

# DYNAMIQUES RÉSIDENTIELLES NANTES

## QUARTIER DE GARE

Juin 2018

L'ANALYSE DE LA DYNAMIQUE RÉSIDENTIELLE DANS LE QUARTIER DE LA GARE DE NANTES 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.



Boulevard de Stalingrad, Nantes. Crédit photo : ESO Le Mans

Résolument à dominante résidentielle, le quartier de la gare de Nantes est pleinement intégré et s'inscrit morphologiquement dans la continuité du centre-ville. Si son étalement a été bloqué au sud par la Loire, le développement du quartier de gare n'est pas pour autant figé.

En pleine mutation, le quartier offre deux visions distinctes en matière de bâti résidentiel : au nord, un quartier à l'architecture de style haussmannien, composé d'immeubles assez bourgeois ; au sud, les anciens immeubles et friches, sont peu à peu remplacés par des immeubles neufs à l'architecture actuelle et originale.

### ZOOM SUR LES MENAGES

	QUARTIER DE GARE	NANTES
NOMBRE D'HABITANTS	3 697	284 970
DENSITÉ DE POPULATION	4 864 hab./km <sup>2</sup>	4 371 hab./km <sup>2</sup>
NOMBRE DE MÉNAGES	2 664	131 242
TAILLE MOYENNE DES MÉNAGES	1,4 pers.	2,2 pers.
PART DES MÉNAGES PROPRIÉTAIRES	32,2 %	52,1%

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

## LE COLLECTIF EXCLUSIF

### POURCENTAGE DE LOGEMENTS COLLECTIFS AU CARROYAGE



Le quartier de la gare est presque exclusivement (95 %) composé de logements collectifs. Très dense et compact (4 864 hab./km<sup>2</sup>), ce quartier constitue la porte d'entrée du centre-ville avec lequel il semble avoir fusionné dans le secteur nord.

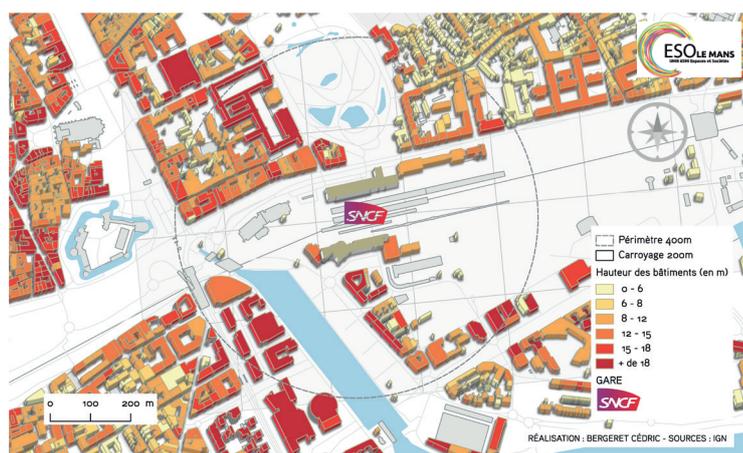
### POIDS DES LOGEMENTS COLLECTIFS

	QUARTIER DE GARE	NANTES
MOYENNE	97,7 %	59 %
ÉCART-TYPE	34,3 %	35,3 %

### LES HAUTEURS DE BÂTI DANS LE QUARTIER DE LA GARE

La compacité du quartier est évidente au vu de l'analyse de la hauteur mais également de la forme et de la disposition du bâti résidentiel.

Contrairement à d'autres quartiers, rares sont les maisons individuelles. Quant aux espaces disponibles, ils sont progressivement urbanisés par les nombreuses opérations engagées notamment dans le cadre du projet EuroNantes.

