



**HAL**  
open science

# Dynamiques urbaines et sociales dans les quartiers péricentraux. L'exemple de trois métropoles régionales : Nantes, Bordeaux et Toulouse.

Laurent Coudert

► **To cite this version:**

Laurent Coudert. Dynamiques urbaines et sociales dans les quartiers péricentraux. L'exemple de trois métropoles régionales : Nantes, Bordeaux et Toulouse.. Géographie. Université de Nantes, 2006. Français. NNT: . tel-00148134v1

**HAL Id: tel-00148134**

**<https://theses.hal.science/tel-00148134v1>**

Submitted on 21 May 2007 (v1), last revised 21 May 2007 (v2)

**HAL** is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.





---

# REMERCIEMENTS

---

Ce travail est le résultat d'un long cheminement personnel. Néanmoins, il n'a pu aboutir qu'avec l'aide de nombreuses personnes. En premier lieu, mes remerciements s'adressent à Jean-Pierre Peyon, directeur de cette thèse, qui m'a proposé ce sujet puis soutenu tout au long de ce parcours.

La réalisation de ce travail n'a pu s'effectuer que dans le cadre d'un environnement scientifique propice à la recherche et sur ce point, je tiens à marquer ma gratitude envers l'équipe du laboratoire ESO Cestan (UMR 6590 du CNRS), installé dans le château du Tertre. Je voudrais aussi exprimer ma reconnaissance à l'Institut de Géographie et d'Aménagement Régional de l'Université de Nantes (IGARUN) qui me fait bénéficier, en cette rentrée 2006, d'un poste d'Attaché Temporaire d'Enseignement et de Recherche (ATER). Un grand merci également à Aurore Mangenot pour son amitié et son soutien.

L'environnement scientifique et matériel, c'est également une salle des doctorants, elle aussi au château. Au fil des ans, ce lieu est devenu un cadre à la fois stimulant pour la recherche et agréable à vivre au quotidien. Des doctorants, pour certains aujourd'hui docteurs, ont contribué à son aménagement puis à son fonctionnement. Sur ce point, je tiens vivement à remercier Régis Barraud, Claire Choblet, Brice Tonini et Brice Trouillet. Je sais aussi que la relève est assurée. Bon vent à tous les nouveaux...

Cette thèse, c'est aussi de multiples contacts hors de l'université nantaise. À ce sujet, je remercie Lydie Trigodet ainsi que Gérard Pénot, du service URBANA de la mairie de Nantes. Je tiens enfin à saluer Lionel Rougé qui lors de l'un mes déplacements à Toulouse m'avait très chaleureusement hébergé. En outre, je remercie l'ensemble des habitants rencontrés au cours des entretiens.

Dans les derniers moments, plusieurs personnes m'ont été d'une aide précieuse. Pour la relecture, je remercie Vincent Hervouet et Florence Coudert. Aude Chasseriau et Helen Maulion m'ont rendu un grand service pour la traduction. Enfin et surtout, le soutien logistique de Théodora Allard pour la mise en forme des figures m'a été d'une aide précieuse. Merci Théo pour toutes ces heures de travail passées en commun et toujours dans la bonne humeur !

Enfin, au cours de ces années de Doctorat, les moments de détente n'ont pas manqué non plus. À ce sujet, je voudrais faire un petit clin d'œil à mes amis du Cercle Breton de Nantes (CBN) ainsi qu'à ceux de l'Institut des Géographes Œnologues Rabelaisiens de l'Université de Nantes (IGORUN).





---

## **NOTE AUX LECTEURS**

---

Les figures et les tableaux présentés au cours de ce travail  
sont réalisés par l'auteur.



---

## REPERTOIRE DES SIGLES

---

A.C.B. :	Ateliers et Chantiers de Bretagne
A.C.L. :	Ateliers et Chantiers de la Loire
A.L.S. :	Aide au Logement Social
A.N.A.H. :	Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat
A.N.P.E. :	Agence Nationale Pour l'Emploi
A.S.S.E.D.I.C. :	ASSociation pour l'Emploi dans l'InDustrie et le Commerce
A.U.A.T. :	Agence d'Urbanisme et d'Aménagement du Territoire de Toulouse aire urbaine
A.U.R.A.N. :	Agence d'études URbaines de l'Agglomération Nantaise
A'URBA. :	Agence d'URBANisme de l'agglomération bordelaise
C.B.D. :	<i>Central Business District</i> (centre des affaires)
C.D.M.O.T. :	Centre de Documentation du Mouvement Ouvrier du Travail (C.H.T. à partir de 1994)
C.E.S.T.A.N. :	Centre d'Etude sur les Sociétés, les Territoires, l'Aménagement, Nantes
C.E.S.U.R.B. :	Centre d'Etudes des eSpaces URBains
C.H.T. :	Centre d'Histoire du Travail
C.I.E.U. :	Centre Interdisciplinaire d'Etudes Urbaines
C.M. :	Conseil Municipal
C.O.S. :	Coefficient d'Occupation des Sols
C.U.B. :	Communauté Urbaine de Bordeaux
C.U.N. :	Communauté Urbaine de Nantes (Nantes Métropole)
D.A.T.A.R. :	Direction à l'Aménagement du Territoire et à l'Aménagement Régional
D.D.A.S.S. :	Direction Départementale des Administrations Sanitaires et Sociales
D.D.E. :	Direction Départementale de l'Équipement
D.D.U. :	Direction de Développement Urbain
D.I.A. :	Déclaration d'Intention d'Aliéner
D.O.M.-T.O.M. :	Départements d'Outre Mer - Territoires d'Outre Mer
E.P.C.I. :	Etablissement Public de Coopération Intercommunale
F.N.A.I.M. :	Fédération Nationale de l'Immobilier
F.S.S. :	Formation Socio-Spatiale
H.L.M. :	Habitation à Loyer Modéré
I.G.A.R.U.N. :	Institut de Géographie et d'Aménagement Régional de l'Université de Nantes
I.G.N. :	Institut Géographique National
I.M.A.R. :	Image, Mer et Aménagement Régional
I.N.S.E.E. :	Institut National de la Statistique et des Études Économiques

---

I.R.I.S. :	Îlots Regroupés pour l'Information Statistique
G.I.A.T. :	Groupement des Industries de l'Armée de Terre
G.T.I. :	Groupement Transactions Immobilières
M.I.N. :	Marché d'Intérêt National
M.S.H.A. :	Maison des Sciences de l'Homme d'Aquitaine
O.N.P.E.S. :	Observatoire National de la Pauvreté et de l'Exclusion Sociale
O.P.A.H. :	Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat
P.C. :	Permis de Construire
P.L.U. :	Plan Local d'Urbanisme
P.O.S. :	Plan d'Occupation des Sols
R.G.P. :	Recensement Général de la Population
R.M.I. :	Revenu Minimum d'Insertion
S.B.R.U. :	Société Bordelaise de Rénovation Urbaine
S.B.U.C. :	Société Bordelaise d'Urbanisme et de Construction
S.E.M.I.T.A.N. :	Société d'Économie Mixte de Transports de l'Agglomération Nantaise
S.H.O.N. :	Surface Hors Œuvre Nette
S.I.G. :	Système d'Information Géographique
S.N.C.F. :	Société Nationale des Chemins de Fer
S.R.U. (loi) :	Loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain
T.G.V. :	Train à Grande Vitesse
Z.A.C. :	Zone d'Aménagement Concertée
Z.P.I.U. :	Zone de Peuplement Industriel ou Urbain
Z.U.P. :	Zone à Urbaniser en Priorité





---

# SOMMAIRE

## **Introduction**

## **Première partie : identifier les espaces péricentraux**

Chapitre 1 La démarche d'une approche socio-spatiale

Chapitre 2 Trois études de cas : Nantes, Bordeaux et Toulouse

Chapitre 3 Formes urbaines et densités péricentrales

## **Deuxième partie : la revalorisation sociale des espaces péricentraux**

Chapitre 4 Un espace d'accueil pour de nouvelles populations

Chapitre 5 Une nouvelle distribution de la population en fonction de l'âge

Chapitre 6 Vers une gentrification des espaces péricentraux ?

## **Troisième partie : des espaces aux quartiers péricentraux**

Chapitre 7 Des quartiers identifiés grâce aux commerces et services de proximité

Chapitre 8 Nouveaux quartiers et/ou centre-ville élargi : un double processus de territorialisation

## **Conclusion**





# INTRODUCTION GENERALE

---



« *La forme d'une ville* »

La démarche descriptive, utilisée par Julien Gracq dans le cadre d'un roman autobiographique sur son enfance et son adolescence nantaise pendant l'Entre-deux-guerres, est un moyen d'appréhender les quartiers péricentraux. L'auteur a suivi des études dans la cité des Ducs de Bretagne, au lycée Clemenceau, et raconte, dans son œuvre rédigée un demi-siècle plus tard, l'ambiance qui régnait dans les divers secteurs de la ville. À propos de ces espaces qui entourent le centre, il évoque notamment l'atmosphère « *chargée de vie* » des faubourgs et celle, au contraire apaisée, des quartiers résidentiels. Les contrastes existants dans la morphologie urbaine sont également soulignés. D'une façon générale, les étapes de l'urbanisation dans les villes d'Europe occidentale<sup>1</sup> sont lisibles à partir de l'observation sur le terrain des multiples disparités de la trame urbaine. Thierry Paquot (2004)<sup>2</sup> explique que l'idée de flâner dans la ville, outre l'intérêt pour la littérature, « *n'est pas un détour inutile pour mesurer les enjeux de l'urbanisation à l'œuvre. En effet, peut-on habiter ce monde urbain sans pouvoir l'appréhender physiquement, sensiblement, charnellement ?* ».

Une première approche nous conduit à distinguer trois principaux secteurs urbains qui eux-mêmes peuvent être subdivisés en plusieurs sous-ensembles. Le premier d'entre eux, le **centre-ville**, regroupe généralement les quartiers les plus anciens de l'agglomération. Ils sont reconnaissables notamment par :

- les rues étroites et tortueuses de l'époque médiévale ;
- les longues et hautes façades parfaitement alignées du XVIII<sup>e</sup> siècle ;
- les percées parfaitement rectilignes de l'époque haussmannienne.

Le deuxième secteur, la **périphérie**, située à l'opposé du premier, présente une morphologie plus disparate encore. Le principe du zonage des lieux d'activités et de résidence, établi lors de la charte d'Athènes<sup>3</sup>, est de rigueur. Ces espaces comprennent :

- de grands ensembles d'habitat collectif, sous formes de hautes tours ou d'immeubles, construits entre les années 1950 et 1970, époque pendant laquelle le besoin en logements s'est fait le plus sentir ;

---

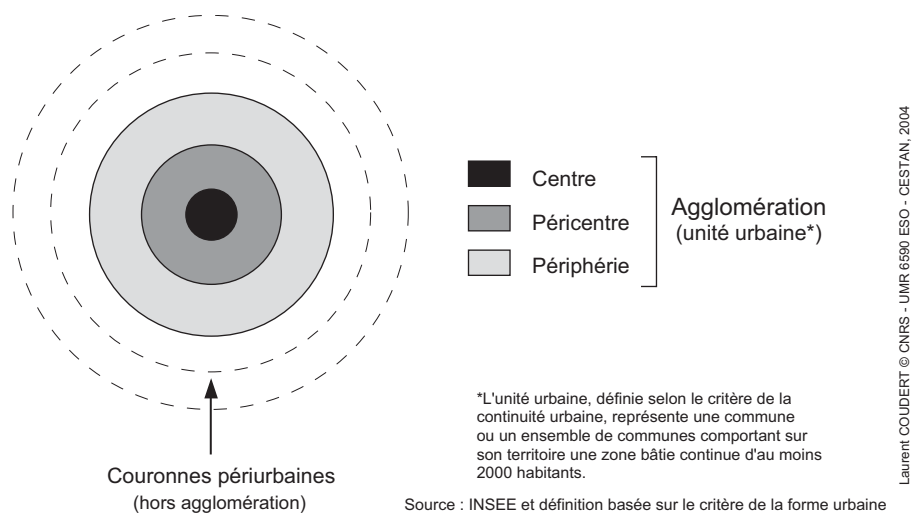
<sup>1</sup> Les villes de la moitié ouest du vieux continent ont connu les mêmes grands événements au cours des mêmes périodes de l'histoire. Époques médiévale, moderne, contemporaine correspondent chacune à un style d'urbanisme donné, visible dans la majorité des villes européennes.

<sup>2</sup> Thierry Paquot est philosophe et professeur à l'Institut d'Urbanisme de Paris (Paris XII-Val-de-Marne).

<sup>3</sup> Le Corbusier, *La Charte d'Athènes* - 1933 – Publiée la première fois en 1942. Cette charte prône l'émergence d'une nouvelle forme d'urbanisme et d'organisation de la ville, fondée sur le zonage des fonctions résidentielles et des activités et un bâti privilégiant l'espace et la luminosité.

- de vastes espaces occupés essentiellement par de l'habitat individuel, pour l'essentiel construit depuis les années soixante-dix ;
- des zones d'activités récentes qui s'étendent généralement le long des grands axes à la sortie des agglomérations.

Entre ces deux types d'espaces, centraux et périphériques, il existe un troisième ensemble urbain que l'on ne peut pas considérer comme une simple zone de transition : la « **couronne péricentrale** ». Celle-ci correspond aux secteurs urbanisés **entre le milieu du XIX<sup>e</sup> siècle et la Seconde Guerre mondiale** et **dont la structure urbaine n'a pas subi de transformation radicale par la suite**. En outre, **les faubourgs dont le développement a débuté dès le début du XIX<sup>e</sup> siècle sont également considérés comme péricentaux**. Cet effort de définition est d'autant plus nécessaire que le terme de péricentre sert parfois à décrire d'autres secteurs de l'ensemble urbain. Ainsi, J.-P. Augustin (1991) l'utilise pour désigner les communes périurbaines, en cours d'urbanisation et situées autour de la communauté urbaine de Bordeaux. Il parle ainsi du « *péricentre communautaire* » bordelais. Schématiquement, l'agglomération dans sa dimension « physique » (continuité du bâti) peut donc être divisée en trois zones distinctes que sont le noyau central entouré de ses deux couronnes, l'une péricentrale, l'autre périphérique (figure 1). Hors agglomération, les différentes couronnes périurbaines, où les zones urbanisées sont cette fois discontinues, forment autant d'enveloppes supplémentaires à la ville.



**Figure 1 – Zonage de l'agglomération contemporaine en trois secteurs distincts**

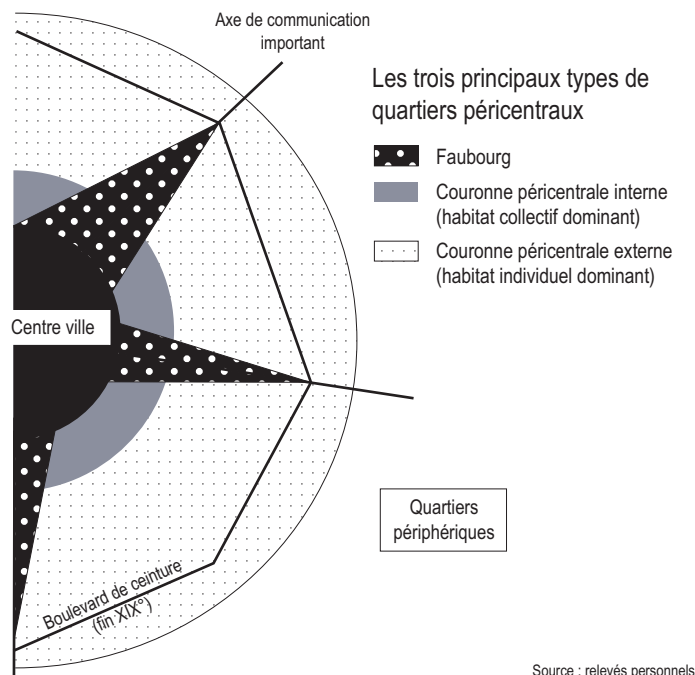
À l'échelle de ce qui vient d'être sommairement défini comme la « couronne péricentrale », il est possible de distinguer au moins trois sous ensembles (figure 2), facilement reconnaissables par leurs morphologies singulières.

Le premier d'entre eux, sans doute le plus aisément identifiable est le faubourg. Du latin *fors*, *foris* (hors) et *burgus* (le bourg), il désigne toute la partie de la ville qui à l'époque de sa construction était située hors de son enceinte (Brunet, 1992). Les faubourgs s'étendent le long des axes historiques d'entrée ou de sortie de la cité, parfois sur plusieurs kilomètres. Leur emprise

spatiale rappelle celle d'une toile d'araignée, s'accrochant le long de fils radiaux, aujourd'hui devenus boulevards urbains, tandis que les autres quartiers péricentraux occupent les espaces intermédiaires, restés vacants jusqu'à une époque plus récente. Leur urbanisation remonte en général au XIX<sup>e</sup> siècle mais peut avoir commencé à une époque antérieure. Des populations migrantes, ne pouvant s'installer dans la ville même à cause de son exigüité ou par manque de moyens financiers, se sont concentrées dans les faubourgs et sont à l'origine de leur profil populaire.

À proximité immédiate du centre-ville, un second sous ensemble, composé d'un habitat dense où les immeubles s'imposent, constitue une extension de celui-ci. Ces quartiers péricentraux internes se distinguent cependant par l'absence de fonctions centrales de commerces ou de services. Il s'agit soit de quartiers haussmanniens, ayant acquis leur forme actuelle depuis le XIX<sup>e</sup> siècle, soit de secteurs qui se sont densifiés plus lentement.

Au-delà, le tissu urbain se relâche progressivement. La maison individuelle devient plus présente et domine même dans le paysage de la ville. Ce critère de distinction est suffisant pour évoquer l'existence d'un troisième sous ensemble péricentral. Il a été urbanisé au cours de la première moitié du XX<sup>e</sup> siècle, comblant les vides entre les faubourgs, et se densifie toujours aujourd'hui.

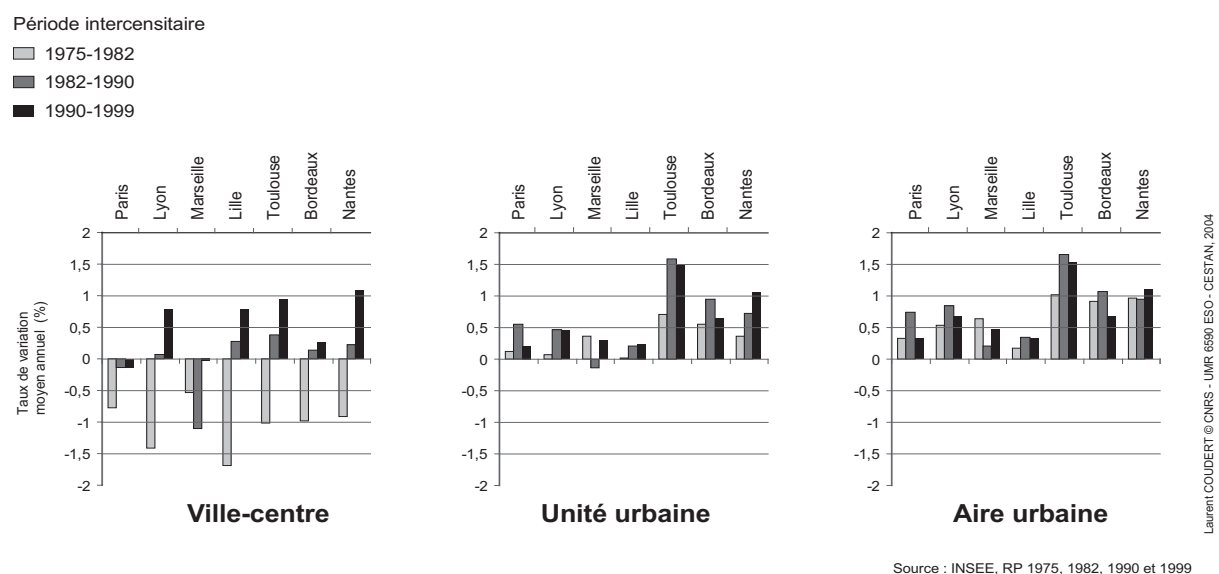


La délimitation des trois types de quartiers péricentraux n'est pas toujours nette, bien que le faubourg soit en général aisément identifiable dans la trame urbaine. Entre les deux sous-ensembles constituant les couronnes péricentrales internes et externes, la transition est souvent progressive et la proportion d'immeubles d'habitat collectif ne diminue que de façon graduelle. La plupart de ces quartiers, après leur achèvement, n'ont pas sensiblement évolué jusqu'à une époque récente mais des indicateurs montrent qu'ils font aujourd'hui l'objet d'un intérêt nouveau.

Conception et réalisation : Laurent COUDERT © CNRS - UMR 6590 ESO - CESTAN, 2005

**Figure 2 – Structure urbaine des couronnes péricentrales en Europe occidentale**

Les cœurs de villes, comprenant centres historiques, faubourgs et autres quartiers péricentraux semblent, après plusieurs décennies d'un relatif oubli au profit d'une expansion périphérique parfois incontrôlée, retrouver une certaine attractivité. Cela se traduit dans le paysage urbain par une intense activité immobilière. Dans de nombreux quartiers, de nouvelles constructions de petits immeubles collectifs de logements ou de bureaux remplacent des entrepôts désaffectés ou d'anciennes maisons. La densification de l'habitat permet ainsi d'augmenter la capacité du parc de logements. D'un point de vue démographique, les recensements de population effectués par l'Institut National de la Statistique et des Études Économique (INSEE) depuis 1975 montrent le regain d'intérêt des villes-centres<sup>4</sup> dans les sept principales agglomérations françaises (figure 3).



**Figure 3 – Évolution démographique des principales villes françaises entre 1975 et 1999**

Lors de la période 1975-1982, la population fuit les centres villes pour s'installer dans les zones périurbaines. Cette migration s'estompe entre 1982 et 1990 et au cours de la dernière décennie, mis à part les cas de Paris et de Marseille dont les villes-centres continuent à se dépeupler, les cœurs de ville se développent à un rythme proche de celui des aires urbaines dans leur ensemble. Pourquoi ce nouvel attrait observable seulement depuis les années 1990 ? S'agit-il d'un simple rééquilibrage entre les différentes parties de l'agglomération ? Au cours des années 1950 et 1960, les villes occidentales ont connu la plus forte croissance démographique de leur histoire. Pendant les deux décennies suivantes, la croissance plus faible n'a pas empêché un rapide étalement des périphéries, cette fois lié au processus de déconcentration urbaine. Depuis, notamment grâce à une impulsion politique, la notion de renouvellement de la ville sur elle

<sup>4</sup> La « ville-centre » correspond à la commune centrale de l'agglomération, dont la plus grande partie est souvent occupée par les quartiers péricentraux.

même<sup>5</sup> a fait son apparition. Il s'agit de redonner une fonction résidentielle ou économique à des secteurs anciens et délaissés. Dans le cas de friches industrielles, le terme de régénération urbaine est couramment utilisé. Mais le concept du renouvellement urbain inclue également le processus de densification déjà évoqué. D'où vient cet intérêt récent pour les quartiers anciens ? Existe-t-il des avantages aujourd'hui devenus – ou redevenus – déterminants à résider dans la partie centrale des agglomérations ?

### Résider dans les vieux quartiers : choix d'un mode de vie ou impératif professionnel ?

À propos de l'évolution du centre et du péricentre dans une agglomération en plein développement, Jacques Chevalier explique que « *le cœur reste bien le cœur. Il ne se dilue pas. Il demeure un espace géométriquement central, marqué par un bâti serré, des densités de population, des fonctions civiques, culturelles, économiques, des formes d'interactions sociales, qui contribuent toujours à en faire l'originalité et à lui donner une place particulière dans chaque agglomération* ». Résider dans ce lieu à la fois central et à part n'est pas sans conséquences sur le **mode vie** – c'est-à-dire « *l'ensemble des comportements du temps de travail et plus encore, hors du temps de travail* » (Brunet, *op. cit.*) – forcément différent de celui de la population vivant à l'extérieur des quartiers centraux et péricentraux. Quel est plus précisément ce mode de vie urbain propre au cœur des villes ? Et est-ce que l'ensemble des habitants éventuellement concernés bénéficie de cette place particulière ? *A priori*, dans certains cas, le fait de résider dans le cœur de l'agglomération résulte d'un choix tandis que pour une autre partie de la population, il s'agit plutôt d'une contrainte liée à des impératifs professionnels.

Lorsqu'il s'agit d'un choix, à première vue peu fréquent dans un contexte où la maison individuelle avec jardin se présente toujours comme l'aboutissement d'une vie professionnelle et familiale réussies, il faut s'interroger sur les avantages offerts par un quartier urbain, dense, mais revalorisé. La principale opposition porte sur le clivage qui existe entre le quotidien en zone périphérique ou périurbaine, où toute activité nécessite l'usage d'un véhicule, et la « vie en ville » où tous les services nécessaires au quotidien sont facilement accessibles. Le fait d'habiter sur le lieu où tout se passe, sur le plan économique et culturel, est un choix judicieux qui libère des contraintes liées au temps de déplacement. En contre partie, l'habitant du centre ou du péricentre ne dispose pas forcément d'un logement approprié à un coût accessible pour une vie en famille. Plus globalement, résider en ville engendre un certain nombre d'habitudes, de comportements à l'égard du logement, du quartier et de la ville et donne la possibilité, notamment grâce à l'offre culturelle, d'un épanouissement individuel. À cet égard, il est synonyme d'un mode de vie urbain

---

<sup>5</sup> A propos du renouvellement urbain, l'intervention politique s'est concrétisée par la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain, dite loi S.R.U., publiée au Journal Officiel du 14 décembre 2000. Elle donne un cadre législatif à la notion de renouvellement de la ville sur elle-même.



« élaboré » qu'il ne faut pas pour autant chercher à opposer à celui des « rurbains »<sup>6</sup>. Mais en est-il ainsi pour l'ensemble des citoyens ? L'intérêt de ces recherches va résider dans le fait que toute étude sur ce sujet vient « *contredire bien des idées reçues sur les « nouveaux » modes de spatialisation des pratiques et des relations sociales* » (Authier, 2001).

Dans d'autres cas, la vie au cœur de l'agglomération se présente davantage comme une nécessité. Considéré comme un lieu de forte concentration d'activités et donc d'emploi, celui-ci représente un lieu stratégique pour toute personne en cours d'insertion professionnelle. Autre exemple, les universités, grandes écoles ou tout autre établissement d'enseignement supérieur sont souvent regroupés au sein des grandes villes, soit dans le centre, soit dans la proche périphérie : il est donc logique que les concentrations les plus importantes de jeunes adultes soient observées dans ces mêmes secteurs.

Deux principales alternatives s'offrent ainsi à chacun, lorsque les moyens financiers le permettent, dans la décision du lieu de résidence au sein de l'aire urbaine, et le mode de vie citadin ou rurbain en dépend en grande partie. Reste à mesurer le phénomène puis à en analyser les conséquences sur l'organisation et le fonctionnement du quartier et de la ville en général. La recherche des spécificités sociales de la population d'un espace urbain donné doit aider à comprendre ces processus de localisation.

### **Pourquoi une étude à l'échelle des quartiers péricentraux ?**

À ce stade de la présentation, il devient nécessaire de revenir sur le choix d'une analyse à l'échelon du seul péricentre. Pourquoi s'intéresser à cet ensemble ? La couronne péricentrale telle qu'elle a été définie, occupe une situation intermédiaire, de transition entre le centre-ville et la périphérie. Les critères urbains et sociaux rapprochent cependant davantage les quartiers péricentraux de ceux du centre de la cité, à la différence qu'ils ne disposent pas d'une trame commerciale attractive à l'échelle de l'agglomération. Habiter le péricentre revient à vivre dans un quartier ancien, à proximité des multiples services du centre-ville, tout en évitant l'agitation de celui-ci. Ainsi, il est concevable que la population ayant adopté le mode de vie urbain précédemment défini s'installe et même privilégie la vie en quartier péricentral, le centre étant avant tout un lieu touristique, d'achats ou de déambulations attirant une foule originaire de toute l'aire urbaine et même parfois au-delà. Il faut cependant préciser que dans de nombreuses présentations, la distinction entre ces deux espaces urbains n'existe pas ou n'apparaît pas comme essentielle, centre et péricentre constituant simplement le « *cœur d'agglomération* » (Chevalier, *op. cit.*). Dans le cadre de cette étude axée sur la recherche d'un profil géographique et social propre à

---

<sup>6</sup> « Concerné par la rurbanisation », c'est-à-dire une « urbanisation lâche des zones rurales à proximité des villes ». Définition du Petit Robert – dictionnaire de la langue française, VARROD P. (dir.), Paris, 1993.

cette zone, la différenciation entre ces deux secteurs urbains pourtant assez proches sera essentielle.

### Un double objectif pour une étude géographique

Dans un contexte qui laisse entrevoir de nombreuses dynamiques, tant sur le plan spatial que social, **les espaces péricentraux**, tels que nous les avons définis, **jouent-ils un rôle spécifique dans la réorganisation socio-spatiale des villes ?** Tout au long des diverses thématiques abordées au cours de cette thèse, la question de l'existence de cette spécificité péricentrale doit rester au centre de nos préoccupations. Mais répondre à ce type d'interrogation nécessite aussi la prise en compte de deux objectifs.

- Tout d'abord, une telle démonstration s'inscrit dans la perspective de pouvoir considérer la couronne péricentrale comme **un référent spatial pertinent pour des recherches en géographie sociale**. « *Géographie des faits sociaux, et sociologie des faits géographiques, la géographie sociale consiste fondamentalement en l'exploration des interrelations qui existent entre les rapports sociaux et les rapports spatiaux, plus largement entre sociétés et espaces* » (Fremont, *et al.*, 1984). Il est donc question des interférences entre le social et le spatial s'exprimant à la fois dans la morphologie de l'habitat, dans les pratiques de cet espace et dans les représentations que les individus s'en font.
- Ensuite, le second objectif consiste à **présenter des résultats à l'échelle de cet espace** ainsi défini et *a priori* en pleine mutation. La recherche d'un ensemble urbain approprié et la mise en évidence de son évolution actuelle constitueront donc deux préoccupations indissociables tout au long de ce travail de recherche.

Dans le but de répondre à ce double objectif, plusieurs questions récurrentes en géographie sociale doivent être abordées : comment se répartissent les différentes catégories sociales qui vivent au sein de cet espace ? Y a-t-il une complémentarité entre quartiers péricentraux et communes périphériques ou périurbaines ? Un mouvement de séparation entre le centre qui s'embourgeoise, la couronne périurbaine qui accueille les classes moyennes et les cités périphériques d'habitat social qui deviennent de plus en plus des zones de relégation a déjà été mis en évidence (Donzelot, 2004). Peut-être faut-il aussi inscrire le péricentre comme une étape dans les lieux de résidence successifs d'un individu. Dans ce cas, une attention particulière à la répartition par catégories d'âge peut s'avérer intéressante. Ainsi, peuvent être montrés des processus de fragmentations, voire de ségrégations socio-spatiales, à partir d'indicateurs variés entre le péricentre et le reste de l'agglomération ou entre quartiers péricentraux. Par ailleurs, il s'agit de comprendre pourquoi les quartiers centraux et péricentraux redeviennent attractifs seulement aujourd'hui. Faut-il y voir un effort de revalorisation de la part des pouvoirs publics et/ou une très légère diminution auprès de l'opinion de l'intérêt suscité par la maison individuelle ? Afin de répondre à l'ensemble de ces interrogations, une approche géographique s'impose.

La géographie a pour objet « *la connaissance de cette œuvre humaine qu'est la production et l'organisation de l'espace* » (Brunet, *op. cit.*). Il s'agit donc d'une science qui cherche entre autres à montrer les discontinuités ou au contraire l'homogénéité d'un espace humanisé, tant sur le plan spatial que social. Partant du principe que les choix de localisation de chaque individu au sein d'une grande ville sont dictés par l'âge, la situation socioprofessionnelle ou encore la volonté d'un mode de vie, il est logique d'imaginer que les résultats de l'étude de la distribution géographique de la population en fonction de ces critères vont faire apparaître un différents types d'espaces urbains comportant des profils spécifiques. La question de la réalité sociale du péricentre peut être abordée par une double approche, la première s'appuyant sur des données statistiques, donc quantitatives, et la seconde portant sur une réflexion construite grâce à des critères qualitatifs.

Dans le cadre de la première approche, des données **quantitatives** seront analysées. Pour que les résultats soient pertinents, une analyse à l'échelle du micro-quartier, fondée sur l'exploitation de sources statistiques<sup>7</sup>, permettra de montrer l'emprise spatiale au sein de la ville d'une spécificité sociale donnée, telle la surreprésentation d'une catégorie socioprofessionnelle. L'objectif va donc être, entre autres, de rechercher et de mesurer l'ampleur d'un certain nombre de discontinuités sociales, à la fois entre péricentre et reste de l'agglomération, et au sein de l'espace péricentral. Ainsi, sera-t-il possible de définir la couronne péricentrale non plus à partir du seul critère de la structure urbaine mais aussi de ses caractéristiques sociales, lorsque celles-ci diffèrent de la moyenne de l'agglomération. Les intérêts de cette double approche de la notion de péricentre sont multiples. Ils permettraient d'analyser :

- la relation entre le type de logement, en général lié à la structure urbaine et la population qui y réside ;
- la corrélation entre l'histoire d'un quartier, le contexte dans lequel il a été urbanisé et la morphologie sociale de sa population ;
- d'éventuels points communs dans la configuration urbaine et sociale de quartiers semblables situés dans des agglomérations différentes.

Ensuite, afin de mieux expliquer certaines segmentations socio-spatiales, la seconde approche abordera le problème à partir de critères **qualitatifs**, basés sur des sources historiques et des **entretiens**. L'objectif est de mieux comprendre, grâce cette fois à des résultats de nature empirique, la logique de répartition des profils sociaux préalablement dégagés. Autre élément à prendre en compte, la présence de nombreux commerces et services dans le quartier joue-t-elle un rôle dans le choix du lieu de résidence ? Habiter dans un quartier péricentral et profiter au quotidien de services, notamment culturels, disponibles uniquement au cœur des grandes villes sont-elles finalement deux idées indissociables ?

Globalement, la démarche géographique permet d'aboutir à **une modélisation** de l'organisation des relations existantes entre les quartiers péricentraux et les autres parties de l'aire

---

<sup>7</sup> Les bases de données de l'INSEE et de la Caisse d'Allocations Familiales seront exploitées.

urbaine. Quels sont les mouvements de population entre les différents secteurs définis et quelle est l'influence de l'appartenance sociale dans ces migrations ? Comment interagissent les différents critères évoqués au cours de cette présentation (âge, catégorie socioprofessionnelle, mode de vie recherché notamment) sur la constitution et l'évolution des groupes sociaux résidant dans les différentes parties de la ville ? Toute l'étude s'appuie sur une approche à la fois morphologique et sociale de la ville. Cette démarche est d'ailleurs recommandée par certains géographes pour qui il est « *dangereux d'établir une barrière peu franchissable* » [entre ces deux angles d'approche] (Roncayolo, 1988)<sup>8</sup>. La réponse apportée au double objectif fixé au cours de cette thèse – la pertinence d'une approche sociale de la ville des quartiers péricentraux puis la présentation de résultats sur leur évolution actuelle – doit apporter une contribution à la compréhension du fonctionnement de la ville d'aujourd'hui après les fortes mutations qu'elle a subi au cours des dernières décennies. Cette étude nécessite aussi une approche comparative, entre plusieurs sites urbains. Trois terrains d'étude ont donc été sélectionnés parmi les grandes agglomérations françaises : Nantes, Bordeaux et Toulouse. Il nous faut à présent expliquer les raisons de ce choix.

### **La démarche comparative : Nantes, Bordeaux et Toulouse, les trois métropoles « atlantique »**

L'histoire des grandes villes françaises au cours des deux derniers siècles s'inscrivant dans un contexte général d'évolution sociale plutôt homogène, il est tout à fait concevable d'imaginer, dans ce domaine, un modèle d'organisation unique, plus ou moins applicable à l'ensemble des couronnes péricentrales. Afin d'isoler toute spécificité locale – au demeurant fort intéressante à analyser –, une comparaison entre des sites équivalents s'impose. L'une des difficultés consiste à retenir des villes comparables, notamment sur le plan démographique et économique, et dans lesquelles existent des quartiers péricentraux. Cette seconde condition nécessite que l'histoire urbaine des cités retenues soit suffisamment ancienne et que les événements plus récents, telles les démolitions de la Seconde Guerre mondiale, n'aient pas remis en cause la structure socio-spatiale de cette partie de la ville. Plusieurs critères ont été déterminants lors la sélection des trois agglomérations retenues. Le poids démographique actuel et ancien, l'influence économique, régionale ou non, la reconnaissance officielle d'un statut de « métropole régionale » en sont les principaux.

Faut-il une taille critique pour qu'une enveloppe péricentrale, avec des quartiers animés d'un point de vue commercial, se développe ? En fait, la couronne péricentrale n'existe pas

---

<sup>8</sup> RONCAYOLO M., « La morphologie entre la matière et le social », pp. 161-179 *in* Lectures de villes – formes et temps, Editions Parenthèses, collection Eupalinos, Marseille, 2002, 386 p. La première version de cet article, sous forme d'un entretien avec Guy Burgel et Philippe Genestier, est parue pour la première fois en 1988. L'auteur défend l'enjeu social de la morphologie urbaine, c'est-à-dire le fait que celle-ci prend un sens dans la société.

systématiquement car il faut que ces quartiers soient identifiés depuis une période suffisamment longue entre un centre-ville plus ancien et une périphérie qui s'est développée depuis la Seconde Guerre mondiale.

Dans les petites villes (de l'ordre de 5 000 ou 10 000 habitants), il existe des centre-bourgs qui disposent de commerces et de services de proximité sans doute comparables à ce qui existe dans les faubourgs de grandes villes (Jousseume, 1998). Mais il s'agit souvent de pôles dont l'influence s'étend au delà des limites de la commune ou du canton et dont le fonctionnement n'est pas comparable à celui d'un quartier péricentral. Hormis, ces centres commerciaux, il n'y a pas de trame commerciale.

Pour des villes de taille plus importante (50 000 habitants), le quartier péricentral devient une réalité urbaine. De nombreux exemples ont déjà été présentés, notamment ceux de Saumur et Cholet (Jeanneau, 1994). L'existence d'une « enveloppe péricentrale », aisément identifiable grâce à la structure de son bâti, est évoquée. Des contrastes sociaux internes y sont également mis en évidence. La comparaison avec la couronne péricentrale des grandes villes s'arrête cependant là. Les services de proximité présents dans les faubourgs de Cholet ne sont pas suffisants pour satisfaire tous les besoins des habitants du quartier. Le voisinage du centre-ville ainsi que la densité trop faible de population expliquent la non-viabilité comme pôles secondaires de ces quartiers péricentraux de petites villes.

La comparaison entre les villes d'influence régionale de l'ouest de la France aurait pu paraître plus fructueuse. Les cas retenus auraient été Nantes, Rennes, Angers et éventuellement, Le Mans et Brest. À Rennes (Allain, 1994) comme à Nantes (Gaudin, 1989 et Peyon, 1994), les couronnes péricentrales ont été identifiées selon les critères de la densité urbaine retenus ici. Cependant, l'objectif de ces recherches ne porte pas seulement sur le fonctionnement interne des quartiers péricentraux mais surtout sur leurs rôles, leurs fonctions au sein d'une grande métropole d'influence régionale. Dans ce cadre, même si son aire d'attraction économique reste relativement limitée, Nantes se présente de plus en plus comme la métropole de référence, les autres villes ayant un rôle plus spécialisé. Le fait que Rennes ait une taille plus limitée (300 000 habitants dans l'agglomération contre 550 000 à Nantes) n'est pas l'élément déterminant. Il s'agit surtout d'une ville beaucoup plus spécialisée sur certaines fonctions tertiaires, comme l'enseignement supérieur ou l'informatique. La proportion de certaines catégories de population, telle les chercheurs ou les étudiants, y est trop élevée. Sur un plan régional, Rennes est donc une ville complémentaire à Nantes. Elle joue peut-être un rôle comparable à celui de Grenoble par rapport à Lyon dans la région Rhône-Alpes. D'ailleurs en 1962, suite à un rapport rédigé par Hautreux et Rochefort, la Direction à l'Aménagement du Territoire et à l'Aménagement Régional (DATAR)<sup>9</sup> n'a pas classé ces villes assez spécialisées parmi les « métropoles d'équilibre » et ce

---

<sup>9</sup> HAUTREUX J.-C., ROCHEFORT M., 1963, le niveau supérieur de l'armature urbaine française, Paris, CGP, 45 p. En 1962, la DATAR a commandé à deux géographes, Rochefort et Hautreux un rapport établissant un bilan sur les grandes villes

document sert depuis de référence dans les études sur la hiérarchie des grandes agglomérations françaises (Damette, 1994)<sup>10</sup>. Finalement, une approche urbaine et surtout sociale entre les quartiers péricentraux de métropoles d'importance et de rôles comparables de plusieurs régions distinctes paraît donc plus adaptée.

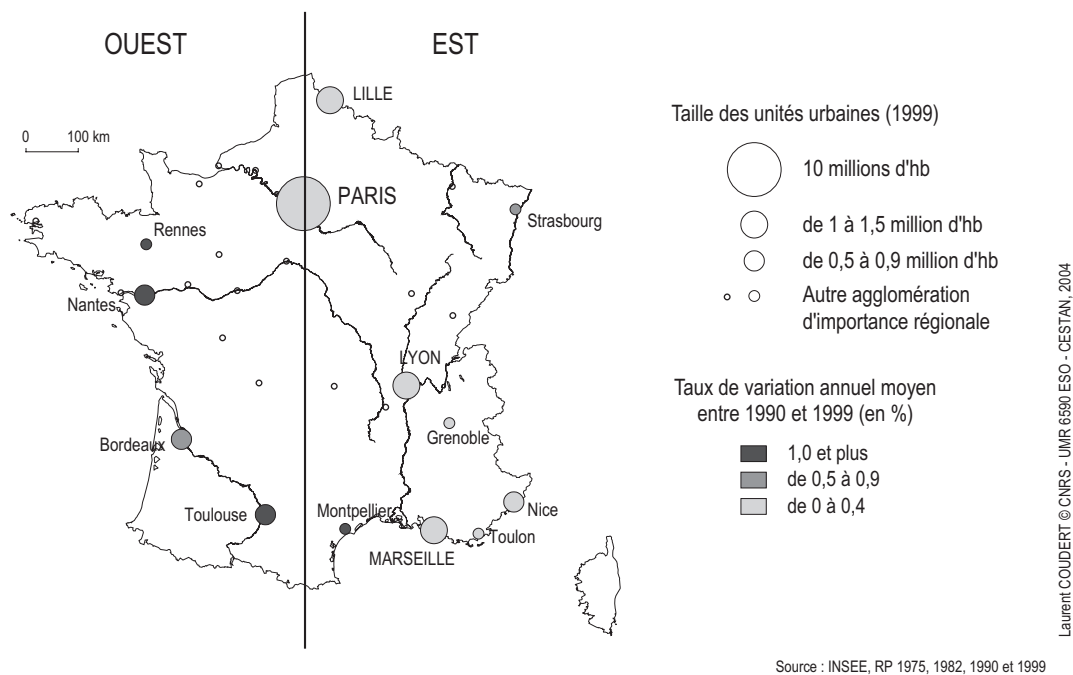
Or à l'échelon national, après les quatre agglomérations millionnaires, Paris, Lyon, Marseille et Lille, trois autres unités urbaines comptent entre 550 000 et 800 000 habitants (figure 4) : Toulouse, Bordeaux et Nantes. Ces trois villes, considérées dès les années 1960 comme métropoles d'équilibre, ont également pour point commun d'être localisées dans la moitié ouest de la France, à proximité de la façade atlantique (Toulouse, bien que plus éloignée de l'océan, se situe quand même dans le sud-ouest de la France). De plus, au cours des années 1990, elles se sont toutes les trois distinguées par leur dynamisme démographique et économique. Enfin, les trois cités se sont développées relativement tôt. Au recensement de 1811, Bordeaux comptait près de 90 000 habitants (troisième rang national), Nantes 75 000 (sixième rang) et Toulouse 45 000 (neuvième rang)<sup>11</sup>. À noter aussi que Bordeaux et Nantes occupent toutes deux un site géographique de fond d'estuaire et ont un passé commun de villes portuaires et commerçantes.

---

françaises en vue d'une politique d'aménagement du territoire plus cohérente. Huit agglomérations (ou groupes d'agglomérations) de province ont ainsi été retenues comme métropoles d'équilibre : Lyon, Marseille - Aix-en-Provence, Lille - Roubaix - Tourcoing, Bordeaux, Toulouse, Nantes - Saint-Nazaire, Strasbourg et Nancy - Metz.

<sup>10</sup> DAMETTE F. (dir.), 1994, *La France en villes*, la Documentation française, Paris, 271 p

<sup>11</sup> *In* PINOL J.-L. (dir.), 1996, *Atlas historique des villes de France*, Hachette, Centre de Cultura Contemporània de Barcelona, Barcelone, pp 314-318. Les populations de 1811 proviennent du recensement ayant eu lieu entre 1809 et 1812. Les résultats pour les neuf plus grandes villes françaises sont les suivants : 1. Paris (622 636), 2. Lyon (109 338), 3. Bordeaux (88 397), 4. Rouen (81 098), 5. Marseille (78 445), 6. Nantes (74 524), 7. Lille (66 536), 8. Strasbourg (48 213), 9. Toulouse (45 094).



**Figure 4 – Taille des agglomérations à gain démographique entre 1990 et 1999**

De la définition fondée sur la structure de la trame urbaine à celles sur le profil social de la population et le mode de vie citadin, les quartiers péricentraux constituent un objet d'étude géographique et social qu'il convient d'exploiter en fonction du double objectif fixé : montrer qu'il s'agit d'un référent spatial pertinent pour des recherches en géographie sociale tout en présentant des résultats à l'échelle de cet espace ainsi défini et en pleine évolution. Trois parties vont permettre d'approfondir la question.

La première partie est consacrée à l'identification des espaces péricentraux à partir du critère de la morphologie urbaine. Cette approche, déjà esquissée au cours de cette introduction, doit être approfondie. Géographes, sociologues, historiens, urbanistes, et architectes ont réalisés de multiples travaux sur ces espaces et leur apport va contribuer à une définition plus détaillée du péricentre dans les grandes villes d'Europe occidentale (chapitre 1). Les trois études de cas, Nantes, Bordeaux et Toulouse, doivent ensuite faire l'objet d'une présentation (chapitre 2). Les observations effectuées lors de la comparaison de ces cas concrets, chacun marqués par des particularismes urbanistiques forts, nous ont ensuite amenés à nous interroger sur le lien entre les formes urbaines péricentrales et les densités (chapitre 3).

Au cours de la deuxième partie, une série d'indicateurs destinés à définir des profils sociologiques propres quartiers péricentraux sont analysées. La recherche d'une empreinte sociale péricentrale passe par l'analyse de données quantitatives (INSEE notamment) et qualitatives (enquêtes personnelles). Trois séries d'indicateurs sont retenues : l'origine géographique de la population (chapitre 4), les catégories d'âges sur ou sous-représentées (chapitre 5), et enfin le niveau social c'est-à-dire la pauvreté ou à l'opposé la gentrification (chapitre 6). La démarche

proposée au cours de cette partie est descendante dans le sens où l'étude, présentée d'abord à l'échelle de l'ensemble des couronnes péricentrales, s'efforce ensuite de déceler les disparités socio-spatiales à plus grande échelle. À l'issue de cette deuxième partie, il devient possible de dresser un premier bilan de la place des quartiers péricentraux dans les logiques résidentielles des individus, elles-mêmes liées au cycle de vie et au rang social.

La troisième partie est consacrée à l'étude d'une spécificité de l'espace péricentral : l'existence de quartiers. Certes, ceux-ci sont présents partout ailleurs dans l'agglomération mais en zone péricentrale, ils revêtent un rôle plus important en raison notamment de l'histoire et de la configuration urbaine propre à ce secteur. Le premier objectif est de montrer le rôle de diverses composantes essentielles dans l'existence d'un lien social à l'échelle d'un quartier péricentral : les pôles commerciaux de proximité, les cafés, les paroisses (chapitre 7). Ensuite, la question porte sur l'évolution des quartiers péricentraux soumis à l'élargissement du centre-ville (chapitre 8). D'une démarche descendante proposée dans la deuxième partie, l'approche devient ici ascendante. L'étude est en effet ciblée sur des quartiers nantais, bordelais avant d'être élargie en conclusion.

Chaque nouvelle étape de l'urbanisation des villes, telle l'époque de construction des faubourgs, a coïncidé au « *développement ou à l'éveil d'une nouvelle fonction* » (Roncayolo, 1978). Dès lors, il sera intéressant d'examiner comment évolue aujourd'hui ce lien entre morphologie urbaine et fonctionnalité, notamment dans un contexte où la trame existante est de plus en plus perçue comme un patrimoine commun qui doit évoluer comme tel.





# **PREMIERE PARTIE**

## **IDENTIFIER LES ESPACES**

### **PERICENTRAUX**



# Chapitre 1

## La démarche d'une approche socio-spatiale

Dans l'introduction générale, à partir du critère de la morphologie urbaine, nous avons montré que la ville d'Europe occidentale se décompose en trois parties – centre, péricentre et périphérie – aisément identifiables. Chacune d'entre elle est elle-même divisible en plusieurs sous ensembles. Ainsi, la partie péricentrale se subdivise en trois secteurs visibles dans la trame urbaine :

- le faubourg, issu d'une urbanisation dense le long des axes d'entrée de ville ;
- la couronne péricentrale interne, dans laquelle l'habitat collectif domine ;
- la couronne péricentrale externe qui se caractérise par une prédominance de l'habitat individuel.

Ces quartiers sont couramment distingués du reste de la ville et suscitent l'intérêt, ne serait-ce que par leur originalité urbaine.

En premier lieu, il s'agit de présenter les sources méthodologique, c'est-à-dire les références bibliographiques. Comment les géographes, les sociologues, les urbanistes ou même les romanciers perçoivent-ils ces sous-ensembles urbains ? Dans la deuxième partie de ce chapitre, nous expliquons les choix effectués sur les outils mobilisés : données, indicateurs et échelle de travail. Enfin, l'attention sera portée sur les critères urbains qui permettent de distinguer d'une part la couronne péricentrale au sein de l'agglomération et d'autre part ses trois composantes. Les apports des recherches déjà effectuées dans ce domaine vont permettre d'affiner la méthode de délimitation qui sera appliquée dans le chapitre suivant aux cas nantais, bordelais et toulousain.

## 1.1 Les bases méthodologiques

Les études portant sur l'organisation de la ville européenne sont variées. Du simple témoignage descriptif et romancé à la mise en évidence d'une distribution socio-spatiale, chaque contribution apporte des informations pertinentes qu'il convient d'exploiter afin de mieux cerner les caractéristiques et les ambiances urbaines propres à chaque quartier. Il ne s'agit pas de dresser une liste exhaustive de l'ensemble des analyses socio-spatiales réalisées à l'échelle infra-urbaine mais de présenter, pour chaque approche, des auteurs représentatifs. Deux groupes sont distingués :

- le premier s'appuie sur la démarche descriptive utilisée par le romancier mais aussi le géographe et le sociologue. Ces multiples témoignages sur la ville, sa diversité, une ambiance à un moment donné, permettent de retrouver ses diverses composantes et apportent des informations précieuses sur la morphologie urbaine mais aussi la réalité sociale de chaque quartier ;
- le second groupe qui comprend également des géographes et des sociologues interprète ces observations en les modélisant. Deux modèles d'organisation sont retenus comme référents pour ce travail : la sectorisation de l'espace urbain selon les sociologues de l'école de Chicago puis l'organisation de la ville européenne d'après Guy Di Méo.

### 1.1.1 Une approche basée sur la description du paysage urbain

#### La démarche descriptive de Julien Gracq

Dans son roman la forme d'une ville (1985), Julien Gracq décrit de façon détaillée l'architecture, l'ambiance urbaine du Nantes de l'Entre-deux-guerres. Il a en effet vécu une grande partie de sa jeunesse dans la cité des Ducs de Bretagne : d'abord en internat dans l'actuel lycée Clemenceau (entre 1921 et 1928), il y a ensuite effectué son service militaire avant d'y devenir, en 1935, professeur d'histoire. Sans prétendre dresser un portrait complet de cette cité pendant la première moitié du XX<sup>e</sup> siècle, il apporte un témoignage qui, tout en étant mêlé à des sentiments issus de son adolescence (il s'agit d'un roman autobiographique), fournit des informations précieuses sur l'avancée de l'urbanisation et la vie quotidienne des habitants d'une partie à l'autre de la ville<sup>12</sup>. Par exemple, le changement d'ambiance urbaine entre centre et

---

<sup>12</sup> Julien Gracq ou Louis Poirier de son vrai nom, est géographe de formation puisqu'il a passé l'agrégation d'histoire et de géographie en 1934 puis a commencé une thèse de géomorphologie sous la direction d'Emmanuel de Martonne. Ceci explique que lors de la description du Nantes de son enfance, son regard ne soit pas seulement celui d'un romancier.

couronne péricentrale est évoqué lorsque l'écrivain décrit (p 212) « *l'amorce de la rue Charles Monselet, et le coude par lequel elle s'articule au boulevard Delorme, coude où s'annonce de loin la zone quiète du parc de Procé, où s'endort l'agitation des quartiers du centre aussi soudainement que si on pénétrait dans une allée de jardin* ». Cette transition, souvent assez nette au sein de la ville, est un critère essentiel de distinction entre le centre-ville commercial et la couronne péricentrale avant tout résidentielle.

Cette démarche, parfois qualifiée de « *géographie poétique* » (Scheibling, 1994) a bien sûr été appliquée à d'autres villes et par d'autres auteurs romanciers et/ou géographes. François Mauriac, écrivain Bordelais, a évoqué à plusieurs reprises l'ambiance du port de la cité girondine au début du XX<sup>e</sup> siècle. Sur un plan strictement scientifique, des témoignages tout aussi intéressants ont été apportés au lendemain de la Seconde-Guerre mondiale (Coppolani, 1954) à Toulouse. Le géographe a notamment décrit les étapes successives de la construction des lotissements du péricentre toulousain, ainsi que l'organisation de la vie dans certains quartiers.

Globalement, ces contributions sont à placer dans le cadre d'une analyse du paysage. Ce mot, venant de l'italien *paesaggio*, signifie « *ce que l'on voit du pays* » et est apparu à l'époque des peintres de la Renaissance. Il s'agit donc à la fois d'une « *apparence et d'une représentation* » (Brunet, 1992), c'est-à-dire d'« *un arrangement d'objets visibles perçu par un sujet à travers ses propres filtres, ses propres humeurs* » (*ibid.*). En milieu urbain, cette notion très subjective de l'analyse du paysage amène à se questionner sur le sens de l'ensemble des éléments qui composent la ville mais aussi des événements qui s'y produisent.

### **La morphologie urbaine de Marcel Roncayolo**

Marcel Roncayolo fait partie des géographes ayant porté une attention particulière à la forme de la ville, à la « *morphologie urbaine* »<sup>13</sup>. Il a notamment montré l'opposition nord-sud des quartiers de Marseille en utilisant cette approche. L'observation de l'architecture du bâti, de sa hauteur, de la disposition de la voirie et donc finalement de l'allure générale de la ville permettent de comprendre son histoire, sa géographie et son fonctionnement actuel. La forme urbaine de la configuration de la ville ancienne, semble déterminante dans l'organisation sociale de la société qui y vit et/ou y travaille.

La structure de la trame urbaine et celle du parcellaire aident à déterminer le profil social d'un quartier. Les faubourgs sont reconnaissables sur le cadastre, par la présence de parcelles très étroites disposées le long de l'axe radial principal, mais aussi par la une densité relativement

---

<sup>13</sup> Marcel Roncayolo a préféré le terme de « *morphologie urbaine* » à celui de « *paysage urbain* », car bien qu'attaché à la notion de paysage, notamment dans le domaine agricole, il estime que celle-ci « *n'a jamais été formulée avec rigueur* » (Roncayolo, 1978) sur le plan de l'urbanisme.

élevée de l'emprise au sol du bâti, densité parfois comparable à ce qui est observé dans les centres villes médiévaux.

La disposition du parcellaire et de la voirie fixe également un cadre topographique donné qui impose des contraintes au bâti, notamment lorsque celui-ci est amené à évoluer. Lors d'opérations de rénovation urbaine<sup>14</sup>, si des parcelles sont regroupées au moment de la démolition afin d'en créer plus qu'une seule pour la reconstruction, la structure urbaine du quartier n'est pas remise en cause. Le cadastre est à l'origine de « *l'inertie du bâti, du parcellaire qui contraint le modèle des maisons, même après reconstruction* » (Roncayolo, 1978). La disposition des axes de circulation ne varie pas et les habitudes de circulation, l'emplacement des commerces ne changent pas non plus. Cette inertie est également visible dans la répartition des habitants en fonction de leur appartenance sociale. Même si on construit des immeubles de standing à l'emplacement d'habitations vétustes, le profil sociologique du quartier n'évolue que progressivement.

### **Le cas d'un quartier non péricentral mais contemporain des couronnes péricentrales : l'Ensanche barcelonais**

L'observation du paysage urbain, de sa densité, de son bâti et de ses axes de circulation, révèle des cas surprenants dans la mesure où malgré une période d'urbanisation identique, ils se caractérisent par une forme urbaine radicalement différente. Par exemple, dans certaines villes qui en 1850 étaient de taille comparable à Nantes, Bordeaux ou Toulouse, les quartiers de la seconde moitié du XIX<sup>e</sup> siècle présentent une organisation selon un plan en damier. Le cas de Barcelone mérite d'être évoqué<sup>15</sup>. Le développement de la capitale catalane s'est effectué à partir du milieu du XIX<sup>e</sup> siècle sur la base d'un plan quadrillé coupé de diagonales appelé l'*Ensanche*<sup>16</sup> (en espagnol) ou l'*Eixample* (en catalan). Ce vaste quartier, conçu par Cerdà<sup>17</sup>, regroupe 550 îlots de forme carrée et de 113 mètres de côté chacun mais légèrement rognés sur leurs sommets. L'ensemble s'étend sur une superficie totale de neuf kilomètres carrés. Les espaces verts initialement prévus au centre de chacun des blocs d'immeubles ont rapidement cédé la place à des entrepôts, des garages ou des habitations. Sur un plan urbanistique, l'*Ensanche* ne ressemble pas à ce que l'on observe dans les secteurs péricentraux de la plupart des villes françaises et européennes qui pourtant se sont développés à la même époque. Mais pourquoi une telle planification urbaine à Barcelone ? Dans cette agglomération, l'industrialisation très rapide

---

<sup>14</sup> Le terme de « rénovation urbaine » évoque les opérations de démolition/reconstruction du bâti ancien (immeuble ou maison individuelle). Il peut être opposé à la notion de « réhabilitation urbaine » où il est simplement question de remise en état du logement et des façades.

<sup>15</sup> Athènes a également connu une évolution en partie comparable.

<sup>16</sup> En français, ce terme signifie l'extension.

<sup>17</sup> Ildefons Cerdà (1815-1876), ingénieur des Ponts et Chaussées de l'École de Madrid.

pendant le XIX<sup>e</sup> siècle a provoqué une croissance démographique exceptionnelle<sup>18</sup> et suite à l'autorisation accordée en 1850 à la ville de se développer hors de ses murs, il a paru plus qu'ailleurs nécessaire de concevoir un plan d'urbanisation. La rationalisation de l'espace urbain est rare dans l'espace péricentral où seuls quelques grands axes structurants, comme la ceinture de boulevards, sont dessinés<sup>19</sup>. Dans l'*Exemple*, la largeur des avenues<sup>20</sup>, toutes rectilignes, et l'alignement des façades évoquent davantage l'urbanisme haussmannien, appliqué surtout à Paris. De plus, la structure urbaine est homogène, avec peu de pôles apparents hormis quelques grandes places. Enfin, la densité de population, très forte, dépasse au début du XX<sup>e</sup> siècle 1 000 habitants par hectare, soit davantage que dans les quartiers péricentraux les plus denses. Contrairement au péricentre qui par définition s'organise en fonction du centre-ville, l'*Ensanche* barcelonais paraît, du point de vue de sa morphologie urbaine, complètement étranger au vieux cœur médiéval pourtant toujours présent à proximité. L'un des principaux avantages de ce schéma, mis à part le fait qu'il peut faciliter la circulation, apparaît lors des opérations de rénovation urbaine. Celles-ci peuvent être réalisées à l'échelle d'un bloc, sans remise en cause de la structure urbaine, de façon donc analogue à ce qui peut se produire dans un faubourg ancien. Cependant, la comparaison s'arrête là car il est reproché une certaine « pauvreté urbanistique » à cette organisation en plan à damier. Par exemple, les pôles de proximité, lieux de rencontres au croisement de plusieurs axes d'importance inégale, n'apparaissent pas dans la trame urbaine. Néanmoins, Cerdà a également donné une dimension sociale à son projet puisque l'équilibre entre autonomie de l'individu et lieu de sociabilité a été pris en compte. En conclusion, l'apport de cet exemple réside dans le fait que les quartiers péricentraux n'ont pu se développer que dans un contexte particulier se caractérisant par une croissance urbaine régulière mais pas excessive. En outre, la planification du développement urbain doit rester limitée au tracé de quelques grands axes ou quelques grandes places.

Qu'elle soit organisée en fonction du centre-ville ou conçue indépendamment de celui-ci, il existe dans la grande ville européenne une zone de transition au sein de l'espace urbain, entre centre et périphérie. Même si elle n'est pas identifiée en tant que telle, la couronne péricentrale est perceptible dans les propos d'auteurs, géographes ou non, ayant été amené à décrire des scènes dont le décor se situe en milieu urbain. Lorsque, pour des raisons liées à l'histoire, cet espace n'est pas visible du point de vue de l'ambiance et de la morphologie urbaines, (notamment à travers l'activité commerciale) et la diversité de la population le révèlent de façon toute aussi précise. Au-delà de cette perception liée à l'observation et à la description, de quelle façon est

---

<sup>18</sup> En 1830, Barcelone compte 130 000 habitants, ce qui représente une agglomération de taille presque comparable à celles de Nantes, Bordeaux et Toulouse. En 1900, ce chiffre dépasse 500 000 habitants. La vitalité de cette croissance s'explique par une industrialisation importante et précoce.

<sup>19</sup> Certains quartiers péricentraux de villes françaises, comme le Neustadt à Strasbourg, ont néanmoins fait l'objet d'une planification urbaine.

<sup>20</sup> La plupart des rues font 20 mètres de large. Les plus importantes atteignent 40 à 50 mètres.



intégrée la couronne péricentrale lors de la modélisation de l'organisation socio-spatiale de la ville ?

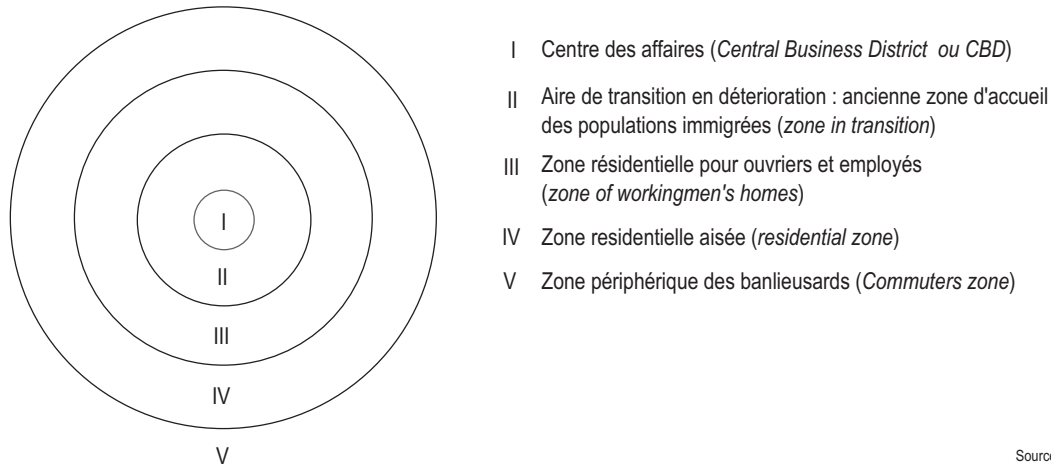
### **1.1.2 Méthodes d'analyse de la configuration socio-spatiale de la ville : de l'École de Chicago à Guy Di Méo**

La modélisation de l'organisation de la ville dans le monde occidental trouve son origine aux Etats-Unis au début du XX<sup>e</sup> siècle. Dès cette période, une part croissante de la population de ce pays devient citadine. Cette évolution est à l'origine de la création de centres de recherches sur l'organisation de la ville et les logiques de répartition sociale et spatiale. Parmi ces centres, l'École de Chicago est aujourd'hui une référence. Une attention particulière doit donc être portée sur les apports de cette école sur les questions de recomposition sociale du milieu urbain qui constituent le cœur de la démarche de ce travail. Plus récemment, des modélisations socio-spatiales, cette fois de la ville européenne, ont été proposées par des géographes français. Guy Di Méo est à l'origine de l'une des réalisations marquantes dans ce domaine. Dans son article « *la ville européenne : mutations des fonctions et restructurations* », paru dans Mappemonde (1989), il présente un modèle à la fois radioconcentrique et sectoriel des divisions socio-spatiales de l'espace urbain européen dans lequel la couronne péricentrale se distingue des espaces centraux et périphériques. Il convient donc d'en expliciter en détails le contenu.

#### **Les apports de l'École de Chicago : la division sociale de la population urbaine**

Chicago qui a connu un très fort développement entre la fin du XIX<sup>e</sup> et le milieu du XX<sup>e</sup> siècle, a servi de laboratoire à des chercheurs issus de toutes disciplines. Pour Ezra Park, sociologue et fondateur de l'École de Chicago, la division de la ville en plusieurs zones ou couronnes est une conséquence inévitable du libéralisme économique. Au-delà des considérations sur le fonctionnement de la société, considérations très influencées par l'idéologie capitaliste, ces sociologues se sont interrogés sur les processus ségrégatifs et agrégatifs qui ont dicté la composition sociale de la population, quartier par quartier. Les résultats de leurs recherches se sont concrétisés par la réalisation, à partir de l'exemple de Chicago, de plusieurs modèles. Les trois plus connus sont le modèle radioconcentrique du sociologue Burgess (1925), le modèle sectoriel de Hoyt et Clark (1939) et enfin le modèle intra-urbain d'organisation en noyaux multiples de Harris et Ullman (1945). Ils représentent la configuration socio-spatiale de la ville nord-américaine de l'époque et servent régulièrement depuis de référence, même si leur conception s'insère dans un contexte américain particulier, marqué par un fort impact sur la ville des cycles de croissance et de dépression économiques. Le premier de ces modèles, celui de Burgess,

propose une configuration simple mais précise qui se caractérise par une succession de plusieurs auréoles autour d’un centre (figure 5).



Laurent COUDERT © CNRS - UMR 6590 ESO - CESTAN, 2015

Source : Burgess E.W., 1925

**Figure 5 – Sectorisation de l’espace urbain selon Burgess (1925)**

Le modèle radioconcentrique de Burgess présente une configuration socio-spatiale de la ville telle qu’elle était pendant la première moitié du XX<sup>e</sup> siècle, organisée à partir du critère de l’éloignement du centre. En effet, tout s’organise autour du *Central Business District* (CBD) c’est-à-dire le centre des affaires de la ville. Les institutions administratives, les hauts lieux culturels (théâtre, opéra) et les grands magasins sont également regroupés dans ce secteur. Autour de ce centre, quatre couronnes s’organisent :

- la première couronne ou *zone in transition* correspond à la partie la plus dévalorisée de la ville. Elle est le lieu de regroupement d’une grande partie de la population ayant immigré au cours du XIX<sup>e</sup> siècle. Il s’agit de quartiers populaires où se concentre la pauvreté. Le profil social ainsi que l’ambiance qui règne dans ces quartiers avec une forte présence du petit commerce et de l’artisanat évoque le faubourg, à la même époque, dans la ville d’Europe occidentale ;
- la deuxième couronne ou *zone of workingmen’s homes* est un secteur résidentiel où vivent les classes moyennes et des ouvriers ayant pu investir dans un habitat moins dévalorisé. La densité urbaine de ce secteur constitué de petits immeubles de deux ou trois étages ou de maisons jointives rappelle ce qui a été décrit lors de la définition de la couronne péricentrale externe ;
- la troisième zone ou *residential zone* abrite un habitat destiné à une population plus aisée. Elle est constituée de beaux immeubles ou d’hôtels particuliers tels qu’on les observe en Europe dans certains beaux quartiers ;
- la quatrième zone, la plus périphérique, dénommée *commuters zone*, correspond aux secteurs périphériques où s’est établie la population la plus aisée.

Ce modèle présente des intérêts pour une étude socio-spatiale de la ville actuelle en Europe. En effet, une distribution radioconcentrique comparable est observable sur le Vieux Continent à deux niveaux :

- tout d'abord, au niveau urbanistique, sur les deux continents, les densités s'atténuent au fur et à mesure que l'on se déplace vers les couronnes extérieures. Dans la ville américaine modélisée par Burgess, les immeubles de la première couronne comptent une dizaine d'étages et sont comparables de ce point de vue à ceux situés en Europe, dans la couronne péricentrale à proximité du centre-ville. Mais la comparaison entre le modèle de Burgess et la ville européenne trouve de ce point de vue des limites en raison de l'Histoire de la ville américaine, différente de celle de l'Europe, mais aussi et surtout parce que pour Burgess, l'objectif n'était pas de montrer l'organisation de la ville dans l'espace mais plutôt de mettre en évidence les phénomènes de ségrégation sociale ;
- ensuite, et cette fois du point de vue du profil social, il existe aussi un modèle radioconcentrique dans les agglomérations européennes mais la distribution des strates sociales est inverse de celle de la ville américaine des années 1920. Aux Etats-Unis, le processus de ségrégation sociale – avec pour conséquence une différenciation sociale des quartiers – se joue en défaveur de la première couronne qui accueille la population la plus déshéritée, tandis que les couronnes les plus externes reçoivent les habitants les plus fortunés. La valorisation sociale actuelle des quartiers péricentraux européens n'était évidemment pas d'actualité dans les Etats-Unis de l'Entre-deux guerres.

Horner Hoyt a, par la suite, réfléchi au critère de l'habitat en ajoutant au schéma de Burgess le critère du logement neuf. Il a montré que la production de logements en périphérie a attiré la population riche du centre-ville et, conséquence de cela, les logements laissés vacants et dévalorisés du centre ont été investis par la population n'ayant pas les moyens de s'installer en périphérie. Ainsi, l'existence d'une relation entre le logement des catégories aisées et celui des pauvres est mise en évidence.

L'indicateur de l'évolution du coût du logement fait l'objet d'une attention particulière lors de l'analyse des transformations sociales des espaces péricentraux (chapitre 6). Plus récemment, une modélisation de la ville intégrant cette fois sa dimension socio-spatiale a été présentée par Guy Di Méo.

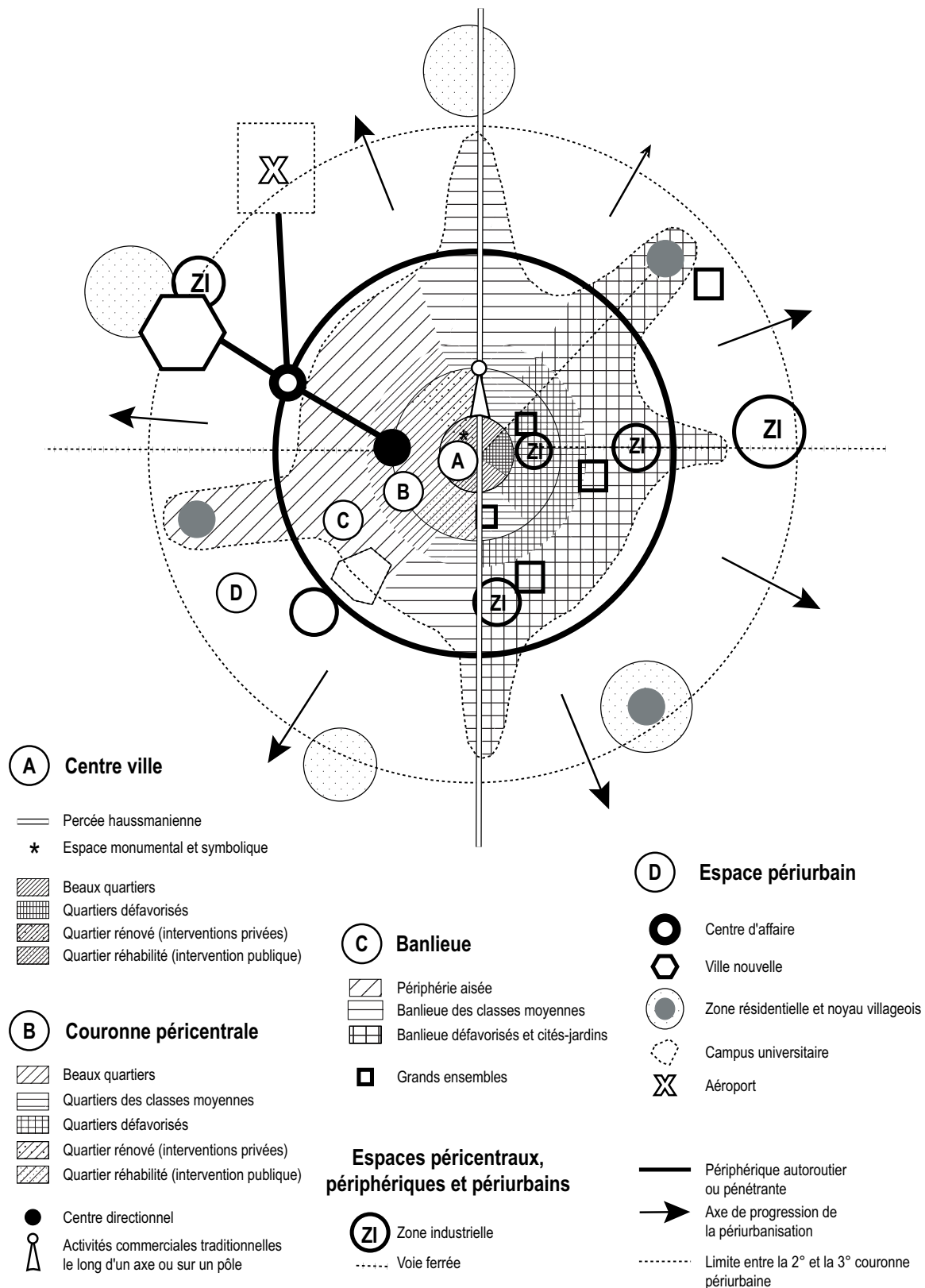
### **La segmentation socio-spatiale dans la ville européenne selon Guy Di Méo**

La recherche du lien entre la structure urbaine et les segmentations socio-spatiales a fait l'objet d'un article écrit par Guy Di Méo et paru dans la revue Mappemonde en 1989. L'auteur évoque l'existence d'un processus de fragmentation puis de recomposition du tissu urbain de la ville d'Europe occidentale. Il parle ainsi du « *tissu interne des villes qui se fragmente, éclate de toutes parts, puis se recompose à la faveur de processus encore mal connus* ». C'est pour cette raison « *qu'il convient de se livrer à une analyse dialectique de l'espace urbain* ». Ce constat nous amène à deux remarques. Tout d'abord, l'évolution permanente de la structure socio-spatiale

ainsi que les contradictions qui sont décelées dans cette évolution justifient la réactualisation régulière des recherches effectuées dans ce domaine. À ce sujet, ces mutations urbaines feront l'objet d'études de cas, au cours des deuxième et troisième parties (chapitre 8). Ensuite, l'idée d'un cycle de fragmentation/recomposition est sous-jacente même si elle ne fait pas l'objet central de l'article. Cette question sera également évoquée plus loin dans l'analyse. Guy Di Méo a schématisé la complexité de l'organisation socio-spatiale de la ville d'Europe occidentale et la couronne péricentrale est prise en compte. La figure 6 présente ce modèle en le simplifiant légèrement afin d'en faciliter la lecture.

Ce schéma présente l'organisation, complexe mais logique, de la ville d'Europe occidentale. Quatre paramètres entre en compte dans sa structuration et son évolution actuelle :

- le premier est celui de **la densité urbaine**. De ce point de vue, quatre grands espaces sont distingués : centre historique, couronne péricentrale, banlieue et espace périurbain. Ces quatre ensembles servent de base pour la structuration de la légende.
- le deuxième paramètre attire l'attention sur **l'existence de grandes coupures socio-spatiales**. Trois catégories sociales, les classes aisées, moyennes et défavorisées sont représentées. Sur un plan spatial, la première se localise dans la moitié ouest de l'agglomération tandis que la dernière, celle des ouvriers et des employés se trouve du côté est. Enfin, les catégories moyennes s'intercalent dans les espaces intermédiaires, au nord comme au sud de l'agglomération. Cette disposition par rapport aux points cardinaux est fréquente dans les villes de l'hexagone mais pas systématique. Paris ou Bordeaux par exemple présente – avec des nuances – ce type de schéma où les beaux quartiers sont localisés à l'ouest, sous les vents dominants et donc à l'abri de la pollution tandis que les quartiers populaires sont à l'est. À l'opposé, Nantes présente une configuration opposée car la zone portuaire et les quartiers ouvriers qui l'accompagne se sont logiquement développés le long du fleuve vers l'aval et donc à l'ouest de la ville. Le premier paramètre, celui des densités et de l'époque d'urbanisation, bouscule peu ce schéma d'ensemble. Néanmoins, les classes moyennes qui occupent des interstices réduits dans le centre-ville s'étendent sur des espaces beaucoup plus vastes en banlieue. Au sein de la zone péricentrale, les trois groupes sont représentés mais avec une domination des quartiers bourgeois ;
- le troisième paramètre est d'ordre politique. **L'impact des interventions, surtout publiques, en faveur de la réhabilitation du parc de logement ancien** – en secteur central et péricentral – est visible sur la figure. Les quartiers rénovés sont positionnés dans les espaces de transition, au nord comme au sud, entre les beaux quartiers de l'ouest et les secteurs occupés par les classes moyennes et surtout populaires à l'est. On peut supposer que ces interventions de réhabilitation s'effectuent au bénéfice des catégories aisées dont l'emprise socio-spatiale augmente au sein des quartiers anciens au détriment des classes défavorisées ;
- le quatrième et dernier paramètre porte sur **l'impact des grands équipements structurants**. Il s'agit des centres directionnels, des emprises publiques importantes et des centres tertiaires classiques. Leur localisation au sein de l'agglomération n'est pas liée au hasard. Les grands ensembles sont tous implantés à l'est dans les quartiers populaires tandis que l'ouest accueille le centre décisionnel.



