAINE : ENTRE CROISSANCE DE LA POPULATION ET ATTRACTIVITÉ TERRITORIALE

L'attractivité du grand territoire est indéniable et se traduit notamment par la progression de son solde migratoire. Cette attractivité n'est pas spécifique à l'aire urbaine de Nantes et concerne également les aires urbaines d'autres grandes métropoles (Rennes, Bordeaux, Toulouse...). Le rééquilibrage de la croissance démographique au sein de l'aire urbaine est réel mais permis avant tout par un apport migratoire extérieur sur Nantes métropole. Au sein de l'aire urbaine, la métropole reste en déficit migratoire avec sa couronne périurbaine. La croissance de la population est une réalité démographique qui rend indispensable la construction de nouveaux logements pour maintenir l'équilibre entre l'offre et la demande et assurer une fluidité des parcours résidentiels. Cette croissance de la population induit des besoins en matière d'équipements. Pour y répondre, de nouvelles logiques de mutualisation et de financement sont à mettre en place mais il s'agit aussi de mieux comprendre les phénomènes à l'œuvre pour mieux agir dessus.

## Chiffres clés

## SUR LA MÉTROPOLE NANTAISE

**619 240** habitants  
au 1<sup>er</sup> janvier 2014

**58 %**

de la croissance de l'aire urbaine de Nantes s'est faite sur Nantes métropole

**+ 6,4 %** habitants  
depuis 2009

**4<sup>ème</sup>** métropole

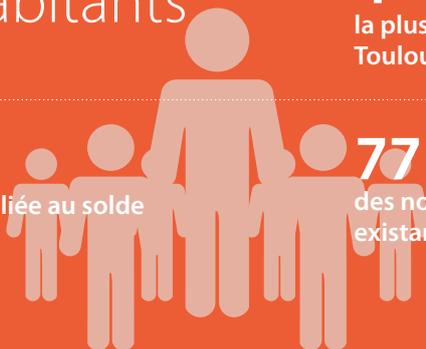
la plus dynamique, derrière Montpellier, Toulouse et Bordeaux

**52 %**

de cette croissance est liée au solde migratoire

**77 %**

des nouveaux ménages s'installent dans le parc existant (avant 2006)



# L'AIRE URBAINE DE NANTES EST UN TERRITOIRE ATTRACTIF

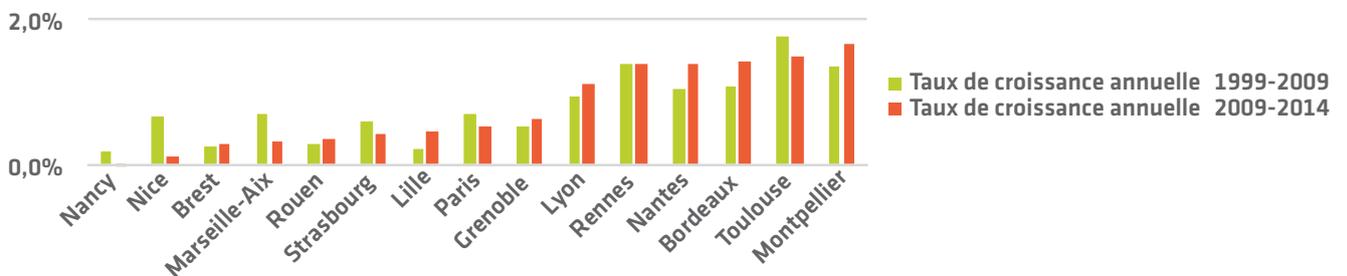
## LA CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE EST IMPORTANTE ET PORTÉE AUTANT PAR LE SOLDE NATUREL QUE MIGRATOIRE

### LA CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE EST IMPORTANTE ET ÉQUILBRÉE

#### Une croissance démographique qui s'accélère

Avec 960 000 habitants en 2014, l'aire urbaine enregistre une croissance démographique soutenue (+ 64 000 habitants depuis 2009, soit + 7,1 %). Cette progression se fait à un rythme aussi soutenu qu'à Rennes, Bordeaux, Toulouse et Montpellier. La période récente marque même un rebond important pour les aires urbaines de Bordeaux, Montpellier et Nantes (+ 1,4 % par an entre 2009 et 2014 contre + 1,1 % entre 1999 et 2009).

