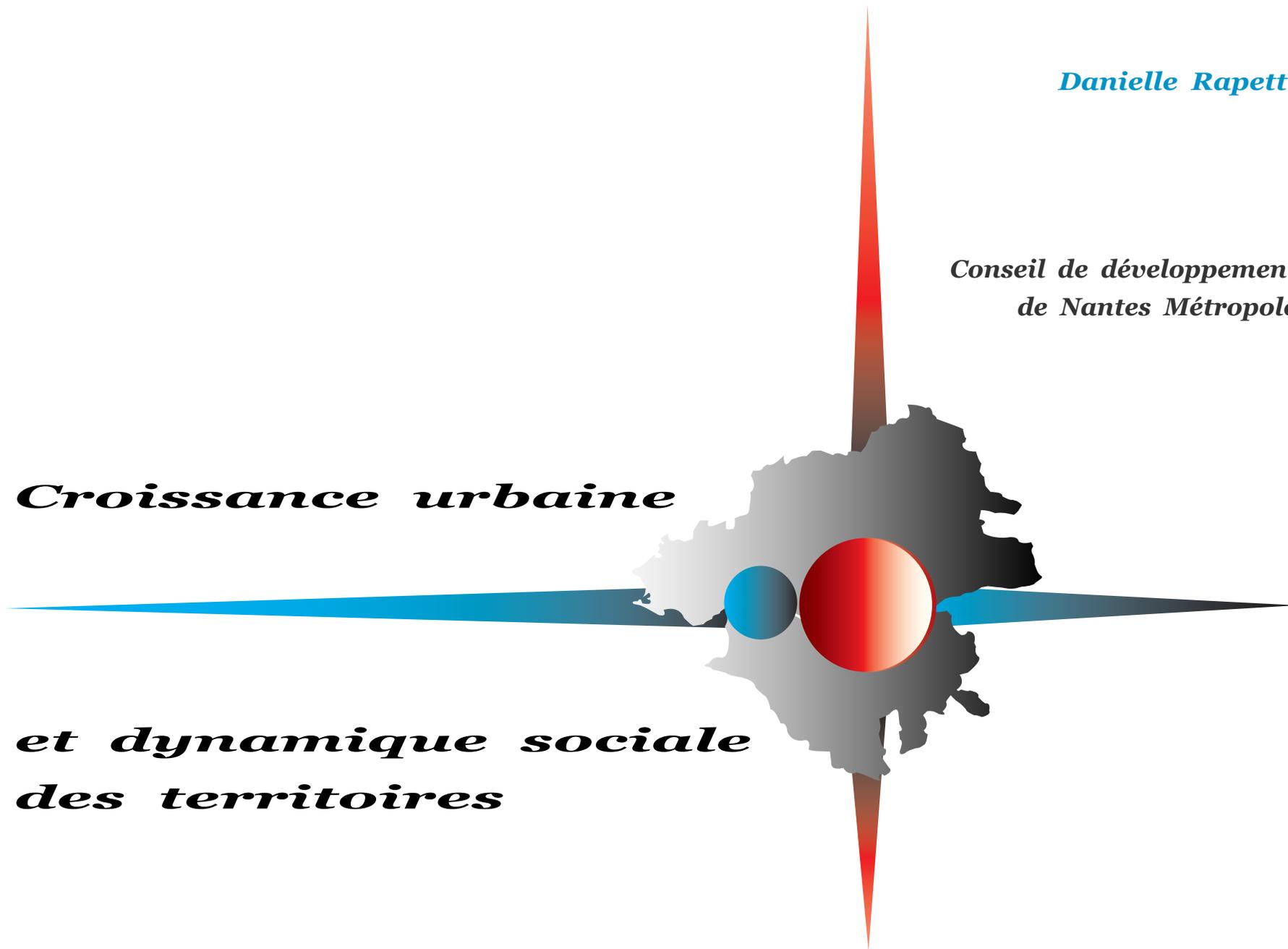


Danielle Rapetti

*Conseil de développement
de Nantes Métropole*

Croissance urbaine

***et dynamique sociale
des territoires***



Danielle Rapetti, docteur troisième cycle, ancien ingénieur à l'Institut de géographie et d'aménagement régional de l'université de Nantes (IGARUN), a publié plusieurs études sur le département de Loire-Atlantique et la ville de Nantes. Notamment :

- 1985, *Vote et société dans la région nantaise, étude de géographie électorale, 1945 -1983, Éd. CNRS, Paris*
- 1990, *Images sociales d'une ville in Nantes et son agglomération, dir. J. Renard, Cahiers Nantais n°33-34, IGARUN, Ouest Éditions*
- 1995, *collaboration à l' Espace des villes (modèles de villes, dir. H. Reymond, M. Vigouroux), Atlas de France, Éd. Reclus/ La documentation française*
- 1997, *Richesse et pauvreté dans la ville, Référence Pays de la Loire n°18, revue économique et sociale régionale, INSEE*
- 2004, *Contre vents et marée : Nantes Atlantique (La nouvelle donne ; la quête métropolitaine), M@ppemonde 74 (2004.2)*
- 2007, *L'exode urbain des jeunes couples en Loire-Atlantique, M@ppemonde 88 (2007.4)*

articles consultables sur le site de la Maison de la Géographie de Montpellier — <http://mappemonde.mgm.fr>

Croissance urbaine

et dynamique sociale des territoires

en Loire - Atlantique

Conseil de développement de Nantes Métropole

Danielle Rapetti

L'auteure est reconnaissante au Président Jean-Joseph Régent, au professeur Jean Renard, rapporteur général, à Gabriel Vitré, directeur et à Brigitte Simon, secrétaire, pour leur compréhension, le soutien et l'aide apportés au sein du Conseil de développement au cours de l'élaboration de ce document.

Elle tient à remercier toutes les personnes qui, à l'Inspection Académique de Loire-Atlantique, ont permis l'analyse des établissements scolaires, ainsi que Maître Sophie Chupin et la Chambre régionale des Notaires de l'Ouest détentrice des données propres au marché immobilier.

Et elle sait gré à l'équipe de la revue M@ppemonde d'avoir publié les premiers résultats de ce travail.

Pour enrichir leurs travaux et élargir leur réflexion, les membres du Conseil de développement fournissent régulièrement des contributions écrites qui alimentent les échanges et nourrissent le débat citoyen.

Parmi toutes ces contributions, celle de Danielle Rapetti, géographe et personnalité qualifiée du Conseil, occupe une place de choix.

En portant un regard original sur la croissance urbaine et les dynamiques sociales qui la soutiennent, l'auteure a privilégié de nouvelles approches qui participent à une connaissance toujours plus fine du territoire.

Avec cet ouvrage, Danielle Rapetti livre un point de vue qui n'est pas seulement celui de la géographe mais aussi celui de la citoyenne d'un espace de vie qui la concerne et dont elle observe les évolutions avec une grande intelligence.

Je tenais à la remercier pour ce travail, que Jean-Joseph Régent avait personnellement suivi et encouragé, et pour son engagement au sein du Conseil de développement.

*Le Président
Philippe Audic*

Croissance urbaine ...

Donner quelques repères dans la géographie mouvante des mutations sociales qui forment de nouvelles identités territoriales est le seul objectif de cette contribution en forme de "jeu de cartes". Au travers d'images complémentaires se lisent à l'échelle communale les effets d'une dynamique complexe engagée de longue date ; des effets amplifiés dans les premières années de ce siècle par une crise de croissance urbaine doublée de la flambée des prix de l'immobilier.

De rang encore modeste au sein de la nébuleuse des métropoles européennes, mais en bonne position au regard de la façade atlantique, Nantes relève de manière à la fois banale et singulière de la définition d'une "métropole" selon François Ascher :

"Une métropole est l'ensemble des espaces dont tout ou partie des habitants, des activités économiques ou des territoires sont intégrés dans le fonctionnement quotidien (ordinaire) d'une métropole. Une métropole constitue généralement un seul bassin d'emploi, d'habitat et d'activités. Les espaces qui composent une métropole sont profondément hétérogènes et pas nécessairement contigus. Une métropole comprend au moins quelques centaines de milliers d'habitants"¹.

Depuis une vingtaine d'années la puissance attractive de l'agglomération nantaise ne cesse d'englober dans son bassin de vie des communes de plus en plus éloignées, sises en des territoires aussi divers que le Pays d'Ancenis, le Vignoble ou le Pays de Retz, les marges du Castelbriantais et la région de Blain. La singularité réside dans l'interférence à l'ouest des dynamiques propres au littoral et à la région nazairienne avec l'expansion nantaise. Il y a bipolarité métropolitaine et tendance au chevauchement des bassins d'emploi de Nantes et de Saint-Nazaire.

Quand à la fin des années quatre-vingt les chantiers navals se meurent et arrive le TGV, s'ouvre à Nantes une ère de métamorphoses économiques, sociales et culturelles. Enclenché deux décennies auparavant suite à l'accès de Nantes-Saint-Nazaire au rang de métropole d'équilibre, le processus de périurbanisation n'est pas nouveau. Mais la dynamique s'accélère. Le secteur industriel, toujours très actif, est de beaucoup surpassé en terme d'emplois par le secteur tertiaire, avec une part grandissante d'emplois de haut niveau. Une forte attraction démographique accompagne l'attraction économique. Les communes connaissent un important brassage de populations d'origines sociales et géographiques diverses. Des populations pour qui la mobilité est aussi bien réalité quotidienne que choix ou contrainte dans un itinéraire professionnel ou résidentiel. La dissociation quasi générale du lieu d'habitat et du lieu de travail, la multiplication des dessertes routières et ferroviaires, le coût de l'immobilier dans l'agglomération nantaise et l'attrait de la campagne concourent à propager des ondes de croissance urbaine pour façonner la "ville diffuse", selon l'expression de Bernardo Secchi, jusqu'au-delà du cercle des trente kilomètres alentour du pôle majeur.

... et dynamique sociale des territoires

Seuls quelques aspects sociaux de cette dynamique retiennent ici l'attention.

En premier lieu, les flux scolaires qui scandent les phases de périurbanisation au rythme des ouvertures de classes à l'école primaire puis de nouveaux collèges. L'exode urbain de jeunes couples est un double symbole : celui d'une revitalisation de milieux ruraux ou semi-ruraux vieillissants, mais aussi celui d'un marché immobilier de plus en plus sélectif quand sévit dans le même temps à Nantes et en proche périphérie une pénurie de logements accessibles aux budgets moyens. Un thème développé par ailleurs².

Révélatrices du changement des sociétés communales, les évolutions du revenu des ménages et celles du comportement électoral des citoyens — parmi bien d'autres indicateurs pertinents — présentent des caractères complexes que la seule observation statistique sur une brève période ne peut expliquer. Le niveau des ressources déclarées s'améliore, en moyenne, surtout en raison de l'arrivée de nouvelles populations. La ville-centre concentre les situations extrêmes ; celles des plus démunis ; celles des plus fortunés. Hors les murs, hors périphérie, les migrants de relative condition modeste, candidats à l'accession à la propriété, s'éloignent d'autant plus que le coût des terrains à bâtir est moindre. À l'ouest, le littoral opère une autre sélection, plus forte au nord de la Loire qu'au sud. La diffusion urbaine remodèle les pyramides communales des revenus fiscaux des habitants. Les clivages sociaux demeurent mais s'ordonnent différemment, prennent d'autres formes, parfois difficiles à saisir ; d'autant que d'importants critères tels que les taux d'endettement des ménages sont inconnus à une fine échelle géographique.

Quant aux choix politiques exprimés, ils disent ici la résistance des forces de droite et là un progrès des forces de gauche regroupées lors des élections de lutte ; progrès confirmé en certains lieux au fil de divers types de scrutin, aléatoire en d'autres. En toutes circonstances, l'importance de l'abstentionnisme joue un rôle décisif dans le résultat final. Au delà de l'essentielle considération du pouvoir à conquérir, la référence à l'ensemble du corps électoral, c'est-à-dire aux électeurs inscrits, permet de mieux apprécier les variations d'audience des tendances politiques en présence et l'ampleur de l'intérêt — ou du désintérêt — porté à la consultation.

Ainsi les mutations en cours génèrent-elles une recomposition sociale des territoires où grandit la part d'une population déracinée de son lieu d'origine. Des mutations aux effets très divers selon l'héritage économique et historique propre à chacun avec, entre autres particularités, la forte signature d'une situation d'estuaire ouvert sur l'Atlantique.

1. François Ascher, *Métapolis ou l'avenir des villes*, Odile Jacob, Paris 1995

2. À ce sujet, l'auteur reprend en partie une précédente publication dans la revue *Mappemonde* : "L'exode urbain des jeunes couples en Loire-Atlantique" *M@mppemonde* 88 (2007.4) <http://mappemonde.mgm.fr>

Croissance urbaine et dynamique sociale des territoires en Loire-Atlantique

9



Prendre la mesure des faits

| | | | |
|---|----|----|---|
| Jeunesse en campagne | 10 | 11 | Le corps électoral se renouvelle |
| Un processus en marche depuis plus de trente ans ... | 12 | 13 | ... s'emballe au début du XXI ^e siècle |

15



Les flux scolaires scandent les phases de périurbanisation

| | | | |
|--|----|----|--|
| L'exode urbain des jeunes couples en Loire-Atlantique | 16 | 17 | Des cas extrêmes et symboliques |
| La ville centre, lieu de la plus grande complexité | 18 | 19 | L'école dit l'âge des quartiers |
| Après l'afflux d'élèves dans les écoles primaires ... | 20 | 21 | ... les nouveaux collèges se multiplient |

23  ***Flambée des prix de l'immobilier et diffusion urbaine galopante***

| | | | | |
|------------------------------|---------------|----|----|-------------------------------------|
| Acheter un terrain à bâtir ? | À quel prix ? | 24 | 25 | Avant la crise, la flambée des prix |
| Qui acquiert un terrain ? | où ? | 26 | 27 | Un marché foncier très sélectif |

29  ***Géographie du revenu des ménages
facteur et résultante de la recomposition sociale des territoires***

| | | | |
|---|----|----|--|
| L'image d'une mosaïque bien ordonnée à l'échelle communale | 30 | 31 | Le revenu médian des ménages progresse : un constat à préciser |
| Profils fiscaux et disparités sociales intracommunales | 32 | 33 | La géographie des hauts revenus partage le territoire du Grand Nantes |

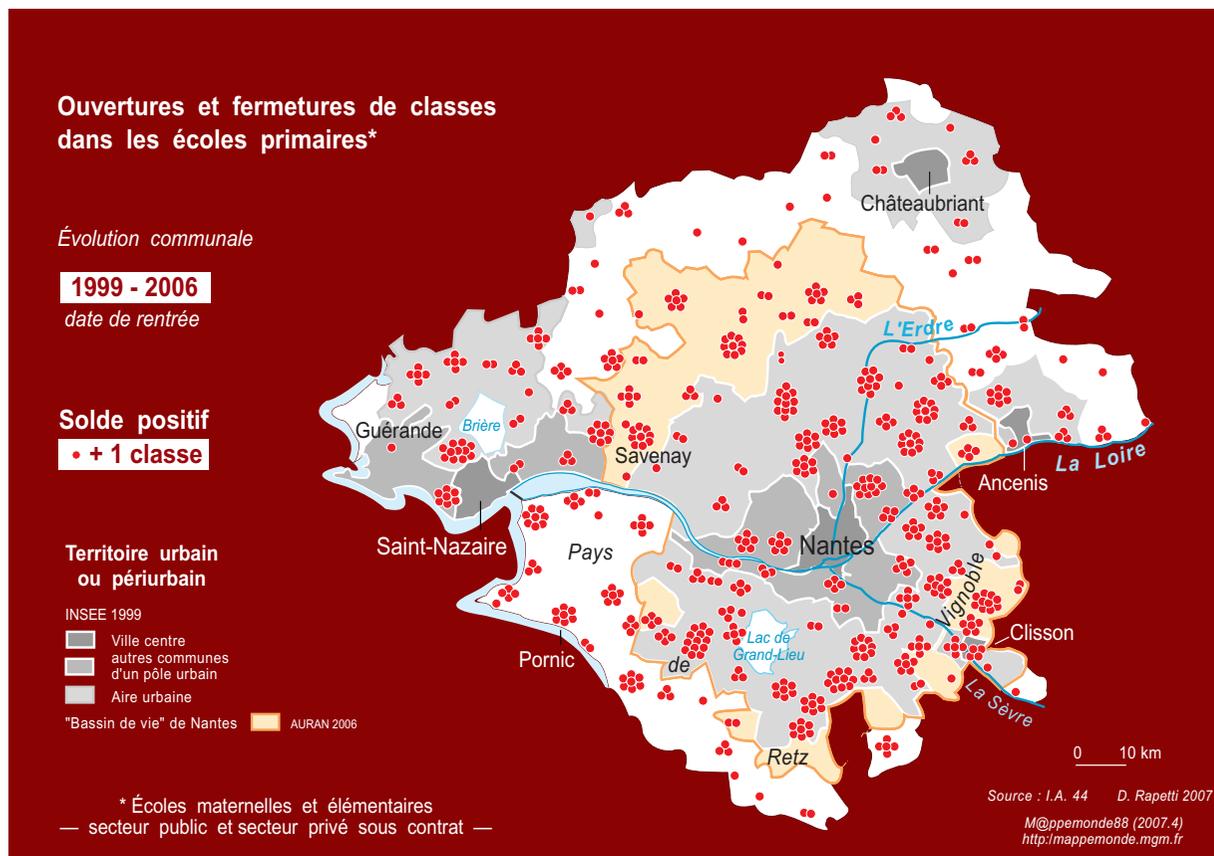
35  ***À nouvelle donne sociale nouvelle donne électorale ?***

| | | | |
|--|----|----|---|
| "Présidentielles" 2007, un choix contraire au vote national | 36 | 37 | Une exceptionnelle mobilisation électorale au profit majeur de la gauche en Loire-Atlantique |
| Ancrage géographique des dominantes politiques | 38 | 39 | D'un scrutin l'autre : constantes, évolutions, mutations ... |
| Au dernier tour de scrutin en 2010 | 40 | 41 | Les abstentionnistes tiennent le premier rang |

Prendre la mesure des faits



Jeunesse en campagne



Deux mesures indirectes ...