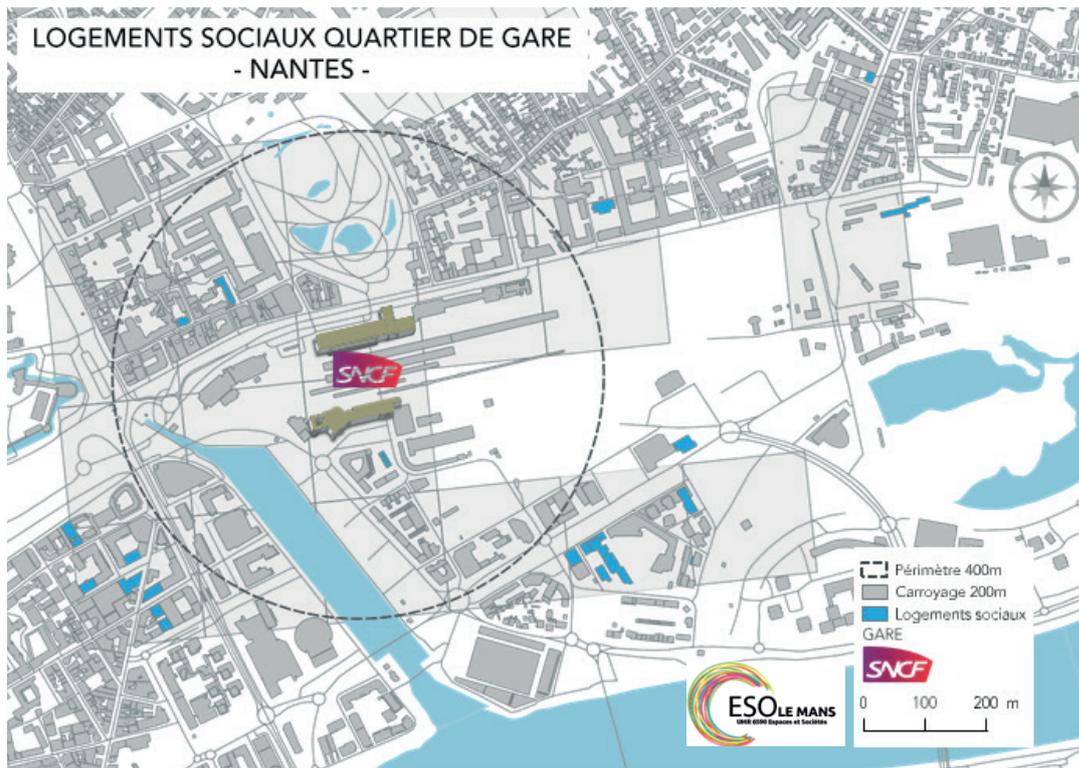


Immeubles au nord et au sud de la gare de Nantes. Crédit photo : ESO Le Mans

# LE LOGEMENT SOCIAL

Les 439 logements sociaux recensés dans le quartier de la gare sont répartis sur 38 adresses. Ces logements sociaux sont plutôt localisés au sud de la gare et à plus de 400 m de la gare.

C'est par exemple le cas des immeubles d'habitat collectif situés le long du Mail Pablo Picasso, au sud-est de la gare.



## DES PROJETS À VENIR POUR LE RÉSIDENTIEL

En pleine mutation, la physionomie du quartier de la gare de Nantes devrait encore évoluer significativement au cours des prochaines années. Le réaménagement de la gare engagé fin 2017 avec la création d'un nouveau parvis devant l'entrée de la gare Nord ou encore l'aménagement de la mezzanine au dessus des voies devraient contribuer à de nouveaux usages du quartier.

### EURONANTES GARE

« *Vivre et travailler dans un cadre urbain original* », telle est la promesse de ce projet pour le quartier de la gare de Nantes. Au-delà du nouveau Pôle d'Echanges Multimodal, le quartier de la gare va accueillir de nombreux bureaux, des commerces et du logement. Le quartier en sera ainsi profondément transformé avec une mixité d'usages.

1900 logements (dont 30 % de logements sociaux et 25 % de logements abordables) sont prévus, 80 000 m<sup>2</sup> de bureaux et activités, ainsi que 50 000 m<sup>2</sup> d'équipements (piscine, collège, gymnase, parking...).



Parvis Nord de la Future Gare de Nantes.  
Crédit photo : Ville de Nantes.