D'après G. Di Méo, 1989

Laurent COUDERT © CNRS - UMR 6590 ESO - CESTAN, 2004

**Figure 6 – Structure urbaine et segmentation socio-spatiale des villes européennes occidentales actuelles selon Guy Di Méo**

Toutefois, cette présentation de la segmentation socio-spatiale de la ville reste théorique – donc simplifiée – et ne tient pas compte des contraintes naturelles éventuelles du site. Sur le schéma présenté dans Mappemonde, seul un escarpement est représenté de façon symbolique à la limite de la troisième couronne périurbaine mais pas de fleuves ou de cours d’eau, et pas non plus de spécificités locales liées à l’histoire.

### **1.1.3 La Formation Socio-Spatiale (FSS) de Guy Di Méo : un support théorique préalable à une analyse sur l’espace vécu**

La méthode d’analyse des rapports entre la société et l’espace sur lequel elle repose a suscité l’attention de géographes français. Sur les questions relatives aux espaces vécus et à la perception mentale du quartier, autre centre d’intérêt de ce travail, les travaux de Guy Di Méo sur la formation socio-spatiale se révèlent pertinents.

Au sein de la géographie française, les relations entre la société et l’espace font l’objet de travaux, notamment depuis les années 1980 et 1990. Les angles d’approche varient selon les auteurs. Ainsi, les rapports sociaux ont été schématisés par Roger Brunet dans le cadre de sa géographie chorématique. Guy Di Méo, de son côté, a abordé la question sous l’aspect de la construction sociale des territoires ou Formation Socio-Spatiale (FSS). Cette Formation Socio-Spatiale se décrypte à un double niveau d’analyse. Le premier relève de la géographie économique. Il s’agit, à ce stade, de mettre en évidence les rapports spatiaux provoqués par les systèmes productifs. Cette approche a abouti à des études concrètes effectuées à l’échelle régionale. Le second niveau relève de la géographie sociale. Il inclut les rapports entre espace et société et s’intéresse aux représentations sociales de cet espace. Dans tous les cas, le structuralisme, c’est-à-dire la prise en compte « *de fondamentaux, d’invariants* » (Brunet, op cit.), est de rigueur. Cette contribution à la géographie sociale et plus précisément à son volet sur l’espace de vie ou l’espace vécu va retenir notre attention : au-delà des spécificités urbaines (chapitres 1 et 3), d’un – ou de plusieurs – profil(s) socioprofessionnel(s) propre(s) (partie 2), le concept d’espace vécu, à l’origine de la construction mentale du quartier (partie 3) est également à la base de la réflexion sur l’organisation de l’espace péricentral.

Outre ces deux champs d’analyse, la FSS définie par Guy Di Méo repose sur trois hypothèses présentées dans son ouvrage *l’homme, l’espace, la société* (1991) :

- la première concerne l’existence de « discontinuités socio-spatiales significatives fondées, dans un cadre géographique repérable, sur des inter-relations spécifiques entre l’espace et la société ». Ces interrelations, multi-scalaires et polymorphes, prennent quatre formes dont deux matérielles (géographique et économique) et deux immatérielles (idéologique et politique) qui, à elles quatre, constituent ce que Di Méo appelle la métastructure socio-spatiale ;

- la deuxième repose sur le fait que les espaces formés par ces discontinuités socio-spatiales « *ne constituent pas des espaces hiérarchisés et emboîtés, même si [ils] ont tendance à établir entre [eux] des liens d'interdépendance* » ;
- la troisième et dernière hypothèse apporte l'idée qu'au sein de chaque métastructure socio-spatiale, « *des jeux de schèmes, de représentation et d'action [se développent grâce à] l'interaction des diverses instances économique, géographique, idéologique ou politique* ».

Les deux instances matérielles que sont l'espace (avec ses discontinuités) sur lequel tout repose et, les systèmes productifs qui contribuent à structurer cet espace, constituent un socle pour les représentations que l'on s'en fait (instance idéologique) et/ou les manifestations qu'on leur donne (instance politique).

#### **1.1.4 L'espace péricentral : un cadre territorial de référence pour de multiples études**

L'espace péricentral a couramment servi de référent territorial pour des analyses socio-morphologiques de la ville. Ces études, réalisées dans un cadre universitaire ou pour les besoins d'une collectivité, montrent la nécessité de prendre en compte l'existence la zone comprise entre centre et périphérie. Plus qu'un simple espace de transition, la couronne péricentrale est ainsi considérée comme un secteur urbain spécifique, tant sur le plan de la morphologie urbaine qu'au niveau social. Le premier exemple présenté a été réalisé dans un cadre universitaire et s'est appuyé sur le cas de l'espace péricentral nantais. Le second est lié à la réalisation d'études préalables à la mise en place d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) dans une grande agglomération (Bordeaux).

Les quartiers péricentraux nantais ont servi d'exemple pour une analyse de l'évolution sociale de la ville au cours des années 1980 et 1990 et ont été définis comme des « *espaces de transition entre la ville du XIX<sup>e</sup> et les formes urbaines contemporaines* » (Peyon, 1994). Lors de son mémoire de Maîtrise, Gilles Gaudin (1989) a dressé un inventaire complet de la structure urbaine de la couronne péricentrale nantaise de la fin des années 1980. Il décrit cet espace comme une zone qui, à proximité du centre-ville, comporte de nombreux immeubles élevés, tandis que ceux-ci sont de plus en plus dispersés au sein d'un habitat individuel souvent composé de maisons jointives au fur et à mesure que l'on s'éloigne vers la partie la plus externe du péricentre. Autre observation intéressante de sa part, l'habitat élevé borde en général les axes radiaux, d'entrée ou de sortie de ville, y compris dans la partie la plus externe de la couronne péricentrale, tandis que les maisons individuelles occupent les espaces interstitiels. Il faut donc retenir ici l'idée d'une décroissance progressive de la densité du bâti au fur et à mesure que l'on s'éloigne du centre, décroissance s'effectuant par cercles concentriques déformés car accrochés comme des « toiles d'araignées » le long des axes radiaux. Plus récemment, cette définition du péricentre a été réutilisée lors d'une analyse de l'habitat et des ségrégations sociales par François

Madoré (2004). Ainsi, à partir de données fournies par le recensement de 1990 de l’INSEE, l’auteur a dressé trois types socio-morphologiques propres à l’espace péricentral nantais : les beaux quartiers centraux et péricentraux (au nombre de dix), quatre quartiers au profil socioprofessionnel moyen et quatre quartiers péricentraux populaires. Danièle Rapetti (1989), grâce à une analyse rue par rue du niveau fiscal des foyers, avait également mis en évidence ces différents profils.

À Bordeaux, l’Agence d’URBANisme (A’URBA), dans le cadre de la mise en place du nouveau Plan Local d’Urbanisme (PLU), a été amené à identifier les différents types d’espaces urbains qui composent l’agglomération. Celle-ci a été découpée en quatre zones. Lors de séminaires organisés par l’Agence en 2003 et 2004, Catherine Le Calvé, architecte à l’A’URBA, a présenté et justifié la nécessité de cette distinction pour l’élaboration d’un document réglementaire. Celui-ci distingue le « site central » ou centre historique, d’une superficie de 230 hectares, comme une zone où le bâti, dense et ancien, évolue relativement peu. Autour, « la ville des quartiers » correspond à la couronne péricentrale et s’étend « entre cours et boulevards ». Cette partie de la ville comprend essentiellement les quartiers d’échoppes (chapitre 2). Au-delà, c’est-à-dire approximativement entre boulevard et rocade autoroutière de la ville, « les territoires périphériques » sont beaucoup plus hétérogènes. En effet, ils sont composés des îlots des centres villes, des zones d’habitat social constitués surtout par les grands ensembles construits pendant les Trente Glorieuses et par des zones pavillonnaires. Enfin, « le territoire périurbain » est présenté comme peu diversifiée en termes de forme urbaines. Par rapport à la zone périphérique, on retrouve les îlots des centres-villes (ou bourgs centres) ainsi que les zones pavillonnaires mais cette fois dispersés dans l’espace rural. La densité de logement y est faible.

Au final, même si elle ne correspond à aucun découpage administratif, cette distinction de l’organisation urbaine en quatre secteurs – centre-ville, péricentre, périphérie, et espaces périurbains – semble faire consensus entre les géographes spécialistes de la ville et les acteurs des collectivités territoriales.

En conclusion, la construction de la méthode d’analyse des espaces péricentraux s’appuie donc principalement sur trois bases méthodologiques :

- **la démarche descriptive, basée sur la perception de la ville, de ses formes, de ses ambiances.** Elle s’inspire d’écrits de romanciers (Julien Gracq) qui, grâce à leurs témoignages, ont su nous transmettre des informations sur l’état de la ville à une époque donnée ; mais des géographes (Marcel Roncayolo) nous apportent aussi une méthode sur la façon de percevoir et d’interpréter la morphologie urbaine ;
- **la capacité à distinguer différents types d’espaces urbains en fonction de critères morphologiques et sociaux** et même à modéliser l’organisation socio-spatiale de la ville (Burgess en Amérique du Nord puis Guy Di Méo en Europe occidentale) ;



- **la prise en compte de la construction sociale du territoire.** La FSS de Guy Di Méo apporte des enseignements dans le sens où elle lie les composantes matérielle (géographie et économie) et immatérielles (idéologie et politique) desquelles découle la perception mentale de l'espace vécu.

Cette méthode d'analyse ramène à deux éléments déjà évoqués au cours de l'introduction : la définition d'une problématique et la délimitation des secteurs d'étude. Le double objectif qui consiste à montrer la pertinence d'une analyse de géographie sociale à l'échelle du péricentre et à exposer des résultats nécessite la mobilisation des bases méthodologiques présentées ci-dessus. Mais celles-ci doivent en outre s'appuyer sur des données et des indicateurs qu'il convient préalablement de déterminer.

## 1.2 Les outils : indicateurs, échelles d'analyse et sources

La mise en évidence des spécificités urbaines et sociales au niveau intra péricentral ou entre l'ensemble de la couronne péricentrale et le reste de l'agglomération nécessite la mobilisation de sources et d'indicateurs variés. S'engager dans ce type d'analyse suppose, au préalable, que le milieu urbain ne soit pas considéré comme uniforme dans sa composition sociale et que cette hétérogénéité soit liée aux discontinuités de la structure urbaine. Dans cette optique, il faut aussi s'interroger sur le sens ou le poids qu'il faut donner aux différents concepts de mixité, de segmentation ou de ségrégation socio-spatiale. La répartition des groupes sociaux dans la ville n'est pas homogène. Mettre en évidence l'hétérogénéité socio-spatiale en milieu urbain revient à rechercher l'existence de discontinuités socio-spatiales. Ainsi, à l'image des ruptures que l'on observe dans le paysage, des discontinuités spatiales apparaissent dans la composition sociale de la population. **De la répartition socio-spatiale découle une partition de l'espace mais celle-ci varie en fonction du critère d'observation.** Il convient donc, afin d'identifier le jeu complexe des ruptures sociales au sein de l'espace urbain, d'explicitier les choix effectués pour les données, qu'elles soient quantitatives ou qualitatives, mais aussi pour les indicateurs et pour les échelles d'analyses. Un certain nombre d'outils d'analyse sont ainsi mobilisés. Mais auparavant, il s'avère nécessaire de préciser les nuances entre les notions de segmentation et de séparation socio-spatiale, toutes deux essentielles dans ce travail.

### Segmentation ou ségrégation socio-spatiale ?

L'analyse de la répartition et donc la mise en valeur de discontinuités socio-spatiales donnent lieu à différents types d'interprétations. L'analyse des données statistiques cartographiées permet de distinguer différents ensembles socio-spatiaux en recherchant l'existence de segmentations (ou de séparations) tandis que la prise en compte d'autres paramètres dans l'analyse, tel le contexte politique ou social de la cité, amène à évoquer le terme de ségrégation. Ces deux concepts sont à la fois identiques dans le sens où dans les deux cas, ils expriment une distribution spatiale hétérogène des groupes sociaux et à la fois différents car le terme de ségrégation ajoute à cette définition une dimension plus politique. Cette seconde dimension traduit la volonté d'une mise à l'écart de la part d'un acteur donné (pouvoirs publics, groupe immobilier). Du point de vue de la sémantique, une attention particulière à la portée de chacun de ces deux termes lors de leur utilisation est donc indispensable : « *Ségrégation ou division sociale de l'espace ? Les mots ne sont pas neutres, car ils ne font pas appel aux mêmes constantes, ni à la même gamme de processus* » (Roncayolo, in Brun et Rhein, 1994). Sur le plan cartographique, cela se traduit, lorsque l'échelle est suffisamment grande, par la nette surreprésentation d'une catégorie sociale donnée tandis qu'à l'opposé, d'autres sont presque absentes. Cette notion s'oppose à celle de la mixité sociale qui se définit par la présence sur un espace donné de chacun des groupes sociaux dans des proportions comparables à ce qui est

observé de façon générale. Une mixité parfaite ne présente pas d'intérêt pour une représentation cartographique.

### 1.2.1 Quels indicateurs ?

La mise en évidence des discontinuités socio-spatiales passe par la mobilisation d'indicateurs pertinents. Cependant, les ruptures dans la répartition des groupes sociaux au sein de l'espace péricentral varient en fonction de l'indicateur utilisé. Ainsi, les variations, d'un quartier à l'autre, concernant la catégorie socioprofessionnelle dominante ne sont pas nécessairement liées à celles de l'âge. L'objectif est donc de sélectionner plusieurs indicateurs contribuant chacun à apporter une information spécifique quant au profil socio-spatial de la population des quartiers péricentraux. Pour parvenir à cette fin, trois principaux indicateurs ont été retenus :

- **P'origine géographique** de la population. La couronne péricentrale, en raison de sa localisation à proximité du centre-ville, dans le noyau urbain urbanisé avant 1950, est une zone d'accueil « naturelle » pour la population arrivant de l'extérieur. Elle représente ainsi un indicateur particulier de la vitalité ou du dynamisme de la ville. De plus, le profil social des nouveaux arrivants diffère de celui des résidents de longue date et modifie la composition générale de la population. Il convient donc, afin ensuite de mieux pouvoir interpréter les données sur la composition sociale, de mesurer et de connaître l'ampleur du renouvellement de la population péricentrale ;
- **la composition socioprofessionnelle** de la population péricentrale et surtout, la distribution des catégories sociales au sein de l'espace péricentral. En géographie sociale, les études traitant de la question sur « *la ségrégation résidentielle est ramenée à la répartition des catégories socioprofessionnelles, fabrication de l'esprit évidemment, mais liées plus ou moins directement à la pratique sociale de l'opinion* » (Roncayolo in Brun et Rhein, 1994). La prise en compte de l'indicateur sur la sur ou sous représentation d'une ou plusieurs Catégories Socio-Professionnelle (CSP) à l'échelle des quartiers péricentraux est aussi l'occasion d'actualiser des études plus anciennes et de s'interroger sur l'éventuel processus de gentrification dans les espaces péricentraux ;
- **la répartition en fonction de la catégorie d'âge**. L'indicateur de l'âge n'est pas fréquemment utilisé en géographie sociale mais présente des intérêts pour les secteurs péricentraux qui sont, comme cela vient d'être évoqué, concernés par des mouvements de population et notamment des jeunes étudiants ou actifs. L'analyse effectuée à propos des CSP peut ainsi être complétée car des discontinuités sociales non révélées par l'indicateur des CSP mais visibles avec celui de l'âge (Bensoussan, Bonvalet, 1998) existent dans les espaces péricentraux.

## 1.2.2 Quelles échelles d'observation ?

« *La question de l'échelle d'observation qui pourrait sembler d'ordre purement technique, engage en fait celle du sens même que l'on accorde à l'idée de ségrégation* » (Grafmeyer, 1994). Une population donnée, analysée à partir des indicateurs présentés précédemment, peut apparaître ségrégée ou non en fonction de l'échelle retenue. Pour cette raison, au moins deux niveaux d'analyse s'imposent, **l'un considérant le péricentre dans son ensemble, l'autre prenant en compte les disparités internes à celui-ci**. Dans le premier de ces deux cas, quels sont les espaces de référence les plus pertinents pour une approche optimale des spécificités de la couronne péricentrale ? Le paragraphe qui suit fait le point sur cette question. Dans le second cas, il apparaît que **des discontinuités socio-spatiales apparaissent au fur et à mesure que l'on agrandit l'échelle d'observation**. Par exemple, une rue dont la moyenne d'âge des résidents est jeune, en raison d'un parc de logements de petites tailles adapté aux célibataires ou aux jeunes couples, influe peu sur l'âge moyen de l'ensemble de la ville ou de la couronne péricentrale, si celle-ci est considérée dans son ensemble. Par contre, cette discontinuité socio-spatiale est visible lors d'une analyse plus fine, à l'échelon du micro-quartier ou du groupe d'îlots. Sur ce point, quelle est l'échelle d'observation la plus adaptée pour une analyse des disparités socio-spatiale au sein des espaces péricentraux ? Les données de l'INSEE, abondamment utilisées dans la suite de ce travail, sont fournies depuis le dernier recensement (1999), à un échelon infra-communal plus pertinent que ce qui était proposé auparavant. Il est présenté dans le deuxième paragraphe qui suit.

### **Recherche des spécificités de la couronne péricentrale : quels espaces de référence entre commune, unité urbaine et aire urbaine ?**

Les communes constituant aujourd'hui les villes centres sont des entités administratives anciennes et ont des dimensions variables sans lien avec les agglomérations dont elles forment le cœur. La commune de Bordeaux, avec 215 000 habitants en 1999, ne représente que 28 % de la population de son unité urbaine (754 000) tandis qu'à l'opposé, Nantes et Toulouse en regroupent environ la moitié (respectivement 49 et 51 %). Ces rapports n'ont aucune relation avec les caractéristiques urbaines internes aux agglomérations, ni même leur histoire démographique mais sont liés à d'autres facteurs comme la taille traditionnelle des communes, plus réduite dans le sud-ouest de la France que dans l'ouest. À titre d'exemple, pour des superficies proches, la Loire-Atlantique ne compte que 221 communes contre 588 pour la Haute-Garonne. De plus, les annexions des communes voisines par les villes centres n'ont pas réduit les écarts : les deux communes annexées par Nantes en 1908 (Doulon et Chantenay) représentent une surface proche des trois communes absorbées par Bordeaux (Bacalan, La Bastide et Caudéran en 1965). La commune n'est donc pas une entité spatiale représentative d'une réalité géographique ou économique. Elle ne correspond ni à l'agglomération physique, ni à son aire d'influence économique. Néanmoins, en raison de son ancienneté et de son rôle en tant que

collectivité territoriale, elle constitue un repère connu par la majeure partie de ses habitants. En conséquence, lors de l'analyse des données statistiques à une échelle infra-péricentrale et afin de montrer d'éventuelles continuités spatiales entre le péricentre et ses environs immédiats avec les indicateurs mobilisés, elle est représentée dans sa totalité. La commune constitue en outre une entité spatiale relativement adaptée pour une lisibilité des disparités infra-péricentrales tandis qu'à l'échelle de l'unité ou de l'aire urbaine, la présence sur la carte de bourgs centres relativement importants modifierait son centre d'intérêt : l'attention serait avant tout portée sur ces multiples pôles satellites tandis que l'originalité du péricentre passerait au second plan.

Mise à part l'intérêt pour la lisibilité cartographique, la commune n'est donc pas l'entité territoriale appropriée pour une comparaison de données entre le péricentre et l'ensemble la ville. La question se pose donc, à présent, du choix entre l'unité et l'aire urbaine comme référent spatial. Selon Guerois et Paulus (2002), « *dans un cadre comparatif, c'est au final l'alternative entre le périmètre des agglomérations et celui des aires urbaines qui est la plus fréquemment interrogée* ». Pour l'INSEE, l'agglomération (donc l'unité urbaine) correspond à « *un ensemble d'une ou plusieurs communes, sur le territoire desquelles se trouve une zone bâtie agglomérée d'au moins 2000 habitants* ». Il s'agit ici de l'ensemble urbain au sens « physique » du terme. L'INSEE délimite ce type d'ensemble depuis son recensement de 1954 et effectue une mise à jour à régulière au fur et à mesure de l'extension en continu des zones bâties sur de nouvelles communes. Toujours selon l'INSEE, l'aire urbaine mesure quant à elle « *l'influence économique d'une grande ville. Elle regroupe les communes dont au moins 40 % des actifs travaillent sur l'ensemble de l'aire* ». Cette seconde définition, moins évidente à appréhender, correspond à l'agglomération « vécue » au quotidien par l'ensemble des actifs qui y travaillent et les données qui servent à la définir sont susceptibles d'évoluer avec le temps. L'aire urbaine est d'ailleurs un concept récent puisqu'elle remplace depuis 1999 l'ancienne Zone de Peuplement Industriel ou Urbain (ZPIU). Cette dernière prend en compte au-delà du seul critère « *du niveau des migrations quotidiennes domicile-travail, [celui] de l'importance de la population non agricole ainsi que [celui] du nombre et de la taille des établissements industriels, commerciaux et administratifs* ».

Pour les analyses qui suivent, **le référent spatial de l'unité urbaine est donc retenu** comme territoire de référence pour les comparaisons chiffrées avec la couronne péricentrale.

### **Distinguer les disparités infra-péricentrales : la pertinence du découpage Iris**

Depuis 1967 et dans un but statistique, la direction générale de l'INSEE distingue au sein des communes importantes plusieurs quartiers INSEE. C'est en effet à cette époque que celle-ci « *demande le découpage en quartiers de l'ensemble des agglomérations de plus de 30 000 habitants et adresse un mode d'emploi assez rigide aux directions régionales* » et précise que « *les optiques du découpages sont de respecter les axes de drainage de la circulation et de s'appuyer sur un indicateur de richesse par îlot calculé à partir de la structure par CSP au RGP de 1962* ».

L'application de ce principe s'est faite au niveau local par des accords avec l'Équipement, les mairies concernées, et les services d'urbanisme. Ainsi, la commune de Nantes a été découpée en 43 quartiers INSEE, reconfigurés en 35 en 1989. Une question se pose alors : ce découpage est-il pertinent, correspond-t-il à des portions de l'espace urbains cohérentes du point de vue de la trame du bâti, de la composition socioprofessionnelle de la population ? Tout d'abord, le maillage des quartiers INSEE n'est pas très fin. Nantes compte 245 000 habitants lors du recensement de 1990, ce qui représente 7 000 habitants en moyenne par quartier INSEE. De plus et sans doute en raison de ce premier constat, certains d'entre eux couvrent des secteurs urbains hétérogènes. Par exemple, le quartier nantais n°19, centré sur la place Zola, dans l'ouest de la couronne péricentrale nantaise, s'étend sur une zone assez vaste située en partie dans la zone péricentrale, et en partie à l'extérieur. Afin de remédier au moins en partie à ces inconvénients, l'INSEE a établi, à l'occasion du recensement de 1999, un nouveau découpage infra-communal : les Ilots Regroupés pour l'Information Statistique (IRIS ou Iris). Qu'apporte cette nouvelle entité spatiale ?

Dans le cadre d'une analyse socio-spatiale, l'Iris présente deux intérêts : tout d'abord, il s'agit de la plus petite unité pour laquelle l'INSEE fournit des données détaillées. L'ensemble des communes urbaines d'au moins 10 000 habitants et la grande majorité de celles comptant entre 5 000 et 10 000 habitants sont découpées en plusieurs Iris. Ils ont donc pour premier atout d'être plus petits que les quartiers INSEE (ils regroupent en moyenne 2 400 habitants). Leur deuxième avantage est de mieux respecter les disparités de la ville, sur le plan du bâti, de la composition sociale de la population et peut-être aussi des espaces vécus. Pour reprendre notre exemple de la place Zola à Nantes, ce carrefour entre deux axes majeurs de la ville est aussi un lieu d'implantation pour de multiples enseignes de commerces et de services de proximité et constitue ainsi le pôle attractif pour les habitants du secteur. Cette place a donc été maintenue par l'INSEE, qui travaille sur ce sujet en collaboration avec les services de la ville, au centre d'un Iris, moins étendu que le quartier INSEE qui existait auparavant. Ainsi cette nouvelle entité spatiale respecte à la fois la cohérence urbaine et le quartier tel qu'il est perçu par ses habitants (chapitre 7). D'une manière générale, ce nouveau découpage va servir de référence au cours de l'analyse des spécificités démographiques et socio professionnelles des espaces péricentraux (partie 2).

Cette volonté de mieux respecter les disparités urbaines s'est aussi traduite par la création de plusieurs types d'Iris. Sans rentrer dans les détails de la diversité des paysages, l'objectif est de prendre en considération quelques traits majeurs de l'occupation de l'espace, urbain ou non. Trois principales catégories sont ainsi distinguées :

- les Iris d'habitat ;
- les Iris d'activités (regroupant plus de 1000 salariés et comptant deux fois plus d'emplois salariés que de population résidente) ;
- les Iris divers (zones boisées importantes, parcs...).

En outre, le découpage entre chacun de ces Iris, qu'il appartienne à une même catégorie ou non, respecte les disparités spatiales telles que les cours d'eau (fleuves, rivières, simple ruisseau) ou les infrastructures de transports (routes, avenues importantes, voies ferrées, etc.). Dans les secteurs péricentraux, la quasi-totalité des Iris appartient à la catégorie « habitat ». Seuls deux Iris péricentraux nantais (Sainte-Anne et Vieux Malakoff) et deux Iris bordelais (la Bastide) sont classés dans le groupe « activités ».

Les Iris « habitat » sont en outre relativement homogène quant à leur population. Leur nombre d'habitants est compris entre 1 500 et 5 000 (pour une moyenne de 2 300), et, plus intéressant encore, « *ils sont homogènes quant au type d'habitat* ». Ce découpage infra-communal semble donc pertinent. De plus, l'intérêt de ces entités n'est pas limité aux analyses statistiques. La municipalité de Nantes, à travers sa politique de communication, résonne à la fois à l'échelle de grands quartiers<sup>21</sup> et de micro-quartiers et ces derniers correspondent au découpage Iris que l'on vient de présenter.

Ces petites entités spatiales sont numérotées par des nombres à quatre chiffres, les deux premiers correspondant au numéro du grand quartier (pour les villes centre de Nantes, Bordeaux) ou « quartier vécu », précise l'INSEE, et les deux derniers au numéro du micro quartier.

Enfin, l'Iris présente des atouts utiles pour une analyse comparative entre plusieurs agglomérations. Le découpage de l'espace urbain en Iris respecte des critères identiques pour toutes les villes de l'hexagone. Ainsi, à Nantes, Bordeaux et Toulouse, l'analyse des données socio-spatiales peut être effectuée à partir de données disponibles pour des entités spatiales définies de façon identique.

### 1.2.3 La complémentarité des sources

#### L'abondance des données quantitatives

Les données utilisées pour l'analyse socio-spatiale des dynamiques urbaines et sociales en milieu péricentral proviennent de trois sources. **La première et plus importante d'entre elle, l'INSEE, a l'avantage de proposer une grande diversité de variables** et des études

---

<sup>21</sup> La ville de Nantes est divisée en dix grands quartiers et en 98 micro-quartiers. Ces entités spatiales font l'objet d'une réflexion dans le septième chapitre, intitulé « Des quartiers identifiés grâce aux commerces de proximité ».

comparatives sont possibles à l'échelon national. De plus, et ceci depuis deux siècles, cet organisme effectue régulièrement des recensements de la population à intervalles réguliers. Le dernier a eu lieu en mars-avril 1999 et depuis 50 ans, ils se sont succédés en moyenne tous les six à neuf ans à savoir en 1954, 1962, 1968, 1975, 1982, 1990 et 1999. Ils fournissent ainsi des données complètes et détaillées sur l'état de la population d'une commune qui depuis les deux derniers recensements sont en outre disponible à l'échelle de l'Iris déjà présenté. Les thématiques abordées à travers les données disponibles sont étendues. On en dénombre dix et portent sur :

- la population : répartition par sexe, âge par tranche de cinq et un an
- la composition et la taille des ménages et des familles
- la composition de la population active, occupée ou non, par âge, par type d'activité
- le niveau de formation de la population étudiée
- l'origine des habitants
- le type d'emploi
- les déplacements domicile – travail
- les caractéristiques du logement (période de construction)
- le niveau d'équipement et la taille de la résidence principale
- le nombre d'étages et la période de construction de l'habitat collectif.

Elles autorisent la réalisation de cartes sur des thématiques précises, tant sur l'habitat et le logement (comme la taille moyenne des appartements) que sur la population (démographie, origine géographique, sociale et âge moyen). **La deuxième source provient des collectivités territoriales.** Les fichiers des permis de construire sont accessibles auprès des services d'urbanisme des mairies. Elle permet de réaliser des synthèses sur l'évolution du nombre de logements accordés et de représenter leur répartition spatiale. **La troisième et dernière source quantitative vient des Caisses d'Allocations Familiales (CAF).** À propos des données sociales, les fichiers de l'INSEE ne sont pas non plus exhaustifs. La mise en valeur d'une précarité persistante dans les quartiers péri-centraux pourtant réputés pour l'élévation du niveau de vie de leurs habitants passe, par exemple, par la mobilisation de statistiques sur le Revenu Minimum d'Insertion (RMI) fournies par la CAF. Quelle que soit leur origine, ces données quantitatives doivent faire l'objet d'une analyse statistique rigoureuse pour aboutir à la réalisation de cartes thématiques pertinentes.

### **La représentation cartographique des données quantitatives**

Le traitement cartographique d'une série statistique nécessite au préalable une discrétisation c'est-à-dire un découpage en classes. Autrement dit, cette opération consiste à rendre discrète (ou discontinue) une série de valeurs à l'origine continues afin de pouvoir les représenter par classe sur des cartes thématiques. Les indicateurs utilisés pour le calcul de l'amplitude des classes



sont peu nombreux : « *il s'agit de la moyenne, de l'écart-type<sup>22</sup> et dans une moindre mesure de la variance et de la médiane* » (Poidevin, 1999). Par contre, les méthodes de discrétisation sont plus variées. Parfois basées sur des procédés empiriques comme l'observation visuelle de groupes de valeurs, elles font le plus souvent appel aux mathématiques, donc à des règles rationnelles : discrétisation selon des classes d'amplitude égale, des moyennes emboîtées, les quantiles ou discrétisation standardisée. Les analyses cartographiques effectuées au cours de la deuxième partie s'appuieront sur ce dernier type de calcul. Cette méthode, la plus employée en cartographie est très performante et présente au moins deux avantages (*ibid*) :

- « - elle produit des classes d'amplitude égale dont la mémorisation est facile et la logique de construction accessible même au lecteur non averti ;
- elle a le gros avantage de permettre la comparaison entre cartes (construites évidemment selon la même méthode et avec le même nombre de classes) ».

Ce dernier point s'avère particulièrement intéressant dans le cadre d'une analyse comparative entre trois grandes agglomérations. En outre, le choix de l'utilisation de la méthode de discrétisation standardisée a été motivé par les caractéristiques de dispersion des séries de valeurs : celles-ci tendent à se répartir de façon symétrique autour de la moyenne. Or, on sait qu'une dispersion symétrique est plus appropriée à une étude par l'utilisation des écarts-types tandis que les caractéristiques d'une dispersion dissymétrique sont mieux mises en valeur par la méthode des quantiles. Néanmoins, ce dernier cas de figure est parfois utilisé, notamment pour la répartition de la population née hors France métropolitaine (chapitre 4). Cette série de valeurs présente en effet ce type de distribution asymétrique.

La façon de procéder pour l'application de la méthode de discrétisation standardisée repose sur le calcul de la moyenne et de l'écart type. Sur un plan strictement statistique, l'écart-type est une mesure de la dispersion des valeurs par rapport à la moyenne arithmétique. Il correspond à la racine carrée de la variance<sup>23</sup>. Plus l'écart-type est élevé, plus les valeurs de la série sont dispersées. Ainsi, l'écart-type permet d'apprécier l'écart moyen à la moyenne alors qu'à elle seule, cette moyenne arithmétique annule la somme algébrique des différences de chacune des valeurs de la série statistique.

---

<sup>22</sup> Calcul de l'écart type :  $\sigma = \sqrt{\frac{1}{n} \sum_{i=1}^n (x_i - \bar{x})^2}$

Où  $\bar{x}$  est la moyenne arithmétique des n variable de x

<sup>23</sup> La variance est la moyenne arithmétique des carrés des écarts des valeurs à leur moyenne arithmétique (d'après Groupe Chadule, Initiation aux méthodes statistiques en géographie).

## Des sources qualitatives basées sur des entretiens

Les données quantitatives, au-delà des avantages qu'elles présentent pour les analyses statistiques doivent être complétées par des **sources qualitatives issues d'entretiens** avec des acteurs de la vie publique locale ou de simples habitants. Il s'agit, plus précisément, d'enquêtes tirées d'entretiens semi-directifs<sup>24</sup> menés auprès d'individus, mais avec la volonté de constituer un panel représentatif. Les entretiens restent toujours anonymes, mais avec spécification des catégories professionnelles. L'objectif n'est pas de trouver des corrélations statistiques précises mais de comprendre les représentations sociales de personnes issues d'un milieu donné. L'enjeu est de pouvoir faire ressortir, en complément de l'analyse des données quantitatives, le point de vue subjectif des résidents. Par exemple, la spécificité sociale qui ressort lors de l'analyse statistique d'un quartier correspond-elle à la représentation, à l'image que l'habitant en a ?

Concrètement, deux séries d'enquêtes ont été menées représentant un total de 94 entretiens :

- la première série qui compte 42 entretiens a été réalisée dans trois quartiers distincts à Nantes, place Zola (dix-huit entretiens), à Bordeaux, place Nansouty (dix entretiens) et à Toulouse, place de la Patte d'Oie (quatorze entretiens). Dans ces trois cas, les enquêtes ont été réalisées sur le domaine public, devant l'entrée des commerces ou sur le marché. L'objectif était de recueillir, parmi les habitants qui fréquentent les commerces de proximité, des informations sur les habitudes commerciales. La perception du quartier a été appréhendée grâce à des questions simples, portant sur son nom, sa délimitation (à l'aide de points de repères connus), ses intérêts et ses inconvénients. La discussion s'est parfois révélée très fructueuse et a permis de récolter de multiples informations sur l'histoire du quartier, des projets le concernant, sa vie associative ;
- la deuxième série comprend 52 entretiens qui ont eu lieu exclusivement dans la Cité des Ducs, sur l'Île de Nantes. Contrairement à la première série, les habitants ont été interrogés à leur domicile. La finalité de cette seconde enquête était la collecte de témoignages provenant d'un panel représentatif de l'ensemble de la population et non plus seulement de la clientèle des commerces de proximité. En plus des pratiques commerciales et de la perception du quartier, les questions ont porté sur le logement et l'itinéraire résidentiel. L'objectif, outre ceux de la première série, était de connaître l'origine géographique des habitants, le temps de résidence dans le quartier, les raisons pour lesquelles les résidents se sont installés dans le quartier.

La population interrogée est globalement âgée de 20 à 80 ans. Lors de la première série d'enquêtes, les entretiens se sont déroulés dans le cadre de rencontres avec les habitants sur les places publiques choisies (Zola, Nansouty et la Patte d'Oie), devant l'entrée des commerces ou lors du marché hebdomadaire. Lors de la deuxième série – effectuée uniquement à Nantes – les

---

<sup>24</sup> L'entretien consistait à poser à la personne interrogée une série de questions ouvertes mais préalablement rédigées sur une fiche qui devait ainsi être complétée de la façon la plus détaillée possible.

rencontres ont eu lieu directement au domicile. Dans ce second cas, l'Iris a servi d'entité spatiale de référence. Les 52 entretiens ont été menés sur l'ensemble du territoire couvert par l'Iris dénommé République – les Ponts. De plus, un panel représentatif de l'ensemble de la population a été constitué. Ainsi, la pyramide des âges et le profil socioprofessionnel de la population de l'Iris sont respectés. En effet, l'objectif est, outre la collecte de données qualitatives sur les pratiques de proximité ou la perception du quartier, d'obtenir un aperçu fiable du parcours résidentiel de la population. La comparaison entre le découpage officiel en Iris ou micro-quartiers à celui, plus difficile à cerner, vécu par l'habitant, a également pu être appréhendée à l'échelle de la population de l'un de ces Iris.

## 1.3 La méthode de délimitation

La structure urbaine, c’est-à-dire la forme du bâti, le tracé et la largeur de la voirie constitue un indicateur pertinent de la période d’urbanisation. La ville d’Europe occidentale est marquée par de multiples conceptions de l’urbanisme qui ont varié en fonction des époques. Selon Derycke (1996), celles-ci sont regroupées en trois principaux groupes : « *l’urbanisme classique ou dominant, fondé sur le zonage des activités et la différenciation des quartiers ; l’urbanisme progressiste du XX<sup>e</sup> siècle qui dérive du fonctionnalisme de la charte d’Athènes ; enfin un urbanisme plus contemporain, dont les racines remontent à Haussmann à Paris et à Ildefonso Cerda à Barcelone* ». Chacune de ces écoles a eu un impact sur les diverses formes urbaines visibles au sein de l’agglomération. Ainsi, chaque quartier conserve l’empreinte de son époque de construction. Comment définir les espaces péricentraux au sein de ces ensembles ?

En premier lieu, nous nous proposons de définir huit sous-ensembles urbains représentatifs de la diversité morphologique de la ville d’Europe occidentale. Ensuite, l’objectif est de confronter ces huit profils aux observations sur le terrain. Cette deuxième approche permet de prendre en compte la hauteur des habitations ainsi que leur style architectural propre à chaque période. À ce stade, les grands traits de la trame urbaine péricentrale, déjà esquissés dans l’introduction, seront mieux cernés. Enfin, nous évoquerons, à l’échelle péricentrale, l’importance des éléments structurants.

### 1.3.1 Huit sous-ensembles révélés par l’étude de la structure urbaine

D’après Derycke (*ibid.*), « *La morphologie urbaine, c’est aussi la trame dessinée par le réseau de la voirie, les mailles qui enserrent le bâti, le zonage des activités et finalement les plans d’urbanisme qui agencent l’ensemble de ces éléments : voirie, bâti, activités... dans une structure spatiale libre et ordonnée* ». L’analyse de documents cartographiques (carte IGN au 1 : 25 000, par exemple), de photographies aériennes ou, mieux, de planches cadastrales (1 : 2 000 ou 1 : 1 000), permet de faire ressortir la diversité de la trame urbaine grâce à quatre critères : la largeur des voies, l’alignement ou non des façades, la forme du bâti et son emprise au sol. Celle-ci ne doit pas être confondue avec le Coefficient d’Occupation du Sol (COS)<sup>25</sup>. Parmi les huit sous-ensembles ainsi définis, deux appartiennent au centre-ville, deux à la couronne péricentrale et quatre à la zone périphérique :

---

<sup>25</sup> Ce chiffre fixe la Surface Hors (Euvre Nette (SHON) pouvant être construite sur un terrain donné et pour un mètre carré. Il prend donc en compte l’ensemble des niveaux.

**Le centre-ville :** - médiéval ;

- du XVIII<sup>e</sup> et Haussmannien.

**Le péricentre :** - des faubourgs de la fin du XIX<sup>e</sup> siècle ;

- de la première moitié du XX<sup>e</sup> siècle ;

**La périphérie :** - des grands ensembles des années 1960 et 1970 ;

- de l'habitat pavillonnaire des années 1950 et 1960 (voirie de configuration orthogonale) ;

- de l'habitat pavillonnaire construit depuis les années 1970 (voirie configurée en impasses) ;

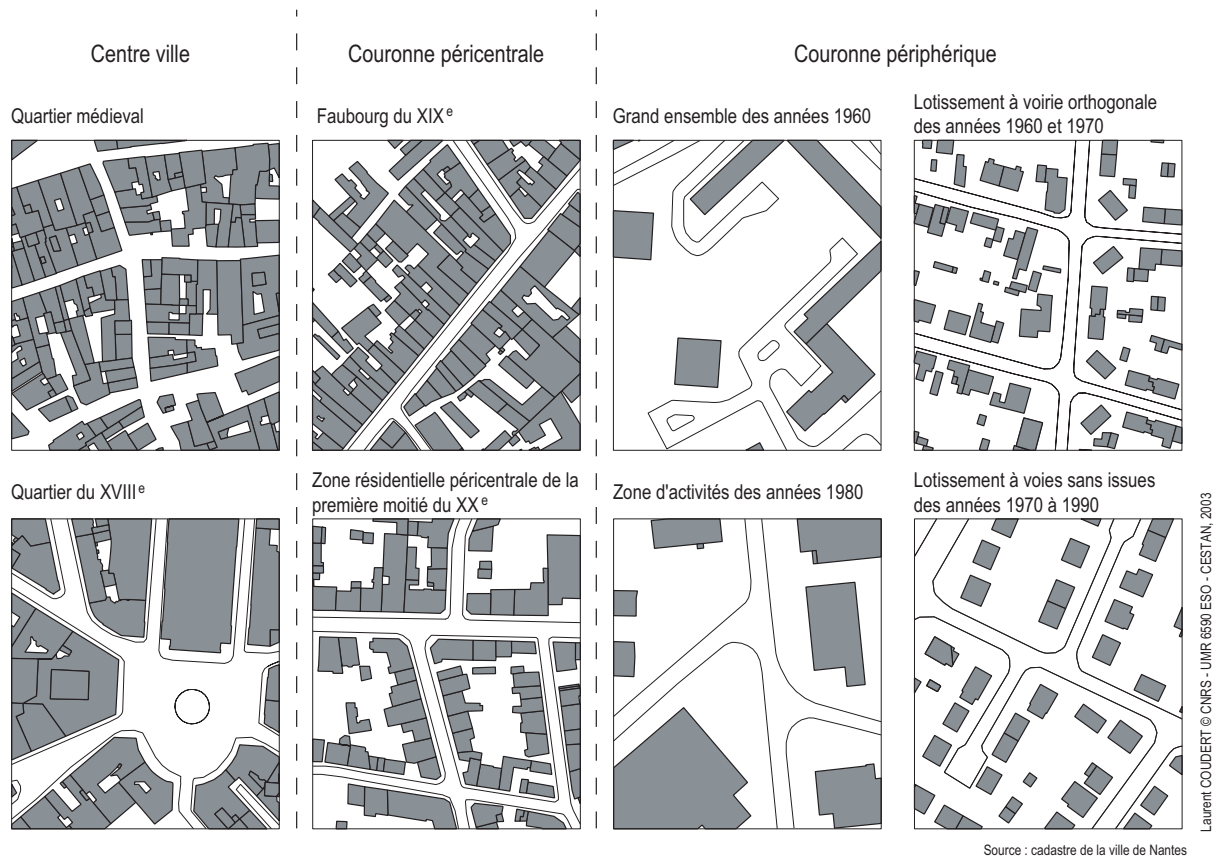
- des grandes zones d'activités.

Cette classification permet de retracer les grandes étapes de l'urbanisation au cours des siècles mais constitue surtout un modèle applicable à de nombreuses cités d'Europe occidentale. Les structures urbaines définies sont représentées (figure 7) à partir d'exemples pris sur le cadastre nantais. Pour le centre-ville, il s'agit du quartier médiéval du Bouffay et de la place Graslin (XVIII<sup>e</sup> siècle). Les deux exemples péricentraux sont le faubourg de la rue du Maréchal Joffre et le secteur de la place Zola, dans la couronne péricentrale externe. Enfin les quatre profils périphériques correspondent pour le grand ensemble au quartier Bellevue, à l'ouest de Nantes ; pour la zone d'activités au Centre de Gros, près de la route de Paris ; pour le lotissement à voirie orthogonale au quartier de la Géraudière, au nord et pour le lotissement à voies sans issues au vieux Doulon, à l'est de la commune.

Le choix de ces sous-ensembles est certes discutable. Il n'y a pas, par exemple, de raisons historiques particulières à regrouper les quartiers du XVIII<sup>e</sup> siècle, construits par des architectes comme Ceineray ou Crucy (à Nantes) et ceux bâtis un siècle plus tard sous l'influence d'Haussmann. Mais si on considère comme facteur déterminant la structure urbaine, les deux types d'urbanisme ont pour point commun l'alignement des façades et le tracé rectiligne des rues. Ainsi, dans le centre-ville, ces secteurs se distinguent aisément des quartiers médiévaux et de leurs rues étroites et tortueuses.

Cependant, la définition de la couronne péricentrale à partir du seul critère de la structure urbaine présente des limites. En effet, cet espace urbanisé avant les années 1950, a parfois subi au cours des dernières décennies de lourdes transformations. Certaines cités ont été rasées pendant la Seconde Guerre mondiale et lors de la reconstruction, le tracé des voies et les parcelles d'origines n'ont pas été conservées. Pendant les années 1950 et 1960, de lourdes opérations de rénovation urbaine, à l'échelle de quartiers entiers, ont eu des effets comparables. Par exemple, le nouveau quartier Mériadeck de Bordeaux a une structure urbaine méconnaissable si on la compare à celle du quartier d'origine. La disposition des rues, telle qu'elle existe dans un faubourg traditionnel, a laissé place à une grande dalle centrale entourée de grands immeubles administratifs ou résidentiels. Faut-il considérer ces morceaux de ville comme péricentraux ? De

cette question en découle une seconde : existe-t-il un lien entre le profil social du quartier et sa structure urbaine ?



**Figure 7 – Les principaux types de structure urbaine de la ville européenne occidentale**

Du point de vue de la structure urbaine, d’autres critères vont être nécessaires à une identification plus rigoureuse du péricentre. Ainsi, la présence de monuments (églises) ou d’équipements publics importants constitue un paramètre à prendre en compte. Cette seconde série de paramètres n’amène plus à distinguer plusieurs sous ensembles péricentraux mais constituent au contraire une série d’éléments communs à l’ensemble de la couronne péricentrale.

### 1.3.2 Les critères de l'apparence du bâti : sa hauteur, son aspect architectural

À propos de l'analyse de la structure urbaine, quatre critères ont été jusqu'à présent utilisés : la largeur des voies, l'alignement ou non des façades, la forme du bâti et son emprise au sol. Deux autres éléments vont compléter cette grille d'analyse : la hauteur du bâti et son architecture. Celles-ci n'apparaissent pas lors de l'étude du cadastre qui doit donc être complétée par des observations sur le terrain.

#### Le centre-ville médiéval

Les rues sont étroites et souvent assez tortueuses. Les îlots, constitués d'immeubles, ne forment pas des polygones réguliers comme cela est souvent le cas pour une structure urbaine récente. À certains carrefours, on note parfois la présence de petites places publiques. Cependant, leur taille est toujours très réduite et aucune perspective sur un monument n'a été prévue. La quasi totalité de la surface de chaque îlot est construite et le nombre d'étage, atteignant en moyenne quatre ou cinq, expliquent une densité du bâti, donc un COS, très élevé. Seules quelques petites cours intérieures restent à ciel ouvert mais la lumière y pénètre peu en raison de leur exigüité et de la hauteur des murs. Côtés rue, les immeubles ne présentent pas d'architecture élaborée. Parfois des encorbellements limitent encore davantage la pénétration de la lumière du soleil.



**Photographie 1 – Un quartier médiéval : la rue de la Juiverie à Nantes.**

L'emprise au sol du bâti est élevée. Il ne reste que peu d'espaces publics et au centre de l'îlot, en général exigu, les cours intérieures sont très réduites. L'impression d'étroitesse de la rue est parfois renforcée par le fait que les étages supérieurs des immeubles s'avancent en encorbellement avec un surplomb au-dessus de celle-ci. La lumière du jour ne pénètre alors que faiblement jusqu'à la chaussée. Par contre le nombre d'étages est peu important (trois à cinq en général).

## **Le centre-ville des époques moderne et contemporaine (de la fin du XVII<sup>e</sup> au XIX<sup>e</sup> siècle)**

Les rues sont moins étroites que dans le centre médiéval. Parfois, dans les quartiers construits au XIX<sup>e</sup> siècle (époque haussmannienne), elles dépassent même les quinze mètres de large. Autre particularité par rapport aux quartiers plus anciens, elles sont tracées en ligne droite et offrent souvent une perspective bien étudiée (un monument ou une statue est fréquemment installé à un carrefour). Le bâti est dense et chaque immeuble occupe une surface au sol beaucoup plus grande que dans les quartiers médiévaux. Les façades des immeubles sont soignées, souvent ornementées de sculptures et de balcons en fer forgé. Quant aux cours intérieures, elles ne présentent pas de singularités particulières ; elles sont en général de dimensions assez réduites, à peine plus grandes que dans les quartiers médiévaux.



**Photographie 2 – L’alignement des façades du XVIII<sup>e</sup> siècle sur les quais à Bordeaux.**

Les immeubles sont des hôtels particuliers d’armateurs et l’ensemble présente une réelle homogénéité. La hauteur et les étages sont parfaitement alignés.

## **Le péricentre des faubourgs du XIX<sup>e</sup> siècle**

Ces quartiers se situent dans le prolongement immédiat du centre-ville. Ils se sont développés, parfois sur plusieurs kilomètres, le long des grands axes de sortie de ville. Une voie principale structure le faubourg : la majorité des constructions disposent d’une façade étroite qui débouche sur cette rue d’où la forme très allongée des parcelles qui la bordent. La densité du bâti, très forte à proximité de l’axe central, diminue rapidement dès que l’on s’en éloigne. Tout au long de l’axe principal, de petites rues secondaires et perpendiculaires complètent la structure du faubourg sur quelques centaines de mètres de largeur. Ces quartiers ont une forme très allongée et l’axe central en constitue la colonne vertébrale.





**Photographie 3 – Faubourg à l'entrée du centre historique : la rue Maréchal Joffre, à Nantes.**

Le tissu urbain, resserré, laisse peu pénétrer le soleil jusqu'au niveau de la rue. L'architecture des immeubles présente peu de cohérence. Le seul signe d'uniformité d'ensemble est l'alignement des façades sur la rue. La densité des commerces est maximale : les rez-de-chaussée de tous les immeubles disposent d'une devanture commerciale.

### **Le péricentre de la première moitié du XX<sup>e</sup> siècle**

Le tracé des rues est rectiligne mais présente un maillage moins resserré qu'en centre-ville. Le bâti occupe une proportion moins importante de l'espace. Il est constitué de petits immeubles collectifs ou de maisons individuelles jointives. Les façades, comme ailleurs dans le péricentre et bien sûr dans le centre-ville, donnent directement sur le trottoir. Par contre, à l'arrière les cours collectives d'immeuble disparaissent au profit de petits jardins privés. L'apparition d'un jardinet verdoyant est un critère déterminant de l'ambiance péricentrale, moins minérale que dans le centre-ville. Enfin, l'architecture ne répond pas à une règle précise. Souvent hétérogène par rapport à ce que l'on observe dans les quartiers du XVIII<sup>e</sup> siècle ou de l'époque haussmannienne, elle est en outre marquée par des traditions locales tant au niveau des matériaux utilisés qu'à celui de l'aspect général (décorations des façades, toiture).



**Photographie 4 – Alternance d'immeubles collectifs et de maisons jointives, rue de la Mélinière, à Nantes.**

Dans ce secteur péricentral externe, l'habitat individuel domine. L'absence de jardin du côté de la rue et le fait que les maisons soient accolées les une aux autres constituent des critères de distinction avec les zones pavillonnaires de la périphérie.

## La périphérie des grands ensembles des années 1960 et 1970

La voirie n'a plus la même configuration. Le bâti, de grande hauteur, a une faible emprise spatiale. Au sol, les bâtiments peuvent avoir deux formes : des carrés ou des rectangles peu aplatis (les grandes tours) ou des rectangles très allongés (les barres). Les tours atteignent parfois quinze étages, tandis que les immeubles ont des hauteurs variables. Dans certains, au moment de la construction, le nombre de niveaux a été limité afin d'économiser le coût de la réalisation d'un ascenseur. D'autre part, les vastes zones situées entre les bâtiments sont occupées par des dalles surélevées recouvrant des garages souterrains, des parkings aériens ou des parcs. Les quelques rues présentes sont des voies d'accès aux garages ou aux petits parkings. En surface, des espaces verts sont, en général, aménagés. Cette forme d'urbanisme ignore complètement la physionomie traditionnelle de la ville. Là encore, il y a donc rupture complète avec la ville organisée à partir d'une voie de circulation bordée de maisons ou d'immeubles avec jardins privés à l'arrière. L'influence de la Charte d'Athènes, avec ses principes de constructions élevées mais réparties de façon aérée, est ici manifeste.



**Photographie 5 – Le quartier du Mirail à Toulouse :**

en arrière plan, les grandes barres des années 1960 comptent plus de quinze étages et referment le quartier sur lui-même. À l'avant, des immeubles plus modestes des années 1970 et 1980 donnent un côté plus convivial au quartier.

## La périphérie de l'habitat pavillonnaire des années 1950 et 1960

La voirie, bien que légèrement moins resserrée, ressemble à celle des quartiers péricentraux résidentiels. Elle a une configuration orthogonale, typique de cette période. Le bâti est, par contre, beaucoup moins dense. Par rapport aux zones urbanisées pendant la première moitié du XX<sup>e</sup> siècle, l'habitat n'est que parfois jointif mais il est presque toujours individuel. De plus, les façades ne sont plus forcément adjacentes au trottoir : de petits jardinets aménagés séparent la maison de la rue. Quant aux jardins situés derrière, ils occupent en général une plus grande surface.



**Photographie 6 – Maisons jointives de la fin des années 1950, rue de Toronto, à Saint-Sébastien-sur-Loire, dans la périphérie nantaise.**

Contrairement à la couronne péricentrale externe, des jardins sont visibles devant les façades, du côté de la rue. Mais par rapport à l'habitat des zones pavillonnaires plus récentes, la densité urbaine apparente reste importante. La présence d'escaliers extérieurs est typique de la maison nantaise des années 1950 et 1960 où les pièces de vie étaient aménagées au premier étage.

### **La périphérie de l'habitat pavillonnaire construit depuis les années 1970 (configuration de la voirie en impasses)**

Grande innovation des années 1970, la voirie se présente sous forme de voies sans issue. Assez souvent, la rue se termine par une petite place permettant aux voitures de stationner ou de faire demi-tour. Le bâti est, en général, encore moins dense que dans les zones périphériques à voirie orthogonale. L'habitat est plus dispersé, rarement jointif. Les jardins, à la fois derrière et devant les maisons, sont plus étendus que ceux des quartiers péricentraux. Ce type d'habitat, très consommateur d'espace, est, avec les zones d'activités, la principale cause de l'étalement urbain considérable observé dans les villes françaises depuis une trentaine d'années.



**Photographie 7 – Lotissement des années 1990 à Saint-Sébastien-sur-Loire, au sud de Nantes (rue de Terre-Neuve et impasse d'Islande).**

L'habitat individuel non jointif est aéré. Les façades des maisons, situées à l'intérieur des lots, laissent la place à des jardins privés visibles depuis la rue. Il s'agit de la forme d'urbanisme résidentiel la moins dense des huit types distingués.

## Les grandes zones d’activités de la périphérie

La voirie, très lâche, laisse place à de vastes îlots. Ainsi, les entreprises qui s’installent disposent de l’espace nécessaire à la construction de grands entrepôts. Ces derniers, sont souvent assez éloignés les uns des autres afin de laisser la place à des parkings ou à des zones de déchargement. Cette forme d’occupation du sol répond à un besoin très consommateur d’espace mais permet le développement de l’activité économique aux périphéries des villes.



**Photographie 8 – Zone d’activité en périphérie : la rue du Seil, à l’intersection avec la rue des Brèches à Rezé.**

La consommation d’espace, tant du point de vue de la largeur de la voirie que de l’emprise au sol des entrepôts, est pratiquement sans limite.

Les huit profils établis sur la base d’un document cadastral correspondent à des formes urbaines précises et identifiables sur le terrain. Par rapport au document d’urbanisme, les photographies apportent des informations supplémentaires concernant la hauteur, la forme et l’architecture des habitations. Un regard exercé donne en outre une idée assez précise de la densité et de l’âge du bâti. Parmi ces huit sous-ensembles, deux appartiennent au quartiers péricentraux : le faubourg, facilement repérable sur le cadastre avec sa structure caractéristique, organisée le long d’un axe principal et le quartier péricentral résidentiel, occupé par de l’habitat individuel et collectif. À ce stade, nous avons volontairement ignoré la distinction entre péricentre interne, dans lequel l’habitat collectif domine et péricentre externe qui au contraire et essentiellement occupé par des maisons individuelles. La première raison est que sur une planche cadastrale, cette distinction est peu perceptible étant donné que dans les deux cas, la configuration des parcelles et de la voirie se ressemblent. Mais surtout, l’objectif affiché porte sur la distinction des secteurs péricentraux par rapport au reste de l’agglomération. La diversité de l’habitat péricentral fait l’objet d’une étude détaillée chapitre 3.

### **1.3.3. Une organisation urbaine liée à la présence d'éléments structurants spécifiques**

Au sein du péricentre, nous distinguons aisément, à partir d'une lecture sur le cadastre, les faubourgs des autres espaces résidentiels et ces derniers peuvent être découpés en deux secteurs : les couronne péricentrale internes et externe. En outre, ces quartiers ont pour point commun de disposer de quatre types d'éléments qui structurent l'espace. Le premier correspond aux voies de communications radiales, entre centre et périphérie. Le deuxième, appelée ceinture de boulevards, a été réalisé à des époques variables d'une ville à l'autre. Le troisième type d'éléments regroupe des bâtiments ponctuels comme les églises, les usines – désaffectées ou non. Le quatrième, et dernier groupe, correspond aux emprises beaucoup plus vastes comme les voies ferrées – constituant aussi des axes radiaux – avec leurs gares de triage, les congrégations religieuses, les casernes ou les cimetières. Ces éléments sont les témoins du développement des activités ayant animé la ville de la seconde moitié du XIX<sup>e</sup> siècle et du début du XX<sup>e</sup>. Leur répartition géographique au sein de l'espace péricentral répond à des logiques d'organisation (figure 8) qu'il convient d'explicitier.



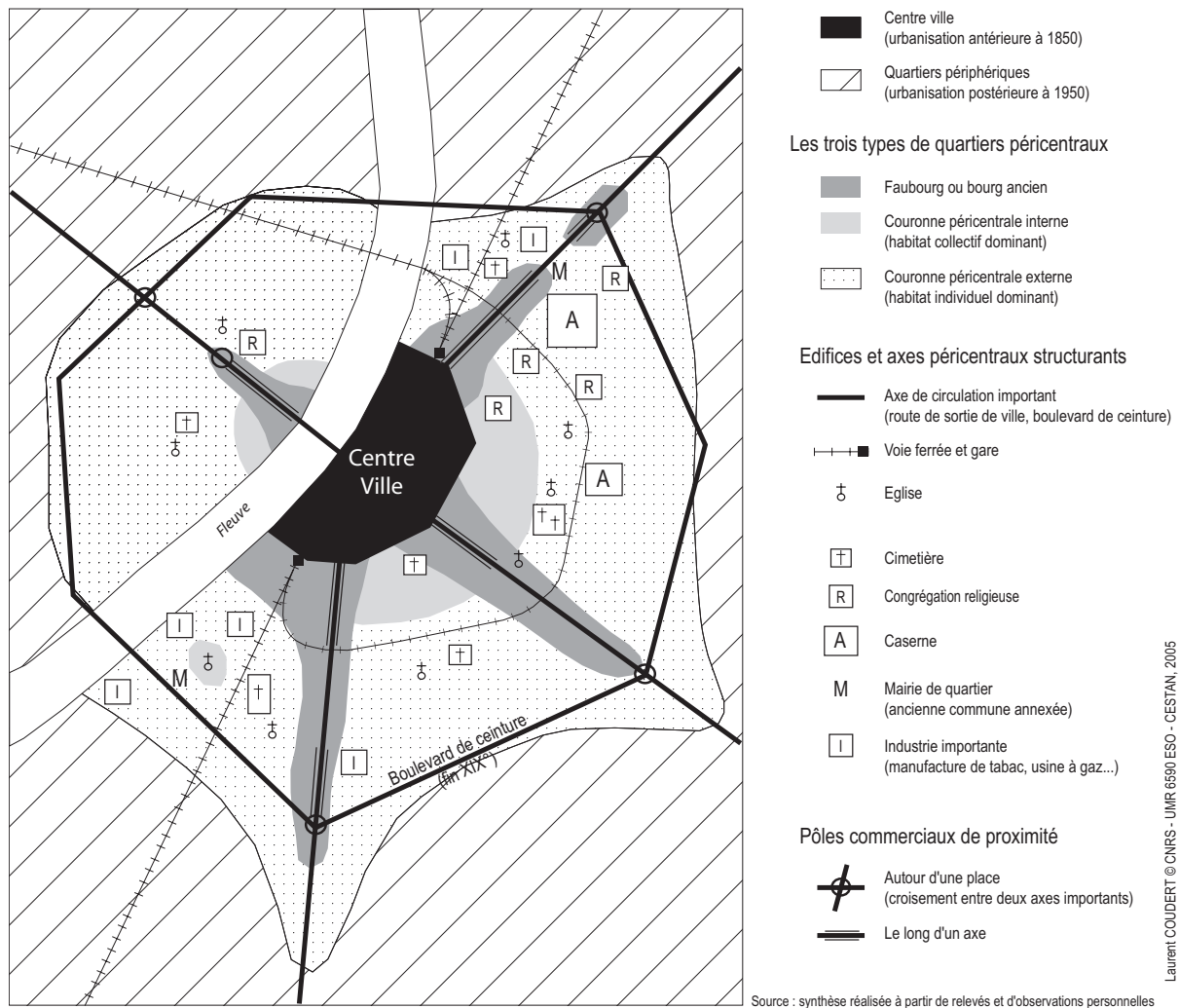


Figure 8 – Eléments structurants dans la couronne péri-centrale de la ville d’Europe occidentale

### Les principaux axes radiaux

Les axes radiaux correspondent à des routes tracées de longue date – il s’agit parfois d’anciennes voies romaines – reliant les villes entre elles. Il s’agit de « *voie[s] de communication donnant directement accès au centre à l’échelle d’une ville ou même d’un pays* » (Brunet, 1992). Les faubourgs se sont développés le long de ces voies de communication majeures et ont ainsi déterminé les directions dans lesquelles la ville s’est étendue. Depuis la fin de la Seconde Guerre mondiale, ces axes, étroits au niveau des faubourgs, ont parfois été doublés par des voies parallèles, plus larges mais peu commerçantes. À Nantes, l’ancienne rue des Hauts-Pavés (ou route de Vannes), est ainsi doublé par une voie plus large située à quelques dizaines de mètres à l’ouest et sur laquelle circule le tramway.

## La deuxième voie structurante : la ceinture de boulevards

L'observation de la structure urbaine des secteurs centraux et péricentraux révèle la présence fréquente – mais pas systématique – d'une autre voie de communication structurante perpendiculaire aux axes radiaux : la ceinture de boulevards, c'est-à-dire de contournement du noyau historique de la cité. Celui-ci a, en général, été créé dans un contexte où les déplacements entre quartiers se développaient mais, la période de réalisation diffère d'une ville à l'autre, d'où une localisation géographique variable au sein de la couronne péricentrale, soit en lisière du centre-ville, soit dans les parties les plus externes. Parfois, – mais pas dans tous les cas – ces boulevards ont pris la place des derniers murs d'enceinte<sup>26</sup> et l'époque de disparition de ces dernières fortifications varient entre le début du XVIII<sup>e</sup> et la fin du XIX<sup>e</sup> siècle. L'évocation de quelques exemples doit permettre de montrer que malgré la variété des contextes de réalisation, ils ont un rôle semblable dans l'organisation de l'espace péricentral actuel.

La ceinture de boulevards la plus connue en France se trouve à Paris<sup>27</sup>. Il remplace l'ancienne enceinte des Fermiers Généraux et les fortifications de Thiers et entoure les quartiers de la capitale au niveau des arrondissements extérieurs. Le périphérique, voie autoroutière plus connue des automobilistes, se situe à proximité, légèrement plus à l'extérieur. Aujourd'hui, ce sont donc deux grandes voies de circulation – un boulevard et une autoroute urbaine – qui marquent le paysage urbain et servent de repère. Le périphérique lillois a une histoire comparable bien que plus récente. Dans cette ville frontalière, le démantèlement des fortifications du XIX<sup>e</sup> siècle s'est fait progressivement au XX<sup>e</sup> siècle et a laissé place à un boulevard urbain, bordé par des façades d'immeubles et des rangées de platanes. L'espace libéré a également permis la construction d'une autoroute de contournement.

La suppression des remparts au profit d'une ceinture de boulevards a parfois été beaucoup plus précoce, notamment dans des villes situées à l'écart des zones frontalières et donc pas directement menacées par une éventuelle invasion ennemie. À Rouen, cette opération a eu lieu dès le XVIII<sup>e</sup> siècle. Ainsi, entre 1766 et 1780, de larges boulevards prennent la place de la vieille enceinte fortifiée et, à l'emplacement de chacune des portes, de vastes places souvent circulaires constituent de nouvelles entrées de la ville qu'il est désormais possible de contourner aisément.

Pourtant ce type d'infrastructure n'a pas toujours pris la place d'anciens remparts. À Nantes et Bordeaux, deux autres cités portuaires, les barrières et murs d'enceinte ont également – pour l'essentiel – disparu dès le XVIII<sup>e</sup> siècle. Mais à cette époque, l'occasion d'utiliser l'espace ainsi libéré n'a pas été saisie. À Nantes, les larges cours Saint-Pierre et Saint-André, situés à l'arrière de la cathédrale, sont dans cette ville les deux seules réalisations de voies de circulation à

---

<sup>26</sup> Le mot boulevard vient du mot néerlandais *bolwerk* qui signifie rempart.

<sup>27</sup> Il s'agit de l'ancien boulevard des Maréchaux.

l’emplacement d’anciennes fortifications. Ce n’est que plus tard, à partir des années 1850, qu’il y a eu volonté politique de créer une voie de circulation dans un espace urbain encore relativement diffus donc à l’écart du noyau historique dense. Pour ces deux villes, la date de réalisation s’étend entre les années 1860 et le début du XX<sup>e</sup> siècle.

Au final, ces quelques exemples montrent que les boulevards de ceinture, présents dans la majeure partie des grandes villes françaises, ont été réalisés dans des contextes historiques forts différents mais qu’aujourd’hui, leur fonction structurante de l’espace péricentral n’en demeure pas moins identique. Leur rôle de voie de circulation entre les quartiers est renforcé par la création de pôles commerciaux au niveau des croisements avec les axes radiaux d’entrée ou de sortie de ville. De véritables points de repères existent ainsi au sein de cet espace urbain.

### **Les emprises ferroviaires, militaires et les congrégations religieuses : de vastes réserves foncières**

L’extension de la ville à travers des espaces aujourd’hui péricentraux s’est produite à l’époque de la Révolution Industrielle. Pendant la seconde moitié du XIX<sup>e</sup> siècle, l’implantation d’usines et la mise en place des infrastructures ferroviaires ont été fortement consommatrices d’espace dans les secteurs d’extension urbaine de l’époque, c’est-à-dire dans l’actuelle couronne péricentrale. Au cours de la même période, l’Eglise a également investi de vastes terrains. Après la Seconde Guerre mondiale, le déclin progressif de l’industrie lourde et le déplacement d’entreprises vers la périphérie mais aussi la perte d’influence de l’Eglise ont libéré la plupart emprises foncières situées en zone péricentrale. Ainsi, lorsque les opérations immobilières ne se font pas par densifications de secteurs résidentiels qui se traduisent par des opérations de démolitions et reconstruction, elles se traduisent par des reconversions de sites industriels désaffectés ou d’anciennes congrégations religieuses.

### **Les nombreux édifices remarquables : points de repères pour de nouveaux centres**

La couronne péricentrale a été un lieu propice à l’installation d’activités très variées au cours d’une période où la ville n’avait pas encore absorbé toutes les réserves foncières disponibles à proximité du centre-ville. Aujourd’hui, ces équipements, militaires, religieux ou industriels sont progressivement abandonnés et libèrent ainsi des espaces pour des constructions d’immeubles résidentiels ou de bureaux.

De nombreuses usines, souvent désaffectées aujourd’hui, témoignent de l’époque d’urbanisation de l’espace péricentral à savoir la première Révolution Industrielle au XIX<sup>e</sup> siècle. Au sein de la couronne péricentrale, ces activités industrielles ou artisanales sont en général localisées à proximité d’un axe de communication important (et donc d’un faubourg) ou, s’il en existe une, d’une zone portuaire. Cette partie de la ville se distingue également par la présence de



casernes militaires, construites à l'époque en limite d'agglomération. Le contexte géopolitique de la seconde moitié du XIX<sup>e</sup> et de la première moitié du XX<sup>e</sup> siècle (guerre de 1870, Première Guerre mondiale) ont laissé une empreinte. Enfin, les congrégations religieuses sont aussi très présentes.

## Chapitre 2

### Trois études de cas : Nantes, Bordeaux et Toulouse

Sur la base de la définition mise en place dans le chapitre précédent, nous nous proposons, à présent, de décrire les caractéristiques urbaines des couronnes péricentrales de Nantes, Bordeaux et Toulouse. L'objectif consiste, à partir d'une étude monographique basée sur des observations de terrain et l'utilisation de sources bibliographiques, à délimiter la couronne péricentrale de chacune des agglomérations étudiées, tout en insistant sur l'hétérogénéité urbaine des quartiers concernés. La démarche proposée présente cependant deux sortes de difficultés :

- tout d'abord, les critères qui permettent de définir le péricentre ne sont pas applicables de façon systématique car la structure urbaine d'origine a pu être remise en cause par d'importants remaniements au cours des 50 dernières années. Par exemple, le bâti ancien a parfois disparu au profit d'immeubles modernes suite aux bombardements de la Seconde Guerre mondiale ;
- ensuite, la structure urbaine habituelle de la couronne péricentrale – c'est-à-dire telle qu'elle a été définie dans le premier chapitre –, même si elle n'a pas été remaniée depuis l'époque d'urbanisation, varie en fonction de critères locaux. À Bordeaux notamment, les quartiers occupés par de petites maisons individuelles jointives de plain-pied, les échoppes, dominent dans le péricentre, d'où un bâti moins élevé par rapport à ce qui est observé généralement dans cette partie de la ville.

Au cours de ce chapitre, nous nous proposons de présenter les couronnes péricentrales nantaise, bordelaise et toulousaine. Premièrement, à partir d'observations sur le terrain et de témoignages collectés dans les écrits de géographes, d'historiens et de romanciers, il s'agit de retracer l'histoire urbaine des trois agglomérations en insistant sur la période 1850 – 1950 pendant laquelle se sont développés les espaces péricentraux.

Deuxièmement, suite à cette étude monographique, une délimitation ajustée au découpage des Iris de l'INSEE est proposée. Cet exercice s'avère utile car les trois couronnes péricentrales ainsi délimitées dans ce chapitre serviront de référence plus loin dans l'étude, notamment lors de l'analyse des caractéristiques sociales.

## 2.1 À la découverte des espaces péricentraux et de leurs spécificités

*« Chaque ville est différente de toutes les autres et pourtant toutes les villes sont semblables dans les éléments de définition que nous utilisons (...). Les problématiques urbaines répondent toutes aux mêmes entrants (...) et cependant chacune est particulière »* (Wolff, 1996). Nantes, Bordeaux et Toulouse présentent des spécificités liées à l'Histoire, au site géographique, à l'environnement régional et culturel mais ont des traits communs, notamment du point de vue de la structure urbaine. À l'échelle des espaces péricentraux, les processus migratoires et les paramètres d'ordre économique ont favorisé le développement des faubourgs le long des grands axes de communication (chapitre 1) mais ceux-ci prennent des formes un peu différentes selon les agglomérations, la largeur de l'axe, la hauteur des habitations qui le bordent, l'architecture des façades variant peu. Un parcours à travers l'Histoire et la Géographie de ces espaces permet une mise en lumière de cette diversité urbanistique.

Nous avons déjà appréhendé la couronne péricentrale nantaise, dans le cadre d'un travail de DEA, ce qui nous a donné l'opportunité d'approfondir cet exemple. L'urbanisation de ces espaces coïncide avec la période de reconversion industrielle de la ville, après l'effondrement du commerce triangulaire et les difficultés économiques du port. Dans ce travail, nous nous intéressons en outre à la capitale girondine, autre cité portuaire estuarienne ayant connu des périodes de prospérité puis de difficultés souvent comparables à celles de Nantes, mais dont le tissu urbain péricentral a pris des formes caractéristiques. Enfin, Toulouse doit également retenir notre attention. Cette dernière cité ne doit pas son développement aux mêmes facteurs économiques mais s'est traduit par l'existence de formes urbaines péricentrales parfois comparables, parfois fort différentes à celle des deux villes de fond d'estuaire. Cet ordre de présentation, de l'objet d'étude le plus connu et le mieux maîtrisé à celui *a priori* le plus différent et le plus lointain sera conservé dans toutes les analyses effectuées au cours de cette thèse.

## 2.1.1 La diversité urbaine de la couronne péricentrale nantaise

### Le noyau historique et les extensions jusqu'au XVIII<sup>e</sup> siècle

Nantes est née de la création d'un passage entre le nord et le sud de la Loire, dans un secteur où, se divisant en de multiples bras, le fleuve était assez facile à franchir. Le noyau le plus ancien de la ville est situé sur le flanc ouest d'un coteau perpendiculaire à la Loire correspondant à l'actuel cours Saint-Pierre (entre le château et la cathédrale). Au cours de l'Antiquité, un autre site urbain, sans doute plus important, s'est également développé sur la rive sud de cette vaste emprise ligérienne, à l'emplacement de l'actuelle commune de Rezé. Mais par la suite, le développement portuaire, plus aisément réalisable dans le bras nord de la Loire à cause de sa plus grande navigabilité, a favorisé le développement de la ville sur cette rive. En outre, le rôle politique joué par Nantes au sein du Duché de Bretagne au cours de la première moitié du second millénaire a contribué à renforcer son poids, y compris sur le plan économique et politique. Dans ce contexte, il était en effet logique que la partie située au nord (et donc plus accessible depuis la péninsule bretonne) de ce qui constituait à l'époque deux agglomérations distinctes connaisse un essor démographique et commercial. De cette époque médiévale et de la Renaissance, il reste un quartier, celui du Bouffay, proche du château, dont les rues étroites et sinueuses sont caractéristiques de cette période. Par la suite, entre le XV<sup>e</sup> et le XVIII<sup>e</sup> siècle, le développement du port grâce au commerce avec l'Outre-Mer a favorisé la croissance de la ville vers l'aval (et donc vers l'ouest), le long de la rive nord de la Loire, d'une façon comparable à ce qui s'est passé à Bordeaux. Sur le plan architectural, on retrouve, en bordure du fleuve, les mêmes façades des grands hôtels particuliers avec notamment leurs balcons en fer forgé. Plus généralement, deux grands architectes, Ceineray et Crucy, ont marqué l'urbanisme de cette époque avec des réalisations comme les places Royale et Graslin, le cours Cambronne et la Préfecture.

### Les faubourgs et les grands axes, des lieux stratégiques

On distingue trois grands faubourgs à Nantes (figure 9). Leur création est bien antérieure au XIX<sup>e</sup> siècle mais c'est au cours de cette période que leur développement a été déterminant pour la poursuite de l'extension de l'agglomération. Ils se sont en effet étendus le long des trois grands axes historiques d'entrée (ou de sortie) de ville et ont ainsi formé une armature en forme de « Y ». Les trois grands faubourgs nantais restent aujourd'hui visibles dans le paysage urbain :

- le premier correspond à la **route de Vannes**, vers le nord-ouest. Il a donné naissance au quartier du Marchix<sup>28</sup> (entre les places Bretagne et Viarme) et s'est étendu le long de la rue des Hauts-

---

<sup>28</sup> Ce nom n'est plus guère utilisé aujourd'hui mais reste connu des Nantais les plus âgés.

Pavés dès le début du XIX<sup>e</sup> siècle. Ce faubourg était le plus important des trois, non par sa longueur qui de la place Bretagne à la rue des Hauts Pavés dépassait tout de même le kilomètre, mais par sa population très dense au XIX<sup>e</sup> siècle (Guépin et Bonamy, 1835). Il a accueilli plusieurs vagues successives d'immigrants, souvent originaires de Bretagne, qui se regroupaient à l'entrée de la ville afin de développer des activités artisanales ou de commerce. Ce faubourg s'est développé le long de la principale route reliant Nantes à sa province historique ;

- le deuxième est connu sous le nom de **ligne des Ponts**. Il traversait de multiples bras de la Loire<sup>29</sup> en direction du sud. Comme tout faubourg, il s'est formé à partir d'un axe principal très commerçant mais étroit. La configuration du site, avec les multiples bras du fleuve à franchir, lui a donné une forme plus allongée<sup>30</sup> qu'ailleurs. Du nord vers le sud, sur une longueur de près de deux kilomètres, se succèdent ainsi la Chaussée de la Madeleine, puis sur l'actuelle île de Nantes les rues Grande-Biesse, Petite-Biesse et de Vertais. Au-delà du dernier bras de la Loire, cette ligne de ponts s'achève au niveau de Pirmil où deux nouvelles voies prennent naissance. La première de ces voies se dirige vers le sud-ouest et au-delà de Pont-Rousseau, relie le port ligérien au Pays-de-Retz puis bien au-delà encore à la Vendée, à la Charente et à la région bordelaise. La seconde, connue des Nantais sous le nom de route de Clisson, a vu se former le faubourg nantais le plus excentré, à savoir Saint-Jacques, et file vers le Poitou ;
- le troisième est celui de la **route de Paris**. Le faubourg s'est développé surtout le long de la rue du Maréchal Joffre, autour de l'église Saint-Clément et le long de la rue du Général Buat, ce qui représente une longueur d'un kilomètre environ. Au-delà, surtout après son intersection avec la ceinture de boulevards du XIX<sup>e</sup> (rond-point de Paris), cette voie s'élargit progressivement et le tissu urbain qui la borde est plus récent et diffus. Ce dernier axe historique permet de relier Nantes à l'Anjou et, au-delà, à l'ensemble du val de Loire et à Paris.