#### Évolution des rythmes de croissance démographique des aires urbaines des 15 métropoles



source : Auran, d'après Insee - recensements

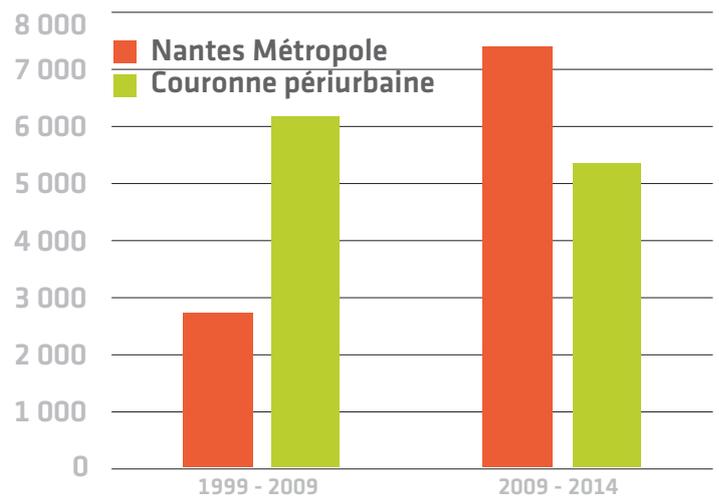
#### Une croissance démographique équilibrée entre cœur d'aire urbaine et couronne

Avec 619 240 habitants en 2014, Nantes métropole représente 65 % de la population de l'aire urbaine et a capté 58 % de la croissance observée entre 2009 et 2014.

Un rééquilibrage de la croissance s'est ainsi opéré entre la couronne périurbaine et Nantes métropole puisque celle-ci ne captait que 31 % de la croissance démographique de l'aire urbaine entre 1999 et 2009.

Mais l'accélération de la croissance de Nantes métropole ne s'est pas faite au détriment de sa couronne périurbaine. Celle-ci croît toujours selon un rythme annuel important (+ 5 382 hab. entre 2009 et 2014 contre + 6 223 hab. entre 1999 et 2009).

#### Répartition de la croissance démographique de l'aire urbaine de Nantes



source : Auran, d'après Insee - recensements

#### DÉFINITIONS :

**Aire urbaine** : Ensemble de communes d'un seul tenant et sans enclave, constitué par un pôle urbain de plus de 10 000 emplois et par des communes dont au moins 40 % de la population résidente ayant un emploi travaille dans ce pôle ou dans des communes attirées par celui-ci. L'aire urbaine de Nantes compte 114 communes et 960 000 habitants.

**Migration longue distance** : Déménagement réalisé entre l'aire urbaine de Nantes et le reste de la France.

**Migration courte distance** : Déménagement réalisé au sein de l'aire urbaine de Nantes.

**Une croissance démographique équilibrée entre solde naturel et migratoire**

Les moteurs de croissance de l'aire urbaine nantaise sont équilibrés : entre 2009 et 2014, 48 % de la croissance portée par le solde naturel et 52 % par le solde migratoire.

Si le taux de croissance annuelle liée au solde naturel reste stable, le dynamisme démographique récent correspond au retour d'un solde migratoire positif sur la métropole au cours des dernières années (celui-ci était nul jusqu'au milieu des années 2000).

