

DYNAMIQUES RÉSIDENTIELLES

LAVAL

QUARTIER DE GARE

Juin 2018

L'ANALYSE DE LA DYNAMIQUE RÉSIDENTIELLE DANS LE QUARTIER DE LA GARE DE LAVAL S'APPLIQUE À UN PÉRIMÈTRE DE 400 MÈTRES DE RAYON AUTOUR DU BÂTIMENT PRINCIPAL DE LA GARE, COUPLÉ AU CARROYAGE INSEE. CETTE AIRE PRÉDÉFINIE EST CELLE RETENUE AFIN DE MESURER LES MUTATIONS DE TOUS LES QUARTIERS DE GARE ÉTUDIÉS DANS LE CADRE DE L'OBSERVATOIRE SOCIO-ÉCONOMIQUE DE LA LGV-BPL.



Le quartier de gare de Laval en mutation, crédit photo : ESO Le Mans

Le quartier de la gare de Laval, à dominante résidentielle, est en pleine transformation.

Même si la passerelle récemment mise en service a pour objectif de créer une véritable liaison entre nord et sud, cette fracture entre les deux espaces, se fait encore sentir d'un point de vue architectural et urbanistique : habitat pavillonnaire avec grands jardins au nord, et petits immeubles de ville au sud.

La proximité du quartier avec le centre-ville n'en fait pas pour autant une extension de ce dernier. En effet, l'architecture comme l'offre commerciale marque une divergence entre les deux quartiers.

Véritable porte d'entrée de la ville, le secteur de la gare pourrait à terme attirer de nouveaux résidents usagers des transports ferroviaires. Les parcelles et les maisons individuelles au nord, pourraient offrir des opportunités à plus faible coût, aux actifs cherchant une maison urbaine,

et un accès facile à l'offre ferroviaire en direction de Paris (LGV) ou d'Angers et Nantes, via la virgule de Sablé-sur-Sarthe (TGV et TER).

ZOOM SUR LES MENAGES

	QUARTIER DE GARE	LAVAL
NOMBRE D'HABITANTS	2 079	50 940
DENSITÉ DE POPULATION	3 998 hab./km ²	1 449 hab./km ²
NOMBRE DE MÉNAGES	991	23 252
TAILLE MOYENNE DES MÉNAGES	2,1 pers.	2,2 pers.
PART DES MÉNAGES PROPRIÉTAIRES	56,8 %	54,7 %

Source INSEE, DREAL Pays de la Loire. ESO, 2018.

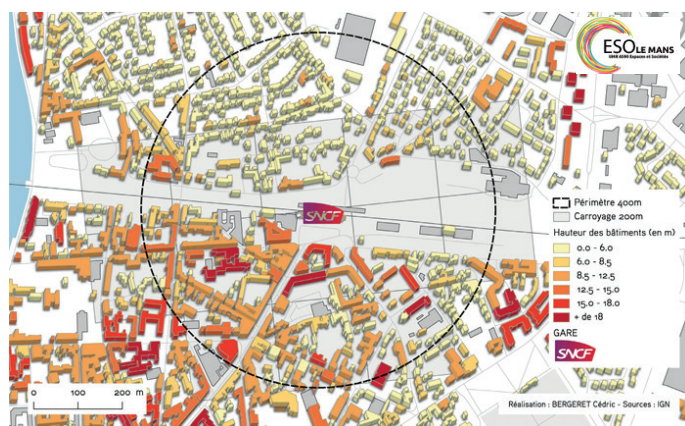
Cette fiche a été élaborée à partir des travaux du mémoire M2 AUDIT réalisé par Cédric Bergeret intitulé « Dynamique résidentielle dans les quartiers de gare » et soutenu en septembre 2017 à l'Université de Rennes 2.

ANALYSE DES LOGEMENTS

UNE FRACTURE NORD/SUD

Le quartier de la gare de Laval est marqué par une coupure nette, entre un nord, dominé par la maison individuelle et un sud marqué par des petits collectifs. La taille des parcelles, leur forme, ainsi que la hauteur du bâti confortent cette nette différence dans la répartition de l'offre résidentielle. L'emprise ferroviaire marque très nettement la frontière entre ces deux espaces.