Sur le plan spatial, ces trois routes, qui bien avant le développement des faubourgs étaient des voies romaines, symbolisent parfaitement la confluence nantaise entre les trois régions qui l'ont influencé tout au long de son histoire : Bretagne au nord-ouest, Anjou et Val de Loire à l'est et Poitou<sup>31</sup> au sud. D'un point de vue géologique, le carrefour nantais est tout aussi visible et, fait intéressant à signaler, « *l'adaptation des principales radiales à l'axe de symétrie des plates-formes qui divergent du site initial est remarquable. C'est vrai en particulier de ce nous appelons la « route de Vannes » et celle de Paris ; les courbes de niveau sont attaquées par leur pointe aval avec une sûreté de géomètre* » (Gras, 1989).

D'autres faubourgs, toujours le long de voies radiales mais d'importance secondaire, complètent ce dispositif parfaitement décrit par Jacques Gras (*ibid.*). À l'est, une voie parallèle à la route de Paris, mais de moindre importance, relie Nantes à Sainte-Luce-sur-Loire, Thouaré-sur-Loire, Mauves-sur-Loire et plus loin à Ancenis. À Nantes, dans sa partie péricentrale, à l'est de la

---

<sup>29</sup> Il y en a eu jusqu'à six avant les comblements (cf. chapitre 8 sur l'Île de Nantes).

<sup>30</sup> Environ deux kilomètres entre l'extrémité nord de la Chaussée-de-la-Madeleine et Pirmil.

<sup>31</sup> La province du Poitou, telle qu'elle existait sous l'ancien Régime, correspond aux départements actuels de la région Poitou-Charente, mais aussi à la Vendée.

gare SNCF, cette route a donné naissance au faubourg du boulevard Dalby. À l'ouest, une voie historique relie le centre de Nantes à Saint-Herblain puis longe l'estuaire de la Loire en direction de Saint-Nazaire. Par rapport à la route de Vannes, cet axe se trouve en contre bas du coteau formé par le Sillon de Bretagne<sup>32</sup>. Au niveau de la zone péricentrale nantaise, il est connu sous le nom de rue de la Montagne (près de la place Mellinet), rue de la ville-en-Pierre et rue de la Convention (au-delà des boulevards du XIX<sup>e</sup> siècle).

Toujours à propos des grands axes radiaux, nous nous devons également d'évoquer la route de Rennes. Cette voie, de formation relativement récente, n'est pas un faubourg et ne dispose pas de la même densité commerciale. Elle a été tracée au milieu du XIX<sup>e</sup> siècle, dans le prolongement de la percée haussmannienne de la rue de Strasbourg.

Enfin, à la toute fin du XIX<sup>e</sup> siècle et uniquement au nord de la Loire, une ceinture de boulevards, située en position périphérique par rapport à l'agglomération de l'époque, a permis de structurer davantage l'ensemble en reliant entre eux les axes précédemment présentés. À chaque intersection, des places, parfois appelées ronds points, ont été créées. De l'ouest vers l'est, il s'agit de la place Zola et des ronds-points de Vannes, de Rennes et de Paris. Ces carrefours, essentiels à bien des égards dans la structuration urbaine de la couronne péricentrale (figure 9), sont comparables aux barrières bordelaises qui ponctuent la ceinture de boulevards de la capitale girondine.

---

<sup>32</sup> Le Sillon de Bretagne est une faille géologique orientée sud-est – nord-ouest. Depuis son extrémité nantaise (Butte-Sainte-Anne), elle longe le littoral du sud de la Bretagne. Elle correspond aux Landes de Lanvaux dans le Morbihan et au Cap Sizun dans le Finistère. En Loire-Atlantique, ce sillon se traduit dans le paysage par un escarpement qui atteint 50 à 70 mètres d'altitude.



Extension urbaine entre 1850 et 1950

- Urbanisation antérieure à 1850
- Zone urbanisée entre 1850 et 1950
- Limite communale actuelle\*

\* Doulon et Chantenay ont été annexées par Nantes en 1908

Edifices ou axes péricentraux structurants

- Axe de communication important
- Voie ferrée
- Gare
- | Emprise industrielle
- Cas. Emprise militaire
- Cim. Cimetière important

Sources : Plan de Pinson, 1869 ; IGN, photographies aériennes, 1952, mission F 1023-1223

Laurent COUDERT © CNRS - UMR 6590 ESO - CESTAN, 2004

**Figure 9 – Couronne péricentrale et extension de l'agglomération nantaise entre 1850 et 1950**

## Les quartiers bourgeois de la seconde moitié du XIX<sup>e</sup> siècle

Entre les faubourgs, les espaces non urbanisés en 1850, commencent à l'être pendant la seconde moitié du XIX<sup>e</sup> siècle, parfois avant, essentiellement dans la partie ouest de la couronne péricentrale, à proximité de la zone portuaire. Deux opérations d'envergure peuvent être ici présentées :

- en 1826, un négociant fortuné, Mellinet, enrichi grâce au commerce portuaire, décide d'investir sur les hauteurs situées entre la Loire et la vallée de la Chézine et donne ainsi naissance à la place qui porte aujourd'hui son nom. Celle-ci, avec le quartier qui l'entoure, a été conçue par les architectes Blon et Amouroux. La place forme un octogone, chaque sommet étant le point de départ d'une avenue ou d'une rue et chaque côté étant occupé par un petit hôtel particulier d'un étage. Chacune de ces huit bâtisses, aux façades identiques, donne une allure parfaitement symétrique à la place. Les axes se rejoignant sur cette place ont permis une urbanisation rapide des secteurs environnants ;
- 45 ans plus tard, en 1891, une seconde grande opération d'investissement immobilier voit le jour : il s'agit du quartier Monselet, situé plus au nord, dans le prolongement du boulevard Guist'Hau. À l'emplacement de l'ancienne tenue Maraîchère Sageran, tout un ensemble d'immeubles bourgeois est édifié et constitue aujourd'hui le cœur des quartiers aisés de Nantes. Cette zone s'étend vers l'est jusqu'au cimetière Miséricorde et au sud-ouest jusqu'à la vallée de la Chézine.



**Photographie 9 – L'un des huit pavillons de la place Mellinet, dans l'ouest de la couronne péricentrale nantaise.**

L'architecture de chacun de ses hôtels particuliers est identique. Des décorations, telles des colonnes sculptées, ornent les façades

Deux raisons principales expliquent la localisation dans la partie ouest du péricentre de ces deux opérations essentielles pour l'urbanisation de l'époque :

- tout d'abord, à cette époque, le déplacement vers l'ouest du centre d'intérêt de l'agglomération est très marqué. En effet, à l'est, à égale distance du centre historique de l'agglomération, la ville est encore loin. Par exemple, la rue de Coulmiers, située à seulement un kilomètre à vol d'oiseau du château des Ducs de Bretagne, n'a été percée qu'en 1874 et dans un environnement encore très rural. À cette époque, le développement de Nantes vers l'ouest est lié à celui de son port qui glisse toujours plus vers l'aval. Finalement, ce n'est que lorsque ce port fait un « bond » décisif jusqu'à Saint-Nazaire, au XX<sup>e</sup> siècle, que la ville s'étend de façon plus concentrique ;



- ensuite, malgré la faible urbanisation de l'espace, les terrains disponibles sont rares à l'est au XIX<sup>e</sup> siècle. En effet, à cette époque, l'est de la couronne péricentrale nantaise est occupé par de multiples congrégations religieuses qui empêchent toute urbanisation sur de vastes emprises foncières. Parmi les ordres monastiques présents, on peut citer les Chartreux, les Minimes, les Oratoriens, les Ursulines et les Visitandines. Les espaces occupés par ces institutions religieuses, constituent des réserves foncières qui ne seront libérées que progressivement, à partir du milieu du XX<sup>e</sup> siècle, ouvrant ainsi de nouvelles possibilités d'urbanisation en plein cœur de l'agglomération. De plus, à côté de cette présence religieuse fréquente dans les espaces péricentraux à cette période, de nombreux petits faubourgs ou villages ouvriers occupent l'est de la ville au XIX<sup>e</sup> siècle. Outre l'imposant faubourg de la rue du Maréchal Joffre, une population de petits artisans ou cheminots s'installe dans des secteurs proches de la gare d'Orléans (rue Richebourg et boulevard Dalby notamment) ou plus au nord, à proximité de l'Erdre. Finalement, il ne reste donc que peu de grands espaces disponibles pour l'implantation de quartiers bourgeois et ceux-ci ne seront bâtis que de façon très ponctuelle dans l'est de la couronne péricentrale (rue Clemenceau par exemple).

Globalement, la couronne péricentrale nantaise de la fin du XIX<sup>e</sup> siècle s'accroche, telle une toile d'araignée, le long des grands axes qui convergent vers le centre, laissant des vides dans les espaces interstitiels, excepté dans la partie ouest. Au début du siècle suivant, la poursuite du développement urbain et la réalisation d'une ceinture de boulevards vont modifier la donne.

### **Le comblement des vides pendant la première moitié du XX<sup>e</sup> siècle**

Entre 1900 et 1950, les nouveaux quartiers font leur apparition dans les espaces restants entre les branches précédemment créées par l'urbanisation des faubourgs. Plusieurs quartiers se développent au cours de la période dans toutes les parties de la couronne péricentrale (et non plus principalement à l'ouest). Trois secteurs sont particulièrement concernés par l'extension urbaine au cours de cette période, ceux-ci s'étendant de la Butte Sainte-Anne à Chantenay à l'ouest, de Saint-Pasquier à Saint-Félix au nord, et de Plessis-Tisson à la rue des Chalâtres à l'est. La construction de la ceinture de boulevards, à la fin du XIX<sup>e</sup> siècle, permet de relier ces quartiers entre eux, sans avoir à passer par le centre-ville.

À l'ouest, la Butte Sainte-Anne était alors un espace essentiellement rural. Son urbanisation rapide, au début du XX<sup>e</sup> siècle, va connecter l'agglomération de Nantes à la cité ouvrière de Chantenay. Ancienne commune indépendante, Chantenay, déjà très largement urbanisée à l'aube du XX<sup>e</sup> siècle, a été rattachée à Nantes en 1908<sup>33</sup>. Les conséquences de cette modification

---

<sup>33</sup> En 1908, sur décret, deux communes ont été rattachées à Nantes : Chantenay à l'Ouest et Doulon, côté est. À cette même époque, il avait été aussi question de l'annexion de Rezé et Saint-Sébastien-sur-Loire (au sud de la Loire) afin de créer la commune du Grand Nantes.

administrative ont été nombreuses sur la suite de l'urbanisation de ce qui est devenu un quartier ouvrier nantais (Pinson, 1982).

Au nord, les espaces demeurant vacants en 1900, pour l'essentiel situés entre les routes de Vannes et de Rennes mais aussi entre ce dernier axe et l'Erdre, se sont comblés plus lentement. L'urbanisation s'est effectuée par la construction de maisons à un ou deux étages le long du boulevard Le Lasseur (ceinture de boulevards) ou par de petits collectifs dans les rues avoisinantes (rue Félix Thomas par exemple). Quelques immeubles plus imposants sont aujourd'hui visibles dans certains lieux stratégiques, notamment à proximité des ronds-points de Vannes, de Rennes et de Paris. Construits au cours des Trente Glorieuses, ces bâtiments se trouvent ainsi directement reliés aux grands axes de communication et renforcent la fonction structurante de ces carrefours au sein de l'espace péricentral. Aujourd'hui, de nombreuses opérations immobilières modifient la physionomie urbaine de ces quartiers qui évoluent sans cesse depuis les premières étapes de leur urbanisation. Ce renouvellement urbain, plus que jamais d'actualité, fera l'objet d'une attention particulière au cours du chapitre suivant portant sur les densités urbaines.

Pour conclure, Julien Gracq (1985, p 200) synthétise fort bien les étapes successives de l'urbanisation de la couronne péricentrale nantaise : *« c'est ainsi que se reconstruit dynamiquement dans ma mémoire l'image de Nantes, un peu à la manière dont l'araignée construit sa toile : les radiales d'abord, que j'ai si souvent parcourues à partir du centre, et où cette double attraction s'exerce à nu, puis les barreaux parallèles des échelons latéraux, qui viennent souder et homogénéiser l'ensemble, liaisons pour moi plus lâches, moins souvent empruntées, raccourcis et cheminements de petite communication, qui fendillent capricieusement la masse urbaine »*.

## 2.1.2 Le péricentre bordelais dominé par les traditionnelles échoppes

### La formation du centre historique

L'histoire de la ville de Bordeaux a débuté par l'installation d'un petit port dans un lieu à l'abri des tumultes du fleuve mais bien relié à celui-ci : le confluent des deux petits ruisseaux du Peugue et de la Devèze, à l'emplacement du centre-ville actuel, était le site idéal. Progressivement, une petite cité gallo-romaine s'est développée, surtout grâce à son activité commerciale. À l'époque médiévale, la ville a poursuivi son extension mais ce qu'il en reste aujourd'hui est limité au secteur compris entre la Garonne à l'est, la rue Sainte-Catherine à l'ouest, le cours du Chapeau-Rouge au nord et le cours Alsace et Lorraine au sud. Là, entre la place Saint-Pierre et la place du Parlement, se situe finalement le véritable cœur historique de Bordeaux. Entre le XIV<sup>e</sup>

et le XVII<sup>e</sup> siècle, la ville a peu évolué. Il restait suffisamment d'espace à l'intérieur de ses murs pour que les nouveaux habitants puissent s'y installer. Au XVIII<sup>e</sup> siècle, par contre, la cité a connu un important développement dont le fait le plus marquant, toujours très visible dans le paysage urbain actuel, est la construction du Bordeaux classique. Comme à Nantes, les quais longeant le fleuve sont bordés de grands hôtels particuliers datant de cette période, facilement reconnaissable par leur architecture aux sculptures et balcons en fer forgé. L'intendant Claude Boucher (1720-1743) a notamment réussi la création de la place Louis XV, actuelle place des Quinconces. Cet immense espace, abritant l'imposant monument des Girondins, est bordé d'immeubles dont l'architecture classique est typique du XVIII<sup>e</sup> siècle. Ainsi, cette partie de la ville a l'allure d'une grande capitale européenne où les lieux de pouvoir sont souvent regroupés autour d'une place grandiose.

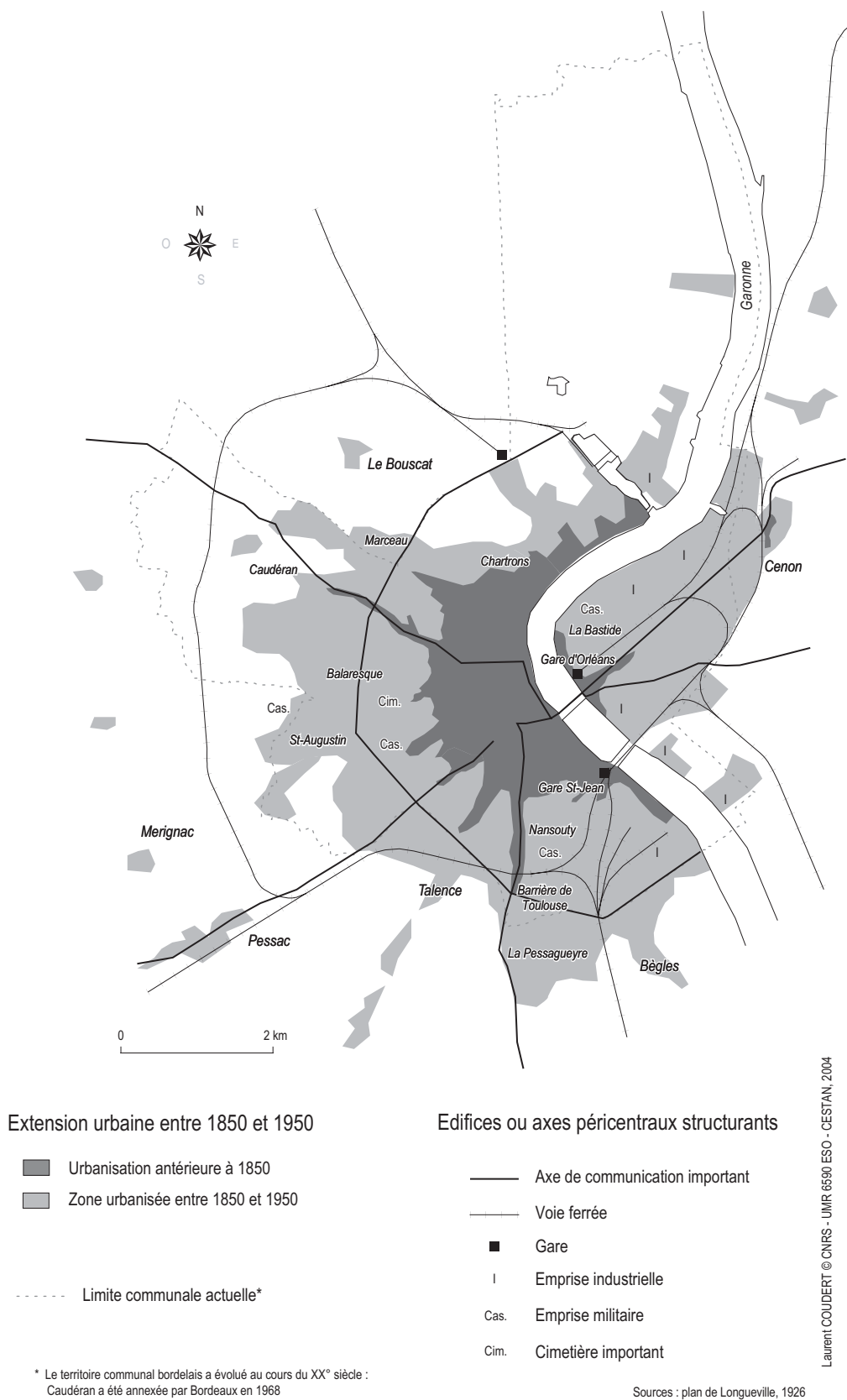
### **Les faubourgs bordelais du XIX<sup>e</sup> siècle**

Très progressivement, et ceci dès la fin de l'époque médiévale, l'habitat a fait son apparition à l'extérieur des remparts, naturellement le long des axes importants, en direction des actuelles barrières. Ainsi, au début du XVIII<sup>e</sup> siècle, l'actuel péricentre (figure 10) est déjà partiellement bâti. Le quartier des Chartrons, au nord du centre-ville, est déjà en grande partie structuré. Cependant, entre 1850 et 1900, les faubourgs se densifient très nettement : rue de la Fondaudège vers le nord-ouest, rues de la Croix Blanche, Georges Bonnac vers l'ouest, cours de la Somme au sud. Sur la rive droite, au débouché du pont de Pierre, le faubourg de la Bastide apparaît également. La croissance bordelaise s'est donc effectuée de façon concentrique, à partir du XIX<sup>e</sup> siècle, ce qui n'était pas toujours le cas auparavant.

Le romancier bordelais François Mauriac, grâce à son œuvre<sup>34</sup>, apporte en outre des témoignages intéressants sur les quartiers péricentraux et l'ambiance qui y régnait à la fin du XIX<sup>e</sup> siècle et au début du XX<sup>e</sup> siècle.

---

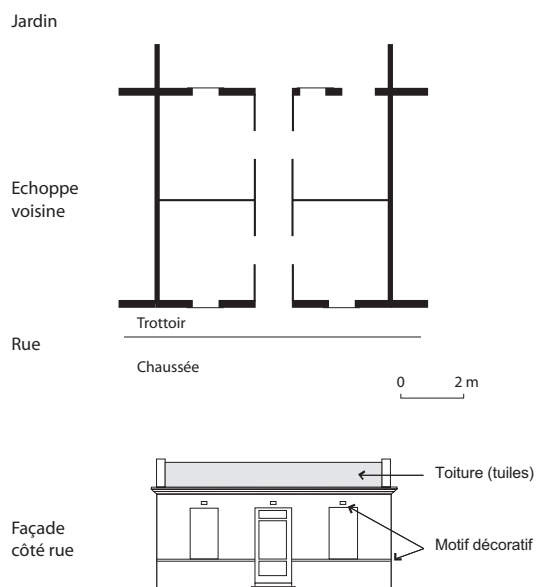
<sup>34</sup> François Mauriac évoque Bordeaux, ville de son enfance et de son adolescence, dans trois romans : *Commencements d'une vie*, *Mémoires intérieurs* (1961) et *Nouveaux mémoires intérieurs* (1967).



**Figure 10 – Couronne péricentrale et extension de l’agglomération bordelaise entre 1850 et 1950**

## Une couronne péricentrale qui s'identifie aux quartiers des échoppes

Le terme « échoppe » désigne une maison construite de plain-pied (avec un simple rez-de-chaussée). Sa façade avant est située à la limite de la rue, ce qui exclut toute présence de jardin de ce côté. De plus, la maison occupe toute la largeur d'un terrain étroit et se trouve par conséquent en continuité avec l'habitation voisine. Une rue bâtie d'échoppes est ainsi bordée de façades continues qui, de plus, sont souvent ornées de motifs décoratifs (figure 11).



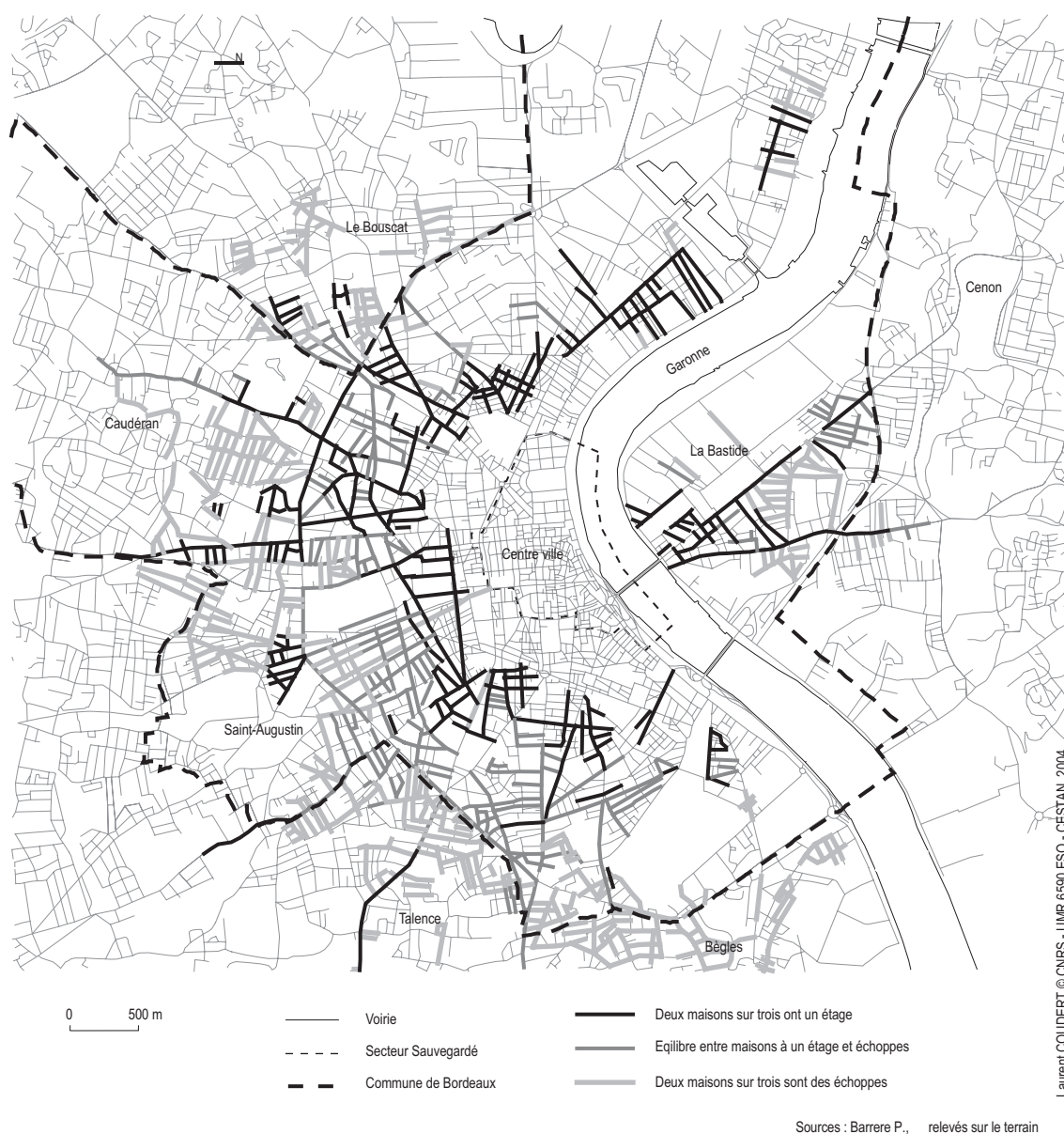
Laurent COUDERT © CNRS - UMR 6590 ESO - CESTAN, 2005

**Photographie 10 – Echoppe bordelaise rue P. de Ladime**

Source : cliché BNF. Cabinet des Estampes, Va 33, tome 7 et observations sur le terrain

**Figure 11 – L'échoppe bordelaise**

Les échoppes ne disposent que d'un seul niveau et appartiennent – ou plutôt appartenaient – à des familles modestes. Elles ne sont cependant pas toutes parfaitement identiques : la porte d'entrée principale, représentée en position centrale sur la figure 11, se situe parfois sur l'un des deux côtés de la bâtisse (gauche ou droite). La symétrie de la façade est alors visible à l'échelle de deux échoppes accolées et construites simultanément (photographie 10). Globalement, ce type d'habitat est, avec les maisons comptant un étage, représentatif de la couronne péricentrale bordelaise. Il correspond, en effet, à toute la partie de l'agglomération urbanisée entre 1850 et 1950 et il peut, par conséquent, servir de critère déterminant pour délimiter avec précision cette couronne (figure 12).



**Figure 12 – Echoppes et maisons à un étage construites à Bordeaux entre 1850 et 1950, d'après P. Barrère**

L'échoppe est un habitat symbolique de la couronne péricentrale bordelaise. Sur les 14 743 que comptait la ville en 1942, sept sur huit ont été construites depuis 1850, c'est-à-dire pendant l'époque d'urbanisation de l'actuelle couronne péricentrale. Cette proportion atteint encore deux sur trois sur une période plus courte (entre 1850 et 1914). L'échoppe n'est cependant pas le seul type d'habitat présent dans ce secteur. De nombreuses maisons à un étage y ont également été construites : leur nombre est chiffré à 15 729 (toujours en 1942), bâties pour les quatre cinquième d'entre elles après 1850. La répartition géographique de ces deux types d'habitat permet de distinguer deux couronnes péricentrales et, entre les deux, une zone intermédiaire :

- la première couronne péricentrale, intérieure donc située au contact du centre-ville, est essentiellement occupée par des maisons à un étage. Il s'agit des quartiers entourant le centre

directionnel de Mériadeck, mais aussi rues des Chartrons situées à l'arrière des quais, ou encore du secteur situé au sud du centre-ville, entre la Place de la Victoire et celle de Nansouty ;

- la seconde, extérieure, est quant à elle majoritairement bâtie d'échoppes. Celles-ci sont bâties surtout le long des rues secondaires, situées de part et d'autres de la ceinture de boulevards du XIX<sup>e</sup> siècle, sur une largeur de quelques centaines de mètres, parfois davantage ;
- enfin, l'espace intermédiaire est mixte. Dans cette zone de transition, l'habitat se répartit de façon équilibrée entre les maisons à un étage et les échoppes. Les secteurs concernés occupent une superficie moindre que les couronnes intérieures et extérieures et sont situés à l'intérieur de la ceinture de boulevards du XIX<sup>e</sup> siècle. Au niveau de certaines barrières, notamment celles de Toulouse et de Saint-Genès, cet espace mixte du point de vue de l'habitat atteint le boulevard.

À Bordeaux, la séparation entre les couronnes péricentrales interne et externe repose donc sur cette distinction entre habitations à un étage et échoppes tandis qu'à Nantes et Toulouse, le critère du type d'habitat, individuel ou collectif, est déterminant. Ce particularisme bordelais est d'autant plus intéressant à évoquer qu'il n'a pas d'explication suscitant l'adhésion de l'ensemble des habitants « de souche » de la cité girondine. On parle assez souvent d'une tradition urbaine propre à cette ville portuaire dans laquelle les commerçants, négociants ou ouvriers, ont pris l'habitude de donner une identité architecturale à l'habitat propre à leur rang social, à leur activité professionnelle (Petuaud-Letang, 2005). D'autres contredisent cette thèse et expliquent qu'il s'agit avant tout de la marque apportée à la ville par des paysans ayant migré des campagnes avoisinantes mais ayant voulu conserver une maison de plain-pied avec une petite portion de terre cultivable. La nature du sous-sol bordelais, composé des sédiments du lit majeur de la Garonne qui rendent plus compliquée la construction d'édifices élevés, a sans doute également joué un rôle important.

### **La couronne péricentrale bordelaise s'étend sur trois communes périphériques**

La commune de Bordeaux était au milieu du XIX<sup>e</sup> siècle moins étendue qu'actuellement. Dès 1865, la ville a annexé La Bastide, sur la rive droite de la Garonne, et a ainsi pu s'étendre de l'autre côté du fleuve. Un siècle plus tard, l'espace communal de Bordeaux, totalement urbanisé (à l'exception de sa partie nord), s'est étendu vers l'ouest en annexant en 1968 la commune de Caudéran (350 hectares). Cette expansion communale s'est cependant arrêtée là et le territoire bordelais (4 500 hectares) est aujourd'hui moins vaste que celui de Nantes (environ 6 500 hectares) et surtout celui de Toulouse (plus de 10 000 hectares). À l'inverse, la couronne péricentrale de la cité girondine est très étendue en raison du développement rapide de la ville au XIX<sup>e</sup>. Cependant, la densité de population y est légèrement moins élevée que dans les faubourgs nantais à cause d'une trame urbaine composée surtout d'échoppes. Ainsi, l'agglomération de la première moitié du XX<sup>e</sup> siècle a logiquement « débordé » de ses limites communales. Dès le début du XX<sup>e</sup> siècle, les communes de Bègles et de Talence au sud et du Bouscat au nord-ouest ont vu leur espace commencer à s'urbaniser dans leurs secteurs les plus proches de la nouvelle ceinture de boulevards.

Par contre, d'autres communes limitrophes de Bordeaux – mais plus éloignées du centre – n'ont pas connu cette avancée du front urbain. Par exemple, les quartiers du Bas-Cenon<sup>35</sup>, situés au plus près du quartier bordelais de la Bastide, ne sont pas considérés comme péricentraux bien qu'ils aient une physionomie urbaine rappelant celle de secteurs péricentraux ouvriers. Ce secteur correspond en fait à l'ancien bourg rural de Cenon qui s'est développé plus tardivement que les secteurs situés plus près de la Garonne.

### **2.1.3 La forte densité urbaine du péricentre toulousain**

L'origine la plus lointaine de Toulouse n'est pas connue avec certitude. L'existence d'un gué, dit du Bazacle, sur la Garonne a probablement favorisé l'installation permanente d'une population aux abords du fleuve, au niveau de l'actuel centre-ville. La découverte d'une épée de bronze atteste en tous cas de la présence d'hommes 2 000 ans avant notre ère. À partir du II<sup>e</sup> siècle avant J.-C., une peuplade originaire de l'actuelle Allemagne, les Volques Tectossages, ont favorisé l'essor de la cité. La terre fertile du lit de la Garonne a permis un développement rapide de l'agriculture et par conséquent l'accroissement démographique. Cette évolution a été confortée pendant l'époque gallo-romaine. Lors du déclin de l'Empire Romain, la Ville Rose est déjà une cité étendue. C'est au Moyen-Âge que se constitue le centre historique avec sa structure urbaine telle qu'on la connaît aujourd'hui.

#### **Naissance du centre historique et des premiers faubourgs**

Le centre historique est simple à repérer sur une carte ancienne : il correspond approximativement au secteur situé sur la rive droite de la Garonne et à l'intérieur des anciens remparts du XIV<sup>e</sup> siècle. Ces fortifications, aujourd'hui disparues, ont laissé place à une ceinture de boulevards (Lacrosses, Strasbourg, Lazare Carnot) ou de larges allées (François Verdier et Jules Guesde sur la rive droite et Charles De Fitte sur la rive gauche). Ces voies sont en fait le résultat de décisions prises entre 1811 et 1840 – notamment sous la municipalité du baron de Malaret – d'aligner les façades des anciennes rues qui-elles mêmes avaient pris la place des fortifications. Cette opération urbaine a parfois pris une ampleur sans précédent à cette époque : par exemple, les actuels boulevard de Strasbourg et Lazard sont situés à plusieurs dizaines de mètres à l'est de la place Wilson (ancienne place Villeneuve) où passaient les anciennes fortifications. Mais au final, au milieu du XIX<sup>e</sup> siècle, le noyau urbain de la ville correspond, si on ne tient pas compte des faubourgs, à la zone délimitée par ces boulevards. Ces derniers constituent donc une limite facilement repérable entre centre historique et couronne péricentrale.

---

<sup>35</sup> Le Bas-Cenon correspond à la partie occidentale de la commune de Cenon. Ce secteur est dénommé ainsi par opposition à la partie orientale, le Haut-Cenon, située sur le coteau qui domine le lit de la Garonne.



Autour du noyau historique, plusieurs faubourgs se sont développés bien avant le XIX<sup>e</sup> siècle, même si globalement, l'expansion de Toulouse n'a pas été très importante entre le XV<sup>e</sup> et le XVIII<sup>e</sup> siècle. Au cours de cette période, on observe le début d'une extension de la ville hors des remparts, le long des principales radiales ou axes de sortie de ville. Les cartes anciennes (Dupain, 1772 et Carla, 1789) témoignent de la présence de faubourgs au XVIII<sup>e</sup> siècle. Les deux plus importants se sont étendus le long des grands axes de communication et notamment ceux menant vers Bordeaux ou Paris (au nord) et vers la Méditerranée (au sud). Ils ont donné naissance à des quartiers connus par les toulousains :

- les Minimes au nord du centre-ville et le long de la route de Montauban, de Bordeaux et de Paris ;
- Saint-Michel, au sud, sur la route parallèle au canal du midi en direction de Carcassonne et, plus loin, de la Méditerranée.

D'autres faubourgs, moins imposants par leurs dimensions, marquent le paysage urbain toulousain, à l'est et à l'ouest de la ville :

- Bonnefoy vers le nord-est, rue Matabiau et au-delà du canal du Midi, rue du faubourg Bonnefoy ;
- Guilheméry vers l'est – sud-est, avenue Camille Pujol ;
- Saint-Cyprien à l'ouest, sur la rive gauche de la Garonne, au delà de la porte du même nom : ce faubourg est situé dans le prolongement du quartier de Saint-Cyprien et englobe le secteur de la Patte d'Oie.

Par la suite, le tissu urbain péricentral, dont la fonction était à l'origine à la fois résidentielle et artisanale, s'est peu à peu constitué entre chacun de ces axes structurants.

Aujourd'hui, plus qu'à Nantes et à Bordeaux, la délimitation entre le centre-ville et la couronne péricentrale prête à discussion. Tandis que dans la cité girondine, la transition entre le centre historique, caractérisée par une intense activité commerçante, et le péricentre résidentiel souvent occupé par les échoppes s'avère relativement aisée à définir, elle est moins évidente dans la Ville Rose et ceci malgré l'existence du boulevard de ceinture évoqué plus haut. En effet, le centre historique, délimité par ces boulevards qui eux-mêmes remplacent d'anciens remparts, s'est révélé, au cours des dernières décennies, trop exigu pour accueillir les activités commerciales et de services d'une agglomération toulousaine en forte expansion. En conséquence, plus qu'à Nantes ou à Bordeaux, le centre-ville commerçant ne se limite pas seulement au centre-ville historique. Les pouvoirs publics notamment, le délimite en y incluant une zone qui va au-delà à l'est, jusqu'au canal du Midi<sup>36</sup>. Ce choix est justifié dans le sens où dès le début du XX<sup>e</sup> siècle, des services publics d'agglomération<sup>37</sup> ont été implantés à l'extérieur de la ceinture de boulevards dans cette zone péricentrale proche du centre, autour de la gare SNCF Matabiau et le long des

---

<sup>36</sup> Cependant, ces mêmes pouvoirs publics et notamment la mairie divise ce centre élargi en plusieurs grands quartiers dont certains s'étendent à la fois sur le centre-ville et des secteurs péricentraux situés au-delà du canal (chapitre 7).

<sup>37</sup> Dans le sens où leur aire de chalandise couvre l'ensemble de l'agglomération.

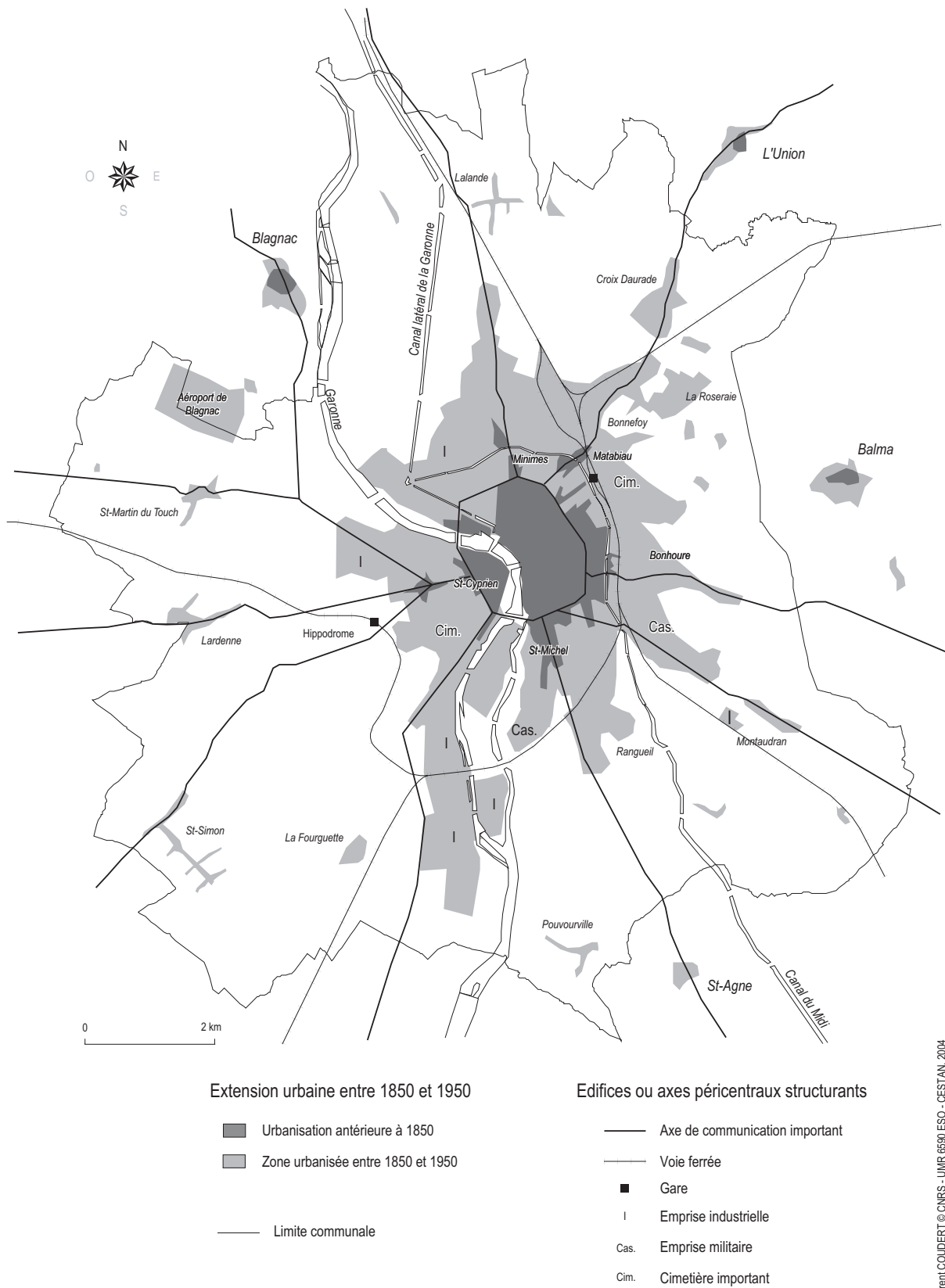
allées Jean Jaurès (bureau central de la Poste, Caisse Primaire d'Assurance Maladie notamment). À propos du secteur de la gare Matabiau, Coppolani avait évoqué, dans sa thèse soutenue en 1952, l'émergence d'un second centre toulousain. Même si ce processus d'extension du centre à travers la couronne péricentrale interne a aussi existé à Nantes et à Bordeaux, il n'a pas eu la même ampleur depuis les années 1950. Dans les deux cités portuaires, la centralité s'est également étendue autour des gares d'Orléans à Nantes et de Saint-Jean à Bordeaux, édifiées aux abords des zones agglomérées de l'époque donc dans les quartiers péricentraux internes actuels ; mais à Toulouse, cette centralité visible grâce à une densité urbaine exceptionnellement forte et des équipements commerciaux et de services plus nombreux, s'est davantage étendue le long du canal du Midi.

La délimitation retenue pour le centre-ville toulousain correspond à l'espace délimité par les boulevards qui remplacent les remparts du XIV<sup>e</sup> siècle. Ce noyau historique, plus restreint que ce qui est considéré comme le centre-ville par certains toulousains et les pouvoirs publics, constitue néanmoins l'entité spatiale la plus comparable du point de vue de la structure urbaine (quartiers médiévaux, du XVIII<sup>e</sup> siècle et haussmanniens) à ceux délimités à Nantes et à Bordeaux.

### **De 1850 à 1950 : une urbanisation en plusieurs étapes, où le lotissement domine**

Au début du XIX<sup>e</sup> siècle et en dehors des principaux faubourgs (Saint-Michel, Minimes), la zone qui entoure le centre historique est rurale. Cependant, plusieurs monuments témoignent d'un début d'urbanisation dès cette période : l'église Saint-Nicolas dans le quartier Saint-Cyprien, l'Hôtel-Dieu, mais aussi plusieurs places ordonnancées du XVIII<sup>e</sup> siècle (Halles de Roguet et Patte d'Oie sur la rive gauche). Celles situées sur le boulevard de ceinture remplacent les anciennes portes d'entrées de la ville.

Au milieu du XIX<sup>e</sup> siècle, l'agglomération toulousaine se cantonne à la zone située à l'intérieur de l'octroi, approximativement délimité par le canal du Midi, le pont des Jumeaux jusqu'au pont des Demoiselles. Au delà, la limite correspond à l'actuelle avenue Crampel puis aux boulevards du Sud et des Recollets. Côté rive gauche, la zone urbanisée s'étend jusqu'aux rues du Cimetière Saint-Cyprien, Gazagne, de la Gravette, de la Patte d'Oie et la rue d'Antipoul. Cependant, sur les 700 hectares que représente ce secteur, 300 seulement sont réellement bâtis. De nombreux espaces ruraux sont encore visibles, notamment sur la rive gauche et plus généralement à l'écart des grandes voies radiales. L'emprise spatiale de l'agglomération augmente très nettement entre 1850 et 1950 (figure 13) et de façon relativement homogène vers chaque point cardinal.



Sources : Plan de Duclos, 1841, IGN, photographies aériennes, 1946, mission F 2043-2143

Laurent COUDERT © CNRS - UMR 6590 ESO - CESTAN, 2004

**Figure 13 – Couronne péricentrale et extension de l'agglomération toulousaine entre 1850 et 1950**

Du milieu du XIX<sup>e</sup> siècle à 1914, de nombreux secteurs connaissent une forte croissance urbaine. C'est tout d'abord le cas à Marengo, derrière la gare Matabiau ou du quartier Bonnefoy, situé au-delà, au nord-est. Dans cet espace, domine la « *maison de rapport* » (Coppolani, 1974), « *petite ou moyenne, faite en général de matériau médiocre* ». Elle abrite une population modeste d'artisans, de commerçant ou d'ouvriers, venue des campagnes voisines. Enfin, à partir de 1880, les habitants les plus aisés cherchent à leur tour à investir de nouveaux espaces, faute de place dans le centre. Des villas, isolées au milieu de jardins parfois assez vastes mais sans grande originalité sur le plan architectural, sont alors construites dans les quartiers du Busca, des Chalets, de Monplaisir (au sud et au sud-est). À la veille du premier conflit mondial, l'agglomération a une allure assez compacte, avec peu d'espaces vacants à l'intérieur de la zone agglomérée, mais s'est peu étendue depuis le milieu du XIX<sup>e</sup> siècle. Sur la rive droite, elle se limite toujours globalement au canal du Midi entre les Ponts Jumeaux et le pont des Demoiselles, avec cependant un appendice important sur le flanc ouest du Calvinet et côté sud, le long de la voie ferrée des Pyrénées. Sur la rive gauche, la ville tisse sa toile le long des voies importantes, au delà de la Patte d'Oie. Les vastes espaces non encore urbanisés, situés entre les faubourgs qui bordent les grandes radiales, correspondent aux vastes zones de la couronne péricentrale actuelle et vont progressivement être bâtis entre 1919 et 1940.

Pendant l'Entre-deux-guerres, les lotissements financés par les « Lois Loucheur » sont assez nombreux à voir le jour à Toulouse. Ils occupent des espaces jusque-là ruraux, dans l'actuelle couronne péricentrale externe. Les principaux programmes concernent les quartiers Négrenays, des Sept Deniers, ceux de Lapujade, Soupétard, Bonheure, la Charbonnière, Casse Lardit, Fontaine-Lestang. Ces lotissements, éloignés du centre-ville sont peu denses. Il s'agit de maisons jointives mais avec des jardins plus étendus comparés à ceux que l'on observe dans d'autres villes. Là encore, Nantes et Bordeaux ont connu des opérations semblables pendant la même période. Les ouvriers et les classes moyennes sont les principaux demandeurs de ces nouveaux logements. La population plus aisée s'installe également dans la couronne péricentrale externe mais dans des villas plus vastes construites à la Roseraie et dans la partie haute de la Côte Pavée, à l'ouest.

Jusqu'à la fin de la Seconde Guerre mondiale, très peu d'immeubles collectifs élevés (au-delà de trois étages) ont été construits dans le péricentre toulousain pourtant très fortement urbanisé à cette époque. « *Après 1919, la prédominance presque exclusive de la petite maison donna une telle étendue aux quartiers neufs que ceux-ci s'installèrent partout* » (*ibid.*). Toulouse change pendant les années 1920 et 1930. De multiples lotissements d'habitat individuel sont bâtis dans les parties périphériques (l'actuel péricentre externe). Mais elle garde l'allure d'une cité provinciale d'importance moyenne. Ce n'est qu'après 1945 que le paysage urbain péricentral toulousain évolue de façon significative. Mais avant de décrire les évolutions urbaines postérieures à cette date, il convient de s'arrêter sur l'architecture d'une catégorie de maisons individuelles construites avant la Seconde Guerre mondiale : la petite toulousaine.

## **La petite toulousaine : comme l'échoppe bordelaise, un habitat traditionnel spécifique à la Ville Rose ?**

L'histoire rurale des environs de Toulouse ainsi que la configuration géomorphologique du site sont à l'origine de l'apparition d'une maison propre à la ville rose : la petite toulousaine. Cet habitat, le plus souvent de plain-pied, a une histoire propre, liée à la présence de nombreux maraîchers dans le lit majeur de la Garonne. Ceux-ci avaient pris l'habitude de construire des maisons selon des normes précises et avec les matériaux présents sur place (galets et terre argileuse pour la brique). Il en résulte un style architectural typique mais qui présente néanmoins des similitudes avec les échoppes bordelaises.

Comme pour l'échoppe, on retrouve, au niveau de la façade, des motifs architecturaux communs, comme, par exemple, les sculptures au-dessus de la porte d'entrée ou des fenêtres. L'emprise au sol, relativement réduite, la faible hauteur (un seul niveau), la toiture constituée de tuiles et la présence d'un petit jardin à l'arrière constituent également des points communs. Dans les deux cas, les premiers résidents étaient également issus de milieux populaires, puisqu'il s'agissait de petits artisans ou commerçants dans les échoppes, et de maraîchers dans les petites toulousaines. Enfin, à Bordeaux comme à Toulouse, cet habitat populaire individuel de type jointif est construit en bordure de rue (les façades sont en général alignées) tandis que de petits jardins potagers sont aménagés à l'arrière. Ainsi, réapparaît ici la version toulousaine de l'échoppe bordelaise, si présente dans les faubourgs de cette ville et remontant pour partie à la même époque.

Parmi les spécificités, propres à la petite toulousaine, il faut évoquer les fenêtres de la façade donnant sur la rue : celles qui sont en position centrale sont plus proches de la porte d'entrée que des autres fenêtres situées aux extrémités. Les volets ne sont pas toujours encastres dans la fenêtre, comme pour les échoppes, et sont parfois peints d'une couleur bleu pastel. De plus, par rapport à l'échoppe de la Cité Girondine, la petite toulousaine est moins répandue au sein de l'espace péricentral. Tandis qu'à Bordeaux, l'échoppe de plain-pied est présente partout entre le centre-ville et le boulevard de ceinture, la petite toulousaine se concentre uniquement dans certains quartiers : Amidonniers, Providence, Guilheméry, le bas de la Côte Pavée, de Saint-Agne et sur presque toute la rive gauche. Ailleurs, elle est présente de façon beaucoup plus diffuse.



**Photographie 11 – Petite toulousaine.**

Cette maison de plain-pied présente des similitudes avec l'échoppe bordelaise. Cliché : association Les Petites Toulousaines

### **La densification urbaine de l'actuel péricentre depuis les années 1950**

Au cours des années 1950 et 1960, de nombreuses maisons devenues vétustes ont été remplacées par des immeubles beaucoup plus élevés (comptant dix étages ou plus) et contenant parfois plus de 100 logements. Il faut ici se replacer dans un contexte de croissance démographique beaucoup plus forte. De plus, ce type d'opération a aussi permis une meilleure rentabilisation du terrain dont les prix augmentaient rapidement. Pendant cette période, la couronne péricentrale toulousaine prend peu à peu son aspect actuel à savoir une vaste étendue occupée par des maisons de ville ou de petits immeubles bas, régulièrement parsemée de grands immeubles élevés et modernes. Nantes et surtout Bordeaux ont beaucoup moins connu ce phénomène. La densité de population plus forte dans la couronne péricentrale toulousaine est liée à ce processus d'urbanisation différent. Dans les deux agglomérations de la façade atlantique, les immeubles construits au cours de seconde moitié du XX<sup>e</sup> siècle sont davantage regroupés dans les grands ensembles périphériques même si à Toulouse, un quartier particulièrement important (Le Mirail) a été édifié pour répondre à la forte demande en logements constatée dans cette agglomération depuis les années 1950.



**Photographie 12 – La très forte densité urbaine de la couronne péricentrale toulousaine,** notamment le long du canal du Midi (au niveau du pont Montaudran). Les immeubles atteignent parfois quinze étages et sont attractifs grâce à la proximité du centre-ville et au cadre agréable du canal.

Le renouvellement urbain actuel poursuit le remodelage de l'espace péricentral toulousain. Au cours des années 1980 et surtout 1990, les opérations immobilières y sont toujours très nombreuses mais n'ont plus rien à voir avec ce qui été mené au cours des décennies précédentes : l'habitat individuel du XIX<sup>e</sup> siècle devenu insalubre est peu à peu remplacé par des immeubles d'habitat collectif ou de bureaux, hauts de trois à six étages, parfois plus. Ce type de programme est lancé surtout le long des grandes avenues radiales.

Au cours de toute cette période, dans une plaine sans obstacle physique majeur, l'expansion urbaine autour du noyau historique s'est effectuée dans toutes les directions. Malgré tout, l'urbanisation a été moins dense au nord, où passe pourtant la route de Bordeaux et de Paris. La présence ancienne de nombreux jardins potagers et maraîchers de très grande valeur, car situés sur des terres très fertiles autrefois inondées par les crues de la Garonne, est sans doute la principale explication à cette légère dissymétrie de la couronne péricentrale toulousaine.

Aujourd'hui, les traces d'un ancrage rural ancien sont toujours visibles dans le péricentre toulousain : jusqu'aux années 1950, les quartiers nouveaux ont systématiquement comblé les espaces libres sans remettre en cause le bâti antérieur. Ainsi, dans la masse urbaine actuelle, de nombreuses maisons rurales anciennes devenues « *fermes mortes* » (Rewienska, 1937) ont été conservées et souvent restaurées, parfois à l'ombre même des grandes tours construites depuis. Par rapport à Nantes et surtout à Bordeaux, le tissu urbain péricentral de Toulouse est sans doute le plus composite. Il porte ainsi la marque d'une grande partie de l'histoire urbaine de cette ville. De la Cité des Troubadours à la grande ville universitaire, terre d'accueil de l'Aérospatiale, fleuron de l'industrie de pointe européenne, Toulouse connaît des mutations visibles tant sur le plan urbanistique que social et il apparaît d'autant plus pertinent de confronter les données concernant ces évolutions à celles des deux autres grandes cités atlantiques.

## 2.2 Délimiter les trois couronnes péricentrales

L'étude de l'histoire de l'urbanisation dans les secteurs péricentraux nantais, bordelais et toulousains, laisse apparaître deux principales étapes communes à ces trois villes. La première remonte à la seconde moitié du XIX<sup>e</sup> siècle et se caractérise par un développement des faubourgs – apparus parfois plusieurs décennies auparavant – au-delà de la proximité immédiate du noyau historique, le long des axes radiaux en direction de la périphérie. La seconde date de la première moitié du XX<sup>e</sup> siècle. Pendant cette période, l'urbanisation s'est diffusée dans les vastes espaces interstitiels jusqu'au delà du boulevard de ceinture. L'objectif, à présent, est de délimiter exactement les espaces ainsi décrits afin de pouvoir, par la suite, déterminer si, au sein de cette structure urbaine propre à une période historique précise, découle un profil social spécifique. L'analyse de plusieurs indicateurs comme l'origine géographique de la population, la catégorie socioprofessionnelle dominante ou la répartition en fonction de l'âge (partie 2) est effectuée à partir de données qui proviennent du recensement de la population effectué par l'INSEE principalement à l'échelle des Iris (chapitre 1). Pour cette raison, la délimitation des péricentres doit être adaptée à ce découpage.

Mais une difficulté vient du fait que la ville telle qu'elle existait au lendemain de la Seconde Guerre mondiale n'est pas restée figée. Dans certains cas, des opérations de grande ampleur ont été menées et ont parfois entièrement fait disparaître la trame urbaine d'origine. Le plus souvent, des chantiers plus modestes ne l'ont que partiellement modifiée. Dans le premier cas, le nouveau quartier n'a gardé aucun trait de son passé péricentral tandis que dans le second, il a évolué en conservant des traces de son histoire mais aussi une partie de son ambiance commerçante. Ce constat nous amène à exclure les Iris du péricentre dans le premier cas et, bien sûr, à les conserver dans le second. Le point doit donc être fait sur ce travail de distinction des Iris péricentraux ou non à Nantes, Bordeaux et Toulouse. Ensuite, il s'agit de confronter ces espaces ainsi délimités à un premier indicateur lié à l'élément principal de la définition de la couronne péricentrale à savoir l'époque d'urbanisation, mise en évidence par la variable de l'époque de construction du logement.

### 2.2.1 Ajustement avec le découpage Iris

Dans chacune des trois agglomérations, nous avons observé les caractéristiques urbaines de chaque Iris afin de déterminer son appartenance ou non à la couronne péricentrale telle qu'elle a été définie (chapitre 1). Ainsi, est considéré comme péricentral tout Iris urbanisé **totalemment ou dans sa majeure partie au cours de la période 1850-1950** et dont **la structure urbaine n'a pas été profondément modifiée depuis**. La question d'inclure ou non un Iris dans la couronne péricentrale s'est posée pour les franges extérieures des zones urbanisées au milieu du XX<sup>e</sup> siècle



c'est-à-dire sur les secteurs de transition entre péricentre et périphérie mais aussi sur les zones de séparation entre péricentre et centre-ville. Le résultat de cette démarche est présenté sur la figure 14.



Figure 14 – Agglomération en 1950 et Iris péricentraux actuels à Nantes, Bordeaux et Toulouse

À Nantes, quatre Iris font partie du centre-ville. Ils couvrent le centre médiéval du Bouffay, la percée haussmannienne de la rue de Strasbourg, et les quartiers du XVIII<sup>e</sup> siècle jusqu'à la place Graslin, à l'ouest. Aux marges de ce secteur central, deux Iris ont nécessité une réflexion plus approfondie, en raison de leur situation de transition entre centre et péricentre. Le premier est l'Iris du quai de la Fosse, à l'ouest, le long du bras de la Madeleine. Il se caractérise par une armature urbaine disparate. Bien que ce célèbre quai nantais avec ses façades du XVIII<sup>e</sup> siècle présente une allure homogène et amènerait à considérer le secteur comme appartenant au centre-ville, les rues situées à l'arrière offrent un tout autre visage. En fait, seuls les îlots donnant directement sur le quai sont antérieurs à la Révolution tandis qu'à l'arrière, tout le tissu urbain appartenant à cet Iris – qui s'étend entre l'église Notre-Dame-de-Bon-Port, la place René Bouhier et la place Canclaux localisée à quelques centaines de mètres plus au nord – s'est développé plus tard, pendant la seconde moitié du XIX<sup>e</sup> siècle. Pour cette raison, nous considérons cet Iris comme appartenant à la couronne péricentrale. Le second Iris coïncide avec le quartier Madeleine – Champ-de-Mars, à la limite sud du centre-ville. Cet ancien faubourg populaire marque le début de l'ancienne ligne de ponts qui traversait toutes les îles de Loire en direction du sud et qui a subi de profonds remaniements urbains. Les plus importantes de ces transformations sont la construction de la Cité des Congrès, des bureaux de Nantes Métropole et d'immeubles résidentiels, à l'est de la zone couverte par l'Iris, sur le bord du canal Saint-Félix. Mais à côté de ces équipements d'agglomération, tout un vieux quartier résidentiel qui, au cours des années 1980, était voué à disparaître, un peu comme cela s'était produit deux décennies plus tôt pour Mériadeck à Bordeaux, a finalement été conservé et bénéficie actuellement d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH). La structure urbaine d'origine est sauvegardée et l'ambiance péricentrale qui se caractérise par la fonction résidentielle et l'existence de divers petits commerces de proximité demeure. Là encore, l'Iris a donc été intégré au péricentre. À l'opposé, juste à l'extérieur de la couronne péricentrale, des Iris correspondent à sept grands ensembles construits à partir des années 1950 : Bellevue, Dervallières et Breil-Malville à l'ouest, Pin Sec et Bottière à l'est, Malakoff au sud-est et Clos-Torreau au sud. Ces sept ensembles marquent le début d'une nouvelle forme d'urbanisation qui coïncide avec la reconstruction et la très forte demande en logements de l'Après-Guerre. Sur le plan spatial, une véritable rupture est ainsi visible et nous permet de distinguer aisément l'espace péricentral de l'espace périphérique. Cependant, dans la couronne péricentrale, la trame urbaine existante a souvent été modifiée depuis les années 1950. Des barres ou des tours ponctuent depuis cette époque cet espace tandis que des collectifs de petite dimension (quatre ou cinq étages en moyenne) sont bâtis en grand nombre depuis les années 1980 et surtout 1990. Mais dans ces cas précis, la structure urbaine existante n'est pas remise en cause dans le sens où les voies de circulation d'origine (principales ou secondaires) ainsi que la majeure partie de l'ancien parc de logements, restent en place.

À Bordeaux, la question s'est posée pour plusieurs cas. Près du centre-ville, l'un des Iris dénommé « Saint-Bruno – Saint-Victor »<sup>38</sup> correspond précisément au quartier Mériadeck, entièrement reconstruit pendant les années 1960 – 1970. Cette opération s'est concrétisée par la disparition totale, à l'exception notable de l'église Saint-Bruno, de l'ancien quartier, tant au niveau de son habitat constitué d'échoppes typiques du milieu péricentral bordelais que de sa voirie. À la place, des immeubles et des tours ont été édifiés autour d'une vaste dalle. Ainsi, les caractéristiques urbaines de Mériadeck sont aujourd'hui plus proches de ce que l'on observe en périphérie dans les Zones à Urbaniser en priorité (ZUP) des années 1960. **Cependant, en raison de sa position à la limite du centre-ville et afin de ne pas gommer certaines continuités spatiales, nous avons choisi de maintenir cet Iris dans la couronne péricentrale.** À l'opposé, la question s'est également posée pour des secteurs péricentraux bordelais, qui sur un plan géographique, sont situés sur la limite extérieure de la couronne péricentrale mais qui ont subi de vastes chantiers pendant les années 1960 avec la construction des ZUP. L'exemple le plus révélateur de ce cas de figure est la Cité du Grand Parc, grand ensemble de la ville de Bordeaux. Ce quartier composé de barres d'immeubles de plus de dix étages a été construit sur une zone semi urbaine, composée de petits quartiers d'échoppes et d'espaces encore ruraux. Ce secteur, s'il avait conservé sa structure urbaine initiale (voirie et habitat), était donc voué à être intégré dans la couronne péricentrale. Mais le paysage d'origine a complètement disparu au profit du grand ensemble. Malgré sa localisation à proximité du centre-ville à l'intérieur de la ceinture de boulevards, il n'a donc plus rien de péricentral dans sa physionomie urbaine. Par conséquent, les trois Iris de la Cité du Grand Parc ne font pas partie de la couronne péricentrale retenue pour la suite de l'étude. Pour des raisons identiques, la Cité de la Benauge, située sur la rive droite de la Garonne, n'est pas non plus incluse dans la couronne péricentrale. Bordeaux a en outre la particularité d'avoir trois communes de sa proche périphérie, Bègles, Talence et Le Bouscat en zone péricentrale. En effet, comme nous l'avons évoqué précédemment, l'agglomération bordelaise s'est développée au-delà de la ville-centre entre 1850 et 1950 et le découpage communal n'a pas été adapté à cette évolution. Ainsi, deux Iris bèglais (« La Castagne – La Ferrade » et « La Raze »), trois Iris talençais (« Caudères », « Emile Zola » et « Saint-Genès ») et trois Iris bouscatais (« Jean Moulin », « Marceau – Tivoli » et « Barrière du Médoc ») sont péricentraux. Ils ont pour point commun d'être situés à proximité de la ceinture de boulevard du XIX<sup>e</sup> siècle.

À Toulouse, nous avons intégré au centre-ville les treize Iris situés à l'intérieur des boulevards créés suite à la démolition des anciennes fortifications, soit dix Iris sur la rive droite de la Garonne, deux sur la rive gauche et un regroupant la pointe nord de l'île du Ramier et le secteur situé le long du quai de Tounis, situé sur la rive droite. Parmi les deux secteurs de cet Iris reliés par le pont Saint-Michel, l'un est antérieur au XIX<sup>e</sup> siècle (sur la rive droite) et l'autre est urbanisé depuis le XX<sup>e</sup> siècle (sur l'île). L'étendue plus importante du secteur ancien ainsi que la localisation de l'ensemble de l'Iris à l'intérieur du périmètre des anciens remparts ont motivé la

---

<sup>38</sup> Iris 0602.

décision de le regrouper avec les Iris du centre-ville. Les deux Iris de la rive gauche de la Garonne correspondent à la partie la plus ancienne du quartier Saint-Cyprien qui est un faubourg antérieur au XIX<sup>e</sup> siècle. Son développement s'est effectué le long de la rue de la République, située dans le prolongement du pont Neuf, le plus ancien lieu de passage sur la Garonne. Le secteur est en outre situé à l'intérieur des dernières fortifications que la ville ait connues. Il est intégralement urbanisé en 1850 et fait donc partie du centre-ville tel qu'il a été défini au cours du premier chapitre. La partie plus récente du faubourg, qui s'est développée à partir de la fin du XVIII<sup>e</sup> siècle et pendant le XIX<sup>e</sup>, s'étend au-delà du boulevard, en direction de la Patte d'Oie et appartient, quant à lui, au péricentre. De même, plusieurs faubourgs situés cette fois au nord, à l'est et au sud et du centre-ville, entre le boulevard et le canal du Midi, font également partie de la couronne péricentrale. En effet, ils répondent à la définition du péricentre : leur urbanisation a commencé dès le début du XIX<sup>e</sup> siècle, et s'est poursuivie par la suite, entre 1850 et 1950. Il s'agit des Iris « Honoré Serres » au nord, « Gabriel Péri », « Colombette », et « Dupuy » à l'est ainsi que du faubourg Saint-Michel (Iris « Saint-Léon » et « Notre-Dame »), au sud. Vers la périphérie, les Iris péricentraux s'arrêtent approximativement là où s'achève l'agglomération du milieu du XX<sup>e</sup> siècle. Contrairement à Nantes ou à Bordeaux, il n'y a pas de multiples grands ensembles construits en lisère de cette zone pendant les années 1950 et 1960. L'immense quartier du Mirail et ses 25 000 logements se situe à deux kilomètres au-delà des confins de l'agglomération de l'époque. Les tours et les barres d'immeubles construits ailleurs dans la ville sont disséminés au sein de la trame urbaine ancienne. Il existe cependant une exception notable à ce constat. Il s'agit du plateau de Jolimont, situé à la limite est du péricentre toulousain, à l'intersection entre l'avenue Yves Brunaud et le boulevard des Crêtes. Les deux Iris de ce secteur (dénommés « Caravelle » et « Observatoire ») sont constitués d'un ensemble de barres d'immeubles et sont donc exclus du péricentre toulousain. L'endroit constitue, comme à Nantes pour les quartiers Dervallières ou Zola et à Bordeaux pour la Cité du Grand-Parc, un marqueur de la transition entre centre et périphérie c'est-à-dire entre deux styles d'urbanisme très distincts.

Au final, nous distinguons 45 Iris péricentraux à Nantes (sur les 98 de la ville<sup>39</sup> et les 226 de l'agglomération), 87 à Bordeaux (sur les 119 des quatre communes sur lesquelles s'étend la couronne péricentrale et les 310 de l'agglomération) et 49 à Toulouse (sur les 149 de la ville-centre et les 316 de l'agglomération). Autrement dit, un Iris toulousain sur trois est péricentral contre environ un sur deux pour les villes-centres de Nantes et Bordeaux-Bègles-Talence-Le Bouscat (tableau 1).

Ce travail de thèse s'appuie principalement sur deux niveaux d'analyse : le péricentre et l'unité urbaine. Ce choix est justifié (chapitre 1). Les villes centre dont la dimension n'est pas liée à celle des agglomérations constituent un point de repère mais ne sont pas les entités spatiales les

---

<sup>39</sup> Les 98 Iris de la ville de Nantes correspondent – à quelques nuances près – à 98 micro-quartiers eux-mêmes regroupés dans 11 grands quartiers.

plus importantes pour l'analyse. Les cartes résultant du traitement des données statistiques vont donc, pour la plupart d'entre elles, être établies à deux échelles :

- **les unités urbaines.** À ce niveau, il s'agit de montrer, grâce à des classes communes aux trois villes, les disparités entre les péri-centres et les agglomérations.
- **les couronnes péri-centrales.** Sur ce périmètre, l'hétérogénéité infra-péri-centrales – donc inter quartier – apparaît le plus clairement car il est fait abstraction du reste de l'agglomération. Sur cette seconde catégorie de cartes, Nantes, Bordeaux et Toulouse ont chacune leurs classes respectives, ce qui permet de montrer les spécificités d'un quartier donné qui n'apparaîtraient pas en se basant sur une moyenne unique aux trois péri-centres.

		<b>Nantes</b>	<b>Bordeaux</b>	<b>Toulouse</b>
<b>Unité Urbaine</b>	Population	544 932	753 931	761 090
	Superficie (km <sup>2</sup> )	486,0	1 060,0	809,7
	Nombre d'Iris	226	310	316
	Population moyenne des Iris	2 411,2	2 432	2 408,5
	Superficie moyenne des Iris (km <sup>2</sup> )	2,15	3,42	2,56
	Densité moyenne des Iris (hab./km <sup>2</sup> )	1121	711	941
<b>Ville-centre</b>	Population	270 343	297 597	390 301
	Superficie (km <sup>2</sup> )	65,5	74,1	117,9
	Nombre d'Iris	98	119	149
	Population moyenne des Iris	2 758,6	2 500,8	2 619,5
	Superficie moyenne des Iris (km <sup>2</sup> )	0,67	0,62	0,79
	Densité moyenne des Iris (hab./km <sup>2</sup> )	4 117	4 034	3 316
<b>Péri-centre</b>	Population	130 380	171 344	143 052
	Superficie (km <sup>2</sup> )	19,94	30,34	16,05
	Nombre d'Iris	45	66	49
	Population moyenne des Iris	2 897,3	2 557,4	2 861
	Superficie moyenne des Iris (km <sup>2</sup> )	0,44	0,45	0,32
	Densité moyenne des Iris (hab./km <sup>2</sup> )	6 585	5 683	8 941
Source : INSEE, RP 1999				

**Tableau 1 – Caractéristiques des Iris des péri-centres, des villes centres et des unités urbaines à Nantes, Bordeaux et Toulouse.**

Pour chacune des trois unités urbaines, la population moyenne des Iris est quasiment identique, de l'ordre de 2 400 habitants. Ce chiffre correspond à un découpage homogène du territoire national par l'INSEE. Les petites différences entre les trois agglomérations sont liées à l'émiettement du découpage communal autour de Toulouse où les petites communes, dont la

population est inférieure à 2 400 habitants<sup>40</sup> sont plus nombreuses que dans l'agglomération nantaise et comprennent chacune un îlot Iris. Une autre explication à ces petites variations tient à l'existence d'Iris correspondant uniquement à des zones d'activités et donc très faiblement peuplés.

### **2.2.2 Espaces péricentraux et époque de construction des logements**

L'urbanisation du péricentre se réalise entre 1850 et 1950 même si certains faubourgs, situés dans ces espaces, ont commencé à se développer dès le début du XIX<sup>e</sup> siècle. Les observations, à partir de photographies aériennes ou directement sur le terrain nous ont permis de délimiter les couronnes péricentrales puis de les ajuster en fonction du découpage Iris. L'objectif de cette démarche est de pouvoir ensuite effectuer des analyses de données INSEE sur ces espaces à l'échelle des Iris identifiés comme étant péricentraux. Des cartes sur la proportion du parc de logements datant de l'époque d'urbanisation des couronnes péricentrales (figure 15) confirme la précision d'un découpage basé sur la structure urbaine.

---

<sup>40</sup> Dans l'unité urbaine de Toulouse, six communes ont même moins de 1 000 habitants en 1999 : Deyme (835), Mervilla (172), Pechbusque (707), Vieille-Toulouse (894), Vigoulet-Auzil (990) et Villate (588).

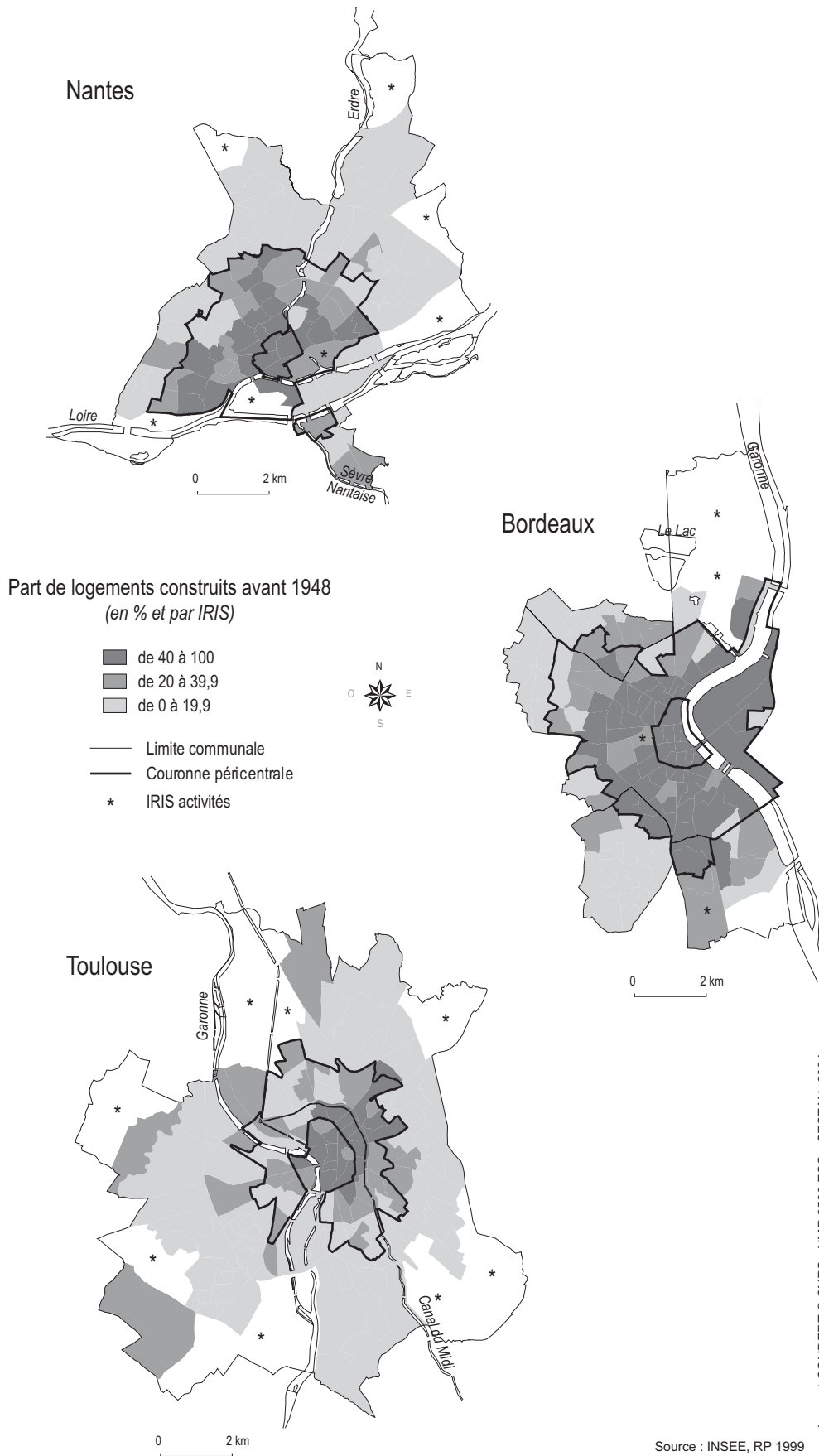


Figure 15 – Les logements construits avant 1948 à Nantes, Bordeaux et Toulouse



Globalement, plus on s'éloigne du centre-ville, plus la proportion de logements construits avant 1948 diminue. L'essentiel de l'urbanisation est bien sûr beaucoup plus récente dans les zones périphériques. Dans la majorité des Iris péricentraux, au moins 40 % des logements actuels sont antérieurs à 1948. À Bordeaux deux Iris sur trois (47 sur 67) sont concernés par cette proportion élevée de logements anciens. À l'exception notable du quartier Mériadeck, peu d'immeubles modernes ont été construits au sein des quartiers anciens. Par contre, les communes de la proche périphérie se sont plus développées que dans les deux autres villes au cours de la seconde moitié du XX<sup>e</sup> siècle<sup>41</sup>. À Toulouse, au contraire, le nombre des secteurs où la part des logements anciens atteint 40 % est plus faible en raison d'opérations de renouvellement urbain plus fréquentes dans le vieux tissu urbain. Dès les années cinquante, des immeubles ou des tours élevés, possédant un grand nombre de logements, ont été érigés dans le péricentre toulousain, sans constituer pour autant des quartiers classables parmi les grands ensembles. Citons simplement le cas du quartier Negreneys, près des Minimes au nord du canal du Midi. Des tours ont pris place dans un environnement majoritairement occupé par les maisons jointives. La proportion de logements que représente ce type de bâti récent a fait chuter la part des logements anciens, même si ceux-ci restent très présents sous forme d'habitat individuel dans l'environnement urbain et maintiennent une physionomie péricentrale à l'ensemble du secteur.

---

<sup>41</sup> En dehors de Paris, Lyon et Lille, Bordeaux est la seule unité urbaine française à compter dans sa périphérie des communes qui dépassent 50 000 habitants. Ainsi en 1999, Mérignac atteint 61 992 habitants et Pessac 56 143.

## Conclusion du chapitre 2

L'historique de l'urbanisation des espaces péricentraux nantais, bordelais et toulousains montre à quel point ces secteurs sont diversifiés en termes de formes urbaines. Le choix d'agglomérations situées dans des régions différentes met en lumière une réelle diversité de l'habitat qui s'explique à la fois par des héritages locaux ou régionaux et par l'époque d'urbanisation. L'architecture de l'habitat dans les espaces péricentraux est particulièrement marquée par l'empreinte régionale et pas seulement en terme de matériaux utilisés ou d'éléments décoratifs sur la façade. La hauteur des habitations, par exemple, semble aussi varier grâce à des particularités locales marquées, comme en témoignent les échoppes bordelaises. Quant à la présence notable d'immeubles de grande hauteur dans le péricentre toulousain, elle est liée à la nécessité de répondre à une croissance démographique plus forte dans la Ville Rose qu'à Nantes ou Bordeaux pendant les années 1950 et 1960.

La prise en compte de ces paramètres a rendu possible la délimitation cohérente de trois couronnes péricentrales. Ajustées au découpage des Iris, une étude comparative sur la base d'indicateurs portant sur l'habitat, le logement ou la population et son profil social à l'échelle des couronnes péricentrales est ainsi justifiée. Mais ces observations amènent aussi à des interrogations sur les densités – de population ou de logements – d'espaces péricentraux bien hétéroclites du point de vue de leurs formes urbaines. Cette question de la relation entre densités et formes urbaines fait l'objet du chapitre qui suit.

## Chapitre 3

### Formes urbaines et densités péricentrales

À la lumière des écrits de géographes, de sociologues et de romanciers, puis grâce au repérage des équipements urbains structurants, nous avons pu définir et délimiter les espaces péricentraux de façon théorique. Ensuite, l'application aux trois études de cas a montré à quel point il est nécessaire d'explorer un contexte historique et social local tant celui-ci est à l'origine de formes urbaines variées. Mais **dans les quartiers péricentraux, malgré la diversité des formes urbaines péricentrales, existe-t-il une densité propre à cet espace ?** Rémy Allain, dans un ouvrage intitulé *Morphologie urbaine*, s'est intéressé à la question de la relation entre le volume du bâti et la densité urbaine. Dans le présent chapitre, nous nous proposons de montrer comment ces formes urbaines correspondent à des densités parfois variables ou parfois identiques.

Cependant, parler de densités présente des difficultés. Souvent, les densités perçues ne correspondent pas aux densités réelles. En outre, ce terme s'applique à des variables diverses comme la hauteur du bâti, son emprise au sol, les logements, la population. Ainsi, nous parlons de « densités », au pluriel. La prise en compte de l'ensemble de ces critères permet d'appréhender correctement la concentration urbaine qui jusqu'à présent l'a été seulement par l'observation des formes urbaines.