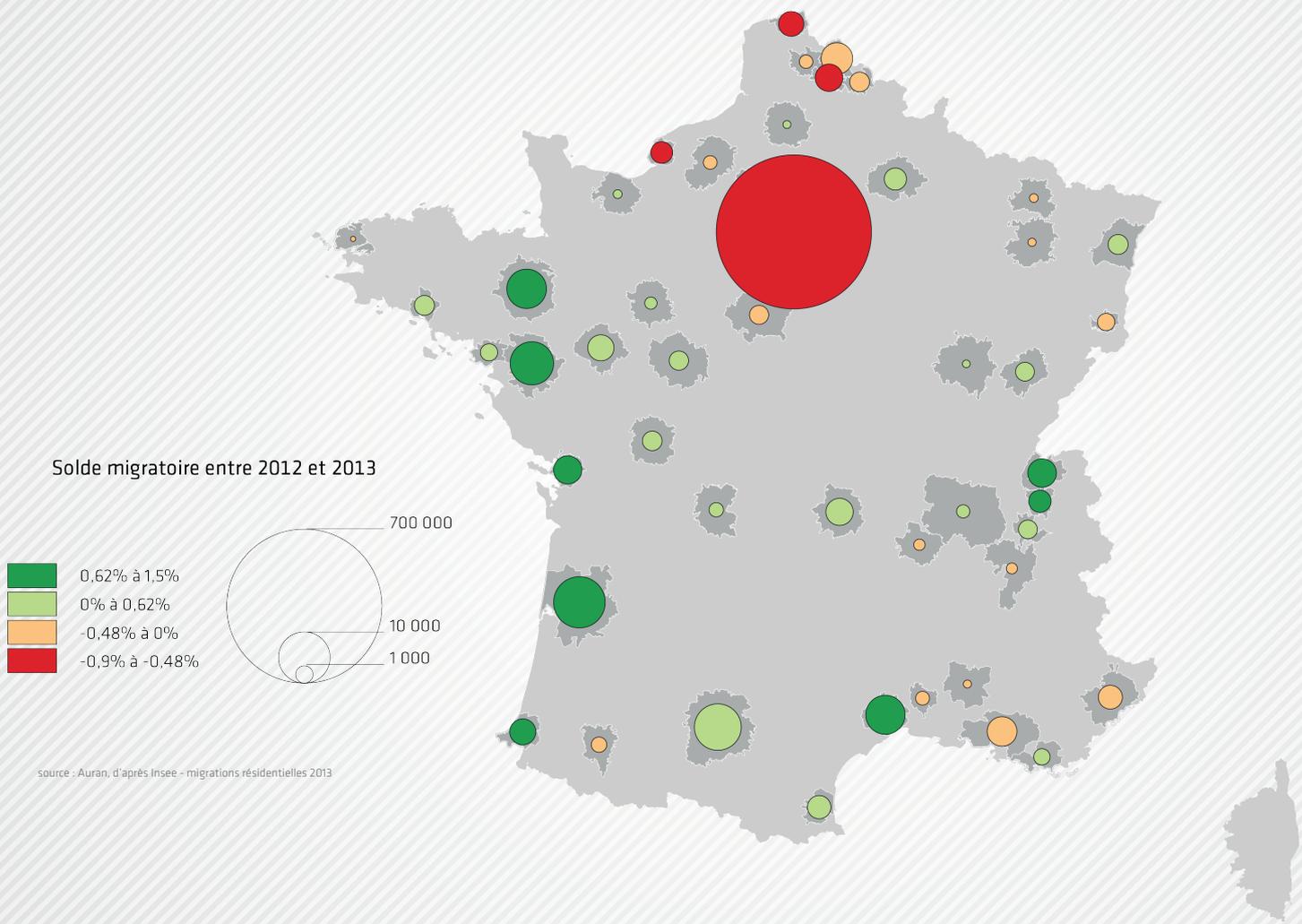
A l'échelle de l'aire urbaine de Nantes, 67 488 mouvements d'individus (34 743 ménages) ont été observés entre 2012 et 2013. Ceux-ci se répartissent en 38 952 entrées (20 531 ménages) et 28 536 sorties (14 212 ménages).

Le solde migratoire total entre l'aire urbaine de Nantes et le reste du pays est ainsi excédentaire et induit des besoins en logements pour 6 320 ménages. Il s'agit là d'une réalité démographique qui rend indispensable la construction de nouveaux logements.

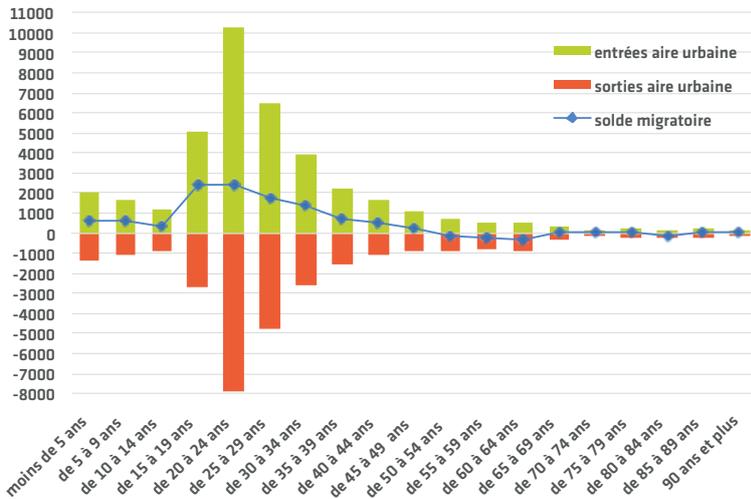
**L'EXCÉDENT MIGRATOIRE EST LE CRITÈRE LE PLUS RÉVÉLATEUR DE L'ATTRACTIVITÉ DES TERRITOIRES**

Les migrations résidentielles permettent de rendre compte d'une certaine forme d'attractivité des territoires. Or, avec un excédent migratoire de + 10 416 individus entre 2012 et 2013, l'aire urbaine de Nantes s'avère particulièrement attractive. Seules les aires urbaines de Bordeaux, Rennes et Montpellier bénéficient de taux de croissance supérieurs.

