

DYNAMIQUES RÉSIDENTIELLES

ANGERS

QUARTIER DE GARE

Juin 2018

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



Vue sur les résidences depuis les quais de la gare d'Angers.
Crédit photo : ESO Le Mans.

À Angers, le quartier de la gare et le centre-ville se rejoignent d'un point de vue des formes résidentielles pour quasiment se fondre au nord-est du bâtiment voyageurs.

Une nette différence se distingue entre un nord très dense, mixant immeubles d'inspiration haussmannienne et plus modernes, et un sud hétérogène où quelques immeubles côtoient de nombreuses maisons individuelles en bande.

Au sein d'un quartier de gare en pleine mutation depuis plusieurs années, la fonction résidentielle est néanmoins fortement présente. Avec environ 3 680 habitants, le quartier de gare d'Angers est le plus dense (environ 5 412 hab./km²) en comparaison de ceux du Mans, de Nantes ou encore de Rennes.

ZOOM SUR LES MÉNAGES

	QUARTIER DE GARE	ANGERS
NOMBRE D'HABITANTS	3 680	147 572
DENSITÉ DE POPULATION	4 917 hab./km ²	1 449 hab./km ²
NOMBRE DE MÉNAGES	2 158	63 756
TAILLE MOYENNE DES MÉNAGES	1,7 pers.	2,3 pers.
PART DES MÉNAGES PROPRIÉTAIRES	42,3 %	49,2 %

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

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

ANALYSE DES LOGEMENTS

LE COLLECTIF DOMINANT

À l'image du centre-ville, une très grande part de logements collectifs constitue le quartier de la gare (85,9 %). Tout comme pour les hauteurs de bâti, des différences entre nord et sud se dégagent. Très dense et compact, le nord de la gare se compose d'une grande majorité d'immeubles de hauteurs importantes, et d'un faible nombre de maisons individuelles.

À l'inverse, le sud offre un profil associant de nombreuses maisons individuelles mais aussi des immeubles de logements collectifs, de faible hauteur cependant.

Si l'offre de logement est principalement constituée d'habitat collectif, ce dernier est loin d'être totalement homogène car plus horizontal dans sa partie sud.

LES HAUTEURS DE BÂTI DANS LE QUARTIER DE LA GARE



Immeubles au nord de la gare d'Angers.
Crédit photo : ESO Le Mans.



Immeubles proches de la gare d'Angers.
Crédit photo : ESO Le Mans

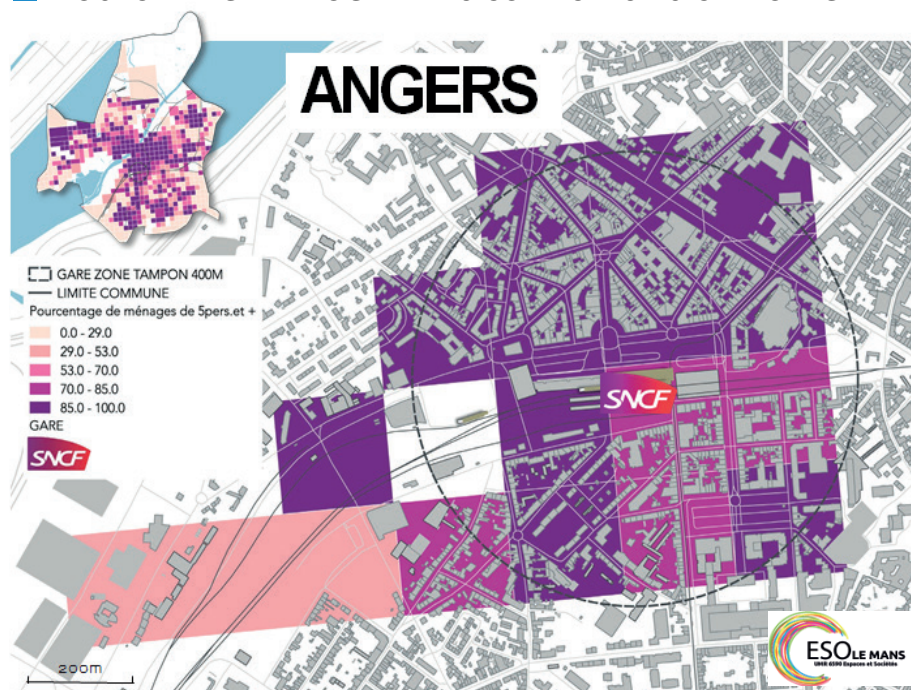


Immeubles à proximité de la gare d'Angers.
Crédit photo : ESO Le Mans.