LES HAUTEURS DE BÂTI DANS LE QUARTIER DE LA GARE



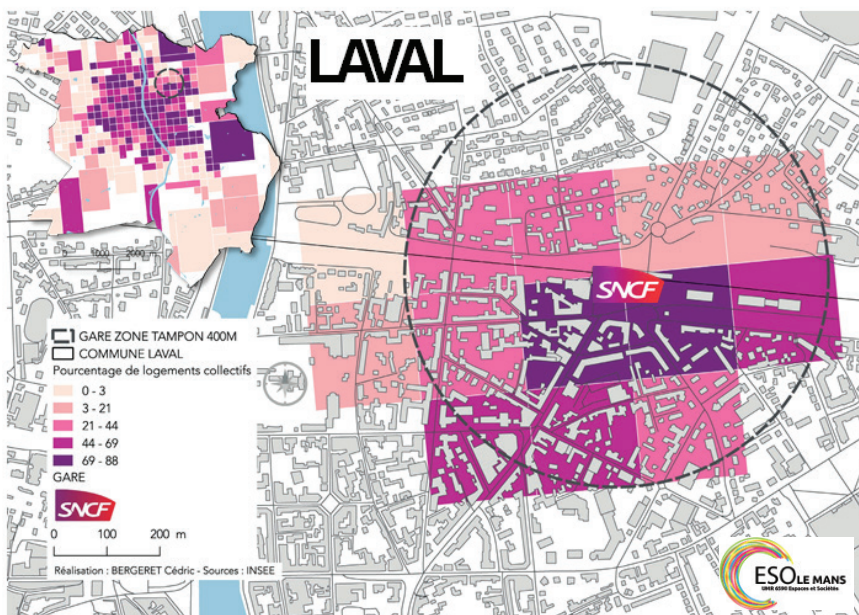
Cette distinction dans le bâti est bien visible sur la carte du pourcentage de logements collectifs : le sud est plus dense et compact où plus de 50 % de l'habitat est collectif, et le nord propose un habitat plus dispersé, avec un taux de logements collectifs très faible.

C'est également au nord que se concentre la très grande majorité des 56 % de ménages propriétaires, un taux très élevé pour un quartier de gare.



Immeubles et maisons individuelles à proximité de la gare de Laval.
 Crédit photo : ESO Le Mans