Migrations résidentielles des grandes aires urbaines de France en 2013

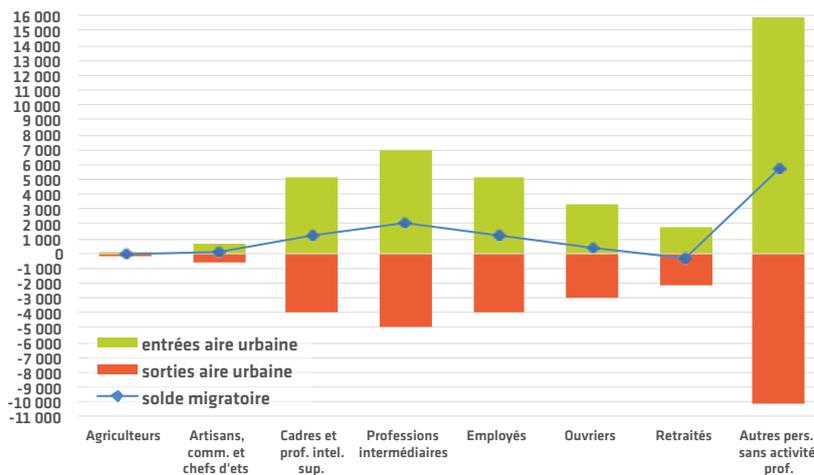


## Flux et soldes migratoires de l'aire urbaine de Nantes par âge des individus entre 2012 et 2013 (hors migrations internes)



source : Auran, d'après Insee - migrations résidentielles 2013

## Flux et soldes migratoires de l'aire urbaine de Nantes par CSP des individus entre 2012 et 2013 (hors migrations internes)



source : Auran, d'après Insee - migrations résidentielles 2013

L'excédent migratoire entre l'aire urbaine de Nantes et le reste de la France concerne pratiquement toutes les classes d'âge.

Les populations les plus mobiles sont âgées de 20 à 29 ans et enregistrent un excédent migratoire de + 4 145 individus.

L'aire urbaine de Nantes enregistre des soldes migratoires excédentaires pour toutes les catégories socio-professionnelles, à l'exception des retraités (-336 individus).

Les mouvements les plus nombreux sont ceux des personnes n'exerçant pas d'activité professionnelle. Cette catégorie regroupe autant les étudiants, les enfants de ménages que les chômeurs (ex : suivi de conjoint). Le solde migratoire est particulièrement élevé avec un excédent de + 5 764 personnes entre 2012 et 2013.

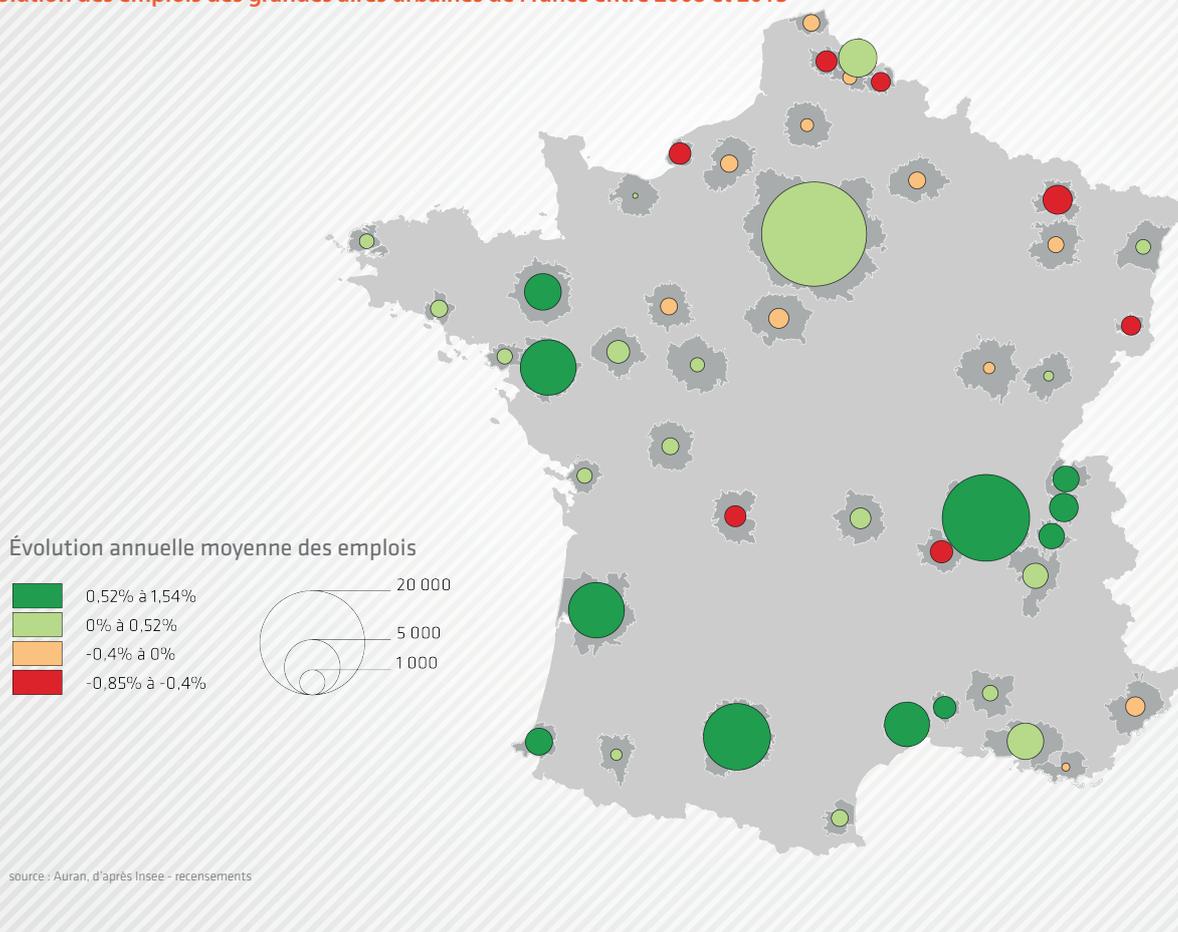
Parmi les actifs occupés, les CSP les plus mobiles sont les professions intermédiaires, les employés et les cadres et professions intellectuelles supérieures. Pour toutes ces catégories, l'aire urbaine de Nantes enregistre des excédents migratoires de respectivement + 2 122, + 1 224 et + 1 192 personnes.