Au cours de ce chapitre, nous commençons par une synthèse des diverses formes d'habitat péricentral. Au-delà de l'exercice de typologie, il s'agit, à partir des observations effectuées sur le terrain, de montrer comment « l'épaisseur de l'occupation du sol », c'est-à-dire le « *volume des constructions* » (Beaujeu-Garnier, 1980), influence notre perception de la densité. Ensuite, la cartographie de certaines données de l'INSEE portant sur la hauteur des habitations et confrontation de cette variable avec le nombre de logements et d'habitants par hectare, donne une mesure plus objective du lien entre densités et formes urbaines. Enfin, nous nous intéressons au processus actuel de densification de l'espace péricentral. Celle-ci passe par des interventions ponctuelles, mais nombreuses, au sein du tissu urbain. Un ancien entrepôt, ou quelques maisons individuelles cèdent la place à un petit immeuble collectif, proposant des logements (du studio au T5) ou des bureaux. Une synthèse sur la construction neuve de logements dans l'espace péricentral de Nantes est proposée puis deux exemples, l'un nantais, l'autre toulousain, sont présentés.

## 3.1 Vers une typologie de l'habitat péricentral

Réaliser une typologie de l'habitat en quartier péricentral ne s'avère pas aisé. La présentation des trois études de cas a montré l'ampleur des disparités liées aux spécificités locales et à l'histoire propre de chacune des villes étudiées. Néanmoins, sur la base des observations effectuées sur le terrain, il est possible de différencier au moins six catégories d'habitat péricentral. Trois critères déterminants entrent en compte dans cette classification : la distinction entre habitat collectif et habitat individuel, le volume des constructions (hauteur et emprise au sol) et les caractéristiques architecturales. Ce type d'approche a déjà été effectué dans le cadre de travaux universitaires. Une typologie de l'habitat de l'espace péricentral nantais a, par exemple, été proposée lors d'un travail de maîtrise (Gaudin, 1989).

La typologie proposée dans ce sous-chapitre présente l'originalité d'être élaborée sur la base d'observations effectuées dans les secteurs péricentraux des trois métropoles atlantiques, sachant que ceux-ci ont été définis sur des critères identiques à savoir l'époque d'urbanisation. Nous avons d'abord effectué une séparation entre les deux grands types d'habitat, collectif puis individuel. Ensuite, dans chacun de ces deux groupes, il est relativement aisé de distinguer plusieurs sous-ensembles en fonction de l'époque de construction, du plus volumineux au plus aéré.

### 3.1.1 Les immeubles de la couronne péricentrale

#### **Les immeubles élevés et massifs à la limite entre centre-ville et péricentre**

Dans certaines zones de transition entre centre-ville et péricentre, l'habitat est constitué d'immeubles volumineux. La forte densité s'explique à la fois par un fort coefficient d'occupation du sol et par la grande hauteur des édifices. Le nombre d'étages dépasse cinq et atteint parfois sept ou huit. Les façades sont alignées sur le bord de la rue ou de l'avenue. À l'intérieur de l'îlot, une petite cour bitumée ou pavée abrite parfois le local à poubelles et lorsqu'il n'y a pas de parking souterrain, quelques places de stationnement. L'ambiance y est généralement sombre en raison de la hauteur de l'immeuble. Sur le plan architectural, il n'y a pas de modèle propre à ce premier type d'habitat en raison de l'époque d'urbanisation variable. Les immeubles les plus

anciens remontent à la fin du XIX<sup>e</sup> siècle et ont une architecture plutôt travaillée. D'autres immeubles, parfois accolés aux précédents (photographie 13), sont plus récents (années 1950 notamment) et ont une architecture moins travaillée.



**Photographie 13 – Grands immeubles du XX<sup>e</sup> siècle boulevard Guist'Hau à Nantes.**

Ces hauts bâtiments remplacent d'anciens hôtels particuliers ou d'anciennes maisons bourgeoises encore visibles au premier plan. On est donc dans une zone de centre-ville mais quelques dizaines de mètres à l'arrière, dans les rues secondaires, le paysage urbain prend une allure péricentrale. La hauteur des immeubles, dépassant parfois sept ou huit étages, ainsi qu'un fort coefficient d'occupation au sol, sont à l'origine d'une densité élevée, tant sur le plan visuel que sur celui du nombre d'habitants à l'hectare.

### Les hôtels particuliers

Ce type d'habitat collectif se situe dans des secteurs urbanisés pendant la seconde moitié du XIX<sup>e</sup> siècle donc dans la couronne péricentrale interne proche du centre-ville. Il s'agit d'immeubles plutôt élevés (minimum quatre ou cinq étages). Ils sont situés le long des grands axes qui prolongent les percées haussmanniennes du centre-ville ou bordent des voies secondaires de secteurs résidentiels. L'empreinte haussmannienne est visible au niveau architectural des immeubles qui sont reconnaissables par l'aspect élaboré ou très bien travaillé de la façade. On y observe des balcons en fer forgé, des moulures et parfois des sculptures. Des petites cours sont présentes au centre des îlots. Ils donnent une allure générale de centre-ville, voire de quartier parisien dans les secteurs où ils sont présents.

À Nantes, l'exemple le plus visible est la rue Paul Bellamy (à l'origine la route de Rennes) car elle prolonge sur plusieurs kilomètres (jusqu'au delà du rond-point de Rennes situé à l'intersection de la ceinture de boulevards) la rue de Strasbourg localisée, elle, en plein cœur de la ville. À Bordeaux, au moins un cas équivalent existe avec la rue Judaïque qui, jusqu'à la barrière du même nom, poursuit les cours de l'Intendance et du Chapeau Rouge situés en centre-ville.

### **L'immeuble typiquement péri-central de la première moitié du XX<sup>e</sup> siècle**

Les immeubles bâtis entre 1900 et 1950 sont typiquement péri-centraux car hormis quelques exceptions toujours visibles aujourd'hui dans le centre-ville, ils ont été construits dans les secteurs qui étaient en cours d'urbanisation pendant cette période c'est-à-dire l'actuelle couronne péri-centrale. Ces immeubles sont relativement peu nombreux en raison d'une dynamique démographique faible à Nantes, à Bordeaux et à Toulouse comme au niveau national. De plus, le moratoire décidé sur les loyers pendant la Grande Guerre a freiné encore davantage le lancement de nouvelles opérations immobilières tandis que pendant les années vingt, la loi Loucheur visant à promouvoir l'habitat individuel n'a pas non plus contribué à relancer la construction des immeubles collectifs.

Plusieurs courants architecturaux ont en outre influencé les nouvelles constructions, surtout pendant l'Entre-deux-guerres. L'Art nouveau<sup>42</sup> a un impact faible dans le domaine de la construction pendant les premières années du XX<sup>e</sup> siècle. Un peu plus tard, pendant les années vingt, l'Art déco<sup>43</sup> laisse une marque plus forte dans le paysage urbain. Il se traduit par un style particulier de façades, à la fois géométrique et décoratif. Des décorations planes et symétriques, parfois ornementées de motifs floraux apparaissent aux niveaux des balcons ou des frontons. Le matériau de base est le béton armé, mais l'acier et le verre sont aussi utilisés.

Dans les couronnes péri-centrales nantaise, bordelaise et toulousaine, les constructions influencées par cette mode architecturale sont présentes ponctuellement dans la trame urbaine (photographie 14). À Nantes surtout, des immeubles marqués par le style Art déco sont présents dans le quartier Monselet et le long du boulevard de ceinture.

---

<sup>42</sup> L'Art nouveau est un courant artistique de la fin du XIX<sup>e</sup> et du début du XX<sup>e</sup> siècle. En France il s'est manifesté avec l'École de Nancy et s'est traduit par l'utilisation des formes animales et végétales dans la construction comme dans la décoration à l'intérieur des foyers.

<sup>43</sup> L'Art déco apparaît au lendemain de la Première Guerre mondiale. Il tient son nom de l'*Exposition internationale des arts décoratifs et industriels modernes* qui a eu lieu à Paris en 1925. Par un style moderne tant dans l'architecture que dans les matériaux utilisés, il marque une rupture par rapport au XIX<sup>e</sup> siècle.



**Photographie 14 – Immeuble péricentral, près du Rond-Point de Vannes à Nantes.**

Ce type d'immeuble, construit au début du XX<sup>e</sup> siècle et aligné sur le boulevard, a renforcé le caractère urbain de cet axe de contournement.

Les grands ensembles tels qu'on les observe dans la périphérie sont absents de la couronne péricentrale. Pourtant, au cours de la période d'édification de ces nouveaux quartiers, des tours et des immeubles de cinq à dix étages et parfois plus sont ponctuellement présents dans le tissu urbain péricentral. Toulouse est la ville la plus marquée par ce type d'urbanisme moderne dans un environnement urbain ancien. À Nantes, le phénomène est moins fréquent tandis qu'il est quasiment inexistant à Bordeaux. Au cours des années 1950 et 1960, la nécessité de répondre à une très forte crise du logement a poussé les pouvoirs publics à lancer la construction des grands ensembles connus (Le Mirail à Toulouse, Bellevue à Nantes et Saint-Herblain, la Cité du Grand Parc à Bordeaux), mais aussi à bâtir au sein des quartiers existants. Ainsi, les péricentres de Nantes et surtout de Toulouse ont été densifiés au cours de cette période par la construction ponctuelle de grands immeubles au milieu de quartiers où un habitat de faible hauteur domine (photographie 15). La comparaison avec les ZUP s'arrête là car ces opérations immobilières en milieu péricentral sont beaucoup moins étendues : il ne s'agit pas de la création d'un nouveau quartier mais simplement de l'insertion d'un nouvel ensemble de logements dans le tissu urbain existant.





**Photographie 15 – Le quartier Saint-Cyprien vu de la place Saint-Cyprien, à Toulouse.**

Ce cliché est pris en direction du sud-est depuis la ceinture de boulevards. Au-delà des halles de la place Roguet (au centre de la photo), une haute barre de type HLM est visible. Ce type d'habitat compose habituellement les grands ensembles périphériques mais est parfois édifié au sein de la trame urbaine péri-centrale. Ce constat se vérifie plus couramment à Toulouse qu'à Nantes ou Bordeaux.

### Le petit collectif des années 1980, 1990 et 2000

La trame urbaine des quartiers péri-centraux a poursuivi son évolution au cours des 25 dernières années. La demande en logements s'est accentuée pendant les années 1990. Déjà au cours des années 1980, suite à la levée de règles contraignantes sur le POS, (disparition du COS), les secteurs péri-centraux se sont « *couvert de grues* » (Peyon, 1989). Dans les quartiers anciens hors secteur sauvegardé, de nombreuses opérations immobilières densifient progressivement le tissu urbain. D'anciens entrepôts devenus vétustes et/ou des maisons de petite taille sont remplacés par des immeubles de faible hauteur (quatre ou cinq étages en moyenne). Cet urbanisme diffère de celui des grands ensembles des années 1960 sur un point principal : il ne remet pas en cause la structure urbaine existante. Le tracé de la voirie et la largeur des rues ne sont pas modifiés. Les nouveaux immeubles ne dépassent pas la hauteur des plus anciens. Finalement, malgré un aspect souvent résolument moderne, ces nouvelles constructions se fondent dans la trame urbaine existante tout en la densifiant (photographie 16)<sup>44</sup>. Cette quatrième catégorie d'immeubles se distingue par l'aspect de l'architecture peu élaboré et un nombre d'étages moindre même s'il atteint parfois quatre ou cinq. Ils sont présents surtout dans les faubourgs, donc à proximité du centre-ville et le long des grands axes radiaux, jusqu'à leur intersection avec la ceinture de boulevards. L'immeuble péri-central disparaît progressivement du paysage urbain lorsqu'on parcourt une voie radiale du centre vers l'extérieur mais réapparaît ponctuellement au niveau de l'intersection entre cette radiale et le boulevard de ceinture, comme pour mieux marquer l'importance du lieu.

<sup>44</sup> Cette opération de rénovation urbaine a été entreprise dans le cadre de la Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) Madeleine-Champ-de-Mars.





**Photographie 16 – Petit immeuble de logements collectifs des années 2000 (le Bougainville), rue Fouré à Nantes.**

Le style architectural est moderne et la volonté de la part du promoteur de produire un nombre élevé de logements tout en respectant les contraintes du POS en termes de hauteur notamment donne un aspect massif à l'immeuble.

### **3.1.2 Les maisons péricentrales**

Tout comme l'immeuble collectif, la maison péricentrale prend des formes variées en fonction des critères de l'époque de construction, des réserves et du coût du foncier, des modes architecturaux. Rémy Allain, dans son ouvrage de morphologie urbaine (2004), a distingué trois types de maisons individuelles : la maison de ville (à deux façades) alignée en bordure de voirie et avec un jardin de petite taille à l'arrière, la maison en bande (deux façades également) et le pavillon (à trois ou quatre façades). Les observations effectuées à l'échelle des quartiers péricentraux à Nantes, Bordeaux et Toulouse ont révélé l'existence de ces trois catégories d'habitations même s'il faut préciser que la dernière est peu répandue.

#### **La maison de boulevard ou maison de ville**

Ce premier type d'habitat individuel paraît être le plus symbolique des espaces péricentraux car c'est celui qui apparaît en premier aux yeux du visiteur lorsqu'il pénètre dans ce milieu urbain par les grands axes radiaux ou parcourt le boulevard de ceinture. C'est en effet le long de celui-ci, notamment à Nantes, que ces maisons à deux façades (les maisons sont accolées les unes contre les autres) et à deux ou trois niveaux sont les plus présentes. On les trouve également mais en proportion moindre le long de voies secondaires dans des quartiers qui comblent les vides entre les faubourgs. À Bordeaux, les maisons à un étage ont été bâties dans la couronne péricentrale interne, à la lisière du centre-ville et constituent une transition rapide entre le centre historique et les quartiers d'échoppes à niveau unique présentes partout ailleurs dans le péricentre. L'appellation « maison de ville » ou « maison de boulevard » est liée à l'origine strictement urbaine de cet habitat, typique des zones péricentrales et des faubourgs. Il n'y a pas vraiment

d'uniformité dans le style architectural dans le sens où les toitures ne sont pas identiques et la hauteur du premier étage n'est pas toujours la même d'une maison à l'autre. Cependant, les matériaux utilisés pour la construction des murs (pierre en granite à Nantes, brique rouge à Toulouse) donnent une certaine homogénéité à l'ensemble qui, grâce à la présence pour chaque maison d'au moins un étage apparaît, comme relativement massif (photographie 17).



**Photographie 17 – Maison de ville, boulevard des Anglais à Nantes.**

Ce type de maison à un étage borde notamment la ceinture de boulevards. Des motifs de décorations ornent la façade (ici, un balcon en fer forgé). Lors d'opérations de densification urbaine, les promoteurs immobiliers rachètent deux ou trois de ces maisons côte à côte afin de bâtir un immeuble de quatre ou cinq étages. Les riverains réagissent parfois et dénoncent la disparition d'un patrimoine urbain unique.

### **La petite maison jointive**

Ce deuxième type d'habitat individuel concerne la majeure partie du parc de maisons individuelles en milieu péri-central. Le cas de Bordeaux et de ses 10 000 échoppes est certes particulier mais révélateur d'un processus observé partout entre 1850 et 1950 : l'installation dans les espaces encore libres de toute urbanisation d'une population d'origine rurale et modeste constituée pour une grande part d'ouvriers, d'artisans, de petits commerçants. Ceci s'est traduit par la création d'un paysage urbain inédit du point de vue du type d'habitat et de l'architecture : des alignements de maisons de plain-pied, identiques et jointives donc à deux façades. En zone péri-centrale, il n'y a en général pas d'espace côté rue (les façades bordent le trottoir) mais l'arrière est occupé par un jardin (avec ou sans terrasse) d'agrément et/ou potager. Sur le plan architectural, la marque locale ou régionale est reconnaissable. Cet habitat, non exclusivement concentré dans les couronnes péri-centrales des grandes agglomérations, est connu sous diverses appellations en fonction des régions où il est présent : il s'agit des échoppes à Bordeaux, des petites toulousaines à Toulouse (chapitre 2), des Corons dans le nord de la France, etc.



**Photographie 18 – Petite maison jointive, boulevard Pierre de Coubertin, à Nantes.**

Cet habitat destiné à une population modeste est présent dans la couronne péricentrale externe. L'architecture de la façade est peu travaillée.

### **La grande maison bourgeoise**

Le plus souvent, l'habitat n'est pas jointif, aère le quartier et lui donne un aspect moins minéral car laissant beaucoup plus d'espace à la verdure. À noter qu'il n'est pas forcément nécessaire de s'éloigner beaucoup du centre pour trouver ce type d'habitat, présent dans des secteurs bourgeois du péricentre interne. Par exemple, à Toulouse, de grandes maisons bourgeoises sont visibles allée des Demoiselles, tout près du Grand-Rond et donc du centre ville. À Nantes, ce type d'habitat est présent dans le quartier Monselet, à quelques encablures du boulevard Guist'Hau (photographie 19). Les maisons, comptant fréquemment deux étages, ont un aspect massif mais apparaissent de façon discrète dans le paysage urbain, en raison de leur position en retrait de la limite de la propriété qui de plus est bordées de murs élevées ou de grilles. En outre, l'aspect architectural est soigné. Des éléments décoratifs ornent parfois la façade (petites statues ou moulures), elle-même édifiée avec des matériaux nobles, comme de la brique ou de la pierre de taille, selon la région. La marque locale est ainsi visible. Ce type d'habitat est antérieur à la Seconde Guerre mondiale. En raison des faibles réserves foncières mais aussi de son coût, l'habitat individuel péricentral actuel ou récent est jointif et occupe des terrains exigus.



**Photographie 19 – Maison bourgeoise rue Boffrand, quartier Monselet-Procé, à Nantes.**

L'aspect de la demeure est massif, mais la densité urbaine apparente du secteur est relativement aérée, en raison de la façade située en retrait du trottoir et du jardin étendu à l'arrière de la maison.

## 3.2 La hauteur du bâti : quel impact ?

### 3.2.1 Hauteur du bâti en zone péricentrale : une « marque locale » visible...

La physionomie de l'habitat des espaces péricentraux n'est pas identique dans les trois agglomérations étudiées. Parmi les critères de différenciation, celui de la hauteur des bâtiments est déterminant. Le cas de l'échoppe, propre à la zone péricentrale bordelaise, est sans aucun doute l'exemple le plus visible de particularismes nombreux. Les hauteurs – donc le nombre d'étages – variables du bâti ont-elles des répercussions sur les densités ? Les données du dernier recensement de l'INSEE en 1999 vont aider à établir l'existence éventuelle d'un lien ou non entre nombre d'étages des habitations et les densités de logements et de population.

Les variables proposées par l'INSEE à l'échelle des Iris permettent la distinction entre trois catégories d'habitations collectives : les immeubles de quatre étages ou moins, ceux comprenant entre cinq et huit étages et ceux de neuf étages ou plus. L'analyse statistique est donc limitée par l'impossibilité de fixer un nombre précis d'étages. Compte tenu de ces données, la solution retenue a été de représenter la proportion des immeubles collectifs comptant plus de quatre étages (figure 16). Ainsi, tous les secteurs des communes centres et limitrophes comprenant des habitations de moyenne et grande hauteur ressortent sur les cartes. Ce choix s'explique par le fait qu'une étude à l'échelle des seuls péricentres n'aurait pas permis de montrer une éventuelle discontinuité avec la périphérie. À l'opposé, des cartes représentant l'ensemble des Iris de toute l'unité urbaine laisserait apparaître avant tout les vastes zones pavillonnaires de la périphérie. Le noyau urbain dense de ces trois agglomérations est ainsi mis en évidence et une comparaison sur la partie de l'unité urbaine composée du centre, du péricentre et de la proche périphérie est possible.

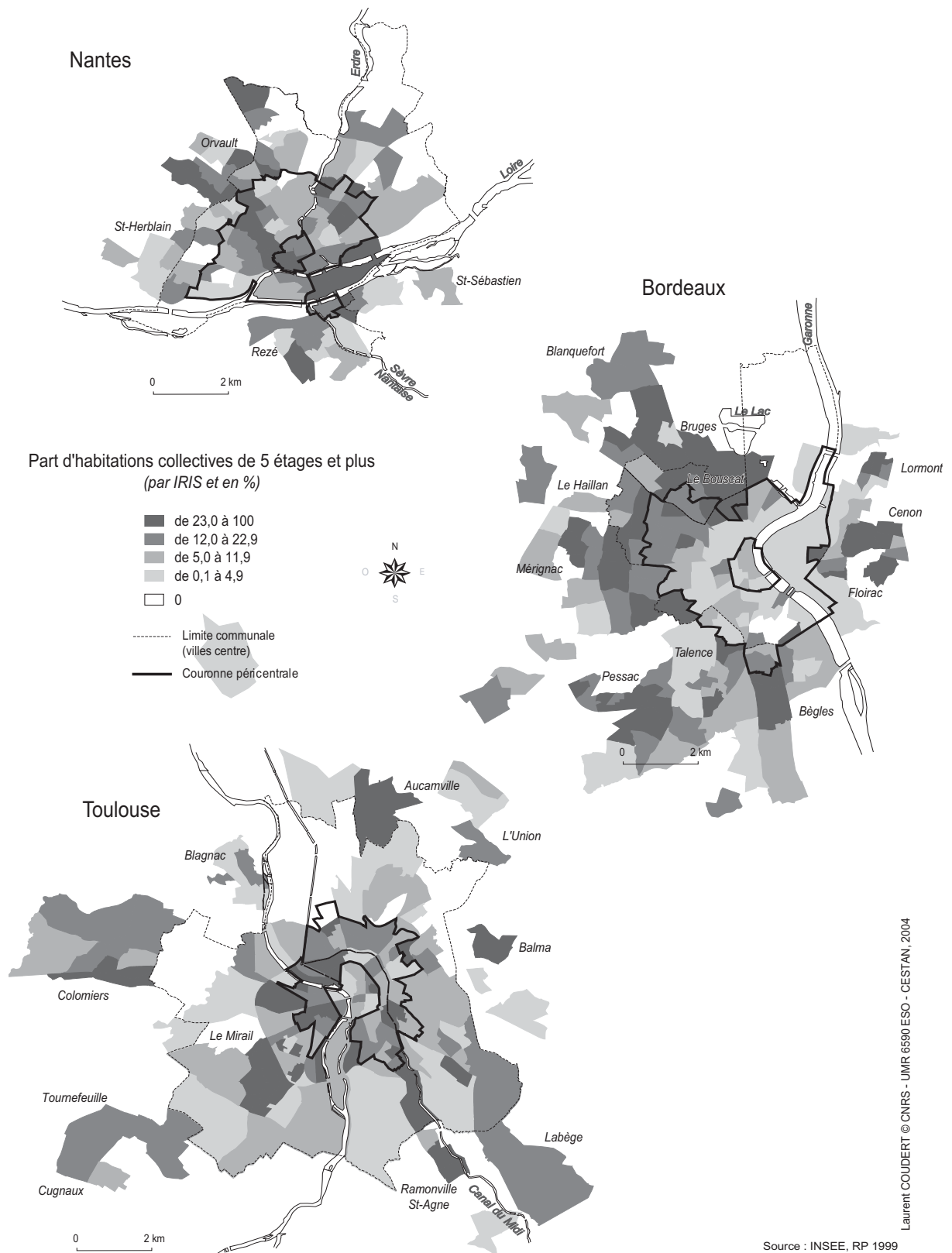


Figure 16 – Les habitations de cinq étages ou plus à Nantes, Bordeaux ou Toulouse



À Nantes, les secteurs où la proportion d'immeubles collectifs de plus de cinq étages et plus est la plus importante (au delà d'une habitation sur cinq) sont tous situés sur la ville-centre et, dans une moindre mesure, dans la moitié nord de la commune de Rezé et la partie nord-est de Saint-Herblain. Les secteurs concernés situés hors péricentre correspondent aux grands ensembles périphériques des années 1950 à 1970.

Dans le centre et le péricentre bordelais, la situation observée est quasiment opposée au cas nantais : la proportion d'habitations de plus de quatre étages y est inférieure à 10 %. Au moins une raison explique ce particularisme : aucun immeuble élevé n'a été construit à Bordeaux avant le milieu du XX<sup>e</sup> en raison de la nature du sous-sol, très sableux et instable car situé, pour la majeure partie de la commune dans le lit majeur de la Garonne. Ainsi, la couronne péricentrale bordelaise est essentiellement occupée par les échoppes et les maisons à un étage, dont l'architecture particulière a déjà été évoquée (chapitre 2). Les immeubles de grande hauteur sont présents par contre en grand nombre sur les parties les plus externes du péricentre et davantage encore en proche périphérie. La majorité des Iris dont le taux d'immeubles collectifs est élevé ne se situe pas dans la ville-centre mais au sein des grandes communes périphériques limitrophes (Talence, Pessac, Mérignac, Le Bouscat). Ainsi, une ceinture de barres et de tours entoure un centre et un péricentre interne très étendu et globalement très bas (photographie 20).



**Photographie 20 – Cliché A. Dalbavie. Vue aérienne du quartier des Chartrons avec en arrière plan la cité du Grand Parc.**

Le contraste entre deux formes d'urbanisme, celle du quartier péricentral du XIX<sup>e</sup> siècle et celle du grand ensemble construit après la Seconde Guerre mondiale est manifeste.

Toulouse enfin, se situe dans une situation intermédiaire. Le centre historique semble de ce point de vue très proche de celui de Bordeaux alors que la couronne péricentrale dans son ensemble ressemble davantage à celle de Nantes. Les Iris où la proportion des habitations de grande hauteur dépasse 20 % ont, dans le péricentre toulousain, une répartition spatiale semblable à ce que l'on observe à Nantes.

### **3.2.2 ...mais avec peu d'impacts sur les densités de logements...**

La densité de logements est un indicateur à prendre en compte : comparé aux données sur les formes urbaines, il permet d'établir un lien éventuel entre la densité apparente du milieu urbain (hauteur du bâti, emprise au sol) et les données sur le nombre de logements sur une surface donnée. Un bâti constitué d'immeubles élevés signifie-t-il une plus forte concentration de logements ? Ce critère a ainsi servi de référent lors d'études préalables sur le Plan Local d'Urbanisme (PLU) notamment à Bordeaux (Le Calvé, 2005). Le nombre de logements à l'hectare n'est cependant qu'un critère parmi d'autres pour mesurer la densité du bâti<sup>45</sup>. La taille des logements n'est par exemple pas prise en compte. Il révèle des situations assez contrastées entre chaque couronne péricentrale (figure 17).

À l'échelle des agglomérations, les densités de logements sont maximales dans les secteurs centraux et péricentraux internes, où le nombre de logements par hectare moyen par Iris dépasse 55 (et atteint un maximum de 193 dans l'Iris péricentral « Belfort », près de la gare Matabiau à Toulouse). Dans les parties externes du péricentre, la densité est un peu moins élevée, souvent comprise entre 31 et 55 logements par hectare. À des échelles d'analyse plus grandes que celle des Iris, comme l'îlot, des rapports font état de valeurs supérieures à 200, avoisinant parfois 300 habitants à l'hectare, notamment dans le centre-ville de Bordeaux (Le Calvé, 2005).

En dehors de ces noyaux urbains mais toujours dans les agglomérations, d'autres secteurs de forte densité ressortent clairement sur les cartes. Elles correspondent aux grandes ZUP construites, pour la plupart, au cours des années 1960. Ainsi à Nantes, les cités de Bellevue, des Dervallières du Breil-Malville sont visibles le long de la limite communale avec Saint-Herblain, à l'ouest de la ville. Il en va de même pour les grands ensembles de Bassens, Lormont, Cenon, Floirac, la Benauge, Talence, Pessac et Mérignac à Bordeaux et du Mirail, de Colomiers et de Blagnac dans la ville rose. La répartition spatiale de ces multiples lieux de fortes densités de logements produit un effet de tache d'huile car la construction de ces grandes zones d'habitat

---

<sup>45</sup> D'autres critères permettent d'appréhender le calcul de la part de la surface au sol occupée fournie par le Coefficient d'Occupation du Sol (COS).

collectif ne s'est pas faite en continu dans l'espace. Néanmoins, les densités mesurées à l'échelle des Iris sont souvent inférieures à celles précédemment évoquées pour les noyaux urbains.



Figure 17 – Zones de fortes densités de logements à Nantes, Bordeaux et Toulouse



Enfin, les bourgs des communes périphériques apparaissent également. Même si les collectifs y sont souvent de dimension modeste (trois ou quatre étages), la majeure partie de ces « petits centres villes » disposent de quelques immeubles de cinq étages ou plus. La densité de logements concernés ne dépasse que rarement 18 par hectare. Il s'agit, près de Nantes, des communes d'Orvault, la Chapelle-sur-Erdre, Ste-Luce-sur-Loire ou encore Bouguenais. Autour de Toulouse, Balma, L'Union, Aucamville, Tournefeuille notamment sont dans cette situation.

Entre ces trois ensembles denses en termes de logements, de vastes espaces, parfois situés dans les secteurs périphériques des villes centres – notamment à Toulouse dont le territoire communal est très étendu – se distinguent au contraire par un nombre de logement inférieur à 10, ce qui correspond à moins d'un logement pour un terrain de 1 000 m<sup>2</sup>. Il s'agit de zones d'activités ou encore peu urbanisées. À Nantes, il est intéressant de noter à quel point l'agglomération est « déportée » en direction de l'ouest et du nord-ouest. En effet, les Iris nantais comptant moins de 10 logements par hectare sont pour la plupart localisés à l'est et au nord. Le développement du port vers l'aval et l'importance des faubourgs qui se sont étendus le long de la route de Vannes ne sont pas étrangers à cette dissymétrie nantaise. La faible densité de logements concerne néanmoins quelques rares Iris péricentraux nantais et bordelais. Ils correspondent aux anciennes emprises industrialo-portuaires de ces deux villes (Sainte-Anne et Bas Chantenay à Nantes et la Bastide à Bordeaux). Ces secteurs, proches des centres historiques sont aux cœurs de grands projets urbains (île de Nantes et ZAC de la Bastide) et les nombreuses opérations immobilières en cours devraient faire disparaître à terme ces « blancs » du cœur de la ville.

La comparaison entre espaces péricentraux et autres parties de l'agglomération montre que du point de vue de la densité en logements, le péricentre constitue **un espace hétérogène qui ne présente pas d'unité propre par rapport aux autres secteurs de l'agglomération**. En effet, tandis que dans les faubourgs et le péricentre interne, les valeurs observées sont comparables à celles du centre-ville et des grands ensembles, la couronne péricentrale externe se rapproche davantage des bourgs des communes périphériques.

Quant à la démarche comparative effectuée cette fois entre couronnes péricentrales, elle montre que **les spécificités liées aux formes urbaines propres à certains espaces péricentraux**, telles les quartiers d'échoppes à Bordeaux, marquées par un bâti de faible hauteur, **n'apparaissent plus avec le critère de la densité**. Celle-ci atteint en effet des valeurs équivalentes à celles observées dans les espaces péricentraux de la cité des Ducs ou de la ville rose. Ce constat s'explique par le fait qu' « *une même densité à l'îlot peut prendre des formes différentes : maisons de ville à l'alignement des voies sur parcellaire étroit, immeubles collectifs à l'alignement ou immeuble-tour en milieu d'îlot, plus ou moins espacés* » (Allain, 2004). Toujours à

ce sujet, Dominique Montassut<sup>46</sup>, architecte, a montré que le logement bas, dans de nombreux cas, n'est pas synonyme de faible densité. L'exemple des médinas d'Afrique du nord est notamment utilisé. La médina arabo-mauresque de Souss, en Tunisie, n'est constituée que de maisons individuelles jointives et les rues ne sont que des venelles étroites ne dépassant parfois pas un mètre de large. Au centre des îlots, les espaces entre les maisons ne sont que des cours exigües. Sans atteindre cette configuration extrême, les quartiers d'échoppes à Bordeaux s'en rapprochent : les habitations y sont comme dans la médina toutes jointives, les rues – mêmes si ce ne sont pas des venelles – relativement étroites et les jardins de taille modeste. Ainsi, le quartier des Chartrons (photographie 20) a une densité de logements comparable à la cité du Grand Parc, composé de grands immeubles (située en arrière plan sur la photographie). L'empilement des logements permet un gain d'espace public au sol mais supprime l'alignement des façades sur la rue, propices au commerce et à l'établissement de liens sociaux entre habitants.

Globalement, trois principales causes expliquent les fortes densités à l'échelle des espaces péricentraux : la première des raisons est d'ordre militaire. Afin de se protéger de toute menace extérieure, la ville occidentale s'est jusqu'il y a peu, enfermée derrière des remparts qui pour des raisons techniques, ne pouvaient pas délimiter des espaces très vastes. La deuxième cause est liée au coût du foncier. Enfin, la fonction première de la ville – un lieu de concentrations des pratiques commerciales – a incité la population à cohabiter sur des espaces restreints. Le commerçant ou l'artisan propriétaire d'une boutique sur un axe de faubourg s'est naturellement installé, avec sa famille, dans un appartement situé à proximité ou au-dessus du magasin.

Les quartiers résidentiels des noyaux urbains (centre-ville et couronnes péricentrales) correspondent donc aux concentrations maximales de logements dans les agglomérations étudiées. Mais qu'en est-il de la corrélation entre les densités de logement et de population, sachant que le nombre d'habitants par logement est variable selon qu'il s'agit d'une maison ou appartement ?

### 3.2.3 ...et de population

Pour représenter les secteurs les plus densément peuplés des agglomérations de Nantes, Bordeaux et Toulouse (figure 18), quatre niveaux de densités sont distingués. Du point de vue de la forme urbaine, ils correspondent aux caractéristiques suivantes :

---

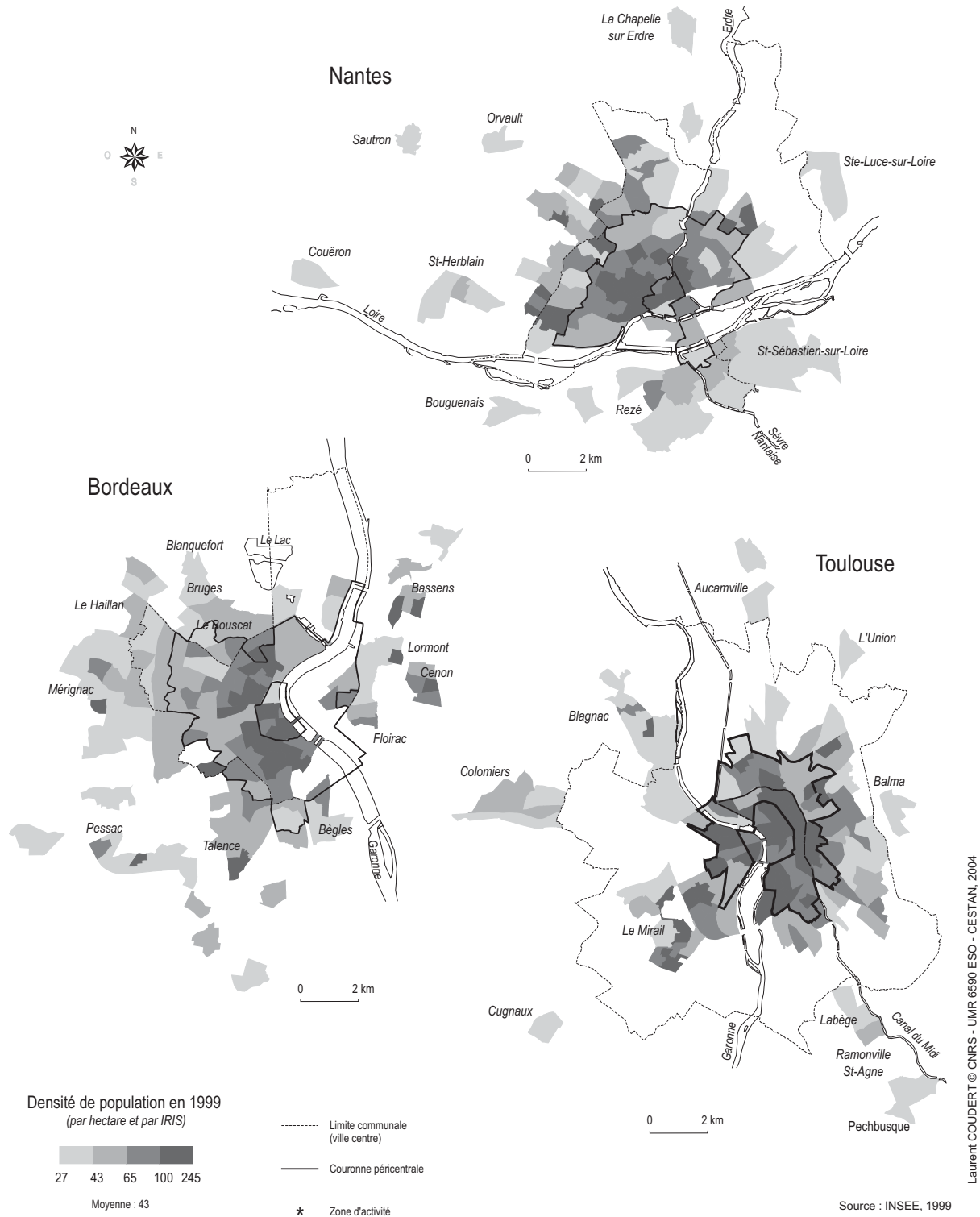
<sup>46</sup> MONTASSUT D., 2005, « La densité urbaine, le logement bas – haute densité, une fausse contradiction », *Les débats sur la ville, n°6, À propos du plan local d'urbanisme de la Communauté urbaine de Bordeaux – Paroles d'experts*, Editions Confluences – AURBA, pp 103-115

- de 27 à 42 habitants par hectare : il s'agit de secteurs de type pavillonnaire occupés par des maisons non jointives. Ils sont en général urbanisés en continu avec peu d'espaces vacants. Les immeubles d'habitat collectif sont rares et de petite taille ;
- de 43 à 64 habitants par hectare : le tissu urbain est plus dense : l'habitat individuel domine toujours mais souvent les maisons sont jointives. Les immeubles sont plus fréquents mais ne dominant pas ;
- de 65 à 99 habitants par hectare : l'habitat est constitué à la fois d'immeubles de logements collectifs et de maisons de ville. Cette densité se rencontre aussi au sein des Iris occupés par des immeubles ou des tours des années 1960 ;
- 100 habitants par hectare et plus : les immeubles collectifs sont majoritaires et l'occupation du bâti est dans le cas contraire, ont une grande hauteur.

Pourquoi ce seuil de 27 habitants par hectare ? La combinaison de deux critères a permis de le fixer. Le premier est la densité de logements, fixée à 10, à partir de laquelle l'espace urbain est considéré comme « physiquement » continu (cf. paragraphe 3.2.2). Le second est le nombre moyen d'habitant par résidence principale. En moyenne dans les trois unités urbaines, cette valeur atteint 2,7. Une densité de 10 logements par hectare correspond ainsi à 27 habitants sur cette même surface. Certes, le nombre moyen de personnes par résidence principale varie d'un secteur à l'autre de l'agglomération. Alors qu'il n'atteint pas 1,5 dans certains quartiers du centre-ville où les logements de petites taille dans lesquels vivent des personnes seules sont nombreux, il avoisine 3 dans certains lotissements des communes de la périphérie.

Les noyaux urbains des trois agglomérations apparaissent très clairement et ont des dimensions comparables. Autour de la zone centrale et péricentrale, densément peuplée de façon continue, plusieurs îlots urbains témoignent d'une urbanisation plus importante dans des bourgs centres ou de la création de grands ensembles en périphérie au cours des années 1950 et 1960.

À Nantes, la zone urbaine centrale, comprenant partout 2 500 habitants au km<sup>2</sup> ou plus si l'on ne tient pas compte des anciennes emprises portuaires et industrielles (ouest de l'île de Nantes, quartier du Vieux Malakoff), s'étend sur toute la couronne péricentrale telle qu'elle a été définie puis à l'extérieur, essentiellement en direction de l'ouest et du nord-ouest. Parmi les zones les plus densément peuplées (7 500 habitants au km<sup>2</sup> et plus), plusieurs quartiers composés de grands ensembles apparaissent : Bellevue (Nantes et Saint-Herblain), les Dervallières, Beauséjour et les quartiers Nord.



**Figure 18 – Secteurs les plus densément peuplés dans les agglomérations de Nantes, Bordeaux et Toulouse**

À Bordeaux, les Iris les plus denses correspondent également au centre-ville et à la couronne péri-centrale interne, à l'intérieur de la ceinture de boulevards. À noter que la caractéristique urbaine majeure de la couronne péri-centrale bordelaise, son urbanisation sous forme d'échoppes, a peu d'impact sur la densité de la population qui est comparable à ce que l'on

observe à Nantes ou Toulouse. En périphérie, les grands ensembles sont visibles, notamment à Cenon, à Floirac, Mérignac.

À Toulouse, davantage qu'à Bordeaux ou Nantes, la zone la plus densément peuplée correspond au centre-ville et à l'ensemble de la couronne péricentrale. Des densités de population élevées sont observées en périphérie et en premier lieu dans le vaste quartier du Mirail. À l'extérieur de la commune de Toulouse, les principaux pôles urbains sont également présents (Blagnac, Colomiers et Muret pour les plus importants).

La corrélation entre les densités de logements et de population est évidente. La discrétisation choisie, basée pour chacune des deux figures sur une répartition par quartile

### Trois couronnes péricentrales de densité variable mais distincte de l'agglomération

Les couronnes péricentrales nantaise, bordelaise et toulousaine, définies sur la base de la structure urbaine et ajustées au découpage Iris, ont superficies, des populations et des densités de populations variables (tableau 2).

	Superficie (km <sup>2</sup> )	Population	Densité (hab./km <sup>2</sup> )
Nantes*	19,94	130 380	6 539
Bordeaux*	30,34	171 344	5 647
Toulouse*	16,05	143 052	8 913
Source : INSEE, RP 1999			
*Population de l'ensemble des Iris péricentraux			

**Tableau 2 – Populations, superficies et densités dans les péricentres de Nantes, Bordeaux et Toulouse en 1999**

Du point de vue de sa population, la couronne péricentrale bordelaise est plus importante que celles des deux autres villes étudiées : avec plus de 171 000 habitants, elle dépasse largement Nantes (130 000 habitants) et légèrement Toulouse (143 000 habitants). Ce classement ne se retrouve pas tout à fait si la comparaison est faite à partir des superficies. Bordeaux garde le péricentre le plus important (30 km<sup>2</sup>), mais Nantes arrive deuxième (20 km<sup>2</sup>) et Toulouse (16 km<sup>2</sup>) troisième. Il en résulte une densité de population beaucoup plus forte dans la couronne péricentrale de la capitale de la région Midi-Pyrénées qui se distingue nettement des deux autres métropoles avec près de 9 000 habitants/km<sup>2</sup>, contre seulement 5 600 à Bordeaux. Pourquoi ces différences dans des quartiers urbanisés au cours des mêmes périodes de l'histoire et dans trois cités où les contraintes du site sont assez comparables ? (Le fleuve, des zones inondables, quelques coteaux de faible hauteur). La tradition des échoppes à Bordeaux, modèle presque parfait de la ville horizontale, explique certainement la densité de population plus faible de son

péricentre. Les spécificités du processus d'urbanisation de ces trois cités et notamment de leurs péricentres sont liées à une histoire et à des critères locaux présentées et expliquées ci-dessous.

Au cours des années 1990, les trois agglomérations ont connu une progression de leur population mais à des rythmes différents et de façon hétérogène selon les quartiers. Quelle place occupent les quartiers proches du centre-ville dans cette évolution ?

### 3.3 L'effet du renouvellement urbain : vers une uniformisation des formes et des densités ?

Nous avons défini l'espace péricentral comme la partie de l'agglomération urbanisée entre 1850 et 1950 et n'ayant ensuite pas subi de lourde transformation dans sa structure urbaine (introduction). Cette délimitation théorique a été affinée (chapitre 1) avant d'être appliquée au cas nantais, bordelais et toulousain (chapitre 2). Cette zone urbanisée n'est cependant pas figée : elle se caractérise actuellement par de multiples opérations immobilières qui modifient progressivement l'aspect et la densité du tissu urbain. Des atouts comme la localisation géographique stratégique, proche du centre-ville mais à l'écart de l'agitation que connaît celui-ci, ainsi que les réserves foncières en font des espaces privilégiés pour le renouvellement urbain. Ainsi, dans le domaine de l'urbanisme, « *les plus grands enjeux se situent en zones péri-centrales, où l'on a un potentiel important de renouvellement urbain autour des noyaux existants* » (Fouchier, *op. cit.*).

#### **Quelles sont les formes prises par le processus du renforcement des densités ?**

Autrement dit, quel est l'impact paysager du renouvellement urbain dans les péricentres nantais, bordelais et toulousain, trois villes actuellement dynamiques sur le plan démographique ? La question doit être abordée à la fois sous l'angle d'analyse de données statistiques (INSEE, fichiers des permis de construire) et sous celui d'études d'opérations immobilières. Tout d'abord, il s'agit de faire le point sur l'ampleur du renouvellement urbain dans chacun des secteurs de la ville : centre, péricentre et périphérie. À quelles règles obéit la répartition spatiale des opérations immobilière ? Dans un deuxième temps, l'attention est portée sur le type d'habitat : quelle est la proportion de logements collectifs et individuels nouvellement construits, leur taille moyenne ? Il s'agit de montrer la relation entre ces critères et la localisation dans la couronne péricentrale. Enfin, l'étude de deux opérations immobilières représentatives de ce qui est entrepris en zone péricentrale permet de mieux comprendre en quoi cette forme de renouvellement urbain répond à une demande importante tant de la part des célibataires ou des jeunes couples que des familles.

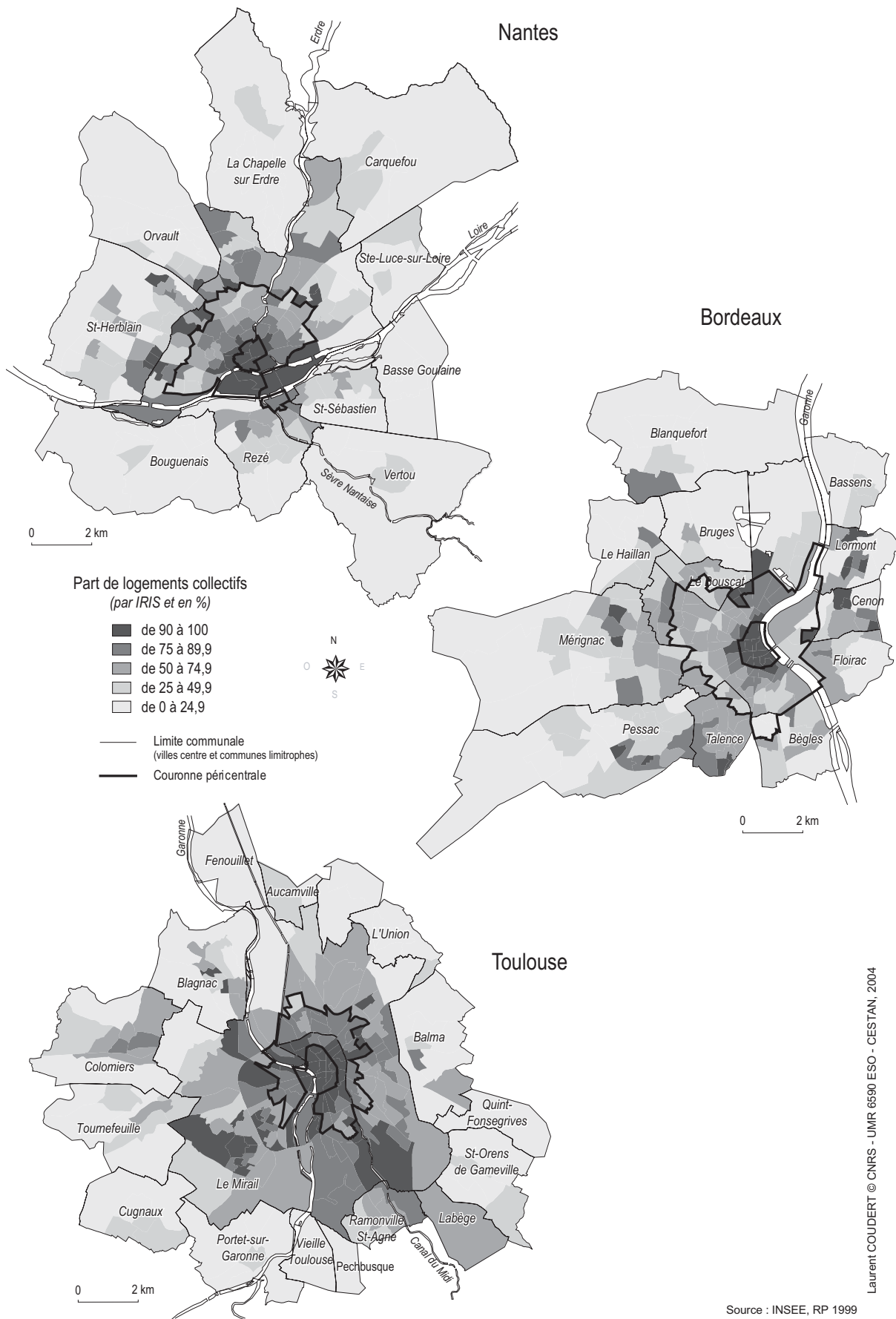
### 3.3.1 Le logement collectif présent dans le péricentre interne

Le logement collectif est fortement présent dans les couronnes péricentrales. Les cas nantais, bordelais et toulousain présentent des similitudes (figure 19). La proportion de logements collectifs est maximale dans le centre-ville et décroît progressivement au fur et à mesure que l'on s'éloigne vers la périphérie. Cette distribution radioconcentrique est néanmoins atténuée par deux éléments majeurs dans la structuration urbaine des grandes agglomérations françaises :

- les grands ensembles périphériques (ZUP des années 1960). La proportion en logements collectifs y atteint des seuils de l'ordre 90 % voire 100 % c'est-à-dire comparables à ceux du centre-ville ;
- les bourgs ou petits centres ville des quartiers ou des communes périphériques. Certes, le taux de logement collectifs y est moindre que dans le centre-ville ou dans les grands ensembles périphériques mais dépasse fréquemment 50 %. Cette valeur, nettement supérieure à ce que l'on observe dans les lotissements pavillonnaires situés autour permet de mettre en valeur – sur la carte – ces anciens noyaux villageois.

Dans cette configuration, les couronnes péricentrales des trois agglomérations apparaissent comme des zones de transition. Les quartiers péricentraux les plus proches du centre-ville ont une proportion de logements collectifs proche ou équivalent à celle du centre-ville, c'est-à-dire approchant 100 %. La maison individuelle est presque absente de cette zone sauf à Bordeaux où l'échoppe s'impose entre le centre historique et la ceinture de boulevards. Le péricentre toulousain se distingue au contraire des autres cités par une présence plus forte du logement collectif. La quasi-totalité des quartiers situés à l'intérieur de la zone située entre le centre historique et le canal du Midi a une proportion de logements collectifs supérieure à 80 %.





Laurent COUDERT © CNRS - UMR 6590 ESO - CESTAN, 2004

Source : INSEE, RP 1999

**Figure 19 – Proportion de logements collectifs à Nantes, Bordeaux et Toulouse**

### 3.3.2 Renouveau urbain et extension du péricentre interne

Au cours des années 1980, les municipalités, afin de stopper l'hémorragie démographique des années 1950 à 1970 dans les quartiers anciens, ont révisé leur POS et facilité la densification urbaine. Ainsi, à Nantes, « *la densification sous forme d'immeubles de standing a stoppé la baisse de la population constatée dans les années précédentes* » (Peyon, op. cit.).

#### Une densification urbaine sous forme de petits collectifs

Les opérations de démolition – reconstruction, nombreuses dans les espaces péricentraux se traduisent sur un plan urbanistique par la démolition de maisons individuelles ou d'entreprises artisanales ou industrielles puis par l'édification à la place d'un immeuble de trois à six étages. Dans le cas de maisons individuelles, il s'agit en général de bâtisses anciennes, mais pas forcément sans cachet architectural. Ainsi à Nantes, le long de la ceinture de boulevard de la fin du XIX<sup>e</sup> siècle, des maisons cossues, de style néo-gothique avec pierres en granite apparentes, sont rasées et remplacées par des petits immeubles modernes et confortables mais au style plus banal. Ces chantiers ont suscité une émotion chez certains riverains qui y voient la destruction d'un patrimoine urbain, d'où la décision de la municipalité nantaise, dans le cadre de l'élaboration de son PLU en 2006, de classer une partie de cet habitat. Dans les cas où les nouveaux immeubles remplacent des entreprises désaffectées ou transférées vers la périphérie, les réactions des résidents sont moindres car ces anciennes industries ne sont pas toujours perçues comme des éléments patrimoniaux. Les nouveaux collectifs sont ainsi édifiés à l'emplacement d'anciennes fonderies, ateliers, entrepôts ou de services comme des garages automobiles. Ce type d'opération immobilière, déjà fréquent pendant les années 1980, se renforce pendant les années 1990 et 2000.

Quels sont les avantages de ce type d'opération ? Pour les pouvoirs publics, l'idée est de mener « *une densification de l'existant* » (Garat et al, 2005) afin de limiter le plus possible l'étalement périphérique et périurbain. « *Pour l'habitat, l'influence est mesurée par unité de logements. Lorsque les usagers l'acceptent, et si le contexte et le plan d'occupation des sols le permettent, le regroupement de plusieurs unités apporte des avantages à la fois écologiques et économiques. La manière la plus simple d'assembler plusieurs logements est de les superposer dans des immeubles collectifs. On réduit ainsi de manière sensible l'emprise au sol, la surface d'enveloppe, la quantité de matières mise en œuvre, la consommation de chauffage et le coût de construction* » (Brun et al, 2002). Cela a été montré un peu plus haut dans ce chapitre, la forte densité de logements ou de population n'est pas forcément synonyme de logements collectifs. Néanmoins, lors d'opérations immobilières ponctuelles au sein d'un tissu urbain ancien où la largeur de la voirie, la dimension des îlots ne sont pas remises en cause, le renforcement de la densité passe par la construction d'un petit immeuble collectif en lieu et place de deux ou trois maisons individuelles. Dans ce processus, le rôle des promoteurs immobiliers est déterminant. Bien que le rachat du bien immobilier auprès du particulier se fasse au prix fort, « l'empilement »

sur une même surface au sol de plusieurs logements permet de rentabiliser l'opération et les espaces péricentraux sont des lieux propices à ce processus de densification.

Quels sont les impacts de cette évolution sur le paysage urbain des quartiers péricentraux, souvent constitués d'habitat individuel jointif ? Autrement dit, une conciliation est-elle possible entre la remise en valeur de l'ancien et la nécessité de répondre à une demande en logements ? Comment les habitants perçoivent-ils ces transformations ? À Bordeaux par exemple, les échoppes suscitent beaucoup d'intérêt car il s'agit de maisons de ville sans étage mais avec petit jardin. Aujourd'hui, la volonté de préserver ce paysage urbain original apparaît dans le PLU : il est notamment interdit d'agrandir les échoppes en les surélevant d'un étage. La seule possibilité d'extension est la construction d'une pièce supplémentaire côté jardin, ce qui a pour conséquence de réduire d'autant ce dernier, déjà très exigu. Ces dispositions nouvelles posent problème auprès d'une population qui souhaite disposer d'un habitat spacieux, avec un jardin mais aussi bien placé géographiquement. Parfois, un niveau supplémentaire est ajouté à l'échoppe ce qui a l'avantage de doubler la surface habitable mais qui, dans de nombreux cas, rompt l'homogénéité des alignements, tant du point de vue de la hauteur que de l'architecture des façades (photographie 21).



**Photographie 21 – Échoppe bordelaise surélevée d'un niveau.**

La densification passe ici par l'augmentation de la surface du logement. L'architecture typique de l'échoppe a été peu respectée lors de la construction du niveau supplémentaire. Certes, les fenêtres du premier étage sont alignées sur celles du rez-de-chaussée mais les matériaux de construction d'origine n'ont pas été réutilisés.

En dehors de ces cas particuliers, la densification urbaine en zone péricentrale se traduit par des démolitions puis des reconstructions dans les conditions décrites plus haut. Les données fournies par le service URBANA, de la mairie de Nantes, apportent une illustration révélatrice de l'ampleur prise au cours des années 1990 et 2000 de ce renouvellement urbain.

## La construction neuve à Nantes depuis 1990

Au cours de la période 1990-2005, plus de 28 000 logements neufs sont mis en chantier à Nantes<sup>47</sup>. La répartition de ces opérations se fait largement au bénéfice du collectif qui représente 25 000 unités, soit 90 % du parc autorisé. À l'échelle péricentrale, ces chiffres atteignent 16 700 pour les nouveaux logements accordés, dont 15 500 collectifs (93 %). La couronne péricentrale, bien que totalement urbanisée depuis plus d'un demi-siècle et sur un espace qui représente 30 % de la superficie communale de Nantes, concentre plus des deux tiers des logements neufs commencés. En outre, les démolitions de logements y sont moins fréquentes puisqu'en quinze ans, on en dénombre seulement 800, soit à peine 5 % des constructions au lieu 2 400 pour toute la ville, soit 8 % du parc autorisé à cette échelle. La majeure partie des destructions concerne des tours ou des barres des grands ensembles de la périphérie. En secteur péricentral, le renouvellement urbain se concrétise d'abord par des constructions neuves sur des emplacements laissés vacants par d'anciennes activités industrielles. Lorsque les démolitions portent sur d'anciens logements, il s'agit de deux à quatre maisons individuelles seulement et celles-ci sont remplacées par des immeubles collectifs qui abritent en moyenne 20 logements, parfois plus.

L'activité immobilière est fluctuante à Nantes entre 1990 et 2005 (figure 20). Sans tenir compte des deux années pour lesquelles la base de données n'est pas complète (1998 et 1999), elle varie pratiquement du simple au triple. Depuis 2004, le nombre de logements démarrés correspond à un total dépassant 3 000 unités par an. D'après les indications fournies par le service URBANA de la mairie de Nantes, ce chiffre sera également atteint en 2006. À l'opposé, en 1990 et en 2003, les mises en chantier représentent respectivement 1 250 et 1 200 logements. Entre ces deux extrémités, les chiffres fluctuent entre 1 500 et 2500 logements. Les années 2004, 2005 et probablement 2006 sont donc exceptionnelles du point de l'activité immobilière. Comment interpréter ces fortes variations ? Le facteur le plus déterminant est d'ordre national. Il porte sur l'évolution du cadre législatif, ponctué par la promulgation régulière et fréquente de lois. Le dispositif De Robien<sup>48</sup> qui permet d'amortir sur neuf ans jusqu'à 65 % d'un bien immobilier destiné à la location, favorise la construction neuve.

À l'échelle de la couronne péricentrale, la part des logements commencés présente des écarts importants d'une année à l'autre et tend à se renforcer avec le temps (tableau 3). Les trois années pendant lesquelles cette proportion est la plus forte sont postérieures à l'an 2000. Le taux maximal est atteint en 2002 (73 %). À l'inverse, le parc péricentral de logements neufs mis en chantiers n'atteint pas la moitié du total nantais en 2000 (43 %), en 1991 (45 %) et en 1994 (49 %). La part croissante des chantiers ouverts en secteur péricentral s'explique par le lancement de nombreuses opérations immobilières sur l'Île de Nantes, notamment autour du nouveau

<sup>47</sup> Source : Mairie de Nantes (1990 à 1998 : DGAD-DDU – Observatoire Urbain et de 1999 à 2005 : URBANA).

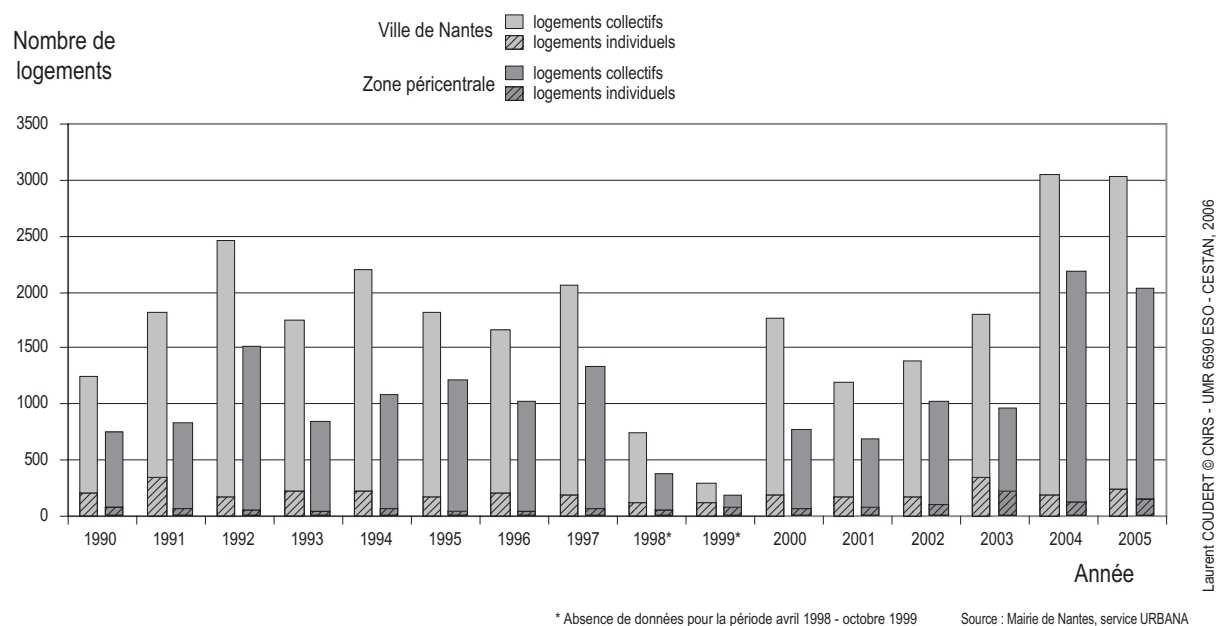
<sup>48</sup> Décret du 30 janvier 2002.

Palais de Justice. Le nombre de chantiers a également fortement augmenté le long des grands axes et de la ceinture de boulevards. Le fort taux de logements (supérieur à 60 %) construit dans le secteur péricentral entre 1995 et 1997 s'explique par les mises en chantier réalisées dans le cadre de plusieurs ZAC (Madeleine-Champ-de-Mars, Sully et Gigant) programmées par la mairie au début des années 1990. Ainsi, autant l'évolution des chiffres sur le logements neuf à l'échelle de la ville est tributaire, pour une bonne part, des politiques menées au niveau national, autant la répartition de ces logements entre péricentre et quartiers périphériques dépend de décisions prises à l'échelle locale – par la mairie donc – quant à la localisation des grandes opérations d'urbanisme.

Année	Nombre de logements			Nombre de logements collectifs		
	Couronne péricentrale	Nantes	%	Couronne péricentrale	Nantes	%
1990	739	1 239	59,64	662	1 035	63,96
1991	826	1 823	45,31	772	1 475	52,34
1992	1 502	2 454	61,21	1 452	2 284	63,57
1993	840	1 758	47,78	808	1 527	52,91
1994	1 072	2 201	48,71	1 017	1 982	51,31
1995	1 206	1 825	66,08	1 176	1 645	71,49
1996	1 018	1 662	61,25	984	1 454	67,68
1997	1 327	2 070	64,11	1 267	1 877	67,50
1998*	368	738	49,86	315	617	51,05
1999*	179	288	62,15	110	173	63,58
2000	767	1 765	43,46	707	1 567	45,12
2001	678	1 198	56,59	608	1 029	59,09
2002	1 013	1 381	73,35	919	1 207	76,14
2003	961	1 796	53,51	742	1 447	51,28
2004	2 175	3 046	71,41	2056	2 860	71,89
2005	2 024	3 032	66,75	1 885	2 783	67,73
<b>Total</b>	<b>16695</b>	<b>28276</b>	<b>59,04</b>	<b>15480</b>	<b>24962</b>	<b>62,01</b>

Source : DGAD - DDU et Observatoire urbain  
\* Données partielles

**Tableau 3 – Nombre total de logements et de logements collectifs commencés à Nantes et dans la couronne péricentrale entre 1990 et 1999**



**Figure 20 – Logements commencés à Nantes et dans la couronne péricentrale entre 1990 et 2005**

Si on examine à présent la distribution spatiale de l'ensemble des mises en chantier entre 1990 et 1998, avec toujours une distinction entre habitat collectif et habitat individuel, on constate qu'elle ne dépend pas du hasard (figure 21). La majeure partie des immeubles de logements collectifs construits se concentrent dans la couronne péricentrale interne, à proximité du centre-ville. Les trois grandes ZAC péricentrales – Gigant à la limite ouest du centre ville, Sully au nord et Madeleine-Champ-de-Mars au sud – apparaissent nettement. Dans la couronne péricentrale externe, de part et d'autre de la ceinture de boulevards, les mises en chantier correspondent pour une forte part à des logements collectifs mais les constructions de maisons individuelles sont également présentes. Dans les quartiers périphériques, l'habitat individuel apparaît sous forme de « grappes » qui correspondent à autant de lotissements mis en chantier. Cette configuration est visible dans les quartiers est de la commune où les réserves foncières sont plus importantes et autorisent le lancement de lotissements de grande taille. Les principales opérations de ce type se situent au Port-Boyer, sur la rive gauche de l'Erdre, au sud la voie ferrée et plus au nord, dans le quartier de Saint-Joseph-de-Porterie. Le secteur de Doulon, à l'est, est également concerné.

On le constate sur la carte, les permis de construire de maisons individuelles sont beaucoup plus nombreux pendant la période retenue mais ceux-ci représentent un nombre de logements moins élevés que pour le collectif. L'intérêt de cette figure est de faire apparaître la **répartition spatiale de la construction neuve au sein de la ville**. À ce sujet, il faut évoquer l'impact des axes structurants : route de Rennes, en direction du nord, et dans une moindre mesure, des routes de Vannes, de Paris, de Sainte-Luce-sur-Loire et de Clisson. Les permis de construire de logements collectifs se regroupent plus ou moins le long de ces grandes voies, essentiellement dans la couronne péricentrale. Au final, cette carte de la construction neuve pourrait se

« calquer », hormis les grands ensembles, sur une carte représentant les logements existants. De ce point de vue, **le renouvellement urbain actuel respecte la structure urbaine en place, tout en la densifiant davantage.**



Laurent COUDERT © CNRS - UMR 6690 ESO - CESTAN, 2004

Sources : Ville de Nantes, DDU - Observatoire Urbain

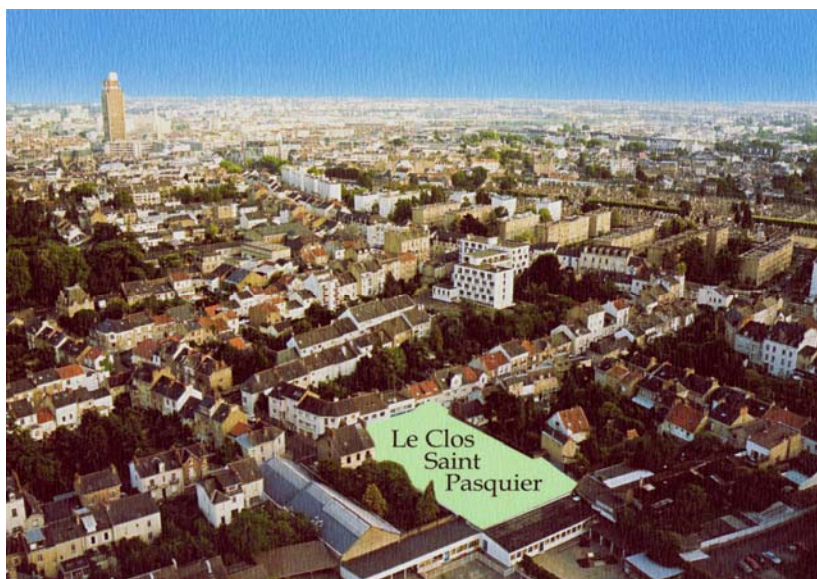
**Figure 21 – Logements collectifs et individuels commencés entre 1990 et 1998 à Nantes**



### 3.3.3 Deux exemples d'opérations immobilières

#### Une opération immobilière s'insérant dans le paysage urbain : le Clos Saint-Pasquier

Le programme immobilier « Le Clos Saint-Pasquier », lancé à Nantes en 2003, est représentatif des cas où le promoteur et l'architecte ont cherché à insérer au mieux leur édifice dans la trame urbaine existante. L'opération a été menée par le Groupe Arc<sup>49</sup> au numéro 24 de la rue du Maine, dans la partie nord couronne péricentrale nantaise. Le secteur, avant tout résidentiel, est occupé par des petits immeubles péricentraux de deux à trois étages et des maisons de villes (photographie 22). Les rues, bordées par les façades de cet habitat, ont un aspect assez minéral mais au centre de chaque îlot, des jardins arborés privés apportent une ambiance apaisée au quartier. Il s'agit d'un quartier péricentral caractéristique, compte tenu de sa fonction résidentielle et de la proximité du centre-ville, repérable sur le document grâce à la présence de la tour Bretagne. À 300 mètres du Clos Saint-Pasquier, la station de tramway « Poitou » permet d'accéder au centre-ville en quelques minutes. La présence des commerces de proximité du faubourg de la rue des Hauts-Pavés est également présentée comme un atout majeur.



**Photographie 22 – L'environnement urbain, typiquement péricentral, dans lequel s'insère le Clos Saint-Pasquier**

(source : groupe immobilier ARC). La maison de ville avec façade en bord de rue et jardin à l'arrière domine.

Il s'agit d'un petit immeuble en forme de « T » haut de deux étages seulement mais regroupant un ensemble de 24 appartements (8 par niveau du rez-de-chaussée au deuxième étage) allant du studio au cinq pièces. Ce nouveau bâtiment remplace une ancienne société de carrelage, rachetée par le groupe Arc. Ainsi l'un des derniers témoins d'une activité artisanale

<sup>49</sup> Société de promotion immobilière créée en 1969 et dont le siège social se situe à Rennes. Le « Clos Saint-Pasquier » est la 306<sup>e</sup> réalisation du groupe qui intervient sur les régions rennaise, nantaise et parisienne.



dans un quartier devenu aujourd'hui exclusivement résidentiel a disparait dans le cadre de cette opération. Sur sa plaquette, le promoteur vante les atouts d'une « *petite résidence de charme dans une rue paisible du quartier résidentiel Saint-Pasquier* ». L'architecte, Bruno Du Crest de Villeneuve, a inséré au mieux son projet dans l'environnement urbain de la rue du Maine, constitué majoritairement d'un habitat individuel jointif d'un un ou deux étages avec des façades alignées sur la rue. La façade de l'immeuble a été construite dans la continuité de celles des autres maisons et le deuxième étage est situé au niveau des combles, sous une grande toiture dont la hauteur ne dépasse celle des habitations voisines. Des parkings souterrains ont été prévus, ainsi que des ascenseurs reliant chaque niveau. La plupart des appartements disposent d'un petit balcon de neuf mètres carrés au minimum. À l'intérieur de l'îlot c'est-à-dire dans la partie non visible depuis la rue, l'aile principale du bâtiment coupe la partie non construite du terrain en deux parties :

- côté est, une allée bordée d'un petit espace gazonné conduit du hall A de l'immeuble (donnant lui-même sur l'entrée principale dans la rue) au hall B situé dans l'aile principale ;
- côté ouest, un jardin privatif et arboré propose une petite aire de jeux pour les enfants et des bancs pour les résidents.

Globalement, la place laissée à la verdure replace l'opération dans un environnement urbain lui aussi constitué de maisons ou de petits immeubles avec espaces verts privés.

La volonté de la part de l'architecte, d'intégration de son projet dans la trame urbaine existante est manifeste. De l'architecture du bâtiment qui reprend, à quelques nuances près celle des habitations voisines au nom de la résidence, « Saint-Pasquier », qui n'est autre que celui du quartier et de la petite église située à quelques centaines de mètres de là, tout a été prévu pour que le lieu soit inséré au mieux dans un environnement urbain résidentiel. La mise en vente des appartements a démarré en juin 2003 et trois ans après, des résidents de l'immeuble rencontrés sur place se disent satisfaits de leur lieu de vie.



**Photographie 23 – « Le Clos Saint-Pasquier », vue de la rue du Maine à Nantes.**

Ce petit immeuble de 24 logements a fait l'objet d'une attention particulière quant à son intégration dans le tissu urbain du quartier.

### La résidence fermée « Les Jardins du Busca », dans le péricentre toulousain

La résidence, construite par le groupe Sopra, se situe à l'angle de l'avenue Victor Segoffin et de la rue Saint-Denis, dans la partie sud de la couronne péricentrale toulousaine, au centre d'un quartier résidentiel délimité par la grande rue Saint-Michel à l'ouest, l'avenue Crampel au sud et l'allée des demoiselles à l'est. On dénombre trois points communs avec l'opération du Clos Saint-Pasquier à Nantes. Tout d'abord, la résidence est implantée dans un environnement urbain avant tout résidentiel. L'ambiance apaisée, à l'écart des grands axes de circulation est caractéristique de ce type d'espace péricentral, occupé à la fois par l'habitat collectif et individuel. Ensuite, dans les deux cas, le centre-ville est accessible en quelques minutes par les transports en commun et sera encore plus proche avec la ligne B du métro qui desservira à partir de 2007 l'avenue Saint-Michel, située à quelques centaines de mètres. Enfin, comme pour le Clos Saint-Pasquier à Nantes les commerces et services de proximité sont proches. Dans le cas toulousain, ils sont situés dans le faubourg de la Grande rue Saint-Michel, à quelques centaines de mètres.

D'un point de vue architectural, le bâtiment, qui compte quatre ou cinq étages, présente un aspect massif (photographies 24 et 25). La brique de couleur rose est visible sur la façade rouge-brique et les toits sont faits de tuiles. Le classicisme a en outre inspiré l'architecte, Michel Devaux, comme en témoignent les colonnes visibles depuis la rue. Cependant, l'intégration dans l'environnement urbain n'a pas été pensée de la même façon que pour le Clos Saint-Pasquier. Tandis que la résidence nantaise s'aligne sur les façades des maisons de villes voisines, l'immeuble édifié au Busca se situe à l'arrière, séparé de l'espace public par d'imposantes grilles et un portail, « *travaillés dans le style traditionnel des grilles de "jardin public"* ». On a voulu apporter un style raffiné à cet ensemble situé dans l'un des quartiers aisés de la Ville Rose. Le tout se trouve dans un cadre verdoyant, tant du côté rue que du côté jardin puisque le bâtiment occupe le centre d'une propriété de 4 000 m<sup>2</sup> (photographies 24 et 25).

La résidence du Busca a pour principale caractéristique d'être fermée et de ce point de vue, elle est tout à fait représentative des ensembles résidentiels clos français. Certes, avec 64 appartements, elle dépasse la dimension moyenne des résidences closes françaises qui s'établit pour 2002, année de lancement des jardins du Busca, à 38 logements par opérations (Billard *et al*, 2005). Cette « *enclave résidentielle fermée* » incomparable néanmoins au *gated communities* des Etats-Unis, dispose d'un système de surveillance au niveau des entrées qui se traduit par la présence d'un visiophone et d'un portail qui se referme systématiquement après l'entrée ou la sortie d'un véhicule. Ce type de programme est symbolique d'un développement important de la résidence avec clôture à Toulouse. François Madoré (*ibid.*) montre que la capitale de Midi-Pyrénées est, avec 36 opérations de ce type, la première aire urbaine française pour le nombre et la proportion de programmes résidentiels clôturés commercialisés en France en 2002. À titre de comparaison, la même année, Bordeaux et Nantes n'accueillent respectivement que six et cinq résidences fermées. La répartition spatiale des résidences close ne semblent pas obéir à des règles précises. Dans l'agglomération toulousaine, elles sont présentes dans les différents quartiers,

hormis le centre-ville, les secteurs périphériques semblent être des terrains plus propices à l'accueil de ce nouveau type d'équipement. Néanmoins, en 2002, toujours selon l'étude menée par François Madoré, quatre programmes de commercialisation de programmes résidentiels fermés sont entrepris dans les secteurs péricentraux de la rive gauche de la Garonne (quartier de la Patte d'Oie) et autant dans la partie nord, aux Minimes. Au final, ce type de communauté résidentielle se développe dans les quartiers péricentraux mais reste, jusqu'à présent relativement anecdotique au regard de l'ampleur du renouvellement urbain dans ces secteurs. Il n'en révèle pas moins l'apparition d'une nouvelle forme de ségrégation sociale.



**Photographie 24 – La résidence « Les Jardins du Busca », vue depuis la rue Victor Segoffin.**

L'architecture de la façade est agréable et colorée mais un portail maintient les badauds à distance.



**Photographie 25 – Les Jardins du Busca, vue de l'arrière.**

Là aussi, la tranquillité des résidents est garantie par un mur et une haute haie verdoyante.

---

## Conclusion du chapitre 3

La question de l'évolution de la ville vers une densité péricentrale type guide notre réflexion de cette fin de chapitre. La hauteur du bâti, les densités de logements, de population sont des indicateurs du « **degré d'urbanité** ». Ce terme, ainsi que celui de la citadinité, est souvent employé pour désigner le « *mode d'être en ville* » (Dorrier Apprill, 2001). Cependant, l'urbanité se nourrit plus du site, de sa densité urbaine. Plus celui-ci est élevé sur un espace donné et plus l'environnement urbain est marqué dans le paysage. La structure urbaine caractéristique des quartiers péricentraux est de plus en plus marquée par un panachage de petits collectifs de quatre, cinq, parfois six étages et maisons individuelles jointives. Certes, ce schéma évolue en faveur du logement collectif à proximité du centre et au contraire en faveur de l'individuel vers la couronne péricentrale externe. Mais son application généralisée au détriment des anciennes activités industrielles se traduit-elle par une densité, donc un degré d'urbanité péricentral type ?