Moins précis qu'un décompte d'effectifs mais signe de bonne — ou de moins bonne — santé démographique immédiatement perceptible par l'opinion publique à la rentrée de septembre, les ouvertures et fermetures de classes décidées lors de chaque révision de la carte scolaire sont autant d'indices simples de vitalité des lieux au fil des ans.

En 2002, les professeurs des écoles de Loire-Atlantique sont à la pointe de la mobilisation nationale pour la création de postes budgétaires. L'afflux d'enfants très élevé en tous milieux, y compris ruraux, ajouté au déficit antérieur, fait de la situation départementale l'une des plus difficiles. Le mouvement aboutit à une exceptionnelle dotation de 380 postes échelonnés sur trois ans de 2002 à 2004.

Au total en sept ans, de septembre 1999 à septembre 2006, le bilan est nettement positif avec deux fois plus d'ouvertures que de fermetures : 920 classes ont été créées, 431 supprimées, soit un solde de +489 classes dans les écoles publiques et privées sous contrat.

La dynamique d'expansion touche la quasi totalité du territoire départemental. Le mouvement franchit les limites de l'aire urbaine de Nantes définie en 1999 et revêt une intensité particulière à l'Est d'une ligne — route de Rennes - lac de Grand-Lieu — en passant par le Vignoble. Certaines communes aux marges du bassin de vie nantais ou bien en limite d'agglomération de Saint-Nazaire et d'Ancenis affichent aussi des bilans très élevés (+7 à 11 classes).

Ce jeu complexe des ouvertures et fermetures de classes dessine une singulière géographie, reflet de profondes mutations en cours. Des campagnes vieilles revitalisées par l'installation de jeunes couples, c'est l'aspect positif d'un étalement urbain accéléré dans les premières années du siècle. En de multiples domaines ce processus a un coût pour les finances publiques — nationales et locales — comme pour les budgets des ménages. Au seul chapitre des équipements scolaires et de loisirs, les budgets des petites communes peinent à faire face aux dépenses indispensables.

Le corps électoral se renouvelle

... d'une dynamique spectaculaire

En 13 ans, du 7 mai 1995 au 16 mars 2008, le nombre d'inscrits en Loire-Atlantique s'accroît de 135 000 citoyens, soit une hausse de 17% dont les 2/3 acquis entre 2002 et 2008. Ce profond renouvellement du corps électoral résulte de l'afflux de nouveaux habitants et de jeunes gens désormais automatiquement inscrits sur les listes à leur majorité.

Dans la ville-centre et la proche banlieue à l'exception de Saint-Herblain, les gains en électeurs inscrits, très conséquents en valeur absolue, s'accompagnent de taux relatifs variables de +5% à +25%, voire davantage.

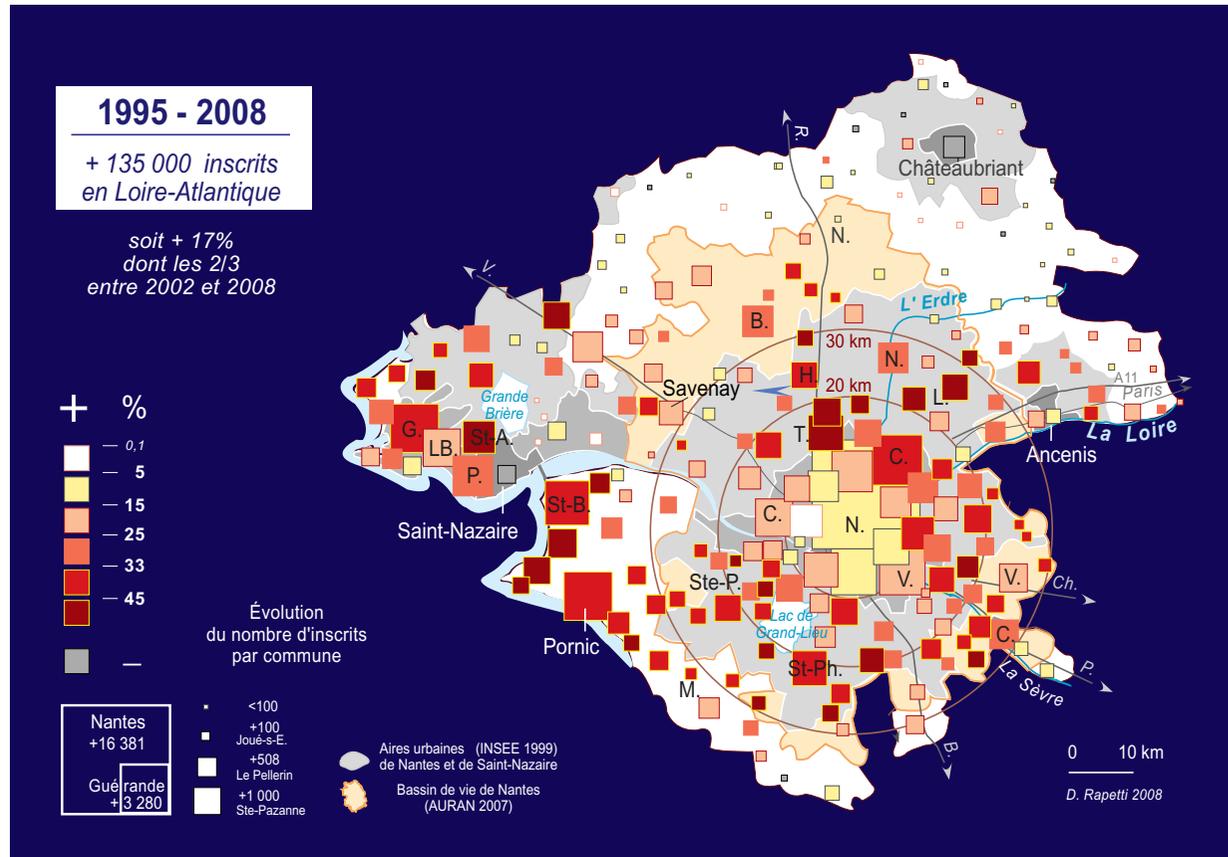
Ex. Nantes : + 9,8%, soit +16 381 i. dont 10 800 entre 2004 et 2008
Vertou : +21,2%, soit + 2 911 i., Bouaye: +29,4%, soit + 986 i.
Carquefou : +36,9%, soit + 3 442 i., Treillières: +51,7%, soit +1840 i.

Le taux de croissance peut dépasser 50 % dans le bassin de vie de Nantes entre les cercles des 20 et 30 km alentour. Un bouleversement d'autant plus sensible dans les petites communes. (moins de 3 000 inscrits en 2008)

Ex. La Chevallerais : +85%, Casson : +63%, Gêneston : +64%
La Chapelle-Heulin : +57%, Ligné : +55%, La Marné : +52%

Sur le littoral et à proximité, l'arrivée de nombreux retraités, mais aussi en certains lieux celle de jeunes couples, accroissent souvent de plus du tiers le volume des inscrits, quand ce n'est près des deux tiers sur la Côte de Jade et dans la presqu'île guérandaise.

Ex. St-Michel-Chef-Chef : +53%, La Plaine-sur-Mer : +62%
Pornic : +39%, Guérande : +37%, St-André-des-Eaux : +66%



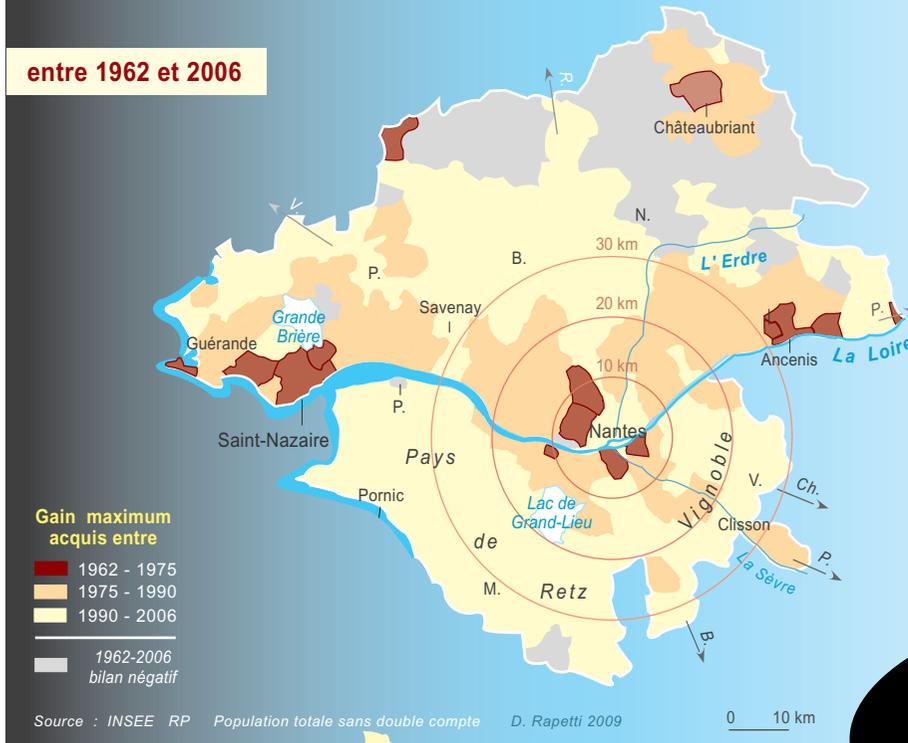
La carte d'une dynamique spatiale des jeunes à l'école et celle des adultes citoyens présentent à la fois similitudes et différences.

Sur l'une et l'autre apparaît l'arc des valeurs fortes de la périphérie nord de Nantes à Sainte-Pazanne dans le Pays de Retz en passant par le Vignoble. En revanche, Nantes et sa proche banlieue d'une part, le littoral de l'autre, connaissent une évolution incomparable en divers points, voire une situation inversée : bilan positif en terme d'électeurs inscrits et bilan négatif en terme d'ouvertures et de fermetures de classes dans les écoles primaires.

Un processus en marche depuis plus de trente ans ...

Période de gain maximum de population

entre 1962 et 2006



Gain maximum acquis entre

- 1962 - 1975
- 1975 - 1990
- 1990 - 2006

1962-2006 bilan négatif

Source : INSEE RP Population totale sans double compte D. Rapetti 2009



Une grande attractivité économique et démographique distingue depuis plusieurs années la Loire-Atlantique. Entre 1962 et 2006, la population du département s'enrichit de 430 700 habitants dont 42% dans les 16 dernières années, avec un apport majeur entre 1999 et 2006 (23%). Un indicateur simple, la période de gain maximum de population, schématise à l'échelle communale une dynamique spatiale en réalité très complexe.

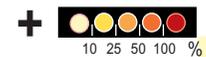
Avant 1975, l'expansion se fait pour l'essentiel aux portes des villes qui, elles-mêmes, continuent souvent de croître. C'est, au Nord-Ouest de Nantes, l'explosion urbaine de Saint-Herblain et d'Orvault ; avec un apport de 27 860 habitants pour l'une et de 13 639 pour l'autre. Ces nouvelles banlieues acquièrent en 13 ans 87% et 77% de leurs gains totaux respectifs en 44 ans.

Dans un deuxième temps, entre 1975 et 1990, s'opère une périurbanisation en nappes plus ou moins contiguës, traversées par l'axe ligérien et les grandes voies de communication. La population se densifie à l'intérieur du cercle des 20 km alentour de Nantes. La banlieue nord cumule à présent les plus fortes hausses. En revanche la capitale perd des habitants ; de même Saint-Nazaire.

Les géographes Nicole Croix et Jean Renard analysent ce processus dès 1989 : "en l'espace d'une génération, la ville a largement débordé sur les campagnes voisines et une nouvelle organisation spatiale est née, caractérisée par la mobilité des populations". Sur ce territoire baptisé Grand Nantes, "les différentes communes fonctionnent en un système commandé par le fait urbain".

Depuis 1990, et surtout 1999, la poussée démographique s'intensifie. La diffusion d'un habitat pavillonnaire, greffé ou non sur les bourgs anciens, franchit le cercle des 30 km et gagne la majeure partie du département. Les villes-centres progressent à nouveau,

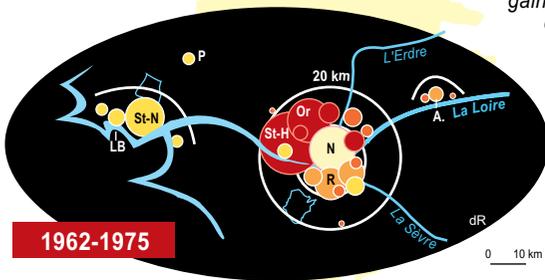
Détail de la période 1990-2006



Lieux de croissance majeure

gain supérieur à 1 000 habitants ou bien supérieur à 50%

1975-1990

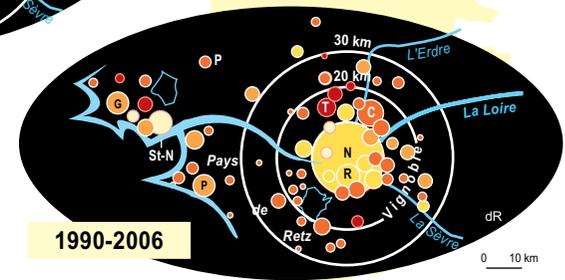
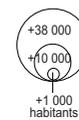


1962-1975

Des itinéraires simples ou complexes

Les cas les plus simples présentent une seule phase de forte hausse succédant à une rupture de rythme d'évolution, ainsi à Saint-Herblain en première période, à Bouaye ou à Malville en deuxième, à Sainte-Pazanne ou à La Limouzinière en troisième période.

La courbe est souvent plus complexe avec un premier pic dans les années 70-80 et un second très récent. Selon les cas le premier pic l'emporte (ex. La Chapelle-Basse-Mer), ou bien le dernier (ex. Casson, La Chapelle-Heulin).