## ❶ L'EXCÉDENT MIGRATOIRE N'EST PAS LIÉ À LA CONSTRUCTION NEUVE

### LES MIGRATIONS À GRANDE DISTANCE SONT DAVANTAGE LIÉES À L'EMPLOI ET À LA FORMATION

Une relation étroite et à double sens lie les dynamiques démographiques et économiques. Il en est de même pour les migrations résidentielles : déménager sur de grandes distances implique un changement de cadre de vie souvent motivé par l'emploi ou la formation supérieure. À cet égard, la comparaison des dynamiques de croissance de l'emploi et des dynamiques migratoires traduit bien cette forte corrélation.

Ainsi, les aires urbaines qui ont été les plus créatrices d'emplois sont très souvent celles qui bénéficient des dynamiques migratoires les plus fortes : Rennes, Nantes, Bordeaux, Toulouse, Montpellier et Lyon dans une moindre mesure. L'aire urbaine de Paris constitue un cas atypique qui conjugue création d'emplois et déficits migratoires importants.



### Évolution de l'emploi dans les aires urbaines des grandes métropoles (entre 2008 et 2013)

	Emploi 2008	Emploi 2013	Taux d'évolution annuel moyen 2008-2013 (en %)
Montpellier	226 585	243 681	1,47
Toulouse	548 111	585 137	1,32
Nantes	412 326	438 366	1,23
Bordeaux	487 667	513 778	1,05
Lyon	1 245 063	1 305 930	0,96
Rennes	304 957	316 410	0,74
Lille	502 826	515 373	0,49
Grenoble	297 489	302 743	0,35
Brest	128 981	130 492	0,23
Paris	7 553 756	7 639 412	0,23
Marseille - Aix-en-Provence	1 019 355	1 030 681	0,22
Strasbourg	342 927	344 438	0,09
Nice	395 801	392 892	-0,15
Rouen	266 982	264 731	-0,17
Nancy	182 772	180 916	-0,20

Source : Auran, d'après Insee RP 2008 et 2013

## LES NOUVEAUX ARRIVANTS MOBILISENT TRÈS LARGEMENT LE PARC ANCIEN

Aussi soutenu que soit l'effort de construction neuve, le parc existant représente le cœur de l'offre de logement. L'aire urbaine compte 413 000 logements en 2013. 91 % d'entre eux ont été construits avant 2006.

18 000 ménages ont emménagé dans une commune de l'aire urbaine entre 2012 et 2013. Ils ont mobilisé principalement le parc ancien : 77 % des nouveaux arrivants se sont installés dans un logement construit avant 2006. Les logements construits de 1971 à 2005 accueillent près de la moitié de ces nouveaux ménages (48 %).

2 500 ménages se sont installés dans un logement construit entre 2006 et 2010. Il s'agit principalement de ménages âgés de 20 à 24 ans (étudiants, jeunes actifs) et de 25 à 39 ans (début de parcours résidentiel et professionnel).

