



Norois

Environnement, aménagement, société

212 | 2009/3

**Gestion urbaine et inégalités socio-spatiales France,
Brésil**

L'emballlement immobilier et ses effets urbains. L'exemple de Nantes

The Housing Boom and its Urban Effects. The Example of Nantes

Isabelle Garat



Édition électronique

URL : <https://journals.openedition.org/norois/2912>

DOI : 10.4000/norois.2912

ISBN : 978-2-7535-1560-4

ISSN : 1760-8546

Éditeur

Presses universitaires de Rennes

Édition imprimée

Date de publication : 1 décembre 2009

Pagination : 23-39

ISBN : 978-2-7535-1034-0

ISSN : 0029-182X

Référence électronique

Isabelle Garat, « L'emballlement immobilier et ses effets urbains. L'exemple de Nantes », *Norois* [En ligne], 212 | 2009/3, mis en ligne le 08 juillet 2010, consulté le 13 janvier 2022. URL : <http://journals.openedition.org/norois/2912> ; DOI : <https://doi.org/10.4000/norois.2912>

L'EMBALLLEMENT IMMOBILIER ET SES EFFETS URBAINS L'EXEMPLE DE NANTES

ISABELLE GARAT

ESO Nantes UMR 6590 CNRS

(Université de Nantes),

Chemin de la Censive-du-Tertre, BP 81227 – 44 312 NANTES cedex 3, France

isabelle.garat@univ-nantes.fr

RÉSUMÉ

Les espaces centraux des villes se sont étendus dans la dernière décennie sous l'effet de l'expansion des agglomérations. L'article s'intéresse tout particulièrement aux promoteurs immobiliers et à leurs stratégies ainsi qu'aux effets morphologiques et sociodémographiques de leurs programmes de constructions « diffuses » et, accessoirement, situés au sein de Zones d'Aménagement Concerté. Les logements collectifs neufs construits au nord du secteur sauvegardé de Nantes ne permettent pas, aujourd'hui tout au moins, de freiner l'étalement urbain et réduisent la mixité fonctionnelle et sociodémographique. Par contre, ils augmentent globalement l'offre dans une période de tension du marché, au début des années 2000, liée à la croissance démographique nantaise.

MOTS CLÉ : ville-centre – promotion immobilière – transformations sociodémographiques – logement – urbanisme – Nantes

ABSTRACT

The Housing Boom and its Urban Effects. The Example of Nantes

Real estate development and town extension have caused inner cities to grow for the past ten years. This paper develops both the positive and the negative effects of the building of apartments in the town of Nantes at the beginning of the XXI^e century. It shows how, although the development of new housing estates has helped increase the housing market, it has not reduced the spread of construction nor has it increased social mix.

KEY WORDS : *inner city – housing – inner cities social and demographic changes – urbanism – real estate development – Nantes*

« Quand la ville se défait », « La ville à trois vitesses », « Le ghetto français » sont des thèses aux retentissements importants dont les auteurs (Donzelot¹, 1999 et 2009, Maurin, 2004) mettent en relation évolutions sociales et catégories de l'espace urbain. À une partition de la société en trois classes sociales (bourgeoise, moyenne et populaire/modeste) correspondrait une division de l'espace en trois entités (centres-villes gentrifiés, pavillonnaire des communes périurbaines, banlieues reléguées). Cette société de l'entre soi dont la responsabilité incomberait aux classes

1. L'ouvrage de 2009 reprend les idées parues dans la revue *Esprit* en 1999.

sociales aisées et moyennes, aurait pour conséquence des catégories devenues étanches les unes aux autres. Très utile pour alerter les élus et l'opinion publique, la démonstration de la fragmentation sociale et urbaine des métropoles *via* l'art de la division de l'espace et de la société en trois n'arrive pas à convaincre. Les habitants et les élus de Perpignan, Béziers, Agde, Montpellier, Sète, Nîmes, Marseille ou Bayonne, pour ne citer que quelques-unes des villes françaises du Sud, s'interrogeront sur la gentrification de leur centre-ville massivement habité par des locataires à faibles revenus. Dans d'autres villes françaises, la lecture de l'embourgeoisement est plus complexe. Elle est au cœur de cette réflexion sur l'évolution du centre-ville de Nantes, non pas au sein de l'espace central protégé au titre du patrimoine, mais au-delà, dans les espaces investis par la promotion immobilière. Longtemps, l'étude de la gentrification a porté sur les processus de réhabilitation des centres-villes au bâti ancien. Elle concernerait désormais les quartiers de rénovation urbaine qu'ils soient industriels, portuaires ou relevant de la politique de la ville voire, si l'on suit J. Donzelot, toute la ville-centre à l'exception des cités d'habitat social. Les études des processus de gentrification ont porté, tant dans les pays anglo-saxons, qu'en France, sur la réhabilitation privée de l'habitat ancien, avec à l'œuvre des pionniers urbains, ces individus isolés dont l'action se conjugue pour transformer un quartier (Bidou, 1984, 2003, 2008). Or pour un auteur tel que Neil Smith (1979, 1986, 1999), le gentrificateur pionnier est « l'arbre qui cache la forêt » puisque la responsabilité des changements socio-spatiaux incombe aux grandes entreprises de promotion immobilière, telles que la *James Rouse Company*, plutôt qu'aux individus isolés issus des catégories intermédiaires.

Dès les années 1970, en France, l'État débute son soutien à la réhabilitation du parc privé et diminue fortement le financement du logement neuf, reportant les coûts sur les ménages. La construction privée d'appartements neufs est essentiellement adressée à une clientèle aisée. Depuis 1984, des dispositifs fiscaux permettent d'aider l'achat de logements destinés à l'investissement locatif (Méhaignerie, 1984-1997, Périssol, 1996-1999, Besson, 1999-2002, Robien 2003-2006, Robien recentré et Borloo populaire, à partir de 2006, Scellier, à partir de 2009). Parmi les 380 000 constructions neuves de 2007, on compte à l'échelle nationale 66 % d'accession de propriétaires occupants, 18 % de locatif social et 16 % d'achats d'investisseurs attirés par des « dispositifs fiscalement intéressants² ». Mais selon les catégories de territoire, ces résultats diffèrent fortement. Dans bien des villes centres, les propriétaires occupants comptent pour moins de 40 %. Du côté des promoteurs, les candidats à l'accession d'un logement neuf ne comptent plus, en 2004, pour *Nexity* « que pour 24 % de la clientèle contre 40 % quatre ans auparavant » (Pollard, 2007). Il y a donc depuis les années 1980, dans les communes urbaines et tout particulièrement dans les villes centres, trois types de demande de logements, celle des investisseurs, des propriétaires occupants et des locataires, chacune guidée par des ressources et des objectifs différents. Les années 2000 enregistrent partout en France, jusqu'à l'annonce d'une crise financière au quatrième trimestre 2008, une forte activité immobilière liée à la mise en place du dispositif fiscal Robien. Celui-ci distingue trois zones : A, B et C par ordre de tension du marché locatif. Sont classées en A, Paris et les départements de la petite couronne, le littoral méditerranéen situé entre Nice et Toulon et les communes riveraines du lac Léman. Nantes est classée en B, comme une grande partie des villes préfectorales et le reste du territoire relève de la zone C (ANAH, 2004). L'attractivité nantaise en matière de promotion immobilière tient donc à cette mesure fiscale et à la croissance démographique de la ville. La commune, entre les recensements de 1990 et 1999, augmente sa population (+10,5 %, soit 25 722 habitants en plus) ce qui contraste avec l'hémorragie des années 1975-1982 (-6,3 %, soit 14 933 habitants en moins) liée au mouvement d'exurbanisation. Au cours des années 1990, de nombreuses friches industrielles et agricoles ont été aménagées par la collectivité locale et transformées en quartiers d'habitations (zones d'aménagement concerté de Madeleine-Champ-de-Mars et Saint-Joseph-de-Porterie). Elles accueillent de jeunes ménages avec enfants et des étudiants dont l'effectif s'est accru. Au tour-

2. Chiffres cités par J. Krikorian, consultant du bureau d'étude Sémaphore lors de l'introduction des séances du conseil municipal de janvier 2008 centré sur la question du logement. Source : [www.nantes.fr/mairie/.../introduction-de-krikorian.html].

nant des années 2000 parvient l'annonce de l'installation d'entreprises déconcentrées (La Poste, DSIV SNCF, Bouygues Télécom) dont les salariés vont venir habiter l'agglomération³. Au vu de ce contexte démographique favorable, plusieurs promoteurs viennent s'implanter à Nantes. Une forte concurrence entre promoteurs « implantés », issus des Pays de la Loire et nouveaux venus des différentes régions françaises débute.

