

Aire urbaine de Rennes

Revenus territorialisés

Pouvoir d'achat des ménages et localisation

L'aire urbaine rennaise est plus riche que la moyenne nationale et à connu un enrichissement sensible entre 1999 et 2005. Les ménages modestes progressent cependant en nombre, essentiellement dans la ville centre. Il semble qu'ils y sont de plus en plus assignés à résidence, notamment dans le parc social, l'accession leur devenant quasi impossible et le parc privé plus difficile.

Les ménages « aisés » se réservent de plus en plus l'accession en périphérie immédiate de Rennes, ceux aux revenus « intermédiaires » envahissent les couronnes.

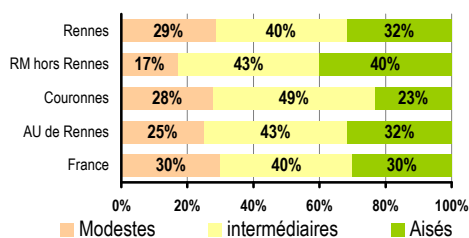
Une aire urbaine globalement assez aisée

L'aire urbaine rennaise est légèrement plus riche que la moyenne nationale. (France métropolitaine). Sur tous les territoires, le poids des ménages « modestes » y est inférieur. A contrario, la proportion de ménages « aisés » y est supérieure. Seules les couronnes de l'aire urbaine comptent une faible part de ménages « aisés » (23 % contre 30 % pour la France entière).

La structure des revenus des habitants de la ville-centre est très proche de celle de la population française. La périphérie de l'agglomération est très sensiblement plus aisée : on y trouve 40 % de modestes en moins et 30 % d'aisés en plus.

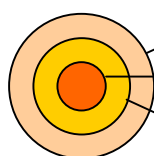
Les couronnes se caractérisent par la sur-représentation des ménages de revenus intermédiaires.

Répartition des ménages autonomes selon les revenus par UC en 2005



Source : DGI Filocom 2005

La répartition des revenus de la ville de Rennes est la plus proche de la structure des revenus au niveau national.



Couronne : aire urbaine hors Rennes Métropole

Rennes : Ville de Rennes

Périphérie : Rennes Métropole hors Ville de Rennes

Territoires de l'aire urbaine :



AGENCE D'URBANISME ET DE DÉVELOPPEMENT INTERCOMMUNAL DE L'AGGLOMÉRATION RENNAISE

Un enrichissement global de l'aire urbaine

Une inversion de tendance

L'aire urbaine rennaise a accueilli 25 000 ménages supplémentaires¹ entre 1999 et 2005. Mais, du fait d'une construction insuffisante dans l'agglomération, la croissance a été plus faible dans la périphérie rennaise que dans les couronnes, contrairement à la période précédente. Ainsi, la population de la périphérie de Rennes Métropole n'a augmenté que de 1,4 % entre 1999 et 2005 (contre 2,3 % entre 1990 et 1999) alors qu'elle a crû de 2,5 % dans les couronnes (contre 1,5 % dans la décennie précédente).

Un enrichissement global

Ces nouveaux habitants sont globalement très nettement plus aisés que les anciens sur l'aire urbaine. La part des modestes est près de deux fois plus faible parmi eux et celle des aisés est de 20 % supérieure.

Un resserrement des écarts

Cette dynamique de péri-urbanisation s'accompagne d'une recomposition sociale car les ménages accueillis n'ont pas les mêmes profils de revenus que ceux qui étaient déjà présents sur ces territoires. La ville de Rennes renforce sa mixité sociale en accueillant peu de nouveaux ménages « aisés », une moitié « d'intermédiaires » et un tiers de « modestes ».

La périphérie rennaise continue à s'enrichir 60 % des nouveaux ménages y sont « aisés ».

