

DYNAMIQUES RÉSIDENTIELLES

LE MANS

QUARTIER DE GARE

Juin 2018

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



Avenue du Général Leclerc, crédit photo : ESO Le Mans

S'il existe une réelle continuité dans les formes bâties le long de l'avenue du Général Leclerc, entre le centre-ville et la partie nord du quartier de la gare, de fortes disparités peuvent être observées avec le sud du point de vue du cadre résidentiel. En effet, le nord, plus compact, se compose d'immeubles de grande hauteur, notamment celui de « La Manutention » (R+12). Au sud, un paysage plus horizontal est marqué par la forte concentration de petites mancelles (habitat individuel typique de la fin du 19^e siècle).

Mais à l'intérieur de ces deux espaces, certaines différences sont visibles. Au nord, l'immeuble de La Manutention, composé de logements sociaux, côtoie des résidences « haussmanniennes » plus cossues.

Au sud, les mancelles côtoient plusieurs ensembles collectifs (R+5) aménagés dans le

cadre du projet Novaxis à partir de la fin des années 80 au moment de l'arrivée du TGV Atlantique au Mans.

ZOOM SUR LES MENAGES

| | QUARTIER DE GARE | ANGERS |
|--------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| NOMBRE D'HABITANTS | 3 147 | 142 626 |
| DENSITÉ DE POPULATION | 4 917 hab./km ² | 2 701 hab./km ² |
| NOMBRE DE MÉNAGES | 1 701 | 68 477 |
| TAILLE MOYENNE DES MÉNAGES | 1,9 pers. | 2,1 pers. |
| PART DES MÉNAGES PROPRIÉTAIRES | 40,9 % | 56,4 % |

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

Le logement collectif domine largement le quartier de la gare aussi bien au nord qu'au sud. Néanmoins, la part importante de maisons individuelles de type « Mancelle » confère un caractère relativement original au secteur sud.



Résidences situées à proximité immédiate de la gare du Mans.
Crédit photo : ESO Le Mans

En synthèse, le secteur gare est marqué par une part de logements collectifs deux fois supérieure à la moyenne de la commune.

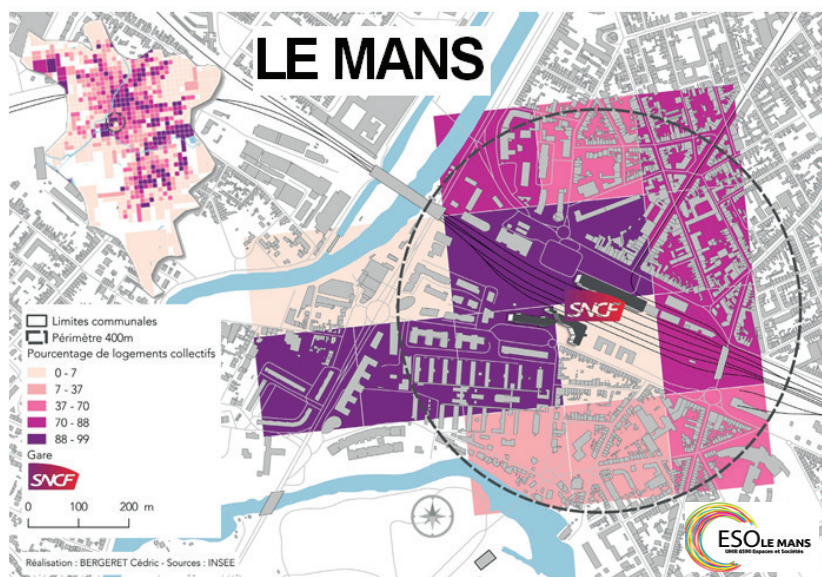


Alignement de Mancelles dans le secteur sud de la gare.
Crédit photo : ESO Le Mans

POURCENTAGE DE LOGEMENTS COLLECTIFS AU CARROYAGE

POIDS DES LOGEMENTS COLLECTIFS

| | QUARTIER DE GARE | LE MANS |
|------------|------------------|---------|
| MOYENNE | 63,2 % | 37 % |
| ÉCART-TYPE | 36,9 % | 36 % |



