



Les villes moyennes diversement touchées par la pauvreté

Dans les Pays de la Loire, les conditions de vie des habitants des villes moyennes sont très contrastées ce qui induit des enjeux différents en matière de développement. Certaines sont plus fragilisées : la pauvreté y est plus présente, les logements plus fréquemment vacants et les ménages moins souvent équipés en voiture. En revanche, dans d'autres villes moyennes, les conditions de vie sont plus favorables, notamment à Montaigu, aux Herbiers et à Challans. Les ménages sont moins nombreux à vivre sous le seuil de pauvreté et davantage sont propriétaires de leur logement. Les villes moyennes du littoral concentrent une population plus âgée et plus aisée, même si les disparités de niveau de vie y sont marquées. Enfin, à La Roche-sur-Yon et Laval, les inégalités sont fortes et les ménages plus souvent locataires.

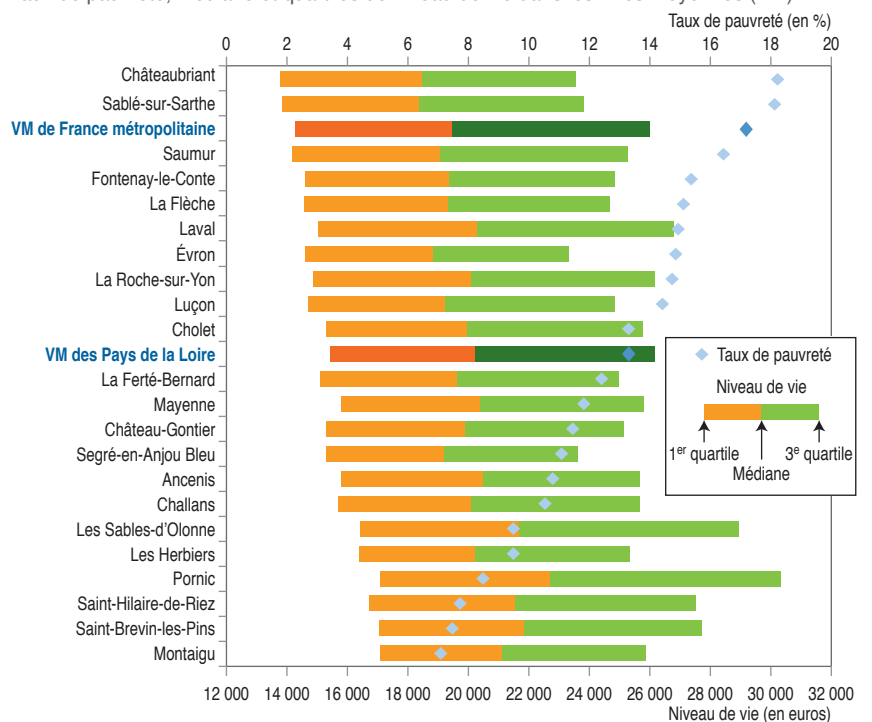
Hélène Chesnel, Pierre Loizeau, Insee

Dans les 22 villes moyennes (*définitions*) de la région, maillons intermédiaires entre les grandes agglomérations et les territoires les moins denses, les problématiques sont spécifiques et nécessitent des politiques locales adaptées. À ce titre, huit des villes moyennes des Pays de la Loire, auxquelles s'ajoute Saint-Nazaire, bénéficient du plan « Action cœur de ville ». Celui-ci vise à améliorer les conditions de vie de leurs habitants et à conforter le rôle moteur de développement de ces villes au sein des territoires. Mieux connaître les conditions de vie et de logements des habitants permet d'adapter les politiques de soutien et de développer une stratégie de revitalisation.