# LES PARCOURS DE VIE DES MÉNAGES RESTENT LE PRINCIPAL MOTEUR DES MIGRATIONS RÉSIDENTIELLES DE COURTES DISTANCES

## LES BESOINS RÉSIDENTIELS DES MÉNAGES SONT LIÉS À L'ÉVOLUTION DE LEURS SITUATIONS

LES MOUVEMENTS INTERNES SONT PRÉDOMINANTS, AVEC UN DÉFICIT MIGRATOIRE POUR LA MÉTROPOLE AVEC SA COURONNE PÉRIURBAINE

Plus de 38 000 ménages ont changé de logement au sein de l'aire urbaine entre 2012 et 2013, soit 10 % des ménages. Ces mouvements sont plus nombreux que ceux qui existent entre l'aire urbaine de Nantes et le reste de la France métropolitaine (34 743 ménages).

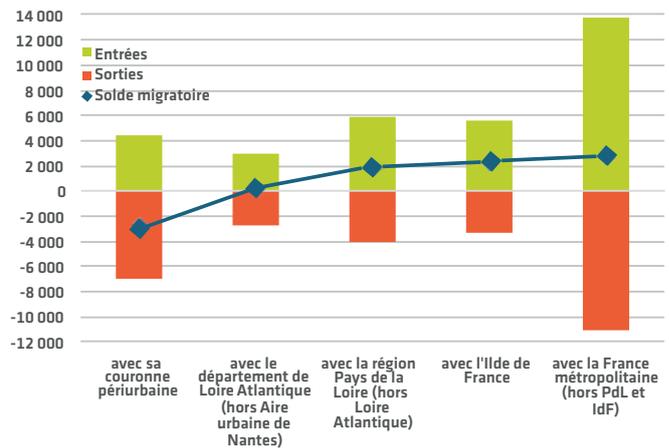
72 % des mouvements internes à l'aire urbaine de Nantes se font au sein de la métropole et 15 % au sein de la couronne périurbaine. Ainsi, les changements de résidence entre cœur et couronne périurbaine ne concernent que 5 190 ménages (11 309 individus) avec un excédent migratoire en faveur de la couronne périurbaine (+ 616 ménages, + 2 719 individus).

### Mouvements migratoires au sein de l'aire urbaine de Nantes entre 2012 et 2013

	Individus	Ménages	Taille moyenne des ménages
NM => couronne	7 014	2 903	2,4
couronne => NM	4 295	2 287	1,9
NM => NM	56 912	27 321	2,1
couronne => couronne	14 211	5 556	2,6
aire urbaine => aire urbaine	82 432	38 067	2,2

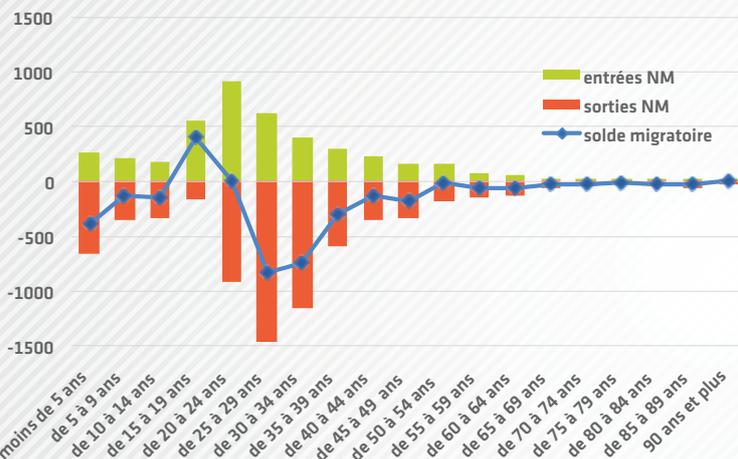
source : Auran, d'après Insee - migrations résidentielles 2013

### Principaux soldes migratoires de Nantes Métropole entre 2012 et 2013



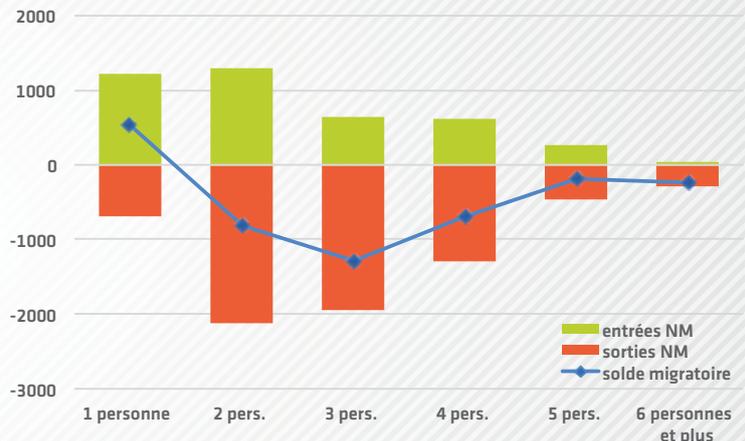
source : Auran, d'après Insee - migrations résidentielles 2013