LES HAUTEURS DE BÂTI DANS LE QUARTIER DE LA GARE

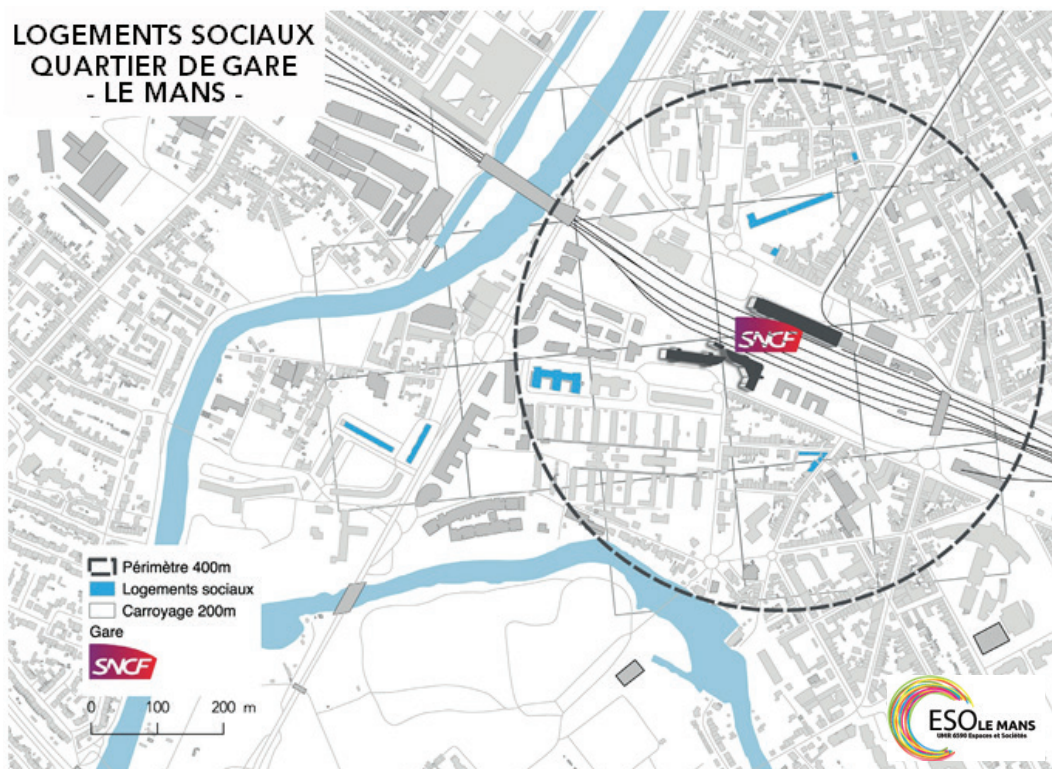


Il existe une forte hétérogénéité entre le petit collectif et les immeubles type « bloc » de grande hauteur. Si dans le secteur nord, le profil d'immeuble dominant dépasse rarement les 15 m de haut, certains collectifs résidentiels affichent des hauteurs supérieures à 18 m. Ce contraste est aussi visible au sud la gare où l'habitat individuel (sud-est du secteur) côtoie des collectifs de grande hauteur ou de quelques étages.

LE LOGEMENT SOCIAL

Environ 333 logements sociaux sont recensés dans le quartier de la gare, soit 22 057 m² de surface habitable. Sur les 19 632 logements sociaux que compte Le Mans, le quartier de gare concentre 1,7 % de l'offre sociale de la commune.

Les logements sociaux se situent aussi bien au nord qu'au sud de la gare. Ils participent à la mixité sociale et architecturale du quartier.



DES PROJETS À VENIR POUR LE RÉSIDENTIEL

L'offre résidentielle du quartier de la gare du Mans devrait s'enrichir avec le projet « Novaxud » engagé dès 2006 et relancé au début de l'année 2018.

NOVAXUD

Extension du quartier Novaxis aménagé à partir de la fin des années 80 avec l'arrivée du TGV au Mans, Novaxud est envisagé comme un quartier d'affaires et d'habitation unique en France offrant « un concept de vie innovant, en raison de ses caractéristiques architecturales, techniques, écologiques et sociologiques particulièrement novatrices ». L'offre résidentielle représente 40 % du projet.