POURCENTAGE DE LOGEMENTS COLLECTIFS AU CARROYAGE



Maisons individuelles situées au nord de la gare d'Angers. Crédit photo : ESO Le Mans.



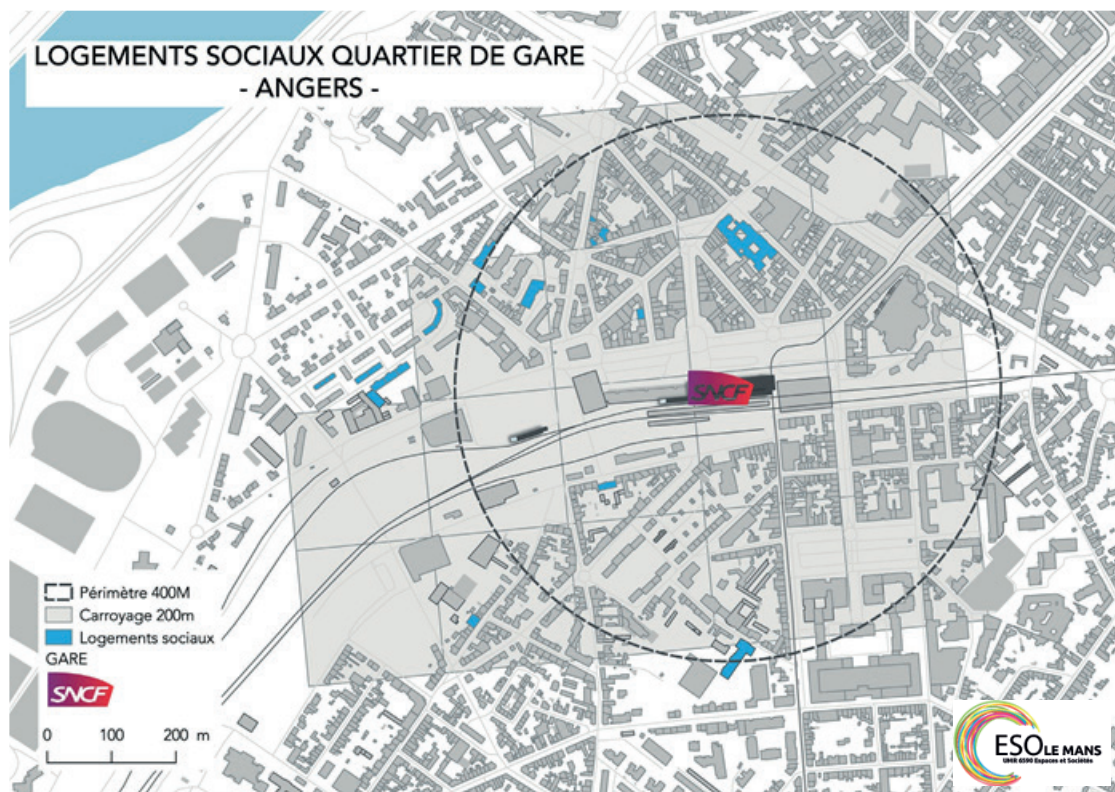
POIDS DES LOGEMENTS COLLECTIFS

	QUARTIER DE GARE	ANGERS
MOYENNE	85,9 %	52,6 %
ÉCART-TYPE	7,3 %	37,9 %

LE LOGEMENT SOCIAL

On dénombre 330 logements sociaux dans le quartier de la gare, répartis sur 46 adresses.

Leur répartition au sein du quartier est inégale : ils sont majoritairement situés au nord de la gare et encore rares au sud.



DES PROJETS À VENIR POUR LE RÉSIDENTIEL

COURS SAINT-LAUD

Constitué sur les friches au sud des voies ferrées, ce projet engagé en 2014 qui s'inscrit dans la ZAC Gare+, prévoit à terme environ 350 logements au sein d'un quartier mixte comprenant aussi 70 000 m² de bureaux et 1 500 m² de commerces.