En 2015, les villes moyennes de la région sont moins touchées par la pauvreté (*figure 1*) que celles de France métropolitaine (13 % d'habitants sous le seuil de pauvreté contre 17 %). Elle y est aussi moins présente que dans les grandes villes de la région (15 %), mais davantage que dans les petites (11 %). Si Ancenis, Challans, Château-Gontier, La Ferté-Bernard, Mayenne et Segré-en-Anjou Bleu se situent juste au-dessous de la moyenne des villes moyennes, d'autres s'en écartent assez fortement. Signe de la

1 Une situation globalement plus favorable dans les villes moyennes des Pays de la Loire qu'au niveau national

Taux de pauvreté, médiane et quartiles de niveau de vie dans les villes moyennes (VM)



Note : L'échelle du haut du graphique désigne le taux de pauvreté et celle du bas le niveau de vie. À Châteaubriant, le taux de pauvreté est de 18 % et le niveau de vie médian de 18 500 € en 2015. Dans cette ville moyenne, un quart des habitants ont un niveau de vie inférieur à 13 800 € (1^{er} quartile) et un quart supérieur à 23 500 € (3^e quartile).

Source : Insee, Fichier localisé social et fiscal (Filosophi) 2015.

disparité des territoires, le taux de pauvreté varie entre 7 % et 18 % selon les villes moyennes des Pays de la Loire.

Huit villes moyennes fragilisées...

La pauvreté est plus présente à Châteaubriant et Sablé-sur-Sarthe où elle touche presque un habitant sur cinq. Elle l'est également à Saumur, Fontenay-le-Comte, La Flèche et, dans une moindre mesure, à Évron, Luçon et La Ferté-Bernard. Le niveau de vie médian est plus faible dans ces villes fragilisées : il s'élève de 18 400 € à Sablé-sur-Sarthe à 19 300 € à Fontenay-le-Comte contre 20 300 € pour l'ensemble des villes moyennes. Quatre de ces villes moyennes comptent des quartiers de la politique de la ville qui concentrent davantage les difficultés socio-économiques (Châteaubriant, Fontenay-le-Comte, Sablé-sur-Sarthe et Saumur).

Les facteurs de vulnérabilité diffèrent selon les villes. Sur le marché de l'emploi, 18 % des actifs se déclarent au chômage à Saumur et 17 % à Fontenay-le-Comte contre 14 % dans l'ensemble des villes moyennes en 2014 (*pour en savoir plus*). Les actifs en emploi occupent plus souvent des postes moins qualifiés, notamment d'ouvriers ou d'employés : 67 % sont dans ce cas à Sablé-sur-Sarthe et 63 % à Luçon contre 53 % dans l'ensemble des villes moyennes.

Les structures familiales constituent des facteurs de vulnérabilité : vivre seul ou au sein d'une famille monoparentale augmente les risques de précarité. À La Ferté-Bernard, Sablé-sur-Sarthe et Saumur, par exemple, les familles monoparentales sont un peu plus présentes (entre 9 % et 10 % contre 8 % pour l'ensemble des villes moyennes).

À Luçon et Saumur, les personnes vivant seules sont plus nombreuses en proportion que dans l'ensemble des villes moyennes (43 % contre 40 %).

Dans certains territoires, le déclin démographique peut être le signe d'un manque d'attractivité et renforce les difficultés rencontrées par le territoire. Entre 2009 et 2014, Luçon et Fontenay-le-Comte enregistrent les plus fortes baisses de population (respectivement -1 % et -0,8 % en moyenne annuelle) alors que la population augmente de 0,3 % dans l'ensemble des villes moyennes.

... avec davantage de logements vacants...

S'agissant du parc de logement, la vacance est plus forte dans les villes moyennes les plus vulnérables. C'est particulièrement vrai à Fontenay-le-Comte et Saumur avec respectivement 14 % et 12 % de logements vacants contre 6 % pour l'ensemble des villes moyennes (*figure 2*). Ce sont le plus souvent des logements petits et anciens : soit l'offre est inappropriée aux besoins des ménages, soit leur rénovation coûte plus cher qu'une construction neuve. Parmi les logements datant d'avant 1946, 12 % sont vacants contre 4 % parmi ceux datant d'après 1990. En outre, 12 % des logements d'une ou deux pièces sont vacants contre 3 % parmi ceux de 5 pièces ou plus. À Fontenay-le-Comte, par exemple, 40 % des logements d'une ou deux pièces sont vacants.