1990-2006

... s'emballe au début du XXI^e siècle

Aujourd'hui, 763 000 personnes vivent dans l'aire urbaine de Nantes ; selon l'AURAN, 300 000 d'entre elles travaillent sur le territoire de Nantes Métropole ; une sur quatre habite à l'extérieur de l'agglomération. En 30 ans, le nombre de travailleurs est multiplié par 1,4, celui des migrants par 2,2 tandis que la surface urbanisée triple en 40 ans. Fait nouveau, entre 1999-2006, le gain de population de Nantes Métropole devient légèrement inférieur à l'apport des 58 communes extérieures : +25 300 habitants contre 26 400).

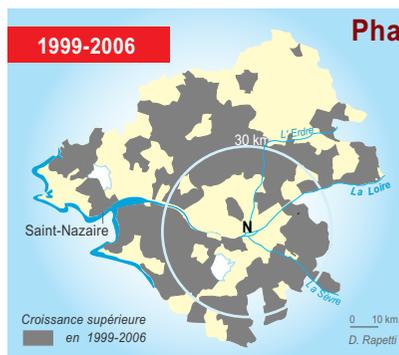
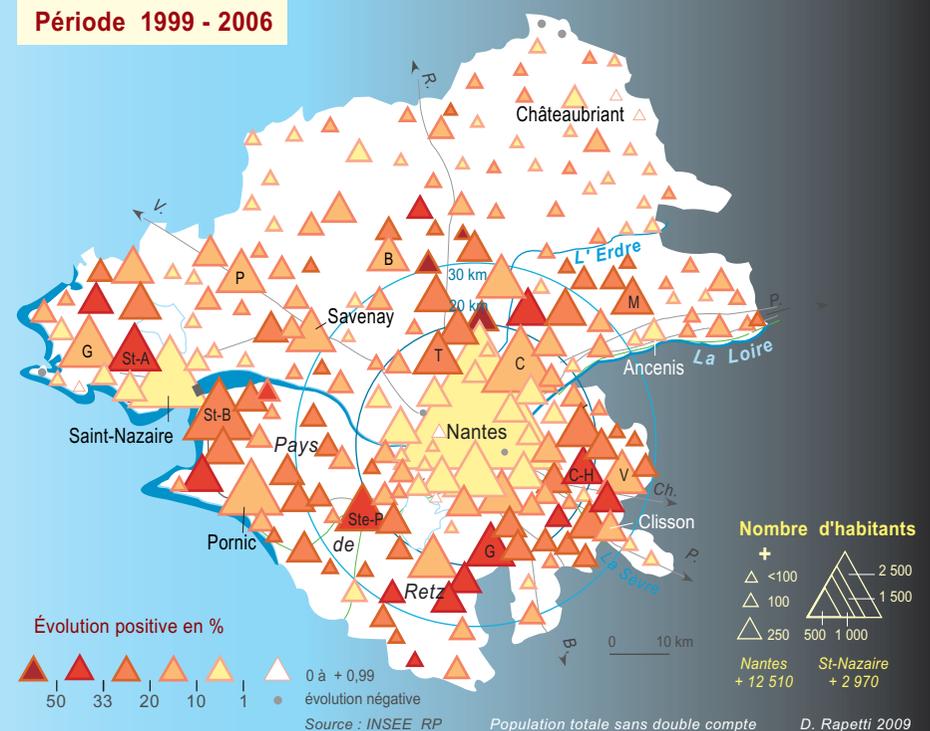
Ces dernières années, des taux d'accroissement de population très élevés (+33% voire plus de 50% en 7 ans) caractérisent des communes aux itinéraires bien différents. Les unes connaissent pour la première fois une brutale rupture du rythme d'évolution (ex. La Chevallerais, La Limouzinière). En d'autres lieux se succèdent plusieurs ondes de croissance démographique : un premier flux de couples souvent jeunes génère un excédent naturel de population que vient renforcer l'arrivée de nouveaux migrants (ex. Casson, La Chapelle-Heulin, Saint-André-des Eaux).

De cette image d'une expansion diffuse en toutes directions ressortent des points forts : L'arc nord/sud-ouest avec, à une extrémité l'axe de la route de Rennes, et à l'autre les voies de communication de Nantes à Pornic faisant la jonction avec le littoral, autre territoire en remarquable évolution. À mi chemin entre les agglomérations nantaise et nazairienne le nœud de Savenay s'affirme et l'axe de la route de Vannes se renforce.

Nantes poursuit sa progression démographique (4,6%) sans égaler son taux record (+10,4% entre 1990 et 1999). Saint-Nazaire gagne près de 3 000 habitants (+1 082 de 1990 à 1999) mais ne retrouve pas encore le maximum de 1975.

| en nombre d'habitants | | Gains de population les plus élevés entre 1999 et 2006 | | en taux d'accroissement | |
|-----------------------|-------------|--|---------------|-------------------------|----------------|
| Carquefou | +2 529 +16% | Nantes | +12 510 +4,6% | La Chevallerais | +76% + 497 hts |
| St-Brévin | +2 142 +22% | St-Nazaire | + 2 970 +4,5% | Casson | +52% + 693 hts |
| Rezé | +1 815 + 5% | en nombre et en % | | La Chapelle-heulin | +46% + 856 hts |
| Pornic | +1 790 +15% | St-André-des-Eaux | + 1 385 +39% | Geneston | +46% +1019 hts |
| Guérande | +1 571 +12% | Ste-Pazanne | + 1 310 +38% | La Marne | +45% + 411 hts |
| Treillières | +1 228 +20% | | | Vay | +41% + 498 hts |
| Pontchâteau | +1 154 +15% | | | La Limouzinière | +40% + 561 hts |
| Nort-sur-Erdre | +1 150 +20% | | | Puceul | +39% + 248 hts |

Gain en nombre d'habitants et taux d'accroissement en 7 ans

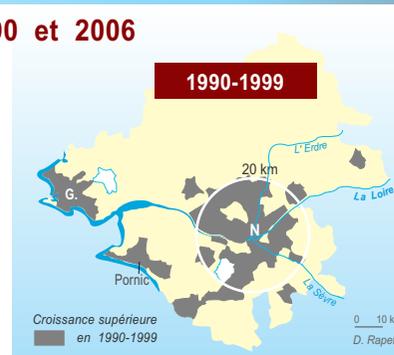


Phase dominante de croissance entre 1990 et 2006

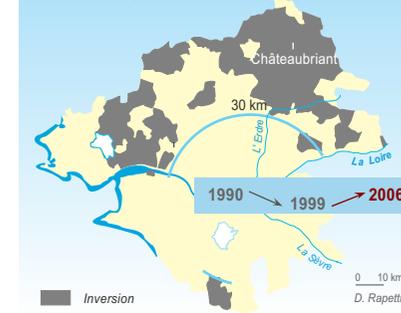
Cette observation met en valeur la singularité de la diffusion urbaine galopante des dernières années

Les communes dont la population s'accroît davantage entre 1990 et 1999 apparaissent bien localisées aux abords du littoral et dans un rayon de 20 km autour de Nantes, avec un prolongement en direction de Machecoul.

Entre 1999 et 2006 la dynamique gagne l'ensemble du département à de très rares exceptions près. Des secteurs jusque là en déclin démographique voient s'inverser leur situation, même si le gain est parfois très faible : ainsi dans le Castelbriantais et à l'ouest, dans l'arrière pays nazairien ou bien autour de Saint-Nicolas de Redon.



Inversion de tendance



Les flux scolaires



scandent les phases de la périurbanisation

L'exode urbain des jeunes couples en Loire-Atlantique

Évolution des effectifs dans les écoles primaires*

Solde par commune

■ positif ■ négatif

Nombre d'élèves

• □ □ □ □
1 10 50 100 250

Valeurs extrêmes :
+ 367 à Ste-Pazanne
-1360 à Nantes

Axes de communication

Principales liaisons routières

— autoroutes et voies rapides
— autres voies

Voies ferrées

— en service voyageurs
— réouverture projetée en 2010-2012

— Proj. aéroportuaire (N.-D.-des-Landes 2015 ?)

Distance-temps au centre ville

■ moins de 20 minutes

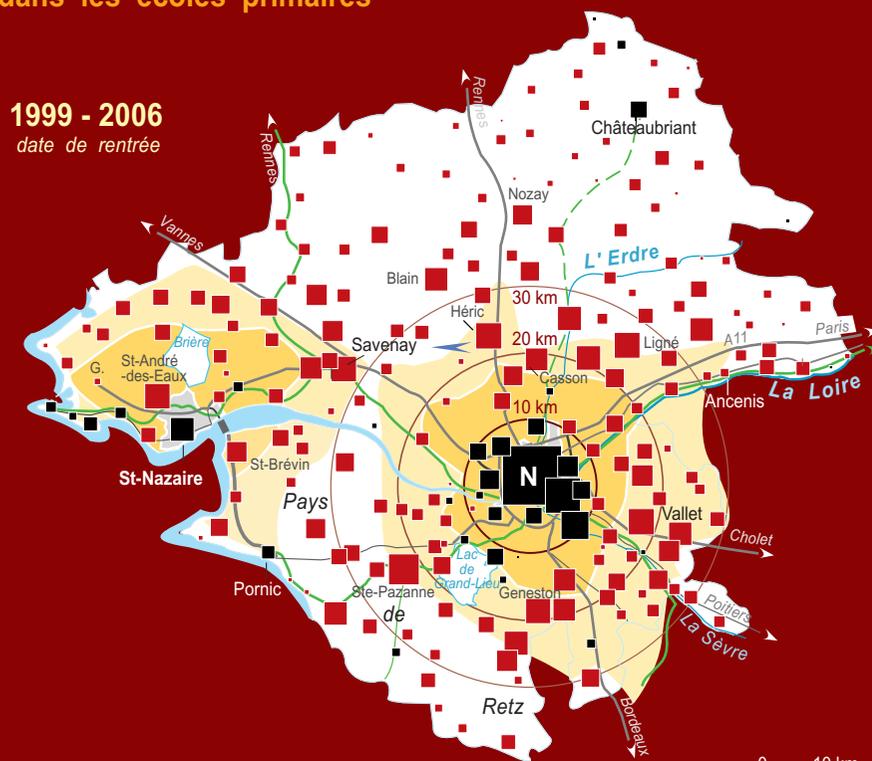
■ moins de 30 minutes

d'après "La France à 20 minutes" 2002

■ Communes de Nantes et de Saint-Nazaire

1999 - 2006

date de rentrée



* Écoles maternelles et élémentaires
— secteur public et secteur privé sous contrat —
Source statistique : Inspection académique 44

D. Rapetti M@ppemonde (2007.4) <http://mappemonde.mgm.fr>

Dans les écoles les effectifs s'envolent

Avec une croissance de 8,4% entre 1999 et 2006, le département connaît une des plus fortes hausses du 1^{er} degré (+8,9% dans le public, +7,4% dans le privé). L'Inspecteur d'académie G. Prodhomme le souligne : "cette croissance va se confirmer puisqu'on attend quelque 5 900 élèves supplémentaires entre 2006 et 2011". Les années suivantes, un gain de 2 940 inscrits porte à près de 140 000 le nombre d'élèves en 2009.

Sans être l'unique cause d'une dynamique positive dans les communes périurbaines et rurales de toutes tailles, l'installation de jeunes couples s'avère capitale.

Le désir d'un mode de vie différent, mais aussi la trop fréquente impossibilité de résider en agglomération quand se conjuguent pénurie de logements — en particulier sociaux — et flambée des prix de l'immobilier, favorisent l'essaimage des familles en des points de plus en plus éloignés du lieu de travail, à une distance-temps supérieure à 30' et à plus de 30, voire de 40 kilomètres d'une ville-centre.

A contrario, les effectifs baissent dans un rayon de 10 km autour de Nantes. Châteaubriant, Saint-Nazaire et plusieurs localités littorales affichent aussi un bilan négatif.

Inscrits en toutes directions, les signes positifs tendent à jaloner les abords des principaux axes de communication : route de Rennes, faisceau de liaisons rapides du sud-est et, plus récemment, route et voie ferrée Nantes-Pornic. À la jonction des bassins d'emploi de Nantes et de Saint-Nazaire, le nœud de Savenay devient attractif. La conquête atteint l'arrière-pays briéron tandis que l'éventail Blain-Ligné-Vallet-Geneston s'ouvre sur le Pays de Retz.

Des cas extrêmes et symboliques

Plus de 200 élèves en 7 ou 10 ans

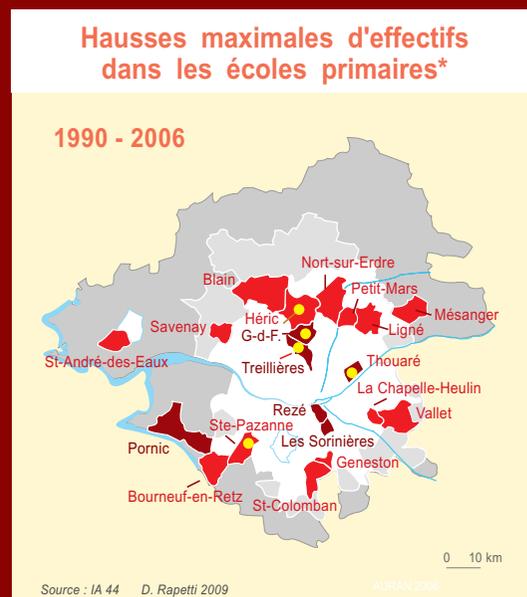
Entre 1999 et 2006 quelques communes battent des records de croissance d'effectifs et d'ouvertures de classes dans les écoles des deux secteurs : +245 élèves et +9 classes au minimum à Héric au nord, La Chapelle-Heulin dans le Vignoble, Geneston au sud. De même en certains chefs lieux de canton : Savenay à la croisée des grands axes vers Vannes et St-Nazaire, Ligné dans le pays d'Ancenis et, au premier rang de la période récente, Sainte-Pazanne au sud-ouest (+367 élèves et +13 classes).

Au nord de la Loire, en proche périphérie nantaise, la hausse maximale intervient entre 1990 et 1999 à Grandchamp-des-Fontaines, Treillières et Thouaré. Au sud, à Pornic comme dans l'agglomération à Rezé et aux Sorinières, un fort regain précède la baisse des effectifs.

La création ou la renaissance de l'école publique

a souvent valeur de symbole, un symbole de vitalité démographique et de libre choix de l'enseignement laïc et gratuit au lieu de résidence. Entre 2000 et 2009, 11 écoles publiques ouvrent leurs portes, certaines après des années de fermeture, jusqu'à six décennies voire plus dans le Pays de Retz, d'autres pour la première fois. Fait exceptionnel, 6 classes sont créées d'emblée en 2004 à La Limouzinière. En 2009, c'est l'ouverture à Nantes d'une école dans le nouveau quartier de La Bottière-Chénaie en attente de 3 500 habitants.

En 2010, 22 communes demeurent sans école publique et 24 communes sans école privée. Partout ailleurs les deux secteurs coexistent.



Écoles maternelles et élémentaires secteur public et secteur privé sous contrat



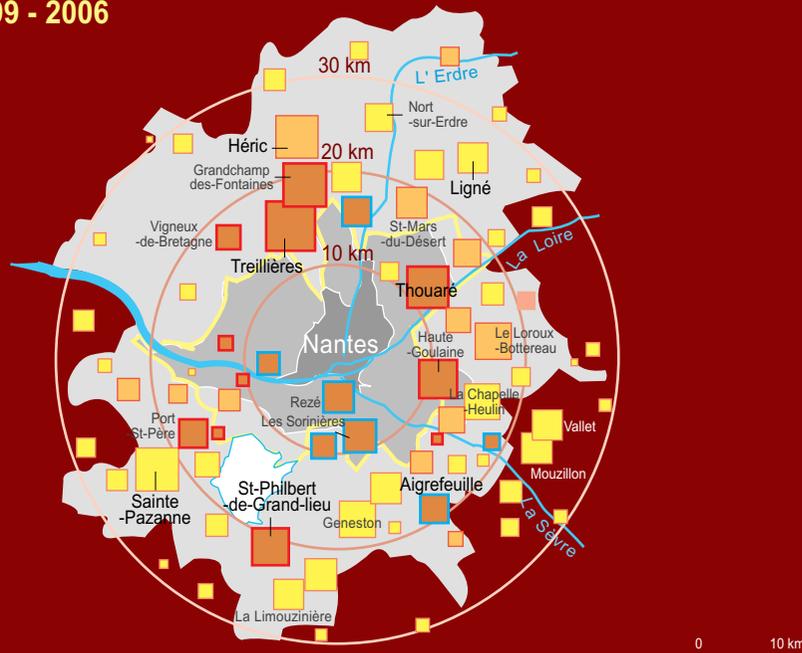
Un fait symbolique à l'échelle communale



Après l'afflux d'élèves dans les écoles primaires ...