Créant un lien entre le PEM et le centre-ville, ce projet va également permettre de lier le nord et le sud de la gare par une nouvelle passerelle au dessus des rails dont la mise en service est prévue début 2020.



Projet de passerelle au dessus des rails, Angers.
Crédit photo : Intensity Angers.

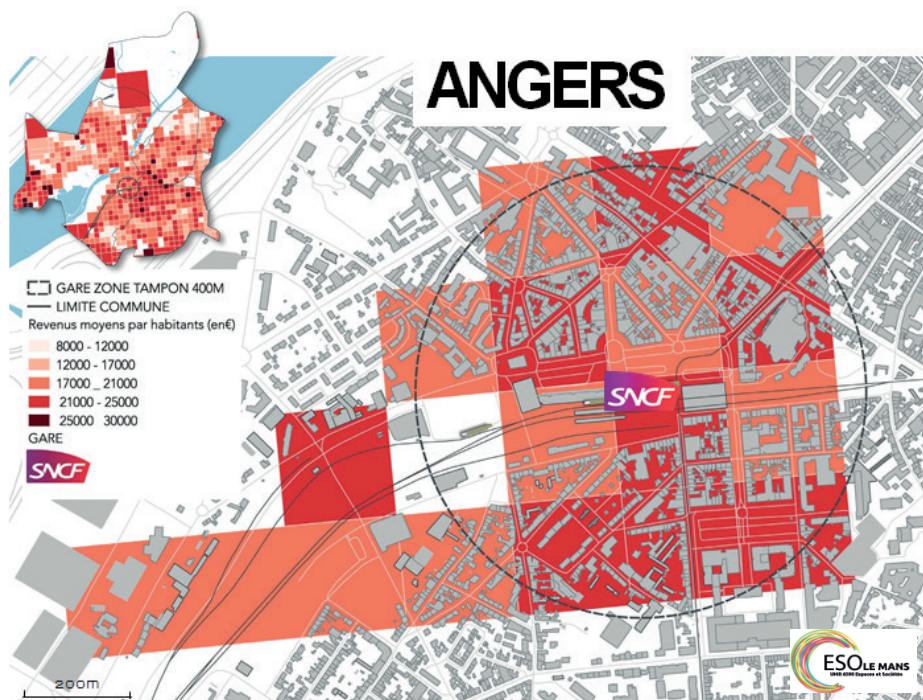


Immeuble Quatuor La Tour, Angers.
Crédit photo : Jacques Ferrier Architecture.

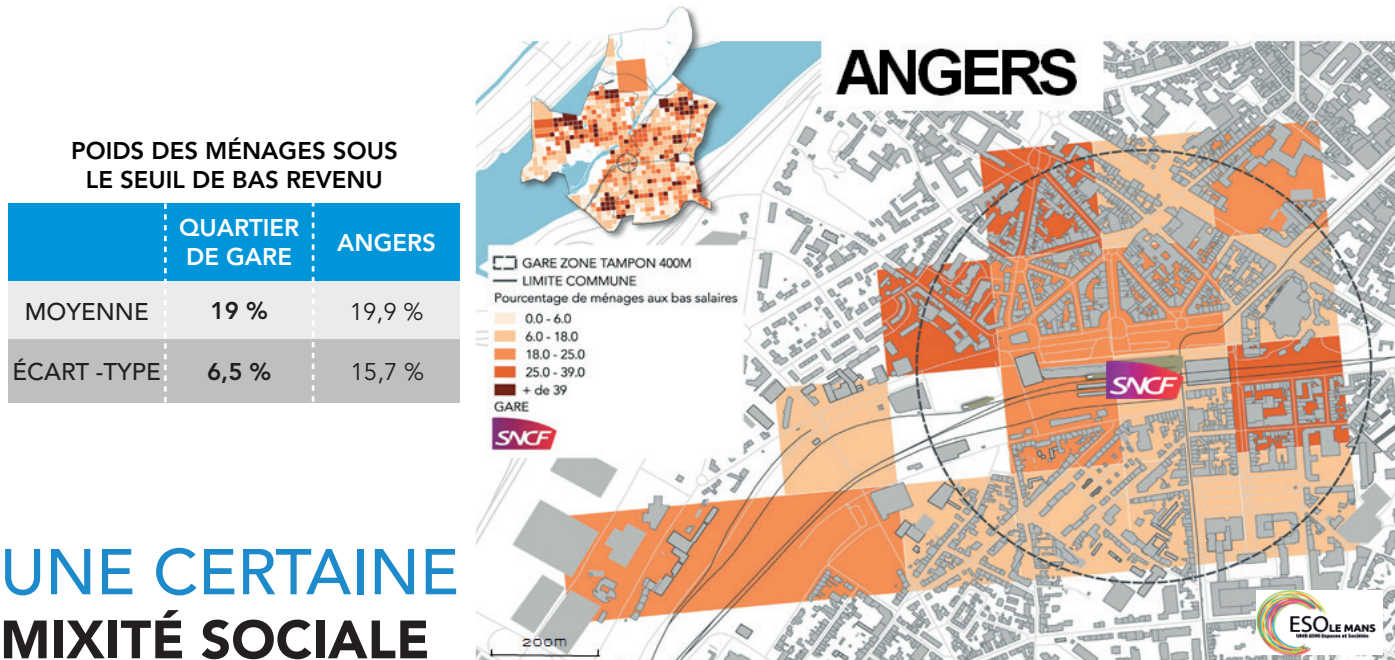
En plus d'une mixité des usages, le projet prévoit de consolider la multi-modalité des offres de transport : tramway, réseaux routiers et ferroviaires, pistes cyclables, bus.