Dans ces villes moyennes vulnérables, l'offre de logements en parc social est souvent plus abondante que dans les autres villes moyennes. Elle permet aux ménages plus modestes de se loger. La part varie assez fortement d'une ville à l'autre : à Sablé-sur-Sarthe, 28 % des ménages sont

locataires dans une habitation à loyer modéré (HLM), 23 % à La Flèche, 22 % à Saumur contre 15 % à Châteaubriant et à Fontenay-le-Comte. Pour ces deux dernières villes, la part est identique à celle de l'ensemble des villes moyennes de la région. Les habitants des villes moyennes les plus fragilisées sont moins souvent propriétaires de leur logement notamment à Sablé-sur-Sarthe et à Saumur où moins d'un ménage sur deux est propriétaire. Ce n'est cependant pas le cas dans toutes les villes moyennes vulnérables : 60 % des ménages sont propriétaires à Fontenay-le-Comte, 58 % à Châteaubriant et à Luçon.

... et de ménages sans voiture

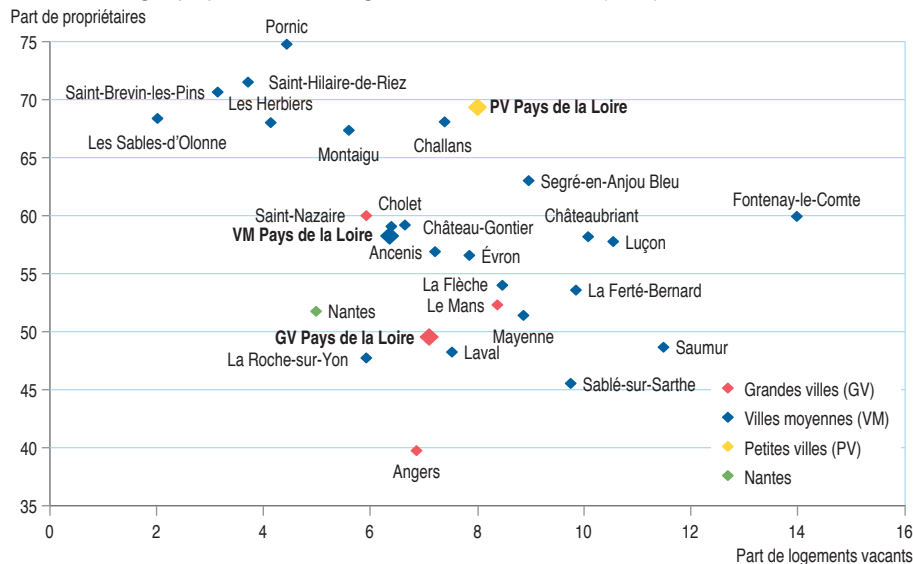
Autre facteur potentiel de fragilité, notamment dans les territoires peu denses, les ménages possèdent moins souvent une voiture. À Évron, Saumur et Sablé-sur-Sarthe, entre 21 % et 22 % des ménages n'ont pas de voiture contre 15 % pour l'ensemble des villes moyennes. Ce sous-équipement se retrouve à tout âge, y compris pour les populations en âge de travailler. Il peut éloigner les ménages du marché de l'emploi.

Par exemple à Évron, seuls 70 % des ménages utilisent la voiture pour se rendre sur leur lieu de travail, soit 11 points de moins que dans l'ensemble des villes moyennes. Les autres ménages adoptent des modes de déplacement alternatifs et vont travailler à pied (17 % contre 7 % en moyenne) ou en deux-roues (8 % contre 5 % en moyenne), mais très rarement en transports en commun. Dans la plupart des villes moyennes, les actifs utilisent peu les transports en commun pour aller travailler : l'offre est soit inexistante, soit inadaptée à leurs besoins.

Les enjeux sont donc forts dans ces villes moyennes souvent fragilisées : cinq d'entre elles (Châteaubriant, Fontenay-le-Comte, La Flèche, Sablé-sur-Sarthe et Saumur) bénéficient d'ailleurs du dispositif « Action cœur de ville ». Les enjeux touchent différents domaines : rénovation du parc de logement, et plus généralement du patrimoine urbain, amélioration de l'attractivité économique, problématique de la mobilité et de l'accès à l'emploi, aux équipements et aux services, etc. Ces enjeux sont d'autant plus essentiels que ces villes ont une fonction de centralité essentielle pour leur territoire environnant.