POURCENTAGE DE LOGEMENTS COLLECTIFS AU CARROYAGE



POIDS DES LOGEMENTS COLLECTIFS

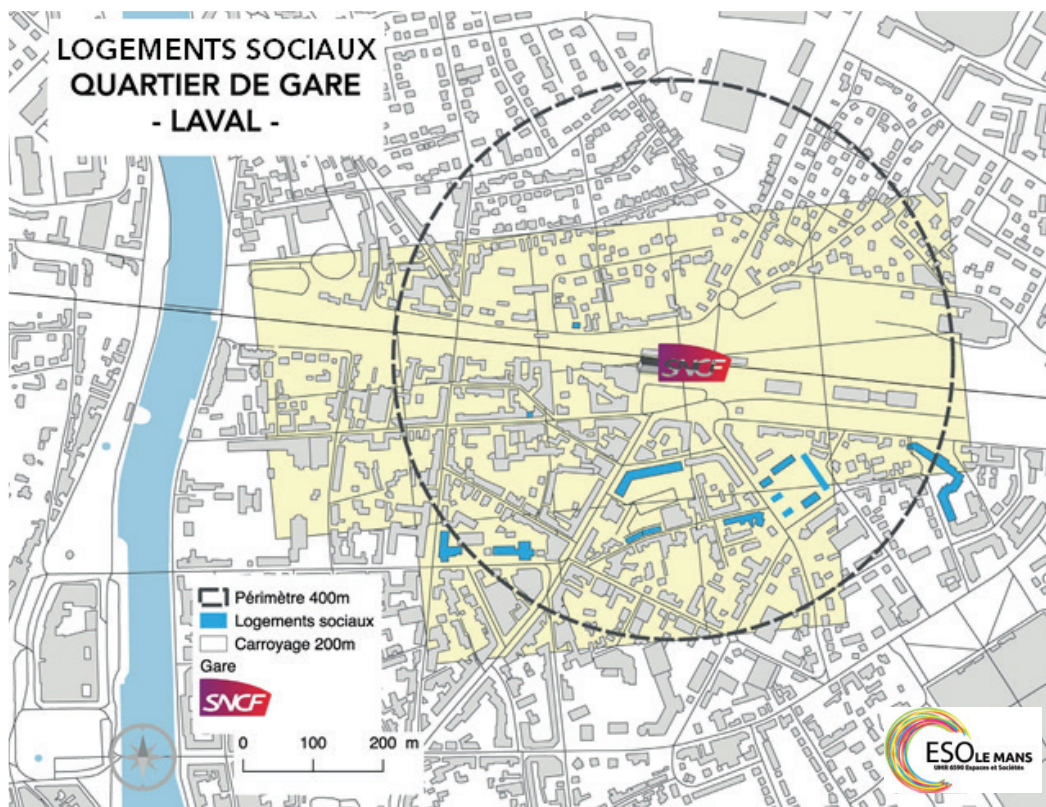
	QUARTIER DE GARE	LAVAL
MOYENNE	43 %	38,6 %
ÉCART-TYPE	28,3 %	35,5 %

LE LOGEMENT SOCIAL

Le quartier de la gare compte 137 logements sociaux répartis sur 14 adresses.

La majorité des logements sociaux se situe au sud de la gare, alors qu'ils sont presque inexistant au nord du faisceau ferroviaire.

Là encore, la très nette domination de l'offre en habitat individuel en accès à la propriété au nord explique parfaitement ce déséquilibre entre les deux secteurs de part et d'autre de la gare.

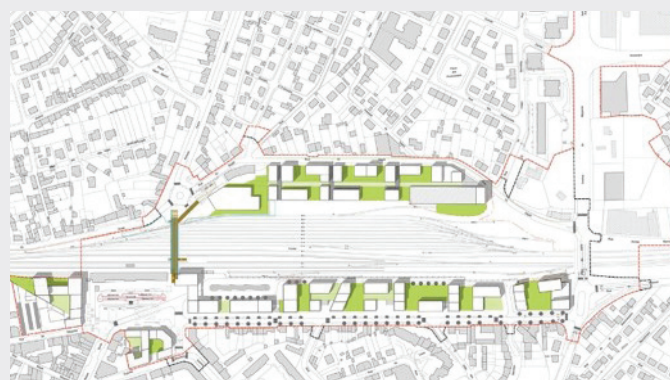


DES PROJETS À VENIR POUR LE RÉSIDENTIEL

En pleine mutation, le quartier de gare de Laval va profondément changer au cours des prochaines années. Par exemple, la nouvelle passerelle crée à l'évidence une liaison plus efficace entre le nord et le sud du quartier en s'intégrant dans le projet plus vaste et ambitieux de la ZAC « Laval Grande Vitesse ».

ZAC « LAVAL GRANDE VITESSE »

Ce projet, qui s'étend sur 18 hectares et demi prévoit environ 70 000 m² de surfaces dédiées au commerce et au tertiaire, et environ 100 000 m² de surfaces dédiées au logement. Il comprendra 25 % de logements locatifs sociaux, 15 % de logements en accession sociale à la propriété, ou locatif intermédiaire ou à prix maîtrisés par convention avec les opérateurs et 60 % de logements en accession privée.