La configuration de **l'actuelle couronne péricentrale est le résultat d'un long processus de développement urbain amorcé au début du XIX<sup>e</sup> siècle et non encore achevé aujourd'hui**. L'une des particularités de cet espace et que hormis quelques grands axes de circulation, il ne s'est pas développé selon un plan d'urbanisme. La croissance s'est faite progressivement si bien que dès les années 1920, la ville occupe, pour Nantes et Bordeaux, l'espace compris à l'intérieur de la ceinture de boulevards tracée quelques décennies plus tôt. Au milieu du XX<sup>e</sup> siècle, elle la dépasse même assez nettement. La principale nouveauté pendant toute cette période de développement de l'espace péricentral est sans doute l'étalement urbain, impossible auparavant à cause des fortifications ou de la lenteur des déplacements. Ainsi, « *la rigueur s'émousse au début du XX<sup>e</sup> siècle. La poursuite d'opérations prévues dans le plan d'embellissement du siècle précédent se chevauche avec l'essor des lotissements privés aux franges de la ville. L'étalement urbain qui fait tant débat aujourd'hui est déjà, à l'époque, le résultat d'initiatives individuelles primant sur l'intérêt public* » (Luneau, 2003). Ce vaste ensemble offre de multiples possibilités de densifications par renouvellement urbain. Ce processus, amorcé pendant les années 1950, surtout à Toulouse, se poursuit aujourd'hui. Il constitue un indicateur pertinent du dynamisme d'une métropole.

L'enjeu à présent consiste à mettre en lumière les caractéristiques et les évolutions sociales de cet environnement urbain particulier. À cette fin, d'autres indicateurs doivent être mobilisés.



## **DEUXIEME PARTIE**

### **LA REVALORISATION SOCIALE**

### **DES ESPACES PERICENTRAUX**



La géographie sociale accorde une large part de ses recherches aux processus de segmentation, de fragmentation, voire de ségrégation socio-spatiale qui ont toujours marqué la ville. Facilement lisible dans la structure urbaine, ce phénomène a été entretenu par les politiques publiques et surtout les modes de reproduction sociale. Aujourd'hui, le discours politique officiel décrit les bienfaits de la mixité sociale, les avantages que celle-ci peut apporter dans la cohésion de la société, dans l'intégration de l'ensemble des individus.

Pourtant, la répartition hétérogène des groupes sociaux dans l'espace urbain demeure une réalité. Les différences entre les communes ou les quartiers d'une grande ville sont facilement décelables grâce à des critères comme la répartition de la population en fonction de la catégorie socioprofessionnelle. Dans ce contexte, les quartiers péricentraux tels qu'ils ont été définis dans la première partie, jouent-ils un rôle particulier ? Constituent-ils une échelle d'analyse pertinente de cette évolution sociale ? À cause de la localisation géographique, de la petite taille des logements qui, de plus, sont locatifs, les parties centrales et péricentrales des agglomérations sont particulièrement concernées par l'accueil des migrants, la formation de nouveaux groupes sociaux même si, par la suite, il y a redistribution à l'échelle de l'ensemble de la ville.

L'objectif de cette partie est d'analyser la réalité sociale des quartiers péricentraux ainsi que son évolution au cours de la dernière décennie. Trois séries d'indicateurs pertinents sont retenus (chapitre 1) et vont permettre de définir l'identité sociologique de cette population :

- la première série d'indicateurs porte sur **l'origine géographique**. La proportion de la population originaire d'une autre région ou d'un autre pays, habituellement élevée dans une grande ville est habituellement révélateur de son attractivité. Il s'agira, en outre, de montrer que les quartiers péricentraux (et anciens en général), jouent un rôle dans l'accueil de ces migrants.
- la deuxième série concerne **l'âge**. Celui-ci semble aussi être un élément déterminant de la spécificité sociale des quartiers péricentraux dans la mesure où une grande partie des résidents de ce secteur sont des jeunes, pas encore installés dans un logement définitif. Plusieurs étapes du parcours résidentiel se situent ainsi dans cette partie de la ville.
- la troisième série est **l'appartenance sociale**. La concentration des catégories sociales les plus aisées et, à l'opposé, la persistance d'une grande pauvreté ou, au moins, d'une certaine précarité sociale constituent également un particularisme propre aux zones péricentrales.

À partir de ces trois entrées principales constituant chacune l'objet d'un chapitre, un bilan sur le rôle des quartiers péricentraux au sein de la ville d'aujourd'hui pourra être établi. L'enjeu consiste à montrer les relations entre le lieu de résidence au sein de l'espace urbain et l'origine locale, l'âge et le revenu.



Pour chacun des trois chapitres, l'analyse va s'appuyer sur deux types de sources complémentaires : des données quantitatives et des informations de nature qualitative. Cette approche est relativement classique car « *le profil statistique est un élément essentiel de l'évaluation des territoires, et peut être précisé ou complété (...) par des profils plus qualitatifs dans certains domaines* » (Brunet, 1992) mais est efficace pour une analyse comparative (chapitre 1). Les données quantitatives sont issues principalement des recensements de l'INSEE (1990 et 1999) et pour une moindre part de la Caisse d'Allocations Familiales (CAF). Les données qualitatives proviennent d'entretiens effectués auprès des habitants sur les trois sites d'étude.

## Chapitre 4

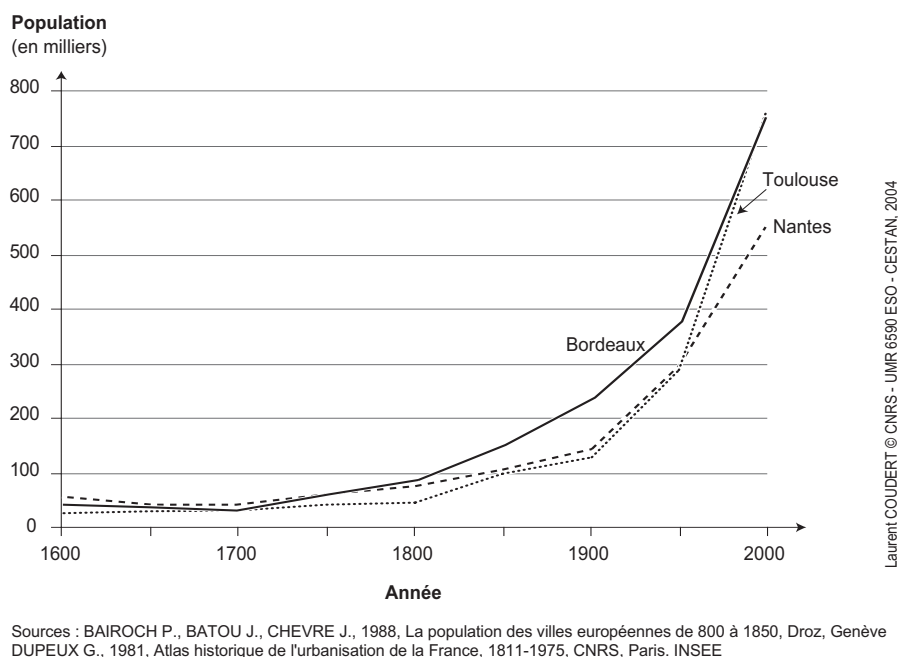
### Un espace d'accueil pour de nouvelles populations

#### 4.1 Un contexte démographique dynamique

##### 4.1.1. Des évolutions variables de population d'une ville à l'autre

###### **Histoire démographique des populations de Nantes, Bordeaux et Toulouse**

Les trois villes ont connu un peuplement relativement précoce. Au début du XVII<sup>e</sup> siècle, les populations de Bordeaux et de Toulouse étaient estimées à 40 000 habitants, celle de Nantes à environ 25 000 (figure 22). Ces données sont peu précises mais placent dès cette époque ces agglomérations parmi les dix plus importantes du Royaume.

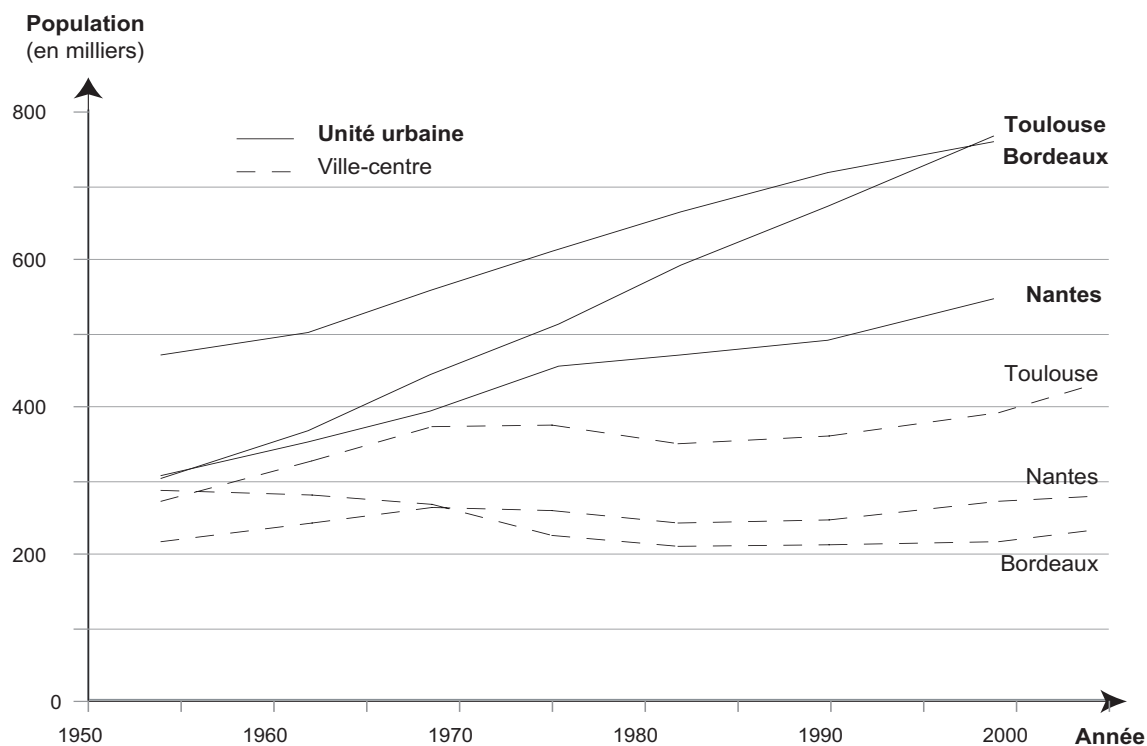


**Figure 22 - Evolution des populations de Nantes, Bordeaux et Toulouse depuis le XVII<sup>e</sup> siècle**

Pour l'ensemble de la période présentée sur le graphique, la hiérarchie démographique des trois agglomérations n'est pas bousculée : avec 550 000 habitants dans l'unité urbaine en 1999, Nantes représente, comme en 1600, environ les deux tiers des populations bordelaise ou toulousaine. Entre ces deux dates, les courbes d'évolution dessinent des hyperboles, la croissance s'accroissant avec chaque nouveau siècle. Mais au-delà de ce cadre général, des divergences notables apparaissent. Elles sont liées à l'histoire spécifique des cités étudiées. Le développement des deux grandes villes portuaires est visible au XVIII<sup>e</sup> siècle (Bordeaux et Nantes ont une population qui progresse plus vite). La croissance démographique, en phase d'accélération entre le milieu du XIX<sup>e</sup> siècle et le milieu du XX<sup>e</sup> siècle, correspond au développement urbain des espaces péricentraux. L'agglomération bordelaise, déjà plus peuplée que celle de Nantes et Toulouse en 1850, accentue son avance jusqu'en 1900. Pendant cette période, la couronne péricentrale de la cité girondine s'étend plus rapidement que celle des deux autres villes. Par la suite, et jusqu'au milieu du XX<sup>e</sup> siècle, l'avance bordelaise se réduit légèrement.

À partir de 1950, l'essor de l'agglomération toulousaine est visible puisqu'en cinq décennies, la population de cette unité urbaine passe de 300 000 à 780 000 et rejoint ainsi Bordeaux dont le nombre d'habitants augmente de 380 000 à 780 000. Sur la figure 23, la régularité du dynamisme démographique toulousain est nette surtout à l'échelle de l'unité urbaine et se concrétise depuis cinquante ans par une croissance continue et rapide. De son côté, l'agglomération nantaise, pourtant aussi peuplée que celle de Toulouse au lendemain de la Première Guerre mondiale, connaît une augmentation de sa population « par paliers », donc moins rapide sur l'ensemble de la période. Ainsi, après une croissance certes moindre qu'à Toulouse mais plus forte qu'à Bordeaux entre 1955 et 1975, le nombre d'habitants de

l'agglomération nantaise tend à se stabiliser pendant les quinze années suivantes avant de repartir très nettement à la hausse depuis le recensement de 1990. Mais le fait le plus marquant est qu'au cours de la seconde moitié du XX<sup>e</sup> siècle, la croissance toulousaine en permanence plus forte, a transformé une unité urbaine de la taille de Nantes en une agglomération plus peuplée que celle de Bordeaux et compte aujourd'hui 200 000 habitants de plus que Nantes. La hiérarchie des grandes agglomérations françaises, sans être bouleversée, évolue.



Source : INSEE, RP 1954, 1962, 1968, 1975, 1982, 1990, 1999 et estimation 2004

**Figure 23 – Evolution des populations des villes centres et des unités urbaines de Nantes, Bordeaux et Toulouse depuis 1954**

À l'échelle des trois villes centres, l'évolution démographique n'est pas la même. Bordeaux, dont une grande partie du territoire communal est urbanisée en 1954, perd des habitants jusqu'à la fin des années 1980. Le parc de logements n'augmente plus suffisamment pour compenser la diminution du nombre moyen de personnes par logement. Une légère reprise est constatée seulement à partir des années 1990 et coïncide avec l'accroissement de l'activité immobilière dans les espaces urbanisés de la ville-centre. À l'opposé, Toulouse se développe rapidement et ne se dépeuple qu'entre 1975 et 1982. L'étendue de son territoire communal, avec de vastes réserves foncières disponibles pour l'urbanisation, a permis un étalement urbain et un accroissement de la population devenus impossibles à Bordeaux. La courbe nantaise présente, quant à elle, un profil intermédiaire avec une croissance forte mais moins marquée qu'à Toulouse entre 1955 et 1968. Elle se caractérise ensuite par une diminution équivalente à celle observée dans les deux autres

villes entre les recensements de 1968 et 1982 et enfin une reprise plus nette qu'à Bordeaux mais moindre qu'à Toulouse<sup>50</sup> depuis 1982. À Nantes entre 1954 et 2004, les réserves foncières destinées à l'urbanisation ne manquent pas sur le territoire communal de la ville-centre, ce qui a permis à cette dernière d'accroître sa population tandis qu'à Bordeaux, commune moins étendue, ce processus n'a pas été possible. Ce parallèle entre les deux villes est intéressant dans la mesure où à l'échelle des unités urbaines, la progression est identique dans les deux cas au cours de cette période. Ainsi, lors de la comparaison des variations de population à l'échelle des villes centres et des unités urbaines, le paramètre du découpage communal doit être pris en compte.

À l'échelle des villes centres comme des agglomérations, nous distinguons trois principales étapes de croissance :

- entre 1954 et 1968, une première période de croissance de la population est visible à Nantes et Toulouse. Celle-ci est liée à la construction de grands ensembles sur les espaces communaux des villes centres (Le Mirail à Toulouse, Bellevue et les Dervallières à Nantes sont les exemples les plus connus). À Bordeaux, à l'exception de la cité du Grand Parc, la ville-centre n'a pas accueilli de grandes ZUP équivalentes et la population, qui correspond essentiellement à celle des quartiers anciens, décline légèrement. Pendant cette période, ce processus est fréquent dans les grandes villes et s'explique par des processus migratoire en direction de la périphérie et une diminution du nombre moyen de résidents par logement. En réalité, dès la fin du XIX<sup>e</sup> siècle, la courbe de croissance des zones déjà urbanisées s'était stabilisée et souvent inversée. Dans ce contexte, la ville de Paris après avoir dépassé les 2,7 millions d'habitants au début du XX<sup>e</sup> siècle, s'est dépeuplée à partir des années 1920<sup>51</sup> et sa population ne dépasse guère les deux millions pendant les années 1990 ;
- la seconde phase, entre 1968 et 1982, se caractérise par un déclin du nombre d'habitants dans les trois villes centre. Ce phénomène, observable dans la plupart des grandes villes françaises, est lié à l'image négative des quartiers anciens (centraux et péricentraux), dont une part importante de l'habitat est vétuste ou insalubre à cette époque. En outre, on assiste à une rapide dégradation des conditions de vie dans les grands ensembles pourtant relativement récents. Ainsi, le dépeuplement qui s'est amorcé avant 1968 s'accroît et s'étend aux grands ensembles de la proche périphérie. Au cours des années 1970, de nombreuses familles s'installent dans des maisons individuelles situées en périphérie et même au-delà, en secteur périurbain. Au niveau national, le nombre de logements construits sous forme d'habitat individuel est plus élevé que le nombre de logements collectifs à partir de 1972.

---

<sup>50</sup> Le taux de croissance de la population nantaise a été plus élevé entre 1990 et 1999 mais pas sur l'ensemble de la période 1982-2004.

<sup>51</sup> Après avoir atteint son maximum en 1921, la population parisienne a diminué tout au long du XX<sup>e</sup> siècle. Cette évolution n'a cependant pas été homogène au sein de la ville. Maurice Garden, dans l'Atlas historique des Villes de France (p 50), synthétise le comportement démographique des différents quartiers de la capitale. Le dépeuplement a commencé dès la fin du XIX<sup>e</sup> siècle dans les quartiers centraux, les plus anciens et à l'époque les plus denses, tandis que les arrondissements périphériques poursuivaient leur développement.

- pendant la dernière période (depuis 1982), les villes centres ou « intra muros » voient leur population croître à nouveau. À Toulouse, ce regain est plus net en raison de l'urbanisation de nombreux terrains encore disponibles. Mais dans les trois cas, cette inversion de tendance s'explique surtout par le fait que les quartiers anciens ne sont plus désertés mais, au contraire, attirent de nouveaux habitants. L'arrivée de cette nouvelle population est un indicateur d'une dynamique urbaine liée à un processus de métropolisation.

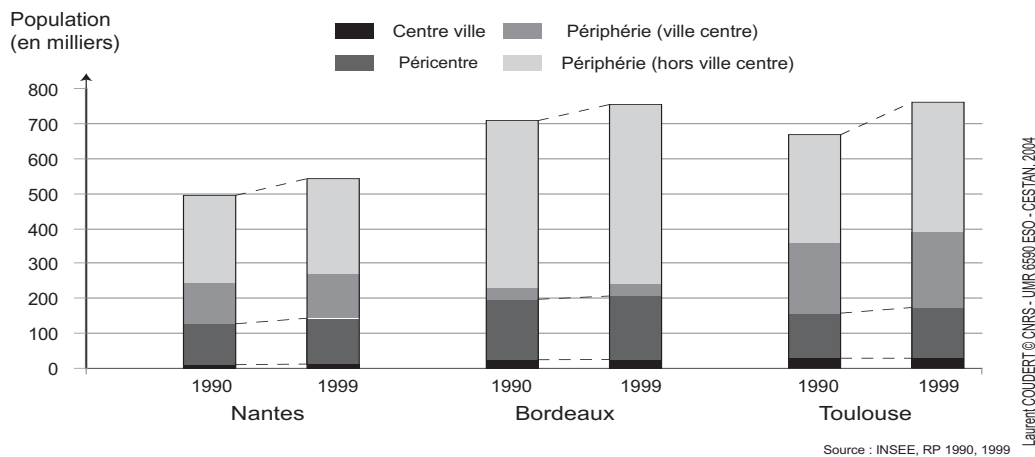
### **L'augmentation de la population dans les couronnes péricentrales pendant les années 1990**

Le recensement de l'INSEE de 1999 a révélé qu'au cours de la décennie 1990, les espaces péricentraux ont gagné des habitants. Cette croissance était déjà perceptible au cours des années 1980 et s'est amplifiée depuis grâce à un solde migratoire positif. Il en résulte une densification de la population. Une autre conséquence, plus complexe à cerner, porte sur l'évolution du profil social péricentral. Les nouveaux habitants contribuent à faire évoluer la répartition socioprofessionnelle de la population ou des catégories d'âge. Cependant, cette augmentation n'est pas identique d'une ville à l'autre. Le tableau 4 et la figure 24 montrent des disparités qu'il faut expliquer.

À l'échelle des unités urbaines, Toulouse a gagné deux fois plus d'habitants que les deux autres agglomérations (plus de 90 000 habitants supplémentaires contre respectivement 50 000 et 40 000 pour Nantes et Bordeaux) entre 1990 et 1999. L'accroissement relatif annuel moyen laisse apparaître un classement comparable mais la cité ligérienne s'intercale exactement entre les deux grandes villes du sud-ouest : +1,5 % à Toulouse, +1,1 % à Nantes et +0,6 % à Bordeaux. Ces trois villes ne font pas exception dans le paysage national puisque les démographes ont noté un dynamisme général des grandes métropoles régionales. Celui-ci est lié à des atouts comme la taille humaine, le cadre de vie, l'amélioration des infrastructures qui les relient au reste du monde ou encore une offre étoffée, tant sur le plan commercial que culturel.

Ville	Zone urbaine	Année		Evolution absolue	Evolution 90-99 (%)	Evolution annuelle (%)
		1990	1999			
<b>Nantes</b>	Centre	12 571	13 888	1 317	10,48	1,11
	Péricentre	114 851	130 380	15 529	13,52	1,42
	Ville-centre	244 514	270 343	25 829	10,56	1,12
	Périphérie (ville-centre)	117 092	126 075	8 983	7,67	0,82
	Périphérie (hors ville-centre)	250 715	274 720	24 005	9,57	1,02
	Périphérie	367 807	400 795	32 988	8,97	0,96
	Unité urbaine	495 229	545 063	49 834	10,06	1,07
<b>Bordeaux</b>	Centre	25 843	25 633	-210	-0,81	-0,09
	Péricentre	164 869	171 344	6 475	3,93	0,43
	Ville-centre	210 467	215 374	4 907	2,33	0,26
	Périphérie (ville-centre)	39 906	39 556	-350	-0,88	-0,10
	Périphérie (hors ville-centre)	482 194	517 484	35 290	7,32	0,79
	Périphérie	522 100	557 040	34 940	6,69	0,72
	Unité urbaine	712 812	754 017	41 205	5,78	0,63
<b>Toulouse</b>	Centre	28 386	28 380	-6	-0,02	0,00
	Péricentre	129 241	143 052	13 811	10,69	1,13
	Ville-centre	358 598	390 301	31 703	8,84	0,95
	Périphérie (ville-centre)	200 971	218 869	17 898	8,91	0,95
	Périphérie (hors ville-centre)	308 316	370 806	62 490	20,27	2,07
	Périphérie	509 287	589 675	80 388	15,78	1,64
	Unité urbaine	666 914	761 107	94 193	14,12	1,48
Source : INSEE, RP 1999						
* Les unités urbaines (définition INSEE) sont divisées en trois sous-ensembles : centre-ville, péricentre et périphérie.						

**Tableau 4 – Evolutions des populations par zone urbaine\* des agglomérations nantaise, bordelaise et toulousaine**



**Figure 24 – Population des quartiers centraux, péricentraux et périphériques à Nantes, Bordeaux et Toulouse**

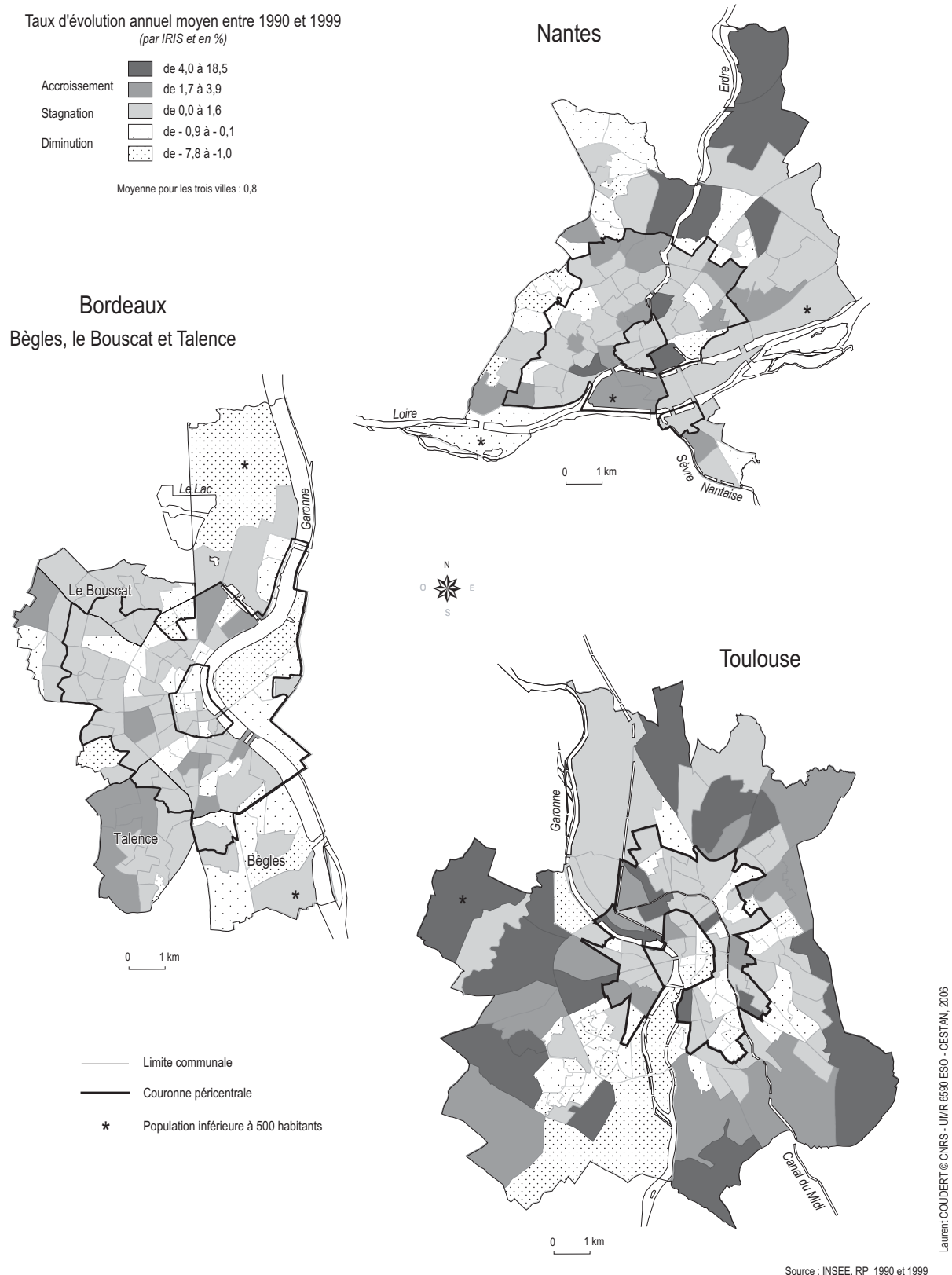
À l'échelle des péricentres, par contre, la cité nantaise arrive en tête avec une progression absolue dépassant 15 000 contre moins de 14 000 à Toulouse et seulement 6 500 à Bordeaux. En taux d'évolution relatif annuel moyen, ces écarts sont plus nets encore puisque la croissance atteint 1,4 % à Nantes contre 1,1 % à Toulouse et 0,3 % dans le péricentre bordelais. Ces dernières données sont à mettre en relation avec les taux observés dans les unités urbaines (paragraphe précédent) : tandis qu'à Nantes, le taux d'accroissement est plus élevé dans la couronne péricentrale que dans l'unité urbaine, cette situation s'inverse à Toulouse et à Bordeaux, la croissance de la population étant deux fois plus forte dans l'ensemble de l'agglomération. Comment expliquer ces disparités ? La raison n'est pas liée à une question de réserve foncière puisque dans les trois cas, des espaces délaissés, notamment par la disparition d'anciennes activités industrielles, existent en nombre. À Nantes, la politique de la municipalité en matière d'urbanisme a favorisé l'accélération de la construction neuve dans la zone péricentrale par le biais de trois grandes Zones d'Aménagement Concertée (ZAC) : Madeleine-Champ-de-Mars à la limite sud du centre-ville, à proximité de la Cité des Congrès (1 200 logements construits entre 1992 et 1996) ; Sully au nord-ouest (601 logements entre 1993 et 1996) et Gigant à l'ouest (400 logements). Ces trois opérations représentent un total de 2 200 logements ce qui correspond à un total de 5 000 à 7 000 habitants supplémentaires dans la couronne péricentrale nantaise, soit près de 50 % de la progression observée entre 1990 et 1999. Le péricentre bordelais n'a pas connu d'opérations d'ampleur identique au cours de la période même si, comme à Nantes, les opérations ponctuelles ont été nombreuses.



### **4.1.2. Une croissance intra-péricentrale hétérogène**

Le taux de croissance démographique dans les secteurs péricentraux est dû pour une part importante, parfois proche de la moitié comme nous venons de le constater pour Nantes, à quelques opérations d'envergure sous forme de ZAC. Il en résulte une croissance hétérogène d'un secteur péricentral à l'autre et l'objectif à présent est de rechercher d'éventuelles logiques dans la répartition spatiale de l'évolution démographique péricentrale. L'analyse comparative à l'échelle des trois villes centres permet de déceler des processus d'évolution identiques tout en remplaçant chacune des couronnes péricentrales dans son contexte respectif, compte tenu du fait que les trois agglomérations ne se développent pas au même rythme. L'analyse statistique, effectuée à l'échelle des Iris, est basée sur une discrétisation standardisée. Elle présente pour intérêt d'isoler dans une classe extrême les Iris ayant une évolution réellement différente de la majorité de la série étudiée. Ainsi, des micro-quartiers dont la population a fortement augmenté, ou largement diminué entre 1990 et 1999 ressortent sur les cartes (figure 25).

Dans la classe des taux de croissance les plus élevés, on en compte ainsi trois à Nantes, sept à Bordeaux et quatre à Toulouse. À l'opposé, les évolutions les plus négatives concernent trois micro-quartiers à Nantes et deux à Bordeaux et Toulouse. Ces résultats n'ont pas de rapport avec les évolutions démographiques globales mais avec la répartition géographique de cette croissance à l'intérieur de chaque couronne péricentrale. Une telle analyse cartographique permet ainsi une étude comparative de l'évolution de la population à l'échelle intra péricentrale.



**Figure 25 – Croissance annuelle moyenne dans les quartiers péri-centraux de Nantes, Bordeaux et Toulouse entre 1990 et 1999**

À Toulouse et dans une moindre mesure à Nantes, plusieurs Iris se distinguent par des taux d'évolution annuels moyens remarquables, de l'ordre de 10 % ou plus. Dans ces secteurs, les

municipalités ont engagé des opérations immobilières d'envergure, dans le cadre de ZAC notamment. Les Iris concernés sont situés en périphérie ou dans les couronnes péricentrales. Dans le premier cas, il s'agit d'opérations d'urbanisation d'espaces jusque là à dominante rurale, telles Saint-Joseph-de-Porterie, L'Eraudière (+10,2 %) à Nantes ou Basso Cambo à Toulouse (+18,5 %) tandis que dans le second, on peut parler de chantiers de renouvellement urbain, à l'image de Madeleine – Champ-de-Mars à Nantes (+5,1 %) ou Sébastopol autour de Compans et du centre de Congrès Pierre Baudis à Toulouse (+8,2 %). La ville de Bordeaux n'a pas connu, au cours des années 1990, des opérations de cette envergure. L'Iris dont le taux d'accroissement est le plus élevé, Saint-Bruno – Saint-Victor, n'atteint que 3,4 %.

À l'opposé, dans chacune des trois villes centres, les quartiers dans lesquels la population diminue le plus rapidement sont situés en périphérie et correspondent aux grands ensembles des années 1960. Ainsi, à Nantes, les cinq Iris dont le taux d'évolution annuel est le plus faible sont Dervallières – Chézine (-2,4 %), Breil Malville (-1,9 %), Mendès France (-1,2 %), Vieux Malakoff (-1,2 %) et Boissière (-1 %). À Bordeaux, les Iris concernés sont Chartrons – Grand Parc (-2,2 %), Bacalan (-5,9 %), le Lac où se situe la cité des Aubiers (-7,8 %). Enfin, à Toulouse, le constat est également valable pour les Iris du quartier du Mirail et notamment Mermoz (-4 %), Loire (-2,5 %) ou encore Morvan (-1,7 %). Ces évolutions négatives, dans un contexte d'accroissement de la population tant à l'échelle des villes que des agglomérations, s'expliquent par la diminution du nombre de résidents par logement.

Dans ce schéma d'ensemble, les Iris péricentraux ne répondent pas à un profil donné mais, hormis le cas des grands ensembles, constituent un panel de situations représentatif des agglomérations. La localisation de l'Iris au sein de la couronne péricentrale n'a pas d'impact sur son taux de croissance annuel moyen. La connaissance du contexte urbain et des opérations d'urbanisme en cours permet d'expliquer les disparités observées sur les cartes. Ainsi, on distingue trois principales catégories d'Iris péricentraux :

- la première regroupe les Iris dont le taux d'accroissement annuel moyen est le plus élevé. À Nantes et Toulouse, ils sont fréquemment situés dans la partie interne des péricentres, à proximité du centre-ville. Dans la plupart des cas, les secteurs concernés connaissent des opérations d'urbanisme importantes, avec densification du tissu urbain grâce à la construction d'immeubles résidentiels de plusieurs étages à l'emplacement d'anciennes activités industrielles ou artisanales. À Nantes, les trois Iris où la croissance a été la plus forte correspondent aux ZAC Madeleine-Champ-de-Mars, Sully et Gigant évoquées plus haut et représentent près de la moitié de la croissance démographique péricentrale nantaise. Quelques quartiers de la couronne péricentrale externe connaissent également des taux de croissance significatifs ;
- la deuxième correspond, au contraire, aux cas où l'évolution démographique est nettement négative sans atteindre toutefois les valeurs observées dans les grands ensembles de la périphérie. Les Iris concernés sont peu peuplés. À Nantes comme à Bordeaux, il s'agit des anciennes zones portuaires situées le long du fleuve. La Bastide par exemple, sur la rive gauche de la Garonne, est une zone où le processus de régénération urbaine n'est pas encore entamé au cours des années

1990. Cette remarque est également valable à Nantes pour la partie ouest de l'Île de Nantes. Il ne s'agit donc pas de secteurs, comme c'est le cas dans les grands ensembles de la périphérie, où la population diminue suite à une croissance brutale interrompue une fois l'urbanisation achevée ;

- la troisième et dernière catégorie comprend la majorité des Iris péricentraux. Ils connaissent une croissance proche de la moyenne péricentrale, donc pas très éloignée de la moyenne de l'ensemble de l'unité urbaine. Ils sont répartis sur l'ensemble du péricentre et l'augmentation de la population s'explique par les multiples petites opérations immobilières qui ponctuent l'espace urbain péricentral.

## 4.2 L'origine géographique de la population péricentrale

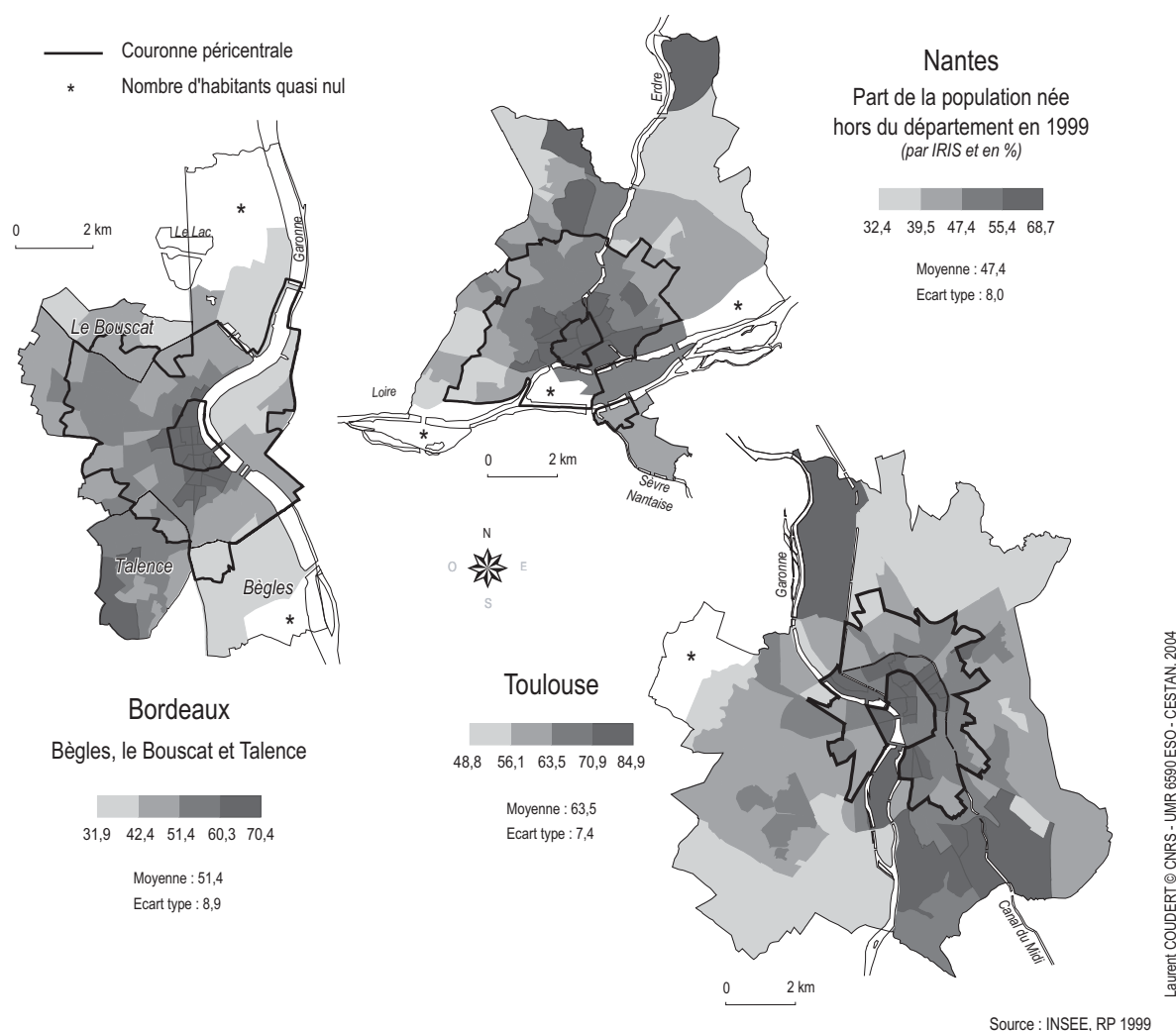
La proportion de la population originaire d'ailleurs est un indicateur permettant de mesurer la métropolisation, le dynamisme ou le rayonnement d'une grande ville. Lorsque l'influence économique s'étend, elle concentre, par exemple, les sièges de sociétés et attire des actifs non originaires de la région. La fonction universitaire contribue en outre à attirer des étudiants venant parfois de l'étranger. Nous nous proposons de mesurer ces processus, à partir des données quantitatives de l'INSEE mais aussi à partir de la seconde série d'entretiens au cours desquels nous avons rencontrés des néo-nantais. Au cours des paragraphes qui suivent, nous analysons les données tout d'abord sur la population originaire de l'extérieur du département puis sur celle née hors France métropolitaine. Enfin, les entretiens réalisés dans le quartier des Ponts à Nantes permettent de préciser quelles sont les régions d'origine et d'expliquer les raisons qui ont conduit ces habitants à s'installer dans la métropole nantaise.

### 4.2.1 La population née hors du département

Pourquoi les choix du département – et pas par exemple de la région – comme espace de référence ? L'enjeu était de retenir l'entité administrative la plus cohérente possible pour une étude comparative de la proportion de résidents non originaires de la proche région. Dans ce cadre, deux raisons ont motivé le choix de l'espace départemental. Tout d'abord, les régions administratives des trois villes comparées (Pays-de-la-Loire, Aquitaine et Midi-Pyrénées) sont de dimension variable et ne correspondent pas aux terres d'émigration traditionnelles. Certains actifs Bordelais sont originaires du sud du Poitou-Charentes, et/ou parfois y résident. L'aire d'influence économique de la capitale girondine s'étend d'ailleurs à toute la partie méridionale de cette région. À Nantes, une part élevée de la population est née en Bretagne dans le Morbihan notamment, alors que les départements de la Sarthe ou de la Mayenne, tous deux situés dans la région des Pays-de-la-Loire, paraissent plus éloignés de la métropole ligérienne. Ensuite et surtout, pour Nantes, Bordeaux et Toulouse, les départements coïncident grossièrement aux aires urbaines définies par l'INSEE<sup>52</sup>. Environ 75 % de la population de chacun de ces départements réside dans l'aire urbaine du chef lieu. En Haute-Garonne, seule la partie sud (arrondissement de Saint-Gaudens) en est exclue et en Loire-Atlantique, Châteaubriant se trouve dans une situation comparable. Le choix de l'échelon départemental relève donc de la volonté d'utiliser le référent territorial le plus approprié pour cette étude comparative. L'analyse qui suit porte sur la population née à l'extérieur du département à l'échelle des trois villes centre (figure 26).

---

<sup>52</sup> L'aire urbaine n'a pu être retenue car à Toulouse, celle-ci s'étend au-delà du département de la Haute-Garonne, entité spatiale pour laquelle nous disposons des données INSEE.



**Figure 26 – Population née hors du département de résidence à Nantes, Bordeaux et Toulouse en 1999**

Comment interpréter ces données cartographiées ? Plusieurs tendances communes apparaissent à la lecture de ces cartes. Dans les trois villes, les secteurs où la proportion de résidents originaires de l'extérieur du département est maximale se situent dans les centres ville. Ainsi ces taux dépassent 60 % dans le centre de la cité des Ducs (62,8 % dans l'Iris « Graslin – Commerce »), 63 % au cœur de la cité girondine (70,3 % dans l'Iris « Capucins – Victoire 3 », près de la place de la Victoire) et 75 % au centre de la ville rose (84,4 % pour l'Iris « Belfort », à proximité de la gare Matabiau). Au sein des couronnes péri-centrales, au fur et à mesure que l'on s'éloigne vers les parties extérieures, ces pourcentages diminuent progressivement. Tandis qu'au niveau des faubourgs, les taux sont encore proches ou légèrement inférieurs à ceux du centre, ils s'abaissent progressivement jusqu'à des valeurs équivalentes ou légèrement inférieures aux moyennes communales dans les quartiers les plus extérieurs des couronnes péri-centrales. Dans

les parties périphériques des communes de Nantes et Toulouse ou à Bègles, Talence et au Bouscat, la situation est plus contrastée. Il est possible d'y distinguer trois catégories d'Iris :

- la première comprend les quartiers où les proportions d'habitants nés hors du département sont très élevées, parfois égales ou légèrement supérieures à ce qui est observé dans les centres villes (68,7 % dans l'Iris « Hippodrome » à Nantes). Pour les trois villes, ces zones coïncident avec les campus universitaires ou les technopoles. Ainsi, à Nantes les quartiers du Petit Port et Atlanpole (Iris nantais le plus au nord) sont concernés en premier lieu. À Toulouse, le phénomène est visible avec plus d'ampleur pour l'université scientifique de Rangueil, au sud de la ville ainsi qu'au Mirail, au sud-ouest. Enfin à Bordeaux, le constat est identique mais cette fois pour les quartiers du sud-ouest de Talence, proche du campus de Pessac. Dans tous les cas, ces quartiers accueillent des étudiants originaires de l'extérieur de l'agglomération. Par la suite, seule une partie restera dans l'agglomération pour y vivre en famille et y travailler ;
- dans le deuxième groupe d'Iris, ce taux s'abaisse mais reste supérieur à la moyenne. Il s'agit des grands ensembles de Bellevue, des Dervallières, du Breil-Malville ou de Malakoff à Nantes, du Mirail à Toulouse, du Grand Parc ou de la Benaugue à Bordeaux ;
- la troisième catégorie comprend les Iris où la part des résidents natifs de l'extérieur du département est la plus faible. Ils correspondent à des zones où l'habitat individuel domine ou encore à des secteurs où l'urbanisation n'est pas achevée (extrémités sud-ouest et nord-est de la ville de Toulouse). Dans ces quartiers résidentiels, la part de la population originaire du département est plus élevée car de nombreuses familles, quand elles en ont la possibilité lors de la dernière étape du cursus résidentiel, s'installent dans une maison individuelle de la région d'origine.

L'étude de la répartition spatiale de la population en fonction de son lieu de naissance dans la région proche ou non, révèle des discontinuités liées à des rôles différents joués par les quartiers : leurs fonctions sont variables selon la localisation géographique et le type d'habitat.

#### **4.2.2 Le péricentre, espace d'accueil d'une population née hors France métropolitaine**

L'analyse des données sur la population non originaire du département fait apparaître les quartiers centraux, péricentraux internes et, dans une moindre mesure, les quartiers péricentraux externes comme des lieux d'accueil privilégiés. Les conclusions sont-elles identiques pour la population originaire cette fois non pas de l'extérieur de la région proche mais de secteurs lointains. Deux sources d'analyse, toutes deux fournies par l'INSEE, sont envisageables : la première consiste à s'intéresser à la population étrangère. Dans ce cas, il s'agit de s'intéresser à la répartition spatiale des résidents qui ne sont pas de nationalité française. La seconde porte sur la population née en dehors de la France métropolitaine, donc originaire de l'étranger ou des collectivités territoriales d'Outre Mer. Cette seconde entrée constitue une suite logique au

paragraphe précédant : de la population native de l'extérieur de la région proche (le département), l'échelle se réduit et l'attention se porte désormais sur les résidents non originaire de l'hexagone. La première source qui prend en compte non pas l'origine géographique mais la nationalité, n'est donc pas retenue. Le choix d'un unique indicateur est également lié au fait que les résultats à l'échelle des Iris et pour les trois cités sont relativement proches et amène à des conclusions identiques.

Ensuite, les données retenues, soit la population née hors France métropolitaine, sont analysés à partir d'une discrétisation selon les quantiles. Pour chaque ville, les quatre quartiles représentés possèdent ainsi le même nombre d'Iris. La méthode de discrétisation standardisée, basée sur des classes construites à partir de la moyenne et de l'écart type, habituellement utilisée, n'est pas retenue pour cette analyse en raison d'une distribution asymétrique de la série de valeurs. La majorité des Iris ont des taux de résidents nés hors France métropolitaine légèrement inférieurs à la moyenne tandis que pour les autres, minoritaires, ces proportions sont largement supérieures à cette même moyenne. Dans ces conditions, le résultat obtenu à partir d'une discrétisation standardisée ne laisse apparaître que trois classes : une regroupant la grande majorité des Iris dont tous ceux dont les taux sont légèrement en dessous de la moyenne et deux autres comportant les quelques îlots dont les taux sont nettement au supérieurs à celle-ci.

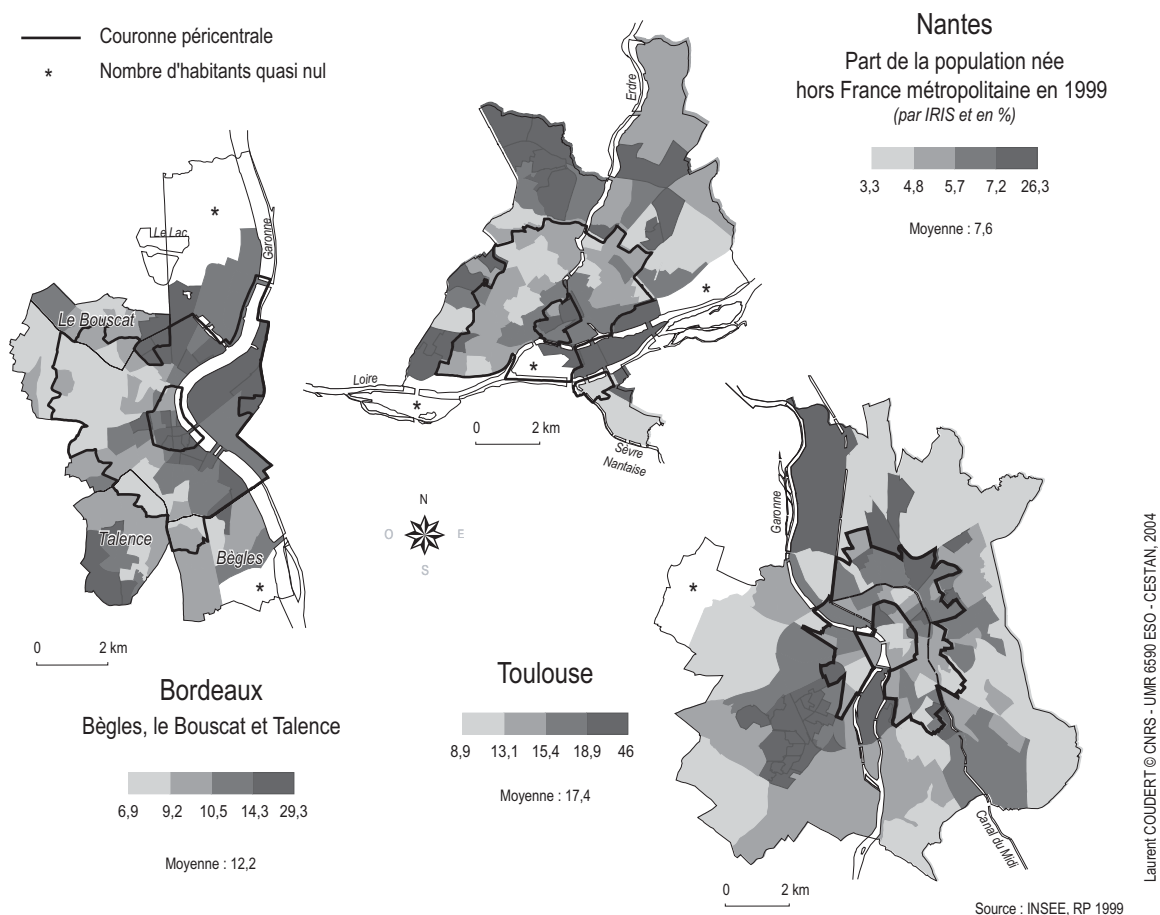


Figure 27 – La population née hors France métropolitaine à Nantes, Bordeaux et Toulouse en 1999



À l'échelle des villes centres (figure 27), la répartition de la population née hors France métropolitaine présente de fortes disparités. Mais tout d'abord, on constate des écarts entre les trois villes. À Nantes, moins d'un habitant sur douze (7,6 %) est né en dehors de l'hexagone au lieu d'un sur huit (12,2 %) à Bordeaux et près de un sur cinq (17,4 %) à Toulouse. Ce constat s'explique par le contexte régional. Par rapport à l'ouest, les régions du sud de la France accueillent traditionnellement une population immigrée plus importante. Bretagne et Pays-de-la-Loire sont en 1999, les deux régions dans lesquelles la population née hors France métropolitaine est, en proportion, la plus faible.

Compte tenu de ces différences, deux remarques peuvent-être formulées à la lecture de ces cartes :

- la première est valable pour les trois cas. Le taux de résidents natifs de l'extérieur de l'hexagone atteint les valeurs maximales dans les grands ensembles périphériques. Cette proportion représente souvent le quart de la population totale, voire davantage : 22 % pour les Iris « Dervallières », « Malakoff » et jusqu'à 26 % à « Pin Sec » à Nantes, 25 % pour l'Iris « Benauges » à Bordeaux et au-delà de 40 % pour les Iris du quartier du Mirail à Toulouse ;
- la seconde remarque concerne surtout Nantes et Bordeaux. Sans atteindre les valeurs observées dans les grandes ZUP, les proportions de résidents nés hors France métropolitaine sont relativement élevées dans le centre ville et les quartiers péricentraux internes, de l'ordre de 7 % à Nantes et de 15 % à Bordeaux. À Toulouse, la situation semble plus contrastée, voire, pour le centre ville, inversée par rapport aux deux villes estuariennes. De plus, à proximité du centre ville, contrairement aux quartiers périphériques où les grands ensembles ressortent nettement, les valeurs varient peu en fonction du niveau social de la population. Par exemple, il atteint 6,7 % dans le quartier Guist'Hau, très aisé, et 6,6 % dans l'Iris Madeleine-Champ-de-Mars, dont le profil est au contraire populaire. Cependant, dans la couronne péricentrale externe, le critère du groupe social redevient déterminant. À Bordeaux, les Iris du quartier Caudéran, bourgeois, abritent peu de résidents nés hors France métropolitaine (de 7 à 9 %) et la remarque est identique pour le secteur Grillaud-Procé à Nantes (5,3 %). Dans le centre ville et les quartiers péricentraux internes, le parc de logements, de petite taille et constitué surtout de locatifs, est adapté à une population qui arrive de l'extérieur de la ville. Les étudiants et une population de toute origine sociale s'installent au moins dans un premier temps dans ces quartiers avant, éventuellement, d'emménager pour une plus longue période ailleurs dans l'agglomération. À l'inverse, dans les quartiers péricentraux externes, la population, en moyenne plus âgée et constituée de propriétaires, réside de longue date dans la cité.

### 4.2.3 L'origine de la population péricentrale : l'exemple du quartier des Ponts à Nantes

#### Le lieu de naissance

Les données fournies par l'INSEE apportent des informations sur la proportion de la population originaire de l'extérieur de la commune, du département, de la région ou de la France métropolitaine mais ne fournissent pas de détails sur l'itinéraire résidentiel.

Dans la deuxième série d'entretiens, effectuée à Nantes, dans le quartier des Ponts et au domicile des résidents, nous avons abordé la question de l'origine géographique sous deux aspects :

- le lieu de naissance ;
- la localisation des deux derniers logements précédant celui occupé au moment de l'entretien.

Les résultats (tableau 5) donnent des indications intéressantes sur l'influence régionale de la métropole nantaise. Les lieux indiqués au moment des entretiens correspondaient à des communes ou des départements. L'ensemble des 52 réponses est regroupée sur cinq échelons territoriaux. De la plus grande à la plus petite échelle, il s'agit de la ville et de l'agglomération (le double échelon local), du département qui correspond à l'aire métropolitaine Nantes – Saint-Nazaire élargie, de l'ouest de la France c'est-à-dire du niveau régional (régions Bretagne et Pays-de-la-Loire confondues<sup>53</sup>), de la France métropolitaine et de l'étranger auquel on a ajouté les régions et territoires d'outre mer. Toutes les réponses sont retenues, y compris celles des résidents – notamment les étudiants – dont le dernier ou l'avant-dernier logement était celui des parents.

---

<sup>53</sup> Le choix des régions Bretagne et Pays-de-la-Loire s'explique par le fait que la zone d'influence directe de Nantes, telle qu'elle a été définie par le rapport Hautreux et Rochefort de la D.A.T.A.R. en 1961, s'étend sur ces deux régions de programmes, et plus précisément, en plus de la Loire Atlantique, sur les Départements de la Vendée et du Morbihan.

	Lieu de naissance		Lieu du dernier logement		Lieu de l'avant-dernier logement	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
Quartier	-	-	5	9,6	1	1,9
Ville de Nantes (hors quartier*)	13	25,0	11	21,2	11	21,2
Nantes Métropole (hors Nantes)	5	9,6	10	19,2	6	11,5
Loire-Atlantique (hors Nantes Métropole)	9	17,3	9	17,3	11	21,2
Bretagne ou Pays-de-la-Loire (hors Loire-Atlantique)	9	17,3	8	15,4	10	19,2
France métropolitaine (hors Bretagne et Pays-de-L.)	7	13,5	6	11,5	8	15,4
Hors France métropolitaine	9	17,3	2	3,8	3	5,8
Pas de réponse	0	0	1	1,9	2	3,8

\* Sauf pour le lieu de Naissance  
Source : enquête personnelle, décembre 2005 – février 2006

**Tableau 5 – Origine géographique des habitants du quartier des Ponts à Nantes**

Sur un plan statistique, les résultats fournissent une indication qui manque sans doute de précision en raison d'un nombre d'entretiens relativement peu important. Les données collectées méritent cependant quelques remarques. La localisation de l'avant-dernier logement est plus éloignée que celle du dernier. Dans 50 % des cas, le précédent lieu de résidence était localisé dans l'une des 22 communes de la communauté urbaine (quartier, ville de Nantes ou commune périphérique). Ce chiffre se réduit à 35 % environ pour la localisation de l'avant-dernier logement. À l'opposé, moins de 31 % des personnes rencontrées déclare avoir pour dernier lieu de résidence l'extérieur de la Loire-Atlantique (dont 15,4 % dans l'ouest de la France limitée aux régions Bretagne et Pays-de-la-Loire). Pour le logement qui précédait, ce taux dépasse 40 % (19 % dans l'ouest). Ces résultats constituent un indicateur de l'attractivité de la métropole nantaise, tant sur le plan régional que national, mais aussi du rôle du quartier péricentral dans l'accueil d'une population originaire de l'extérieur de Nantes.

Sur un plan qualitatif, trois questions ouvertes complètent les données présentées dans le tableau et nous permettent de mieux analyser l'itinéraire résidentiel des personnes interrogées :

- tout d'abord, une partie significative de la population est tout simplement d'origine nantaise. Ceci concerne toutes les tranches d'âge. Des jeunes, d'origine nantaise, ont quitté récemment le

domicile familial pour s'installer dans un studio ou un T1, présents en nombre dans les quartiers péricentraux. Dans d'autres cas, ce sont des personnes âgées qui résident là depuis très longtemps et n'ont parfois vécu que dans un seul autre logement avant de s'installer où elles se trouvent actuellement. On a là la trace d'un ancien mode de vie où les déménagements étaient beaucoup moins fréquents et donc le cursus résidentiel moins complexe ;

- une autre partie de la population est originaire des zones rurales du département. La Loire-Atlantique correspond en effet à l'aire d'attraction urbaine la plus importante de Nantes. L'aire métropolitaine de Nantes – Saint-Nazaire concentre les trois quart de la population du département (800 000 sur 1 100 000). Une partie de sa population originaire de ces secteurs continue de venir s'installer dans la métropole, soit pour y poursuivre des études, soit pour y travailler ;
- une part significative des habitants vient aussi du reste de l'Ouest de la France (Bretagne et Pays-de-la-Loire). Lors de l'enquête, parmi les départements limitrophes, il est apparu que la Vendée et le département d'origine du plus grand nombre de Nantais dont le lieu de naissance où le lieu de résidence précédent était extérieur à la Loire-Atlantique. Le Morbihan, le Maine et Loire et l'Île et Vilaine arrivent au second plan, car leurs habitants se tournent d'avantage vers Rennes et Angers, également très attractives. Ces apports migratoires contribuent au dynamisme démographique de l'agglomération nantaise et font l'objet d'études régulières. Ainsi, dans un ouvrage consacré à Nantes (Garat *et al*, 2004), François Madoré confirme l'importance de la proximité géographique dans les migrations vers les métropoles régionales. Sur les bases des données des recensements de l'Insee (1990 et 1999), il montre l'existence d'un solde migratoire très nettement bénéficiaire entre les départements des Pays-de-la-Loire et la Loire-Atlantique. Dans l'agglomération nantaise, les quartiers péricentraux sont manifestement un terrain d'accueil privilégié pour cette nouvelle population. Notons aussi que l'échange migratoire est bénéficiaire mais avec moins d'ampleur avec la Bretagne, sans doute en raison d'un retour vers leurs départements d'origine des migrants d'origine bretonne et atteignant aujourd'hui l'âge de la retraite. Le flux migratoire provenant de la péninsule bretonne était en effet traditionnellement plus important jusqu'à la Seconde Guerre mondiale et apportait la main d'œuvre nécessaire à l'industrie nantaise. Dans le quartier des Ponts, les anciens ouvriers – aujourd'hui retraités – des chantiers navals et des anciennes industries de l'Île Sainte-Anne sont encore nombreux et au cours des entretiens, une part importante est née en Bretagne. Existe-t-il dans les métropoles régionales, à l'instar de ce qui se passe en Ile-de-France, un processus de retour à la région d'origine de migrants arrivant au terme de leur vie active ?
- quant au reste de la France, 7% des personnes enquêtées y avaient leur dernier logement principal et 14% leur avant-dernier. Précisons que c'est l'Île de France qui est dans de nombreux cas, la région d'origine. Là encore, ce résultat concorde avec les résultats du recensement de 1999 et analysé par F. Madoré (*ibid*).

## Une stabilisation de la population nouvellement arrivée ?

La question qui se pose à présent est de savoir si les néo-nantais installés dans le quartier le sont durablement ou de façon transitoire. Au cours de l'entretien, cet aspect a été abordé et les résultats sont synthétisés dans le tableau 6. Parmi l'ensemble des personnes rencontrées, à la question « *comptez-vous rester dans le quartier ?* », les réponses se sont réparties en trois tiers pratiquement égaux entre l'affirmative, la négative et l'indécision. La situation personnelle joue un rôle déterminant dans la réaction. Lorsque les résidents comptent quitter les lieux, les raisons ne sont pas liées au quartier mais à des causes liées au travail, aux études ou à la famille. Quatre personnes ont néanmoins annoncé leur volonté d'aller vivre sur le littoral ou dans leur région d'origine lors de leur retraite. Elles n'imaginent pas, pour les citer, « *profiter de leur retraite* » ou « *terminer leur vie* » en ville. La raison principale motivant l'intention de rester dans le quartier est liée à l'habitat ou au cadre du quartier.

<b>Oui</b>	<b>19</b>	<b>36,5</b>
Raison :		
- propriétaire	6	11,5
- quartier agréable/calme	6	11,5
- proximité de la famille	4	7,7
- trop tard pour déménager	3	5,8
<b>Non</b>	<b>17</b>	<b>32,7</b>
Raison :		
- professionnelles	8	15,4
- études	6	11,5
- familiales	3	5,8
- retraite ailleurs	4	7,7
- changements familiaux	2	3,8
<b>Ne sait pas</b>	<b>16</b>	<b>30,8</b>
<b>Total</b>	<b>52</b>	<b>100,0</b>
Une seule raison principale était attendue. Source : enquête personnelle, décembre 2005 – février 2006		

**Tableau 6 – Intention de rester dans le quartier ?**

Au-delà de ces données chiffrées, des réactions méritent d'être mentionnées. Elles permettent de comprendre la diversité des situations personnelles. Tout d'abord parmi les personnes qui pensent rester, les réponses se ressemblent :

« *J'ai acheté cette maison il y a huit et avec ma femme, je me sens bien ici.* » (Monsieur R.)

« *Le quartier me plaît et avant ma retraite, je travaillais pas loin d'ici. Je me sens chez moi ici.* » (Madame N.)

« *Je sais que je garde mon poste et je n'ai aucune raison de changer. Il y a de la place chez moi et me sens bien ici.* » (Monsieur C.)

D'autres habitants expliquent que l'évolution de leur situation personnelle va probablement les conduire à quitter le quartier. Le parcours résidentiel n'est pas achevé et la situation professionnelle n'est pas stabilisée :

*« Mon mari vient d'être nommé sur la région parisienne. Je vais le suivre et chercher du travail là-bas. »* (Madame B.)

*« Je cherche un appartement plus grand et je ne pense pas trouver par ici. J'ai envie de vivre dans un autre quartier. »* (Mademoiselle R.)

*« Je dois partir pour six mois et ça m'embête de laisser mon appartement mais je n'ai pas le choix. »* (Monsieur L.)

Enfin, pour le petit tiers des habitants ne sachant pas s'il va ou non rester dans le quartier, là encore, tout dépend des situations personnelles :

*« Tout dépend si je suis prise ailleurs pour ma formation. »* (Mademoiselle A.)

*« Je ne sais pas ce que je vais décider à l'avenir. »* (Madame B.)

Dans cette diversité, on retrouve le groupe des personnes souvent âgées et originaires du quartier ou tout du moins de la proche région nantaise. Ces habitants n'ont pas de projet de déménagement en vue. La question de vivre un jour ailleurs ne se pose pas. Un second groupe regroupant la majorité des autres résidents n'a pas la même approche. La mobilité est un impératif dans un contexte où les études puis la vie professionnelle imposent des déménagements de plus en plus fréquents. Il s'agit aussi, pour certains, d'un choix de mode de vie. La population originaire de l'extérieur de la Loire-Atlantique ou même de la France métropolitaine appartient pour une grande part, à ce second groupe. Ces deux catégories, nettement visibles à l'échelle du quartier des Ponts, sont aussi aisément différenciables si l'on se base sur le critère de l'âge et cette situation est *a priori* fréquente dans les espaces péricentraux. Une analyse de la structure par âge de la population péricentrale s'impose donc à présent.



## Chapitre 5

# Une nouvelle distribution de la population en fonction de l'âge

L'analyse de la pyramide des âges apporte de nombreux enseignements sur les spécificités de la population d'un espace donné. L'étude de la moyenne d'âge et de son évolution, la recherche des groupes sur ou sous représentés par rapport à la moyenne de l'agglomération va alimenter la réflexion sur l'évolution sociale des quartiers péricentraux. Plus pertinent encore, la mise en évidence de la concentration d'un groupe d'âge à l'échelle d'un quartier dont on connaît les spécificités, la morphologie urbaine, doit susciter des questions sur les fonctions nouvelles de cette partie de la ville. Par exemple, de nombreux jeunes adultes amenés à poursuivre des études dans des établissements d'enseignement supérieur où à occuper un premier emploi, quittent le domicile familial et s'installent dans des logements de petite taille mais bien situés géographiquement. Les faubourgs répondent à ces deux conditions car ils sont proches du centre et disposent d'un parc de logements adapté à ce public. Les quartiers péricentraux se distinguent aussi par la présence d'une population âgée, installée dans le même domicile parfois depuis plusieurs décennies. L'objectif de ce chapitre est de mesurer l'ampleur de ces phénomènes. Il s'agit aussi de comparer les structures par âge des péricentres de Nantes, Bordeaux et Toulouse et s'intéresser à leur évolution. Les données de l'INSEE (1990 et 1999) sont mobilisées et l'analyse s'appuie aussi sur une réflexion par rapport à l'origine des mouvements migratoires et à l'itinéraire résidentiel au sein de l'ensemble urbain.

Au cours de ce chapitre, nous nous proposons tout d'abord d'analyser l'âge moyen en 1999 ainsi que son évolution pendant les années 1990. Comparé à celui de l'agglomération, il permet de constater l'existence d'une spécificité péricentrale. Ensuite, l'étude porte sur les structures d'âges. L'objectif est alors de montrer que la couronne péricentrale se caractérise par la sur et la sous représentation de catégories d'âges bien précises. La troisième étape consiste à réaliser des profils péricentraux à l'échelle des Iris, afin de mettre en valeur les forts contrastes intra péricentraux. Enfin, une mesure de la concentration des jeunes adultes dans certains quartiers spécifiques est effectuée par le



calcul de quotients de localisation. L'enjeu est de montrer le processus de segmentation – peut-être même de ségrégation ? – en fonction de l'âge.

## 5.1 Une moyenne d'âge élevée mais en légère baisse

### 5.1.1. Âge moyen et évolution

Nous avons calculé la moyenne d'âge de la population des trois unités urbaines et des trois couronnes péricentrales à partir des données INSEE qui fournissent, pour les recensements de 1 990 et 1 999 et à l'échelle des Iris, la population précise de chaque tranche d'âge d'un an. Les résultats présentés pour les péricentres correspondent, pour chacune des villes, à la zone couverte par l'ensemble des Iris péricentraux (chapitre 2). Ces moyennes, calculées d'abord pour 1 999 (tableau 7), présentent des similitudes à deux niveaux.

	<b>Nantes</b>	<b>Bordeaux</b>	<b>Toulouse</b>
Péricentre	38,52	39,32	38,34
Unité urbaine	36,95	38,05	37,09
Source : INSEE, RP 1999			

**Tableau 7 – Âge moyen des habitants des péricentres et des unités urbaines de Nantes, Bordeaux et Toulouse en 1999**

- tout d'abord, quel que soit l'ensemble urbain considéré – péricentre ou unité urbaine – les moyennes d'âge sont quasiment identiques dans les trois villes. En effet, les écarts atteignent au maximum un an entre les trois péricentres d'une part ou entre les trois unités urbaines d'autre part. De ce point de vue, la ressemblance entre Nantes et Toulouse est remarquable puisque les moyennes d'âge sont identiques dans les deux agglomérations (37 ans) et dans les deux péricentres (38,3 et 38,5 ans). Bordeaux de son côté a une population légèrement plus âgée.

- Ensuite, quelle que soit ville, Nantes, Bordeaux ou Toulouse, la population est en moyenne, plus âgée dans le péricentre que dans l'agglomération. L'écart est de deux ans et demi à Nantes et d'à peine un an et demi à Bordeaux et Toulouse. Cette observation confirme la pertinence d'une analyse à l'échelle péricentrale : dans les trois villes, les contrastes qui apparaissent à ce niveau sont identiques.

	Nantes	Bordeaux	Toulouse
Péricentre	39,52	39,88	39,08
Unité urbaine	35,51	36,69	36,08
Source : INSEE, RP 1990			

**Tableau 8 – Âge moyen des habitants des péricentres et des unités urbaines de Nantes, Bordeaux et Toulouse en 1990**

	Nantes	Bordeaux	Toulouse
Péricentre	-1	-0,56	-0,74
Unité urbaine	1,44	1,36	1,01
Source : INSEE, RP 1990 et 1999			

**Tableau 9 – Evolution de l'âge moyen (en années) des habitants des péricentres et des unités urbaines de Nantes, Bordeaux et Toulouse entre 1990 et 1999**

En 1990 (tableau 8), le premier constat reste inchangé : les trois cités ont des moyennes d'âge proches, au niveau péricentral comme pour celui des unités urbaines, même si Nantes se révèle être un peu plus jeune à ces deux échelles d'observations. Par contre, l'écart entre le péricentre et l'agglomération, plus jeune, est plus net encore en 1990 puisqu'à cette date, il atteignait quatre ans dans la Cité des Ducs et trois ans dans les deux métropoles du sud-ouest. En fait, entre 1990 et 1999 (tableau 9), l'âge moyen des habitants des trois grandes agglomérations évolue conformément à la moyenne française : la population y vieillit à un rythme assez rapide, partout égal ou supérieur à un an. Mais à l'inverse, les quartiers péricentraux de ces trois mêmes villes voient leurs moyennes d'âge diminuer légèrement pendant la même période intercensitaire. Nantes, agglomération dont le vieillissement est le plus rapide (un an et demi de plus entre 1990 et 1999), a la population péricentrale qui au contraire rajeunit le plus nettement (un an de moins au cours de la même période). Ces évolutions contradictoires ont donc pour conséquence une diminution de l'écart entre les deux entités spatiales comparées. Cette homogénéisation apparente suscite des interrogations : comment expliquer ce rajeunissement, relatif toutefois, dans un contexte de vieillissement général ? Est-ce la structure par âge de la population péricentrale qui tend à se confondre progressivement avec celui de l'unité urbaine ou est-ce l'augmentation de certaines catégories d'âge qui provoque une harmonisation des moyennes d'ensemble ? Répondre à ces questions nécessite tout d'abord une analyse plus fine, à l'échelle intra péricentrale, entre Iris péricentraux.

### 5.1.2. À l'échelle des Iris : des évolutions contrastées

Le relatif rajeunissement de la moyenne d'âge de la population péricentrale au cours des années 1990 n'est pas observable dans l'ensemble des quartiers péricentraux. Dans la figure 28, nous présentons, pour chacune des trois villes, l'âge moyen des habitants en 1999 par Iris, mais aussi l'évolution de celui-ci pendant les années 1990. L'objectif est triple. En premier lieu, il s'agit de localiser, au sein de la couronne péricentrale, les Iris dont l'âge moyen des habitants est le plus élevé et ceux où il est le plus faible. Le deuxième objectif porte sur une démarche similaire mais cette fois à partir de l'évolution de l'âge moyen entre 1990 et 1999. Enfin la troisième finalité, plus intéressante encore, consiste à mettre en lumière l'existence d'une relation, à l'échelle de l'Iris toujours, entre l'âge moyen et l'évolution de celui-ci. En outre, cette corrélation dépend-t-elle de la position géographique du quartier ? Par exemple, la proximité du centre-ville ou d'un équipement public important a-t-elle une influence déterminante ? Sur les cartes, afin de mettre en valeur les continuités spatiales, les données sur l'évolution des moyennes d'âge sont divisées en deux groupes, selon qu'elles sont négatives ou positives.

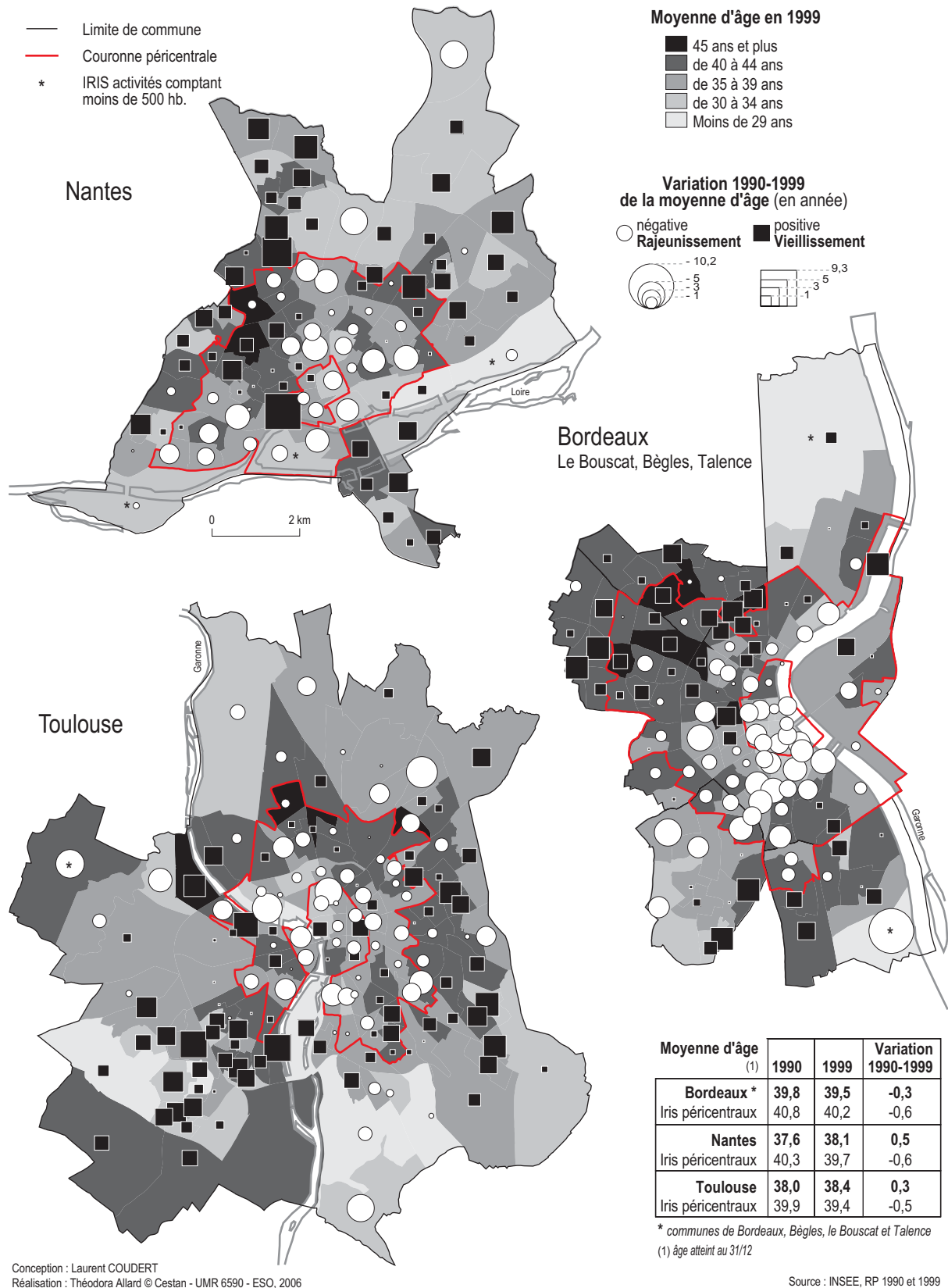


Figure 28 – Âge moyen en 1999 et évolution de celui-ci entre 1990 et 1999 de la population dans les quartiers péricentraux de Nantes, Bordeaux et Toulouse

Tout d'abord, **où se situent les quartiers les plus âgés et les plus jeunes ?** Les Iris dont la moyenne d'âge est la plus élevée (au-delà de 40 ans) se localisent, hormis des exceptions notables, dans les parties périphériques des couronnes péricentrales. À Nantes et Bordeaux, les secteurs les plus âgés correspondent aux beaux quartiers de l'ouest et du nord-ouest de la couronne péricentrale. Dans la Cité des Ducs, ils sont connus sous les noms de Procé, Monselet ou Val-de-Chézine, au nord-ouest et dans la Capitale Girondine de Caudéran, à l'ouest. La plupart des grands ensembles qui bordent les limites extérieures des quartiers péricentraux ont également une moyenne d'âge élevée. À Nantes, ce sont les Dervallières, le Breil-Malville à l'ouest ou le Pin Sec à l'est. À Bordeaux, on observe un phénomène identique pour la cité du Grand Parc, au nord. Signalons que le grand ensemble du Mirail, à Toulouse, est moins marqué par cette tendance. La présence de l'Université du même nom a un impact sur la moyenne d'âge des habitants du secteur, moins élevée. À l'inverse, les quartiers jeunes (moins de 34 ans) sont situés dans le centre-ville et dans certains secteurs péricentraux proches. À Nantes, il s'agit du quartier Madeleine-Champ-de-Mars, situé au sud du centre-ville à proximité de la faculté de Médecine et des Iris bordant les deux rives de l'Erdre, où passe la ligne de tramway qui dessert le campus du Petit-Port, plus au nord. À Bordeaux le phénomène est plus marqué car un vaste secteur, comprenant toute la moitié sud du centre-ville et les quartiers péricentraux situés entre la place de la Victoire et celle de Nansouty, plus au sud, se démarque également par la jeunesse de sa population. L'Université du centre-ville de Bordeaux se situe au cœur de cette zone, notamment la faculté de Médecine et de Pharmacie qui donne sur la place de la Victoire. Enfin à Toulouse, les Iris péricentraux jeunes sont situés près du centre-ville, surtout au nord (autour de Compans et du centre des Congrès Pierre Baudis, et de l'université des Sciences Sociales) et au sud, dans le quartier Saint-Michel où sont implantées une partie des bâtiments de l'Université des Sciences. Dans tous ces secteurs, le parc de logements, composé de studios ou de T1, est adapté à la demande des étudiants.

Ensuite, **quels sont les quartiers qui vieillissent ou qui rajeunissent ?** À Nantes, les secteurs où la population vieillit le plus nettement sont situés, hormis Saint-Jacques au sud, dans le nord-ouest de la couronne péricentrale, c'est-à-dire dans les beaux quartiers âgés en 1999 (rond-point de Vannes, Guist'Hau, Chézine). À Bordeaux également, les parties concernées par cette évolution sont toutes localisées dans la moitié nord et ouest – en général aisée – de la zone péricentrale et plus généralement de la ville. Enfin à Toulouse, la situation est plus complexe. Certaines parties du péricentre vieillissent très nettement (Le Busca au sud, la patte d'Oie sur la rive gauche de la Garonne et dans une moindre mesure le secteur de la gare Matabiau). Mais globalement, la situation est très disparate d'un Iris à l'autre, en raison d'opérations immobilières localisées mais importantes et qui modifie la structure de la population en fonction de son âge.