Progression des effectifs dans l'orbite nantaise

1990 - 1999 - 2006



Écoles regroupées par commune

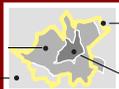
Classes maternelles et élémentaires du secteur public et du secteur privé sous contrat

Source : Inspection académique 44

INSEE 1999

agglomération

aire urbaine



C.U.N. 2007

Communauté urbaine de Nantes

Commune de Nantes

1990-2006

+450 Éléves

+200

+100

1990-1999

+ + + +

1999-2006

- + + + +

D. Rapetti 2009

Le marqueur scolaire dans l'aire urbaine de Nantes

Si de jeunes couples forment la majorité de la population nouvelle, la construction du collège marque l'entrée dans la deuxième phase du processus de croissance. De fait, la réalité est complexe quand alternent périodes de hausse, de statu quo et de baisse, soit aux limites de l'agglomération, soit sur de vastes communes là où plusieurs flux migratoires se chevauchent.

Les ouvertures récentes ne concernent pas la banlieue nord-ouest conquise de plus longue date. En dix ans, trois collèges publics ouvrent leurs portes dans le département : un dans la presqu'île guérandaise, deux dans l'orbite nantaise. À Saint-Philbert-de-Grand-Lieu en 1991 succède Basse-Goulaine en 1994. Mais au tournant du siècle, les besoins d'accueil s'amplifient dans l'aire urbaine et sur ses marges. Le rythme des constructions s'accélère.

Baptisés Lucie Aubrac, Helder Camara, Olympe de Gouges, et aussi du Haut Gesvre, de La Maine et des Sables d'Or, six collèges sortent de terre en huit ans

De l'explosion périurbaine à une quinzaine de kilomètres au nord de la ville s'ensuit un gain proche du millier d'élèves dans les écoles primaires entre 1990 et 2006, pour les deux tiers acquis avant 2000. C'est alors l'ouverture à Treillières de deux établissements à un an d'intervalle : en 2001 le collège privé *Helder Camara* et en 2002 le collège public du *Haut Gesvre* que fréquentent aussi les jeunes de Vigneux et de Grandchamp-des-Fontaines.

De même de nouveaux équipements accueillent des effectifs accrus à l'est de la métropole — à Thouaré en 2002 — et au sud. La commune de Vertou, déjà dotée de deux collèges (l'un public, l'autre privé), doit faire face aux multiples demandes des habitants des communes environnantes du Vignoble. Le collège *Lucie Aubrac* ouvre en 2007.

Sur les territoires situés entre le 2^e et le 3^e cercles, soit à 20 ou 30 km de Nantes, les aires de recrutement des collèges existants s'agrandissent puis des créations du secteur public côtoient souvent des établissements privés plus anciens. Ainsi à Aigrefeuille en 2005 et à Sainte-Pazanne en 2008. C'est là un atout majeur et presque un symbole de développement du Pays de Retz traversé par la voie ferrée Nantes-Pornic/Nantes-Machecoul-Saint-Gilles-Croix-de-Vie.

Le Conseil général poursuit son programme de restructuration ou de construction de "Dix collèges en dix ans", un objectif intégré au Schéma départemental des collèges de Loire-Atlantique mis en place en 2006. Aux trois collèges livrés depuis 2005 s'ajouteront deux établissements, l'un à Ligné (2011) puis à Héric (2012). La question est aussi posée d'un établissement neuf "autour de Nantes Est".

À des rythmes différents mais en tous points de l'aire urbaine et sur ses marges, naissent et se cumulent les besoins en équipements scolaires

Les nouveaux collèges se multiplient

Aire urbaine de Nantes

Collèges existants en 2000

- Secteur privé
- Secteur public dont
 - 1991 : St-Philbert-de-Grand-Lieu
 - 1994 : Basse-Goulaine

Collèges ouverts entre 2001 et 2008

- ★ Secteur privé
 - 2001 : Treillières
- ★ Secteur public
 - 2002 : Thouaré
 - 2002 : Treillières
 - 2005 : Aigrefeuille
 - 2007 : Vertou
 - 2008 : Sainte-Pazanne

Ouvertures programmées

- ★ Secteur public
 - 2011 : Ligné
 - 2012 : Héric

Carte scolaire 2006

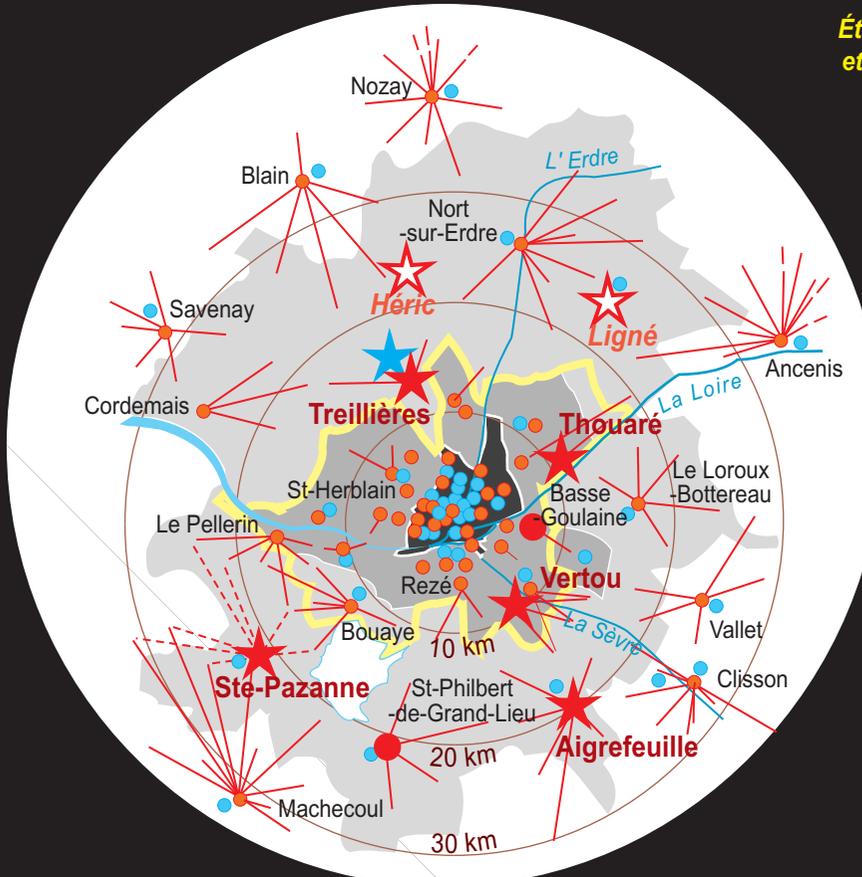
- Recrutement d'un établissement hors commune d'implantation
- Sainte-Pazanne 2008

INSEE 1999
agglomération
aire urbaine



C.U.N. 2007
Communauté urbaine de Nantes
Commune de Nantes

0 5 km



Établissements publics et privés sous contrat

D. Rapetti
M@ppemonde88 (2007.4)
<http://mappemonde.mgm.fr>
Source : Inspection académique-44

La chronologie décalée des ouvertures d'établissements scande les phases de croissance des communes périurbaines.

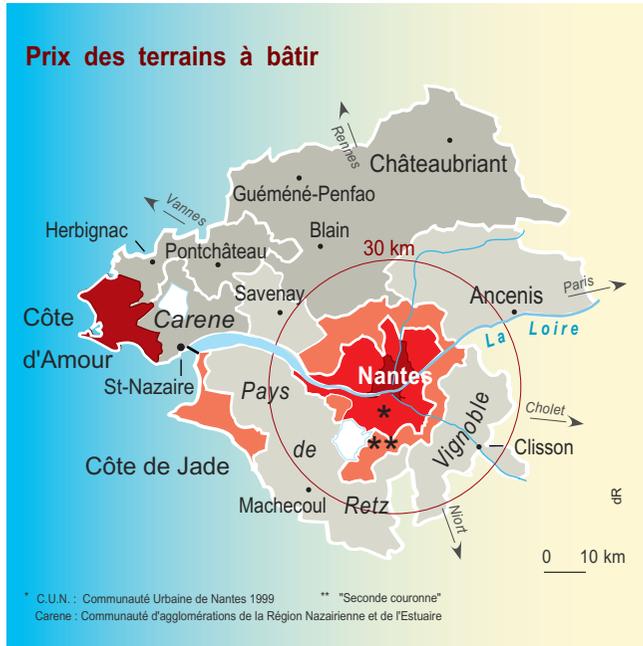
Flambée des prix de l'immobilier



et diffusion urbaine galopante

Acheter un terrain à bâtir ?

À quel prix ?



Des territoires distincts affichent des prix très élevés : d'une part le périmètre d'urbanisation dense autour de Nantes, "Seconde couronne" incluse ; d'autre part le littoral où la Côte de Jade l'emporte pour le nombre d'opérations et la Côte d'Amour pour les prix.

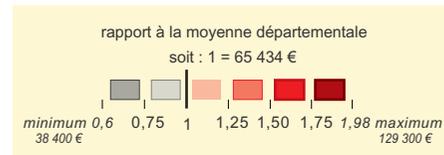
Ailleurs, les prix sont, en moyenne, inférieurs à la valeur départementale. L'écart n'excède pas -23% dans les secteurs pour partie compris dans le cercle de 30 km autour de la ville-centre et pour partie ruraux. En revanche, la Carene, "Herbignac-Pontchâteau" et le nord du département offrent les plus faibles coûts (respectivement : -20%, -36% et -41%).

Source : base de données PERVAL Chambre régionale des Notaires de l'Ouest

**Un bien très recherché
par les jeunes couples**

juin 2005 - mai 2006

Prix de vente moyen des opérations
par secteur notarial

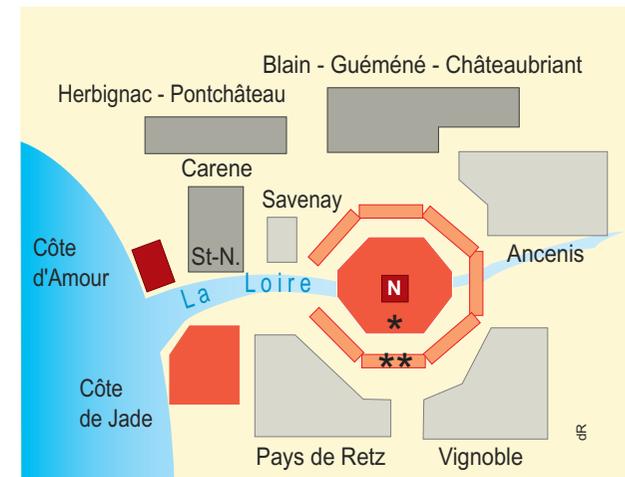


La Loire-Atlantique demeure un des départements les plus onéreux dans l'Ouest de la France pour les terrains à bâtir comme pour les appartements et les maisons anciennes.

D. Rapetti M@ppemond88 (2007.4) <http://mappemond88.mgm.fr>

**Des prix variables du simple au triple
en moyenne par secteur**

Quoique le jeu des moyennes — prix de vente moyen par opération et moyenne par secteur notarial — atténue les disparités, les coûts s'inscrivent dans une fourchette de 38 400 € à 129 300 €, soit un rapport de 1 à 3 entre "Châteaubriant-Blain-Guéméné-Penfao" et la "Côte d'Amour" ; sans compter le cas de Nantes, exceptionnel par le prix moyen record (129 300 €) et la rareté des biens.



Les surfaces géométriques sont proportionnelles au
nombre d'acquisitions par secteur

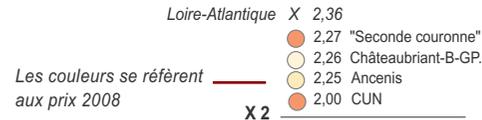
1% de l'effectif global du département
100% = 2 434 opérations

* C.U.N. : Communauté Urbaine de Nantes 1999 ** "Seconde couronne"
Carene : Communauté d'agglomérations de la Région Nazairienne et de l'Estuaire

Avant la crise, la flambée des prix

En huit ans les prix des terrains à bâtir, en moyenne, doublent au minimum dans tous les secteurs

1998 - 2008



Prix des terrains à bâtir

2008



○ 47,9 à 59,5
 ○ 59,5 à 67,5
 ○ 74 à 78,6
 ○ 97,4 à 101,4
 ○ 123,6
 ○ 155,3
 milliers d'euros

Loire-Atlantique : 78 800 €, en moyenne, par opération

L'évolution propre à chaque secteur modifie sa position sur l'échelle des prix départementale

La flambée des prix a touché tous les territoires à des degrés divers en fonction, entre autres facteurs, de la distance à la ville ou au littoral et du niveau acquis dans la période antérieure. Le plus fort rythme de croissance place aux premiers rangs l'ensemble du nord-ouest, entre la rive nord de l'estuaire, l'arrière pays nazairien et la mer. Mais dans l'absolu, entre ces quatre secteurs, le coût moyen d'une opération varie de 1 à 2,5 du plus abordable au plus onéreux en 2008.

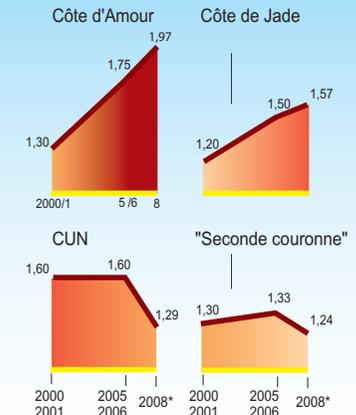
Déjà élevés sur le littoral en 2000, les prix ont explosé au point de tripler et de dépasser les prix de la "Seconde couronne" et de la CUN. Malgré les premiers effets de la crise et une baisse de -7% à -11% en 2008 à l'exception de la "Côte de Jade" (+3,6%), malgré un rythme de croissance relativement moindre dans l'agglomération et la proche périphérie nantaise, les valeurs restent très supérieures à la moyenne de Loire-Atlantique : quasi le double au plus haut sur la "Côte d'amour" et +24% au minimum en "Seconde couronne".

Au delà, certains secteurs approchent la moyenne départementale en 2008, soit à partir d'une situation déjà voisine ("Clisson"), soit grâce à une hausse plus récente et prononcée. Ainsi les secteurs de la Carene et de "Savenay" devancent-ils dans l'échelle des prix ceux d'"Ancenis" et du "Pays de Retz" mieux placés en 2000. Une forte dynamique vaut au secteur d'"Herbignac-Pontchâteau", celui des plus bas prix à cette date, d'atteindre une valeur de peu supérieure à celle d'"Ancenis". En revanche, "Châteaubriant-Blain-Guéméné-Penfao" tient le dernier rang dans la gamme des prix. Une position que pourrait bien faire évoluer la mise en place du tram-train Nantes-Châteaubriant.