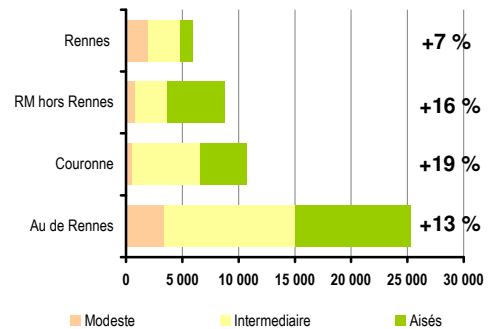
Les couronnes n'accueillent quasiment plus de ménages « modestes » et près de 40 % des nouveaux arrivants y sont « aisés ». Elles restent la terre d'accueil des ménages « intermédiaires ». Ainsi, elles resserrent leur écart avec la métropole.

Il semble donc que les modestes sont de plus en plus assignés à résidence dans la ville centre, à moins qu'ils ne sortent désormais de l'aire urbaine de 1999.

La comparaison des ménages par statut d'occupation confirme ce sentiment. Les nouveaux ménages modestes sont proportionnellement beaucoup moins présents que les anciens parmi les

propriétaires occupants et les locataires privés.

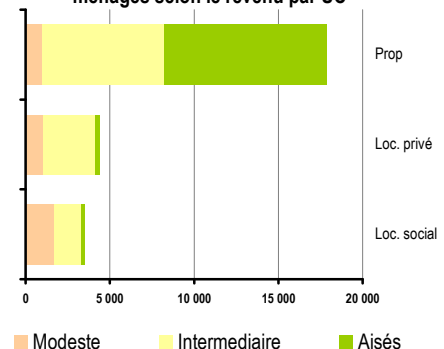
Evolution des ménages autonomes entre 1999 et 2005 selon le revenu par UC



Source : DGI Filocom 2005

La ville de Rennes accueille l'essentiel des nouveaux ménages « modestes » de l'aire urbaine.

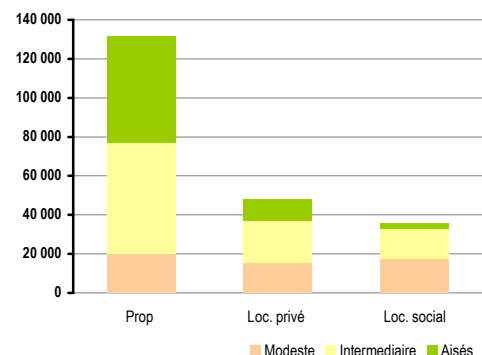
Evolution entre 1999 et 2005 du statut des ménages selon le revenu par UC



Source : DGI Filocom 2005

Les ménages « modestes » ont de moins en moins accès à la propriété et plus difficilement au logement locatif privé.

Répartition des ménages par statut en 2005



Sources : DGI Filocom 2005

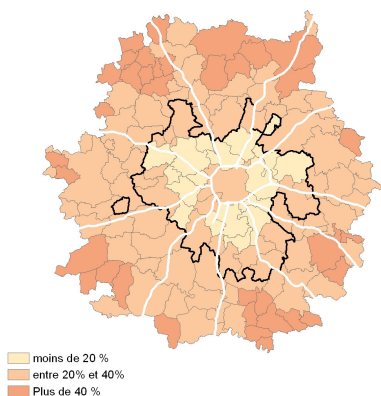
Parmi les propriétaires occupants, se trouvent encore significativement des ménages « modestes » (15 %).

¹ Autonomes, c'est à dire indépendants fiscalement. Ils représentent environ 90 % de l'ensemble des ménages. Les « non autonomes » sont ceux dont les déclarations sont rattachées à leurs parents, principalement des étudiants.