Mesurer cette construction neuve d'immeubles collectifs et ses effets urbains, c'est-à-dire morphologiques et socio-démographiques, sont des exercices difficiles. Les services de la Mairie de Nantes ne disposent d'aucune synthèse qualitative ou quantitative sur les opérations immobilières situées en dehors des ZAC et pensent qu'elles ne sont pas réalisables au vu de la constitution des fichiers des permis de construire⁴. Par contre, au sein des ZAC, des bilans très réguliers quant au nombre, à la typologie des logements, au peuplement de l'habitat social sont établis, ce qui n'étonnera guère, elles sont les instruments par excellence de l'action municipale et servent d'outil de communication et de promotion. Au total, les seules données disponibles sont des données agrégées, à l'échelle intercommunale, plus que communale, mises en forme par l'agence d'urbanisme. Peut-on malgré tout répondre à la question suivante : les problèmes de logement qui se posaient dans l'agglomération nantaise du fait de la croissance démographique ont-ils été résolus ? Quels ont été – et seront – les effets sociaux, démographiques, économiques de ces constructions neuves diffuses ? Vont-ils dans le sens d'un processus de gentrification ? Ces logements ont-ils accueillis les populations des classes moyennes attirées depuis plusieurs décennies par la construction en espace périurbain ? La densification de l'habitat dans la ville-centre, à proximité du centre-ville, a-t-elle eu pour corollaire le déclin des constructions périurbaines ? Répondre à de telles questions constitue un projet conséquent qui lie des dimensions qui ne sont pas d'ordinaire associées (immobilier, logement, socio-démographie), avec chacune leurs spécialistes. Pourtant, cette première tentative de synthèse résulte de l'assemblage d'éléments disparates, issus de différentes recherches effectuées au sein de l'UMR ESO qui portaient sur le logement des jeunes dans l'agglomération nantaise (GIS socio-économie de l'habitat, Garat, 2004-2006) ou sur les politiques patrimoniales locales dans l'Ouest (entretiens avec les acteurs nantais, Garat, 2001-2005). Elle s'appuie également sur des contacts réguliers, tant scientifiques que pédagogiques, avec les élus et les services municipaux en charge des données socio-démographiques et de l'urbanisme.

Un renouvellement urbain dopé par l'amortissement Robien

En 2009, les constructions neuves d'immeubles collectifs sont en nombre réduit dans le secteur sauvegardé, la protection patrimoniale s'y exerce et la construction n'est guère facile, en raison de la densité du bâti, de la probabilité forte de fouilles archéologiques. Par contre, les limites de ce secteur franchies, la promotion investit l'espace situé entre quartier sauvegardé et boulevards de ceinture du XIX^e siècle, en particulier au voisinage de l'Erdre, dont les abords industriels ont disparu du fait d'une rénovation débutée dans les années 1960. Les nouvelles constructions d'initiative privée, que les services d'urbanisme dénomment « en diffus », correspondent pour partie à des opérations de front d'eau où peu à peu les immeubles haut de gamme remplacent le pavillonnaire des ouvriers et des catégories intermédiaires. Sur les bords de Loire, en dehors de la ligne de pont, les premières constructions d'immeubles d'habitation apparaissent dans les années 1970. Elles sont relancées vingt ans plus tard avec le projet Île de Nantes (Devisme, 2009) qui exprime une volonté municipale, puis intercommunale, d'extension du centre, dans un espace en reconversion où il s'agit d'attirer les promoteurs sur des terrains libérés, volontairement ou non, par les entrepôts et les usines.

3. « Immobilier, Nantes tout explose », titre le Nouvel Observateur de mars 2001 n° 1899. Sur 111 ménages de la DSIV SNCF interrogés, arrivés en 2000 et 2001, 1/3 vient habiter Nantes, 1/3 une autre commune de l'unité urbaine, 1/3 s'installe au-delà (D. Chevalier, 2002). Les 2/3 résident dans une maison, la moitié est propriétaire.

4. Mairie de Nantes : service d'urbanisme, 2009.

L'EXTENSION DE LA CENTRALITÉ PAR LA PROMOTION IMMOBILIÈRE

À lire les publicités des promoteurs, l'on est tenté de croire qu'ils font du centre et du péricentre une même unité d'espace : ils renomment le premier dont l'accès leur est très limité, « hypercentre », tandis que les espaces péricentraux jusqu'aux boulevards de ceinture du XIX^e siècle deviennent le « centre ». En cela, il semble qu'ils aient intégré la nouvelle donne d'une centralité agrandie et démultipliée (Ascher, 2003), à l'heure où l'on délimite l'urbain à l'aune des unités et des aires urbaines de l'INSEE. À Nantes, le centre des institutions et des promoteurs est de moins en moins superposable au centre « historique », marqué par une législation singulière, ou défini par l'INSEE (fig. 1). Le centre-ville du lèche-vitrine correspond à quelques dizaines de rues ; celui de l'INSEE, des élus et des chargés de quartier à sept îlots Regroupés pour l'Information Statistique (les IRIS mis en place par l'INSEE au recensement de 1999) agrégés pour former le quartier « centre-ville » (Garat, 2005). Mais de plus en plus souvent, ce sont les 32 IRIS compris entre les boulevards et la Loire, dont l'Île de Nantes, qui sont considérés comme relevant du centre-ville sur un total de 94 IRIS nantais. Le centre est devenu pour les promoteurs une sorte d'idéal-type spatial, à forte densité de logements et de commerces, que l'on retrouve tant dans la ville-centre que dans les communes de banlieue ou de l'espace périurbain, qui rassemblerait l'animation urbaine et l'échange dans l'espace public. À Nantes même, les contours de ce centre se sont progressivement étirés vers des quartiers dans lesquels les animations urbaines sont rares, mais contigus ou assez proches des lignes 2 et 3 du tramway. Les promoteurs arrivent ainsi, même en des localisations éloignées, à valoriser l'accès rapide au centre en le mêlant à la valeur d'adresse : « Cette adresse privilégiée est non seulement la garantie d'un accès aisé à tous les services du centre-ville, mais aussi l'assurance d'une acquisition valorisante d'un patrimoine sur l'un des boulevards nantais les plus connus⁵. » Les « mornes, interminables boulevards que leurs noms abstraits semblent déjà reléguer pour la mémoire à une existence semi-larvaire [...] », décrits sans enthousiasme par J. Gracq dans *La forme d'une ville* (1985, p. 46) sont devenus les lieux d'une activité de construction frénétique. Leur valorisation débute dans les années 1970 par quelques constructions isolées d'immeubles collectifs, portées par un faible nombre de promoteurs locaux ; dans les années 2000, les opérations et les promoteurs se multiplient.

LA CONCURRENCE ENTRE PROMOTEURS DÉBORDE SES TERRITOIRES TRADITIONNELS

Au cours de la décennie 2000, les promoteurs déjà présents sur la scène nantaise voisinent, aux côtés des quelques rares promoteurs déjà régionalisés (*Bouygues*, par exemple), avec « *Fonta* (groupe toulousain), *Gambetta*, *Arc promotion* et *Lamothe*, groupes rennais, *Kaufman and Broad* présent depuis 2001, *Marignan* ». Cette énumération, que l'on doit à l'architecte conseil de la ville de Nantes interrogé en 2005 à propos de la destruction de villas centenaires, peut être complétée par *Nexity*, *Icade*, *Promogim*, l'Alsacien *Stradim*, le Toulousain *Monné Decroix*, en quête de nouveaux marchés. En mars 2009, l'interrogation *via* Internet des constructions d'immeubles collectifs en cours dans l'agglomération nantaise permet de repérer plus de trente groupes de promotion, sans tenir compte des sociétés civiles immobilières et des bailleurs sociaux. La plupart de ces groupes sont aujourd'hui positionnés sur les créneaux tant du logement collectif qu'individuel et on les trouve dans toutes les catégories d'espace (centre, banlieue, périurbain). Nombre d'entre eux sont liés à des groupes bancaires. Débutées dans les années 1950 et 1960 (Pollard, 2007), ces alliances se recomposent dans les années 1990 et 2000 : *Monné Decroix* appartient au Crédit Agricole, *Ataraxia* au Crédit Mutuel, *Icade-Capri* à la Caisse des Dépôts et des Consignations, *Nexity* à la Caisse d'Épargne.