2 Vacance et statut d'occupation : des configurations diverses selon les villes moyennes

Parts de ménages propriétaires et de logements vacants en 2015 (en %)



Source : Insee, Recensement de la population (RP) 2015.

Des conditions plus favorables à Montaigu, les Herbiers et Challans

Les conditions de vie sont plus favorables dans certaines villes moyennes. La pauvreté est moins présente à Montaigu (7 %), aux Herbiers (10 %) et à Challans (11 %). Aux Herbiers, le niveau de vie médian est proche de celui des villes moyennes et un peu

supérieur à Montaigu. Dans ces territoires, les disparités entre les bas et hauts niveaux de vie sont plus faibles. L'écart interquartile est de 9 000 € contre 10 700 € sur l'ensemble des villes moyennes (*définitions*).

Ces villes connaissent une dynamique démographique mais également économique favorable. La population a augmenté de 1 % à 1,3 % en moyenne chaque année entre 2009 et 2014. À Montaigu, 9 % de la population se déclare au chômage et 10 % aux Herbiers, contre 14 % dans l'ensemble des villes moyennes. Ayant mieux résisté à la crise de 2009 que dans d'autres villes moyennes de la région, les entreprises offrent des emplois plus diversifiés. Même si la proportion d'ouvriers est plus élevée (39 % contre 33 %), les actifs occupent aussi plus souvent qu'en moyenne des postes de profession intermédiaire (24 %) et de cadre et de profession intellectuelle supérieure (14 %). L'offre diversifiée d'emplois peut attirer des populations plus qualifiées avec des niveaux de vie plus élevés que dans d'autres villes moyennes.

Les familles avec enfants sont relativement plus nombreuses à Montaigu (31 %), aux Herbiers (28 %), et à Challans (25 %) qu'en moyenne (20 %), tandis que les personnes seules et les familles monoparentales y sont moins présentes. Dans ces villes comme en général en Vendée, les ménages sont davantage propriétaires de leur logement. Étant plus souvent des familles, ils occupent des logements plus grands, qu'ils soient propriétaires ou locataires ; la moitié habite un logement de cinq pièces ou plus à Montaigu et aux Herbiers contre 37 % dans l'ensemble des villes moyennes. En revanche, peu de ménages sont locataires d'un logement HLM. Les ménages sont peu nombreux à ne pas avoir de voiture (8 %). Les habitants de ces villes moyennes dynamiques travaillent plus fréquemment loin de leur lieu de résidence. En effet, 58 % des actifs occupés habitant Montaigu travaillent hors de leur ville de résidence. Parmi les actifs résidant à Challans ou aux Herbiers, ils sont 39 % dans ce cas contre 34 % sur l'ensemble des villes moyennes. Les emplois offerts par la métropole nantaise peu éloignée et par les entreprises assez disséminées en Vendée attirent ces actifs plus loin de leur lieu de résidence (*pour en savoir plus*).

Une population plus aisée et plus âgée dans les villes moyennes littorales

Les villes moyennes littorales bénéficient d'une situation socio-économique plus favorable. La pauvreté est moins présente. Elle touche entre 8 et 10 % de la population. Le niveau de vie est supérieur de 1 200 € à 2 400 € à celui de l'ensemble des villes moyennes. Les disparités entre les bas et les hauts niveaux de vie y sont cependant plus