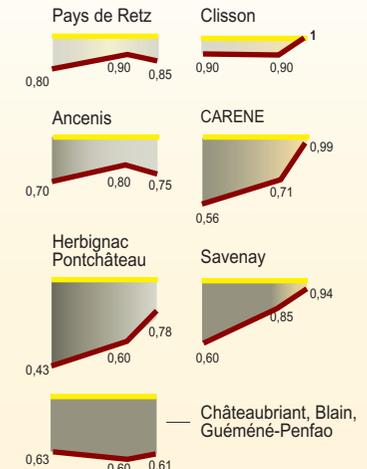
Source : base de données PERVAL Chambre régionale des Notaires de l'Ouest

D. Rapetti 2009

2000 - 2008 Prix moyen des acquisitions de terrains à bâtir



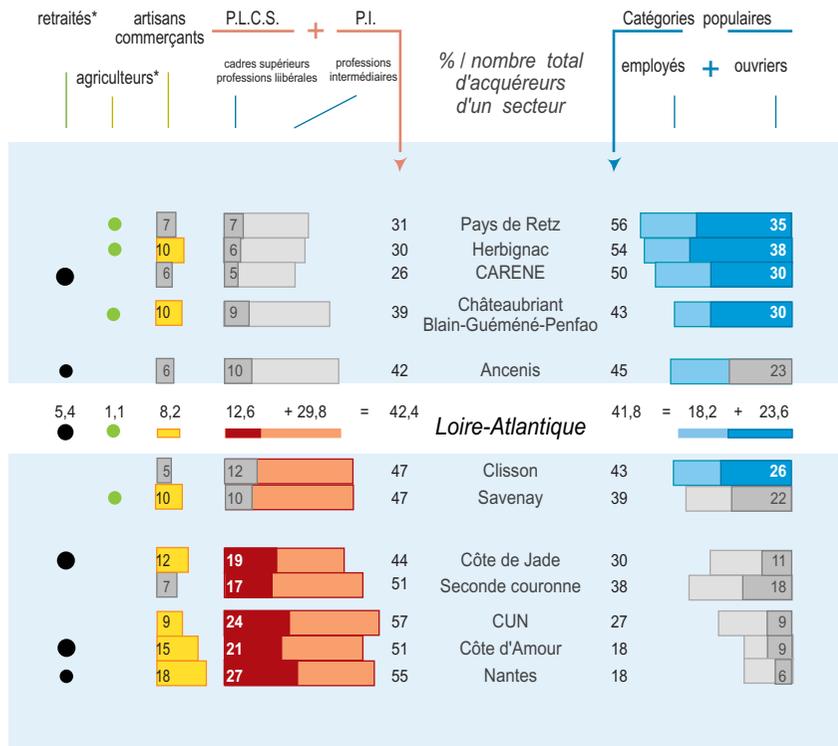
Rapport à la moyenne départementale



*2008 - données provisoires

Qui acquiert un terrain à bâtir ? où ?

Profil social des acquéreurs par secteur notarial en 2005-2006



En couleur : les valeurs égales (+ ou - 0,5 points) ou supérieures à la moyenne départementale

* seules figurent sur le schéma
 — pour les agriculteurs, les valeurs comprises entre 1,1% (L. Atl.) et le maximum (2,2% - s. Châteaubriant)
 — pour les retraités, les valeurs supérieures à 5,4% (L. Atl.) ● 5,4 à 9,9% ● 10 à 13,2% (Côte d'Amour)

Source statistique : Base de données Perval, Notaires de l'Ouest

D. Rapetti - 2009

Les "moins de quarante ans" achètent les deux tiers des terrains

contre un peu plus de la moitié des maisons anciennes (54%) et guère plus du quart des logements anciens (27%) en 2005-2006 dans le département. Moindre en agglomération (CUN : 55%), très faible sur le littoral (30 à 36%), cet apport de jeunesse est remarquable dans le Vignoble (81%) et dans le secteur d'Herbignac-Pontchâteau où les moins de 30 ans représentent à eux seuls 33 à 46% de l'ensemble.

Un élément de recomposition sociale des territoires

Le coût des opérations, l'âge et le statut professionnel des acheteurs, se combinent pour renforcer ici la tonalité sociale d'un lieu, et là pour engendrer de profondes mutations du milieu local ; ceci même dans les secteurs ruraux et périurbains les plus éloignés où s'accroît aussi le poids d'une nouvelle population salariée. En simplifiant, trois groupes se distinguent.

La dominante populaire s'affirme à l'ouest et au nord avec quelques variantes :

une part maximale des acquéreurs ouvriers (38%) et des jeunes (72%), un grand rôle des prêts à taux zéro dans le secteur "Herbignac-Pontchâteau" ; des employés et retraités davantage présents dans la Carene. Les opérations peuvent se réaligner aux prix relatifs les plus bas (- 30 à - 40 %/ Loire-Atlantique), à l'exception du Pays de Retz néanmoins très recherché par les ouvriers et les employés. Dans ce secteur très étendu les moyennes ne reflètent pas une gamme d'opportunités et de profils très variables du cercle nantais des 20 km au rural profond. De même dans le secteur de Châteaubriant-Blain-Guémené-Penfao où l'on voit arriver à parts égales (30%) les ouvriers et les professions intermédiaires.

Une structure sociale assez diversifiée, proche du profil départemental des acquéreurs, apparaît dans les secteurs d'Ancenis, de Clisson et de Savenay

Quoique plus élevés, les prix des terrains restent de 10 à 20% inférieurs au prix moyen de Loire-Atlantique, voire de la moitié à ceux de la CUN. Les professions intermédiaires surpassent en nombre les ouvriers qui réalisent toutefois un achat sur 4 ou 5. La part des catégories les plus aisées progresse sans excéder les 12%.

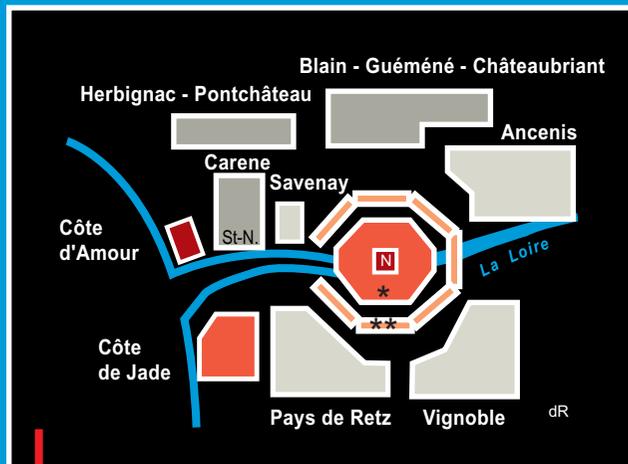
Les pôles d'attractivité majeure les plus onéreux — la capitale, sa proche banlieue et le littoral — captent les acheteurs dotés des meilleurs revenus

Professions libérales et cadres supérieurs, couches moyennes diverses dominent. Avec des prix moyens inférieurs de 18% à ceux de la CUN, La "Seconde couronne" compte encore un peu plus de 1 acquéreur sur 3 ouvrier ou employé et, globalement, 2/3 de "jeunes". Sur le territoire de Nantes Métropole et sur la Côte d'Amour, dans une moindre mesure sur la Côte de Jade, mieux vaut disposer par l'âge et le statut social de solides ressources financières.

Libre choix ou "choix contraint" ?

En 2006, "Dans un rayon de 30 km autour de Nantes Métropole, 1 maison sur 2 est construite par un ménage originaire de l'agglomération" (DRE-AURAN). Une agglomération où travaillent nombre de ces migrants. Un libre choix de vie "à la campagne" pour certains. Pour d'autres, l'unique solution en réponse au désir d'accession à la propriété quand des revenus qui ne croissent pas au rythme des prix de l'immobilier d'une part, la pénurie de logements d'autre part, n'autorisent pas des habitants au budget relativement modeste ou moyen à s'installer dans la ville intra-muros ou à proximité.

Un marché foncier très sélectif



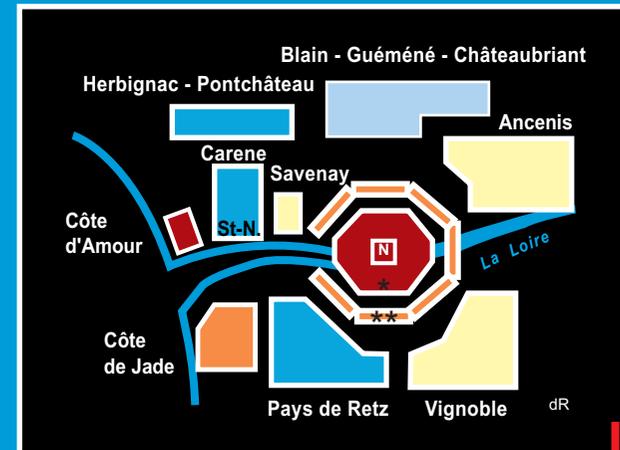
Prix des terrains à bâtir

Sur le littoral, dans la ville-centre et sa proche banlieue, une population en moyenne plus âgée acquiert des biens à des prix prohibitifs pour des budgets moyens.

Nombre de jeunes ménages doivent réaliser ailleurs leur première installation, en des lieux où les deux tiers, voire les trois-quarts des acquéreurs ont moins de 40 ans.

Les secteurs ouest — La Carene, Herbignac-Pontchâteau et le Pays de Retz — accueillent une majorité d'ouvriers et d'employés sur des terrains à prix "abordable".

Une plus grande diversité des statuts sociaux caractérise les opérations effectuées dans les secteurs d'Ancenis, du Vignoble et de Savenay.



Profil social des acquéreurs

prix de vente moyen par secteur



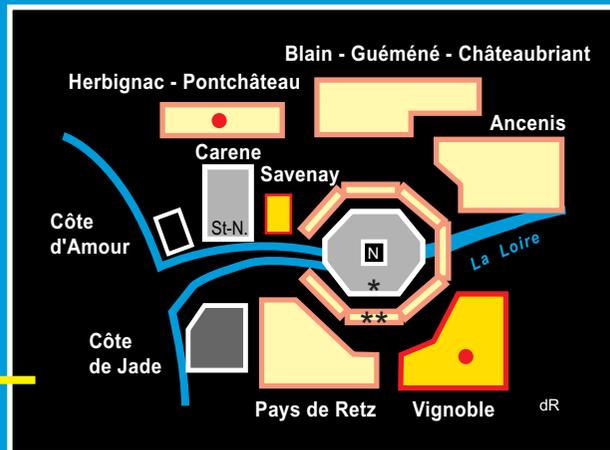
Les surfaces géométriques sont proportionnelles à la part des opérations regroupées par secteur notarial

100% = 2 434 opérations réalisées sur 12 secteurs dont
* C.U.N. : Communauté Urbaine de Nantes 1999
** "Seconde couronne"

acquéreurs de moins de 40 ans



● acquéreurs de moins de 30 ans ≥ 33%



"Jeunes" acquéreurs

dominante populaire

employés, ouvriers

faible (light blue)
forte (dark blue)

dominante des catégories aisées

professions libérales, cadres supérieurs et professions intermédiaires

très forte (red)
forte (orange)

structure mixte

proche du profil départemental

(yellow)

Loire-Atlantique



D. Rapetti M@ppemonde88 (2007.4) <http://mappemonde.mgm.fr>
Source : base de données PERVAL-Chambre régionale des Notaires de l'Ouest

Géographie du revenu des ménages

facteur et résultante de la recomposition sociale des territoires

Revenus des ménages : l'image d'une mosaïque bien ordonnée

Clivages sociaux en Loire-Atlantique

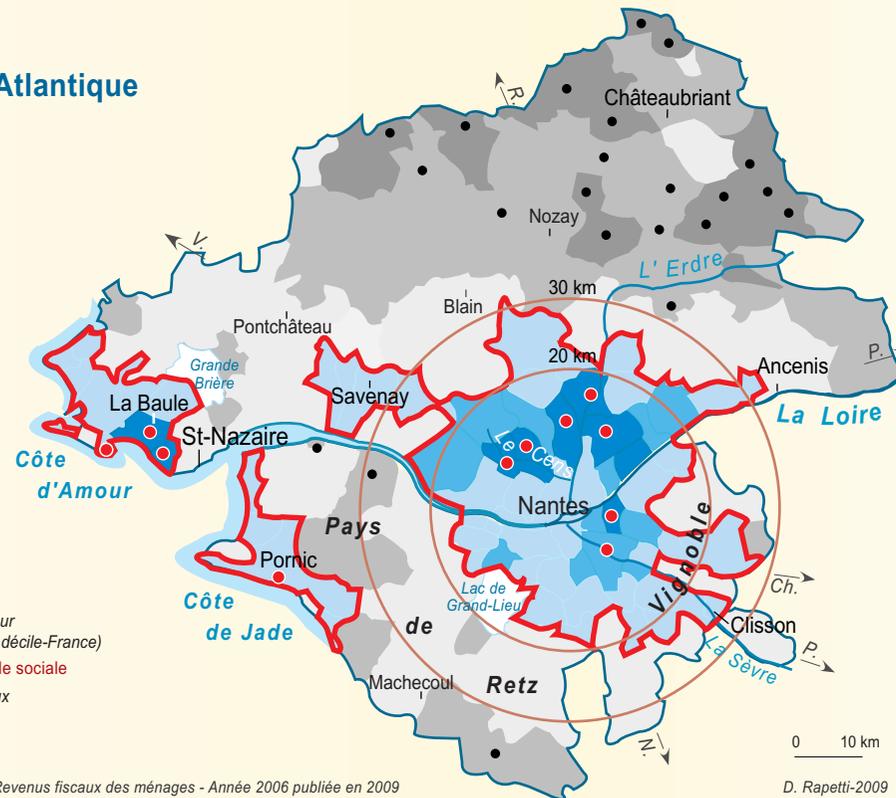
Une bonne situation départementale
masquée de fortes disparités

année 2006

Revenu fiscal des ménages
par Unité de Consommation

RUC en référence
à la médiane nationale :

France = 16 910 €/an
Loire-Atlantique = 17 190 €/an



Revenu fiscal et niveau de vie

Le "Revenu fiscal" correspond aux ressources déclarées par les contribuables avant tout abattement et hors prestations sociales non imposables.

Le "Revenu disponible" outre le revenu fiscal, tient compte de l'effet de redistribution opéré par l'impôt et les prestations sociales. C'est une meilleure approche du niveau de vie monétaire d'une population. Les données sont connues par enquête auprès d'un échantillon représentatif de la population.

Un "Ménage fiscal" regroupe les foyers fiscaux répertoriés dans un même logement.

La mesure par "Unités de consommation" relative le revenu du ménage suivant sa composition traduite en "équivalents adultes" (premier adulte = 1, autre adulte = 0,5, enfant de moins de 14 ans = 0,3).

La prise en compte du taux d'endettement des ménages — un indicateur non publié à une échelle fine — donnerait, selon toute vraisemblance, une image plus contrastée des clivages sociaux entre les territoires. Aggravée dans le contexte actuel de crise économique, c'est une question en lien direct avec l'exode urbain des jeunes couples.

Les meilleures valeurs s'inscrivent en aires continues à proximité de la ville-centre ou du littoral

Aux plus hauts revenus groupés dans l'arc nord-est de la proche banlieue nantaise et sur le littoral baulois s'opposent les faibles valeurs des territoires ruraux du Pays de Châteaubriant. Ailleurs, de subtils dégradés reflètent la progression de l'étalement urbain. Dans le pôle industriel de Saint-Nazaire et son arrière pays les revenus restent globalement inférieurs à la médiane. Aujourd'hui atténuée, l'empreinte du passé industriel à l'ouest de l'agglomération nantaise demeure visible au travers de revenus relativement moins élevés dans l'orbite des 20 km autour de la ville-centre où la gamme des valeurs décroissantes ne suit pas une parfaite organisation concentrique.

Le tracé des vallées et l'histoire économique de l'estuaire de la Loire génèrent dans la morphologie sociale urbaine une double dissymétrie est-ouest et nord-sud toujours perceptible.

Le revenu médian des ménages progresse : un constat à préciser

Une hausse supérieure à l'évolution nationale

C'est un trait commun à plusieurs départements de l'Ouest. En Loire-Atlantique, la hausse du revenu fiscal médian des ménages excède de 2 points le taux national de croissance.

Certaines communes ne tiennent pas ce rythme. Les unes ont déjà atteint en 2000 une valeur élevée, les autres demeurent moins favorisées.

Les plus notables progressions, très supérieures à la hausse nationale et à la hausse départementale, ne sont pas réparties au hasard sur le territoire.

Ces indices d'évolution favorable traduisent dans une certaine mesure l'attractivité d'un territoire sur des populations migrantes qui, selon les lieux, selon l'état du marché immobilier, s'intègrent au profil social de la commune ou bien contribuent à le remodeler.

La hausse du revenu fiscal médian ne dit pas nécessairement amélioration du revenu des anciens habitants.