5. [<http://www.oceanicpromotion.com>] : argument de vente du parvis de Sainte-Thérèse sur le boulevard des Américains reliant la route de Vannes et la route de Rennes.

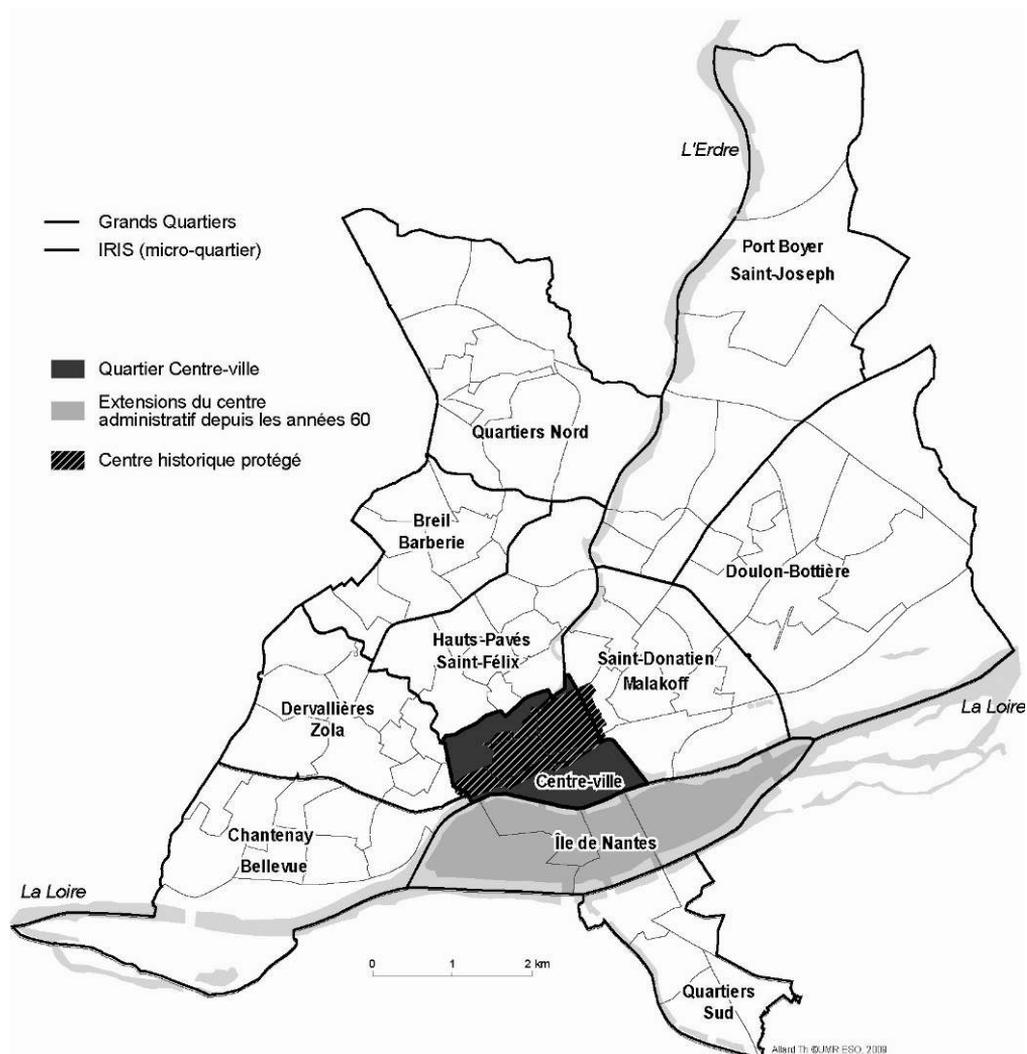


Figure 1 : Quartiers et centralités à Nantes
Blocks and centralities in Nantes

Le processus d'installation des promoteurs en région a été décrit dans un dossier des *Échos* intitulé « Les promoteurs de logements (re) découvrent la province », paru le 15 septembre 2005 : « à l'exception de *Bouygues immobilier*, le numéro deux et de *Promogim*, le numéro six, voire d'*Icade Capri*, le numéro huit, la plupart des opérateurs ne possèdent pas une longue expérience en région ». L'un des promoteurs interrogés par le journal, C. Rolloy, président fondateur de *Promogim*, explique que dès sa création, sa société (1969) s'est intéressée à la province « parce qu'à Paris, la concurrence était forte ». *Promogim* va installer au milieu des années 2000 une direction régionale à Nantes « pour rayonner sur le sud de la Bretagne [...] et se désengager du sud-ouest où C. Rolloy possédait deux agences à Toulouse et Bordeaux ». Outre le fait que les installations en région peuvent être limitées dans le temps, nous voyons là que les ressorts de l'implantation tiennent au nombre et aux revenus élevés des populations régionales, aux potentialités de

construction sur le littoral et à une situation de moindre concurrence. L'installation en région est également reliée aux dynamiques de population révélées par le recensement de 1999. Celui-ci a montré, d'une part, l'essoufflement (relatif) de la croissance parisienne et, d'autre part, la forte croissance démographique de quelques métropoles provinciales (Montpellier, Toulouse, Nantes, Rennes) et des conurbations littorales. L'autre élément d'explication tient sans doute, en sortie de crise immobilière des années 1990 qui a touché principalement la région parisienne et Provence-Alpes-Côte-d'Azur, à la promesse d'un nouveau cycle, avec une nouvelle loi favorable à la promotion. « Les cycles et les bulles » ont des déclencheurs nous dit V. Renard (2007) analysant la situation du milieu des années 1980. L'économiste met en avant l'allègement des contraintes pesant sur la construction de bureaux et de logements pour relancer la construction, avec pour conséquence, un quasi doublement des prix à Paris entre 1986 et 1990, puis une crise qui affecte principalement la région parisienne, la Côte d'Azur et, dans une moindre mesure, quelques villes de province, au début des années 1990. À Nantes, la ZAC Madeleine-Champ-de-Mars devra sa survie à la construction de logements destinés aux étudiants, dans une période où leurs effectifs augmentaient fortement (Garat, Vernicos, 2006). Au début des années 2000, la croissance de l'immobilier est retrouvée et les promoteurs connaissent une période faste, en particulier en région : « la croissance forte de Nexity s'explique par l'essor en régions » nous dit J. Pollard en 2007 et les journalistes des *Échos* montrent qu'*Icade Capri*, « avec plus de 3 600 logements en 2005 dont 58 à 60 % en province, a doublé son activité en trois ans ». Autre exemple cité, celui de *Kaufman and Broad*, avec 20 % de l'activité en région en 2000 et 60 % cinq ans plus tard (*Les Échos*, 15 septembre 2005). La croissance des logements sera particulièrement soutenue à partir de 2003 où le dispositif de défiscalisation Robien attire des promoteurs venus de partout. « La construction de logements neufs » nous dit J.-C. Driant (2008, p. 5), « atteint depuis 2005, des niveaux inédits depuis la fin des années 1970, puisque nous avons dépassé la barre des 400 000 mises en chantier pendant trois années consécutives, alors que la moyenne des deux décennies précédentes se situait à un niveau inférieur à 300 000 unités ».

À l'échelle de la communauté urbaine (Nantes métropole), les variations interannuelles sont également importantes (Agence d'urbanisme, 2008). Aux côtés d'années fastes, 2007 par exemple avec ses 4 484 logements mis en chantier (1 000 de plus que l'année précédente), prennent place des années plus creuses comme 2006, avec 1 384 logements construits. Selon l'agence d'urbanisme, le niveau de production de 2007 retrouve celui de 1994, record des vingt dernières années, mais avec deux changements majeurs. L'offre, dans les communes de banlieue, est multipliée par trois et réduit la part de la ville-centre à 62 % des constructions de logements collectifs neufs en 2007, contre 73 % en 2000. Et la part du logement collectif est multipliée par 2,5 au sein du territoire de Nantes métropole sur la période avec un nombre moyen de logements collectifs entre 2004 et 2007 situé à 3 355 contre 983 pour le logement individuel. Dans la commune de Nantes, on passe de 1 142 logements collectifs commencés en 2003, à 2 652 en 2007. Cette forte croissance des constructions d'immeubles collectifs est expliquée par l'Agence d'urbanisme (2008) par un « nombre de logements destinés à la location (qui) a augmenté de 65 % de 2004 à 2007, comparé à la période 2000-2003 ». Une partie de ces logements ne sont pas vendus, ils forment des stocks annuels qui s'élèvent sur la période, avec 1 784 appartements disponibles en fin d'année 2007, dont les 2/3 sont situés à Nantes, contre 400 en 2003.