LE REVENU DES MÉNAGES

REVENUS ANNUELS MOYENS PAR UNITÉ DE CONSOMMATION (UC)



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



UNE CERTAINE MIXITÉ SOCIALE

Contrairement au bâti et à la typologie des logements, on note peu de dispersion autour de la moyenne concernant les revenus des habitants du quartier de la gare d'Angers.

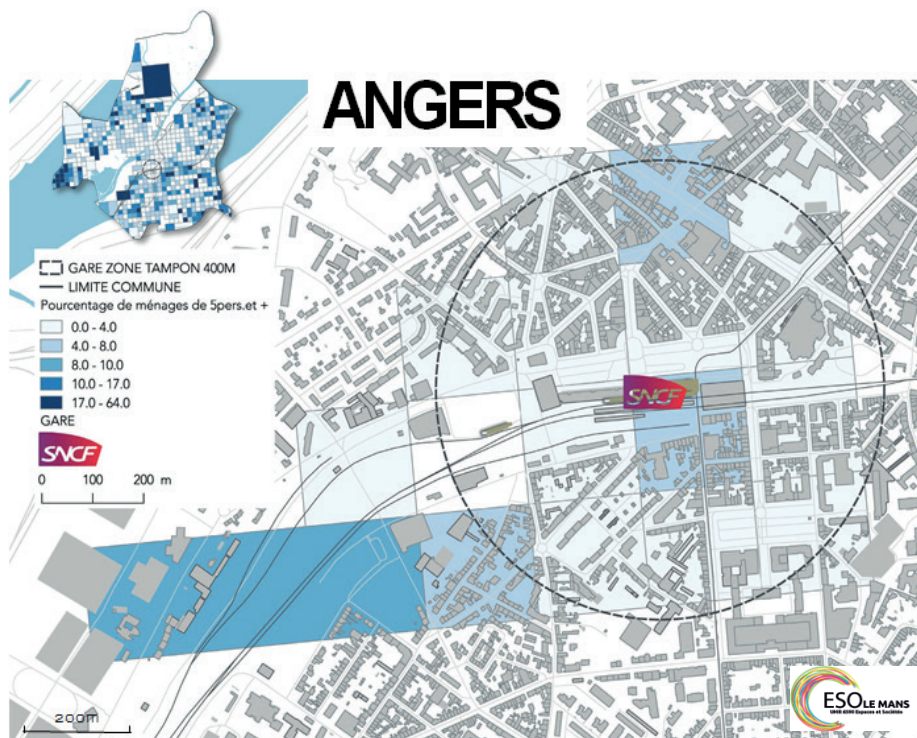
C'est ce que montre la carte des revenus annuels moyens

par unité de consommation. Et si la carte des ménages aux revenus fiscaux par unité de consommation (UC) sous le seuil de bas revenu fait apparaître une plus grande concentration de ménages modestes dans le secteur nord,

ce quartier se caractérise donc par une certaine mixité sociale. D'ailleurs, après Laval, le quartier de gare d'Angers est celui qui affiche le taux le plus important de ménages propriétaires (42,3 %).