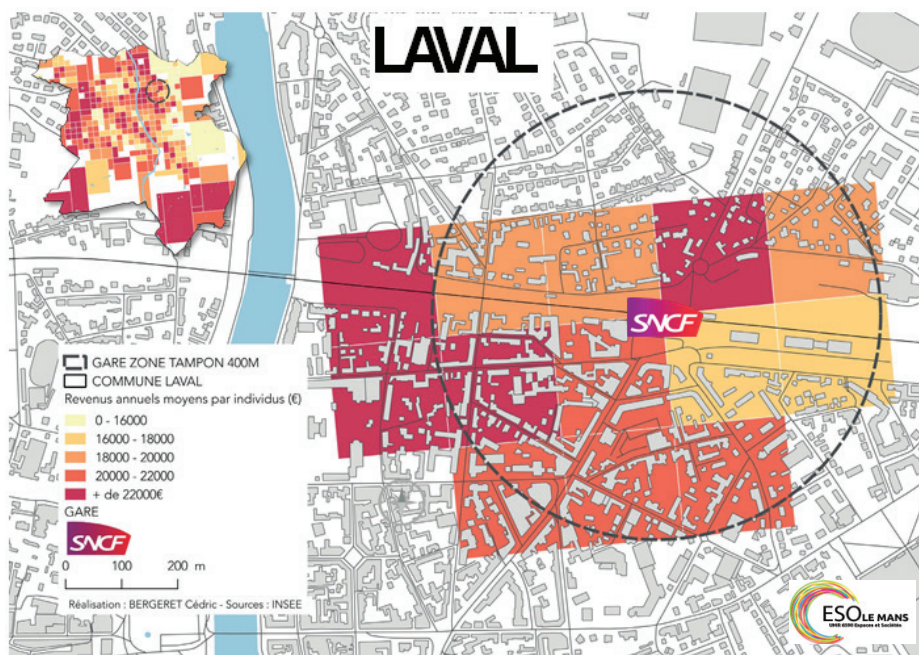


Projet de réaménagement de la gare de Laval.
Crédit photo : Richez Associés

Au total, ce sont entre 1 000 et 1 100 logements nouveaux qui devraient voir le jour dans ce quartier renouvelé et densifié. Les implantations devraient se faire aussi bien au sud qu'au nord de la gare afin de rééquilibrer les deux espaces.

LE REVENU DES MÉNAGES

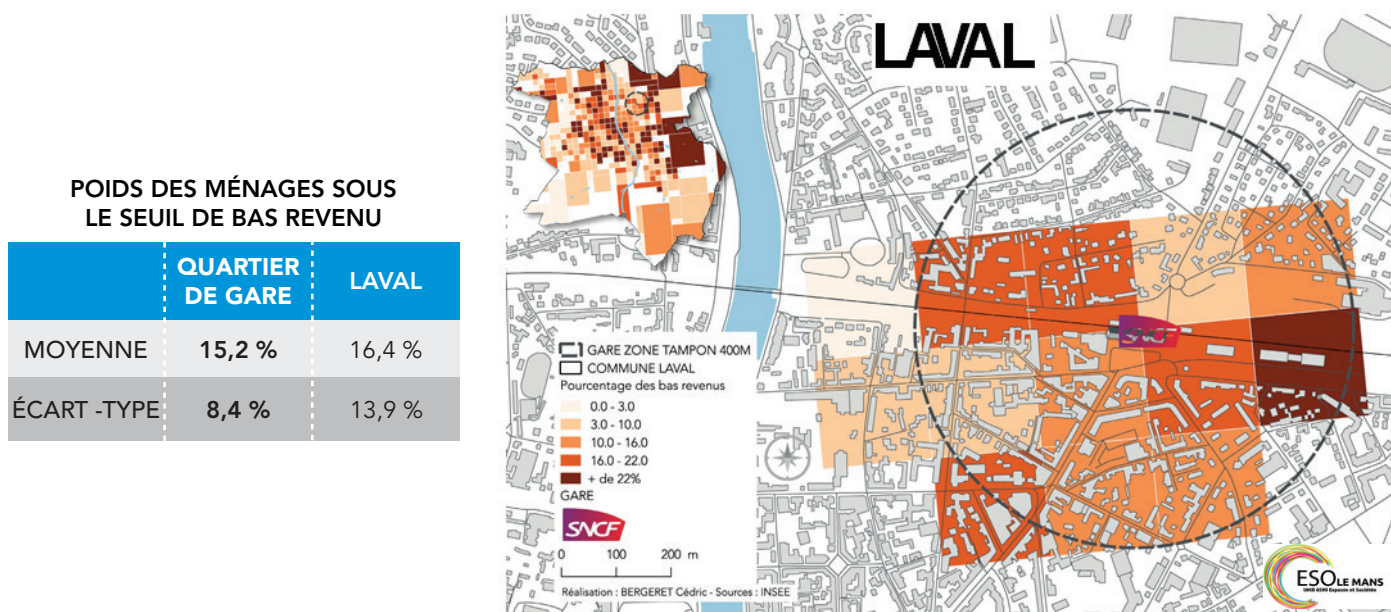
REVENUS ANNUELS MOYENS PAR UNITÉ DE CONSOMMATION (UC)