LOCALISATIONS ET COÛTS DES LOGEMENTS NEUFS

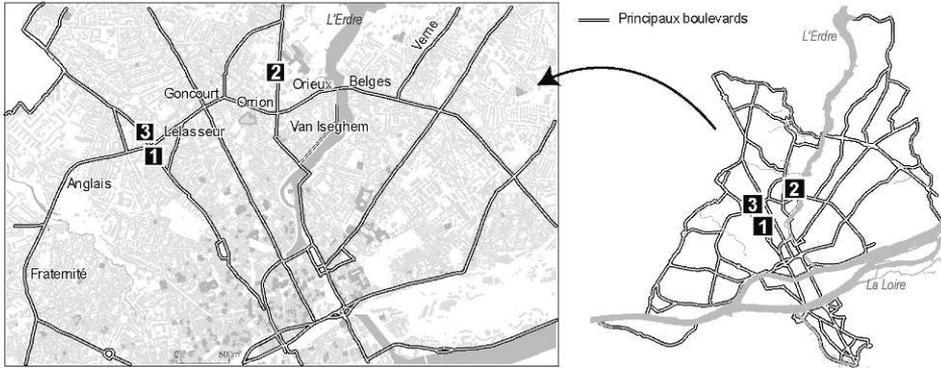
L'élévation de l'épannelage sur quelques boulevards et carrefours a été décidée au cours de l'année 2005, en profitant du passage du plan d'occupation des sols révisé en 1998, au plan local d'urbanisme voté en 2006. Modifier l'épannelage, c'est transformer la silhouette générale d'une rue, et faire passer des boulevards aux faibles hauteurs de construction avec un paysage de maisons individuelles à un ou deux étages, à des immeubles accolés de quatre à sept étages formant parfois un couloir. Ces modifications transforment le droit à construire le long des voies de circulation

principales et rendent de telles localisations intéressantes pour les promoteurs qui vont tous y rechercher des parcelles. Leurs offres concurrentes vont vraisemblablement pousser à l'augmentation des prix. Des villas cossues mal entretenues, de petites maisons d'allure modeste, contiguës, se sont vendues au-delà des prix pratiqués dans la localité à l'époque. Les coûts qui comprennent une démolition et une construction vont se répercuter sur les prix de vente qui doublent en moins de dix ans, passant de 10 700 francs le m² en moyenne en 1999 dans un immeuble collectif neuf, à 2 071 euros en 2003 et 3 194 euros en 2007. Les prix à la vente se sont donc élevés très fortement dans un laps de temps réduit du fait des mesures de défiscalisation limitées dans le temps et de la densification d'espaces très localisés. Ils se sont répercutés sur les prix d'achats et de location, au point de fragiliser l'ensemble de l'offre, y compris pour le logement social qui subit cette hausse des coûts fonciers. D'après les fichiers de la taxe d'habitation, le record des constructions est observé entre 1999 et 2006 sur le quartier Nantes-Erdre où la promotion immobilière de haut de gamme se poursuit. Plusieurs résidences *Madison* et *Charleston*, *Fontaine de Barbin*, *François 1^{er}* du promoteur régional *Bati Nantes*, *Erdre rive droite* et *Via Erdre de Bouygues*, *Le square de l'Erdre* de *Ataraxia* sont en cours de construction en 2009. Le long de trois boulevards, se côtoient *Capri*, *Nexity*, *Bati Nantes*, *Bouygues*, *BMI Promotion immobilière*, le groupe *CIF*. Les prix de vente les plus élevés, plus de 4 000 euros le m², se situent en 2009 sur le Boulevard Van Iseghem, face à l'Erdre. Les immeubles neufs sont également nombreux sur les boulevards situés à proximité des facultés de sciences et lettres : Boulevard Lelasseur, des Frères Goncourt, Orrion, Orioux. La préférence va aux vastes parcelles, occupées par des maisons bourgeoises et leurs parcs (boulevard des Frères Goncourt et des Belges), par des artisans, commerçants et chefs d'entreprise, propriétaires de leur fonds de commerce (enseignes *Peugeot* sur le Boulevard Orioux et *Renault* rue des Hauts-Pavés, restaurant *Le Gavroche*, également rue des Hauts-Pavés) (fig. 2).

LE SOUTIEN POLITIQUE À CES NOUVELLES CONSTRUCTIONS

À l'échelle communale, le Maire, l'Adjoint à l'urbanisme ont soutenu publiquement ces nouvelles constructions lors des réunions de concertation autour du PLU ou au sein du dispositif de démocratie participative, dans les conseils municipaux, lors des conférences métropolitaines, dans la presse. Pourtant, on aurait pu imaginer qu'une municipalité de gauche dans un contexte de gouvernement de droite discute le bien fondé de mesures de défiscalisation reliées à la construction neuve, dans les médias ou au sein de réunions publiques : il n'en fut rien. Cinq types d'arguments furent évoqués en faveur de la promotion immobilière. Le premier met en avant l'augmentation quantitative de l'offre de logement et démontre aux habitants que le contexte local d'insuffisance de l'offre de la fin des années 1990, devenu particulièrement criant au moment où des entreprises déconcentrées se sont installées dans l'agglomération, va disparaître. Le deuxième argument consiste à dire que l'installation des entreprises du bâtiment à Nantes, dans des directions régionales de création récente, sont le signe de l'attractivité de la métropole. Le troisième permet d'avancer que cette offre nouvelle de haute et moyenne gamme va permettre de « détendre » globalement le marché, donc de déqualifier les immeubles construits antérieurement : les immeubles luxueux des années 1970 seraient désormais accessibles à des catégories de locataires et de propriétaires relevant des professions intermédiaires et les immeubles populaires des années 1970 à des résidents modestes. Le quatrième argument rappelle que densifier, c'est empêcher l'étalement urbain. Il sera particulièrement mobilisé en période d'augmentation des prix des carburants, en 2006, année durant laquelle les interventions des élus sur les nuisances de l'étalement urbain se sont multipliées alors que le sujet leur était indifférent auparavant. Le cinquième argument porte sur la possibilité d'obliger les promoteurs à intégrer du logement social dans les programmes où la surface hors œuvre nette (SHON) est de 2 500 m².

Plusieurs de ces arguments paraissent discutables. Ainsi, la crise du logement qui est essentiellement une crise de l'offre de location à des prix accessibles n'a pas été résolue par l'augmentation mécanique du nombre de logements, puisque ces logements neufs ne sont pas accessibles



Les activités à forte emprise au sol qu'étaient les garages à enseigne Peugeot (ci-dessous, 2) et Renault sont devenus des programmes immobiliers, sur le boulevard Orioux et la rue des Hauts Pavés.



La papeterie Helio était locataire d'une vaste parcelle de la rue Félix Faure, abritant des hangars à structure métallique que les démolitions ont révélé ; elle s'est déplacée dans l'espace, un peu plus au nord, le long de la ligne de tramway, en réduisant la surface de vente et le personnel.

Figure 2 : Nantes, des activités artisanales aux immeubles collectifs, 2003-2009
Nantes, of the artisanal activities at the collective buildings

pour les habitants à revenus modestes et moins encore pour les démunis. La détente du marché provoquée par l'augmentation de l'offre doit sans doute exister, mais comme l'ensemble des prix s'est élevé, la situation des locataires n'est pas améliorée (INSEE, 2009). La densification reliée à la transformation de zones d'activités en secteurs résidentiels ne limite pas l'étalement urbain qui s'accroît considérablement en Loire-Atlantique au milieu des années 2000, n'épargnant que l'extrême nord-est du département. Quant à l'obligation de logement social faite aux promoteurs, ceux-ci l'ont généralement contournée en construisant en deçà du seuil de 2 500 m² de SHON.