Une « gentrification » qui gagne les couronnes

Localisation des ménages modestes en 1999

Proportion par commune de ménages autonomes dont les revenus par UC sont inférieurs au 3ème décile nationale 1999

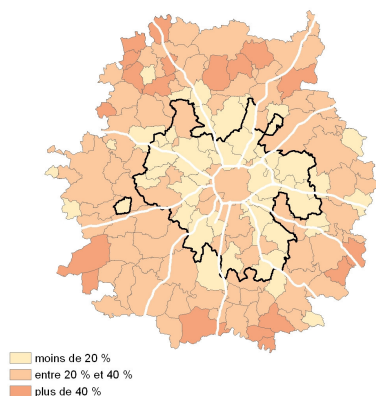


Source : DGI Filocom 1999

En 1999, on constate une forte concentration des ménages modestes à Rennes et aux franges de l'aire urbaine. Cette « frontière » recule nettement en 2005 pour ne subsister que sur les communes éloignées des

Localisation des ménages modestes en 2005

Proportion par commune de ménages autonomes dont les revenus par UC sont inférieurs au 3ème décile nationale 2005

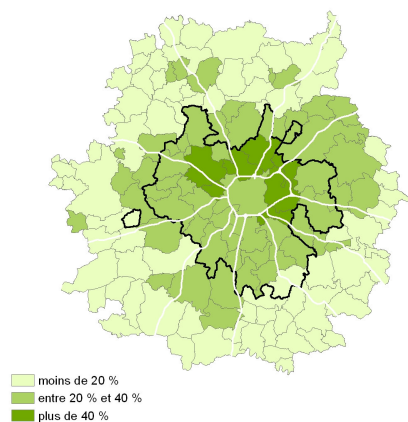


Source : DGI Filocom 2005

axes de communication. En revanche, la présence significative de ces ménages modestes dans la ville centre se maintient.

Localisation des ménages aisés en 1999

Proportion par commune de ménages autonomes dont les revenus par UC sont supérieurs au 7ème décile nationale 1999

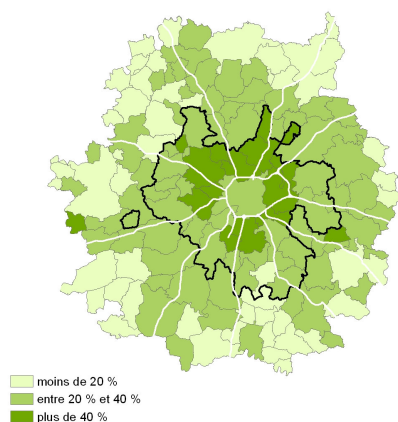


Source : DGI Filocom 1999

En 1999, le « croissant doré » se situe au nord de Rennes. En 2005, celui-ci s'est étendu à la quasi-totalité de la périphérie rennaise. Les couronnes restent moins

Localisation des ménages aisés en 2005

Proportion par commune de ménages autonomes dont les revenus par UC sont supérieurs au 7ème décile nationale 2005



Source : DGI Filocom 2005

aisées mais on observe une nette tendance à l'augmentation des ménages aisés, notamment le long des principaux axes de communication.

Le changement d'échelle d'observation en découpages plus fins permet de mettre en lumière des disparités sociales marquées entre les territoires : un cœur d'agglomération avec le plus haut niveau de co-présence entre niveaux de revenus différents ; à la limite de l'espace urbain du cœur d'agglomération, le « croissant doré » qui tend à devenir une « ceinture dorée » ; enfin les couronnes de l'aire urbaine qui accueillent de façon croissante les couches « intermédiaires » et de moins en moins les « modestes » et qui connaissent donc un

enrichissement significatif, notamment le long des axes routiers. L'inégale répartition des catégories sociales sur le territoire correspond à des hiérarchisations spatiales. Les zones valorisées par les ménages les plus aisés sont celles qui sont riches en aménités urbaines, c'est à dire celles qui sont les plus proches du cœur d'agglomération ou encore les mieux reliées, à proximité des axes. A l'inverse les zones qui concentrent les ménages les plus modestes sont les plus éloignées et/ou les moins accessibles par des axes rapides.

Toujours des statuts très différenciés selon les territoires

Deux ménages sur trois ne comptent qu'une à deux personnes

Sur l'aire urbaine, les petits ménages (personnes seules et couples sans enfant) sont très largement majoritaires puisqu'ils sont près de 60 % sur l'aire urbaine et plus de 70 % à Rennes. Le corollaire de cette situation est une présence minoritaire des familles avec enfants mineurs qui ne représentent qu'un quart des ménages sur la périphérie rennaise et les couronnes et seulement 10 % pour la ville de Rennes.