REVENUS ANNUELS MOYENS

	QUARTIER DE GARE	LAVAL
MOYENNE	20 495 €	19 497 €

PART DES MÉNAGES DONT LE REVENU FISCAL EST SOUS LE SEUIL DE BAS REVENU



POIDS DES MÉNAGES SOUS LE SEUIL DE BAS REVENU

	QUARTIER DE GARE	LAVAL
MOYENNE	15,2 %	16,4 %
ÉCART -TYPE	8,4 %	13,9 %

UN QUARTIER AU PROFIL SOCIAL ATYPIQUE

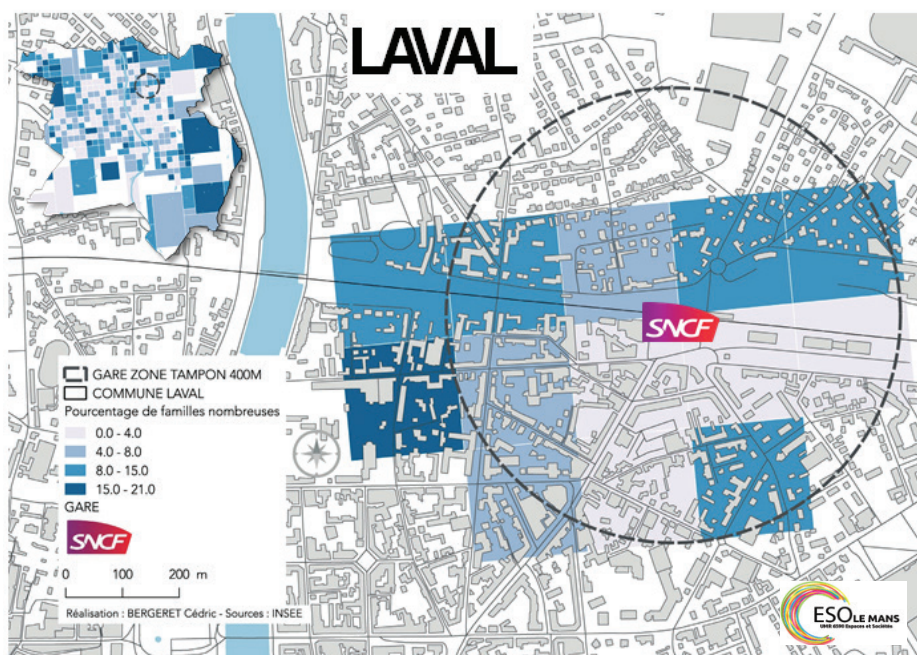
Par rapport à la moyenne de la commune, le quartier de la gare abrite des ménages dont les revenus sont sensiblement plus élevés. Au nord notamment, le taux important de propriétaires et l'offre en logements individuels

valorisent socialement le secteur. En parallèle, le quartier se caractérise par une moyenne plus faible de ménages aux bas revenus (15,2 %) par rapport à la ville-centre (16,4 %). C'est au sud-est que résident aujourd'hui les ménages plus modestes.

Mais de manière générale, ce quartier apparaît atypique par rapport aux autres quartiers de gare du Grand Ouest avec cette surreprésentation des maisons individuelles.