Les seules polémiques locales qui vont poindre, reliées à la construction de logements collectifs du secteur libre, se sont construites autour de la question patrimoniale quand *Ouest-France*, dans le courrier des lecteurs et quelques pleines pages⁶, s'est fait l'écho de l'émoi des voisinages, au moment où les destructions des maisons anciennes débutaient (avril 2005). Comme « toute densification est d'abord ressentie comme un entassement » (Piron, 2007), les plaintes riveraines furent nombreuses à s'exprimer dans les tribunes publiques ouvertes, entre 2005 et 2009, par les journaux régionaux (*Ouest-France*, *Presse-Océan*) ou la municipalité (au sein des carrefours des citoyens). L'inquiétude manifestée sur la qualité de vie, mais également sur la crainte de loyers élevés⁷, s'apparente, à Nantes et dans les communes de banlieue, à du *Not in my Backyard*, puisque de nombreux propriétaires craignent avant tout la baisse de la valeur de leur bien, ou encore la difficulté à circuler et stationner, sans doute plus que l'atteinte au paysage et au patrimoine de leur quartier.

Le soutien municipal aux promoteurs, est évidemment lié aux ressources financières qu'ils procurent, mais voilà un argument qui restera dans le non dit. Ainsi, les constructions neuves permettent de percevoir des recettes nouvelles : droit de mutation pour les communes et départements, taxe locale d'équipement. La croissance du nombre de logements et celle des habitants accroît la dotation globale de fonctionnement, mais aussi le nombre de foyers imposables. Enfin, les promoteurs, en installant des directions régionales dans la métropole, contribuent à la taxe professionnelle, autre ressource d'une intercommunalité et municipalité ambitieuses dans leur politique d'équipements et de constructions de logements sociaux. À la grande liberté accordée dans certains quartiers aux promoteurs, la municipalité oppose une très grande maîtrise des ZAC dans d'autres espaces urbains.

Sur la scène politique nationale, les critiques adviennent à la fin du dispositif, alors que les premiers immeubles sortis de terre n'ont pas trouvé leurs locataires (généralement dans des communes petites ou moyennes par exemple Auch, Dax, Rodez⁸, etc.). Autrement dit, ses effets pervers n'avaient pas été anticipés par la grande majorité des élus. Pourtant des universitaires, des associations et très certainement des services municipaux ainsi que des citoyens s'étaient inquiétés du grand nombre et de la cherté des constructions. Seul le député J.-Y. Le Bouillonc (PS) fut constant, mais seul, dans sa dénonciation des effets pervers : « nous souhaitons revenir sur l'existence du dispositif Robien, qui constitue pour nous un véritable scandale. Nous connaissons les chiffres, tout le monde sait que la défiscalisation a été une pompe absorbante pour les finances de l'État et que les prix à la construction comme les loyers, en l'absence de plafonnement, ont augmenté. Depuis longtemps, nous rappelons qu'il n'est pas concevable que l'État accorde

6. Édition locale des 20 et 21 avril 2005, par exemple. Des articles paraissent encore en 2009 sur le sujet.

7. Entendu lors d'un « Atelier logement » destiné aux élus de la ville de Nantes, dans lequel j'étais invitée à titre « d'expert » en 2008.

8. La première anecdote entendue à ce propos fut racontée par une responsable de foyer de jeunes travailleurs lors d'une rencontre d'un atelier du GIS socio-économie de l'habitat organisé à Nantes autour de la question du logement des jeunes en décembre 2006. À Rodez, les agences à qui les nouveaux logements avaient été confiés proposaient des mois de loyer gratuits pour attirer les locataires. Les foyers des jeunes travailleurs subissaient directement et douloureusement leur concurrence. En 2008, de très nombreux reportages ont relaté de telles difficultés de location des biens à la télévision ou la radio (émissions d'« Envoyé spécial » par exemple) et quelques promoteurs, dont Akerys, leader de la vente à des investisseurs en 2008 ont été traduits en justice (*Le Monde* du 5 juin 2009) pour avoir vendu à des investisseurs des biens qui ne pouvaient tenir leurs promesses.

des avantages fiscaux sans prévoir de contreparties sociales⁹ » (janvier 2006). Dès 2007, l'heure est au toilettage du dispositif, mais à partir de 2009, dans les officines des conseils multiples en défiscalisation ou sur les sites internet des promoteurs, la publicité pousse l'investisseur potentiel vers la nouvelle mesure, le dispositif Scellier. Ainsi, la spécialiste du *Monde argent*, I. Rey-Lefebvre informe que « le Scellier a les mêmes défauts que le Robien » et exprime de fortes réserves : « On avait cru à la fin des niches fiscales. Or, les lois de finances pour 2009, loin de les abolir, en ont ajouté deux : le dispositif dit Scellier et la réduction d'impôt pour l'investissement dans des résidences de tourisme, pour étudiants ou personnes âgées dépendantes. Ces niches fiscales ou réductions d'impôt sont désormais plafonnées à 25 000 euros par an et par foyer, majorées de 10 % du revenu imposable. Un seuil élevé qui n'entrave que peu de contribuables » (16 mai 2009).

AUGMENTATION DES CONSTRUCTIONS ET ÉTALEMENT URBAIN

La densification urbaine résulte de ces constructions sur des parcelles jusque-là faiblement bâties, mais elle ne limite pas l'étalement urbain, parce qu'une grande partie des programmes sont achetés par des investisseurs plutôt que par des accédants à la propriété. En 2009, les prix de sortie des nouvelles opérations sont élevés pour la localité et augurent de conséquents loyers, 245 000 à 268 000 euros pour un T3 chez *Bouygues* rue Félix-Faure (près du Boulevard Lelasseur), 229 000 euros le T4 le moins cher (*Stradim*), situé sur le carrefour le plus bruyant du quartier Zola à l'ouest, autour de 330 000 euros à l'est sur le Boulevard Jules Verne. Les prix, les tailles des logements, le fait que ces boulevards soient des voies de circulation très empruntées et donc bruyantes sont autant de facteurs dissuasifs qui font que le futur couple d'accédants, en charge de famille, va chercher et trouver plus tranquille, plus grand et moins cher ailleurs. Le coût des logements neufs sur les boulevards est bien trop élevé pour les familles des catégories intermédiaires et modestes candidates à l'accession et n'est pas en mesure, à ce moment-là, de concurrencer la construction individuelle neuve éloignée ou l'acquisition de biens anciens, dans et à proximité de la ville-centre.

Les ambitions quantitatives du Plan Local de l'Habitat (2004) ont été atteintes et même dépassées sur la période 2004-2009. Ce fait est régulièrement rappelé par les documents de l'agence d'urbanisme et dans les discours des élus : « Les objectifs étaient ambitieux : 3 900 logements nouveaux sur l'agglomération dont 1 600 sur le territoire de Nantes. Nous les avons même dépassés puisque 2004, cela a été rappelé, ce sont 11 000 logements qui ont été construits, soit une moyenne annuelle de 2 200 logements sur le territoire nantais, dont 440 logements sociaux chaque année respectant ainsi le critère des 25 % de construction de logements sociaux¹⁰. Forts de ce premier bilan encourageant, et après évaluation de cette première période, nous adopterons prochainement – ce sera l'enjeu de l'année 2009 – le nouveau Programme Local de l'Habitat dont les objectifs ambitieux devront être pour le moins maintenus » (D. Martineau, élu de la majorité s'exprimant lors du conseil municipal de janvier 2009¹¹). C'est principalement dans les ZAC où l'habitat social dépasse les 25 % de logements (pour 23 % dans la commune en moyenne en 2008) que l'ambition du PLH, « construire 900 logements sociaux par an », est orchestrée. Par contre, dans les opérations diffuses, la place du logement social est quasi nulle. Situés dans des quartiers où le logement social était déjà peu présent (3 % en centre-ville, 7 % dans le quartier Saint-Félix-Hauts-Pavés), les constructions neuves des années 2000 devraient encore réduire sa part à l'avenir. Seuls les stocks d'invendus qui ont fortement augmenté pourraient modifier cet augure. L'État a proposé leur rachat à l'automne 2008 par les collectivités locales, comme solution aux difficultés du secteur de la promotion privée. L'idée a été fort mal reçue à Nantes par le Député Maire :

9. [http://www.assemblee-nationale.fr/13/rapports/r0741.asp#P141_17121].

10. L'art et la manière de compter, décompter, conter également les logements sociaux est un autre sujet intéressant que nous ne traiterons pas. Signalons juste au lecteur qu'en février 2006, seuls les programmes en financement PLUS et PLA-I étaient retenus pour l'objectif de mixité sociale poursuivi à Nantes.

11. [<http://www.nantes.fr/mairie/conseil-municipal/cm-janvier-2009/interventions>].