Les locataires à Rennes, les propriétaires en périphérie

Plus des deux tiers des ménages de la périphérie rennaise et des couronnes sont propriétaires de leur logement alors qu'ils sont à peine plus que 40 % sur la ville de Rennes.

Les locataires du parc social représentent un poids important dans la ville centre, près d'un tiers des ménages. Mais sur le reste du territoire, ces locataires sociaux sont beaucoup moins présents, moins d'un ménage sur huit en périphérie et presque moitié moins dans les couronnes.

De même, la part des locataires du privé est deux fois plus importante à Rennes que sur les autres territoires (1 ménage sur 3 contre 1 sur 6).

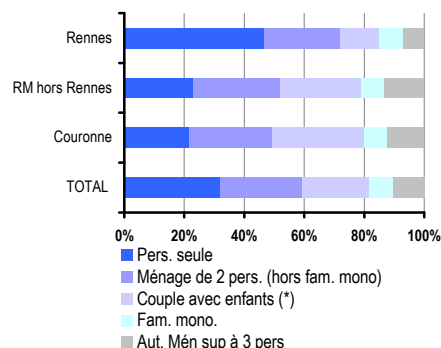
Un léger resserrement des statuts à l'intérieur de Rennes Métropole

Dans la ville centre, les nouveaux ménages sont davantage propriétaires de leur logement que les anciens alors que les locataires privés diminuent sensiblement.

Inversement, la part des locataires augmente chez les nouveaux ménages de la périphérie de l'agglomération.

Dans les couronnes au contraire, la périurbanisation continue majoritairement sous forme pavillonnaire et la part des propriétaires occupants croît.

Le type de ménage par territoire en 2005

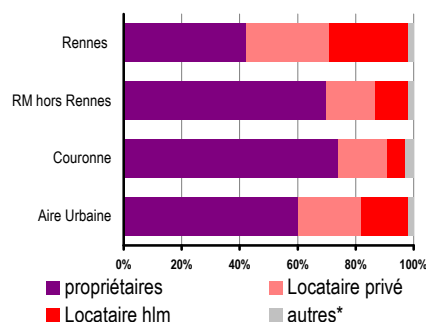


Source : DGI Filocom 1999, 2005

47 % de ménages autonomes sont des personnes seules à Rennes en 2005.

* enfants de moins de 18 ans

Le statut d'occupation des ménages par territoire

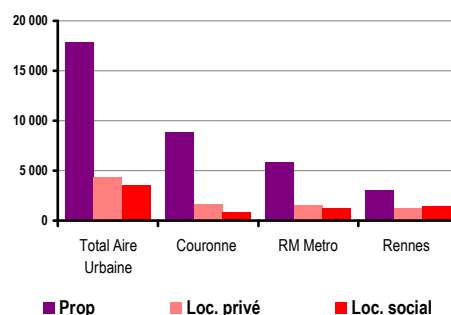


Sources : DGI Filocom 2005

60 % des ménages sont propriétaires dans l'aire urbaine.

*la catégorie autres (essentiellement, les personnes logées gratuitement) est marginale. Selon les territoires, elle ne représente que 1 % à 2 % du total des logements. On pourra donc l'exclure dans le reste de l'analyse.

Evolution 1999/2005 effectifs des statut d'occupation



Source : DGI Filocom 2005

Les propriétaires occupant restent très majoritaires, surtout dans les couronnes.

AUDIAR
4 avenue Henri Fréville
CS 40716
35207 Rennes Cedex 2
métro : station Clémenceau

Contact :
Isabelle DE BOISMENU
Tél. 02 99 01 86 52
i.deboismenu@audiar.org

Ce document a été réalisé avec le conseil scientifique d'ATEMHA et le concours de la Caisse des dépôts et consignations.