LA COMPOSITION DES MÉNAGES

■ PART DES MÉNAGES DE 5 PERSONNES ET PLUS



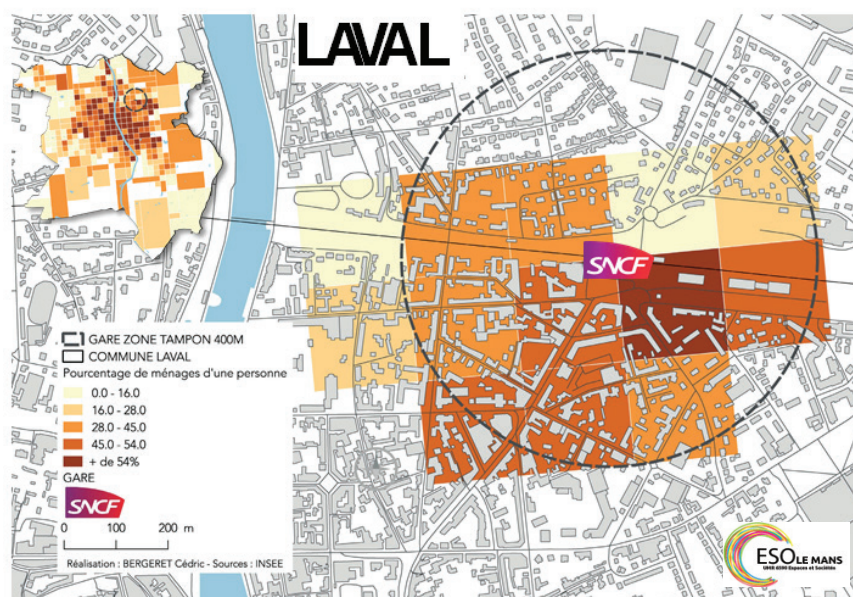
POIDS DES MÉNAGES DE 5 PERSONNES ET PLUS

	QUARTIER DE GARE	LAVAL
MOYENNE	9 %	7,5 %
ÉCART -TYPE	5,6 %	6 %

■ PART DES MÉNAGES D'UNE SEULE PERSONNE

POIDS DES MÉNAGES D'UNE SEULE PERSONNE

	QUARTIER DE GARE	LAVAL
MOYENNE	39,9 %	35,7 %
ÉCART -TYPE	15,6 %	18,6 %

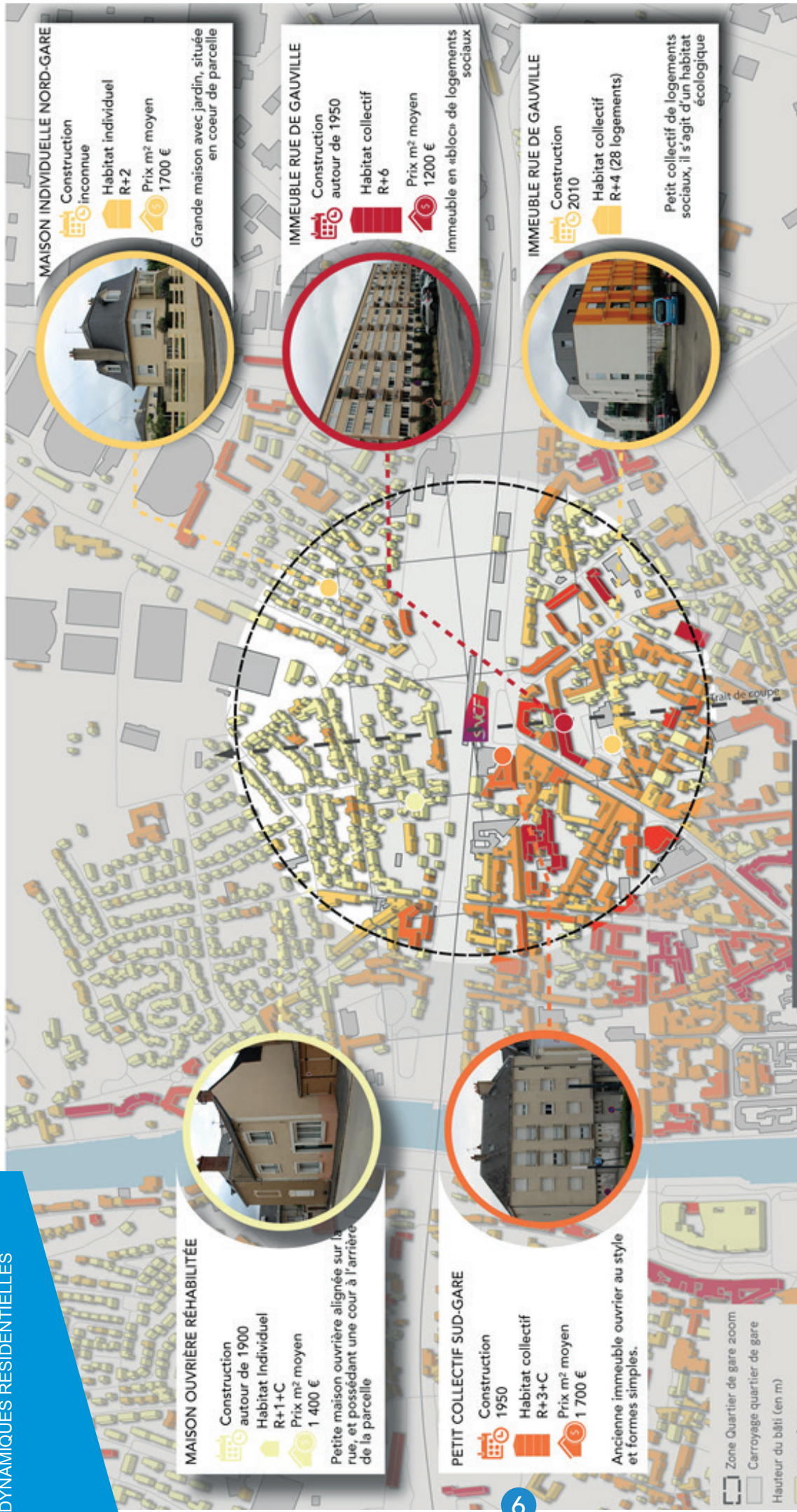


LA TAILLE DES MÉNAGES

La coupure nord/sud se traduit également par la taille des ménages. Les ménages de petite taille sont plus nombreux au sud qu'au nord, et inversement les ménages de 5 personnes et plus sont plus présents au nord. Il faut

souligner cependant que par rapport à la moyenne de la commune (7,5 %), les ménages de grande taille sont plus importants (9 %), tout comme les ménages d'une seule personne qui représentent 39,9 % du total dans le

quartier de la gare contre 35,7 % pour la commune. Le secteur gare se singularise par une taille moyenne des ménages nettement plus importante que dans le reste des autres quartiers de gare du Grand Ouest.