« Les promoteurs viennent trouver les collectivités locales pour des logements qu'ils n'arrivent plus à vendre¹². »

Évolution de la population et des ménages à Nantes (1975-2006)

Le sommet des niveaux de construction avait été atteint en France en 1971 (Pollard, 2007), mais dans un contexte de règlement de crise du logement hérité de l'entre-deux-guerres, aggravé par les destructions de guerre et le baby-boom. Depuis les années 1980, la crise du logement est autre, avec la nécessité de loger les populations pauvres et très pauvres et de permettre les décohabitations familiales, marquée par des logiques différentes de l'offre et de la demande en logements.

TRANSFORMATIONS SOCIALES ET ÉVALUATIONS DES BESOINS EN LOGEMENTS

X. Debonneuil et M. Gollac (1978), à propos de la décohabitation dont le mouvement s'intensifie déjà en 1978 concluent « à nombre de résidences principales constant, la population aura donc tendance à décroître ». L'amélioration des conditions d'habitat est allée de pair avec l'individualisation de l'offre, obligeant à une consommation d'espace accrue. À Nantes, depuis le recensement de 1968, la population a augmenté de 4,5 % et le nombre de résidences principales de 70 %. Et l'on est passé de 3 personnes par logement à 1,92. La réduction du nombre de personnes par ménage est amplifiée dans les années 1990 puisque, par exemple, le logement des jeunes qui était dit « communautaire » dans les foyers et cités avec des logements en dortoirs, ou en chambres de taille réduite, où cuisine et salle de bains étaient partagés, est désormais individuel. Si le choix de maintenir le logement communautaire (logement partagé pour des personnes faisant le choix de ce type de logement, jeunes ou non) dans le parc public et privé avait été effectué, les statistiques enregistraient un nombre de personnes par ménage plus élevé.

Avec en moyenne, un logement pour 2,3 personnes en France et 1,9 dans la commune de Nantes, le rythme de 300 000 logements par an devrait théoriquement suffire à satisfaire la demande. Pourtant, le tableau de bord du mal logement¹³ indique que l'offre ne répond pas aux besoins de construction destinée à des ménages modestes, malgré la croissance du nombre de logements qui « depuis 2004, a fortement augmenté (Fondation Abbé-Pierre, 2008, p. 155) ». Comment expliquer ce paradoxe ? Les raisons avancées sont un effort de l'État arrivé en 2008 « à son point le plus bas depuis trente ans », la stagnation de celui des collectivités locales (mesuré en % du PIB), mais également le fait qu'une partie de la construction neuve dite « sociale » ne l'est en réalité plus puisque la part des logements mis en chantier, attribués sous condition de ressources et/ou à des loyers inférieurs à ceux du marché en 2007, est de 36 % de la construction, contre plus de 65 % en 2000. Les études lancées par l'agence d'urbanisme à la demande du Conseil général de Loire-Atlantique en 2008 révèlent qu'au sein du parc privé de Nantes métropole résident 51 % des ménages dont le revenu est inférieur à 845 euros par mois, ce qui correspond à 60 % de la médiane des revenus de la Loire-Atlantique. 55 % des locataires de ce parc privé sont non imposables sur le revenu (contre 77 % dans le parc social). 80 % d'entre eux sont éligibles au logement social. Les territoires intercommunaux sur lesquels portent les résultats de cette étude minimisent les difficultés nantaises. En effet, la commune concentre les locataires, dont une bonne partie a de faibles revenus, avec 76 % du parc privé (INSEE, 1999) et 67,8 % du parc public de l'agglomération (AURAN, 2002).

Les « mornes » et bruyants boulevards nantais sont désormais des lieux que la publicité des promoteurs rend calmes, tranquilles, chics. Mais qui donc au juste va les habiter ? À cette question, nous n'avons à proposer que des réponses partielles, fondées sur les évolutions générales des

12. Il faut l'assurance de 30 % de ventes pour qu'un grand promoteur démarre un programme de logement contre 70 % pour un petit promoteur.

13. [<http://www.fondation-abbe-pierre.fr>].

centres-villes et des quartiers péricentraux jusqu'en 1999. Les données infra-communales étant indisponibles jusqu'à la fin de l'année 2009, il n'est pas encore possible d'analyser la composition sociale des logements neufs. Seuls les résultats d'une enquête, effectuée par D. Lucas en 2008 auprès des résidents des programmes neufs de la ZAC Île de Nantes, peuvent être utilisés à des échelles plus fines.

La transformation de la structure par âge et l'importance prise par les petits ménages forment les principaux changements des centres-villes. Dans les années 1970, les personnes vivant seules étaient moins nombreuses que les familles; le temps d'une génération, une inversion s'est produite. Les personnes occupant seules un logement, augmentent d'un recensement à l'autre, au point que la commune de Nantes loge en 2006 autant d'individus sans lien de famille, ou vivant hors famille, que des familles avec parents et enfants (D. Lucas, 2008). La consultation des sources fiscales et plus précisément de la taxe d'habitation enseigne que 73 % des ménages nantais sont sans personne à charge en 1999 et 75 % en 2006. Au sein des onze quartiers découpés dans la ville, les quartiers Centre-ville, Île de Nantes et Hauts-Pavés/Saint-Félix, sont ceux qui comptent le plus de ménages sans personne à charge en 2006 – jusqu'à 90 % des ménages pour le centre-ville et l'Île de Nantes. On compte de 3,3 à 14,1 % des ménages avec deux personnes à charge, à l'intérieur des boulevards, contre 14,1 à 34,6 %, à l'extérieur. Et, plus on s'éloigne de Nantes, plus les grands ménages (cinq à six personnes et plus) augmentent. Comme dans toutes les villes françaises, les familles, s'installent en périphérie communale, en banlieue ou au-delà de la communauté urbaine. Celles qui restent dans la ville sont jeunes, avec un ou deux enfants en bas âge, ou monoparentales et n'ont, en majorité, pas les moyens d'accéder à la propriété. Les enfants et les adolescents sont sous représentés et les populations âgées désormais faiblement représentées (en % de la population, mais leurs effectifs peuvent encore être importants) dans certains quartiers de la ville-centre. Pour X. Debonneuil et M. Gollac, déjà en 1978, beaucoup de logements des villes centres « sont dits "d'attente" [...] ; il s'agit souvent d'un logement ancien alors que quelques années plus tard les jeunes ménages s'installent dans du neuf [...] et quand la taille de la famille est stabilisée et que son aisance financière est plus grande, une solution fréquemment choisie est celle de la propriété d'une maison individuelle sur l'une des communes extérieures de l'agglomération ». En 2009, cette analyse reste valide, les comportements des jeunes ménages suffisamment solvables rejoignent ceux de leurs parents, voire de leurs grands parents propriétaires en banlieue ou en espace périurbain.

Nombre de personnes à charge	1999	%	2006	%
Ménages sans personne à charge	94 532	73,0	102 393	74,9
Ménages avec une personne à charge	15 170	11,7	15 281	11,2
Ménages avec deux personnes à charge	12 155	9,4	11 874	8,7
Ménages avec trois personnes à charge	5 378	4,2	5 046	3,7
Ménages avec quatre personnes à charge	1 521	1,2	1 471	1,1
Ménages avec cinq personnes et + à charge	688	0,5	584	0,4
Total des ménages	129 444	100,0	136 649	100

Source : Taxe d'habitation, Mairie de Nantes, exploitée par D. Lucas en 2008

Tableau 1 : Ménages et personnes à charge (1999-2006)
Households according to the local tax

Ces transformations ne sont que la poursuite, à l'échelle d'une grande ville régionale, des mouvements enregistrés à Paris par M.-E. Hans (INSEE) en 1974 : « la lente restructuration de la composition sociologique des grandes agglomérations, surtout à Paris, liée partiellement à la localisation des emplois – développement des industries et même des activités commerciales à la périphérie, croissance des emplois tertiaires au centre, mais aussi au développement ou à la rénovation

de l'habitat ». L'auteur montre que le « centre des agglomérations est plus souvent occupé par des célibataires, des jeunes ménages, ou des personnes âgées, alors que les familles nombreuses se rencontrent davantage en périphérie » et ajoute que « quelle que soit la taille de l'agglomération, la proportion d'ouvriers est toujours nettement plus faible au centre qu'à la périphérie : cet effet est particulièrement marqué dans l'agglomération parisienne ».