Finalement, deux tendances se dégagent nettement à la lecture de ces cartes. La première est que **les secteurs où la population est la plus jeune en 1999 sont ceux dont la moyenne**

**d'âge diminue le plus nettement au cours des années 1990.** En outre, ce phénomène concerne avant tout les quartiers péricentraux internes et les centres-villes puisque sept des douze Iris limitrophes du centre-ville à Bordeaux, cinq sur neuf à Nantes et neuf sur quinze à Toulouse connaissent cette situation. L'homogénéisation apparente à l'échelle de l'ensemble de la couronne péricentrale cache donc une réalité différente au niveau infra-péricentral. La deuxième tendance concerne **les Iris âgés qui dans leur grande majorité vieillissent.** Ceux-ci sont localisés dans les zones externes du péricentre et surtout dans la plupart des quartiers périphériques. Ce constat, valable quelque soit le profil social du quartier, est encore plus net pour les Iris dont la population est composée d'employés ou d'ouvriers comme c'est le cas dans les grands-ensembles. Au-delà de ces deux principales observations, il faut signaler plusieurs exceptions. Deux autres cas de figure sont en effet possibles :

- une moyenne d'âge également en-dessous de cette moyenne mais qui augmente entre 1990 et 1999 ;
- la population, cette fois plus âgée, rajeunit.

Tout d'abord, les cas où la population, plus âgée, rajeunit, se présentent surtout dans les couronnes péricentrales. À Nantes, il s'agit des Iris Coulmiers – Jardin des Plantes, dans l'est de la couronne péricentrale et Mairie de Chantenay à l'ouest. Ces cas de figure sont visibles à Bordeaux (Iris Saint-Bruno – Saint-Victor 1 et Caudères, sur la commune de Talence) et à Toulouse (Leygue, au sud-est de la couronne péricentrale). Ils sont cependant moins marqués que dans la Cité des Ducs. Les similitudes constatées entre les trois couronnes péricentrales sont une nouvelle fois révélatrices d'évolutions semblables : dans chacun de ces cas, les Iris âgés mais dont la moyenne d'âge diminue sont limitrophes des zones où la population est jeune. Ils témoignent ainsi de l'extension spatiale des quartiers jeunes. Enfin, le dernier cas de figure qui se caractérise par une population jeune mais qui vieillit, est rare. On l'observe, par exemple, sur cinq Iris talençais mais le vieillissement est presque nul (moins de trois ou quatre mois pour la période 1990-1999). Seuls les Iris Thouars 1 et Thouars 2 situés sur cette même commune ont une moyenne d'âge augmentant plus rapidement. À Toulouse, les Iris du Mirail connaissent également ce type d'évolution. Au niveau péricentral, aucun quartier n'est concerné à l'exception du Vieux Malakoff à Nantes.

## 5.2 Des pyramides des âges typiquement péricentrales

L'objectif est double : tout d'abord, il s'agit de montrer l'existence d'une pyramide des âges spécifique aux couronnes péricentrales, différente de celle des unités urbaines. Ensuite, il faut déterminer précisément les catégories d'âges pour lesquelles la population résidant dans le péricentre est sur ou sous représentée par rapport à celle de l'ensemble de chaque unité urbaine. L'INSEE, dans ses recensements de 1990 et 1999, a comptabilisé pour l'ensemble de la population le nombre total d'individus pour chaque tranche d'âge de un an. Ces données, disponibles par Iris<sup>54</sup>, permettent une double étude comparative entre l'unité urbaine et l'ensemble des Iris définis comme péricentraux d'une part et chacune des trois couronnes péricentrales avec leurs unités urbaines respectives d'autre part.

### 5.2.1. Des structures par âge qui se ressemblent

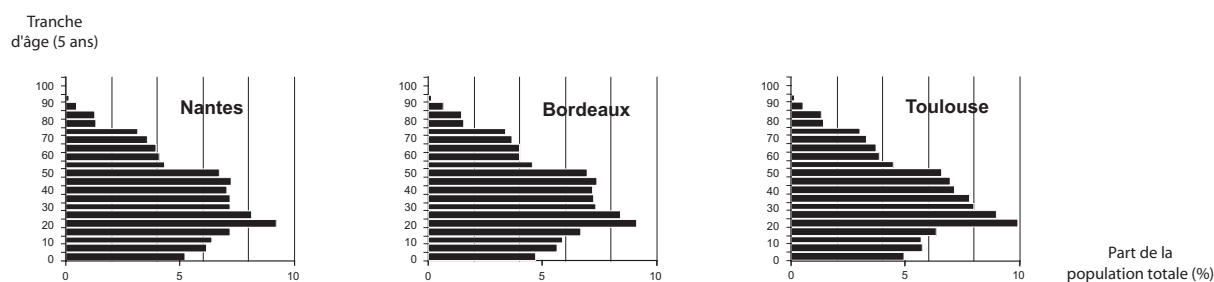
#### À l'échelle des agglomérations...

En premier lieu, un bilan sur la répartition globale de la population en fonction de sa tranche d'âge s'impose à l'échelle des trois agglomérations (figures 29 et 30). Les structures par âge des trois unités urbaines se ressemblent. Les grands événements de l'histoire française du XX<sup>e</sup> siècle sont visibles. Le déficit important de la population de 75 ans et plus par rapport aux 60-75 ans est dû aux conséquences démographiques de la première guerre mondiale. La forte baisse de la natalité au cours de cette période a laissé une empreinte définitive pour cette génération. La remarque est identique pour le déficit des naissances de la Seconde Guerre mondiale. Ensuite, le baby-boom est bien sûr marqué avec un fort surplus des moins de 55 ans par rapport aux catégories plus âgées. Enfin, la chute de la natalité des années 1970 n'apparaît, pour ces trois agglomérations, que pour les générations nées à partir des années 1980 et qui sont donc âgées de moins de 20 ans au moment du recensement. La classe d'âge des 20-30 ans est même en proportion plus importante que celle du baby-boom. Par exemple, à Toulouse, la catégorie des 20-24 ans représente 10 % de la population totale de l'unité urbaine en 1999. Il faut donc en déduire que ces agglomérations constituent des pôles attractifs pour ces tranches d'âges.

---

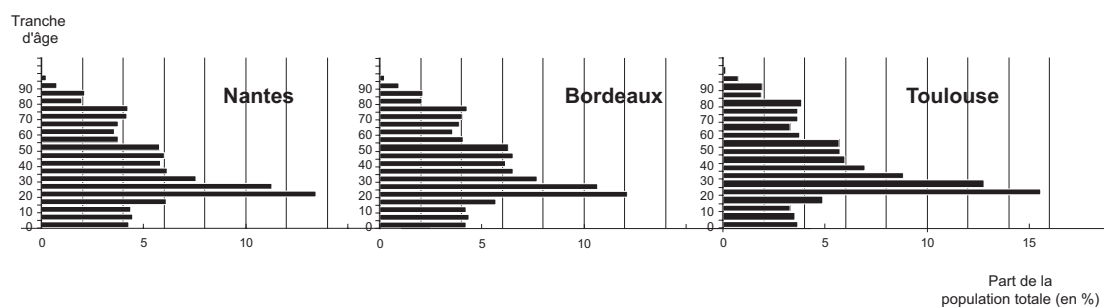
<sup>54</sup> Îlots Regroupés pour l'Information Statistique. Cf. chapitres 1 et 2.

Cependant, quelques différences permettent de distinguer entre eux ces profils presque superposables. Bien que les pyramides des âges de Nantes et de Bordeaux soient quasiment identiques, on observe un léger surplus (inférieur à 1 %) de jeunes de moins de 20 ans à Nantes et une très faible proportion supplémentaire de 25-30 ans, ainsi que de personnes âgées (plus de 60 ans) dans l'agglomération bordelaise. Toulouse quant à elle, se distingue davantage : par rapport aux deux autres unités urbaines, elle compte en proportion davantage de 20-40 ans mais en contre partie, moins de 0-20 ans et de plus de 40 ans. La forte proportion de jeunes adultes dans la Ville Rose est à mettre en relation avec l'importance de son Université<sup>55</sup>, ainsi qu'avec son dynamisme économique et notamment celui de l'Aérospatiale. Qu'en est-il à présent à l'échelle des couronnes péri-centrales ?



**Figure 29 – Structure par âge de la population des unités urbaines de Nantes, Bordeaux et Toulouse en 1999**

### ...et des couronnes péri-centrales



**Figure 30 – Structure par âge de la population des péri-centres nantais, bordelais et toulousain en 1999**

Les structures par âge de la population des trois couronnes péri-centrales se ressemblent tout autant que celles des trois unités urbaines. Là encore, les principaux événements de l'histoire française du XX<sup>e</sup> siècle sont lisibles sur les graphiques. Mais par rapport aux agglomérations, les

<sup>55</sup> Avec environ 100 000 étudiants, Toulouse est première ville étudiante de province.



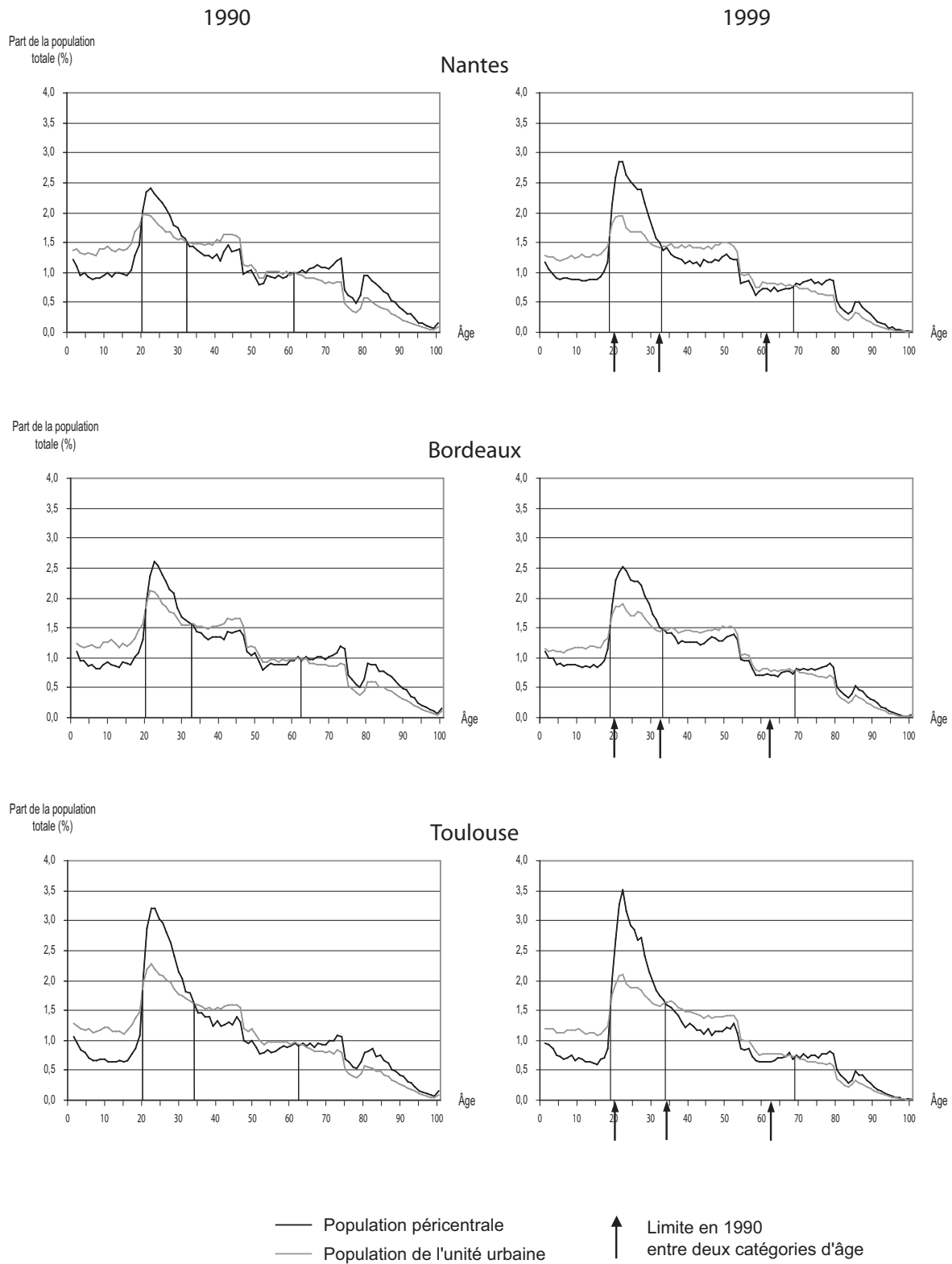
péricentres se distinguent par une surreprésentation des 20-24 ans, 25-29 ans et dans une moindre mesure des 30-34 ans. Cette caractéristique a une ampleur différente selon la ville. Tandis qu'à Toulouse, les 20-24 ans représentent près de 16 % de la population péricentrale, ce chiffre n'atteint que 12 % à Bordeaux. D'autres caractéristiques, **semblables dans les trois villes**, sont visibles. Les catégories comprises entre 0 et 20 ans et entre 35 et 70 ans sont sous représentées tandis que qu'à partir de 70 ans, la proportion est plus élevée dans les couronnes péricentrales. Cette observation mérite une plus grande attention.

### 5.2.2 Quatre catégories d'âge pour lesquelles la population est sur ou sous représentée

Toujours à l'échelon des unités urbaines et des couronnes péricentrales, nous avons réalisé des graphiques portant sur la répartition par tranches d'âges d'un an (figure 31), pour 1999 puis pour 1990. La comparaison entre ces deux échelles d'observation est intéressante à double titre. Elle permet de montrer d'une part des profils semblables pour les pyramides des âges péricentrales d'un côté et des agglomérations de l'autre, et d'autre part les contrastes entre ces pyramides du péricentre et de leurs agglomérations respectives.

Par rapport à celles des unités urbaines, les pyramides des âges péricentrales de 1999 se distinguent par quatre caractéristiques majeures :

- premièrement, la surreprésentation des jeunes de 19 à 32 ans est très forte. Le maximum est atteint à l'âge de 22 ans : dans les péricentres, cette tranche d'âge regroupe 3,5 % de la population totale à Toulouse, 2,8 % à Nantes et 2,5 % à Bordeaux contre respectivement 2,1 %, 2 % et 1,9 % pour l'ensemble des unités urbaines correspondantes ;
- deuxièmement, les personnes âgées sont également surreprésentées mais avec une ampleur moindre. En outre, ce surplus n'apparaît qu'à partir de 69 ans et l'écart s'accroît progressivement avec l'âge. À 79 ans, la différence représente 0,9 % de la population dans les trois péricentres contre seulement 0,6 % pour l'ensemble des agglomérations ;
- troisièmement, les tranches d'âges intermédiaires aux deux précédentes, donc comprises entre 33 et 68 ans, sont au contraire moins représentées dans les quartiers péricentraux ;
- enfin, les plus jeunes, de 0 à 18 ans, sont également moins présents et de façon plus visible que les 33-68 ans. L'écart représente en moyenne 0,4 point pour chaque tranche d'âge.



Source : INSEE, RP 1990 et 1999

**Figure 31 – Population par tranches d'âge dans les péricentres et les unités urbaines de Nantes, Bordeaux et Toulouse en 1990 et 1999**

Un lien existe entre la première et la troisième tranche d'âge car la majeure partie des jeunes âgés de 0 à 18 ans ont des parents dont l'âge est compris entre 33 et 68 ans, même si souvent, la naissance du premier enfant intervient plus tôt. Si nous regroupons ces deux tranches d'âge, qui vivent le plus souvent dans un même foyer, en une seule catégorie, on obtient une population répartie en trois groupes (tableau 10).

	19-32 ans	0-18 ans et 33-68 ans	69 ans et plus
<b>Nantes</b>	31,7	54,0	14,3
<b>Bordeaux</b>	28,8	56,4	14,8
<b>Toulouse</b>	36,0	51,0	13,0
Source : INSEE, RP 1999			

**Tableau 10 – Répartition en trois catégories d'âge de la population péricentrale de Nantes, Bordeaux et Toulouse en 1999**

Les trois groupes de population ainsi créés vont servir de base à une étude à l'échelle intra péricentrale et permettre de voir dans quel quartier tel groupe domine par rapport à tel autre. Ces trois ensembles ne correspondent pas à trois parties distinctes de la population. Comme nous venons de le dire, une part non anecdotique des moins de 19 ans, surtout parmi les plus jeunes, a un ou des parents âgés de moins de 33 ans. En outre, une forte proportion des gens âgés de 19 à 33 ans vit encore dans le domicile parental, là encore surtout parmi les plus jeunes d'entre eux.

Néanmoins, les catégories d'âge mises en évidence ici, grâce à un critère de sur ou sous représentation dans le péricentre par rapport à l'agglomération, correspondent généralement aux principales étapes de la vie d'un individu, et notamment de son cursus résidentiel. Celui-ci peut en effet lui aussi être décomposé en quatre étapes (Levy, 2001) qui coïncident partiellement avec les tranches d'âge sur ou sous représentées dans le péricentre :

- les décohabitants<sup>56</sup>, âgés de 20 à 25 ans. Il s'agit essentiellement d'étudiants ;
- les personnes isolées ou en couple, âgées dans la majorité des cas de 25 à 40 ans et résidant le plus souvent dans logement locatif ;
- les familles installées, souvent propriétaires, de plus de 40 ans ;
- les personnes âgées.

On l'a déjà évoqué, la forte proportion des jeunes adultes résidant dans certains quartiers péricentraux est liée aux nombreux étudiants qui s'installent dans des studios ou des petits appartements présents en nombre dans ces secteurs. Ce constat est également valable pour certains quartiers de centre-ville et périphériques, situés à proximité des universités ou des grandes écoles. Pour les jeunes adultes concernés, il s'agit de la première étape du cursus résidentiel. Le phénomène est d'une grande ampleur puisque dans les grandes villes universitaires,

<sup>56</sup> Les décohabitants sont les jeunes adultes quittant le domicile familial pour la première fois.

plus des deux tiers des étudiants sont décohabitants (Bensoussan, 1998). À l'opposé, le surplus de personnes âgées s'explique par la présence de nombreuses maisons ou immeubles anciens abritant une population installée de longue date dans le même logement. Ainsi, les quartiers péricentraux se caractérisent par la présence plus forte qu'ailleurs de résidents en phase initiale de leur itinéraire résidentiel mais aussi de personnes âgées, en phase terminale.

### **Evolution de la part et de la limite entre chaque catégorie d'âge entre 1990 et 1999**

Nous nous sommes également posé la question de l'évolution des âges-limite entre chaque catégorie. En 1990, par rapport à 1999, les quatre catégories d'âge précédemment établies sont bien sûr présentes mais avec des différences notables. La surreprésentation de la population âgée dans les quartiers péricentraux est observable à un âge beaucoup moins avancé : seulement 61 ans dans les trois cas étudiés au lieu de 68 ou 69 ans. Il n'y a pas de renouvellement de cette partie de la population en phase terminale de son parcours résidentiel et qui vieillit progressivement. La limite d'âge à laquelle elle est proportionnellement plus nombreuse recule presque aussi rapidement que le temps qui passe. **À terme, c'est donc une caractéristique majeure de la population péricentrale, la présence plus forte qu'ailleurs de personnes âgées, qui devrait disparaître.**

L'évolution est très différente pour les jeunes adultes. Les âges pour lesquels cette population est davantage présente dans le péricentre varient peu au cours de ces neuf années : ils sont compris entre 20 ans et 33 ans en 1990 au lieu de 19 et 33 ans en 1999. Le léger rajeunissement de la limite inférieure est sans doute à mettre en relation avec un accès de plus en plus important, au cours de la décennie, de jeunes bacheliers, d'origine extérieure aux agglomérations, aux études universitaires. Le fait que les bornes de cette catégorie ne bougent pas – ou peu – prouve que cette population qui vit les premières étapes de son itinéraire résidentiel, ponctuée de déménagements fréquents, se renouvelle. Après une période passée à suivre des études, cette population, pour une grande part, quitte le logement situé dans la couronne péricentrale. En fait, la différence la plus notable entre le début et la fin de la décennie est l'accentuation de la surreprésentation dans le péricentre de cette catégorie. Le maximum pour une tranche d'âge d'un an, qui dans tous les cas est atteint au cours de la vingt-troisième ou vingt-quatrième année, augmente à Nantes (de 2,4 à 2,8 %) et à Toulouse (de 3,2 à 3,5 %). À Bordeaux, ce pic est légèrement moins accentué en 1999 (de 2,6 à 2,5 %) mais l'augmentation de la surreprésentation pour d'autres âges, notamment de ceux compris entre 25 et 30 ans, compense largement ce léger tassement. Dans les trois cas, la poursuite de cette évolution finirait par aboutir par une moyenne d'âge plus jeune à l'échelle péricentrale qu'à celle de l'agglomération. Cependant, le rajeunissement des années 1990 s'explique avant tout par une forte augmentation des effectifs d'étudiants qui depuis, se sont stabilisés ou diminuent même légèrement. De plus, l'activité immobilière actuelle est diversifiée du point de vue de la taille des logements et donc, favorise aussi l'accès à ces quartiers à des populations plus âgées.

Les deux dernières catégories d'âge, la population mineure et les 33-61 ans, varient assez peu. Les grandes étapes de l'histoire de la démographie française (baby-boom, première et seconde guerre mondiale) sont visibles et se décalent le long de l'axe des âges au rythme des années. La tendance est cependant à une légère diminution de la proportion de chaque tranche d'âge. La part des moins de 19 ans, par exemple, recule légèrement dans les trois périodes. Un léger surplus des très jeunes enfants (moins de cinq ans), observable en 1990 comme en 1999, est lié à des parents qui, résidant dans ces quartiers, n'ont pas encore déménagé vers la périphérie. Le départ du péricentre n'est en effet, pas forcément immédiat à la fin des études dans l'enseignement supérieur. Ce phénomène de migration hors du péricentre pour une partie des ménages atteignant au moins trois personnes semble avoir la même ampleur au début comme à la fin de cette décennie et n'est pas général. Finalement, il n'existe pas de cursus résidentiel unique.

L'atténuation progressive de la surreprésentation des personnes très âgées, alliée à un net renforcement des jeunes adultes constituent donc les deux grandes causes du relatif rajeunissement de la population péricentrale entre 1990 et 1999. Mais cette évolution générale masque une réalité plus complexe, très différente d'un quartier à l'autre.

## 5.3 Une distribution intra péricentrale hétérogène

Nous avons, jusqu'à présent, mis en évidence trois caractéristiques majeures de la répartition de la population péricentrale en fonction de l'âge. Tout d'abord elle est en moyenne plus âgée que dans l'agglomération. Ensuite, ce constat cache une réalité plus contrastée puisque des écarts importants existent d'un Iris péricentral à l'autre. Enfin, l'analyse des structures d'âge révèle que deux catégories, les 19-32 ans et les plus de 68 ans, sont surreprésentées par rapport à celles des agglomérations, tandis que les 33-68 ans accompagnés des enfants de 0 à 18 ans sont au contraire proportionnellement moins nombreux. Sur la base de ces observations, nous nous proposons à présent de construire des profils à l'échelle des Iris péricentraux. Ceux-ci sont réalisés en fonction de la sur ou de la sous représentation d'une ou deux des catégories d'âge déjà établies.

### 5.3.1 Des profils établis en fonction de la sur ou sous représentation d'une ou de deux catégorie d'âge

#### Des quartiers à la structure par âge atypique

La population de chaque Iris péricentral peut être regroupée en plusieurs « profils type », en fonction de la de la (ou des) catégories surreprésentées. Ainsi, certains quartiers apparaissent nettement comme étudiants (mais peut-être aussi que de nombreux jeunes actifs y résident), tandis qu'à l'opposé, d'autres ont une physionomie très âgée. Parfois, le profil ne présente pas de caractéristique particulière. Dans ce troisième cas de figure, il est proche de la moyenne des agglomérations. Sur la figure 32 nous avons représenté, pour chacune des trois villes, la pyramide des âges d'un Iris représentatif de l'une de ces trois situations.

Ces structures par âge très particulières ne sont pas observables que dans les péricentres. Par exemple, des secteurs périphériques, situés à proximité d'un campus universitaire présentent un profil où les jeunes adultes (19-32 ans) sont très largement surreprésentés. Bien des zones urbanisées rapidement ont aussi des répartitions en fonction de l'âge très caractéristiques où seule une catégorie d'âge domine. Par exemple, une zone pavillonnaire urbanisée pendant les années 1970 a été investie majoritairement par des propriétaires arrivant à la dernière étape de leur itinéraire résidentiel. Une forte part de ces résidents appartient à la même génération et donc,

donne un profil particulier à la structure par âge du secteur en question. Mais la concentration, au sein de la zone péricentrale, de deux types de quartiers à la structure par âge atypique explique l'originalité de la répartition par âge à l'échelle de l'ensemble de la couronne péricentrale.





### **Les Iris représentatifs correspondent à trois groupes de quartiers péricentraux**

**Le premier est celui des jeunes actifs.** Il s'agit de quartiers qui présentent une structure par âge facilement repérable sur les pyramides des âges. En effet, quelle que soit la ville, la proportion de la tranche d'âge des 20-25 ans dépasse 30 % de la population totale et celle des 25-30 ans 15 %. Il s'agit de secteurs où la plupart des logements sont des studios ou des petits appartements (T1 ou T1 bis). Ces quartiers sont localisés à proximité de facultés ou de grandes écoles. Les exemples présentés correspondent à des quartiers déjà cités. À Nantes, il s'agit de « Madeleine-Champ-de-Mars », près de la faculté de Médecine. À Bordeaux, l'Iris « Capucin Victoire 6 » correspond au secteur de la place de la Victoire, où se trouve une partie des universités bordelaises et que le nouveau tramway relie directement au campus de Pessac-Talence, en périphérie. Enfin à Toulouse, Le micro-quartier concerné, « Sebastopol », se situe tout près de l'université des Sciences Sociales du centre-ville (quartier Saint-Sernin). Globalement donc, ces quartiers étudiants sont localisés dans la couronne péricentrale interne, en bordure du centre-ville. Cependant, il existe des cas comparables dans certains secteurs de la couronne péricentrale externe, proches des campus de la périphérie. Par exemple, les quartiers Saint-Félix et Michelet à Nantes, en font partie.

**La deuxième correspond aux personnes âgées.** Contrairement au premier profil, celui-ci est réparti de façon diffuse dans l'ensemble de la couronne péricentrale. Les exemples retenus sont les Iris « Procé » à Nantes, « Chartrons-Grand Parc 5 » à Bordeaux et « Fenouillet » à Toulouse. La proportion de personnes âgées est plus importante que dans l'unité urbaine dans son ensemble mais n'atteint pas les seuils de 20 ou 30 % observés dans les quartiers étudiants. Au maximum, la tranche d'âge 75-80 ans représente 6 % de la population totale dans le quartier Procé de Nantes (contre 1,5 % en moyenne dans l'unité urbaine). Cet écart est pourtant significatif et révélateur d'une population stabilisée depuis longtemps dans son itinéraire résidentiel car elle occupe son dernier logement. Le profil socioprofessionnel des résidents n'a pas d'impact puisqu'il est variable d'un Iris à l'autre (chapitre 6).

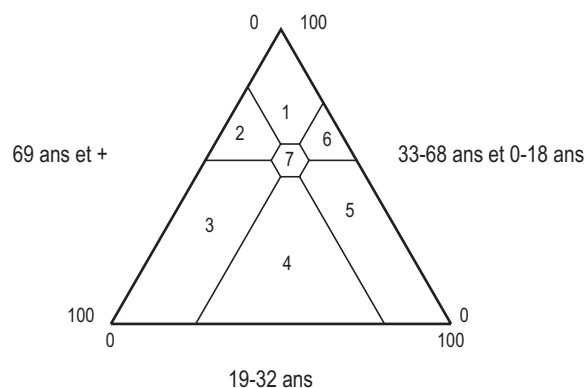
Enfin, **le troisième se caractérise par la forte présence des « familles installées ».** Du point de vue de la répartition de l'ensemble des catégories d'âge, les quartiers dans lesquels ce troisième profil est observé sont proches de ce que l'on observe globalement dans l'unité urbaine. Les trois cas présentés sur la figure sont « Petit-Bois » à Nantes, « Saint-Bruno – Saint-Victor 1 » à Bordeaux et « Mendès France » à Toulouse. Par rapport aux deux autres groupes, deux tranches d'âge dominant nettement : les 35-60 ans et les moins de 20 ans. Ces secteurs abritent donc une population souvent constituée en famille avec des enfants et sont proches de la norme valable à l'échelle de l'agglomération. Géographiquement, ce type de quartier, composé majoritairement d'habitat individuel, se situe dans la couronne péricentrale externe. Ces habitants vivent certes dans des maisons individuelles mais par rapport à la périphérie, celles-ci occupent un environnement urbain dense. Les jardins, de taille réduite, existent cependant et constituent un atout indéniable.

## Définition de sept profils

Pour construire les profils, nous nous sommes appuyés sur les trois catégories d'âge précédemment établies. Chaque Iris péricentral appartient à l'un de ces profils en fonction de la sur ou sous représentation d'une ou deux des catégories d'âge de sa population par rapport à la moyenne péricentrale. Un diagramme triangulaire (figure 33) permet de classer chacun des Iris dans son profil approprié.

Sept profils établis en fonction de la sur ou sous représentation de chaque catégorie d'âge.

\* Les chiffres indiqués à l'intérieur du diagramme correspondent aux numéros des profils



Source : INSEE, RP 1999

Laurent COUDERT © CNRS - UMR 6659 ESO - CESTAN, 2004

**Figure 33 – Diagramme triangulaire appliqué aux trois catégories d'âge définies pour 1999**

Lorsque dans un profil, une seule des trois catégories est surreprésentée (numéros 1, 3 et 5 sur le diagramme), elle l'est plus largement que pour un profil où deux catégories sont davantage présentes (profils 2, 4 et 6), le total des trois étant toujours égal à 100. Mais dans certains Iris, les trois catégories peuvent avoir des proportions très proches de celles observées en général dans le péricentre. Il paraît donc assez logique de les regrouper dans un septième profil, auquel il s'agit également de fixer des limites. Pour cela, la règle mathématique de l'écart type est utilisée : pour chacune des trois catégories, l'écart moyen à la moyenne ou écart type est calculé pour l'ensemble des Iris du péricentre étudié (soit 44 entités à Nantes, 50 à Toulouse et 67 à Bordeaux). Ensuite, toujours pour chacune des trois catégories, des bornes ou limites sont définies grâce à la différence entre la moyenne et un demi écart-type, ce qui permet d'obtenir un ensemble de trois intervalles. Chaque Iris que la répartition par âge de sa population ne distingue guère de la moyenne péricentrale se trouve ainsi classé dans ce dernier profil. Les caractéristiques des sept profils ainsi définis sont synthétisées dans le tableau 11.

N° du profil	Catégories d'âges			Description du profil, Catégorie(s) d'âge surreprésentée(s)
	19-32 ans	0-18 et 33-68 ans	69 ans et plus	
1	-	+	-	Adultes et enfants
2	-	+	+	Adultes et personnes âgées
3	-	-	+	Personnes âgées
4	+	-	+	Jeunes adultes et personnes âgées
5	+	-	-	Jeunes adultes
6	+	+	-	Jeunes adultes et adultes avec leurs enfants
7	=	=	=	Profil proche de la moyenne péricentrale

**Tableau 11 – Les sept profils établis en fonction des catégories d'âge en 1999**

Trois profils ont pour particularité la surreprésentation d'une catégorie d'âge :

- le profil 1 correspond à la prédominance de la double catégorie des 0-18 ans et des 33-68 ans, les deux autres étant moins proportionnellement moins importantes ;
- le profil 3 correspond à la population âgée de plus de 68 ans (1999) ou de plus de 61 ans (1990) ;
- le profil 5 se caractérise par un taux élevé d'habitants âgés de 19 à 32 ans.

Trois profils se distinguent par la surreprésentation de deux catégories d'âge :

- le profil 2 correspond à une plus forte proportion de la catégorie des 0-18 ans et des 33-68 ans, ainsi que de celle des 69 ans et plus ;
- le profil 4 comprend majoritairement à la fois les jeunes adultes de 19 à 32 ans, mais aussi la partie la plus âgée de la population ;
- le profil 6 se définit par une proportion supérieure à la moyenne péricentrale de l'ensemble de la population âgée de moins de 69 ans.

Enfin, le profil 7 tend à se confondre avec la moyenne péricentrale.

### 5.3.2 Répartition spatiale des profils en 1990 et 1999

L'étude de la répartition géographique des profils d'âge dominants lors des deux derniers recensements aide à comprendre l'évolution du rôle des quartiers péricentraux dans leurs fonctions résidentielles. Par contre, ces deux bilans, établis à deux dates fixes (les recensements INSEE), ne permettent pas des conclusions sur l'évolution tout au long de la décennie. Simplement, des particularités et des différences identiques sont constatées à Nantes, Bordeaux et Toulouse (figures 34 et 35).

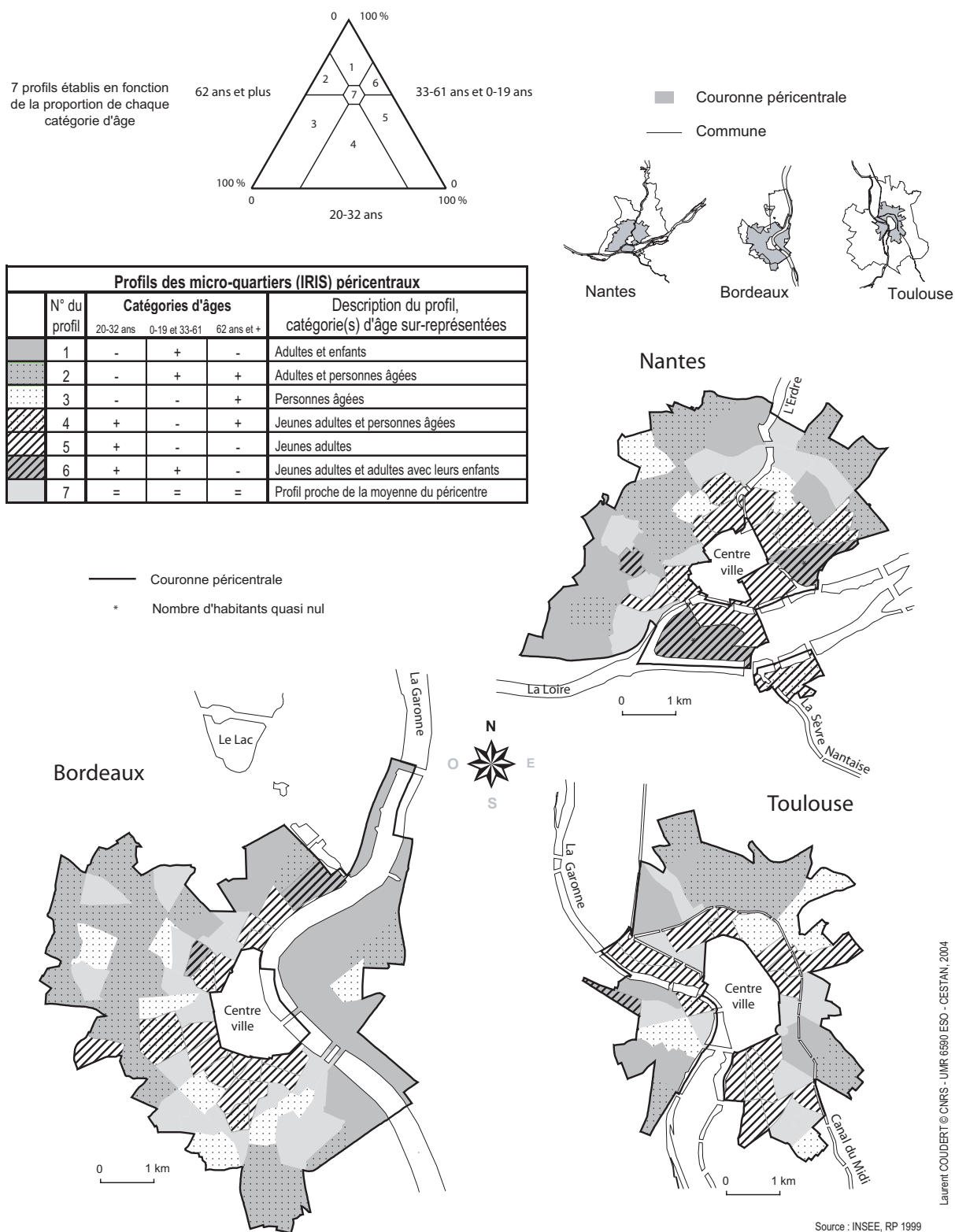
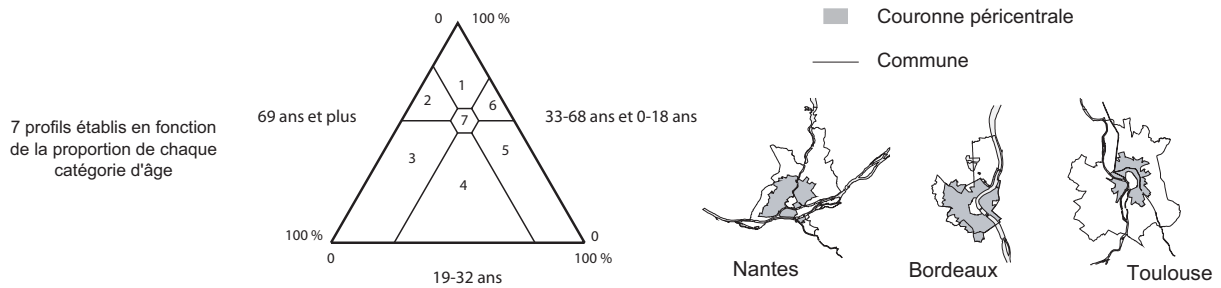


Figure 34 – Profils par classes d'âge des micro-quartiers péricentraux nantais, bordelais et toulousains en 1990



Profils des micro-quartiers (IRIS) péricentraux				
N° du profil	Catégories d'âges			Description du profil, catégorie(s) d'âge sur-représentées
	19-32 ans	0-18 et 33-68	69 ans et +	
1	-	+	-	Adultes et enfants
2	-	+	+	Adultes et personnes âgées
3	-	-	+	Personnes âgées
4	+	-	+	Jeunes adultes et personnes âgées
5	+	-	-	Jeunes adultes
6	+	+	-	Jeunes adultes et adultes avec leurs enfants
7	=	=	=	Profil proche de la moyenne du péricentre

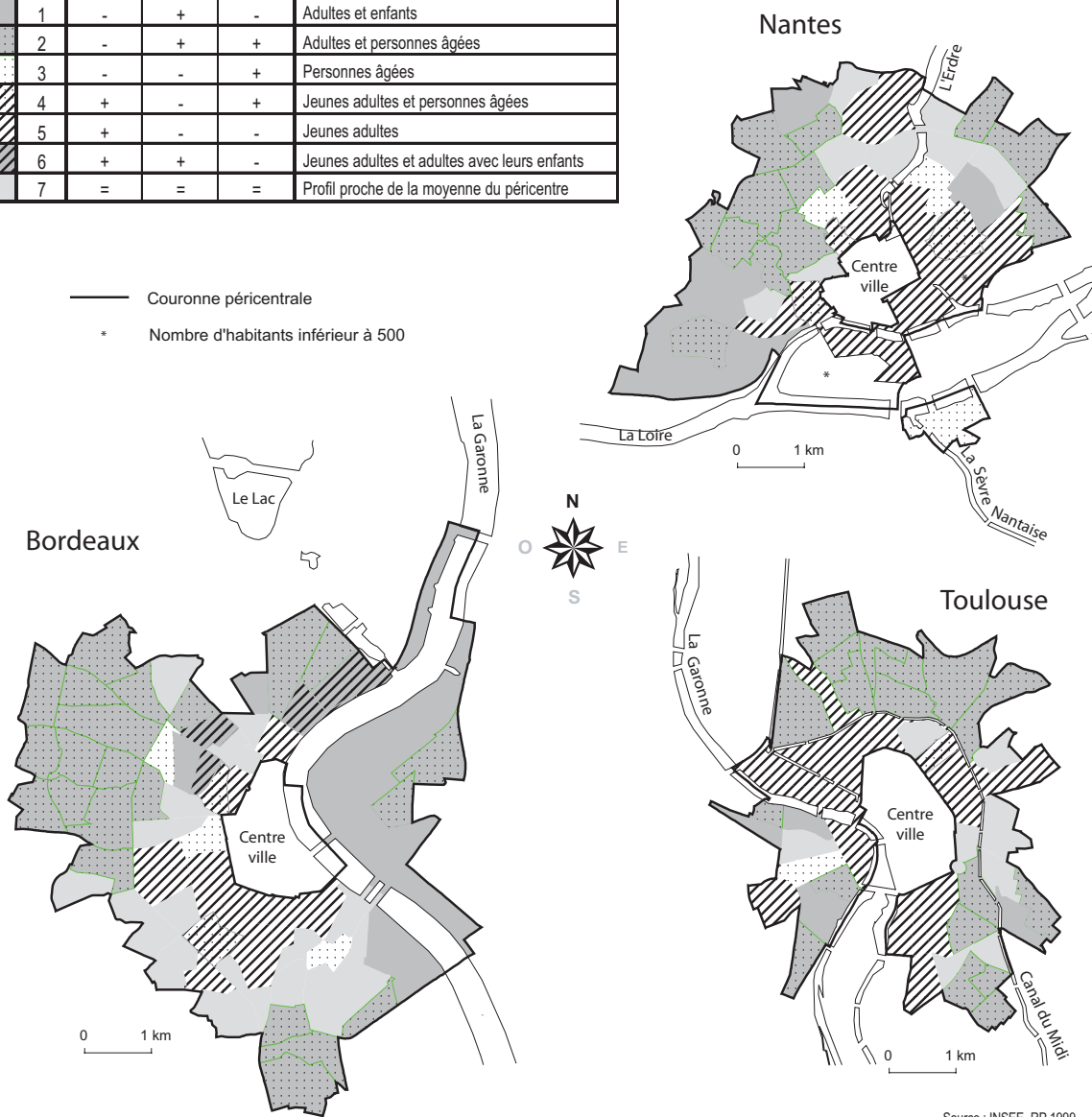


Figure 35 – Profils par classes d'âge des micro-quartiers péricentraux nantais, bordelais et toulousains en 1999

À Nantes, en 1999, les jeunes adultes sont surreprésentés dans la couronne péricentrale interne, autour du centre-ville mais s'étend davantage sur la partie est, des quartiers Madeleine-Champ-de-Mars aux rives de l'Erdre près du pont de la Tortière. Dans les zones plus éloignées du centre, seul le quartier Michelet, près des facultés, abrite des jeunes en forte proportion. Les deux autres catégories dominent dans le péricentre externe, mais cette fois surtout dans sa partie ouest, dans des quartiers connus comme aisés (Procé, vallée de la Chézine) mais aussi plus populaires (Chantenay ou butte Sainte-Anne). Entre ces grands secteurs, on observe des espaces de transition ou interstitiels où les Iris présentent un profil souvent proche de la moyenne péricentrale. Pour 1990 (figure 34), le même type de bilan peut être effectué mais les profils ne sont pas aussi continus, notamment dans le péricentre externe, et les Iris étudiants sont, en proportion, moins nombreux.

À Bordeaux, le constat est le même : les profils où les jeunes adultes sont proportionnellement plus nombreux que la moyenne péricentrale sont groupés autour du centre-ville mais essentiellement dans sa partie sud, à proximité de la place de la Victoire et de son université. À l'opposé, les autres catégories d'âge sont présentes sur les parties extérieures, à Caudéran (secteur résidentiel aisé) coté ouest, ainsi que sur la rive droite de la Garonne, dans le quartier de la Bastide (quartier ouvrier en cours d'évolution). Là aussi, les zones de transition comblent des espaces, notamment le long des boulevards du XIX<sup>e</sup> à l'ouest et au sud. De plus, comme à Nantes, deux profils types sont plus fréquents en 1999 qu'en 1990 : les micros quartiers où seuls les 19-32 ans dominent d'une part et ceux occupés par les deux autres catégories d'âges d'autre part. En 1990, contrairement à 1999, la répartition spatiale des profils semble très discontinue dans le péricentre externe.

À Toulouse enfin, les observations précédentes se vérifient une nouvelle fois : les quartiers peuplés par les jeunes adultes sont regroupés autour du centre-ville, dans un rayon délimité par le canal du Midi, ainsi que dans le quartier des Arènes, relié par métro au campus universitaire du Mirail. Les autres catégories d'âge sont présentes dans le nord du péricentre (Quartiers d'ouvriers et d'employés des Minimes), ainsi que dans l'extrémité sud-est (Ranguel) et sud-ouest (Fontaine Lestang). Les interstices intermédiaires existent mais en moins grand nombre, notamment à l'est, le long du canal. Là encore, la répartition spatiale des profils est plus homogène à la fin de la décennie, notamment au nord et au sud-est.

Ces zones correspondent à des quartiers plutôt aisés mais pas systématiquement, urbanisés pendant la première moitié du XX<sup>e</sup> siècle et l'habitat individuel (sous forme de pavillons urbains) y domine. Les nombreux lotissements construits à partir des années trente dans le cadre de la Loi

Loucheur<sup>57</sup> sont présents dans ces secteurs. Une population vieillissante, installée de longue date, vit là.

### 5.3.3 L'isolement relatif des jeunes adultes

Nous avons effectué la somme des Iris pour chaque profil en 1990 puis en 1999 et pour l'ensemble des trois couronnes péricentrales, dont on a vu que les situations étaient analogues (tableau 12). L'objectif de la démarche n'est plus de localiser les Iris appartenant aux divers profils préalablement établis mais d'effectuer un bilan quantitatif, en insistant sur les évolutions entre 1990 et 1999.

Profil établi en fonction de la surreprésentation d'une ou de deux catégories(s) d'âge	Nombre d'Iris en 1990	Nombre d'Iris en 1999	Différence 1990-1999
1. Adultes + enfants	23	17	-6
2. Adultes + enfants <u>et</u> personnes âgées	37	52	+15
3. Personnes âgées	18	7	-11
4. Jeunes adultes <u>et</u> personnes âgées	9	6	-3
5. Jeunes adultes	36	43	+7
6. Jeunes adultes <u>et</u> adultes + enfants	5	3	-2
7. Profil proche de la moyenne du péricentre	33	33	0

Source : INSEE, RP 1990 et 1999

**Tableau 12 – Nombre d'Iris par profil dans l'ensemble des trois péricentres de Nantes, Bordeaux et Toulouse en 1990 et en 1999**

Ce tableau nous amène à deux remarques complémentaires sur la répartition des Iris en fonction des profils. La première porte sur l'évolution du nombre d'Iris appartenant à chaque profil :

- le nombre d'Iris où seule la catégorie des 19-32 ans domine augmente nettement (+7) au cours de la période intercensitaire tandis que ceux où une autre catégorie, soit celle des plus de 68 ans, soit celle des 33-68 ans et 0-19 ans, l'accompagne, sont au contraire de moins en moins nombreux ;
- au contraire, les deux autres profils pour lesquels seule une catégorie est surreprésentée, les plus de 68 ans ou les 33-68 ans avec les 0-19 ans, sont de plus en plus rares ;
- les Iris dans lesquels seule la population des 19 à 32 ans est sous représentée, sont de plus en plus fréquents puisque leur nombre augmente de 15 Iris entre 1990 et 1999 ;

<sup>57</sup> Adoptée le 13 juillet 1928, la loi Loucheur permettait aux particuliers d'emprunter à l'Etat et à un taux très avantageux, les sommes nécessaires à l'achat d'un terrain et à la construction d'une maison.

- enfin, il faut souligner, pour l'ensemble des trois couronnes péricentrales, la stabilité du nombre d'Iris ou aucune catégorie d'âge ne domine.

La seconde remarque porte sur le fait que **les deux profils les plus fréquents en 1990 se renforcent davantage** au cours des neuf années qui suivent et représentent en 1999, 95 des 161 Iris péricentraux, soit 60 %. Le premier de ces deux profils comprend les plus de 68 ans et les 33-68 ans avec les 0-19 ans. Le nombre des Iris concernés augmente ainsi de 37 à 52. Le second correspond aux 19-32 ans. Toutes les autres situations, à l'exception des cas proches de la moyenne dont le nombre ne varie pas, sont moins fréquentes à la fin de la décennie.

Une coupure spatiale entre deux catégories de population se dessine ainsi nettement. Le péricentre se subdivise progressivement en deux sous-ensembles distincts du point de vue de l'âge. Les quartiers occupés majoritairement par les jeunes adultes et ceux où résident le reste de la population. Quelles en sont les conséquences d'une telle réorganisation socio-spatiale de ces quartiers ? Peut-on, pour décrire cette évolution, évoquer un processus de segmentation ou même de ségrégation socio-spatiale basée sur le critère de l'âge ? Répondre à cette question nécessite la mobilisation **d'outils statistiques spécifiques comme le quotient de localisation.**



## 5.4 Vers une nouvelle forme de ségrégation basée sur le critère de l'âge ?

L'analyse des structures par âge de la population péricentrale, qui se démarque de l'agglomération par la forte présence des jeunes adultes, puis la mise en évidence de la concentration spatiale de ce groupe sur quelques quartiers spécifiques, nous incite à effectuer une mesure précise de cette ségrégation. Celle-ci présente deux avantages (Brun, 1994) : tout d'abord, plus que la sur ou sous représentation d'une catégorie d'âge, il devient possible d'indiquer le degré de ségrégation de celle-ci à l'échelle de l'Iris et, à partir de cet indicateur, de comparer les trois villes. En outre, le regroupement des Iris disposant d'un niveau de ségrégation proche – donc la classification – facilite la lecture et l'analyse cartographique.

### 5.4.1 Mesure du processus de ségrégation

#### Un outil : le Quotient de Localisation

Parmi les jeunes adultes âgés de 19 à 32 ans, le groupe des 20-24 ans est le plus surreprésenté. Cette tranche d'âge correspond, pour beaucoup, à une période importante dans la vie avec les études supérieures, le début de la vie en couple, l'accès à un premier emploi. Or, comme on l'a déjà montré, certains quartiers péricentraux, comme les faubourgs, accueillent une part croissante de cette partie de la population. Au cours de cette étude sur la ségrégation en fonction de l'âge nous avons donc retenu cette tranche entre 20 et 24 ans car c'est elle qui *a priori*, est la plus soumise à un processus de séparation spatiale vis-à-vis du reste de la population. Pour mesurer ce degré de concentration, l'outil qui se révèle être le plus adapté est le Quotient de Localisation (QL). Il s'agit d'une formule mathématique<sup>58</sup> qui indique le rapport entre la proportion du groupe dans l'unité spatiale considérée, en l'occurrence l'Iris, sur la proportion de ce même groupe dans l'espace de référence, dans notre cas le péricentre. En conséquence, si le QL est supérieur à un, le groupe (ici les 20-24 ans) est davantage concentré dans l'Iris que dans le

---

<sup>58</sup>  $QL = (x_i/p_i)/(X/P)*100$  où :  
x<sub>i</sub> est la population du groupe x dans l'unité spatiale i,  
X est la population du groupe X dans la ville,  
P<sub>i</sub> est la population de référence totale dans l'unité spatiale i,  
P est la population de référence totale dans la ville.

péricentre et inversement, s'il est inférieur. Un QL égal à un équivaut, pour l'Iris, à une concentration semblable à celle du péricentre.

Par rapport à d'autres outils mathématiques comme l'Indice de Ségrégation (IS), le QL apporte des enseignements sur la localisation du groupe étudié au sein de l'espace de référence. Le résultat est d'ailleurs sans appel (figure 36). L'application du QL aux Iris péricentraux nantais, bordelais et toulousain laisse apparaître des continuités spatiales révélatrices de processus de ségrégation très nets. Les cartes ne présentent pas de contradiction avec celles présentées plus haut et établies à partir d'une ou deux catégories d'âges surreprésentées. En outre, elles apportent des informations quant au niveau de concentration de la catégorie retenue, les 19-24 ans<sup>59</sup>.

### **Le résultat : des espaces du péricentre interne où la ségrégation est très forte**

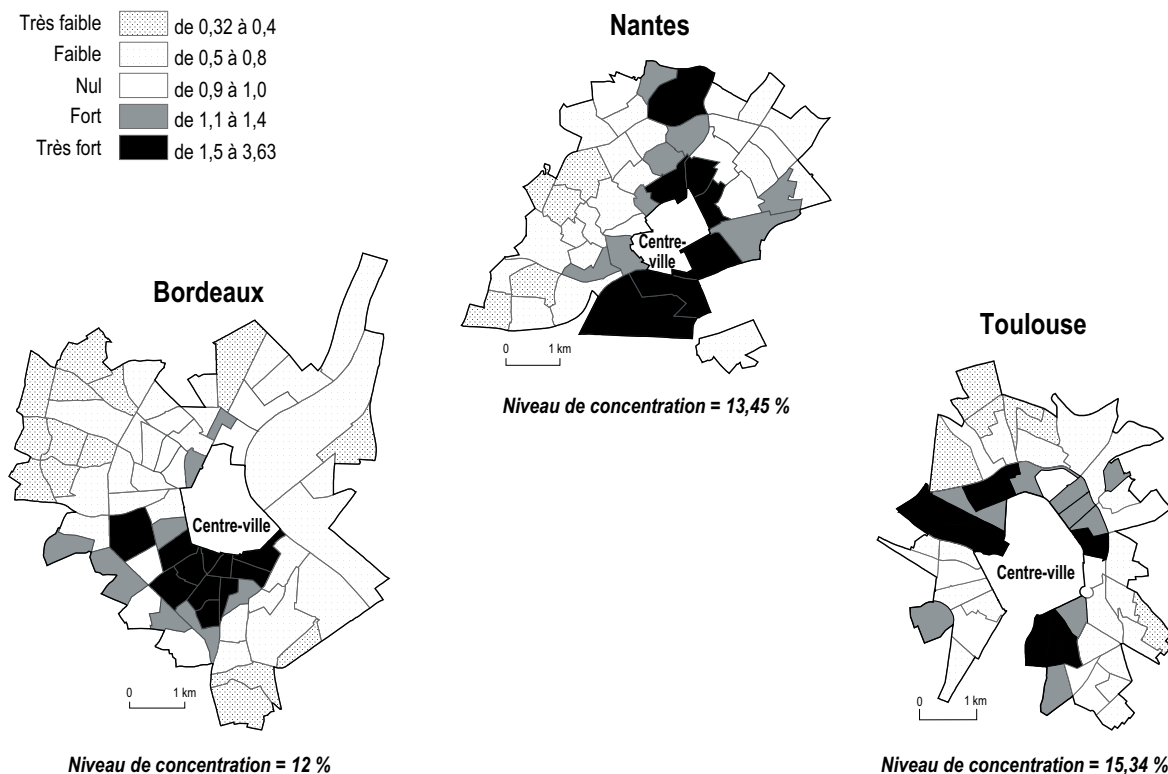
Plus que des quartiers où telle ou telle catégorie est surreprésentée, on peut à présent évoquer le niveau de cette surreprésentation. Ainsi, à Nantes, la concentration des 20-24 ans est maximale dans les quartiers péricentraux situés au sud du centre-ville (quartier des Ponts, sur l'Île de Nantes), au sud-est (Madeleine-Champ-de-Mars) et au nord (Sully, Talensac). Cette zone de concentration est moindre mais reste importante en direction du nord, le long de la deuxième ligne du tramway nantais et retrouve un niveau très fort dans l'Iris Michelet, à proximité de la faculté des Sciences et du campus du Petit-Port. À Bordeaux, la zone où le niveau de concentration est le plus élevé se trouve logiquement au sud du centre-ville dans un large périmètre entourant la place de la Victoire. Certes, ces constats nous avons déjà effectué de tels constats à partir de l'étude de l'âge moyen ou des catégories surreprésentées. Néanmoins, ce dernier outil permet de mettre en évidence les espaces dans lesquels la concentration d'une tranche d'âge (les 20-24 ans au lieu des 19-32 ans) est très forte. À Bordeaux, la continuité spatiale à l'échelle des Iris est surprenante puisque dix des onze Iris péricentraux bordelais où le niveau de concentration est le plus fort constitue un ensemble spatial homogène et le onzième Iris se trouve également à proximité. Par contre, à Toulouse, la surreprésentation de la catégorie des 19-32 ans dans la quasi-totalité du péricentre ne se traduit pas avec un niveau de concentration aussi vigoureux pour des 20-24 ans. Celui-ci est certes fort (avec QL compris entre 1,1 et 1,5) mais pas exceptionnel (supérieur à 1,5).

---

<sup>59</sup> Les QL des autres tranches d'âges de cinq ans sont présentées en annexe.

**Quotient de localisation des 20 à 24 ans**

Très faible	de 0,32 à 0,4
Faible	de 0,5 à 0,8
Nul	de 0,9 à 1,0
Fort	de 1,1 à 1,4
Très fort	de 1,5 à 3,63



Source : INSEE, RP 1999  
Outil MBX "Ségrégation résidentielle" version 1.1, développé par P. Apparicio Août 1998

Conception : Laurent COUDERT  
Réalisation : Théodora Allard © Cestan - UMR 6590 - ESO, 2006

**Figure 36 – Quotient de localisation des 20-24 ans dans les quartiers péricentraux de Nantes, Bordeaux et Toulouse**

**Ségrégation socio-spatiale des jeunes adultes : un risque de conflit intergénérationnel ?**

Lors de la seconde série d’entretiens, effectuée au domicile, nous avons rencontré des habitants du micro-quartier « République – Les Ponts » de Nantes. Cet Iris situé sur l’Île de Nantes, au sud du centre-ville, présente, pour les 20-24 ans un QL très fort (supérieur à 1,5). On peut donc parler d’une ségrégation socio-spatiale vis-à-vis de cette tranche d’âge. Dans certains immeubles situés à proximité de la place de la république, la majeure partie des résidents sont des jeunes actifs ou des étudiants de la faculté de Médecine, toute proche. La conversation s’est alors engagée sur ce constat :

*« ça ne me gêne pas. De toute façon, j’ai un voisin qui vient d’Espagne et moi-même, je ne suis pas Nantais donc il y a quand même un mélange entre personnes venues de tous horizons »*  
(Monsieur B.)

*« Au moins, comme on a un rythme de vie identique, on ne se gêne pas. L'an dernier, j'habitais dans un immeuble où certains se plaignaient du bruit du bruit quand on rentrait tard »*  
(Mademoiselle J.)

*« C'est normal. Dans les cités U, c'est pareil de toute façon. »* (Monsieur A.)

*« C'est vrai que c'est dommage. Je suis pour le mélange des générations. »* (Monsieur R.)

*« De toute façon, l'année prochaine, je déménage. »* (Monsieur B.)

Les avis sont donc partagés mais les jeunes adultes ne semblent pas gênés outre mesure par cet état de fait. Le sentiment de ségrégation n'existe pas a priori parmi les principaux concernés. Cependant, après réflexion, beaucoup admettent plus facilement ce fait et son existence à l'échelle du quartier. Quel est le sentiment, à présent, des habitants appartenant aux autres catégories d'âges ? Outre les jeunes adultes, le secteur de la place de la République se caractérise par une assez forte part de retraités. Lors des entretiens, le sujet du renouvellement et du rajeunissement de la population du quartier a également été abordé :

*« Le quartier change vite et il y a de plus en plus de jeunes. C'est bien. »* (Madame C.)

*« La plupart sont respectueux du voisinage, donc ça va. »* (Monsieur B.)

*« Le soir, lorsqu'ils font du bruit, c'est gênant. Et puis ce n'est pas très sécurisant. »*  
(Madame E.)

*« C'est très positif pour les petits commerces du quartier. La boulangère m'a dit qu'il y aurait une nouvelle résidence sur le boulevard de la Prairie-au-Duc. Ça va donc encore accentuer leur présence. »* (Madame L.)

*« C'est vrai qu'il ne faudrait pas que des jeunes ou que des retraités dans le quartier. »*  
(Monsieur L.)

Lors des discussions avec les personnes âgées, la plupart ont tenu des propos très compréhensifs à l'égard de ces néo-habitants. Leur mode de vie fort différent semble être accepté. Deux mondes cohabitent donc sans grande difficulté apparente, hormis quelques relations de voisinage conflictuelles en raison des nuisances sonores.

D'une façon générale, le renforcement de la présence des jeunes adultes dans le péricentre interne, est lié à une évolution des modes de vie de notre société, entamé pendant les années 1960 et qui s'est poursuivi et même accéléré au cours de ces dernières années. L'autonomisation ou l'entrée dans la vie adulte passe désormais par une décohabitation du domicile parental, c'est à dire par l'emménagement dans un studio ou un petit appartement. La transition d'un statut de lycéen à celui d'étudiant (ou d'apprenti) comprend la location d'un premier logement. Ainsi, sur un plan national, cette décohabitation concerne 90 % des 25 ans et plus mais est déjà très élevée dès 19 ou 20 ans (Bensoussan, 1998). Sur un plan strictement urbain, l'évolution est sensible :

- contrairement au centre-ville, le nombre de commerces et services de proximité diminuent sans toutefois disparaître. La trame commerciale a évolué rapidement depuis une décennie car elle

s'adapte à la nouvelle population. Un exemple révélateur de cette mutation est l'implantation de nombreux commerces de restauration rapide dans les faubourgs ;

- **le rapport avec le patrimoine urbain évolue.** Dans de nombreux faubourgs, la population durablement installée est de moins en moins nombreuse. Or de nombreuses associations de quartiers, notamment de défense ou de remise en valeur du patrimoine urbain, fonctionnent grâce à ces habitants, parfois originaire du quartier. Lorsqu'une très grande part des habitants n'est que de passage et se trouve dans une période de la vie où les préoccupations sont bien éloignées de la défense du patrimoine urbain, celui-ci peut-il être sauvegardé ou mis en valeur de la même façon ?

### **Le péricentre externe où réside une population installée et vieillissante**

Cette partie de la couronne péricentrale ne connaît pas de bouleversements : la majeure partie de la population, plutôt âgée y est en général propriétaire et dans la dernière phase de son cursus résidentiel. Elle contribue à faire augmenter davantage la moyenne d'âge. Les prix actuels de l'immobilier ne permettent pas à une partie de la population, les classes moyennes, de s'installer dans des logements de grandes tailles et celle-ci migre de plus en plus fréquemment vers les couronnes périurbaines.

De plus, un mode de vie semblable à celui de la périphérie, notamment du point de vue des modes de déplacements, n'est pas envisageable dans ce milieu urbain assez dense. La voiture ne peut pas être utilisée pour l'ensemble des trajets comme c'est le cas en milieu périurbain. Là encore, une densité plus élevée rend viable l'existence de petits commerces de quartiers. Ceux-ci ne nécessitent pas l'usage d'un véhicule particulier et constituent une alternative au moins partielle aux grandes surfaces périphériques.

### **Les pouvoirs publics interviennent-ils face à ces évolutions ?**

La population étudiante, représentant une grande part de la tranche 19-32 ans, occupe souvent des appartements en location (studios ou T1 notamment). C'est sur cette offre en logements qu'une municipalité peut agir afin de limiter la segmentation socio-spatiale constatée. Dans les agglomérations retenues ici comme exemple, on parle depuis quelques années de pénurie en petits logements.

Par exemple, le dispositif Quilès-Méhaignerie, mis en place au cours des années 1990, avait pour objectif la relance de l'offre locative (par incitations fiscales) et a eu pour conséquence à Toulouse (première ville étudiante de province, avec une demande très forte pour ce type d'habitat) le renforcement du parc de logements locatifs dans les zones où le Plan d'Occupation des Sols l'avait prévu, c'est-à-dire essentiellement autour du centre-ville. Il s'en est alors suivi une accentuation de la spécialisation du parc, avec tous les effets pervers que cela génère et

renforçant davantage l'opposition entre le centre bâti par des immeubles collectifs et la périphérie pavillonnaire (Jaillet et Lotton, 1998). Sur ce point donc, l'action publique renforce le processus de segmentation décrit dans cet exposé.

Est-ce qu'autoriser l'extension de ce parc immobilier seulement dans les secteurs où il est très peu présent serait une solution ? À l'échelle de la commune, la loi impose actuellement un quota minimum de 20 % de logements sociaux. Peut-on imaginer une mesure semblable portant sur une répartition par rapport au nombre de pièces, sachant que celui-ci est déterminant pour la composition sociale d'un quartier ?

## Conclusion du chapitre 5

Du point de vue de l'âge, une coupure de plus en plus nette est visible au niveau péricentral, même s'il faut la relativiser. Il s'agit de la poursuite d'un processus commencé bien avant les années 1990. Jean Pierre-Austin (1991) montre à partir de données des recensements effectués de 1962 et 1982, qu'entre ces deux dates, « *les ménages avec des enfants quittent Bordeaux, pour s'installer dans les nouvelles constructions bâties dans les banlieues périphériques* ». Il montre ainsi que « *les 0-19 ans sont de 1962 à 1982 de moins en moins nombreux (...); mais dans le même temps, les jeunes de 20-24 ans ont nettement augmenté* ». Le renforcement de la proportion des jeunes adultes dans la partie interne de ce que l'on a défini comme le péricentre confirme et amplifie ce qui s'est déroulé auparavant dans les centres historiques. De ce point de vue, les faubourgs forment une extension du centre de la ville. À l'opposé, dans la partie péricentrale externe, une population durablement installée vieillit progressivement.

Cette séparation correspond aussi à la division en deux sous-groupes de la majeure partie de la population d'aujourd'hui : celle qui est propriétaire et celle qui cherche à le devenir. Globalement, la France est devenue un pays de propriétaires (Bonvalet, 1998). Pour schématiser, on peut dire que dorénavant, il y a dans la ville des lieux où l'on vit de façon transitoire (premières étapes du cursus résidentiel suite à la décohabitation du domicile parental) et d'autres où l'on s'installe à long terme. Les quartiers péricentraux des grandes villes accueillent ces deux groupes mais ceux-ci sont, d'un point de vue spatial, de plus en plus séparés.

De plus, les nouveaux modes de vie qui découlent de ce processus, notamment dans les faubourgs proches du centre, contribuent à modifier l'image de la ville, à lui donner une allure de ville jeune et étudiante, donc dynamique. Mais cette perception passe-t-elle forcément par le regroupement d'une génération dans quelques quartiers déterminés ? *A priori*, cette forme de segmentation socio-spatiale ne correspond pas à la volonté politique affichée d'une certaine mixité sociale mais les moyens dont disposent les élus pour l'atténuer sont relativement faibles.





## Chapitre 6

### Vers une gentrification des quartiers péricentraux ?

La gentrification est un terme d'origine anglo-saxonne signifiant la réoccupation des centres de villes par les classes aisées (Brunet, 1993). Il a d'abord été utilisé pour décrire ce phénomène au sein de certaines grandes villes américaines<sup>60</sup>. Il reste moins utilisé aujourd'hui par les géographes et les sociologues français ou européens, peut-être à cause de cette application aux villes nord-américaines. En effet, le mot « *embourgeoisement* » peut tout à fait convenir et a été préféré lors d'analyses statistiques sur l'évolution sociale de la ville (Chenu et Tabard, 1993 et Authier, 1997). Lorsqu'il est malgré tout utilisé, c'est souvent avec son orthographe anglo-saxonne. On évoque ainsi la « *gentryfication* » pour parler de la réhabilitation de quartiers anciens proches du centre-ville (Theys et Emelianoff, 2001). Le terme francisé de gentrification s'applique tout autant à des espaces urbains qui ont été délaissés pendant une certaine période mais qui, grâce à leur localisation géographique ainsi qu'à leur patrimoine architectural, trouvent ou retrouvent une certaine valeur. Ils ne deviennent alors accessibles qu'aux catégories les plus aisées.

Dans les grandes villes françaises, il existe depuis les années 1980 un processus de d'appropriation, parfois de réappropriation, des centres et des péricentres urbains par les catégories aisées. Celui-ci a pour effet une revalorisation rapide des biens immobiliers alors même qu'il s'agit de secteurs déjà plus aisés que les agglomérations. L'existence d'un processus de revalorisation immobilière n'est plus à démontrer mais son accélération depuis le début des années 1990 mérite une attention particulière. Sur le plan foncier, les espaces péricentraux sont en effet en pleine mutation. De nombreux promoteurs immobiliers investissent ces quartiers et rachètent des maisons individuelles à des particuliers afin d'y

---

<sup>60</sup> Le mot *gentryfication* a été employé pour la première fois par Ruth Glass en 1963 mais dans un sens assez différent de celui retenu ici : il s'agissait à ce moment d'une partie des classes moyennes qui ne craignait pas de revenir côtoyer les classes populaires des centres villes pour en « goûter le pittoresque » et profiter d'un certain mode de vie urbain. Neil Smith a ensuite analysé ce phénomène dans l'agglomération de Londres.

construire des petits immeubles de standing. L'attrait que représentent de plus en plus les quartiers anciens favorise une véritable spéculation immobilière de la part des promoteurs. Faut-il voir à terme une menace pour les catégories socioprofessionnelles moins aisées souhaitant accéder à la propriété et souvent contraintes, pour des raisons financières, à la migration vers les quartiers périphériques ou les zones périurbaines ? Les pouvoirs publics ont-ils les moyens de maintenir une certaine mixité sociale dans les quartiers concernés ? Parallèlement à ce processus de gentrification, une population pauvre, certes moins nombreuse mais parfois en grande difficulté financière, continue de vivre dans les quartiers péricentraux. La présence de logements vétustes de petite taille et parfois occupés par des familles nombreuses attestent du maintien de cette précarité dans certains secteurs péricentraux. La population voulant accéder à la propriété mais ne disposant pas des moyens d'investir dans le péricentre en raison d'un parc immobilier de plus en plus coûteux car très recherché, est amenée à quitter l'agglomération pour des secteurs périurbains où les prix restent plus abordables. Ce phénomène est à l'origine d'un processus de segmentation socio-spatiale, favorisant une concentration de plus en plus forte de la population la plus aisée dans les secteurs péricentraux mais aussi, à l'opposé, le maintien d'habitants financièrement défavorisée n'ayant pas la possibilité d'investir dans l'immobilier.

La mesure de l'ampleur de ces évolutions passe par une analyse de deux types de données :

- **les sources statistiques.** Elles sont mises en valeur par des cartes réalisées à l'échelle des Iris à Nantes, Bordeaux et Toulouse en 1990 et 1999. Les six grandes Catégories Socio Professionnelles (CSP)<sup>61</sup> serviront de référence. Elles proviennent pour l'essentiel de l'INSEE mais les données sur la précarité, dont le Revenu Minimum d'Insertion (RMI), ont été fournies par la Caisse d'Allocations Familiales de Nantes (CAF) ;
- **l'évolution des prix de l'immobilier entre 2000 et 2005.** Pendant cette courte période, les prix, tant sur la valeur du mètre carré que sur les loyers, ont considérablement augmenté et sont révélateurs de la revalorisation sociale des quartiers péricentraux.

Après une comparaison générale de la répartition de la population par CSP et de son évolution entre péricentres et unités urbaines, nous effectuons une étude à une échelle plus grande, d'abord entre Iris ou micro-quartiers péricentraux puis à un niveau plus précis encore avec les microcoupures socio-spatiales. Celles-ci sont en effet observables à l'échelle d'une seule rue, parfois même entre maisons voisines. Une telle approche emboîtée permet la mise en évidence de l'hétérogénéité de la structure socio-spatiale car au niveau d'un grand quartier, les statistiques rendent compte d'un niveau moyen de richesses, sans laisser apparaître le moindre contraste.

---

<sup>61</sup> Agriculteurs, artisans et commerçants, cadres et professions libérales, professions intermédiaires, employés et ouvriers.

## 6.1 Des quartiers péricentraux globalement aisés

### 6.1.1 Une répartition par catégories socioprofessionnelles comparable pour les trois villes

Les parts de chacune des six catégories socioprofessionnelles<sup>62</sup> au sein de la population active sont présentées tableau 13 à l'échelle des unités urbaines (définition INSEE des « agglomérations physiques »), des villes centres (découpage communal) et des quartiers péricentraux (définis dans la première partie). La comparaison entre ces trois niveaux d'analyse s'effectue d'abord à partir de chiffres qui correspondent aux moyennes des trois villes étudiées. À ce stade, il s'agit de déterminer des profils sociaux propres à chacune des entités territoriales. Ensuite, la juxtaposition des données portant sur chacune des trois cités, et toujours à ces trois échelons territoriaux, doit faire ressortir des divergences propres à l'histoire et à la géographie de ces sites.

---

<sup>62</sup> CSP utilisées comme référence par l'INSEE.

	Ville	Catégorie socio-professionnelle (%)					
		Agricult.	Artisans	Cadres	Prof. Interm.	Employés	Ouvriers
Unité urbaine	Nantes	0,29	5,01	15,56	26,95	31,30	20,89
	Bordeaux	0,31	5,89	15,28	26,36	32,27	19,89
	Toulouse	0,26	5,65	19,20	27,69	29,46	17,75
<b>Moyenne des trois unités urbaines</b>		<b>0,29</b>	<b>5,57</b>	<b>16,82</b>	<b>27,01</b>	<b>30,97</b>	<b>19,35</b>
Commune centre	Nantes	0,12	5,00	18,21	26,89	30,32	19,46
	Bordeaux	0,18	6,24	20,59	27,05	29,80	16,13
	Toulouse	0,11	5,07	20,71	27,45	29,11	17,56
<b>Moyenne des trois villes centres</b>		<b>0,13</b>	<b>5,34</b>	<b>19,92</b>	<b>27,18</b>	<b>29,65</b>	<b>17,78</b>
Péricentre	Nantes	0,09	5,62	23,56	29,52	27,40	13,81
	Bordeaux	0,20	6,72	22,54	27,76	28,62	14,16
	Toulouse	0,12	4,88	24,04	28,79	28,12	14,06
<b>Moyenne des trois péricentres</b>		<b>0,14</b>	<b>5,80</b>	<b>23,32</b>	<b>28,60</b>	<b>28,11</b>	<b>14,03</b>

Source : INSEE, RP 1999

**Tableau 13 – Répartition de la population active par CSP à Nantes, Bordeaux et Toulouse en 1999**

L'analyse de la part moyenne – calculée pour les trois sites d'étude – de chaque catégorie amène à des constats révélateurs. Le taux de présence des cadres est plus élevé à l'échelle des couronnes péricentrales que pour les unités urbaines (23,3 % au lieu de 16,8 %). Dans cette configuration, les villes centres se situent logiquement dans une situation intermédiaire (20 %). Ce surplus se vérifie également pour les professions intermédiaires mais de façon très atténuée : l'écart entre la part des catégories intermédiaires n'est plus que de 1,5 % dans la couronne péricentrale par rapport à l'unité urbaine. Par contre, la situation s'inverse pour les employés (surreprésentation de pratiquement 3 points dans l'unité urbaine par rapport au péricentre et surtout pour les ouvriers, catégorie pour laquelle l'excédent à l'échelle de l'agglomération dépasse 5 points. Un profil socio-spatial péricentral se dégage donc au vu de ces chiffres et il se caractérise par une présence plus marquée qu'ailleurs des cadres et des professions intermédiaires.

L'héritage historique est cependant visible si l'on compare ces données d'une ville à l'autre. Tout d'abord, la similitude est presque parfaite entre les unités urbaines de Nantes et de Bordeaux. La part des cadres, des professions intermédiaires et des ouvriers n'est que légèrement plus importante dans l'agglomération des bords de la Loire tandis que le taux d'artisans et d'employés est un peu plus élevée dans la capitale girondine, sans que toutefois les écarts

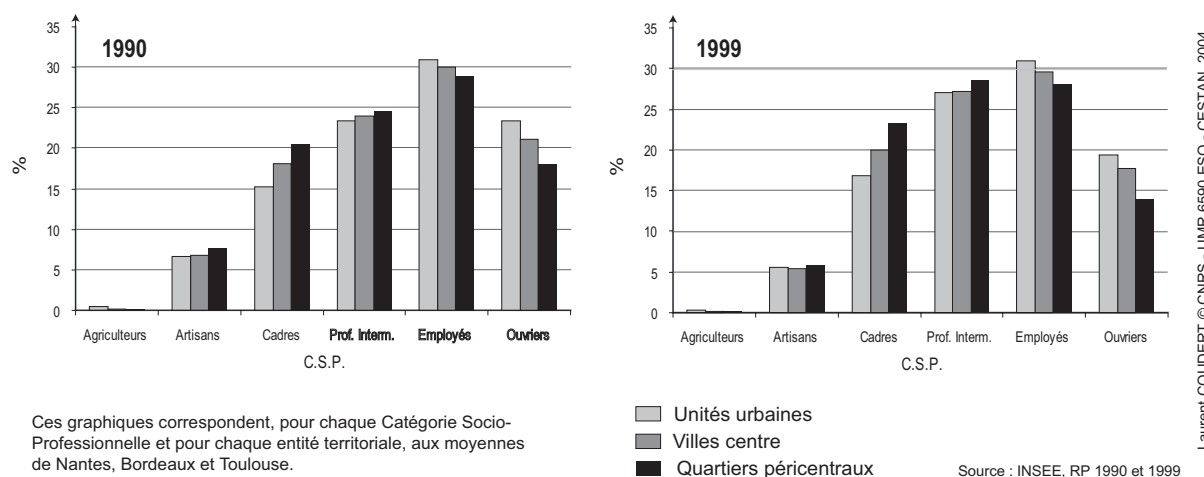
n'atteignent plus de deux points. Le passé commun de villes portuaires est à l'origine d'un même équilibre entre prolétariat et bourgeoisie, même si la répartition entre ces deux catégories a varié depuis le déclin des ports. Dans ces deux cas, l'activité portuaire, même si elle a quasiment disparu aujourd'hui, a favorisé l'implantation d'industries qui se sont parfois maintenues à proximité du centre de la ville (Beghin-Say à Nantes). Toulouse, par contre, présente un profil sensiblement différent : les cadres sont en proportion nettement plus nombreux (19 % au lieu de 15 % dans les deux autres villes) tandis que les employés et les ouvriers sont au contraire sous représentés (respectivement trois et deux points de moins à Toulouse). Le dynamisme et le développement rapide de l'Aérospatiale au cours des cinquante dernières années ont joué un rôle déterminant dans le profil social de la Ville Rose.