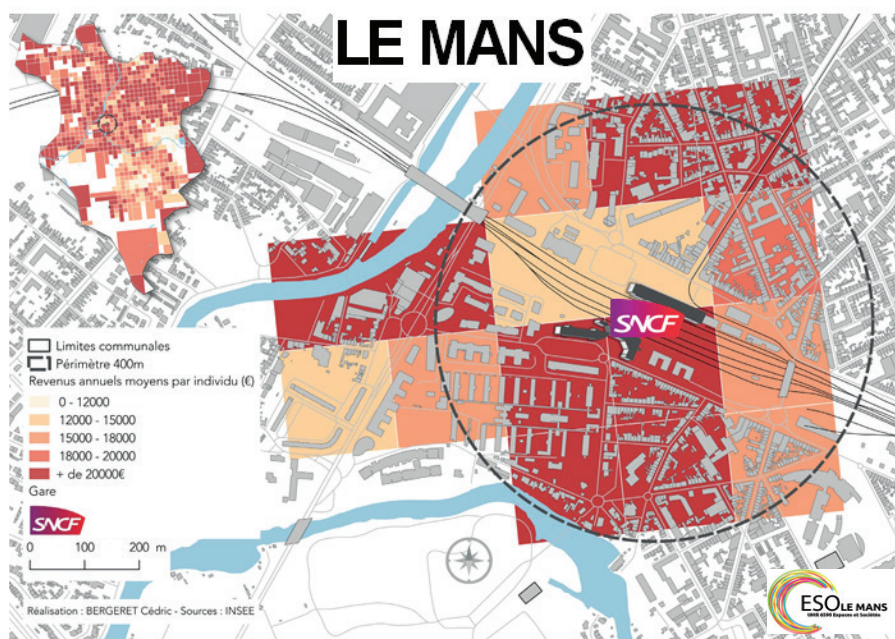
À terme, ce quartier devrait accueillir 1 000 habitants dans 400 nouveaux logements, dont l'aménagement d'une résidence de haut standing dans les 10 000 m² de bâtiments classés de l'ancien hôpital psychiatrique du site Étoc-Demazy.



Hôpital psychiatrique du site Etoc-Demazy Crédit photo : ESO Le Mans

LE REVENU DES MÉNAGES

REVENUS ANNUELS MOYENS PAR UNITÉ DE CONSOMMATION (UC)



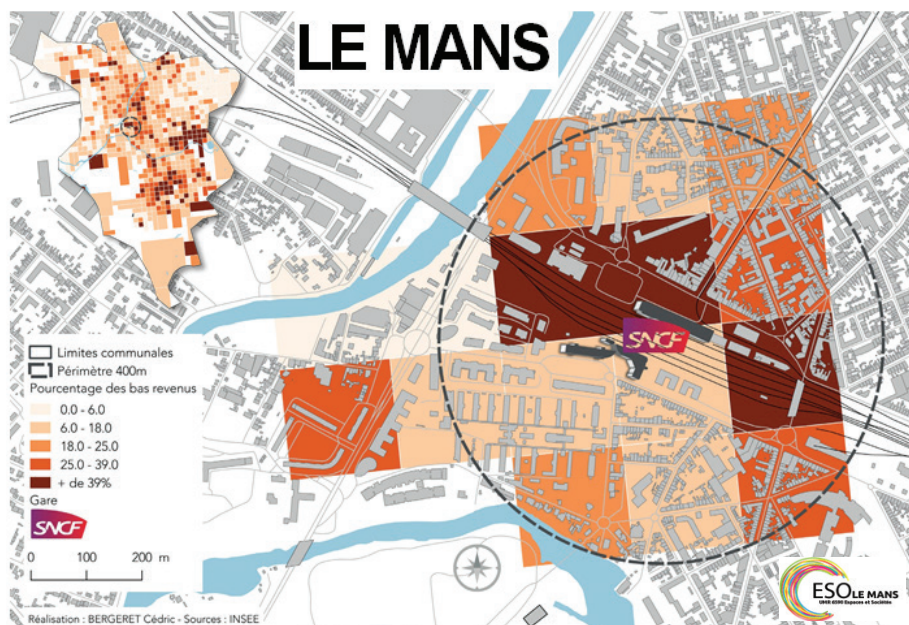
REVENUS ANNUELS MOYENS

| | QUARTIER DE GARE | LE MANS |
|---------|------------------|----------|
| MOYENNE | 18 567 € | 19 168 € |

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

POIDS DES MÉNAGES SOUS LE SEUIL DE BAS REVENU

| | QUARTIER DE GARE | LE MANS |
|-------------|------------------|---------|
| MOYENNE | 25,6 % | 18,7 % |
| ÉCART -TYPE | 12,7 % | 14,9 % |



MIXITÉ SOCIALE

À l'image du bâti ou de la typologie du logement, le quartier de la gare du Mans est très disparate concernant les revenus de ses habitants. Si au nord, il existe un secteur plus marqué par la présence de logements sociaux avec notamment l'immeuble La Manutention où logent des familles modestes, le sud du quartier concentre des