	1975	%	1982	%	1990	%	1999	%	2006	%
Population totale	256 693		240 539		244 995		270 251		271 980	
Population des ménages	245 855		232 253		236 816		261 777		273 001	
Ménages (nombre)	90 945		96 585		107 447		130 582		142 064	
Personnes par ménage	2,70		2,40		2,20		2,06		1,91	
Ménages d'une personne	23 560	25,9	31 340	32,4	41 576	38,7	61 556	47,1	70 612	49,7
Ménages de deux personnes	25 660	28,2	28 455	29,4	31 960	29,7	35 828	27,4	39 270	27,6
Ménages de trois personnes	16 805	18,5	15 888	16,4	14 801	13,7	14 824	11,3	14 527	10,2
Ménages de quatre personnes et +	24 920	27,4	20 902	21,6	19 110	17,8	18 374	14,1	17 656	12,4
Ménages propriétaires	nd		38 540	39,9	42 964	40,3	47 633	36,5	53 740	37,8
Ménages locataires	nd		53 812	55,7	60 536	56,3	79 749	61,1	80 817	56,8
Ménages locataires d'une HLM	nd		nd		26 246	24,4	29 581	22,7	29 819	21
Ménages constitués d'une famille	nd		61 320	63,4	62 408	58	65 283	49,9	66 257	52,5

nd = non disponible

Sources : INSEE – Données 75-82-90 fascicule premiers résultats de 1990, données 1962-1968-1975 fascicule premiers résultats 1975, données ménages de 1990, données en ligne pour 1999 et 2006.

Tableau 2 : Évolution de la population et des ménages (1975-2005) dans la commune de Nantes
People and households in Nantes

Le phénomène de construction de logements destinés à des personnes seules résulte pour partie de la transformation du paysage universitaire et de l'accroissement des effectifs étudiants (« la studentification » de T. Butler, 2007), mais également du processus de métropolisation qui concentre les emplois qualifiés dans les métropoles régionales. Il mène dans l'ensemble des communes-centres françaises, à un nombre de personnes par ménage qui se réduit recensement après recensement, passant à Nantes, de 2,7 personnes par ménage en 1975, à 1,9 en 2006. Les chiffres, équivalents dans la plupart des communes-centres (Angers, Lille, Rennes, Toulouse), montrent qu'elles subissent les mêmes évolutions, il y a donc un mouvement national quadragénénaire, relié aux politiques du logement qui pousse les nouveaux accédants à la propriété à vivre hors de la ville-centre. Dans la commune de Nantes, les propriétaires occupants étaient 38 % en 1999 et 39,5 % en 2006 et moins encore, en dehors des quartiers d'habitat social, au sein des quartiers centre-ville et Île de Nantes avec respectivement 26 % et 27,2 % de propriétaires en 1999. À un niveau encore plus fin, et dans une situation extrême, on note les 10,3 % de propriétaires de l'IRIS Madeleine Champ de Mars. Dans le quartier Hauts-Pavés-Saint-Félix particulièrement élu par la promotion immobilière, les propriétaires devraient à l'avenir diminuer, ils représentaient en 1999, selon les IRIS, de 23,1 à 54,5 % des habitants.

Le profil des quartiers Centre-ville et Île de Nantes se rejoint avec des propriétaires occupants peu nombreux, des ménages formés de personnes seules, la surreprésentation des jeunes ménages (20-39 ans). Ces évolutions sont moins tranchées pour le quartier Hauts-Pavés-Saint-Félix, en 1999. Les constructions neuves de l'Île de Nantes sont-elles en mesure de modifier la structure sociodémographique du quartier ? D'ici 2013, trente-sept opérations de construction sont prévues,

comprenant 96 % de logements collectifs. En six ans (2006-2012), 3 100 logements devraient apparaître, mais il n'est pas certain que cet objectif soit tenu, et il est encore plus difficile de savoir ce qu'il adviendra des objectifs à terme (2023), de 7 500 logements et de 15 000 habitants nouveaux espérés.

Année de livraison prévue	Nombre de programmes	Nombre de logements programmés	Hébergements collectifs	dont logements sociaux
2006	4 programmes	264	135 studios étudiants	57
2007	5 programmes	146	80 logements étudiants + 45 studios FJT	18
2008	6 programmes	397	109	89
2009	12 programmes	509	137	177
2010	5 programmes	733		239
2011	4 programmes	486		71
2012	1 programme	120		24
Total	37 programmes	2655	506	675

Source SAMOA

Tableau n° 3 : Opérations de constructions sur l'Île de Nantes (2006-2012)
Real construction in district « Île de Nantes »

En 2007, alors que plusieurs immeubles accueillent leurs premiers résidents, la SAMOA, centrée sur les constructions en cours et à venir, n'a aucune connaissance des populations nouvellement arrivées, juste une représentation du chargé d'étude « une image de boboisation et de cadres dynamiques jeunes et plus âgés ». Cette absence de connaissances des habitants est fréquente chez les aménageurs (et les promoteurs) puisque les logements ne sont pas tant pensés pour des habitants que pour des investisseurs. Dans la mesure où les parties anciennes du quartier, autour de la place de la République, sont encore habitées par des catégories populaires, précaires, modestes, la rencontre entre deux mondes sociaux, avec d'un côté des propriétaires riches et, de l'autre, des locataires pauvres alimente à la fois les craintes et les espoirs du chargé de quartier rencontré à plusieurs reprises au cours de l'année 2008.

Le profil démographique et social des nouveaux habitants de l'Île de Nantes tranche certes avec celui du centre-ville, mais pas autant que redouté. Les enquêtes menées par D. Lucas, auprès des 410 premiers ménages arrivés en 2007 et 2008 donnent les résultats suivants : sur 72 ménages interrogés, 40 sont propriétaires occupants, soit un peu plus de la moitié. Le logement moyen des opérations est le T2 et T3, ce qui explique sans doute que ces logements soient occupés par des couples sans enfants (31), par des personnes seules (20), par des colocataires étudiants et jeunes actifs (7). Les grands logements sont en nombre réduit parce qu'ils trouvent difficilement acheteurs, tant du côté des propriétaires investisseurs que des propriétaires occupants. Le prix de ces constructions collectives neuves est, en 2007, de 3 360 euros en moyenne. Dans les programmes livrés en 2008, 7 % des logements étaient des T5. Les 6 T5 et T6 enquêtés sont pour moitié habités par des couples sans enfant au domicile et pour moitié par des familles avec 4 enfants. Parmi les enquêtés, on trouve, 13 couples avec enfants qui vivent dans des T3 et plus.

Au total, 57 ménages sur 72 sont sans personnes à charge, les ménages sont jeunes, composés de locataires vivants seuls, ou en groupe (dans plusieurs colocations, les appartements appartiennent aux parents). La médiane des âges est de 30,5 ans et la catégorie d'âge la mieux représentée est celle des 20-30 ans. Il n'est donc guère étonnant de voir que 1/3 des ménages prévoit de démé-

nager dans les deux ans. Parmi les plus de 60 ans, on ne trouve que des propriétaires, mais la catégorie d'âge est peu représentée : « un couple tout juste retraité me dit être le seul propriétaire occupant âgé de l'immeuble où il n'y a que des jeunes et des étudiants » (D. Lucas, 2008).

Conclusion

À une économie de production dont les usines se situaient dans la ville (chantiers navals, industries agro-alimentaires) s'est substituée une économie immobilière qui construit des immeubles pour des catégories sociales supposées aisées et qui ne le sont pas toujours. Les logements sont occupés par des ménages souvent jeunes qui ne détiennent pas encore, et ne détiendront peut-être jamais, les capitaux nécessaires à l'accession et qui supportent des coûts élevés de location. Le « *Toward a theory of gentrification : a back to the city movement by capital, not people* » nous semble bien refléter la situation actuelle qui prend la forme d'une densification sans souci des équilibres sociaux et démographiques – du fait principalement de la vente des logements à des propriétaires investisseurs – et non celle d'un retour des familles périurbaines vers la ville-centre. Ainsi, les analyses sociodémographiques des années 1970 demeurent-elles encore aujourd'hui valides pour décrire les processus qui affectent les centres des villes. Néanmoins, depuis une dizaine d'années, pour la catégorie d'espace que nous étudions (mais il en est sans doute de même pour les banlieues et les espaces périurbains), le terme de gentrification chapeaute des thèses différentes. Leurs auteurs n'adoptent pas les mêmes angles de vue et n'ont pas de culture commune sur les évolutions morphologiques, sociales et démographiques. Bien que la thèse de Neil Smith paraisse validée par des observations empiriques et pousse au maintien des analyses en termes de gentrification, l'usage commun du mot opacifie désormais les processus : il rend compte d'états supposés des cœurs d'agglomérations urbaines et non plus des mouvements lents, complexes et différenciés au sein de l'espace national. Nous pouvons étendre les propos portés par C. Rhein et B. Elissalde en 2004 à la gentrification, nous refusant à en faire un état, préférant comprendre des processus. Ceux-ci montraient que le vocabulaire de la « fragmentation, dualisation, sécession, ségrégation [...] et leurs antonymes (insertion, intégration, mixité, cohésion) » présentaient une difficulté d'usage du fait de la confusion entre processus et état. Ils ajoutaient que ces mots étaient « plutôt utilisés dans le champ politique, il est malaisé de s'en saisir dans un cadre académique, tant leurs référents sont flous » (Rhein et Elissalde, 2004).