Évolution 2000 - 2006

Seules figurent sur la carte les communes où la croissance est au minimum supérieure de 25% à la hausse du revenu médian national

Médiane du revenu fiscal des ménages par unité de consommation (RUC)
France 2000 : 14 098 € 2006 : 16 910 €
soit +2 812 € courants
Inflation : 11,8%

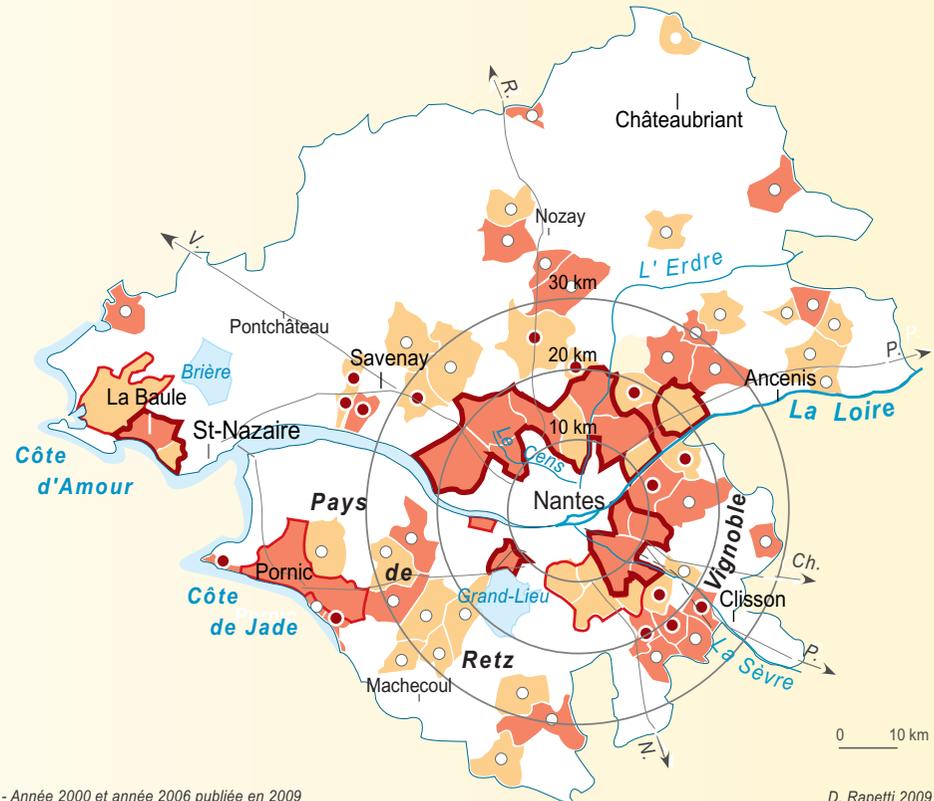
La couleur exprime la croissance relative à la hausse nationale (HN)
Les cercles et les points font référence à la médiane de la France en 2000 et en 2006

Exemple de tendance communale :

Casson croissance relative : + 29% / HN négatif en 2000, l'écart à la médiane nationale est positif en 2006

| Croissance relative / France | Écart à la médiane nationale | |
|------------------------------|------------------------------|---------|
| | en 2000 | en 2006 |
| + 25% + 33% | ++ | ++ |
| | + | ++ |
| | - | + |
| | - | - |

Source : INSEE-DGI - Revenus fiscaux des ménages - Année 2000 et année 2006 publiée en 2009



D. Rapetti 2009

Les plus fortes évolutions positives correspondent à divers types de situations

L'arc du deuxième cercle nantais orienté nord-ouest/sud-est, à moins de 20 km du centre ville, conforte une bonne aisance relative ancrée de longue date comme à Sautron ou Basse-Goulaine, plus récente à Thouaré ou à Treillières. De même évolue le point fort de la Côte d'Amour. La Côte de Jade, à un moindre degré jusqu'alors, progresse beaucoup en six ans.

Ailleurs l'évolution semble liée à la dernière phase de diffusion urbaine : dans le troisième cercle, côté Vignoble ou Pays de Retz, voire au delà en Pays d'Ancenis et aux abords de la route de Rennes. En certains cas, le gain permet de franchir le seuil du revenu médian national (La Chapelle Basse-Mer, Héric, Aigrefeuille) ou de s'en approcher (Sainte-Pazanne) ; en d'autres, non (Mésanger, La Limouzinière). Au sein de chaque commune, la pyramide des revenus se restructure.

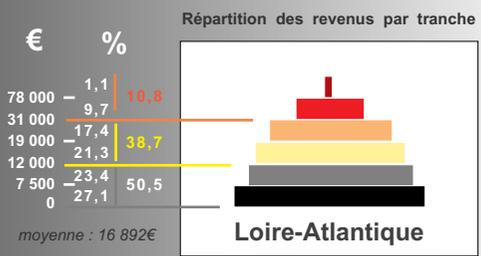
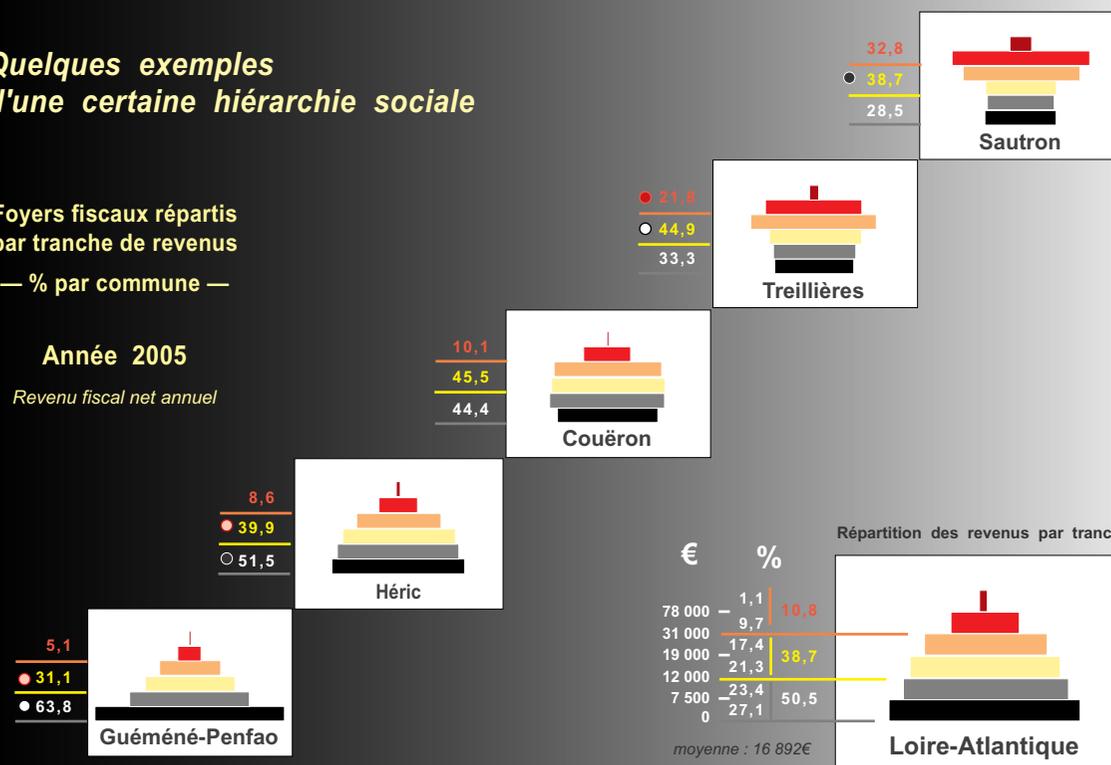
Profils fiscaux et disparités sociales intracommunales

Quelques exemples d'une certaine hiérarchie sociale

Foyers fiscaux répartis par tranche de revenus
— % par commune —

Année 2005

Revenu fiscal net annuel



Une gamme très étendue

La singularité d'un profil tient moins à l'importance des couches intermédiaires qu'au rapport entre les extrêmes. De Guéméné-Penfao à Sautron, telle une pyramide inversée, la part des valeurs inférieures à 12 000€/an passe de 64% à 28% quand celle des revenus supérieurs à 31 000€/an s'élève de 5% à 33%.

Une division plus fine des tranches accroît la perception des clivages sociaux. Guéméné-Penfao compte 1 foyer fiscal disposant, par an, d'un revenu déclaré supérieur à 78 000€ pour près de 100 cas inférieurs à 7 500€. Ce rapport varie, par exemple, de 1 à 33 à Héric et de 1 à 3,3 à Sautron.

Les types de structure distinguent les milieux ruraux des milieux urbains. Leur évolution reflète les phases et les formes multiples de la diffusion urbaine. Quoique brève, la période de fortes mutations entre 2001 et 2005 donne quelques indices.

L'attractivité du département, son dynamisme économique, s'accompagnent d'une représentation croissante d'actifs ayant statut de cadres de plus ou moins haut niveau, de professions libérales et de professions intermédiaires. En conséquence, le poids relatif des revenus modestes diminue.

Source : DGI-données 2005 publiées en 2008

D. Rapetti -2009

Le processus de périurbanisation remodèle les structures communales

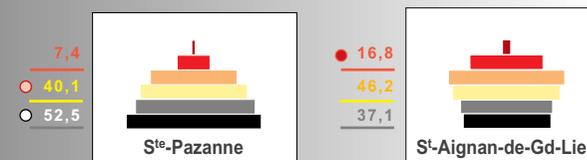
Situation 2005

Évolution 2001-2005

| en € | Loire-Atlantique 2005 en % | 2001-2005 en points | échelle communale | Tendance d'évolution |
|--------|----------------------------|---------------------|-----------------------------------|----------------------|
| 78 000 | 10,8 | + 1,8 | écart à la moyenne départementale | + |
| 31 000 | 38,7 | + 2,5 | | + |
| 19 000 | 50,5 | - 4,3 | | + |
| 12 000 | | | | + |
| 7 500 | | | | + |

Sur des territoires touchés par la flambée des prix de l'immobilier mais atteints de plus longue date par la vague urbaine, la baisse relative des revenus intermédiaires au profit des plus élevés succède à celle des revenus très modestes survenue dans un premier temps. Ainsi à Treillières ou à St-Aignan de Grand-Lieu proches de Nantes.

Avec une offre immobilière plus abordable à une vingtaine de kilomètres du centre ville, Héric ou bien Sainte-Pazanne accueillent une population croissante de foyers aux revenus moyens. La base de la pyramide diminue mais demeure importante.



La géographie des hauts revenus partage le territoire du Grand Nantes

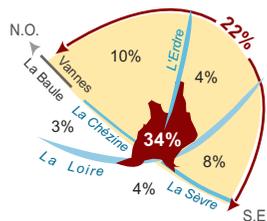
Des lieux de résidence préférentielle bien identifiés

Le Grand Nantes, la presque île guérandaise et Pornic concentrent 59% des foyers fiscaux mais les trois quarts des plus hauts revenus du département.

Sur le territoire nantais, le réseau hydrographique, l'histoire économique, les structures foncières et l'agrément des sites se conjuguent pour façonner une morphologie sociale singulière, en particulier aux plus hauts niveaux.

Dans un croissant prospère dessiné à l'est d'une ligne — Route de Vannes, Chézine, Vallée de la Sèvre — résident 38% des foyers fiscaux mais 56% des plus aisés de Loire-Atlantique, avec une notable densité dans le secteur nord-ouest inscrit, pour partie, en prolongement du "triangle d'or" de Nantes. La dynamique récente renforce des positions acquises (Sautron, Sucé, Basse-Goulaine), d'autres s'affirment (Vigneux, Mauves).

Poids du Grand Nantes dans le total départemental des hauts revenus*

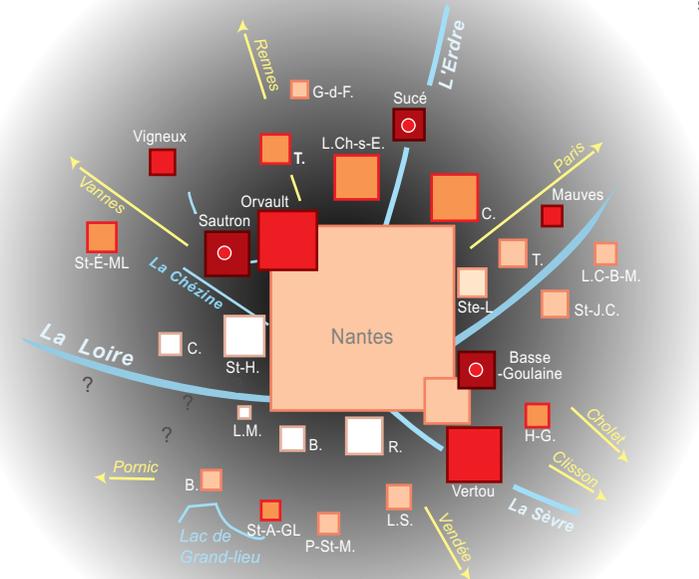


*100% = 7 107 foyers fiscaux déclarant un revenu imposable supérieur à 78 000€/an

À l'ouest de la diagonale les taux baissent (<0,5%), même si le nombre de cas égale à Rezé, ou bien excède à St-Herblain, celui de Basse-Goulaine. Cependant, un arc secondaire franchit la Sèvre, en direction du lac de Grand-lieu, à distance du fleuve.

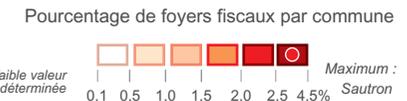
Mais la hausse des prix de l'immobilier dans la métropole, le programme d'aménagement "Rives de Loire", peuvent accroître à plus ou moins long terme l'attractivité de certaines communes de l'estuaire industriel en profonde mutation sur les foyers les plus aisés.

Revenus imposables supérieurs à 78 000 €/an
en 2005



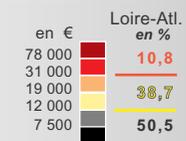
Source : DGI-2008

D. Rapetti-2009



Nota Bene : à moyenne comparable correspondent des profils fiscaux différents

Situation 2005



11,3

34,9

53,8



10,1

45,6

44,4



À Nantes comme à Couëron et dans l'ensemble du département, cette moyenne approche les 17 000€/an en 2005. Les traits d'une banlieue à très forte dominante ouvrière s'estompent peu à peu à Couëron suite à la présence croissante de revenus intermédiaires. À Nantes, en revanche, la pyramide conserve une très large base de faibles revenus.

Toutes les grandes villes concentrent les situations précaires et les mieux assurées. En 2005, un quart des foyers fiscaux de Loire-Atlantique résident à Nantes, mais, parmi eux, un tiers des plus riches et un peu plus du quart des plus pauvres. Soit 34% des revenus supérieurs à 78 000€ et 28% des revenus inférieurs à 7 500€ (revenus imposables par an)..

À nouvelle donne sociale,



nouvelle donne électorale ?

"Présidentielles" 2007 : un choix électoral contraire au vote national

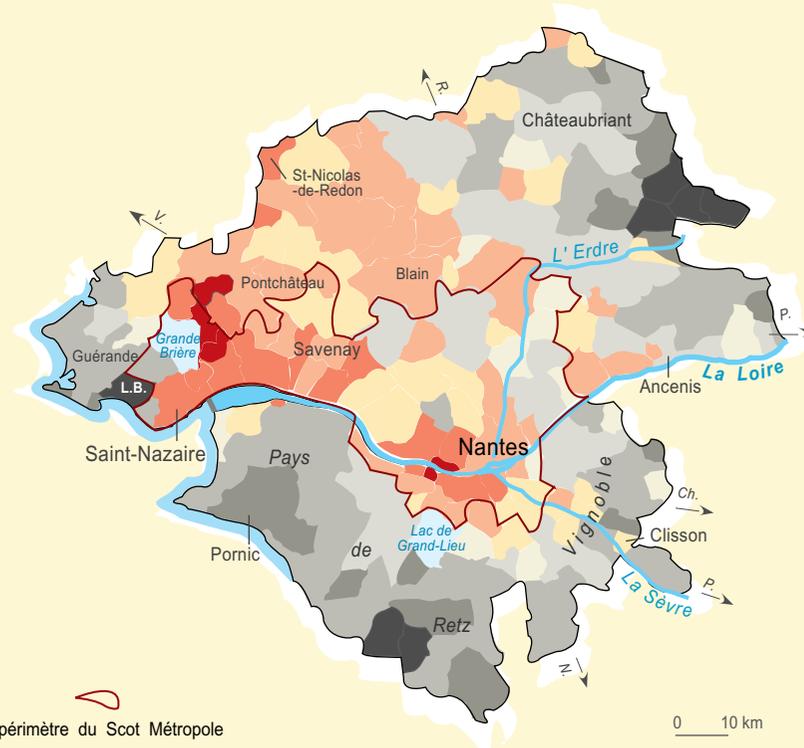
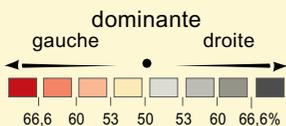
Scrutin présidentiel

Second tour
6 mai 2007

Référence aux suffrages exprimés

| % / suffrages exprimés | Ségolène Royal | Nicolas Sarkozy |
|------------------------|----------------|-----------------|
| France | 46,9 | 53,1 |
| Loire-Atlantique | 52,9 | 47,1 |
| Nantes | 56,6 | 43,4 |
| Saint-Nazaire | 61,7 | 38,3 |

Maximum en Loire-Atlantique communes de plus de 3 000 inscrits
droite : 68% à La Baule - Escoublac
gauche : 67% à Saint-Joachim



Une évolution amorcée en 1988 ...