### Flux et soldes migratoires au sein de l'aire urbaine de Nantes par âge des individus entre 2012 et 2013



source : Auran, d'après Insee - migrations résidentielles 2013

### Flux et soldes migratoires au sein de l'aire urbaine de Nantes par âge selon la taille du ménage entre 2012 et 2013



source : Auran, d'après Insee - migrations résidentielles 2013

## LES MÉNAGES N'ONT PAS LA MÊME CAPACITÉ À SE POSITIONNER SUR LES MARCHÉS LOCAUX DE L'HABITAT

S'agissant des mouvements internes à l'aire urbaine, la métropole n'enregistre des excédents migratoires qu'après des individus âgés de 15 à 19 ans, ce qui correspond à l'arrivée des étudiants de couronne périurbaine qui se rapprochent des écoles supérieures (+ 394 entre 2012 et 2013, l'essentiel de ces flux étant réalisés sur de plus grandes distances).

Le principal déficit migratoire touche les individus âgés de 25 à 34 ans et corrélativement ceux âgés de moins de 5 ans. Ainsi, les premières étapes du parcours résidentiel sont les plus grands générateurs de déficits migratoires métropolitains (début de parcours professionnel, mise en couple, premier enfant...). Pour ces ménages, l'offre de logement et les prix pratiqués sur la métropole leur permettent plus difficilement d'accéder au marché métropolitain.

Le déficit migratoire concerne toutes les catégories socioprofessionnelles. Les professions intermédiaires, les ouvriers et les employés sont les catégories les plus touchées avec des soldes migratoires de - 640, - 633 et - 555.

À noter également le déficit migratoire des retraités au profit de la couronne périurbaine. Ceux-ci sont plus nombreux à s'installer vers la couronne (357 individus) qu'à revenir dans la métropole (203).

## CONSTRUIRE EST ESSENTIEL POUR FLUIDIFIER LES PARCOURS RÉSIDENTIELS

### LA CONSTRUCTION NEUVE AMORCE DE NOUVELLES CHAÎNES DE DÉMÉNAGEMENTS

Avec un taux de 6,2 %, la vacance est faible sur la métropole (un certain niveau de vacance est nécessaire pour assurer la mobilité des ménages et la fluidité de leurs parcours résidentiels). La vacance n'est plus que de 2,2 % dès que l'on parle de vacance de longue durée (plus d'un an), c'est-à-dire les logements qui peinent à retrouver un occupant.

Parallèlement, les délais de relocation sont faibles puisque les logements locatifs ne restent que 3,8 % de jours sans locataires au cours des 12 derniers mois, ce qui représente 13 jours sans loyer perçu par an (source : Observatoire des loyers Cina/Auran - 2T2016). Ces niveaux de vacance particulièrement faibles reflètent la dynamique des marchés locaux de l'habitat.

En outre, la construction de logements permet de générer des déménagements qui induisent eux-mêmes nécessairement un ou plusieurs autres déménagements. Cette mobilité est essentielle pour permettre aux ménages de trouver le logement qui répond à leurs besoins à un instant donné.

### LA CONSTRUCTION NEUVE PERMET DE MAINTENIR L'ÉQUILIBRE ENTRE OFFRE ET DEMANDE

L'évolution des prix renvoie au rapport entre l'offre et la demande. Si l'offre est supérieure à la demande, les prix baissent. Si la demande est supérieure à l'offre, les prix montent. Les marchés locaux de l'habitat sont également soumis à ces principes élémentaires, même si d'autres phénomènes peuvent influencer sur la formation