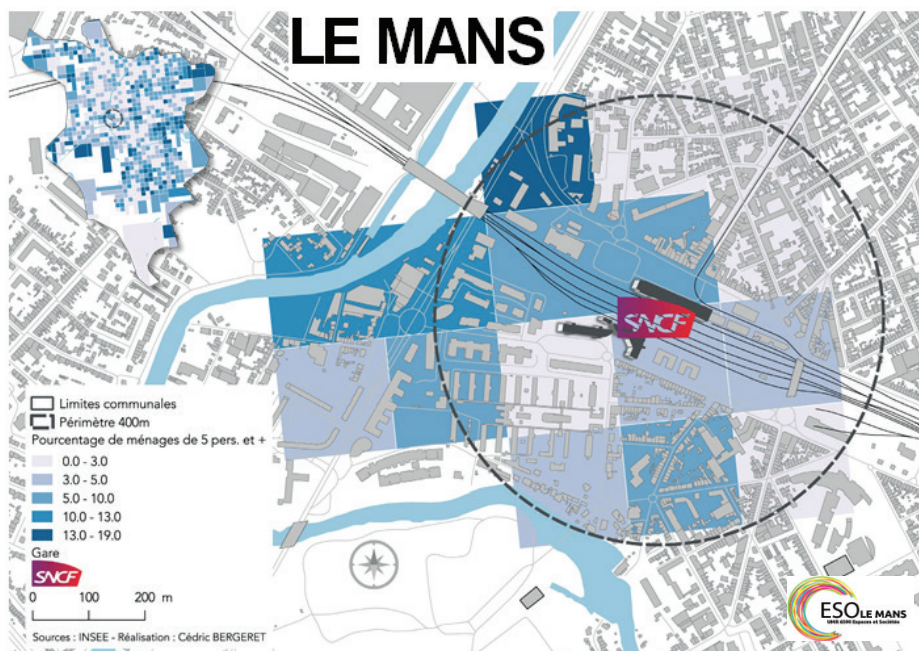
ménages aux revenus plus importants. Comme à Rennes, plus on s'éloigne de la gare au nord, et plus les revenus par unité de consommation (UC) sont élevés à mesure du rapprochement au centre-ville (situé au nord de la gare).

En observant la part des ménages dont le revenu fiscal est sous le seuil des bas revenus

(+ de 25 % des ménages), le quartier de gare apparaît plus touché par la pauvreté que le reste de la commune, même si les ménages les plus fragiles socialement semblent se concentrer à proximité immédiate de la gare. L'analyse globale du quartier de la gare fait toutefois ressortir une réelle mixité sociale dans ce quartier.

LA COMPOSITION DES MÉNAGES

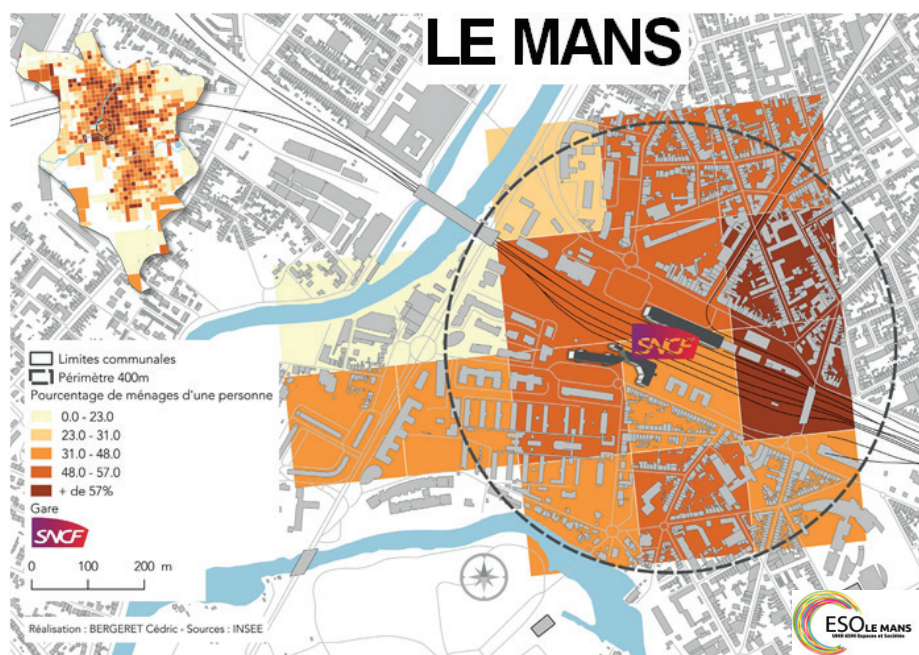
■ PART DES MÉNAGES DE 5 PERSONNES ET PLUS



POIDS DES MÉNAGES DE 5 PERSONNES ET PLUS

| | QUARTIER DE GARE | LE MANS |
|-------------|------------------|---------|
| MOYENNE | 5,7 % | 6,4 % |
| ÉCART -TYPE | 4,8 % | 5,3 % |