Sur des terres longtemps porteuses de valeurs conservatrices et qui donnaient encore en 1981 un net avantage à V. Giscard d'Estaing, ce résultat s'inscrit dans la ligne d'un renversement de tendance majoritaire très net en 1988, non confirmé en 1995, mais assuré en 2004 aux élections régionales. Dans une conjoncture nationale à nouveau favorable, la gauche conquiert, pour la première fois, les présidences du conseil régional et du conseil général.

... plus singulière en 2007

Le rapport de force droite/gauche est exactement inversé d'une échelle à l'autre. Dans un contexte national de victoire de la droite, une majorité de gauche s'impose ici, à la différence des autres départements de la région des Pays-de-la-Loire, mais à l'instar du Finistère, des Côtes d'Armor et de l'Ille et Vilaine dans la région Bretagne.

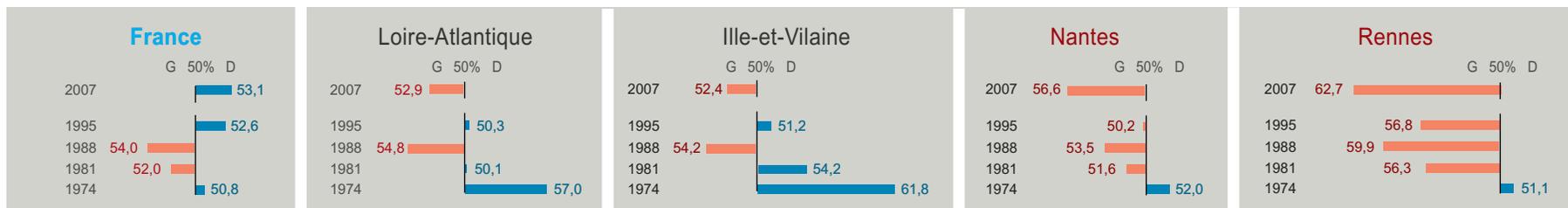
D'une manière générale, les points forts de la droite, outre le littoral, sont plus fréquents en milieu rural, à l'exception d'un triangle Blain — Pontchâteau — Saint-Nicolas-de-Redon. La gauche l'emporte toujours dans la banlieue ouest de Nantes et plus encore dans la Région nazairienne.

N.B.

— Le score de Rennes surpasse de 1 point celui de Saint-Nazaire et de 6 points celui de Nantes.

— Entre Brière et littoral N. Sarkozy et S. Royal enregistrent là, à proximité, leur meilleur score d'entre les villes de plus de 3 000 inscrits ; soit les deux tiers des suffrages à La Baule pour l'un, à Saint-Joachim pour l'autre.

1974 - 2007 : divergence des itinéraires politiques en France, Ille-et-Vilaine et Loire-Atlantique



Une exceptionnelle mobilisation électorale au profit majeur de la gauche en Loire-Atlantique

Le taux de participation excède la moyenne nationale

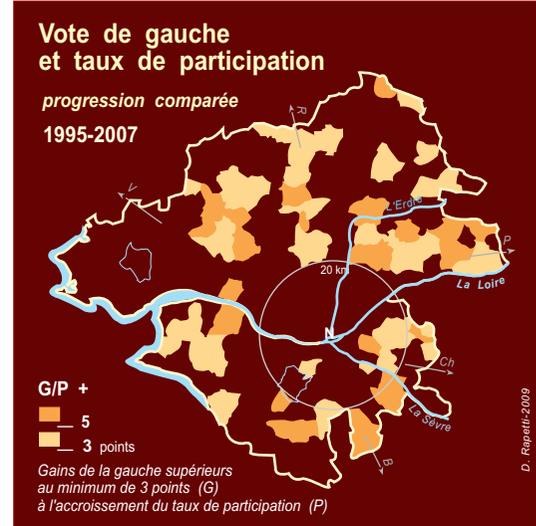
En référence à 1995 et au nombre d'inscrits la droite gagne 1 point quand la gauche en gagne 6

Un effet partiel de la diffusion urbaine et de la diversification sociale du corps électoral ?

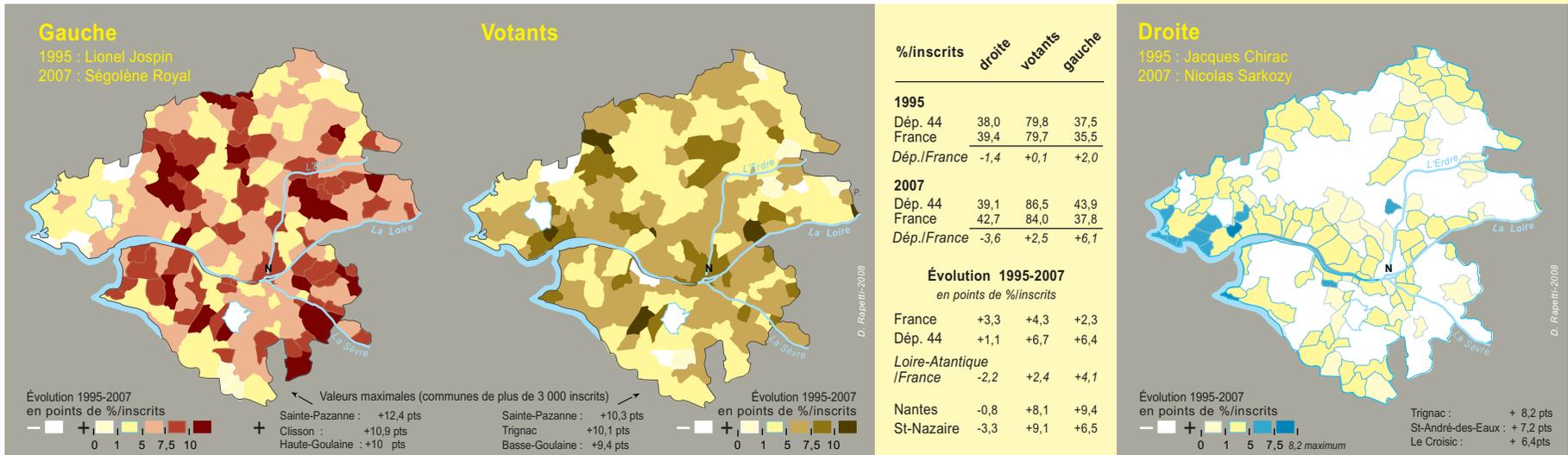
En 1995, comme dans l'ensemble du pays, 80% des électeurs inscrits se rendent aux urnes. Le 6 mai 2007 le département se distingue par un taux de 2,5 points supérieur à celui de la métropole (86,5% contre 84%). La hausse, de 5 points au minimum dans la moitié des communes, peut atteindre le double en certains lieux : Sainte-Pazanne ou Trignac par exemple.

Dans une centaine de communes, N. Sarkozy ne retrouve pas l'électorat de J. Chirac. Ailleurs, il améliore son score : aux marges nord et ouest du département, au long de la vallée de la Loire. Une avancée notable marque le littoral guérandais et, dans un contexte opposé, des communes de l'arrière pays nazairien. À Trignac, symbolique bastion de la gauche, la droite gagne 8 points, soit 3 de plus que S. Royal.

La carte de la mobilisation accrue et celle d'un avantage de S. Royal sur L. Jospin ont en commun des valeurs très élevées et une dispersion des points forts dans un ensemble peu structuré ; parmi eux, Sainte-Pazanne et Clisson. En certains lieux, l'avancée de la gauche dépasse de façon notable la hausse du taux de participation. Leur répartition géographique coïncide avec diverses aires ou axes (route de Rennes) de diffusion urbaine à distance de la ville-centre. Est-ce là un indice d'évolution profonde du corps électoral ? Une évolution indépendante de la conjoncture, confirmée ou infirmée lors des scrutins ultérieurs ?

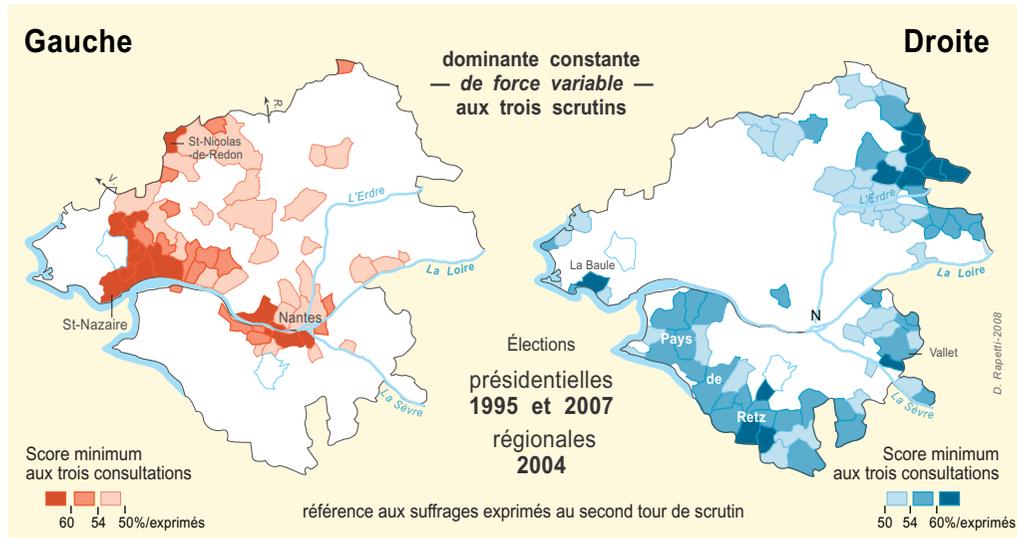


1995-2007 : résultats comparés au second tour des scrutins présidentiels



Ancrages géographiques des dominantes politiques

aux "élections de lutte"



L'importance des enjeux politiques, un affrontement limité à deux candidats ou à deux groupes de formations opposant les forces de droite et les forces de gauche sur un même territoire, autorisent le jeu contestable des comparaisons de types de scrutins différents.

Ces "élections de lutte" donnent la mesure d'un électorat potentiel élargi de chaque grande tendance sur une période plus ou moins longue dans un contexte de fortes mutations socio-économiques et de conjoncture politique variable.

1995-2007 - deux scrutins de même type présidentiel, un enjeu national
- la victoire de la droite à douze ans d'intervalle

2004-2007 - deux échelles de vote différentes, l'une nationale, l'autre régionale
- des scrutins proches dans le temps
- une victoire de la gauche, une victoire de la droite

1974-1995 et 1995-2007 à plus long terme, sur un tiers de siècle, l'observation de tendances constantes ou aléatoires permet de saisir en deux grandes phases quelques indices qui concourent à remodeler le profil électoral des divers territoires du département.

Orientations confirmées aux élections présidentielles en 1995 et 2007 comme en 2004 au scrutin régional

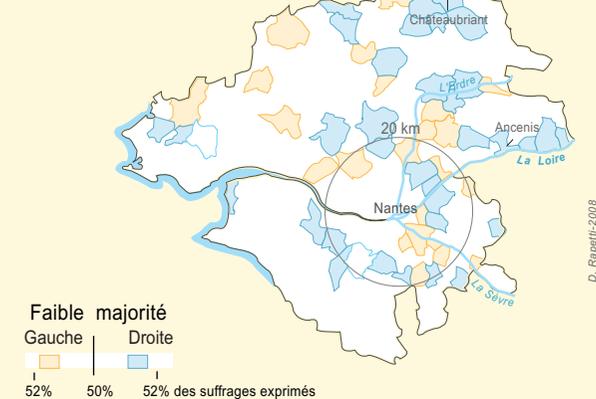
Au cours de ces trois scrutins, les majorités les mieux assurées — au minimum à 54% des suffrages exprimés — opposent nettement, d'une part les territoires urbains de la banlieue Ouest de Nantes, riverains de l'estuaire industriel, ceux du pôle portuaire de Saint-Nazaire et de l'Est briéron et, d'autre part, certaines communes littorales et les territoires ruraux fidèles à la droite dans le Pays de Retz, le Vignoble et les marges Est du département.

À noter toutefois que, globalement, compte tenu du poids du corps électoral, les communautés urbaines de Nantes et de Saint-Nazaire réunies — qui comptent 54% des inscrits du département — totalisent 58,2% des voix recueillies par S. Royal, mais représentent aussi près de la moitié de l'électorat de N. Sarkozy en Loire-Atlantique (48,4%).

En 2007, outre quelques cas groupés en Castelbriantais et dans le pays d'Ancenis, une série de communes dessinent une auréole autour de Nantes où les forces de gauche et de droite tendent à l'équilibre (majorité de 2 points au maximum, et souvent un demi.)

Ville, campagne et périphérie

Incertitude ou équilibre des tendances opposées en 2007



D'un scrutin l'autre : constantes, évolutions, mutations ...

de 1974 à 2007

Dans un département où 9 communes sur 10 votaient en majorité à droite en 1974, le basculement à gauche en 1988 aux présidentielles, puis en 2004 aux régionales, s'accompagne d'une inversion de tendance dominante plus ou moins prononcée et durable en de nombreuses communes. *

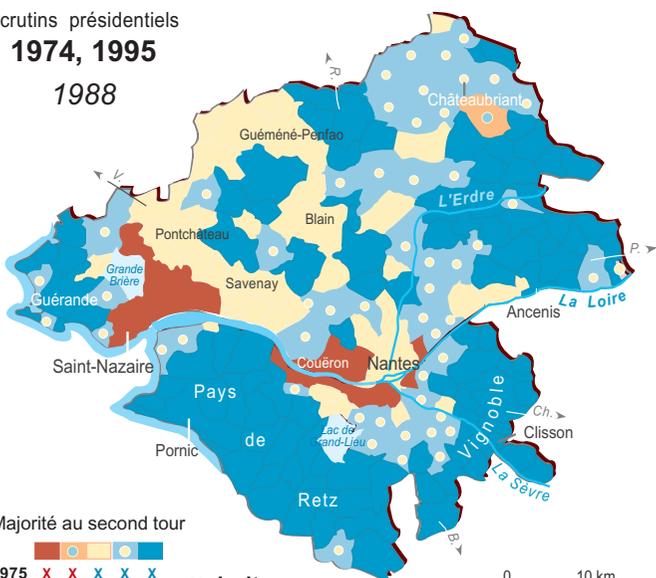
L'influence d'anciennes sensibilités politiques resurgit avec une intensité variable selon la conjoncture. Ainsi la tendance radicale de gauche en Castelbriantais ? Dans le Nord-Ouest, une avancée socialiste plus durable touche des terres d'élection de la démocratie chrétienne. Plus souvent la poussée de la gauche suit les étapes de la périurbanisation à distance croissante de Nantes.

Dans le même temps la droite résiste et même progresse sur le littoral baulois.