# LE REVENU DES MÉNAGES

## REVENUS ANNUELS MOYENS PAR UNITÉ DE CONSOMMATION (UC)

### NANTES



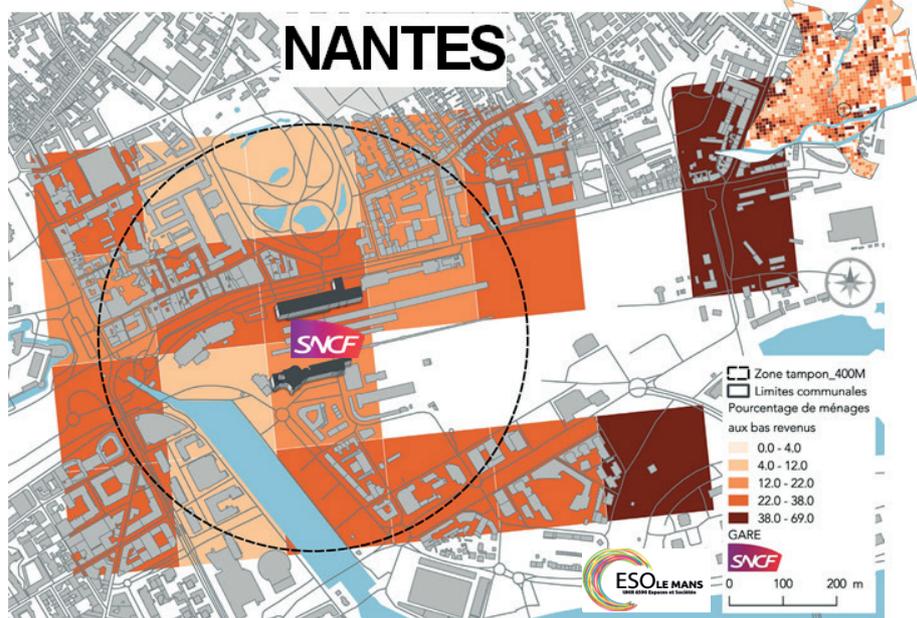
#### REVENUS ANNUELS MOYENS

	QUARTIER DE GARE	NANTES
MOYENNE	20 022 €	20 283 €

## 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	NANTES
MOYENNE	21,9 %	18,5 %
ÉCART -TYPE	10,3 %	14,1 %



## MIXITÉ SOCIALE

À l'image du bâti ou de la typologie du logement, le quartier de la gare de Nantes est très disparate quant aux revenus de ses habitants. Une grande diversité sociale est observable, à la fois par rapport aux revenus annuels moyens, mais aussi

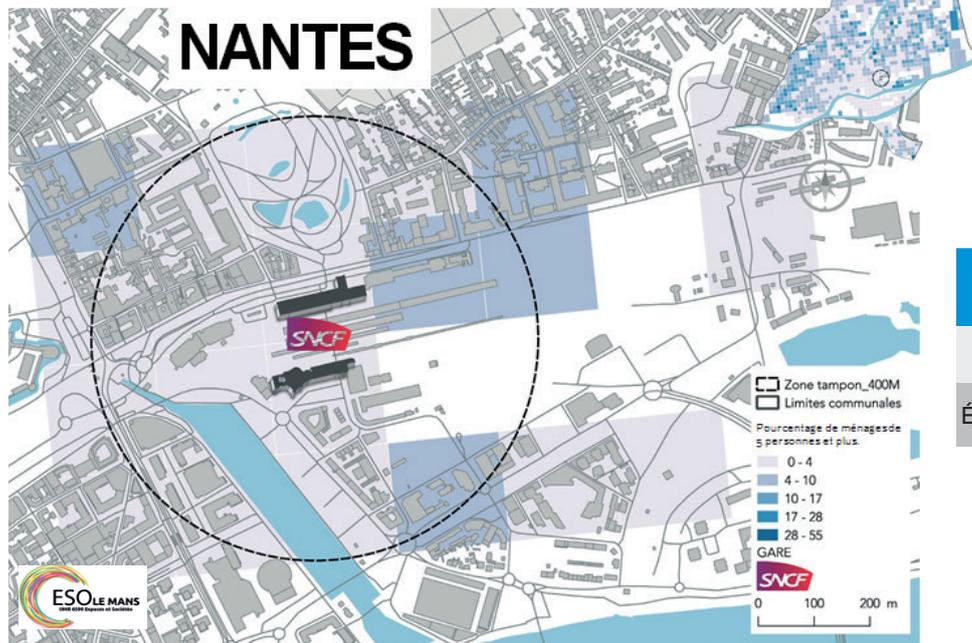
au regard des ménages dont le revenu fiscal par unité de consommation (UC) est sous le seuil de bas revenu. En effet, aussi bien au nord qu'au sud de l'emprise ferroviaire, se répartissent des familles plus ou moins aisées avec un quartier

de gare qui offre un profil social moyen proche de celui de Nantes.