Encadré

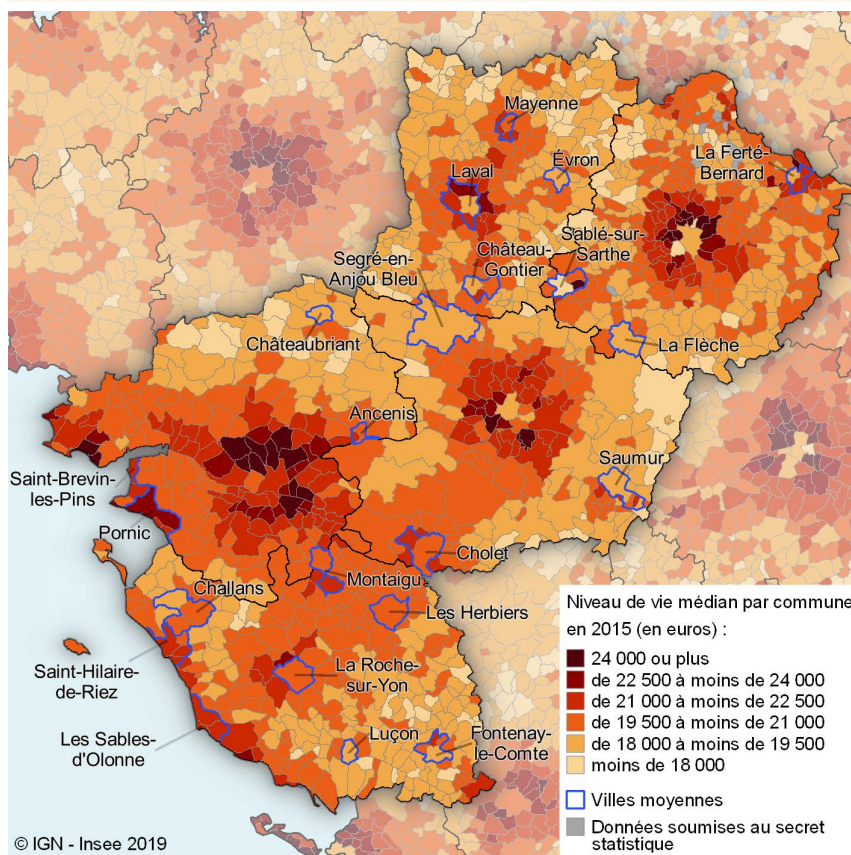
Les villes-centres plus fragilisées que leur environnement proche

Les populations des villes-centres des villes moyennes (*définitions*) disposent d'un niveau de vie généralement inférieur à celui des habitants des communes à proximité. Par exemple, le niveau de vie dans la commune de Laval est plus faible de 1 600 à 4 200 euros à celui des communes qui la jouxtent. Les écarts entre la ville-centre et son environnement proche sont également importants concernant La Ferté-Bernard, Fontenay-le-Comte et Sablé-sur-Sarthe. La pauvreté est plus fréquente dans les villes-centres et les disparités entre bas et hauts niveaux de vie sont plus marquées.

Les villes moyennes littorales constituent cependant des exceptions : le niveau de vie est plus élevé dans leurs villes-centres que dans les communes proches, notamment dans le rétro-littoral, moins attractif que le bord de mer. Les disparités entre bas et hauts niveaux de vie sont cependant nettement plus fortes dans les villes-centres littorales, alors qu'elles sont moins marquées dans le rétro-littoral.

Les contrastes entre les villes-centres et les communes environnantes sont moins accentués concernant Challans, Les Herbiers et Montaigu. Certes, les habitants de Montaigu disposent d'un niveau de vie inférieur à ceux de Boufféré et de Saint-Georges-de-Montaigu, mais les écarts restent modestes. Le niveau de vie est plus élevé dans les communes des Herbiers et de Challans par rapport à la grande majorité des communes qui les entourent (exceptées les communes littorales pour Challans). Les disparités entre bas et hauts niveaux de vie sont cependant toujours plus marquées dans les villes-centres qu'aux alentours.

Des niveaux de vie souvent plus faibles dans les villes-centres que dans les communes environnantes



Source : Insee, Filosofi 2015.

marquées. Le troisième quartile de niveau de vie est particulièrement élevé, notamment à Pornic, où il s'élève à 30 400 € contre 26 200 € en moyenne. Des ménages à très haut niveau de vie sont ainsi plus présents sur ces territoires.

Les villes moyennes littorales connaissent un dynamisme démographique avec une hausse de population de + 1 % à + 1,3 % par an entre 2009 et 2014. Le chômage y est en général plus faible : entre 10 % et 12 % des actifs se déclarent au chômage, excepté aux Sables-d'Olonne (16 %).