Aux législatives 2007, la majorité présidentielle tient 4 circonscriptions en ses points forts : "La Baule-Guérande", "le Pays de Retz", "Châteaubriant" et "Vertou-Clisson". L'opposition occupe 6 sièges (5 PS, 1 Vert), avec, pour la première fois et de justesse, la circonscription de Nantes-Ancenis bénéficiant d'un bon apport de voix centristes.

Scrutins présidentiels 1974, 1995

1988



Majorité au second tour

| | | | | | | | | | | | |
|------|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1975 | X | X | X | X | X | | | | | | |
| 1988 | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| 1995 | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |

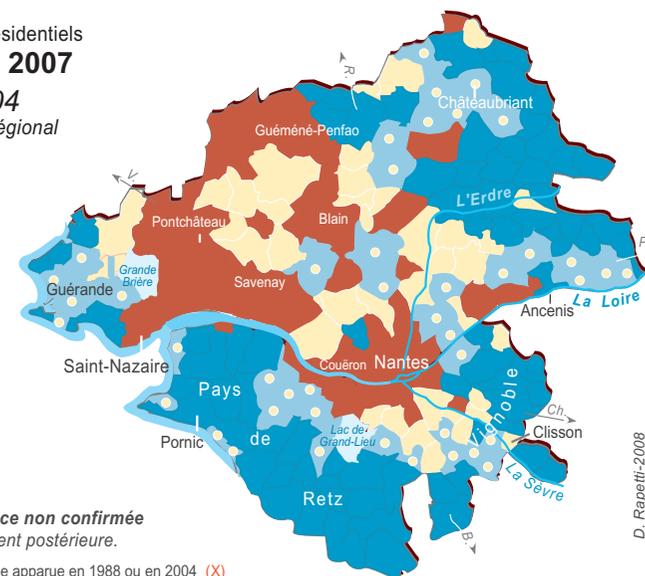
1 cas : Erbray

0 10 km

D. Rapetti-2008

Scrutins présidentiels 1995 et 2007

2004
Scrutin régional



D. Rapetti-2008

La couleur ne traduit pas la force de la dominante mais la **continuité de la tendance majoritaire** sur chacune des périodes considérées

* Les points symbolisent une **inversion de tendance non confirmée** lors de la consultation présidentielle immédiatement postérieure.

Exemples d'évolution après une première majorité de gauche apparue en 1988 ou en 2004 (X)



Majorité au second tour

| | | | | | | | | | | |
|----------|------|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| X droite | 1995 | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| X gauche | 2004 | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| | 2007 | X | X | X | X | X | X | X | X | X |

1 cas : St-Lyphard

La diffusion urbaine concourt à façonner une dynamique complexe des votes

D'importants clivages électoraux marquent toujours les sociétés locales partagées entre de multiples courants politiques. Perçue au travers des seules "élections de lutte" l'ampleur de ces clivages semble se réduire. Les écarts entre les taux records de droite et de gauche diminuent et les cas de majorité très serrée (+ ou - 2 points) passent de 5 communes en 1974 à 33 en 1995 et 55 en 2007.

Les anciens bastions ouvriers de l'estuaire industriel affichent toujours une forte dominante de gauche, mais la droite y progresse avec la diversification socio-professionnelle des habitants. En revanche, dans les communes rurales et périurbaines où le poids des agriculteurs faiblit toujours, la mobilité résidentielle d'une grande partie de la population amplifie les effets des profondes mutations économiques et sociales d'un département très attractif.

L'afflux d'une population âgée sur le littoral renforce souvent l'audience de la droite. Ailleurs, la diffusion urbaine et le renouvellement du corps électoral associé favorisent dans une certaine mesure la progression territoriale des forces de gauche ; une progression très inégale, ici aléatoire, et là confortée selon les enjeux du scrutin et le rôle des personnalités locales. Si la recomposition sociale des territoires influe sur la géographie mouvante des votes, il n'est pas exclu que, par ailleurs, l'identité historique, la mentalité des lieux, des racines familiales, n'interviennent pas dans le choix d'un nouvel habitat, quand libre choix il y a.

Au dernier tour de vote en 2010

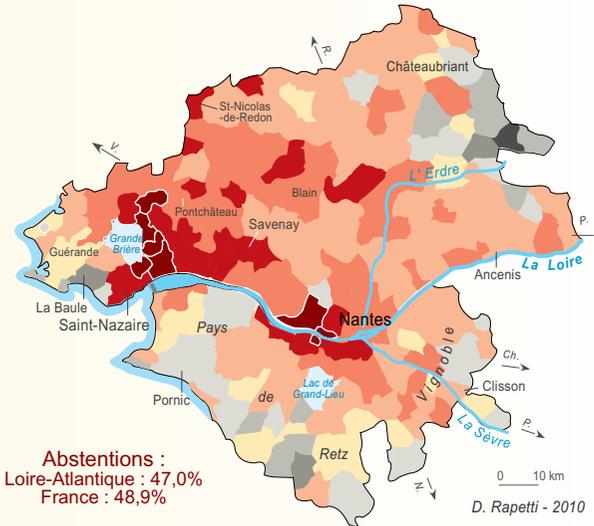
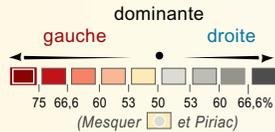
Scrutin régional

Second tour — 21 mars 2010

liste conduite dans les Pays de la Loire
à droite par Christophe Béchu (UMP)
à gauche par Jacques Auxiette (PS)

| % / exprimés | gauche | droite |
|------------------|--------|--------|
| Loire-Atlantique | 61,2 | 38,8 |
| Nantes | 63,7 | 36,3 |
| Saint-Nazaire | 72,0 | 28,0 |

Maximum en Loire-Atlantique
communes de plus de 3 000 inscrits
droite : 63,0% à La Baule - Escoublac
gauche : 79,7% à Trignac



La gauche conforte sa majorité au conseil régional

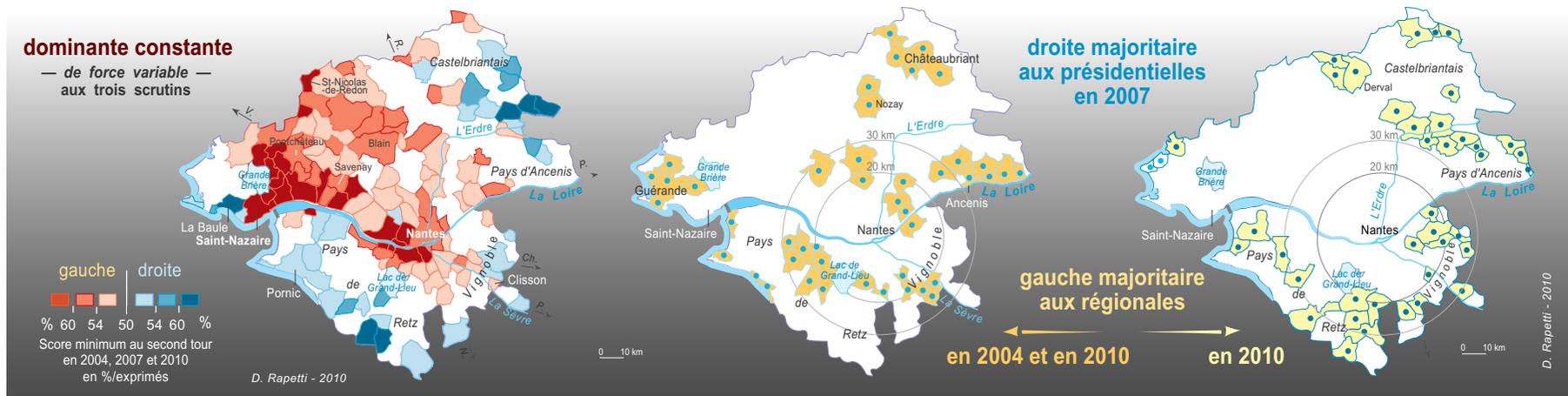
La liste conduite par Jacques Auxiette (PS), président sortant, devance de 22 points la liste de Christophe Béchu (UMP). C'est 10 points de plus que dans l'ensemble des Pays de la Loire. Et c'est, avec 61,2% des suffrages exprimés, 3,5 points de plus qu'en 2004, un peu moins qu'en Sarthe (+5,8 points) où le score est aussi très élevé (59,5%). La gauche l'emporte désormais dans les cinq départements. La nouvelle majorité limitée à 2 et 3 points en Mayenne et en Maine-et-Loire, est très faible en Vendée (0,3 points).

Au conseil régional, la gauche compte 63 sièges sur 93, soit 3 de plus qu'en 2004 ; leur répartition reflète l'évolution des diverses composantes avec, en particulier, 17 sièges occupés par les élus d'Europe Écologie et 3 par ceux de Écologie Solidarité.

Le 21 mars 2010, deux communes sur trois restées fidèles à la droite au scrutin présidentiel en 2007 optent pour la liste de Jacques Auxiette et pour la moitié d'entre elles il s'agit d'un premier virage à gauche aux régionales. Entre autres facteurs intervient la diversification sociale d'un corps électoral renouvelé par l'arrivée de jeunes couples salariés. En 2004, les territoires concernés s'inscrivent dans un rayon de 15 à 30 km autour de Nantes, ou bien dans les agglomérations d'Ancenis et de Châteaubriant. En 2010, l'évolution progresse au delà, dans le Vignoble et le Pays-de-Retz. Sur le littoral voient des situations inverses et parfois complexes à proximité du bassin d'emploi nazairien comme des stations balnéaires au niveau de vie plus élevé. Ici la gauche s'affirme aux régionales ; là l'ancrage à droite demeure très fort (La Baule : 63% /exprimés).

Ces constats doivent être nuancés au regard d'un taux d'abstention record

Quelle majorité communale aux élections présidentielles en 2007 et aux régionales en 2004 et 2010 ?



Les abstentionnistes tiennent le premier rang

Un électeur sur deux n'a pas voté

un peu moins au premier tour, guère plus au second, en Loire-Atlantique comme dans l'ensemble du pays.

En 2004 les régionales avaient mobilisé près des deux tiers du corps électoral au second tour. En conséquence, dans l'absolu, en référence aux électeurs inscrits, toutes les communes affichent des scores à la baisse à droite comme à gauche, à l'exception de quelques cas pour la liste de Jacques Auxiette. En moyenne dans le département les 3,5 points des suffrages exprimés perdus par la droite au profit de la gauche entre 2004 et 2010 correspondent à une moindre baisse d'audience de la liste de gauche : -5,4 points/inscrits contre -7 points pour la liste de droite.

Les pertes d'audience les plus sévères

apparaissent pour la gauche plus rares et moins dispersées sur le territoire.

Ainsi dans les fiefs historiques des banlieues nantaises ou nazairiennes qui connaissent, conjuguées ou non, mutations sociales et crise économique.

À Trignac, la gauche perd 11 points/inscrits, mais la démobilisation (51% d'abstentions) frappe dans les mêmes proportions la droite et la gauche en sorte que le rapport de force reste stable, proche de 1 à 4 (liste Auxiette = 79,7% exprimés).

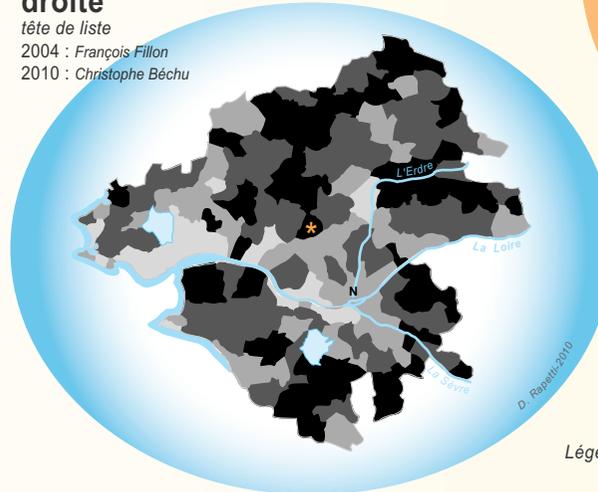
Par ailleurs, l'impact du projet aéroportuaire et de l'alliance entre le PS et Europe Écologie joue au second tour sur les scores des communes concernées.

À Notre-Dame-des-Landes, 52,5% des électeurs s'abstiennent, 10,5% votent blanc ou nul. La liste de gauche perd 17 points par rapport aux inscrits entre 2004 et 2010, mais l'emporte avec 58% des suffrages exprimés.

Élections régionales 2004 — 2010 Référence aux électeurs inscrits

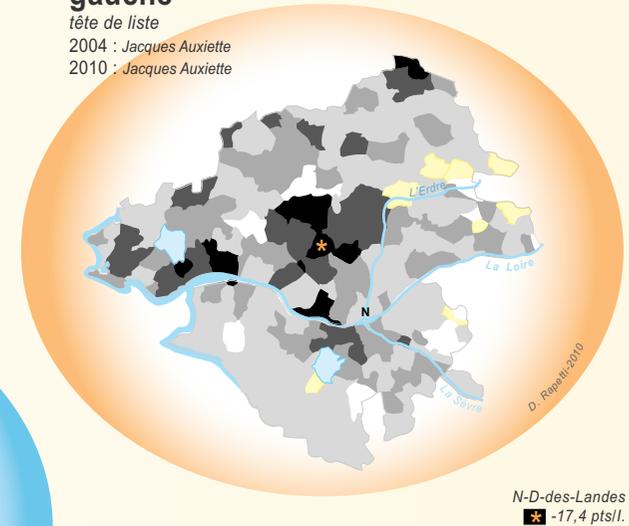
droite

tête de liste
2004 : François Fillon
2010 : Christophe Béchu



gauche

tête de liste
2004 : Jacques Auxiette
2010 : Jacques Auxiette



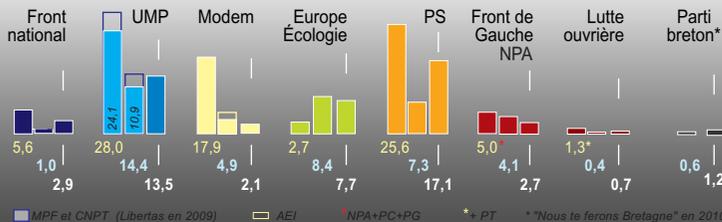
| Baisses maximales communes de plus de 3 000 inscrits | |
|--|-----------------------------|
| droite | gauche |
| Guéméné-Penfao : - 14,2 pts | Couëron : - 11,6 pts |
| La Chapelle Basse-Mer : - 12,2 pts | Granchamp-d-F. : - 11,4 pts |
| Sainte-Pazanne : - 12,0 pts | Blain : - 11,4 pts |

Évolution en points de %/inscrits
Légende commune
+ 8 cas liste de gauche

Premier tour de scrutin en 2007, 2009 et 2010

Listes en présence aux élections régionales en 2010

%/inscrits
2007 - présidentielles
2009 - européennes
2010 - régionales



Variabilité des votes entre trois types de consultations

Ce graphique a simple valeur indicative tant est complexe l'évolution du jeu des alliances et des itinéraires politiques des candidats. Aux fins de comparaison, les regroupements ont été opérés en fonction des accords passés entre les formations en vue du second tour de scrutin régional 2010.

À contre-courant du choix national, le PS devance l'UMP en 2007 en Loire-Atlantique. Au scrutin européen en 2009 l'UMP regagne le premier rang. Un Résultat cette fois en accord avec l'ensemble du pays. Le Front national progresse entre 2009 et 2010 mais demeure toujours moins représenté dans l'Ouest de la France. La gauche non socialiste dépasse de peu le FN. Dans le redressement du PS en 2010 après un très net recul, l'éclatement du Modem à l'échelle locale joue un rôle parmi d'autres. La percée générale d'Europe Écologie permet ici de devancer le PS en 2009 puis de renforcer la représentation au conseil régional en 2010 après l'alliance faite avec le PS, à la différence de la région Bretagne où trois listes s'affrontent au second tour.

***Croissance urbaine
et dynamique sociale des territoires***
en Loire - Atlantique

Conseil de développement de Nantes Métropole

Danielle Rapetti
contribution - Avril 2010

Croissance urbaine
et dynamique sociale des territoires
en Loire - Atlantique

Conseil de développement de Nantes Métropole

Danielle Rapetti