MAISON INDIVIDUELLE NORD-GARE

- Construction inconnue
- Habitat individuel R+2
- Prix m² moyen 1700 €

Grande maison avec jardin, située en coeur de parcelle



IMMEUBLE RUE DE GAUVILLE

- Construction autour de 1950
- Habitat collectif R+6
- Prix m² moyen 1200 €

Immeuble en «bloc» de logements sociaux



IMMEUBLE RUE DE GAUVILLE

- Construction 2010
- Habitat collectif R+4 (28 logements)

Petit collectif de logements sociaux, il s'agit d'un habitat écologique



MAISON OUVRIÈRE RÉHABILITÉE

- Construction autour de 1900
- Habitat individuel R+1+C
- Prix m² moyen 1 400 €

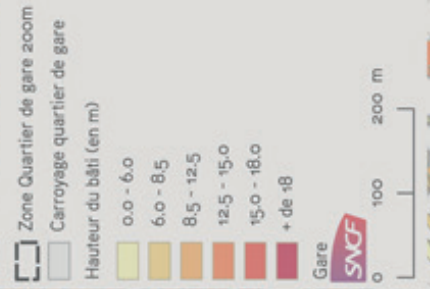
Petite maison ouvrière alignée sur la rue, et possédant une cour à l'arrière de la parcelle



PETIT COLLECTIF SUD-GARE

- Construction 1950
- Habitat collectif R+3+C
- Prix m² moyen 1 700 €

Ancienne immeuble ouvrier au style et formes simples.



COUPE SCHEMATIQUE