Les habitants de ces villes sont plus âgés et pour la moitié des ménages, le référent est à la retraite. Comme dans l'ensemble des villes moyennes, les ménages âgés disposent d'un niveau de vie plus élevé que les plus jeunes. Cependant, alors que le niveau de vie décroît habituellement après 65 ans, à Pornic, aux Sables-d'Olonne et à Saint-Hilaire-de-Riez, le niveau de vie des 65 ans ou plus est plus élevé que celui des 50-64 ans. À l'inverse, 9 % des référents du ménage ont moins de 35 ans contre 18 % en moyenne. Ils disposent quant à eux de niveaux de vie nettement plus modestes.

Parmi les actifs en emploi, les non salariés (artisans, commerçants et chefs d'entreprises) sont en proportion plus nombreux (12 % contre 8 % en moyenne) en raison de l'activité touristique de ces territoires. Les cadres et les professions intellectuelles supérieures sont surreprésentés, notamment à Pornic où 19 % des actifs en emploi ont un poste de cette catégorie, contre 14 % dans l'ensemble des villes moyennes de la région. Le niveau de vie relativement élevé et une population plutôt âgée expliquent en partie que les ménages y soient plus souvent propriétaires (70 % des ménages). Par ailleurs, quatre logements sur cinq sont des maisons. Autre caractéristique forte du parc de logements dans les villes littorales, les résidences secondaires y sont très nombreuses. Elles représentent entre 41 % et 54 % des logements, respectivement aux Sables-d'Olonne et à Saint-Hilaire-de-Riez, alors qu'elles sont quasi absentes des autres villes moyennes. Les logements sont moins souvent vacants, notamment aux Sables-d'Olonne où le marché du logement est très tendu. La pression démographique, accentuée en période touristique, constitue un enjeu essentiel sur les territoires littoraux, avec

des impacts sur le marché immobilier, déjà saturé dans certaines zones, mais avec également des conséquences environnementales et sociales.

De fortes inégalités à Laval et La Roche-sur-Yon

Les villes moyennes de grande taille, Laval et La Roche-sur-Yon, ont un profil proche. Si le niveau de vie des ménages est comparable à celui de l'ensemble des villes moyennes, les disparités sont plus marquées avec des écarts entre les bas et hauts niveaux de vie assez élevés, ce qui est caractéristique des grandes agglomérations. La pauvreté touche 15 % des ménages et les actifs sont fortement exposés au chômage (17 % à La Roche-sur-Yon et 13 % à Laval). Les deux villes comptent plusieurs quartiers de la politique de la ville dont deux ont été désignés d'intérêt régional, Vigne-aux-Roses à La Roche-sur-Yon et Kellerman à Laval, du fait de fragilités plus marquées.

La population est jeune et davantage de personnes vivant seules y habitent. Parmi les référents du ménage, un quart ont moins

de 35 ans contre 18 % en moyenne ; 47 % vivent seules à La Roche-sur-Yon et 44 % à Laval contre 40 % en moyenne. La présence de formations de l'enseignement supérieur et l'offre d'emplois plus diversifiée que dans les autres villes moyennes attirent une population plus jeune ou favorise son maintien. Parmi les personnes en emploi, 43 % à La Roche-sur-Yon et 44 % à Laval sont des cadres, professions intellectuelles supérieures ou professions intermédiaires contre 38 % sur l'ensemble des villes moyennes. Les emplois qualifiés se concentrent davantage dans ces grands pôles urbains. Le parc de logement est spécifique avec une part de maisons nettement plus faible et davantage de logements de petite taille ; 23 % des logements ont une ou deux pièces à La Roche-sur-Yon et 21 % à Laval, contre 16 % dans l'ensemble des villes moyennes. Le parc de logements urbain est adapté aux besoins d'une population plus jeune et plus mobile. Par rapport aux autres villes moyennes, les ménages sont moins souvent propriétaires de leur logement (48 %, soit 10 points de moins qu'en moyenne). L'offre de logement social y est développée : 23 % des ménages sont locataires HLM à La Roche-sur-Yon et 22 % à Laval.