■ PART DES MÉNAGES D'UNE SEULE PERSONNE



POIDS DES MÉNAGES D'UNE SEULE PERSONNE

| | QUARTIER DE GARE | LE MANS |
|-------------|------------------|---------|
| MOYENNE | 48,4 % | 36,7 % |
| ÉCART -TYPE | 13,6 % | 16 % |

DES MÉNAGES DE FAIBLE TAILLE

La composition des ménages dans le quartier de la gare est assez significative car la proportion de ménages d'une personne est de 12 points

supérieur à la moyenne de la commune du Mans. À l'exception de Laval, cette tendance est observable dans tous les autres quartiers de

gare du Grand Ouest, du fait notamment d'une proportion importante de logements de petite superficie.

LE MANS
DYNAMIQUES RÉSIDENTIELLES



IMMEUBLE DE CENTRE-VILLE
Construction inconnue
Habitat collectif
R+2+C
Prix m² moyen 1 350 €



Petit collectif de centre-ville.
L'ensemble des immeubles alignés forme un front bâti sur l'avenue.

GRANDE MANCELLE
Construction 19^{ème} siècle
Habitat individuel
R+1+C
Prix m² moyen 1 450 €



Habitat individuel typique du Mans.
Ces grandes maisons mitoyennes sont disposées sur une parcelle peu large.

PETITE MANCELLE
Construction 19^{ème} siècle
Habitat individuel
R+C
Prix m² moyen 1 472 €



Habitat individuel typique du Mans.
Ces petites maisons individuelles disposent toutefois d'un seul étage.

LOGEMENTS HLM LA MANUTENTION
Construction 1960
Habitat collectif
R+12
200 Logements
100 % public



Grand ensemble de logements collectifs, l'immeuble de la Manutention se compose de près de 200 logements sociaux.

COLLECTIF MIXTE BLV. OYON
Construction 1960
Habitat collectif
R+12
Prix m² moyen 1 300 € (pour les logements privés)



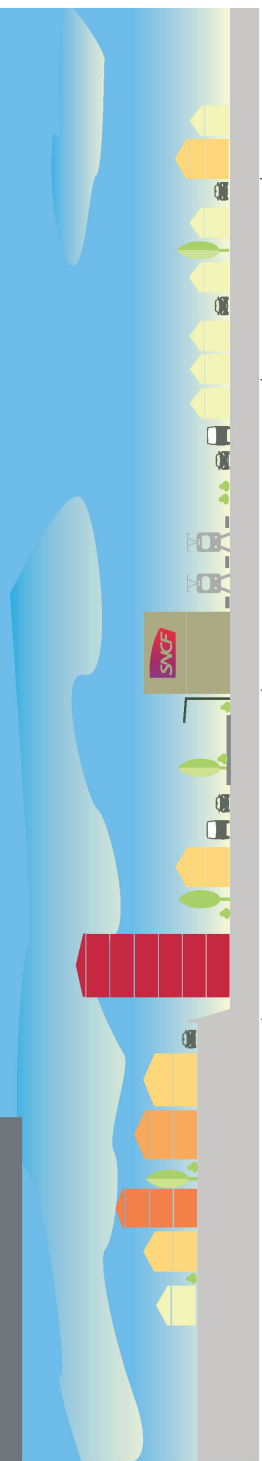
Composé d'une part de logements sociaux et de logements privés, cet ensemble a permis une densification au sud de la gare.

Zone quartier de gare 200m
Carroyage Quartier de gare
Hauteur Bâti (en m)

- 0.0 - 6.0
- 6.0 - 8.5
- 8.5 - 12.5
- 12.5 - 15.0
- 15.0 - 18.0
- + de 18

GARE
SNCF

COUPE SCHEMATIQUE



Rue Lechesne | Place du 8 mai | Bd. Oyon | Rue Loiseau