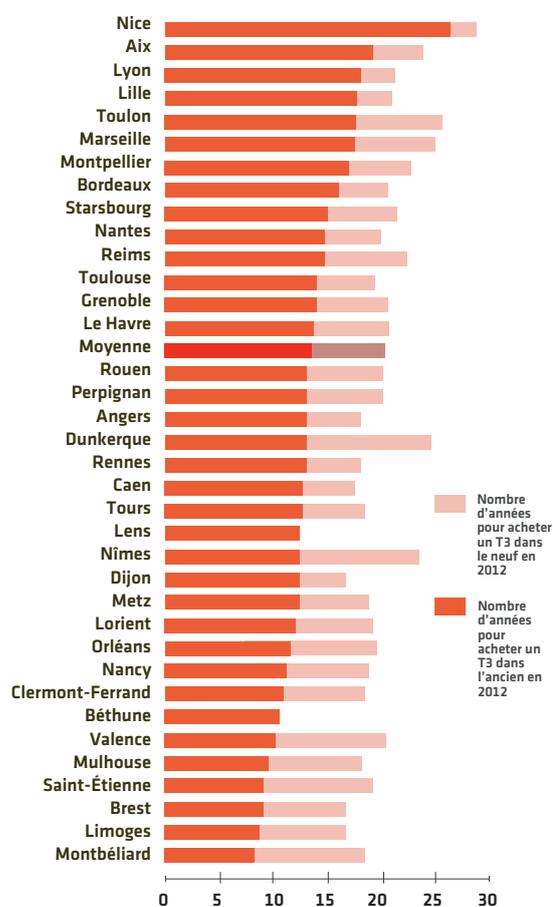
des prix (normes, caractéristiques ou localisations spécifiques etc.).

La comparaison du nombre d'années de revenus nécessaires pour l'achat d'un bien permet d'apprécier la tension des marchés immobiliers. Pour un même type de bien (ex : un type 3), cet indicateur synthétique rend compte de difficultés d'accès au logement pour l'ensemble des ménages.

Sur ce point, la métropole nantaise figure plutôt dans la moyenne haute des grandes agglomérations françaises sur le marché de l'ancien (15,2 années). Au sein des territoires bénéficiant d'une forte dynamique démographique, cette tension est plus faible qu'à Bordeaux (16,5) ou Montpellier (17,5) mais supérieure à celle de Toulouse (14,5) ou de Rennes (13,2).

En ce qui concerne le neuf, le nombre d'années de revenus nécessaires est globalement plus élevé, de l'ordre de 5 à 6 années supplémentaires. Au sein des métropoles bénéficiant d'une forte dynamique démographique, Nantes métropole bénéficie d'un positionnement équivalent sur le marché du neuf. Il faut en effet compter 20,2 années pour acheter un T3 neuf, soit une tension plus faible qu'à Bordeaux (20,9) ou Montpellier (23) mais supérieure à celle de Toulouse (19,7) ou de Rennes (18,4).

### Nombre d'années de revenus pour acheter un logement



« Observ' Agglo : 50 Indicateurs pour décrypter les dynamiques des grandes agglomérations », Fnau, Adcf - septembre 2016

# CONCLUSIONS & ENJEUX

L'attractivité et les dynamiques économiques et démographiques induisent des besoins en logements importants sur la métropole nantaise. Tout en poursuivant cet effort de production nécessaire, les enjeux suivants sont également à prendre en compte :

- **Répondre** à la demande croissante des ménages et leur offrir la possibilité de réaliser leur parcours résidentiel là où ils le souhaitent.
- **Proposer** une offre réellement diversifiée et bien répartie au sein de la métropole (variété des tailles, des prix, des formes urbaines) et cibler les efforts de production sur les segments les plus tendus.
- **Contrepartie à cette densité**, la qualité et la mesure (ni trop grand, ni trop petit) des espaces publics (parcs, rues, places etc.) est essentielle. Cela renvoie à la préservation de la qualité du cadre de vie, tant pour le parc existant que pour les constructions neuves.
- **Organiser et mutualiser** aux échelles pertinentes la réponse aux besoins des ménages. Cette croissance démographique a des effets induits, notamment sur les besoins en équipements, qu'il convient de bien prendre en compte. Sur ce point, de nouvelles approches sont à mettre en place pour permettre une plus forte coopération.

« *Emploi et Territoires* », rapport de l'Observatoire des territoires du CGET, décembre 2016

« *Observ'Agglo : 50 indicateurs pour décrypter les dynamiques des grandes agglomérations* », Fnau, Adcf - septembre 2016

« *Une démographie dynamique, malgré une légère baisse des naissances et un niveau élevé de décès* », Insee Flash Pays de la Loire N° 62, janvier 2017

« *Marché du travail : les mobilités des actifs entre les territoires impactent les équilibres locaux* », Insee Analyses Pays de la Loire N° 39, novembre 2016

« *Loire-Atlantique - Des motifs de déménagement différents selon les territoires et les distances* », Insee Analyses Pays de la Loire N° 34, juin 2016

« *L'attractivité résidentielle des agglomérations françaises* », Chaire Ville et Immobilier, Paris-Dauphine, Crédit Foncier - juillet 2010

« *La crise et l'attractivité des villes, Paris en recul* », Population & Avenir N°730, Novembre / Décembre 2016

Pour aller plus loin

Dossier piloté par Hervé Patureau (directeur de projets) avec l'appui de l'équipe de l'Auran