Cholet se trouve dans une situation intermédiaire, entre ces deux villes moyennes de grande taille et les autres. Elle ressemble à Laval et La Roche-sur-Yon par la taille démographique (plus de 50 000 habitants), la vacance des logements moyenne (6 %), le niveau de vie médian (20 000 €) et le chômage élevé (16 %). Cependant, les ménages y sont plus souvent propriétaires (59 %) et les logements plus grands : 39 % comprennent au moins 5 pièces contre 34 % à Laval et 32 % à La Roche-sur-Yon. La proportion de maisons à Cholet est supérieure de 14 points à celle de Laval et de 11 points à celle de La Roche-sur-Yon. Cholet, La Roche-sur-Yon et Laval sont bénéficiaires du dispositif « Action cœur de ville ». ■

Définitions

Les 22 **villes moyennes** des Pays de la Loire sont les pôles de moyenne ou grande aire urbaine, comprenant plus de 5 000 emplois, dont la population est inférieure à 150 000 habitants. Les **grandes villes** sont les pôles des grandes et moyennes aires urbaines comprenant plus de 150 000 habitants (Angers, Le Mans et Saint-Nazaire). Nantes est considérée à part du fait de son statut de métropole. Les **petites villes** correspondent aux autres pôles d'aires urbaines.

Un **pôle** est une unité urbaine, c'est-à-dire une commune ou un ensemble de communes présentant une zone de bâti continu. Si une commune représente plus de la moitié de la population de l'unité urbaine, elle seule est considérée comme **ville-centre**. Par exemple, la ville moyenne de Laval est constituée des communes de Changé, L'Huisserie, Laval et Saint-Bernard et sa ville-centre est Laval. Sinon, la commune la plus peuplée est considérée comme ville-centre, ainsi que toutes les communes qui ont une population supérieure à 50 % de cette commune.

Le **niveau de vie** est égal au revenu disponible du ménage divisé par le nombre d'unités de consommation (UC), 1 UC au premier adulte du ménage, 0,5 UC aux autres personnes de 14 ans ou plus et 0,3 UC aux enfants de moins de 14 ans. Le niveau de vie est donc le même pour tous les individus d'un même ménage.

Un individu est considéré comme **pauvre** lorsqu'il vit dans un ménage dont le niveau de vie est inférieur au **seuil de pauvreté**. Celui-ci est déterminé par rapport à la distribution des niveaux de vie de l'ensemble de la population et correspond à 60 % de la médiane des niveaux de vie, soit 1 015 € net par mois en 2015.

Les **quartiles** partagent une série statistique ordonnée en quatre parties égales. Par exemple, le premier quartile de niveau de vie est la valeur au-dessous de laquelle se situent 25 % des niveaux de vie. L'écart **interquartile** mesure la dispersion en faisant la différence entre le 3^e quartile (Q3) et le 1^{er} quartile (Q1). À Pornic, l'écart interquartile est de 13 300 € (Q3 - Q1 = 30 400 € - 17 100 € = 13 300 €).

Cette étude a été réalisée avec la collaboration du Sgar, de la Dreal et du Conseil régional des Pays de la Loire.

Insee Pays de la Loire
105, rue des Français Libres
BP 67401 - 44274 NANTES Cedex 2

Directeur de la publication
Pascal Seguin

Rédactrice en chef
Myriam Boursier

Bureau de presse
02 40 41 75 89

ISSN 2275-9689
© INSEE Pays de la Loire
Avril 2019

Pour en savoir plus

- Amonou D. et Chesnel H., *Villes moyennes : situation plutôt favorable avant 2009 mais impact plus marqué de la crise*, Insee Analyses Pays de la Loire, n° 66, septembre 2018.
- Chesnel H. et Clause A., *Une approche des conditions de logements dégradées – Les familles et les ménages modestes plus exposés*, Insee Analyses Pays de la Loire, n° 65, septembre 2018.
- Amonou D. et Midy L., *Moins de logements vacants dans les Pays de la Loire*, Insee Flash Pays de la Loire, n° 82, avril 2018.
- Boutet A., *Villes moyennes en France : vulnérabilité, potentiels et configurations territoriales*, CGET, En bref, n° 45, décembre 2017.