Les mêmes remarques restent valables à l'échelle des couronnes péricentrales avec cependant quelques différences : le péricentre nantais se distingue de celui de Bordeaux et de Toulouse par sa proportion légèrement moindre d'ouvriers et d'employés et légèrement supérieure de professions intermédiaires. Mais **les profils sociaux des populations des trois péricentres se ressemblent davantage que ceux des trois unités urbaines**. L'important excédent de cadres observé dans l'unité urbaine toulousaine n'apparaît presque plus si la comparaison est effectuée entre les trois péricentres. La proportion de cette CSP reste certes légèrement plus élevée dans le péricentre de Toulouse que dans celui de Nantes ou de Bordeaux mais avec un écart beaucoup plus faible. Les cadres arrivés en nombre dans la métropole toulousaine au cours des dernières décennies se sont donc avant tout installés dans les zones périphériques, préservant ainsi une relative spécificité à la population des faubourgs. Ceux-ci sont marqués par une forte présence d'habitants très mobiles (notamment les étudiants). L'installation dans une agglomération d'actifs disposant des moyens nécessaires à l'accession à la propriété (cadres et professions intermédiaires) a davantage de répercussions sur l'évolution socio-spatiale des quartiers périphériques et des couronnes périurbaines.

### 6.1.2 Le renforcement progressif des catégories les plus aisées

#### Une évolution au profit des catégories aisées

L'évolution sociologique de la population d'une ville ou d'un quartier se lit, entre autres, grâce à la mesure de la part des Catégories Socio Professionnelles qui la compose à deux dates de référence. Les deux recensements de l'INSEE de 1990 et 1999, sans montrer l'évolution en continu au cours de cette décennie, donnent une idée des grandes tendances qui se dessinent pendant les années 1990 au sein des villes. Les six grandes CSP déterminées par cet institut représentent un poids différent selon l'entité spatiale de référence (unité urbaine, ville-centre ou quartiers péricentraux) et celui-ci varie différemment selon les cas (figure 37).



**Figure 37 – Répartition de la population active par CSP en 1990 et 1999 pour l'ensemble des unités urbaines, villes centres et péricentres de Nantes, Bordeaux et Toulouse**

Contrairement à ce qui a été constaté pour les pyramides des âges, la structure de la population péricentrale établie en fonction des Catégories Socio Professionnelles ne tend pas à se confondre avec celle des unités urbaines. Au contraire, certains contrastes visibles en 1990 se sont amplifiés en neuf ans. Dans les quartiers péricentraux, la part des ouvriers et surtout des employés diminuent plus rapidement que dans les unités urbaines alors qu'en 1990, elles y étaient déjà inférieures. À l'opposé, la proportion des cadres et des professions intermédiaires, légèrement supérieures à la moyenne des agglomérations au début de la décennie, augmentent plus rapidement dans la couronne péricentrale. Un seul exemple permet de résumer cette évolution : pour les trois agglomérations, la part moyenne des cadres passe de 15 à 17 % de la population active entre 1990 et 1999, tandis que pour les quartiers péricentraux, ce chiffre passe de 20 à plus de 23 %. Bien que la période soit trop courte pour révéler une évolution sur le long terme, elle révèle néanmoins l'attrait des quartiers résidentiels anciens.

La distribution actuelle de la population dans les différentes couronnes urbaines et périurbaines s'effectue en fonction du prix du foncier : il existe une corrélation entre le coût du terrain et la distance qui le sépare du centre de l'agglomération. Ainsi, les classes moyennes les moins à l'aise financièrement doivent parfois migrer à 20 ou 30 kilomètres du centre de l'agglomération pour pouvoir investir dans une maison individuelle tandis que les catégories sociales d'un niveau plus élevé s'installent davantage à proximité du centre urbain. Ce constat doit cependant être nuancé par le fait que la population anciennement installée se maintient, pour une bonne part, dans les quartiers anciens.

## 6.2 Une forte hétérogénéité intra-péricentrale malgré une harmonisation « par le haut »

### 6.2.1 Des contrastes lisibles à l'échelle des Iris

#### Une répartition hétérogène des quatre principales catégories socioprofessionnelles

Les figures 38 à 41 présentent les proportions de cadres, de professions intermédiaires, d'employés et d'ouvriers dans la population active de chacun des Iris nantais, bordelais<sup>63</sup> et toulousain. La réalisation des cartes à l'échelle des villes-centres et non pas des seules couronnes péricentrales permet d'apprécier les contrastes entre quartiers péricentraux mais aussi entre ceux-ci et la proche périphérie.

Deux catégories ne sont pas prises en compte dans ces figures. Tout d'abord, les agriculteurs représentent un nombre de personnes très faible. Certes, à l'échelle des agglomérations et des communes-centres pour Nantes et Toulouse, toute activité agricole n'a pas disparu mais la population représentative de cette catégorie, quasiment nulle dans les quartiers péricentraux, autorise la non prise en compte de cette CSP. La réalisation d'entretiens auprès de la population a néanmoins révélé le cas d'un agriculteur bordelais résidant en quartier péricentral et travaillant à l'extérieur de l'agglomération. Ce type d'exemple ne peut pas être intégré à une étude statistique mais alimentera la réflexion un peu plus loin dans le chapitre, lors de l'analyse des données qualitatives acquises lors des entretiens. La deuxième catégorie la moins représentée, celle des artisans et commerçants, concerne tout de même 5 à 6 % des actifs mais n'a pas de corrélation particulière avec les autres catégories. Elle est, en effet, présente dans chaque micro quartier, de façon relativement homogène, quelles que soient les proportions de population appartenant aux autres catégories. Elle ne sera donc pas non plus retenue comme critère déterminant pour l'établissement des profils des micros quartiers péricentraux même si certains secteurs péricentraux assez commerçants présentent une proportion d'artisans supérieure à la moyenne. Cette catégorie fera l'objet d'une attention particulière lors de l'étude de l'activité commerciale dans les quartiers péricentraux (chapitre 8). À ce stade, quatre groupes sont donc retenus comme référents pour la réalisation des profils : les cadres, les professions intermédiaires, les employés et les ouvriers.

---

<sup>63</sup> À Bordeaux, les communes limitrophes de Bègles, du Moulon et de Talence, dont certains quartiers font partie du péricentre bordelais, ont été intégrées à l'analyse.

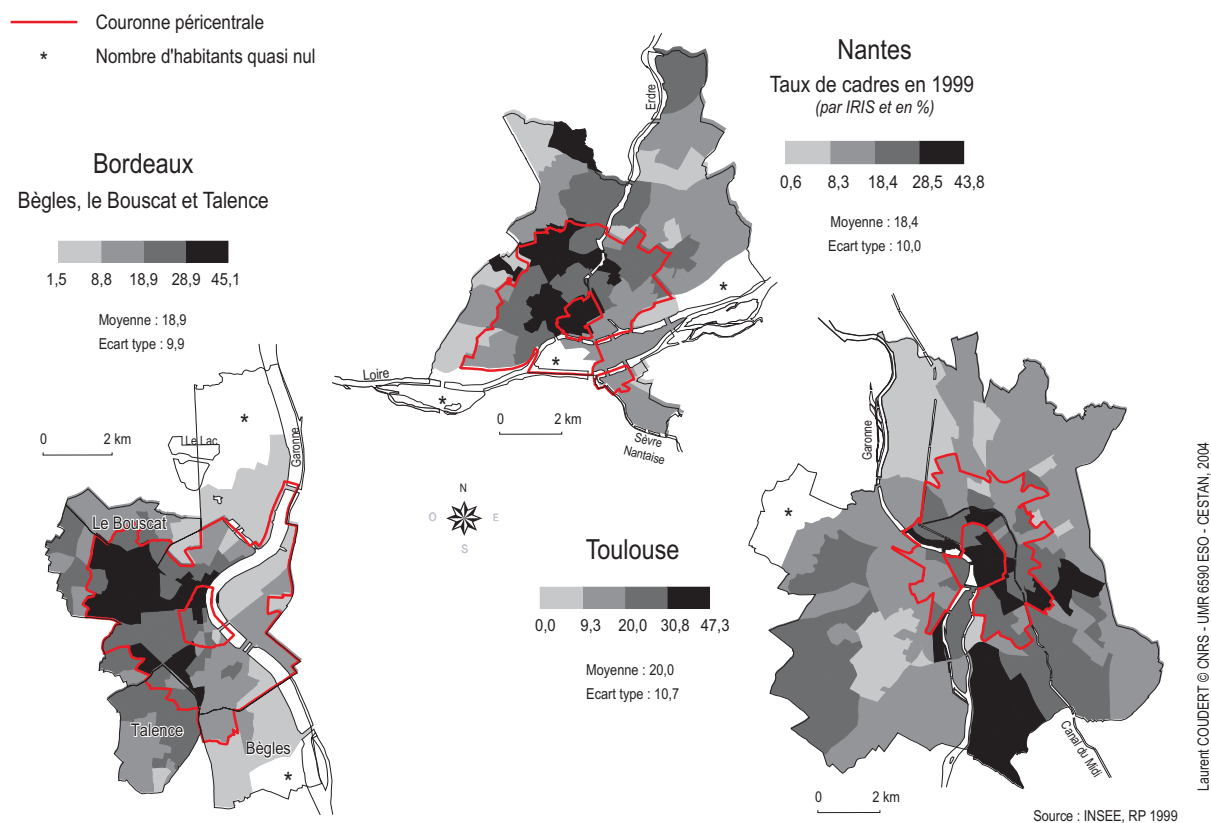


Figure 38 – Les cadres, au lieu de résidence, à Nantes, Bordeaux et Toulouse en 1999

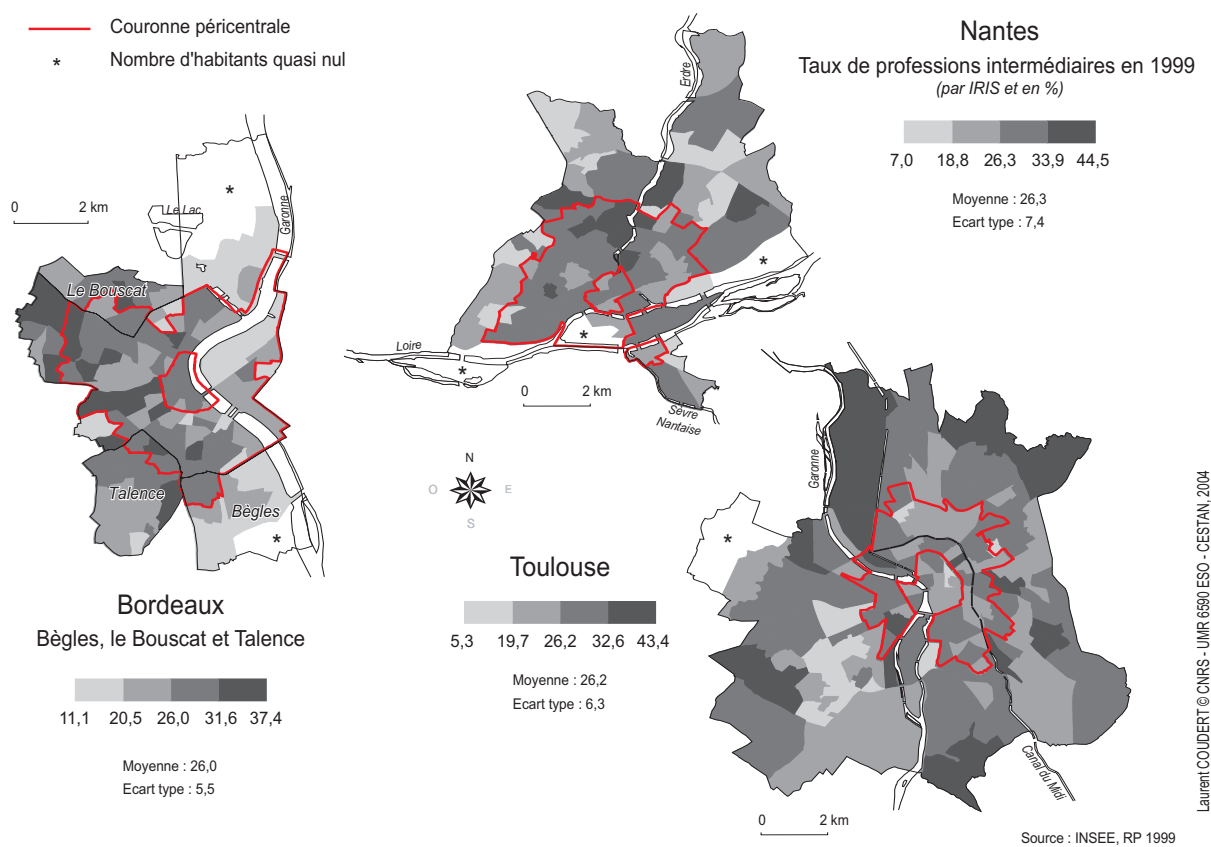


Figure 39 – Les professions intermédiaires, au lieu de résidence, à Nantes, Bordeaux et Toulouse en 1999



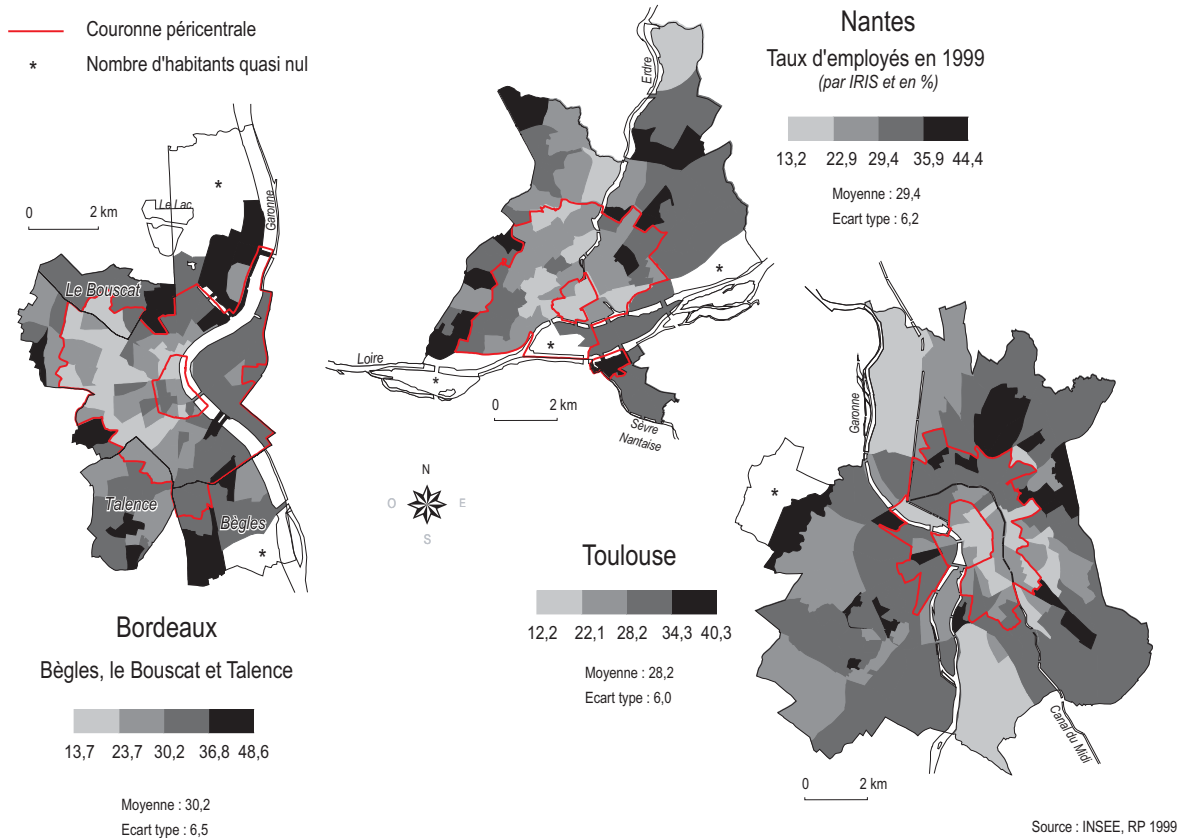


Figure 40 – Les employés, au lieu de résidence, à Nantes, Bordeaux et Toulouse en 1999

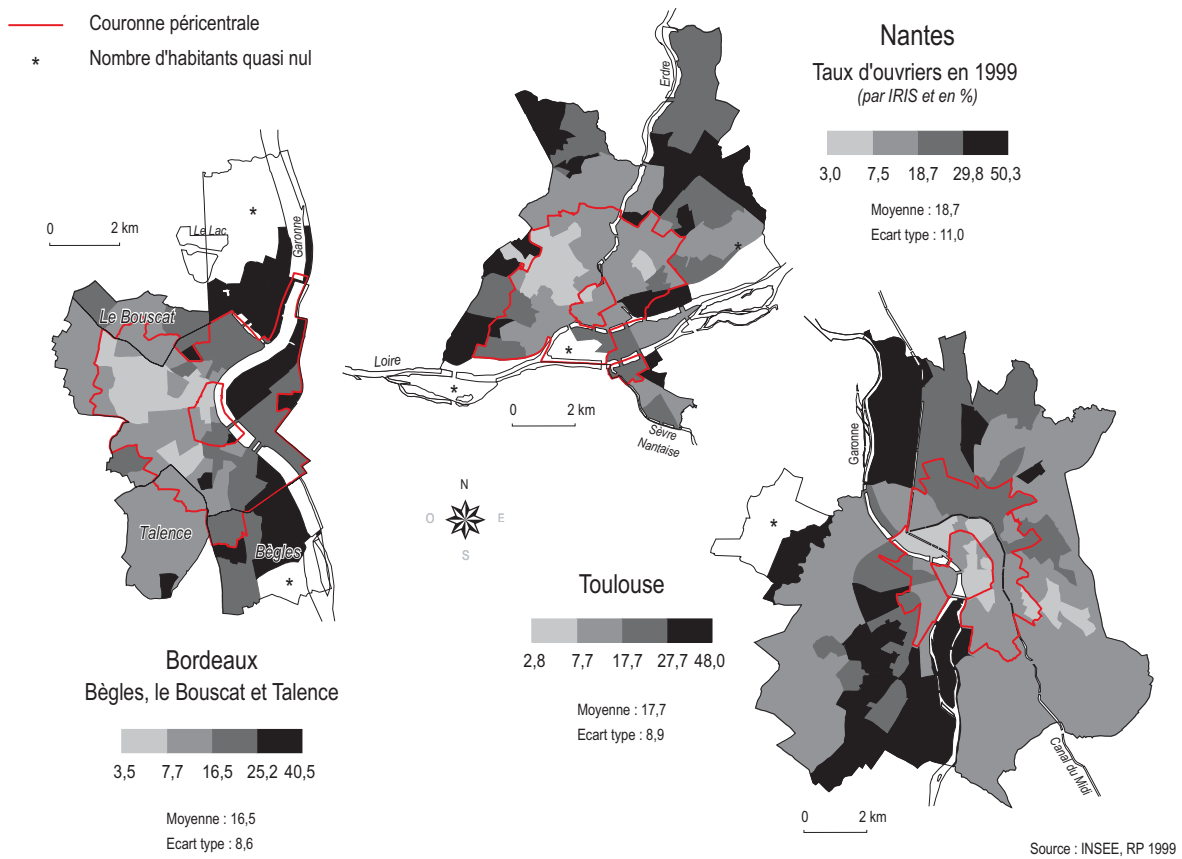


Figure 41 – Les ouvriers, au lieu de résidence, à Nantes, Bordeaux et Toulouse en 1999

La lecture de ces cartes apporte quatre principaux enseignements. Le premier concerne les secteurs géographiques de la ville où sont concentrées chacune des catégories socioprofessionnelles. À ce sujet, **la partition de la ville entre centre, péricentre et périphérie, telle qu'elle a été définie en première partie est pertinente dans le cadre d'une analyse de la répartition de la population en fonction de la CSP.** À l'échelle des trois villes centres, la limite externe des couronnes péricentrales forme une séparation approximative entre les quartiers centraux et péricentraux où les cadres occupent des proportions importantes de la population active et les secteurs périphériques où cette CSP est très peu représentée. Cette séparation est visible notamment à Nantes, entre la partie ouest de la couronne péricentrale (quartiers Chantenay et Zola), et les secteurs périphériques situés au-delà (grands ensembles de Bellevue, des Dervallières et du Breil-Malville). Les Iris où le taux de cadres atteint son maximum sont situés dans les beaux quartiers péricentraux (43,7 % de la population active pour « Guist'Hau » à Nantes, 45,1 % pour « Saint-Seurin – Fondège 8 » à Bordeaux et 47,3 % à « Ozenne » dans le centre de Toulouse). Pour les employés et les ouvriers, le constat est bien entendu inverse. Ces deux catégories sont peu représentées dans les centres villes et les quartiers péricentraux internes tandis qu'elles sont fortement concentrées dans les grands ensembles périphériques.

Le deuxième élément de réflexion porte sur l'hétérogénéité dans la répartition des CSP au sein de chacun des trois ensembles urbains évoqués ci-dessus. **La tendance à un regroupement des cadres et des professions intermédiaires dans les quartiers centraux ou péricentraux et celui des ouvriers et des employés dans les quartiers périphériques n'empêchent pas l'existence de fortes disparités internes à ces secteurs urbains.** À l'échelle de la couronne péricentrale, il faut notamment évoquer les quelques quartiers où la proportion d'ouvriers et/ou d'employés dépasse la moyenne de la ville. À Nantes, le quartier Malakoff, près de la gare sud, est concerné ainsi que dans une moindre mesure, le faubourg de l'ancien quartier des ponts, entrée historique du sud de la ville. Aucun des autres faubourgs, pourtant traditionnellement populaires, ont des taux d'ouvriers supérieurs à la moyenne. Ce constat d'une recomposition sociale de ces quartiers fait l'objet d'une attention particulière dans la suite du chapitre. À Bordeaux, le constat est identique : au sein de la couronne péricentrale, le taux d'ouvriers dépasse la moyenne de la ville (pourtant plus basse qu'à Nantes) uniquement sur la rive droite de la Garonne, au nord du quartier des Chartrons, autour de la gare Saint-Jean et jusqu'à Bègles, « *seule commune de tradition ouvrière de l'actuelle communauté urbaine* » (Guillaume, 1996). Plus encore qu'à Nantes et Toulouse, les municipalités bordelaises du XIX<sup>e</sup> siècle ont craint l'installation en nombre de populations ouvrières pourtant indispensables au développement des activités industrielles et des infrastructures. Ainsi, à propos de l'édification du quartier Cheminot (actuel quartier Saint-Jean), il est fait mention de cette crainte (*ibid*) par la citation d'une délibération du conseil municipal du 27 juin 1853 : « le désordre ne peut que s'accroître par la présence de la population flottante et sédentaire que les chemins de fer vont verser à Bordeaux ». Enfin, dans la Ville Rose, seuls quelques quartiers péricentraux situés au nord de la couronne péricentrale (les Minimes) ou à

L'ouest près de GIAT industries disposent d'un taux d'ouvriers légèrement supérieur à la moyenne de la ville.

Le troisième enseignement porte sur **les écarts à la moyenne pour chaque catégorie socioprofessionnelle au sein de chacun des Iris**. Ceux-ci varient en surtout fonction de la CSP. Les cadres et les ouvriers présentent une distribution spatiale hétérogène tandis que pour les deux autres catégories, elle est au contraire relativement homogène. Cela se traduit par un écart type plus élevé pour la CSP des ouvriers (de 8,6 à 11 % selon la ville) et des cadres (de 9,9 à 10,7 %) que pour celles des employés (de 6 à 6,5 %) et des professions intermédiaires (de 5,5 à 7,4 %). Ainsi, dans certains Iris situés dans les grands ensembles, près d'un actif sur deux appartient à la CSP des ouvriers tandis qu'à l'opposé, dans les « beaux quartiers » péricentraux déjà cités, cette valeur est presque nulle (de l'ordre de 3 %). Les actifs appartenant aux deux catégories opposées se distinguent donc par un niveau de ségrégation plus élevé car ils résident dans certains quartiers spécifiques (grands ensembles ou « beaux quartiers » péricentraux) tandis que les deux groupes intermédiaires sont, au contraire, répartis de façon plus uniforme au sein de la ville.

Le quatrième et dernier constat concerne l'existence de **corrélations dans la répartition spatiale des quatre catégories analysées**. Lorsque les cadres sont surreprésentés, l'autre catégorie surreprésentée est celle des professions intermédiaires, mais beaucoup plus rarement celle des employés et exceptionnellement celle des ouvriers. La réciproque est tout aussi juste puisque lorsqu'il s'agit des ouvriers, l'autre catégorie éventuellement très présente concerne les employés et/ou, dans une moindre mesure, les professions intermédiaires. Entre ces deux cas extrêmes, un grand nombre de quartiers se caractérisent par une plus forte proportion d'employés et/ou de professions intermédiaires.

Ces quatre enseignements autorisent à présent une étude des disparités de la répartition spatiale des CSP à l'échelle des quartiers péricentraux. Le constat d'une partition entre péricentre et périphérie rend pertinente l'idée d'établir des profils socioprofessionnels à l'échelle des Iris péricentraux. Ce découpage est d'autant plus adapté qu'au sein de la zone péricentrale, la lecture de la répartition de chaque catégorie doit pouvoir être facilitée, les discontinuités étant mises en relief par cette approche à plus grande échelle. L'inégale répartition spatiale des quatre catégories socioprofessionnelles de référence est en effet visible et elle se traduit, pour chaque Iris, par une sur ou une sous représentation de la proportion de chaque CSP par rapport à une moyenne péricentrale. Cette hétérogénéité inter-quartier doit servir de base à l'établissement de plusieurs profils socioprofessionnels péricentraux.

### **Etablissement de profils socioprofessionnels péricentraux**

Les cartes présentées plus haut ont révélé que dans la très grande majorité des cas, une, deux voire trois catégories parmi les quatre sont surreprésentées. Lorsqu'il s'agit des cadres et que

ceux-ci sont accompagnés d'une autre catégorie, dans la plupart des cas, ce sont les professions intermédiaires<sup>64</sup>. Ainsi, à partir de ces constats, cinq cas de figures ou profils se dégagent dans la répartition de la population active en fonction des CSP au sein des quartiers péricentraux :

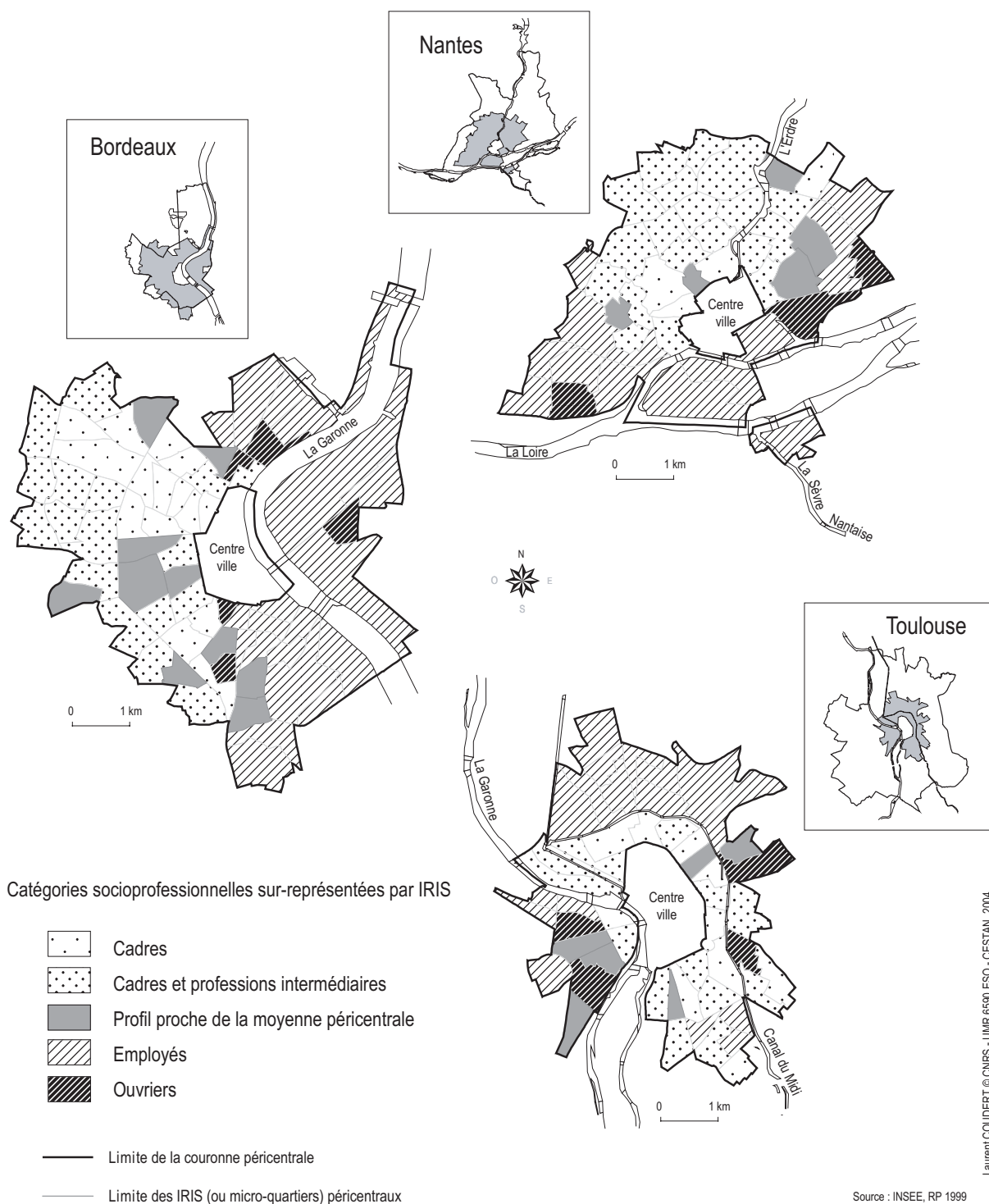
- cadres uniquement ;
- cadres et professions intermédiaires et/ou parfois employés ou ouvriers ;
- professions intermédiaires et employés ;
- ouvriers et employés et/ou professions intermédiaires ;
- ouvriers uniquement.

### **Deux types de répartition spatiale des profils**

La figure 42 confirme l'existence d'une organisation socio-spatiale des quartiers péricentraux, mais celle-ci diffère d'une ville à l'autre. Deux modèles sont représentés ici : le premier, sectoriel, est visible à Nantes et Bordeaux tandis que le second, plutôt radioconcentrique, s'applique à la couronne péricentrale toulousaine.

---

<sup>64</sup> Les exceptions sont : Plessis Tison (cadres et employés sont surreprésentés) et Hauts Pavés (cadres, professions intermédiaires et employés) à Nantes ; Saint-Seurin – Fondège (cadres et employés), Caudères (cadres, professions intermédiaires et employés) à Bordeaux ; Sébastopol, Avions (cadres et employés), La Grave (cadres et ouvriers) et Caserne (cadres, professions intermédiaires et employés) à Toulouse.



Laurent COUDERT © CNRS - UMR 6590 ESO - CESTAN, 2004

**Figure 42 – Profils par Catégories Socioprofessionnelles des micro-quartiers péricentraux nantais, bordelais et toulousain en 1999**

À Toulouse, le « principe d'Alonso » qui parle d'une décroissance progressive du rang d'appartenance sociale au fur et à mesure que l'on s'éloigne du centre-ville s'applique assez bien. Une limite très nette, le long du canal du Midi, sépare péricentre interne qui concentre la majeure partie des cadres et professions intermédiaires, et péricentre externe qui abrite surtout des

ouvriers et employés. Cette distribution concentrique, liée au coût du foncier plus élevé vers le centre, n'est cependant pas parfaite : dans le sud-est de la couronne péricentrale externe, quelques micro-quartiers (Pont des Demoiselles, Côte Pavée, le sud de Ranguel) ont un profil dans lequel cadres et professions intermédiaires dominent.

À Nantes et Bordeaux, une autre règle s'impose : la répartition n'est plus concentrique mais les cadres et professions intermédiaires sont installées à l'écart des rives du fleuve. Les cadres du péricentre nantais vivent majoritairement au nord-ouest du centre-ville, quartier Guist'Hau et Monselet. Il s'agit des beaux quartiers nantais, mis en évidence par Rapetti (1989). À Bordeaux, ils sont situés à l'ouest, au niveau du boulevard de ceinture et même au-delà, sur l'ancienne commune de Caudéran. Certains secteurs des Chartrons, sur les bords de la Garonne en aval du centre-ville, sont également habités par des familles dont le revenu est nettement plus élevé que la moyenne péricentrale. Ce fait, également observable mais dans une moindre mesure à Nantes sur les bords de la Loire au niveau du quai de la Fosse, témoigne du riche passé des deux villes portuaires. Les grands appartements situés à proximité des quais et autrefois habités par des armateurs ont souvent été réinvestis par des cadres ou professions libérales. Mais dans ces quartiers, le profil social de la population peut varier d'un îlot à l'autre et le maillage Iris de l'espace urbain n'est pas suffisamment fin ou pertinent pour laisser apparaître des contrastes. À Toulouse, la Garonne ne joue pas cette fonction répulsive car la ville n'a pas connu d'activité industrialo-portuaire comparable.

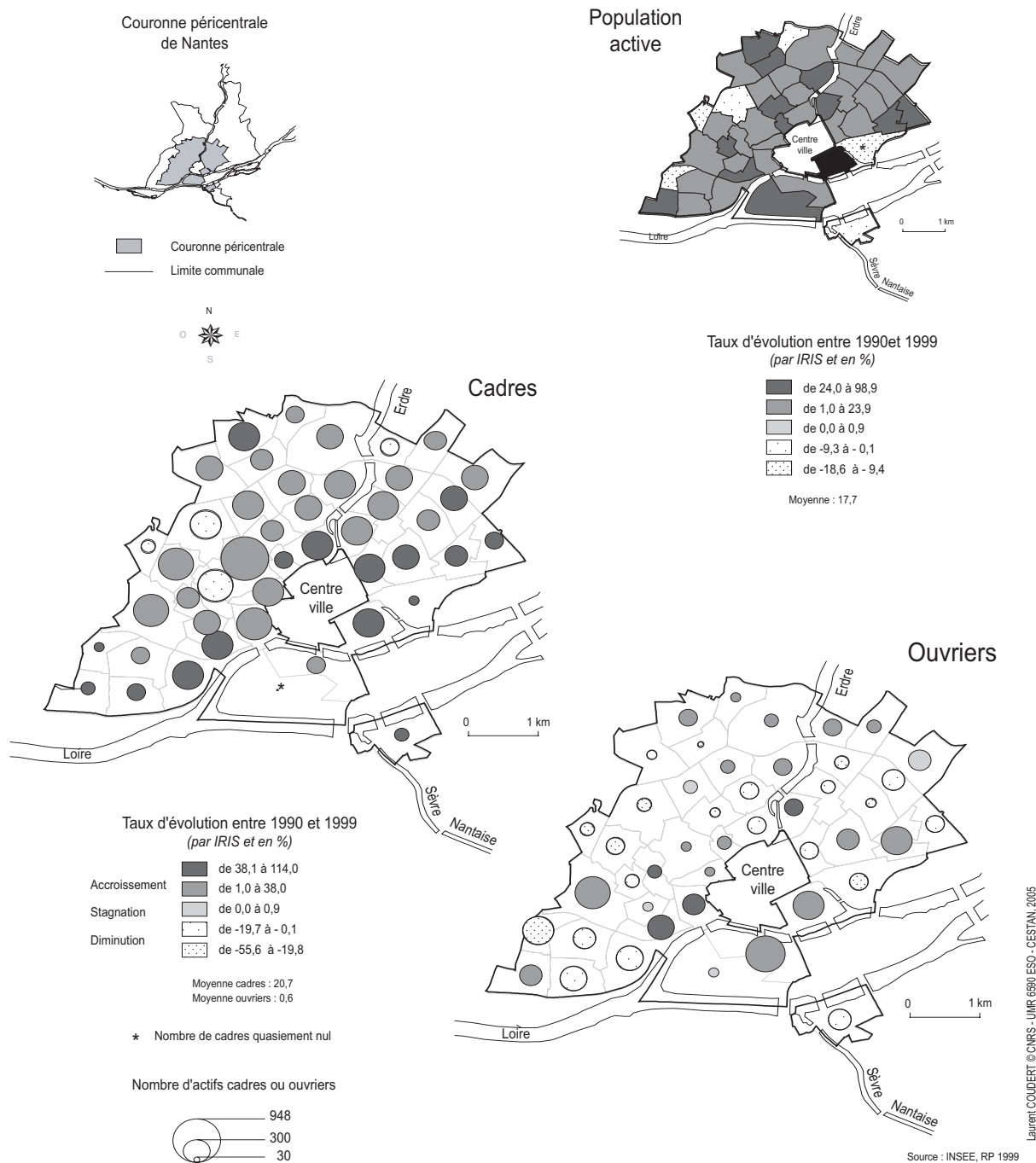
La lecture des cartes révèle également l'existence d'autres critères liés à l'histoire et/ou la géographie. Le profil social des faubourgs autrefois populaires car accueillant une population rurale déshéritée reste parfois visible dans des secteurs aujourd'hui habités essentiellement par des cadres. À Nantes, l'ancien quartier ouvrier du Marchix (place Viarme, rue des Hauts-Pavés) se distingue toujours en 1999 par son profil proche de la moyenne péricentrale au milieu d'une vaste zone plus aisée. Le constat est le même à Toulouse, dans la couronne péricentrale interne, pour les quartiers de la gare (rue Bayard) ou Saint-Michel. Ces secteurs autrefois populaires accueillent essentiellement des employés, des ouvriers et des artisans. Aujourd'hui, les cadres et les professions intermédiaires sont aussi présents dans des proportions proches de la moyenne de la couronne péricentrale. S'agit-il d'une homogénéisation ou de l'une des étapes d'un long processus de gentrification ?

## 6.2.2 La gentrification des quartiers populaires

### Un nivellement par le haut observable dans certains quartiers populaires

La structure socio-spatiale de la ville n'est pas figée. De nombreuses études témoignent de la gentrification de quartiers péricentraux traditionnellement populaires. Certains faubourgs autrefois ouvriers sont aujourd'hui investis par des catégories sociales aisées. Ce nivellement social par le haut n'est cependant pas généralisé à l'ensemble des quartiers, ou du moins n'a-t-il pas partout la même ampleur. L'analyse de l'évolution socio-spatiale à l'échelle des Iris péricentraux à Nantes, Bordeaux et Toulouse doit permettre d'appréhender plus concrètement la diffusion des classes aisées vers les secteurs autrefois populaires (figures 43 à 45). Trois séries de cartes sont présentées dans chacune de ces figures. La première porte sur l'évolution de la population active entre 1990 et 1999 pour chaque Iris péricentral. La deuxième, toujours à l'échelle des Iris, représente le nombre de cadres en 1999 ainsi que son taux d'évolution au cours des neuf années précédentes. Il s'agit de la catégorie socioprofessionnelle la plus révélatrice d'un éventuel processus de gentrification car elle est composée des actifs bénéficiant des plus hauts revenus c'est-à-dire les plus susceptibles d'investir et de vivre dans le patrimoine immobilier des quartiers anciens. Enfin, la troisième et dernière série de cartes est construite à partir des données portant sur le nombre et l'évolution de la part des ouvriers, toujours au cours de cette même période intercensitaire. L'intérêt de l'étude de ce groupe représentatif des couches populaires consiste à rechercher l'existence ou non d'une corrélation entre l'augmentation des classes aisées et la diminution des catégories populaires.

La mise en relation du nombre d'actifs appartenant à une catégorie socioprofessionnelle donnée et de son taux d'évolution est fondamentale : si l'augmentation de la catégorie considérée est la plus forte dans les secteurs où celle-ci est peu représentée, la mixité sociale tend à se renforcer. À l'inverse, si les plus fortes hausses sont observées là où la catégorie est la plus présente, on peut évoquer une accentuation de la ségrégation socio-spatiale. Ces deux cas de figure sont visibles au sein des trois couronnes péricentrales étudiées.



Evolution des cadres et des ouvriers, au lieu de résidence, dans le péricentre nantais entre 1990 et 1999

Figure 43 – Evolution des cadres et des ouvriers, au lieu de résidence, dans le péricentre nantais entre 1990 et 1999



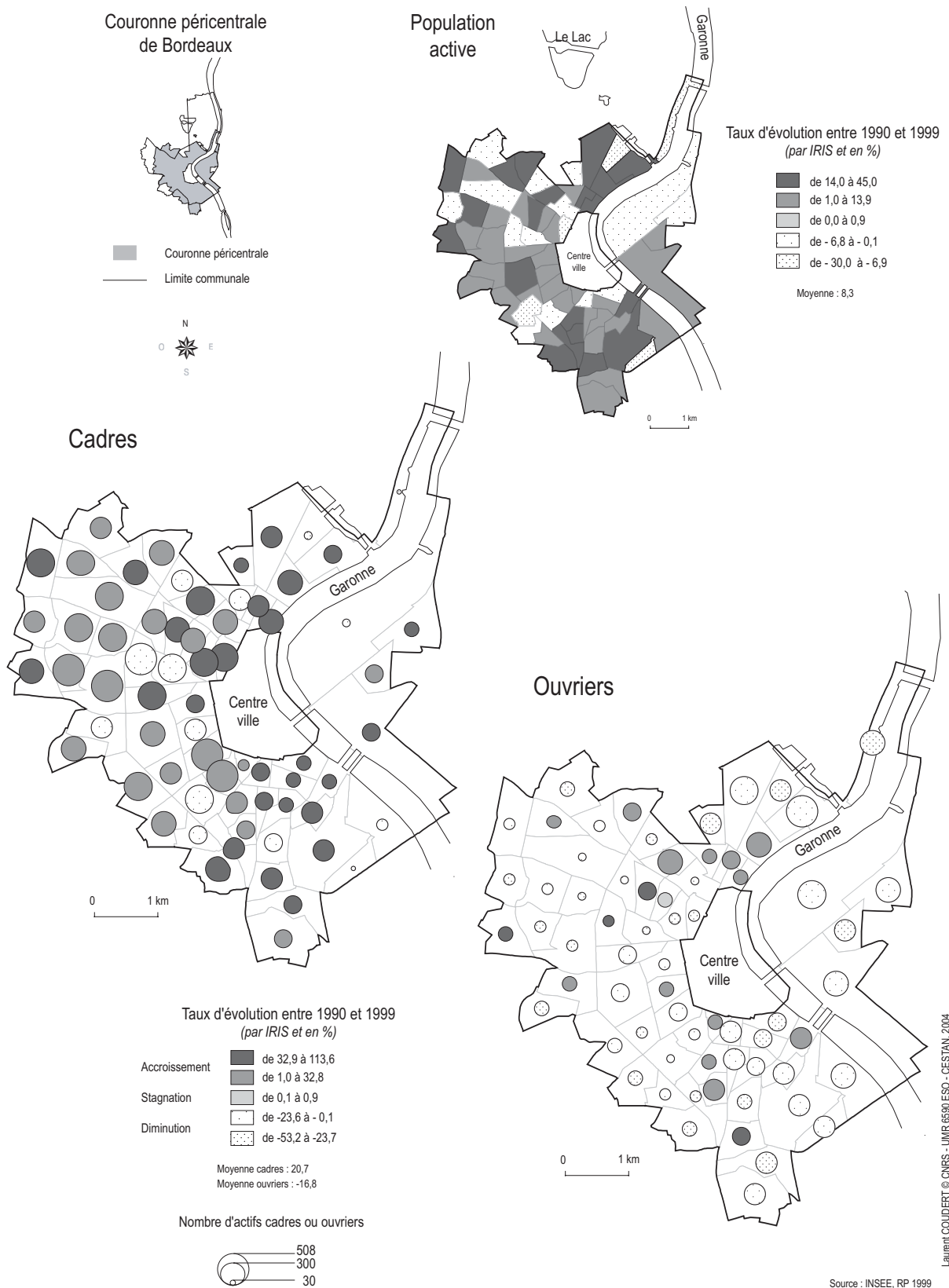


Figure 44 – Evolution des cadres et des ouvriers, au lieu de résidence, dans le péricentre bordelais entre 1990 et 1999

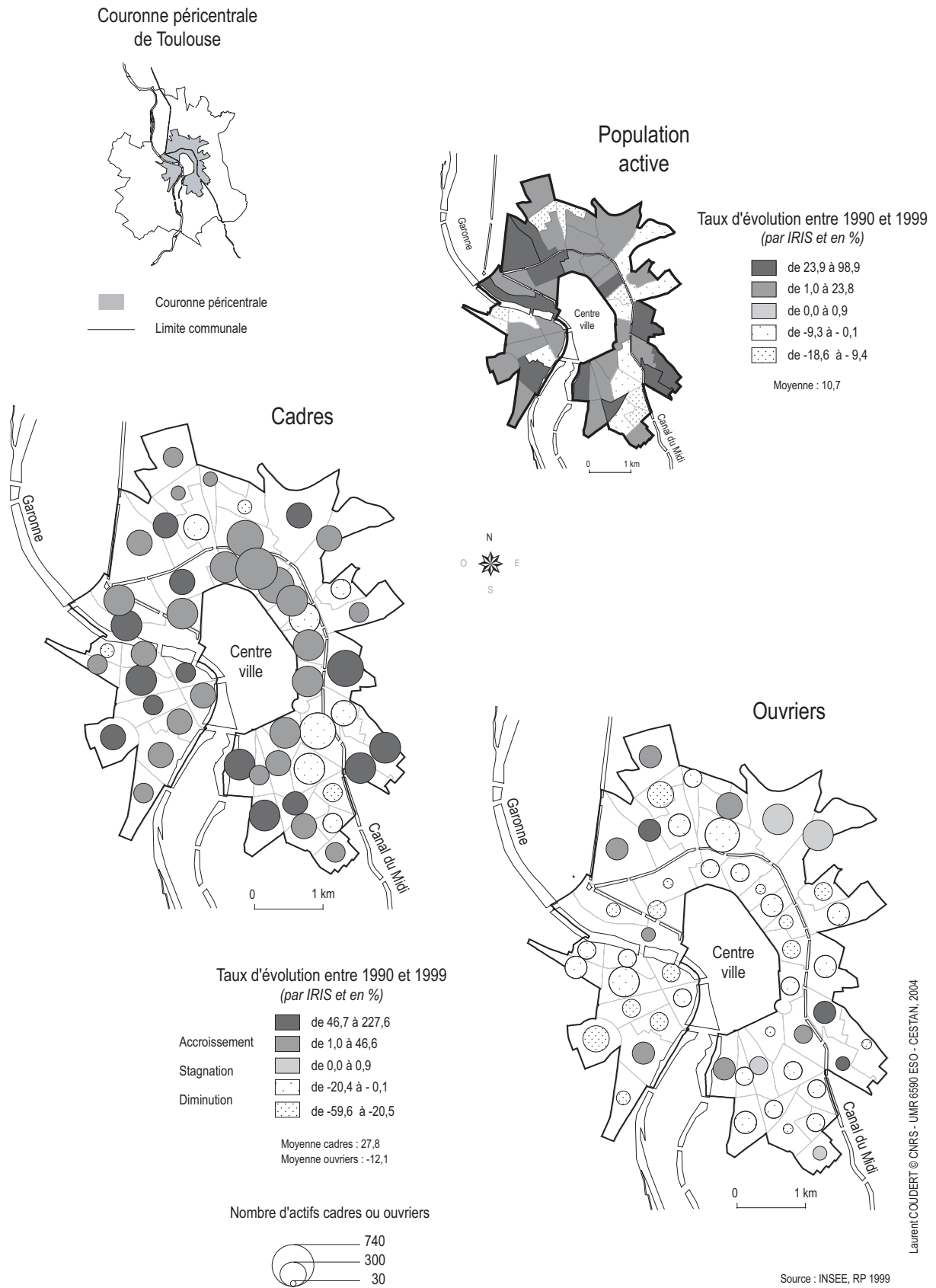


Figure 45 – Evolution des cadres et des ouvriers, au lieu de résidence, dans le péricentre toulousain entre 1990 et 1999

Dans les trois couronnes péricentrales, les cadres ont le taux d'évolution moyen le plus élevé. La proportion de cette catégorie augmente d'un cinquième dans les quartiers péricentraux nantais et bordelais et de plus d'un quart au sein du péricentre toulousain. **L'augmentation rapide de la CSP des cadres est révélatrice de l'attractivité auprès d'une population aisée des quartiers péricentraux des grandes villes.** Quant au nombre des ouvriers résidant dans la couronne péricentrale, il augmente légèrement à Nantes entre 1990 et 1999 (+5,4 %) mais diminue à Bordeaux et Toulouse (-13,5 % et -9,1 %). Là encore, ces tendances générales cachent des disparités. Les taux d'évolution de ces deux catégories sont inégaux d'un quartier à l'autre et les cartes présentées mettent en évidence quatre cas de figure.

Le premier cas concerne les quartiers traditionnellement aisés où le nombre de cadres, déjà très élevé, se renforce encore entre 1990 et 1999 tandis que celui des ouvriers, présents en nombre déjà insignifiant, diminue parfois encore. À Nantes, il s'agit des Iris du secteur Guist'Hau, Monselet et plus généralement de ce que D. Rapetti appelle le « centre ouest »<sup>65</sup>. À Bordeaux, une situation analogue est observable sur un secteur beaucoup plus vaste comprenant toute la moitié ouest de la couronne péricentrale. La zone s'étend de Mériadeck à Caudéran et englobe la partie des boulevards du XIX<sup>e</sup> siècle située entre les deux<sup>66</sup>. Enfin, ce cas de figure est également valable pour certains Iris de la couronne péricentrale interne de Toulouse (comprise à l'intérieur de la zone délimitée par le canal du Midi). Ces quartiers sont à dominante bourgeoise depuis leur création (Monselet – Procé à Nantes et Caudéran à Bordeaux) où le sont devenus précocement (gare Matabiau à Toulouse). Il n'est pas question ici de parler de gentrification puisque la population aisée est en place. La ségrégation socio-spatiale est établie et n'est pas remise en cause.

Le deuxième cas est valable pour des faubourgs nantais, bordelais ou toulousains autrefois populaires mais qui se distinguent aujourd'hui par un embourgeoisement rapide. Par rapport au cas précédent, le groupe des ouvriers est encore relativement important mais se réduit. Dans la Cité des Ducs de Bretagne, la proportion de cadres augmente rapidement au sein de quartiers autrefois populaires comme Ste-Anne (+50 %), Madeleine-Champ-de-Mars (+114 %). Ainsi, *« autrefois concentré dans les beaux quartiers historiques – quartier des armateurs du quai de la Fosse et de l'île Feydeau au XVIII<sup>e</sup> siècle, secteurs Graslin, Monselet, Procé en centre-ouest et lieu d'élection de l'aristocratie à l'ombre de la cathédrale en centre-est –, l'habitat des « riches » tend à se propager en continu »* (Rapetti, 2004). À Bordeaux, un processus comparable est

---

<sup>65</sup> Seule exception dans ce secteur : l'Iris Petit Bois où le nombre élevé de cadres (474 en 1999) diminue légèrement (-2,1 %) tandis que le nombre d'ouvriers est très faible mais augmente fortement (de 56 à 110 en 1999 soit un taux d'évolution de 96,4 %).

<sup>66</sup> Seuls deux Iris du grand quartier Saint-Seurin – Fondaudège (n°8 et 9) sont concernés par une diminution du nombre de cadres (respectivement -2,3 et -7,9 %). Mais il faut mettre ces chiffres en relation avec la diminution de la population active dans ces mêmes Iris (-0,7 et -1%) tandis que la CSP des ouvriers a un taux d'évolution positif à Saint-Seurin – Fondaudège 8 (+35,7 %).

observable dans la quasi totalité des quartiers de la moitié est de la couronne péricentrale. Le taux d'évolution des cadres est particulièrement rapide dans les zones portuaires situées au nord des Chartons (+50 %) et à Nansouty (+56,8 % dans l'Iris situé entre la place Nansouty et la barrière de Toulouse). L'implantation de la cité internationale du vin, à l'arrière des façades du quai des Chartrons a contribué à rendre attractif l'ancien quartier populaire situé en retrait des grandes résidences des armateurs du XVIII<sup>e</sup> siècle. Enfin, cette évolution est encore plus prononcée dans la ville rose. La progression du nombre de cadres est spectaculaire dans le quartier des Minimes (+200 % dans l'Iris Sébastopol, à la sortie nord du centre-ville). Ce processus s'accompagne, en général, d'une diminution ou d'une stagnation du nombre d'ouvriers et témoigne de la recomposition sociale actuellement en cours dans de nombreux quartiers anciens. Le cas du quartier Madeleine – Champs-de-Mars à Nantes fait exception à cette règle. Les opérations immobilières ont eu une telle ampleur dans ce secteur<sup>67</sup> que les effectifs des quatre catégories socioprofessionnelles ont augmenté. Néanmoins, la progression a été plus rapide pour les CSP les plus aisées : +24,1 % pour les ouvriers contre +114 % pour les cadres. La gentrification des quartiers péricentraux concerne donc les secteurs évoqués dans ce deuxième cas de figure. Cet embourgeoisement semble s'effectuer par diffusion au sein de quartiers autrefois populaires et localisés en lisière du centre-ville (faubourgs du péricentre interne).

Le troisième cas touche des secteurs à l'écart de cette diffusion de la gentrification. Les cadres sont peu nombreux et leur nombre ne varie pas ou diminue. Pour certains Iris, on constate même une baisse de ce groupe alors que la population ouvrière augmente et que la population active, dans son ensemble, varie peu. L'exemple le plus représentatif de ce cas de figure se situe à Toulouse dans le quartier du Pont des Demoiselles. Dans ce secteur, la population des cadres de l'Iris Louis Vitet diminue de 13,8 % tandis que celle des ouvriers progresse de 48,6 %. Cette évolution se retrouve de façon moins nette dans le micro-quartier Petit-Bois à Nantes ou Fondaudèges 8 à Bordeaux<sup>68</sup>. La fréquence très faible de ces cas n'autorise pas l'évocation d'une « gentrification à l'envers » c'est-à-dire d'un départ des classes aisées. En effet, ces chiffres ne signifient pas le retour des catégories populaires dans les quartiers péricentraux. Lorsque la population de la CSP des ouvriers est faible, une opération ponctuelle de construction de logement social fait varier son taux d'évolution de façon significative.

Le quatrième et dernier cas concerne les Iris où le nombre de cadres et d'ouvriers varie de façon comparable à la population active. L'Iris Université – Michelet, situé dans la couronne péricentrale externe de Nantes, à la limite de la périphérie, a une population active qui progresse

---

<sup>67</sup> La population du quartier Madeleine – Champ-de-Mars à Nantes a doublé entre 1990 et 2004, passant de 3000 à 6000 habitants.

<sup>68</sup> Les cas nantais les plus révélateurs sont Dobrée – Bon Port (+100 % d'ouvriers en neuf ans), Guist'Hau (+36,4 %) ou Waldeck – Sully (+76,3 %). Dans ce dernier cas, il s'agit cependant d'une valeur proche de celle portant sur l'évolution de la population active.

de 15,6 % soit une valeur proche de la moyenne péricentrale (+17,7 %). De même, il n'y a pas d'écart significatif entre la variation de la CSP des cadres et des ouvriers à l'échelle de cet Iris (respectivement +24,6 % et +9,1 %) et de la couronne péricentrale (+20,7 % et +0,6 %). Le constat est identique pour certains secteurs de la couronne péricentrale externe de Bordeaux ou de Toulouse. Au final, la proportion des ouvriers dans les quartiers cités reste à peu près identique au cours de la décennie 1990. On peut donc parler, à propos de ce dernier cas de figure, du maintien d'une composition sociale de la population proche de celle du péricentre.

Dans un contexte où les écarts se creusent entre les revenus les plus bas et les plus élevés, l'embourgeoisement des quartiers péricentraux est donc réel mais pas généralisé. L'accroissement relatif de l'aisance dans les quartiers péricentraux est un fait attesté. La diffusion de la population aisée s'effectue avant tout dans la couronne péricentrale interne, à proximité du centre-ville (faubourgs) et pour Nantes comme Bordeaux, dans les anciens quartiers portuaires populaires en cours de recomposition (Île de Nantes et la Bastide à Bordeaux).

### **Plusieurs stades d'avancement dans le processus de gentrification**

À quel moment ce processus de gentrification a-t-il démarré en France ? Il est en tous cas antérieur aux années 1990 puisqu'en 1984, Alain Bourdin consacre un ouvrage à des quartiers considérés « *hier [comme] bas-fonds inesthétiques et insalubres, livrés aux démolisseurs, [mais qui] appellent aujourd'hui aux louanges* ». La réponse à cette question, variable d'une ville à l'autre, dépend de critères variés. Le rôle joué par les pouvoirs publics locaux a sans doute été prépondérant dans un grand nombre de cas. À Paris, la saturation de l'espace ainsi que la volonté politique de valoriser les immeubles anciens auprès d'une population aisée a très tôt conduit à une modification de la composition sociale de la population. À Nantes, certains secteurs traditionnellement populaires, comme le quartier Sainte-Anne, ont amorcé un processus de gentrification dès les années 1980. Cette transformation sociale, évoquée par Rapetti (*op.cit.*), n'a pas affecté dès cette époque d'autres quartiers ouvriers comme celui de ce Dalby à l'est. Ce dernier connaît seulement aujourd'hui un accroissement de sa population de cadres mais avec au moins une décennie de retard. Ainsi, la gentrification n'est pas simultanée dans chaque quartier. Le phénomène est également mesurable à partir des chiffres de l'évolution du coût de l'immobilier. Ceux-ci ont certes augmenté rapidement à partir des années 1990 et 2000 mais, comme on va le voir à présent, pas partout avec la même vigueur.

### **Un contexte de forte augmentation des prix de l'immobilier : le cas de Nantes**

Afin de mesurer l'évolution du prix des appartements et des maisons individuelles à Nantes, nous avons créé une base de données qui synthétise les principales tendances depuis 2000 (tableaux 14 et 15). Les données présentées proviennent de la Fédération Nationale des Agents Immobiliers (FNAIM).

Secteur	Quartiers Canclaux, Mellinet, Monselet, Sainte-Anne		Quartiers Doulon et Chantenay		Île de Nantes	
	Prix du mètre carré (en €)					
Année	Neuf	Ancien	Neuf	Ancien	Neuf	Ancien
1993	1 580	1 200	1 330	920	-	1 050
2005	2 650	2 350	2 150	1 590	2 950	2 000

Source : FNAIM

**Tableau 14 – Prix moyens du mètre carré à Nantes entre 1993 et 2005**

	2004-2005	2003-2004
Quartiers Canclaux, Mellinet, Monselet, Sainte-Anne	19,3	17,6
Quartiers Doulon et Chantenay	19,1	18,5
Île de Nantes	18	15
Nantes	16,8	13

Source : FNAIM, 2006

**Tableau 15 – Evolution annuelle (en %) du prix moyen du mètre carré à Nantes entre 2004 et 2005**

À Nantes, le prix moyen du mètre carré atteint 2 200 euros en 2005. Cette moyenne cache des disparités entre les quartiers. Trois secteurs sont distingués. Le premier comprend les beaux quartiers Canclaux, Mellinet, Monselet ainsi que la Butte Sainte-Anne, autrefois populaire mais où la hausse des prix de l'immobilier a été la plus forte à Nantes au cours des 20 dernières années. Le deuxième regroupe des espaces plus populaires. Il s'agit de Doulon, dans l'est de la couronne péricentrale et de Chantenay, à l'ouest. Enfin nous nous intéressons aussi à l'Île de Nantes qui connaît les plus fortes valeurs pour la construction neuve mais à un prix proche de la moyenne nantaise pour le parc ancien. Entre ces trois groupes, les disparités sont significatives puisqu'elles laissent ressortir des écarts de prix de l'ordre de 1 à 1,4 pour le neuf comme pour l'ancien. Par contre, les hausses annuelles moyennes sont proches d'un quartier à l'autre. Entre 2004 et 2005, elles atteignent 18 ou 19 % selon le groupe de référence contre 15 à 18 % pour l'année précédente. En comparaison, autour de Nantes, les transactions pour le logement neuf s'effectuaient autour de 1 200 € le mètre carré en 1994.

Ces chiffres confirment les constats effectués à propos de l'évolution de la part des catégories socioprofessionnelles : le processus gentrification est généralisé mais n'en est pas au

même stade d'avancement dans tous les quartiers. Globalement, de l'aveu même d'un responsable de la FNAIM à Nantes, « *la ville n'est plus accessible qu'aux cadres et aux seniors* ». Le seul espoir de stabilisation des prix pour les années à venir est lié à la prévision d'une forte augmentation de l'offre en raison des premières livraisons importantes de logements sur l'Île de Nantes à partir de la fin de l'année 2006.

La comparaison entre Nantes, Bordeaux et Toulouse révèle également des disparités. Les prix présentés (tableau 16) correspondent à des valeurs moyennes, comprenant à la fois le logement neuf et l'ancien. À la lecture de ce tableau, Nantes apparaît en septembre 2005 comme la ville la plus chère. La pénurie des logements s'y fait d'avantage ressentir que dans les deux autres cités et favorise depuis le début des années 2000, une hausse de l'immobilier plus forte qu'ailleurs. Ainsi, Nantes autrefois plus accessible que les agglomérations françaises fait aujourd'hui partie des métropoles les plus onéreuses. À l'opposé, à Bordeaux, le prix du mètre carré est le moins élevé tandis que Toulouse se situe dans une situation intermédiaire. Ces données sont cependant très fluctuantes d'une année à l'autre et traduisent davantage un rapport entre l'offre et la demande en logements plutôt qu'un dynamisme économique.

Au niveau péricentral, pour chacune des trois cités, nous avons choisi de présenter un quartier aisé et un quartier populaire. Dans tous les cas, les secteurs qui concentrent les plus fortes proportions de cadres (Canclaux-Mellinet-Monselet à Nantes, les Chartrons à Bordeaux et Le Buscat – Montplaisir à Toulouse) sont les plus chers. À l'opposé, les quartiers populaires restent accessibles. En outre, la variation entre 2004 et 2005 ne dépend pas du profil social et les prix sont partout en augmentation. Le quartier nantais de Doulon, avec une hausse moyenne de 24 %, semble rattraper son retard plus rapidement que le secteur toulousain des Minimes où la hausse n'est que de 7 %.

	Prix du mètre carré en septembre 2005 (en €)	Variation par rapport à septembre 2004 (en %)
<b>Nantes</b>	<b>1 912</b>	<b>+15</b>
Centre-ville	2 092	+17
Canclaux-Mellinet-Monselet-Camus	2 156	+12
Doulon	1 766	+24
<b>Bordeaux</b>	<b>1 790</b>	<b>+18</b>
Centre-ville	1 807	+13
Chartrons	1 961	+9
Nansouty-gare-St-Jean	1 503	+15
<b>Toulouse</b>	<b>1 847</b>	<b>+19</b>
Centre-ville	2 295	+20
Le Buscat - Montplaisir	2 114	+11
Minimes - Raisin	1 578	+7

Source : marché immobilier des notaires, 2006

**Tableau 16 – Prix du mètre carré à Nantes, Bordeaux et Toulouse en septembre 2005 et variation par rapport à septembre 2004**

Dans ce contexte où l'investissement dans un bien immobilier en secteur péricentral s'avère quasiment impossible pour une grande part des foyers, des dispositifs législatifs favorisent l'accès, pour des ménages aux revenus modestes, à des logements locatifs. La loi Besson<sup>69</sup> visant à garantir l'accès au logement pour tous et notamment aux personnes défavorisées, a eu comme impact un renforcement, sur le long terme, de la construction neuve de logements sociaux. L'amortissement Besson permet aux personnes qui achètent ou font construire un bien immobilier de bénéficier d'une déduction sur les revenus fonciers. Pour les locataires, le loyer est plafonné à 12,90 € le mètre carré à Paris et à 8,80 € dans les villes de plus de 100 000 habitants. Ce dispositif s'applique dans tous les secteurs urbains, y compris ceux où les loyers sont habituellement plus élevés. Depuis avril 2003, le dispositif De Robien se substitue à la loi Besson. Il propose de « déduire des revenus fonciers une partie du prix initial d'acquisition soit d'un local affecté à un usage autre que l'habitation susceptible d'être transformé en logement, soit d'un logement qui ne satisfait pas aux conditions de décences »<sup>70</sup>. Là encore, le dispositif vise à aider les locataires qui éprouvent des difficultés à se loger dans parc de logement non HLM. Cependant, les effets sur la mixité sociale dans les quartiers péricentraux restent limités. Pour beaucoup, la location est une étape transitoire et nombre de ménages, mêmes modestes, sont des primo-accédants contraints d'investir dans une maison située en zone périurbaine où les prix restent plus abordables.

<sup>69</sup> Loi de 1999, destinée à remplacer le dispositif Périssol.

<sup>70</sup> Décret du 30 janvier 2002.



La gentrification, quel que soit son stade d'avancement, n'a dans tous les cas pas effacé les contrastes sociaux entre quartiers. L'indicateur des prix de l'immobilier montre que des écarts sensibles se maintiennent entre secteurs populaires et beaux quartiers. La suite de cette étude s'applique à démontrer que malgré la réalité du processus de gentrification précédemment décrit, la morphologie urbaine, par le type d'habitat qu'elle présente, reste liée au profil social de la population. La question de niveau d'observation est primordiale : lorsque l'homogénéisation paraît être une réalité à l'échelle d'un quartier, une approche plus fine révèle la persistance de contrastes.

### 6.3 Les multiples micro-coupures socio-spatiales

Le découpage de l'espace péricentral en Iris est relativement fin (45 entités à Nantes, 49 à Toulouse et 67 à Bordeaux) et respecte les quartiers dans leur réalité (structure urbaine, espace de vie des habitants). Mais à une échelle plus fine encore, au sein d'un micro-quartier, des coupures socio-spatiales apparaissent. « *La ségrégation sociale des espaces urbains n'est jamais telle qu'elle isole les classes en des espaces purs. Les beaux quartiers ont leurs interstices de pauvreté, ne fut-ce que ceux de la domesticité, les plus laids leurs intervalles d'opulence relative (ne fut-ce que ceux du commerce). Les extrêmes il est vrai ne se mélangent guère* » (Verret, 1979). Ainsi, deux rues parallèles disposent parfois d'un habitat et d'une composition sociale très différente. Des clivages peuvent même être visibles au niveau d'une même rue, entre deux immeubles voisins. L'objectif ici n'est pas d'effectuer pour les trois couronnes péricentrales une analyse complète de ces microcoupures socio-spatiales mais de montrer, à l'aide de deux exemples, la persistance de celles-ci malgré le contexte d'homogénéisation par le haut déjà démontré dans ce chapitre.

#### 6.3.1 Deux exemples de micro-coupures très localisées

##### **Le cas d'une coupure socio-spatiale visible à l'échelle de l'Iris : les micro-quartiers du Busca et de la place d'Italie à Toulouse**

Le premier exemple est toulousain. Il s'agit du quartier du Busca, situé en zone péricentrale au sud du centre-ville. À première vue, l'avenue Crampel, orientée nord-est – sud-ouest et reliant le canal du Midi à la grande rue Saint-Michel, principal axe de sortie sud de la ville rose, forme une limite nette entre deux quartiers sociologiquement différents. Cette « frontière » est lisible sur les cartes réalisées à l'échelle des Iris car l'avenue Crampel sert aussi de limite entre deux Iris :

côté nord, proche du centre-ville, le micro-quartier Branly a un profil dans lequel cadres et professions intermédiaires sont surreprésentés tandis que, de l'autre côté de l'avenue, l'Iris dénommé « Serres Municipales » est, au contraire, surtout occupé par des ouvriers et des employés. Au sud, le bâti, constitué de petites maisons ou d'immeubles sans cachet (photographie 26), contraste avec l'habitat du nord, composé de grandes villas, notamment le long de l'allée des Demoiselles (photographie 27) et de résidences fermées (cf. la résidence « les Jardins du Busca », chapitre 3).



**Photographie 26 – Immeuble de la place d'Italie à Toulouse.**

Située à 200 mètres environ au sud de l'avenue Crampel, cette place est bordée d'un habitat populaire, constitué d'immeubles collectifs ou de petites maisons individuelles.

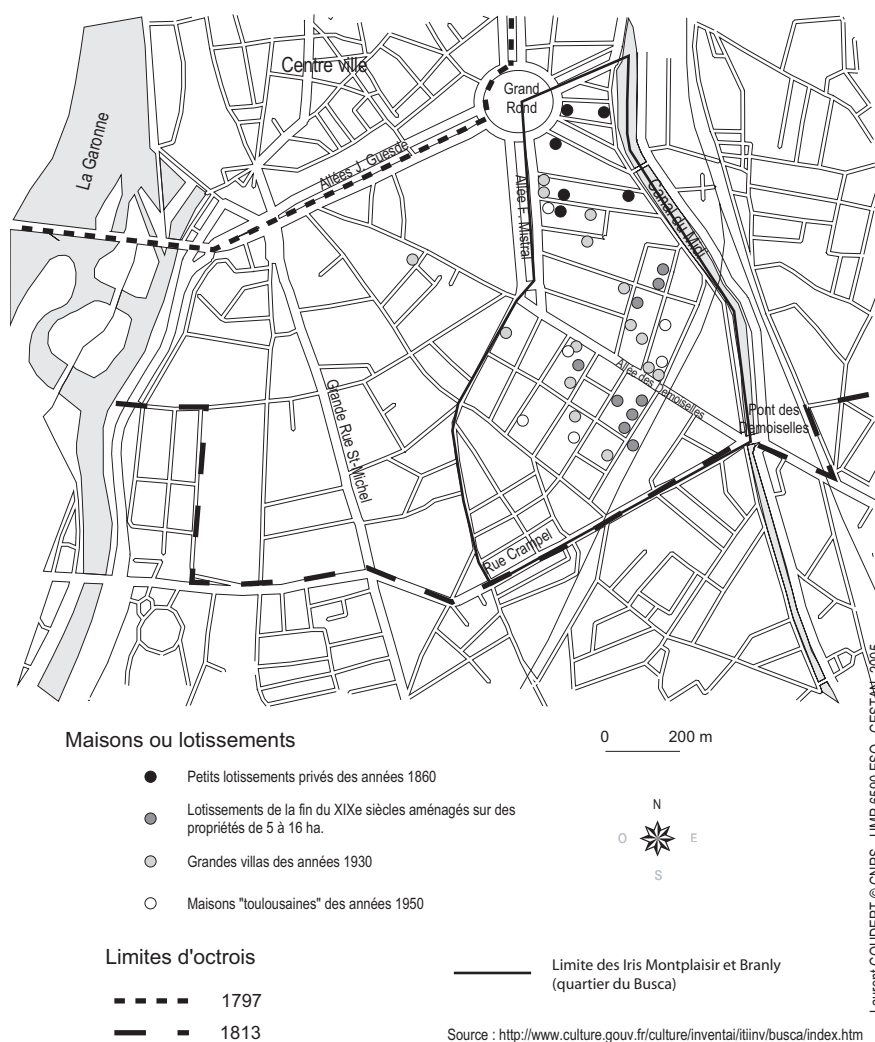


**Photographie 27 – Villa bourgeoise, allée des Demoiselles, dans le quartier du Busca à Toulouse.**

Cette voie est bordée de nombreuses demeures du début du XX<sup>e</sup> siècle. La taille et l'architecture raffinée de ces bâtisses toujours bien entretenues témoignent du niveau de richesse de ces occupants.

La présence de deux profils socio-spatiaux distincts entre le nord et le sud de l'avenue Crampel s'explique par des facteurs historiques. Cet axe correspond à un ancien mur d'octroi érigé au tout début du XIX<sup>e</sup> siècle. Or, en 1808, une taxe sur les produits alimentaires a été instaurée à l'intérieur des zones d'octroi. Pour y échapper, les ouvriers se sont donc installés surtout au sud de cette limite tandis que la bourgeoisie toulousaine désireuse de vivre dans des villas entourées de jardins à proximité du centre-ville s'est implantée dans le quartier du Busca, entre le Grand-Rond et l'avenue Crampel.

Le maintien de cette taxe jusqu'au début du XX<sup>e</sup> siècle a favorisé la visibilité de la segmentation socio-spatiale dans le paysage urbain. Ensuite, la présence sur le secteur d'une population aisée a eu un effet d'entraînement et a favorisé l'arrivée d'autres habitants appartenant à la même catégorie sociale. La nature et les époques de construction de l'habitat dans le quartier du Busca sont révélatrices de l'intérêt historique que représente ce secteur auprès d'une population aisée. Entre 1860 et 1950, plusieurs types de maisons bourgeoises sont construits dans ce quartier et les modes immobilières des différentes époques ressortent dans la trame urbaine (figure 46).



**Figure 46 – Maisons et lotissements construits dans le quartier du Busca à Toulouse entre 1860 et 1950**

Quatre principaux types de maisons sont distingués dans les Iris Montplaisir et Branly (quartier du Busca). Le premier correspond aux constructions les plus anciennes (milieu du XIX<sup>e</sup> siècle). Elles sont mitoyennes, ont une façade alignée sur la rue et disposent d'un terrain à l'arrière. Plusieurs petits lotissements sont constitués de ces maisons dans le secteur du quartier le plus proche du centre-ville, entre le Grand Rond et le canal du Midi. L'architecture n'est pas très riche mais seules des familles dont le revenu était suffisamment élevé ont pu s'installer là. Le deuxième type correspond à des lotissements plus importants et situés plus au sud, notamment autour de l'allée des Demoiselles (photographie 27). Il s'agit de la maison bourgeoise typique. L'architecture est diversifiée et l'édifice comprend souvent deux étages. De nombreux motifs décoratifs sont présents sur les façades. La troisième catégorie comprend les demeures les plus luxueuses. Ce sont de grandes villas parfois appelées chalets ou hôtels édifiées pendant les années 1930 par des architectes connus. Leur style architectural varié est lié aux différents courants artistiques de cette période (art nouveau, régionaliste, art déco, pittoresque ou moderne). Quelques grandes familles toulousaines se sont installées dans ces demeures. Enfin, le quatrième

type correspond aux « maisons toulousaines ». Elles sont souvent construites en retrait par rapport à la rue et contrairement à des idées reçues, elles ne sont pas forcément habitées par des ménages aux revenus modestes.

La présence d'un habitat constitué essentiellement de belles villas construites tout au long de la seconde moitié du XIX<sup>e</sup> siècle et de la première moitié du XX<sup>e</sup> témoigne de l'installation continue dans ce secteur d'une population aisée. Cet héritage reste très marqué aujourd'hui dans la mesure où il est lisible à la fois dans le paysage urbain et dans la composition de la population telle qu'elle est révélée par une étude des CSP.

### Les micro-coupures socio-spatiales du quartier Joffre – Clémenceau à Nantes

Pour d'autres situations, le découpage Iris n'est pas suffisamment fin ou pertinent et les contrastes localisés n'apparaissent pas. À Nantes, l'Iris « Richebourg – Saint-Clément », à la limite est du centre-ville, est très hétérogène dans sa composition sociale. Les belles façades de la rue Clémenceau et des cours Saint-André et Saint-Pierre contrastent avec les immeubles de la rue Maréchal Joffre, vieux faubourg populaire (figure 47 et photographie 28). Cette micro-segmentation socio-spatiale a été mise en évidence dès le XIX<sup>e</sup> siècle (Bonamy et Guépin, 1835) et plus récemment par une analyse des revenus fiscaux des ménages de l'ensemble des rues nantaises (Rapetti, 1989).

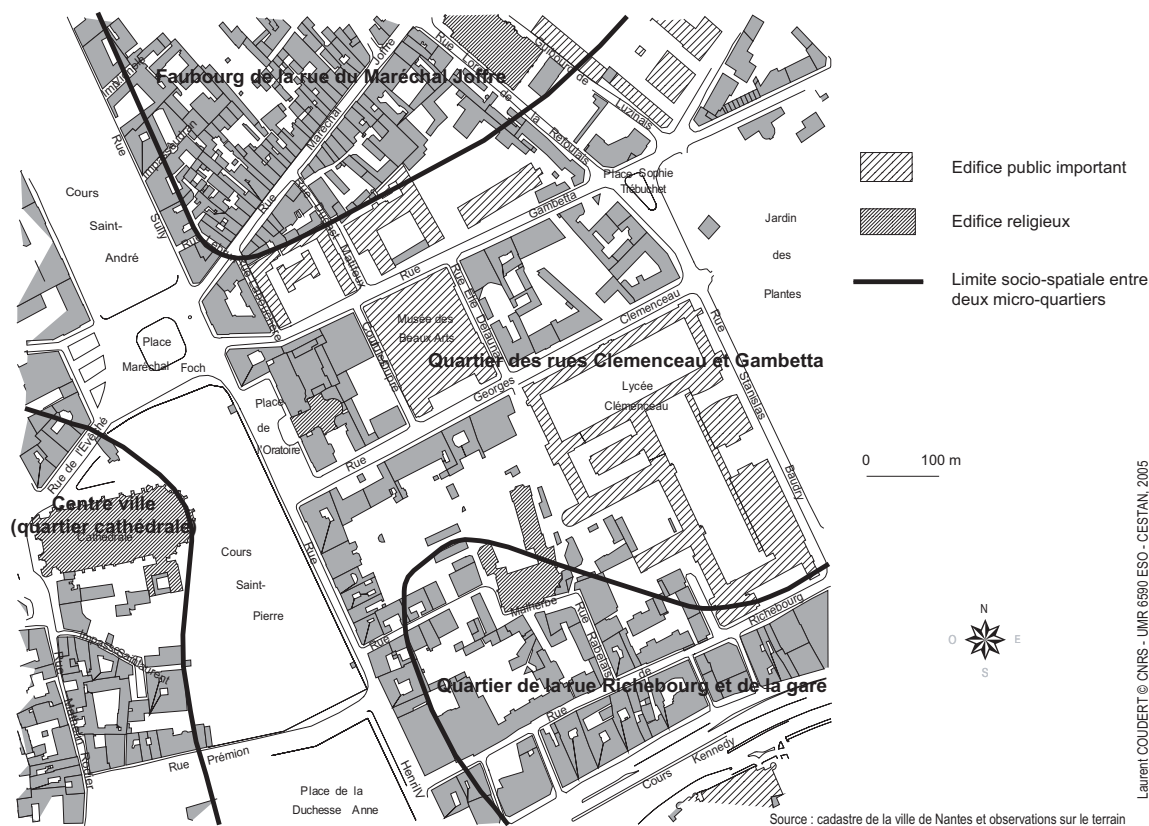


Figure 47 – Un exemple de segmentation socio-spatiale à l'échelle du micro-quartier : cas du cours Saint-Pierre et des rues Joffre, Clémenceau et Richebourg à Nantes





**Photographie 28 – Le secteur Saint-Clément – place du Maréchal Foch à Nantes.**

Une coupure socio-spatiale est visible sur cette photographie. La place Foch en bas à droite est bordée de beaux immeubles de la fin du XVIII<sup>e</sup> tandis que sur la gauche, le faubourg de la rue Joffre est visible. À l'arrière, le musée des Beaux Arts sépare le faubourg de la très bourgeoise rue Clemenceau.