LA COMPOSITION DES MÉNAGES

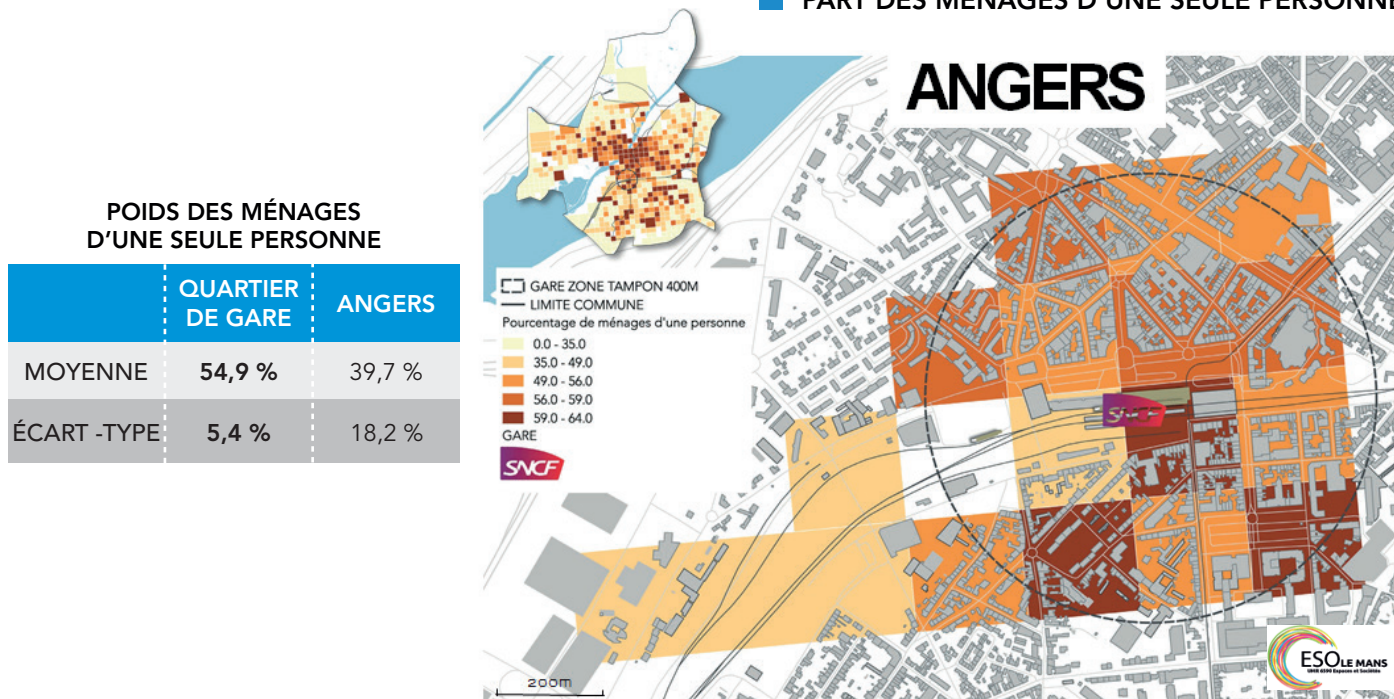
■ PART DES MÉNAGES DE 5 PERSONNES ET PLUS



POIDS DES MÉNAGES DE 5 PERSONNES ET PLUS

	QUARTIER DE GARE	ANGERS
MOYENNE	3,4 %	7,4 %
ÉCART -TYPE	1,8 %	6,6 %

■ PART DES MÉNAGES D'UNE SEULE PERSONNE



POIDS DES MÉNAGES D'UNE SEULE PERSONNE

	QUARTIER DE GARE	ANGERS
MOYENNE	54,9 %	39,7 %
ÉCART -TYPE	5,4 %	18,2 %

DES MÉNAGES DE FAIBLE TAILLE

La taille des ménages est très significative dans le quartier de la gare d'Angers. En effet, contrairement au reste de la commune, les ménages

de grande taille sont très faiblement représentés, alors que les ménages d'une seule personne sont sur-représentés. Certains îlots situés au sud de la

gare sont composés parfois de plus de 60 % de ménages d'une seule personne, contrairement à la partie nord du quartier.