Quelques poches de population plus modeste apparaissent néanmoins à l'est du quartier, en zone de contact avec le quartier Malakoff-Pré Gauchet.

# LA COMPOSITION DES MÉNAGES

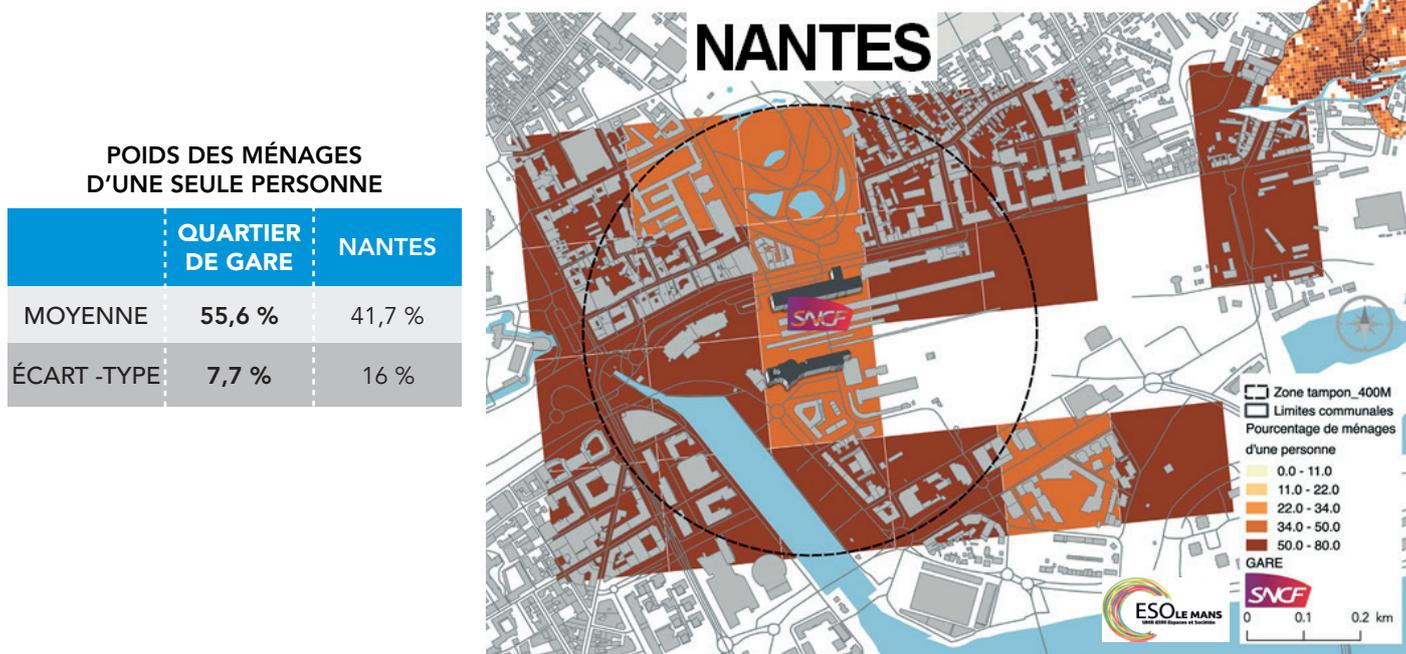
## ■ PART DES MÉNAGES DE 5 PERSONNES ET PLUS



POIDS DES MÉNAGES DE 5 PERSONNES ET PLUS

	QUARTIER DE GARE	NANTES
MOYENNE	2,5 %	6,6 %
ÉCART -TYPE	2,1 %	5,3 %

## ■ PART DES MÉNAGES D'UNE SEULE PERSONNE



POIDS DES MÉNAGES D'UNE SEULE PERSONNE

	QUARTIER DE GARE	NANTES
MOYENNE	55,6 %	41,7 %
ÉCART -TYPE	7,7 %	16 %

## DES MÉNAGES MAJORITAIREMENT D'UNE PERSONNE

La composition des ménages dans le quartier de la gare montre une part majoritaire des ménages d'une seule

personne (55,6 %) tandis qu'il y a peu de ménages de 5 personnes ou plus (2,5 %). Ces caractéristiques sont d'ailleurs

similaires à celles observables pour tous les quartiers de gare du Grand Ouest.