L'espace nantais, dont le recensement de la population de 1999 avait montré la croissance et l'attractivité après une période de déclin, liée à l'exurbanisation de 1975 à 1999, est devenu un espace concurrentiel où s'affrontent dans les années 2000 grands promoteurs à envergure nationale et à l'activité parfois récemment régionalisée et promoteurs régionaux et locaux. Les entreprises de l'immobilier découpent l'agglomération en segments et dédoublent leur activité : en périphérie, elles construisent les maisons destinées aux familles des catégories intermédiaires et ouvrières, au centre et autour des bourgs des communes de banlieue, des collectifs qui logent des personnes seules des catégories sociales intermédiaires et aisées. Le profil démographique des nouveaux habitants des programmes immobiliers n'est pas encore connu et sera difficile à obtenir par la statistique publique en raison du caractère diffus des constructions. Les enquêtes locales devraient donc rester l'unique moyen de vérifier si les familles diminuent encore.

Tant du côté de la régression des activités dans les villes-centres qui deviennent toujours plus résidentielles et locatives que de la sociodémographie des ménages, et de leurs conséquences sur la mixité ou sur le maintien des équipements scolaires et de quartier, ou encore de la consommation des espaces, les constructions neuves des années 2000 n'ont pas fini de questionner.

Bibliographie

- ACCARDO (J.), BUGEJA (F.), 2009. – *Le poids des dépenses de logement depuis 20 ans, Cinquante ans de consommation en France*, Paris, INSEE, p. 33-48.
- AGENCE NATIONALE POUR L'AMÉLIORATION DE L'HABITAT, 2004. – *Atlas de l'habitat privé. Fonctions, enjeux, évolutions*, 95 p.
- AGENCE D'URBANISME DE LA RÉGION NANTAISE (AURAN), CONSEIL GÉNÉRAL DE LOIRE-ATLANTIQUE, 2008. – *La construction neuve en Loire-Atlantique, Analyses 2004-2007*, [www.auran.org], 38 p.
- AGENCE D'URBANISME DE LA RÉGION NANTAISE (AURAN), CONSEIL GÉNÉRAL DE LOIRE-ATLANTIQUE, 2008. – *Le parc locatif privé en Loire-Atlantique*, [www.auran.org], 16 p.
- AGENCE D'URBANISME DE LA RÉGION NANTAISE (AURAN), 2008. – *La commercialisation des appartements neufs dans l'agglomération nantaise en 2007*, [www.auran.org], 4 p.
- , 2008. – *La construction de logements neufs dans l'agglomération nantaise et l'aire urbaine. Analyses 2001-2007*, [www.auran.org], 16 p.
- , non daté. – *Les dynamiques des marchés de l'habitat*, [www.auran.org], 32 p.
- ASCHER (F.), 2003. – « En finir avec la notion de centralité », dans CERTU, *Centralités dans la ville en mutation, quelles perspectives d'action pour les pouvoirs publics ?* p. 22-30.
- BIDOU (C.), 1984. – *Les aventuriers du quotidien, essai sur les nouvelles classes moyennes*, Paris, PUF, 200 p.
- BIDOU-ZACHARIASEN (C.), 2003. – *Retours en ville*, Paris, Descartes & Cie, 268 p.
- BIDOU-ZACHARIASEN (C.), AUTHIER (J.-Y.) (coord), 2008. – « La gentrification urbaine », *Espaces et sociétés*, 264 p.
- BUTLER (T.), 2007. – « For gentrification? », *Environment and Planning A*, 39(1), p. 162-181.
- CHEVALIER (D.), 2002. – *Intégration socio-spatiale des nouveaux arrivants actifs au sein de l'agglomération nantaise*, Mémoire de Maîtrise, sous la direction d'Isabelle Garat, IGARUN, 117 p.
- DEBONNEUIL (X.), GOLLAC (M.), 1978. – « Structure sociale des villes », *Économie et statistique*, volume 98, numéro 1, p. 51-65.
- DEVISME (L.) (dir.), 2009. – *Petite et grande fabrique urbaine*, Parenthèses, 267 p.
- DONZELOT (J.) (dir.), 1999. – « Quand la ville se défait », *Esprit*.
- , 2009. – *La ville à trois vitesses*, Paris, Éditions de la Villette, 111 p.
- DRIANT (J.-C.) (dir.), 2008. – *Politiques de l'habitat et crises du logement*, Paris, La Documentation française, coll. « Problèmes politiques et sociaux », n° 944, 111 p.
- FONDATION ABBÉ PIERRE POUR LE LOGEMENT DES DÉFAVORISÉS, 2008. – *L'état du mal logement en France, Rapport annuel*, 295 p. [www.fondation-abbe-pierre.fr/publications].
- GRACQ (J.), 1985. – *La forme d'une ville*, Paris, José-Corti, 213 p.
- GARAT (I.), VERNICOS (S.), 2006. – « Ville des vieux, ville des jeunes. Des structures d'âge concurrentes ou juxtaposées dans l'espace urbain? Illustrations nantaises », *Annales de la recherche urbaine*, n° 100, p. 43-50.
- GARAT (I.), POTTIER (P.), GUINEBERTEAU (T.), JOUSSEAU (V.), MADORÉ (F.), 2005. – *Nantes. De la belle endormie au nouvel Eden de l'Ouest*, Paris, Anthropos, coll. « Villes », 179 p.
- HANS (M.-E.), 1974. – « Les conditions de logement au centre des agglomérations », *Économie et statistique*, volume 55, n° 1, p. 47-53.
- LUCAS (D.), 2008. – *Connaissance de la population et nouveaux habitants : observation et suivi des dynamiques sociodémographiques par les acteurs du territoire. Réflexions appliquées à la ville de Nantes et au quartier Île de Nantes*, Mémoire de master professionnel aménagement du territoire : projets et procédures, sous la direction de Isabelle Garat, IGARUN, 136 p.
- MAURIN (E.), 2004. – *Le ghetto français, enquête sur le séparatisme social*, Paris, Seuil, coll. « La République des idées », 96 p.
- PIRON (O.), 2007. – « Densification ou entassement ? », *Traits urbains*, n° 15, p. 65-66.
- POLLARD (J.), 2007. – « Les grands promoteurs immobiliers français », *Flux*, n° 69, p. 94-108.
- RENARD (V.), 2008. – « La ville saisie par la finance », *Le Débat*, n° 148, p. 108-118 [http://ceco.polytechnique.fr/publications/popup.php].

- RHEIN (C.), ELISSALDE (B.), 2004. – « La fragmentation sociale et urbaine en débats », *L'information géographique*, n° 2, p 115-127.
- SMITH (N.), WILLIAMS (P.), 1986. – *Gentrification of the City*, Boston, Unwin Hyman, p. 15-34.
- SMITH (N.), 1979. – « Toward a theory of gentrification : a back to the city movement by capital, not people », *Journal of the american planning association*, vol 45, p. 538-548.
- , 1986. – « Gentrification, the frontier and the restructuring of urban space », dans SMITH (N.), 1999. – « À propos de yuppies et de logements, la gentrification, la restructuration sociale et le rêve urbain », *Géographie, économie et société*, n° 1, p. 157-189.
- VESCHAMBRE (V.), GARAT (I.), GRAVARI-BARBAS (M.), 2008. – « Préservation du patrimoine et développement durable : une tautologie ? Les cas de Nantes et Angers », *Revue électronique Développement durable*, dossier 4 : La ville et le développement durable.
[<http://developpementdurable.revues.org/document4913.html>].

Cet article a été reçu le 22 avril 2009 et définitivement accepté le 7 octobre 2009.