Des témoignages d'habitants rencontrés rue du Maréchal Joffre font état de l'ambiance typique du faubourg d'entrée de grande ville qui y régnait encore pendant les années 1930 et 1940. Une dame évoquait notamment la circulation chaotique dans cette rue étroite. Véhicules à moteur et parfois carrioles tirées par des chevaux circulaient à double sens et se trouvaient régulièrement bloqués. Les gens s'interpellaient de vive voix ; les commerçants disposaient leur établi le long de leur devanture ce qui réduisait encore plus l'espace pour la circulation. Mais la rue principale n'était pas le seul moyen de communication entre les immeubles. À l'arrière, des passages existaient – et existent parfois encore – entre les cours de chaque immeuble. Cette ambiance de vie reste palpable aujourd'hui et tranche avec celle, calme, des rues voisines. Des auteurs célèbres ayant vécu ou observé ce quartier pendant leur enfance confirment ces propos. Ainsi, Julien Gracq (1985) évoque à propos du Saint-Clément de l'Entre-deux-guerres le « courant de vie qui vient de la rue Maréchal Joffre et s'engouffre plus loin dans la rue de Verdun ». Dans cette allusion, il est également fait état de la continuité commerciale que semble assurer la trame commerciale du faubourg (rue Maréchal Joffre) par rapport à celle centre-ville (rue de Verdun) malgré la coupure de la place Foch, située entre les deux.

### 6.3.2 Le maintien d'un héritage : une véritable mosaïque socio-spatiale

La cohérence des résultats obtenus à différentes époques prouve la persistance des mêmes contrastes sociaux au fil des décennies. Malgré une tendance à une homogénéisation ou plus précisément à un nivellement par le haut (Madoré, 2004), un certain nombre d'écarts liés à des héritages historiques quasiment indélébiles persistent. La structure morphologique de l'habitat est la principale explication à cette continuité : des immeubles, souvent anciens, comportant des logements de taille réduite permettent le maintien d'une population qui n'est pas uniquement composée d'étudiants ou de jeunes actifs (chapitre 5) mais plus généralement de ménages à faibles revenus.

La présence de studios, voire de chambres de bonnes, dans les faubourgs est un héritage qui remonte à l'époque d'urbanisation de ces quartiers. Un même immeuble abritait parfois tout le panel des logements existants. Traditionnellement, les beaux appartements du premier étage laissaient place à des logements sans cachet aux niveaux intermédiaires puis aux petits studios et chambres de bonne sous les toits. Cette configuration, propre aux faubourgs du XIX<sup>e</sup> siècle, a été très bien illustrée par des romanciers de cette époque. Un personnage légendaire, le père Goriot imaginé par Honoré de Balzac, évolue dans un milieu urbain précisément décrit grâce à une observation très fine de l'auteur. Résidant de la maison Vauquer (du nom de sa tenancière) située rue Neuve-Sainte-Geneviève à Paris, le père Goriot dispose au départ d'une fortune qui lui permet de s'installer dans l'un des beaux appartements du premier étage. Mais ses revenus diminuant progressivement, il est contraint de déménager dans des logements de plus en plus modestes, situés aux étages supérieurs. À la fin – en réalité au moment où se déroule la fiction –, il vit dans une mansarde miteuse située au grenier. La description minutieuse de cette stratification sociale descendante au fur et à mesure que l'on s'élève vers les toits apporte un témoignage sur la façon dont était organisée la société française de l'époque. Dans un tel contexte, une analyse de la composition socio-spatiale de la population du quartier ou même de l'îlot laisse apparaître une mixité sur le plan spatial tandis qu'une véritable ségrégation sociale existe au sein de l'immeuble.

L'absence d'ascenseurs dans la majorité des immeubles construits avant la Première Guerre mondiale explique en partie le fait que les classes populaires vivaient aux derniers étages. Encore aujourd'hui, les beaux escaliers en pierre s'arrêtent fréquemment au deuxième étage. Pour accéder aux niveaux supérieurs, il faut emprunter un escalier en bois situé soit dans la continuité de celui en pierre, soit partant du rez-de-chaussée. Dans ce dernier cas, il est accessible par une petite porte parfois située derrière le local à poubelles. La peur des incendies, encore fréquents dans la ville du XIX<sup>e</sup> siècle, constitue un autre élément d'explication. Il est, bien entendu, plus facile d'évacuer un immeuble en feu à partir du premier étage que depuis les niveaux supérieurs constitués de combles et de charpentes en bois très inflammables.

Que reste-t-il aujourd'hui de cet héritage ? De nombreux étudiants ou personnes à bas revenus vivent toujours dans des chambres situées dans les combles de ces immeubles anciens et en général sans ascenseur. Quant aux grands appartements des deux premiers étages, leur évolution est très variable. Afin de répondre à une forte demande, les propriétaires les ont parfois divisés en plusieurs studios afin de les louer. C'est le cas notamment pour de nombreux immeubles de la rue du Maréchal Joffre à Nantes et généralement pour les villes universitaires où le nombre d'étudiants s'est fortement accru pendant les années 1980 et 1990. Dans d'autres cas, ces logements sont toujours occupés par un seul ménage, en location ou non mais, qui dispose de moyens financiers élevés. De ce point de vue, la marque du passé, même si elle s'est partiellement estompée, reste visible. L'organisation sociale des immeubles datant du XIX<sup>e</sup> siècle a un effet d'inertie. Une évolution existe mais elle relativement lente et donc décalée par rapport aux besoins actuels. Par contre, les constructions récentes répondent à une toute autre logique. Les nombreuses résidences de standing, de quatre à six étages en moyenne, construites au cours des années 1980 et 1990 et destinées à l'accession à la propriété, sont organisées de façon totalement différente. Les promoteurs et agences immobilières valorisent les appartements situés aux derniers étages. Il s'agit souvent de lofts ou de duplex spacieux et bien éclairés par la lumière naturelle. La localisation en hauteur limite le vis-à-vis avec le voisinage, favorise l'ensoleillement à l'intérieur y compris pendant la période hivernale, permet aussi la création de terrasses avec un panorama sur les toits de la ville environnante. De plus, les immeubles récents sont systématiquement équipés d'ascenseurs. Finalement, la hauteur autrefois perçue comme un handicap représente à présent un atout indéniable. L'indice de calcul de la taxe d'habitation est d'ailleurs valorisé dans un immeuble de ce type pour les appartements situés au dernier étage. Certes, les logements du rez-de-chaussée ne sont pas dévalorisés comme l'étaient les chambres de bonnes dans les combles des immeubles des faubourgs mais d'une logique de segmentation sociale valorisante pour les étages du bas, on est passé à une logique dans laquelle les catégories aisées trouvent leur place en haut des résidences. Les opérations immobilières actuelles menées en secteur péricentral estompent de cette façon le profil populaire de nombreux quartiers ouvriers.

La segmentation sociale de la population urbaine est ainsi multi-scalaire. Elle est lisible à l'échelle des grandes zones urbaines (centre, péricentre, périphérie et couronnes périurbaines successives), des grands quartiers de la ville, des micro-quartiers ou Iris, et à plus grande échelle encore à partir de l'îlot, de la rue et même parfois de l'immeuble. Chacune de ces approches amène à des conclusions différentes mais complémentaires. L'étude à petite échelle apporte des éléments concernant l'évolution de la composition socio-spatiale de la population et d'un processus de gentrification accentué dans les quartiers péricentraux. L'analyse à plus grande échelle permet de prendre en compte le critère de l'habitat et montre davantage la marque des héritages du passé.



## 6.4 La persistance d'une certaine précarité

L'étude des profils socioprofessionnels des quartiers péricentraux a permis de mesurer l'évasion vers la périphérie et les couronnes périurbaines des catégories intermédiaires désireuses d'accéder à la propriété et à la maison individuelle. Le processus de gentrification s'explique par la fuite de toute cette partie de la population qui ne dispose plus des ressources nécessaires pour un investissement immobilier en ville. Mais l'analyse n'a pas porté, jusqu'à présent, sur les catégories dont les ressources sont les plus faibles. Contrairement aux classes moyennes, ce groupe social qui bénéficie de l'allocation d'aide au retour à l'emploi, du Revenu Minimum d'Insertion (RMI) ou qui occupe un emploi précaire, ne dispose pas des moyens nécessaires à l'accession à la propriété, y compris dans les secteurs périurbains les plus éloignés de l'agglomération. Sur un plan statistique, la proportion de la population se trouvant dans une situation de dépendance sociale et financière va être mesurée grâce à quatre indicateurs pertinents :

- tout d'abord, la part de la population à la recherche d'un emploi doit retenir l'attention. Même si elle est très variable d'une année à l'autre en raison de la conjoncture économique ou de son mode de calcul par les instances officielles, elle constitue une variable pertinente pour une analyse comparative entre territoires de référence. La proportion de demandeurs d'emplois est en effet devenue « *l'un des indicateurs sociaux les plus significatifs du statut social d'un territoire* » (Madoré, *op cit.*) et permet ainsi de compléter la description des profils socio-morphologiques précédemment définis ;
- ensuite, la proportion des bénéficiaires du RMI constitue un indicateur complémentaire du taux de chômage. La population concernée est en général durablement installée dans une situation précaire. L'Observatoire National de la Pauvreté et de l'Exclusion Sociale (ONPES)<sup>71</sup> fait état de la parution de nombreux ouvrages ou rapports rédigés à partir de l'analyse de ce critère. En conséquence, il paraît judicieux d'effectuer un état des lieux à l'échelle des quartiers péricentraux.
- l'étude du taux de logement social (dont les HLM) constitue une autre entrée à exploiter. Traditionnellement regroupé dans les grands ensembles périphériques, ce type de logements est néanmoins présent, de façon diffuse au sein des quartiers d'habitat ancien ;
- enfin, l'état de salubrité du logement mérite également notre attention. Plusieurs critères peuvent être pris en compte pour le définir. Signalons, entre autres, la présence de toilettes à l'intérieur de l'appartement ou sur le palier (donc commun aux différents ménages vivant à l'étage), l'accès à l'eau chaude, l'équipement en douche ou baignoire, etc.

---

<sup>71</sup> <http://www.social.gouv.fr/htm/pointsur/onpes/bibliographie.htm>

### 6.4.1 Localisation des lieux de concentration de la pauvreté

#### Les demandeurs d'emploi

La catégorie des chômeurs regroupe une grande variété de situations, allant de la simple transition entre deux emplois stables à la grande précarité. Schématiquement, il est néanmoins possible de distinguer deux groupes de demandeurs d'emplois : les jeunes à la recherche d'un premier emploi et les personnes exclues du monde du travail pour diverses raisons (licenciement, formation inadaptée etc.). Le premier cas concerne une large part de la population car la période de chômage constitue souvent un passage obligé avant l'entrée dans la vie professionnelle. Le second groupe ne concerne qu'une partie des demandeurs d'emplois et se rencontre plus souvent en période de conjoncture économique défavorable. Ce dernier cas de figure fera l'objet d'une attention particulière au cours du paragraphe suivant, consacré à la répartition des bénéficiaires du RMI dans l'espace péricentral.

L'intérêt de l'exploitation de ce type d'indicateur consiste à mettre en évidence le lien entre cette situation transitoire de demandeur d'emploi et le lieu de résidence dans l'agglomération. Les quartiers péricentraux occupent-ils une place particulière dans ce domaine ? Les cartes présentant les taux de chômage par Iris à Nantes, Bordeaux et Toulouse (figure 48) montrent des divergences entre ces trois villes. La méthode de découpage des classes est identique pour les trois cartes : il s'agit d'une discrétisation standardisée.

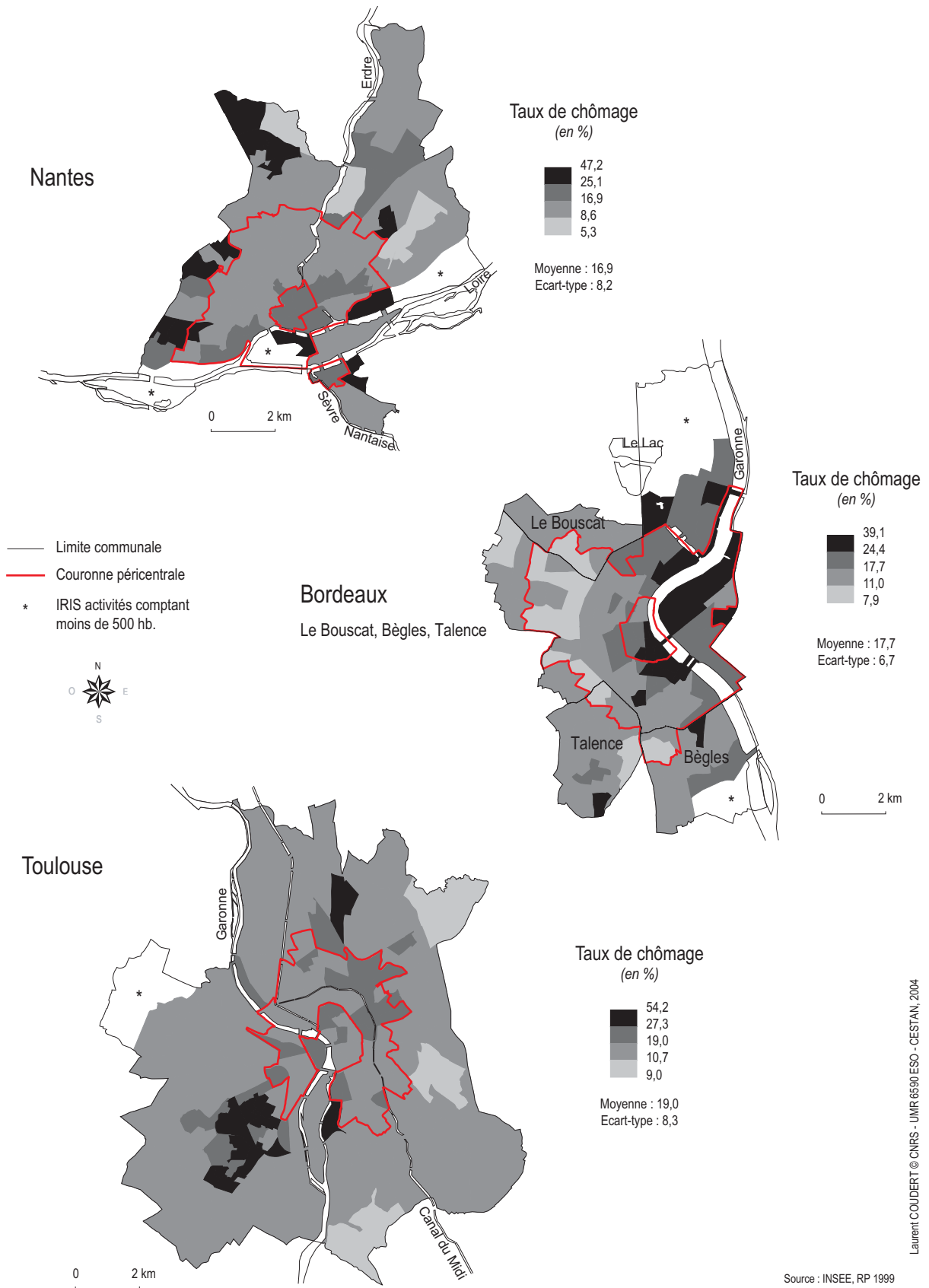


Figure 48 – Le chômage à Nantes, Bordeaux et Toulouse en 1999

À Nantes, les quartiers où les proportions de demandeurs d'emploi sont les plus élevées (supérieures au quart de la population active) correspondent, à une exception près, aux grands ensembles construits pendant les années 1960 et 1970. Il s'agit, de Malakoff, Pin Sec, du Bout des Landes (quartiers nord), Breil-Malville, Dervallières, Bellevue et Clos-Torreau. Le secteur de la place de la République, sur l'Île de Nantes, constitue le cas particulier : il s'agit du seul quartier péricentral nantais à avoir un taux de chômage supérieur à 25 %. La seconde catégorie comprend les Iris où le taux de chômage est au-dessus de la moyenne mais inférieur à 25 %. Ils sont pour la plupart situés dans le centre-ville et dans le péricentre interne. Un grand quartier nantais, Saint-Jacques – Pirmil<sup>72</sup>, regroupe les trois types de situations observées sur cette carte. Dans ce secteur, l'Iris dans lequel les demandeurs d'emplois sont proportionnellement les plus nombreux correspond au micro-quartier du Clos Torreau. Il s'agit d'un ensemble de tours et de barres HLM gérées par Nantes Habitat. Ensuite, dans le faubourg de la rue Saint-Jacques, inclus dans la couronne péricentrale, le taux de chômage est également élevé mais plus proche de la moyenne nantaise. Enfin, le sud de ce secteur correspond à trois Iris<sup>73</sup> où l'habitat individuel domine largement ; la proportion de demandeurs d'emploi y est inférieure au niveau moyen de la ville. Finalement, ces cartes représentant le taux de chômage se superposent avec celles de la figure 27 du chapitre 4 sur la proportion de la population née hors France métropolitaine, plus élevée qu'ailleurs.

À Toulouse, la situation ne semble pas très différente : les très fortes proportions de demandeurs d'emploi sont observées dans les principales ZUP, celle du Mirail, de loin la plus importante, se démarquant très largement dans la partie sud-ouest de la ville. Les Iris où le taux de chômage dépasse la moyenne mais sans atteindre de telles proportions sont pour l'essentiel disséminés dans le centre-ville et la couronne péricentrale. Les quartiers péricentraux semblent être dans une situation analogue à celle observée à Nantes, c'est-à-dire avec un niveau de chômage situé légèrement au-dessus de la moyenne toulousaine. Cette situation se rencontre notamment dans certains faubourgs comme Saint-Michel, au sud du centre-ville. La structure urbaine de ce quartier ressemble à celle de la rue Saint-Jacques à Nantes. Les logements sont souvent anciens, de petite taille et parfois vétustes. Ils sont situés au-dessus des commerces du rez-de-chaussée. D'autres parties de la couronne péricentrale se distinguent, au contraire, par un taux de chômage légèrement au-dessous de la moyenne de la commune (qui atteint 19 % de la population active en 1999). Le quartier résidentiel du Busca, dans le sud-est du péricentre toulousain, est représentatif de ce dernier cas de figure. À Nantes comme à Toulouse, le chômage est légèrement au-dessus de la moyenne dans les quartiers centraux et péricentraux internes (dans les faubourgs) et atteint des valeurs très élevées dans les grands ensembles périphériques situés dans la ville-centre.

---

<sup>72</sup> Le quartier « Saint-Jacques », aussi appelé « quartiers Sud », correspond au onzième grand quartier créé par la ville de Nantes en 1997. Il s'agit de toute la partie de la commune de Nantes située au sud de la Loire.

<sup>73</sup> Les trois Iris évoqués sont : Saint-Jacques – Ripostière (1103), Sèvre (1104) et Lion d'Or-Gilarderie (1105).

Par contre, Bordeaux se distingue des deux cas précédents sur certains points. La distribution des taux de chômage obéit à une autre règle : celle des cercles radioconcentriques. La proportion de demandeurs d'emplois, au plus haut sur les rives de la Garonne et dans la partie sud du centre-ville, diminue progressivement au fur et à mesure que l'on s'éloigne vers les zones périphériques. Contrairement à Nantes et à Toulouse, les grands ensembles ne sont pas les secteurs où le taux de chômage est le plus élevé. L'importante cité du Grand Parc, construite pendant les années 1960 au nord-ouest du centre-ville a certes une proportion de demandeurs d'emplois plus élevée que la moyenne bordelaise (20 % contre 18 % pour Bordeaux et les communes limitrophes du Bouscat, de Bègles et de Talence) mais celle-ci n'atteint pas les 25 ou 30 % observés dans les ZUP de Bellevue à Nantes ou du Mirail à Toulouse. Seule la cité de la Benaige, sur la rive droite de la Garonne, avec 30 % de la population active au chômage, fait exception à cette règle. L'explication est liée au fait que dans la capitale girondine, la quasi-totalité des grands ensembles hébergeant des habitants dont la situation sociale est précaire est localisée dans les grandes communes de la périphérie<sup>74</sup>. La cité du Grand Parc, proche du centre-ville, enclavée dans la couronne péricentrale sans en faire partie, occupe une position géographique stratégique au sein d'une commune bordelaise assez peu étendue. Un parallèle reste néanmoins possible avec Nantes : les anciens quartiers portuaires et populaires dont la réhabilitation n'a pas été entamée au tournant du XXI<sup>e</sup> siècle (La Bastide à Bordeaux ou République à Nantes) ont une proportion de demandeurs d'emplois très élevée.

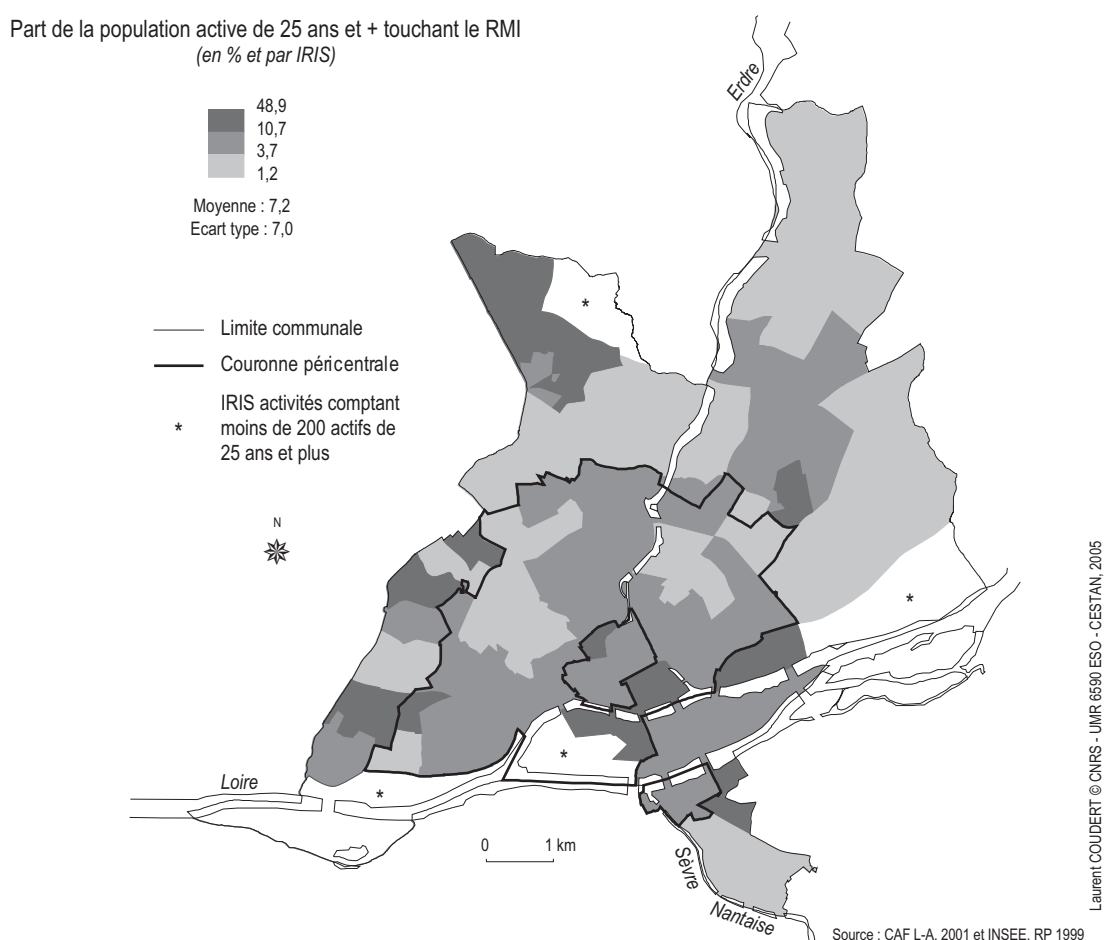
Dans les trois cas, le lien entre la morphologie urbaine et le niveau de chômage est évident. La proportion de demandeurs d'emploi atteint son maximum dans les grands ensembles périphériques (de la ville-centre à Nantes et Toulouse ou des communes limitrophes dans les trois villes). À l'opposé, ce taux est au plus bas dans les quartiers résidentiels pavillonnaires, quelle que soit l'époque de l'urbanisation. Enfin, une situation intermédiaire est constatée dans les quartiers péricentraux, mais avec une plus forte concentration de chômeurs dans les faubourgs, même si elle n'atteint pas les proportions constatées au sein des grands ensembles. L'indicateur du chômage met en évidence le fait que les faubourgs n'apparaissent plus comme des secteurs où la pauvreté est la plus présente au sein de la ville. Les faubourgs, même si certains d'entre eux ont conservé un profil populaire, ne sont plus aujourd'hui classés dans les zones de relégation définies par Donzelot (2004). Mais afin de vérifier ce constat, il semble à présent pertinent d'utiliser un autre critère révélateur de la précarité aujourd'hui en France : le Revenu Minimum d'Insertion (RMI).

---

<sup>74</sup> Parmi les principales communes périphériques concernées, il faut citer Mérignac, Pessac, Cenon et Lormont.

## Les bénéficiaires du Revenu Minimum d'Insertion (RMI)

L'étude des chiffres du chômage à l'échelle des trois villes révèle des taux élevés dans les grands ensembles périphériques et des valeurs moyennes dans la majeure partie des quartiers péricentraux internes. La suite de l'étude porte sur l'analyse de l'indicateur du RMI. Les données, fournies par la Caisse d'Allocations Familiales de Loire Atlantique (CAF) n'ont pu être appliquées qu'au seul cas nantais<sup>75</sup>. Le taux de rmistes<sup>76</sup> a été calculé pour chaque Iris de la Cité des Ducs. La répartition spatiale des « Rmistes » présente de nombreuses similitudes avec celles des demandeurs d'emplois mais des différences concernant la couronne péricentrale apparaissent (figure 49).



**Figure 49 – Les bénéficiaires du Revenu Minimum d'Insertion (RMI) à Nantes en 2001**

Tout d'abord, la proportion des rmistes est nettement supérieure à la moyenne nantaise dans chacun des grands ensembles périphériques déjà répertoriés : Bellevue (19,3 %), Dervallières (26,5 %) et Breil-Malville (15,8 %) à l'ouest ; Chêne des Anglais au Nord, Pin Sec au nord-est,

<sup>75</sup> Données fournies par le laboratoire CNRS – UMR 6890 ESO – CESTAN.

Malakoff (21,3 %) à l'est et Clos Torreau au sud-est. À l'opposé, les zones pavillonnaires périphériques se distinguent logiquement par un taux de pénétration très faible de cette catégorie sociale défavorisée. Les Iris de l'est de la commune, occupés par des lotissements d'habitat individuel, ont une part d'actifs touchant le RMI très basse (1,3 % route de Sainte-Luce-sur-Loire ou 1,4 % au Landreau) et le constat est identique dans certains quartiers du nord de la ville (1,5 % à la Barberie, près du Pont du Cens).

Par contre, à la différence de la proportion de chômeurs, l'indicateur du RMI laisse apparaître des contrastes plus forts entre quartiers péricentraux. Un Iris central mais en lisière de la couronne péricentrale interne (Bretagne) abrite une population active donc près de la moitié (48,8 %) bénéficie du RMI. Il s'agit du taux nantais le plus élevé, largement supérieur à ceux concernant les quartiers d'habitat social de la périphérie déjà cités. Ce cas est particulier mais deux taux péricentraux atteignent un niveau proche de celui des grands ensembles : il s'agit de République (12,7 %) et de Madeleine – Champ-de-Mars (12,2 %). À l'inverse, plusieurs secteurs péricentraux résidentiels ont des taux de rmistes parmi les plus faibles de la ville. Les beaux quartiers du parc de la place Canclaux (2,5 %) et de Procé (3,4 %) sont bien sûr concernés. Mais ils ne sont pas les seuls : dans la partie est de la couronne péricentrale, l'Iris Mellinet, peu valorisé du point de vue de la répartition de sa population en fonction des catégories socioprofessionnelles, se situe sur le plan du taux de pénétration des rmistes à un niveau comparable (2,2 %).

Ainsi, tandis que l'analyse du taux de chômage à l'échelle des Iris péricentraux montre une répartition spatiale relativement homogène, le prolongement de l'étude à des données concernant les rmistes révèle une hétérogénéité que l'on aurait pu croire largement estompée. Ce constat confirme la nécessité d'une approche de la réalité socio-spatiale de la ville basée sur des indicateurs variés.

#### **6.4.2 L'état du logement, des installations sanitaires**

D'autres types d'indicateurs permettent de mesurer le niveau de précarité de la population en milieu urbain. Ils portent sur le niveau d'équipement, et donc de confort du logement. Après avoir montré qu'une partie des habitants des quartiers péricentraux se trouve dans une situation de dépendance financière, qu'apporte donc l'analyse de l'état de salubrité de l'habitat ? Les secteurs où la situation sanitaire est la moins satisfaisante correspondent-ils à ceux où le taux de population en situation précaire est le plus élevé ? Parmi les nombreux critères d'analyse

---

<sup>76</sup> Le taux de rmistes correspond au rapport entre le nombre total de bénéficiaires du RMI pratiquement tous âgés de 25 ans ou plus, et la population active correspondante de 25 ans ou plus.

possibles, la présence de toilettes à l'intérieur du domicile semble être un indicateur pertinent (tableau 17 et figure 50). La proportion de logements concernés par l'absence de cet équipement reste relativement élevée dans les quartiers anciens (il dépasse couramment 10 %) alors que pour d'autres installations sanitaires de base (douche ou baignoire par exemple), elle n'atteint pas 4 ou 5 %.

	Nantes			Bordeaux			Toulouse		
	Unité urbaine	Commune	Couronne péricentrale	Unité urbaine	Commune	Couronne péricentrale	Unité urbaine	Commune	Couronne péricentrale
Taux de résidences principales sans WC (en %)	2,61	3,01	3,48	2,92	3,83	4,13	2,30	2,71	3,14
Taux de résidences principales sans salle de bains (%)	0,84	0,91	1,22	0,78	1,10	1,20	0,49	0,67	0,90
Source : INSEE, RP 1999									

**Tableau 17 – Les logements non équipés de WC et de salles de bains dans les agglomérations, les communes et les couronnes péricentrales nantaise, bordelaise et toulousaine**



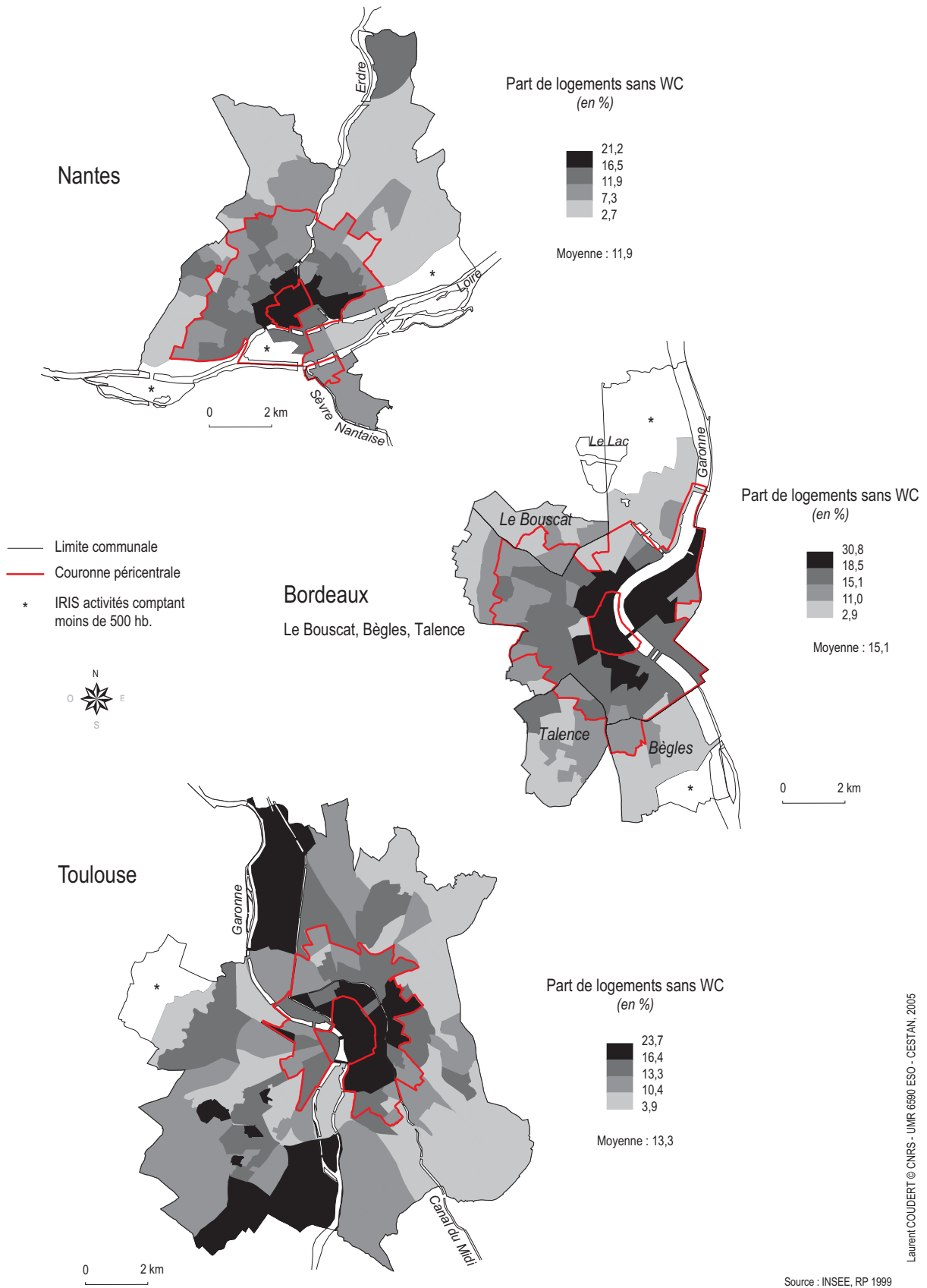


Figure 50 – Les logements non équipés de WC à Nantes, Bordeaux et Toulouse (1999)

La répartition des logements non équipés de WC à Nantes, Bordeaux et Toulouse n'est pas homogène. De forts contrastes apparaissent et il existe une corrélation avec l'époque de construction des logements (chapitre 2, figure 15). Les trois cartes présentent une distribution spatiale radioconcentrique. La proportion de logements non équipés en WC est la plus élevée au centre, dans les quartiers les plus anciens et les faubourgs situés à proximité immédiate. À Bordeaux par exemple, la moyenne communale (15,1 %) est largement dépassée dans les Iris centraux (jusqu'à un logement sur trois dans les quartiers Hôtel de Ville – Quinconces n°4 et 5). Elle diminue ensuite graduellement vers la périphérie et atteint son minimum dans les Iris occupés par les grands ensemble (2,9 % des logements n'ont pas de WC dans l'Iris qui correspond à la Cité de la Benaugue à Bordeaux). Les beaux quartiers péricentraux ne ressortent pas dans ce schéma. Les secteurs du parc de Procé et de Guist'hau à Nantes, de Caudéran et des Chartrons à Bordeaux ou encore du Busca à Toulouse ont globalement une proportion de leur parc de logements non équipés de toilettes supérieure à la moyenne de la commune, comparable aux autres quartiers péricentraux urbanisés à la même époque et situés à la même distance du centre-ville. La présence dans ces secteurs de nombreux studios ou chambres de bonnes aujourd'hui destinés aux étudiants explique en partie ce constat au premier abord surprenant.

Les politiques de réhabilitation de l'habitat menées dans le cadre d'Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) n'ont donc pas encore complètement gommé un héritage propre aux vieilles cités à savoir la vétusté du parc de logements au regard des critères actuels de confort et d'équipements sanitaires. Cependant, la situation évolue et l'exemple du quartier Madeleine – Champ-de-Mars est révélateur. Au cours des années 1980, ce faubourg populaire situé à la limite sud du centre-ville nantais était voué à la démolition complète car considéré comme insalubre. Au cours des années 1990, face à l'opposition d'une partie des habitants et à une volonté plus grande de remettre en valeur l'ancien plutôt que de le condamner, la municipalité a renoncé à ce projet. Ainsi à partir de 1998, une OPAH<sup>77</sup> a été lancée. Certains immeubles, les plus vétustes, ont été démolis puis reconstruits tandis que les autres ont été réhabilités. Le niveau général d'équipement des logements s'est progressivement amélioré et aujourd'hui, le quartier Madeleine – Champ-de-Mars ne fait plus partie des secteurs où le taux de logement sans toilettes est le plus élevé.

Les résultats sont, par contre, différents de ceux obtenus à partir de l'analyse des indicateurs sur la situation sociale des habitants. La distribution radioconcentrique décrite pour les logements mal équipés sur le plan sanitaire n'apparaît sur les cartes réalisées à partir de critères comme la proportion de chômeurs (figure 48) ou les bénéficiaires du RMI (figure 49). La principale divergence porte sur les Iris où sont situés les grands ensembles qui ont été construits au cours des années 1950 à 1970. Bien que correctement équipés sur le plan sanitaire, ils

---

<sup>77</sup> Cette Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) permet de bénéficier simultanément des aides de l'Etat, de l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat (ANAH) et de la ville pour toute opération de réhabilitation d'immeubles.

concentrent aujourd'hui une grande partie de la pauvreté. À Toulouse, le quartier du Mirail se distingue du reste de la ville par un taux de chômage élevé. Mais la variable sur le niveau d'équipement sanitaire, elle aussi révélatrice de la précarité, ne laisse pas apparaître ce secteur occupé par des hauts immeubles collectifs. Le constat est identique pour les quartiers nantais de Bellevue, Malakoff ou du Chêne des Anglais au nord de la ville. Il en est de même pour la cité de la Benaige à Bordeaux. L'analyse du taux de chômage d'une part et de l'état sanitaire de l'habitat d'autre part illustrent un fait relativement connu : aujourd'hui, le niveau d'équipement du logement n'est plus un révélateur déterminant du rang social des habitants. L'équipement moderne des grands ensembles explique une forte attractivité à l'époque de leur construction pendant les années 1950 et 1960 mais, par la suite, le départ progressif vers la périphérie d'une population désireuse d'accéder à la maison individuelle a entraîné la concentration des habitants se trouvant dans une situation précaire.

## CONCLUSION DE LA DEUXIÈME PARTIE

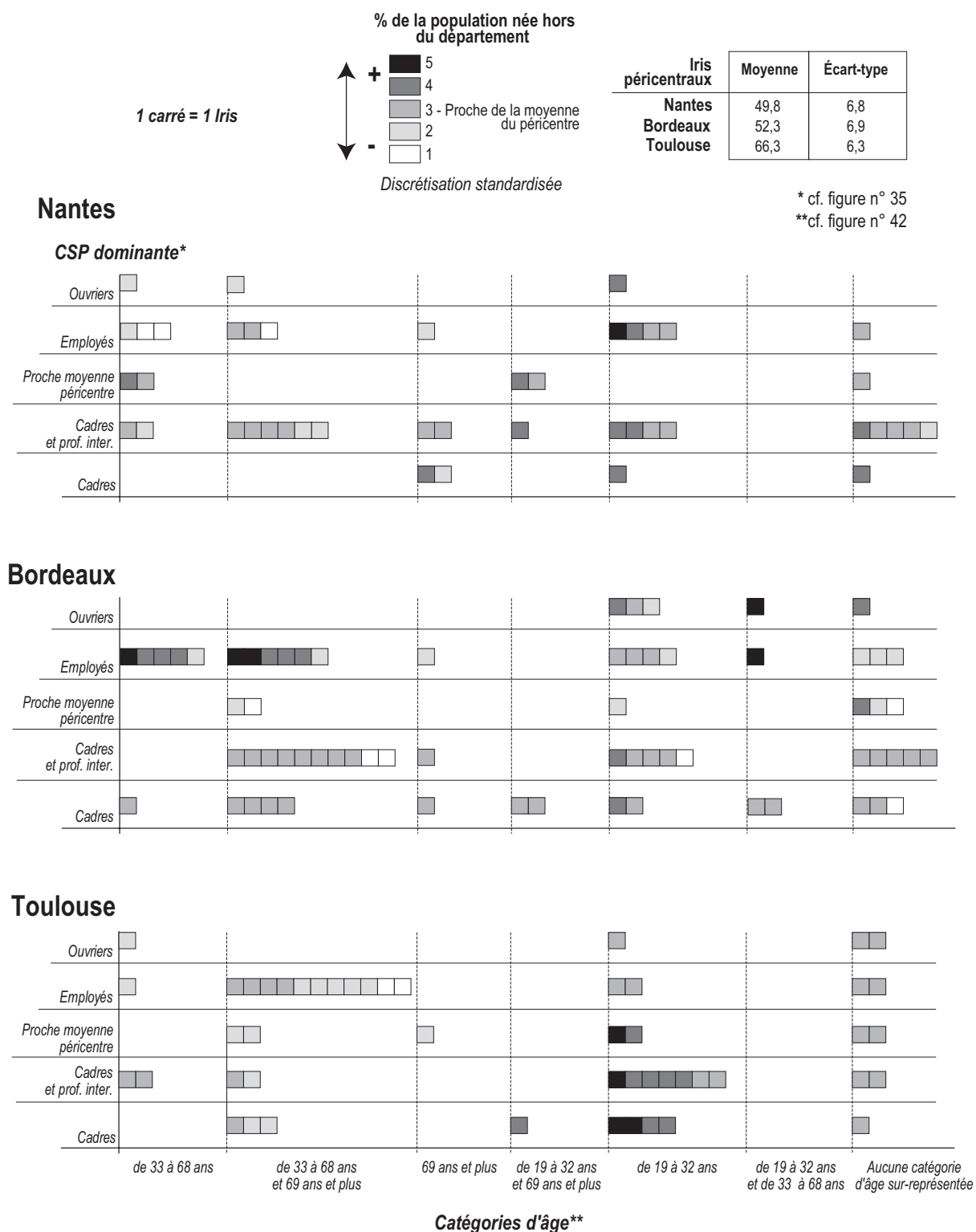
---

L'idée de la ville à trois vitesses (Donzelot, 2004) permet d'expliquer le processus de ségrégation socio-spatiale qui caractérise aujourd'hui la ville d'Europe occidentale. Ces « trois vitesses » correspondent à trois types d'évolution contradictoires : **la relégation, la périurbanisation et la gentrification**. Tout d'abord, la relégation concerne la partie économiquement la plus fragile de la population. Elle est visible surtout dans les grands ensembles ou les villes nouvelles de la région parisienne. Ensuite, la périurbanisation englobe essentiellement les classes moyennes désireuses d'accéder à la propriété dans un pavillon individuel. Enfin, la gentrification gagne progressivement des faubourgs autrefois populaires. Elle évoque le retour à la ville d'une partie de la population disposant des moyens financiers nécessaires à l'acquisition d'un logement souvent beaucoup plus onéreux et « *évitent ainsi la mobilité contraignante du périurbain* » (*ibid.*). L'idée, très prégnante en France, selon laquelle toute famille cherche à vivre impérativement à la campagne en zone périurbaine et dans un pavillon entouré d'un vaste jardin est partiellement remise en cause. La priorité pour les nouveaux résidents de l'espace péricentral, que ce soit dans une maison de ville ou un immeuble de standing, est un mode de vie urbain possible grâce à cette localisation centrale. L'accès à la culture (cinéma, théâtre, expositions) ainsi qu'à des pratiques variées de loisirs, pas forcément accessibles ailleurs, sont possibles tout en bénéficiant d'un cadre de vie agréable de la zone péricentrale. La revalorisation de l'habitat péricentral, qu'elle se fasse par des opérations de réhabilitation ou de rénovation urbaines, et la gentrification qui l'accompagne, sont l'une des conséquences de cet attrait que constituent la ville et son offre culturelle. Cependant, ce processus de réinvestissement et de remise en valeur des espaces péricentraux se fait au détriment des couches sociales défavorisées. L'analyse des données INSEE à l'échelle des couronnes péricentrales nantaise, bordelaise et toulousaine, montre que ce type d'espaces, préalablement définis sur des critères liés à la structure urbaine et la densité du bâti, correspondent à l'aire dans laquelle cette valorisation sociale s'effectue le plus nettement.

La série d'indicateurs analysés au cours de cette seconde partie prouve l'existence « sociale » d'une couronne péricentrale dans les métropoles régionales. Ainsi, en fonction de la répartition des catégories d'âges, des catégories socioprofessionnelles, de la présence plus marquée d'une population de nationalité étrangère, d'exclus, les quartiers péricentraux, bien qu'hétérogènes, ont une singularité qui prouve la pertinence de mener des analyses à cette échelle. Ce particularisme péricentral diffère de celui qui existe, et a été analysé, au sein d'autres

ensembles urbains : grands ensembles périphériques, banlieues pavillonnaires, espaces périurbains.

Suite à cette analyse, nous nous sommes également posé la question de l'existence de relations entre les indicateurs retenus. Par exemple, à l'échelle d'un micro-quartier, lorsqu'une catégorie d'âge donnée est surreprésentée, la CSP dominante a-t-elle tendance à être la même dans tous les cas ? Afin de répondre à cette question, nous avons mis en relation le principal indicateur de chacun des trois chapitres, soit la CSP, la catégorie d'âge et la population originaire de l'extérieur du département (figure 51). Les Iris péricentraux de Nantes, Bordeaux et Toulouse sont représentés au sein d'une matrice qui comprend cinq lignes correspondant au cinq profils socioprofessionnels définis au cours du chapitre 6 et sept colonnes qui coïncident avec les sept profil d'âges établis dans le chapitre 5. En outre, le niveau de gris attribué à chacun des Iris représente la proportion de la population née à l'extérieur du département – donc au-delà de la proche région – de la ville considérée, analysée chapitre 4. L'objectif, avec cette figure, n'est pas de localiser un phénomène donné mais de montrer de façon rigoureuse les relations existantes entre ces trois angles d'approche.



Conception : Laurent COUDERT  
Réalisation : Théodora Allard © Cestan - UMR 6590 - ESO, 2006

Source : INSEE, RP 99

**Figure 51 – Iris péricentraux de Nantes, Bordeaux et Toulouse selon la catégorie d'âge, la CSP et la population née hors département en 1999**

Trois types de concordance sont possibles dans ce tableau à triple entrée. **La première porte sur le lien entre l'âge et l'origine géographique extérieure au département.** La majorité des Iris pour lesquels la proportion de la population née hors du département est la plus forte se caractérise aussi par une surreprésentation de la catégorie des 19-32 ans. Ce constat révèle une mobilité accrue chez les jeunes générations. Le nombre d'Iris présentant cette configuration est particulièrement élevé à Toulouse, ville dont le rayonnement universitaire couvre toute la région Midi-Pyrénées et s'étend même au-delà. Le phénomène est au contraire atténué à Bordeaux. À l'opposé, les Iris comportant une forte proportion de 69 ans et plus ont aussi un faible pourcentage de résidents nés à l'extérieur du département. Les personnes âgées vivant actuellement dans les quartiers péricentraux sont d'origine locale, ce qui ne signifie pas qu'elles aient vécu là au cours de leur vie. Ainsi, les jeunes adultes, présents en nombre dans les quartiers péricentraux seront amenés, pour des raisons professionnelles ou d'études universitaires, à se déplacer à nouveau au cours de leur carrière.

**La deuxième concordance concerne cette fois la catégorie socioprofessionnelle et l'âge.** Dans les quartiers péricentraux nantais et toulousains surtout, Les Iris comptant des cadres et/ou des professions intermédiaires en forte proportion regroupent également une part plus élevée qu'ailleurs de 19-32 ans. Cette génération, du moins lorsqu'elle vit dans une grande ville, accède plus que les précédentes aux métiers des cadres ou des professions intermédiaires. Toulouse est l'agglomération dans laquelle cette configuration s'applique le mieux. Bordeaux et Nantes ne suivent pas tout à fait le même schéma : une part non négligeable des Iris dans lesquels les 19-32 ans dominant, connaissent aussi une surreprésentation des ouvriers et/ou des employés. Ce constat est complémentaire de celui fait pour les petites villes. Les jeunes<sup>78</sup> y sont en effet moins diplômés qu'au niveau national et ont des projets professionnels moins clairement établis (Roques, 2004).

La troisième et dernière concordance met en relation **l'origine géographique et la catégorie socioprofessionnelle.** Sur ce point, il ne semble pas exister de lien clairement établi. À Toulouse, Les Iris concentrant un taux élevé de résidents originaires de l'extérieur du département sont des cadres et des professions intermédiaires. Il s'agit aussi des jeunes de 19 à 32 ans déjà évoqués. À Bordeaux, au contraire, les Iris où se concentrent les non natifs du département regroupent aussi une majorité d'ouvriers et de cadres. Enfin, Nantes ne présente pas de corrélations particulières.

Ainsi, le processus de gentrification mesuré au cours du dernier chapitre se traduit par l'arrivée de jeunes cadres non originaires du département. Ces concordances restent néanmoins à exploiter avec précaution car ces croisements apparents ne concernent pas forcément les mêmes individus.

---

<sup>78</sup> L'auteur a classé dans la catégorie des jeunes les 15-20 ans.

Les liens observés, notamment entre jeunes, cadres et origines lointaines font toutefois couramment l'objet d'études. En France, Paris constitue certainement « *le laboratoire de la gentrification des grandes villes françaises* » (Donzelot, 2004). Dans la capitale, les catégories aisées, d'abord cantonnées aux beaux quartiers de l'ouest (le XVI<sup>e</sup> et le XVII<sup>e</sup> arrondissement surtout), gagnent progressivement les secteurs traditionnellement populaires de l'est (notamment les XIX<sup>e</sup> et XX<sup>e</sup> arrondissements) ? Les nouveaux arrivants sont des jeunes originaires de France ou de l'étranger tandis que les catégories sociales défavorisées, puis les classes moyennes sont amenées à quitter Paris pour la périphérie. Ce processus de gentrification des centres urbains n'est pas spécifiquement français. Les descriptions effectuées pour les autres grandes villes européennes témoignent d'évolutions semblables. Par exemple, l'embourgeoisement du centre-ville et du péricentre d'Hambourg a été décrit et analysé dès le début des années 1990 (Dangschat et Felde, 1992). Là encore, de nombreux couples sans enfants ou célibataires, mais également des familles, plutôt jeunes et exerçant des professions libérales, arrivent de loin et emménagent dans des logements de petite taille mais confortables.

Finalement, au cours de cette deuxième partie, le rôle joué par chacune des composantes de l'espace urbain d'aujourd'hui – centre, péricentre, périphérie, couronnes périurbaines – dans le parcours et la position sociale de ses habitants apparaît clairement. La zone urbaine définie comme péricentrale a pour spécificité d'accueillir à la fois de nombreux jeunes décohabitants mais aussi une population très citadine souvent aisée. Elle constitue ainsi un objet d'étude riche d'enseignements pour ceux qui s'intéressent à l'évolution actuelle de la ville.





**TROISIEME PARTIE**

**DES ESPACES**

**AUX QUARTIERS PERICENTRAUX**



La spécificité mais aussi l'attractivité urbaine et sociale du péricentre sont à présent démontrées. Plusieurs atouts rendent cet espace intermédiaire attractif. Parmi les principaux mis jusqu'à présent en avant, il faut citer la localisation géographique stratégique car proche du centre-ville, mais aussi l'existence d'un habitat très diversifié composé à la fois de logements individuels et collectifs de toutes tailles. La tranquillité publique mais aussi parfois un véritable cachet patrimonial constituent aussi des critères valorisants qui représentent autant d'arguments convaincants pour les nouveaux habitants. Ils contribuent à la valorisation sociale du secteur. D'autres facteurs – non analysés jusqu'à présent – s'avèrent également déterminants dans le choix de la couronne péricentrale comme **l'existence d'une vie de quartier**. Au sein de la ville, contrairement à ce que l'étymologie pourrait laisser penser, on en dénombre plus de quatre<sup>79</sup> et « *leur découpage ne relève pas de l'art grossier de l'équarisseur qui comme son nom l'indique, taille au carré* » (Brunet, op. cit.).

**Pourquoi distinguer des quartiers au sein de l'espace urbain ?** « *Le quartier réduit la grande ville par trop complexe, voire étrangère, à un espace compréhensible qu'il aborde sans crainte. Il devient alors un espace paisible, aimé. Le quartier bien compris est vécu dans l'harmonie d'habitudes ininterrompues. Il devient un village* » (Petuaud-Letang, 2005). Autrement dit, il redonne une taille humaine à un environnement urbain qui en se développant l'a perdu. Le quartier correspond à un territoire dans le sens où il est le résultat d'un processus d'appropriation – et donc de territorialisation – d'une portion de l'espace urbain. L'idée de **proximité** semble guider l'émergence de la notion de quartier qui a aussi été défini comme « *la partie de la ville dans laquelle on a pas besoin de se rendre puisque précisément on y est* » (Perec, 1974). Le repérage puis la représentation de celui-ci se fait à partir de quelques points de repères (édifices importants, boulevards, cours d'eau, parc, etc.) et d'un lieu central regroupant généralement une église et/ou des commerces accompagnés de services de proximité comme par exemple des bistrots.

**Mais en quoi l'espace péricentral correspond-il de la façon la plus manifeste à « la ville des quartiers »** (Le Calvé, 2005) ? Le centre-ville est composé de plusieurs sous ensembles liés à l'époque de construction où à l'activité dominante. À l'opposé, la périphérie se décompose aussi en secteurs urbains distincts – grands ensembles et zones pavillonnaires notamment – qui aident à l'identification. Entre les deux, dans la zone péricentrale, le cadre administratif communal n'intervient pas dans l'identification du quartier et c'est tout l'intérêt dans une étude où l'on cherche à faire abstraction de l'influence du cadre administratif. L'objectif est de montrer comment

---

<sup>79</sup> Il existe au moins une exception à cette règle : chacun des 20 arrondissements parisiens a été divisé en 4 quartiers.

des sous ensembles urbain se forment aux yeux des habitants – à partir du territoire vécu donc –et de voir quel est l'impact de la structure urbaine existante, quelle soit en mutation ou non. **La problématique s'inscrit dans une double réflexion, basée à la fois sur la façon dont l'individu pratique son espace urbain au quotidien, se le représente, et sur l'impact qu'a ce type d'espace sur l'auto-identification de groupes sociaux donnés.** La Formation Socio Spatiale (FSS), imaginée par Guy Di Méo (cf. chapitre premier), servira de cadre d'analyse au cours des deux chapitres qui composent cette troisième partie.

L'étude de l'organisation et de perception du quartier à l'échelle de l'espace péricentral va être présentée en deux étapes. Tout d'abord, il s'agit d'analyser les principaux critères d'identification cités par les habitants : commerces et services de proximité réunis au sein d'un pôle commercial, ou répartis au sein de l'espace péricentral, églises et paroisses, cafés et brasseries constituent les principaux référents. Ensuite, comment sont perçus et vécus des quartiers qui progressivement, sont assimilés ou intégrés au centre-ville ? Ceux-ci accueillent de plus en plus de commerces et de services administratifs d'agglomération et se caractérisent par des transformations urbaines plus ou moins profondes. Que reste-t-il du quartier lorsque les éléments d'identification de celui-ci ont disparu ou partiellement disparu ? Deux opérations d'envergure seront comparées au cours de ce dernier chapitre : le quartier Mériadeck, reconstruit dans le péricentre Bordelais pendant les années 1960 et 1970 puis l'Île de Nantes, actuellement en cours de rénovation. Tout au long de ces deux chapitres, l'analyse s'appuiera sur des entretiens effectués auprès des résidents des quartiers retenus pour cette étude.

## Chapitre 7

# Des quartiers identifiés grâce aux commerces et services de proximité

Commerces et services de proximité sont les principaux référents d'identification du quartier. Les commerces comprennent l'ensemble des lieux de vente de produits (boulangerie, charcuterie...) tandis que les services portent sur des activités ou des prestations (banque, assurance, coiffure par exemple). Ces deux types d'activités sont regroupés sous forme de pôles d'importance variable ou au contraire sont réparties de façon diffuse dans l'espace péricentral. Certains services semblent aussi avoir une fonction plus prononcée dans le lien social qui se forge entre les habitants d'un quartier. Le café ou le bar-brasserie mais aussi l'église, entourée de sa paroisse, ont ce rôle à part. Ces deux types d'équipements, très différents au premier abord, ont pourtant un point commun : ils sont des lieux de rencontre et d'échanges entre les résidents d'un espace donné. Le café a en effet contribué à donner au quartier « *l'art de la proximité* » (Marconot, 2004). L'implication des églises comme des bistrotts dans l'identification, la perception du quartier est de ce point de vue essentiel.

Quelle est l'influence de ces commerces et services à l'échelle des quartiers péricentraux qui par leur position géographique intermédiaire au sein de la ville, profitent d'une double influence. La proximité du centre-ville, avec la diversité de ses vitrines, exerce un attrait évident sur les habitants du péricentre. À l'opposé, l'effet grandissant des périphéries et de ses hypermarchés a également une incidence sur les parties extérieures de la couronne péricentrale. Malgré cet « étai » de plus en plus présent, une activité commerciale demeure au sein de cet espace. Qu'apporte-t-elle de plus à l'offre existante ailleurs dans l'agglomération ? Est-elle suffisamment

significative pour pouvoir contribuer à identifier un quartier péricentral donné ? Autrement dit, le commerce péricentral est-il vecteur d'une territorialisation de celui-ci ? Une configuration urbaine propre explique en partie le profil social original présenté au cours de la deuxième partie. L'étude de la trame commerciale péricentrale et de son incidence sur la perception du quartier semble constituer une phase d'analyse pertinente pour montrer également l'intérêt d'une étude de géographie sociale à cette échelle intra-urbaine.

Au cours de ce chapitre, les rôles des commerces et services de proximité sont analysés en quatre étapes. En premier lieu, il s'agira de définir la notion de centralité secondaire dans le contexte de l'agglomération d'aujourd'hui où la concurrence des grands pôles du centre et de la périphérie s'affirme plus que jamais. Ensuite, les pôles et axes commerciaux des péricentres nantais, bordelais et toulousain seront présentés. Dans un troisième temps, l'analyse s'appuiera sur une étude comparative entre trois études de cas : les places Zola à Nantes, Nansouty à Bordeaux et de la Patte d'Oie à Toulouse. Enfin, une attention particulière sera portée à l'importance des églises et des cafés, que ceux-ci soient présents ou non au sein des pôles secondaires, dans la construction sociale et mentale du quartier.

## 7.1 Commerce péricentral et centralité secondaire

### 7.1.1 Quelle place pour le commerce des quartiers péricentraux dans l'opposition centre – périphérie ?

L'opposition entre le commerce du centre-ville et celui des grandes surfaces périphériques est récurrente. Des idées reçues alimentent ce dualisme : modernité de l'hypermarché face à la tradition de la boutique du centre, efficacité et fonctionnalité mais anonymat du commerce périphérique face à la proximité et surtout la convivialité de l'offre du cœur de la cité sont les oppositions qui viennent en premier à l'esprit. Même si le terme est exagéré, certains vont jusqu'à parler de manichéisme. Ainsi, Pierre-Yves Léo et Jean Philippe (2000) dénoncent des *a priori*. Tout d'abord, l'offre du centre-ville serait différente de celle de la périphérie. Les boutiques du centre seraient consacrées au haut de gamme coûteux et de qualité tandis que les zones commerciales périphériques seraient réservées aux produits bon marché. Ensuite, conséquence de ce premier constat, il existerait une clientèle de centre-ville et une clientèle de périphérie. Pourtant, dans un inventaire des grandes enseignes implantées au cours des années 1990, Michel Genty (1998) parle à propos du centre-ville de Bordeaux de « *l'apparition de magasins à prix réduits pour battre en brèche les grandes surfaces de la périphérie* ». Les enseignes citées sont Tati, Camaïeu, la Fnac (arrivée dès 1984) ou Virgin Megastore en 1990. Aller au centre-ville n'est donc pas, pour les revenus les plus modestes, seulement lié à l'idée de flâner au sein d'un milieu urbain riche et prestigieux d'un point de vue patrimonial. La grande surface périphérique de son côté ne dispose pas de ce cadre prestigieux que représente pour beaucoup la vieille pierre mais des efforts sont faits par les groupes commerciaux pour embellir les lieux. La galerie marchande sans cachet qui accompagnait l'hypermarché des années 1980 a parfois laissé place à de magnifiques espaces commerciaux aménagés avec des matériaux nobles et dans lesquels on laisse pénétrer une lumière naturelle tamisée par des verrières. Dominique Luneau (2003) a comparé, grâce à deux photographies<sup>80</sup>, la galerie Atlantis, située à Saint-Herblain en périphérie nantaise et le passage Pommeraye, dans le centre historique. Ce monument classé du XIX<sup>e</sup> siècle, avec son architecture originale constituée d'une verrière et d'arcades, semble avoir inspiré les concepteurs de la grande zone commerciale. L'opposition commerciale entre centre et périphérie est donc d'abord géographique et une concurrence existe entre les deux types d'offre de plus en plus semblables.

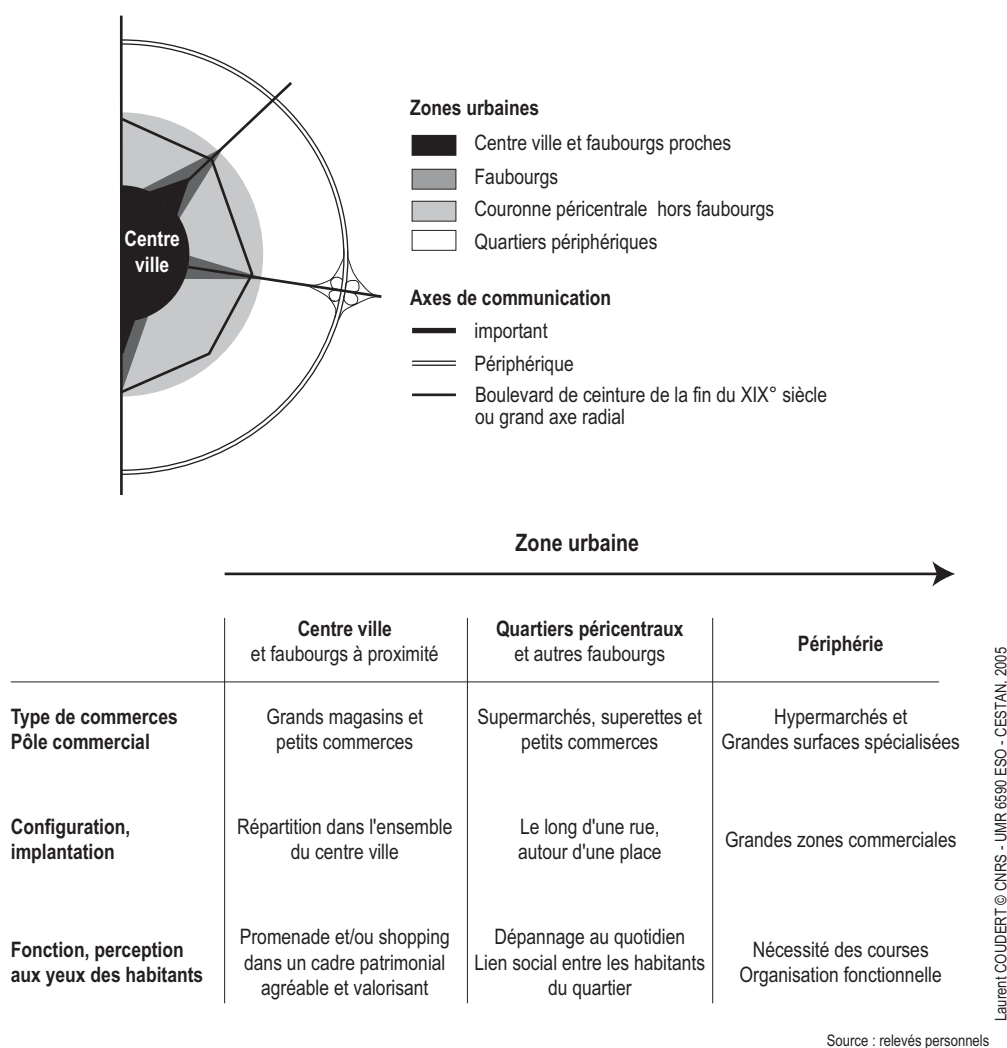
---

<sup>80</sup> Photographies p 120 et 121.



Cette vision bicéphale du commerce actuel en milieu urbain fait l'impasse sur un troisième élément, héritage des périphéries d'autrefois : **le commerce de quartier, également qualifié de commerce de proximité** (figure 52), situé pour l'essentiel dans les quartiers péricentraux. Par ce qualificatif général, on regroupe en réalité de nombreux types de petits commerces (tabac-presse, boulangerie-pâtisserie, boucherie-charcuterie, fleuriste, épicerie, superette) mais également de services (café, restauration, pharmacie, poste). Les commerces des quartiers péricentraux ne semblent pas faire l'objet de clichés particuliers. À l'époque où les grandes zones commerciales de banlieue n'existaient pas, les quartiers péricentraux actuels occupaient une position périphérique mais leurs commerces, pour la plupart concentrés dans les faubourgs et sur les boulevards du XIX<sup>e</sup> siècle, n'avaient pas le même rôle que les périphéries marchandes actuelles : ils ne se présentaient pas en concurrence vis-à-vis du centre-ville. Les commerces des faubourgs, loin de constituer une menace pour le centre, étaient simplement l'une des conséquences du regroupement de populations dans des quartiers nouveaux.

Pourquoi cette différence de perception ? Du système ville-faubourg de l'époque, on est aujourd'hui passé à une distinction centre – nouveau centre périphérique, le centre comprenant le cœur historique et parfois certains faubourgs situés à proximité et les nouveaux centres périphériques les grandes zones commerciales avec leurs hypermarchés et leurs grandes surfaces spécialisées. Mais à la différence du XIX<sup>e</sup> siècle où le centre était le lieu d'achats spécifiques et les faubourgs le lieu de l'approvisionnement quotidien pour les habitants du secteur, il ne semble pas y avoir aujourd'hui de clivage – ou du moins est-il nettement moins fort – entre centre et nouvelle périphérie par rapport au type d'achat effectué.



**Figure 52 – La place du commerce péricentral dans l’opposition centre – périphérie**

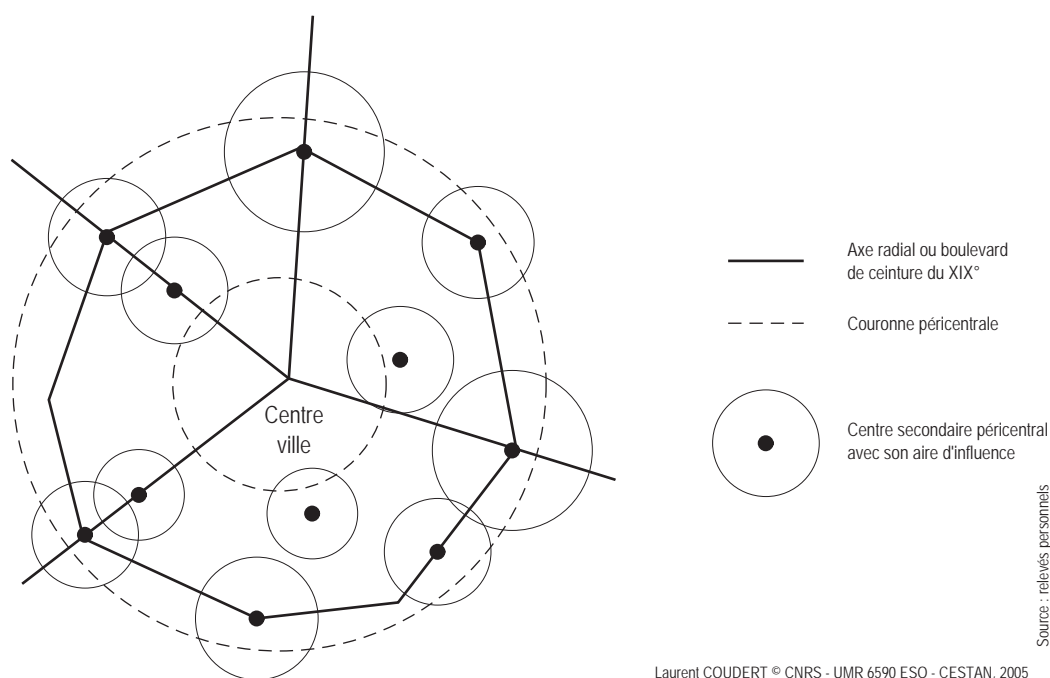
D’un point de vue spatial, les commerces et services péricentraux sont en général regroupés et proposent à la population ce dont elle a besoin au quotidien. La démonstration de la pertinence d’une approche de la ville à l’échelle du péricentre passe donc, entre autres, par cet indicateur du commerce puisqu’il s’agit d’une activité pour laquelle le rapport à l’espace se pose avec le plus de perspicacité. Le terme de proximité sous entend l’idée de rencontres dans des lieux précis et surtout à une échelle suffisamment grande pour que l’anonymat disparaisse au moins en partie. Autrement dit, le commerce au niveau du quartier est un vecteur essentiel d’une vie sociale entre les habitants. Un lien social se crée grâce aux relations (achats, ventes, échanges, dialogues, etc.) occasionnées entre les individus dans le cadre de cette activité commerciale.

### **7.1.2 À l'échelle de la couronne péricentrale : lieux de rencontres, lieux de résidence**

Il convient à présent de s'intéresser plus longuement à ce qui paraît être un atout essentiel des quartiers péricentraux : une configuration urbaine qui favorise, en certains points précis mais nombreux que constituent les pôles commerciaux de proximité, les rencontres, les échanges entre les habitants. Comment s'organisent ou s'agencent dans tout cet ensemble essentiellement résidentiel, ces lieux de rencontre ? C'est en mettant en perspective les partitions de l'espace péricentral, l'hétérogénéité de son tissu urbain qu'il est possible de faire apparaître une cohérence d'ensemble. Autrement dit, il s'agit de dévoiler une « géographie variable », dans un ensemble urbain qui se manifeste, à petite échelle, avec une réelle unité mais qui laisse apparaître, à plus grande échelle, une certaine diversité.

#### **Une cohésion d'ensemble : un vaste ensemble résidentiel ponctué par de nombreux groupes de commerces**

Les quartiers péricentraux semblent s'organiser de plus en plus fréquemment selon un schéma unique : un vaste espace résidentiel, occupé par de l'habitat collectif ou individuel sur lequel sont répartis les centres commerciaux secondaires. La question de la concurrence entre chacun d'entre eux est posée étant donné leur nombre élevé au sein de la couronne péricentrale et dans la mesure où ils comportent chacun – malgré des différences – une offre en commerces de proximité. Une répartition géographique espacée dans milieu urbain relativement dense limite les chevauchements des aires de chalandise et donc les effets de la concurrence (figure 53).



**Figure 53 – Dispersion et aires d’influences de centres commerciaux concurrentiels au sein de l’espace résidentiel péricentral**

### Des villages au sein de la grande ville

Certains quartiers sont parfois apparentés à des « villages » au sein de la grande ville. D’où vient cette image assez fréquemment ressortie lors d’entretiens<sup>81</sup> avec des habitants ? Il y a tout d’abord un effet d’isolement relatif du quartier par rapport à l’environnement de la ville à cause d’une structure urbaine assez particulière. Cette caractéristique a été abordée au cours de la première partie. De nombreux boulevards, circulaires ou radiaux, parcourent la couronne péricentrale mais entre ces grands axes de circulation, des petites rues étroites et calmes, bordées de maisons individuelles jointives ou de petits immeubles et fréquentées uniquement par les résidents, donnent un aspect villageois à ces secteurs urbains. Au sein de ces espaces relativement isolés, la présence d’une église devant laquelle se trouve une petite place et parfois quelques commerces renforcent cette apparence quasi rurale. Il n’est ici pas question de parler de pôle commercial mais plutôt de commerces isolés, viables car n’ayant besoin que d’une aire de chalandise très restreinte. Il s’agit en général d’une boulangerie, d’un café PMU ou d’une pharmacie. Excepté cette activité résiduelle liée à la présence de quelques commerces ou services de base, l’essentiel des échanges commerciaux se font au sein de zones plus ou moins importantes où l’offre est groupée sous forme de pôles ou d’axes commerçants.

<sup>81</sup> Entretiens réalisés lors de rencontres avec les habitants sur les pôles de proximités.

### 7.1.3 À l'échelle du quartier : des pôles de taille et de configuration variables

#### Une hiérarchisation en fonction de la taille du pôle ou de l'axe commercial

Quels ont les commerces et services présents au sein d'un pôle commercial lorsque celui est de taille réduite ? Quels sont ceux qui apparaissent lorsque la gamme commerciale s'étoffe et que l'aire d'influence s'étend ? Existe-t-il un ordre d'apparition de nouvelles vitrines lorsque le centre commercial se développe ? À ce sujet, l'INSEE a entrepris, pour les communes rurales, de hiérarchiser les bourgs et les petites agglomérations en fonction des aires d'influence des pôles de services intermédiaires qui y sont présents. Les critères portent sur l'existence d'équipements commerciaux ou de services divers. Elle délimite ainsi des zones de petite chalandise et des bassins de vie aujourd'hui appelés aires d'influence. L'INSEE définit un pôle comme « *une commune attirante de par ses équipements d'une gamme donnée. Les aires d'influence de ces pôles sont des ensembles de communes où les habitants réalisent la plus grande partie de leurs déplacements pour fréquenter les commerces et services de la gamme* ». Une hiérarchie précise a été définie et permet de situer le niveau d'équipement d'un pôle :

- la gamme minimale : alimentation générale, bureau de tabac, réparation automobile, maçon, menuisier-plombier, école primaire ;
- la gamme de proximité : boulangerie, plâtrier-peintre, électricien, station service, bureau de poste, boucherie-charcuterie, salon de coiffure, médecin généraliste, infirmier, pharmacie ;
- la gamme intermédiaire : magasins de chaussure, d'électroménager, de vêtements, de meubles, droguerie-quincaillerie, librairie papeterie, pompiers, ambulance, dentiste, masseur-kinésithérapeute, perception, supermarché ou hypermarché, collège, gendarmerie, notaire, banque ou caisse d'épargne, vétérinaire ;
- la gamme supérieure ou élargie : hôpital, laboratoire d'analyses médicales, cinéma.

Un travail de hiérarchisation basé, entre autres, sur de tels critères a été entrepris pour les bourgs-centres en Loire-Atlantique (Jousseau, 1998) et un état des lieux complet de l'armature commerciale à cette échelle départementale a été dressé.

Ce schéma est-il applicable aux pôles de commerces et de services de proximité à l'intérieur d'un ensemble urbain ? Des pôles de plus ou moins grande importance existent en différents points du tissu urbain. Deux critères permettent de mesurer l'influence de ces pôles : **l'aire d'influence et la gamme des services**. En réalité, ces deux paramètres sont liés puisque plus les commerces et services sont rares, et plus l'influence du pôle augmente. La zone de chalandise se mesure grâce à des enquêtes auprès des clients du pôle commercial : plus celle-ci est étendue au sein de la ville, et plus le pôle dispose d'un nombre et d'une variété de commerce élevés. Du point de vue des vitrines présentes, dans certains cas, seuls quelques commerces, se comptant sur les doigts d'une main sont réunis autour d'une petite place ou le long d'une rue. Dans d'autres

cas, on a affaire à un pôle assez complexe comportant plusieurs dizaines de boutiques, un supermarché et parfois des commerces et services qui sont loin d'être indispensables au quotidien. Lorsque la taille du pôle est réduite (inférieur à dix vitrines), seuls les commerces et services les plus rentables sur une aire de chalandise restreinte sont présents. Il s'agit du débit de boisson (café – PMU), de la boulangerie et parfois d'une petite alimentation de proximité pour les commerces et d'une pharmacie, d'une ou plusieurs banques et parfois d'une agence immobilière pour les services. Pour un pôle plus complet, viennent s'ajouter d'autres types de commerces et services moins fréquents car moins recherchés au quotidien par la population : supermarché (bien qu'il soit de plus en plus fréquent dans les quartiers en cours de densification), agence de voyages, bijouterie, droguerie, etc. À l'opposé, le cas du commerce isolé est très rare, souvent ancien et *a priori* en voie de disparition. Pour prendre l'exemple nantais, la situation de ces commerces était déjà signalée comme étant moribonde dans les quartiers péri-centraux à la fin des années 1980 (Gaudin, 1989). Cette remarque doit cependant être assortie d'une attention particulière quant au type de commerce ou de service. Il faut en effet signaler que de nombreux cabinets médicaux, des bureaux d'assurance, ou d'autres sociétés diverses ne nécessitant pas un accueil permanent restent très présents. Des agences immobilières s'implantent aussi ponctuellement dans des rues non commerçantes, par exemple lors de la construction d'un nouvel immeuble. En dehors de ces cas isolés, l'essentiel de la trame commerciale péri-centrale s'organise donc en véritables systèmes se caractérisant par une configuration en axes ou en pôles. Dans les deux cas, ces ensembles sont observés en des lieux précis dont la localisation n'est pas liée au hasard.

### **Les deux principaux types de configuration des zones commerciales péri-centrales**

Lorsqu'il s'agit d'axes commerçants, tout est organisé en fonction d'une rue principale, souvent pas très large et ancienne. Il s'agit des radiales historiques, présentées au cours de la première partie et le long desquelles se sont édifiés au XIX<sup>e</sup> siècle les faubourgs. À cette époque, l'activité commerciale s'est développée de façon naturelle dans ces secteurs populaires, c'est-à-dire sans projet ou planification des pouvoirs publics. Les commerces et services sont présents en rez-de-chaussée d'immeubles de types péri-centraux (définis au cours du deuxième chapitre) et ont une vitrine donnant sur la rue principale. La fonction commerciale au sein de ce système en axe est très variée. Le tabac-presse, la boulangerie ou le fleuriste y côtoient la banque ou l'agence immobilière sans logique particulière apparente. Cette configuration semble très semblable d'un système à l'autre.



**Photographie 29 – Panneau d'entrée du pôle commercial Zola à Nantes.**

Le pôle commercial est de plus en plus fréquemment identifié et dénommé ainsi par les pouvoirs publics locaux. À Nantes, ce terme est appliqué aussi bien aux places qu'aux axes commerçants (faubourgs).

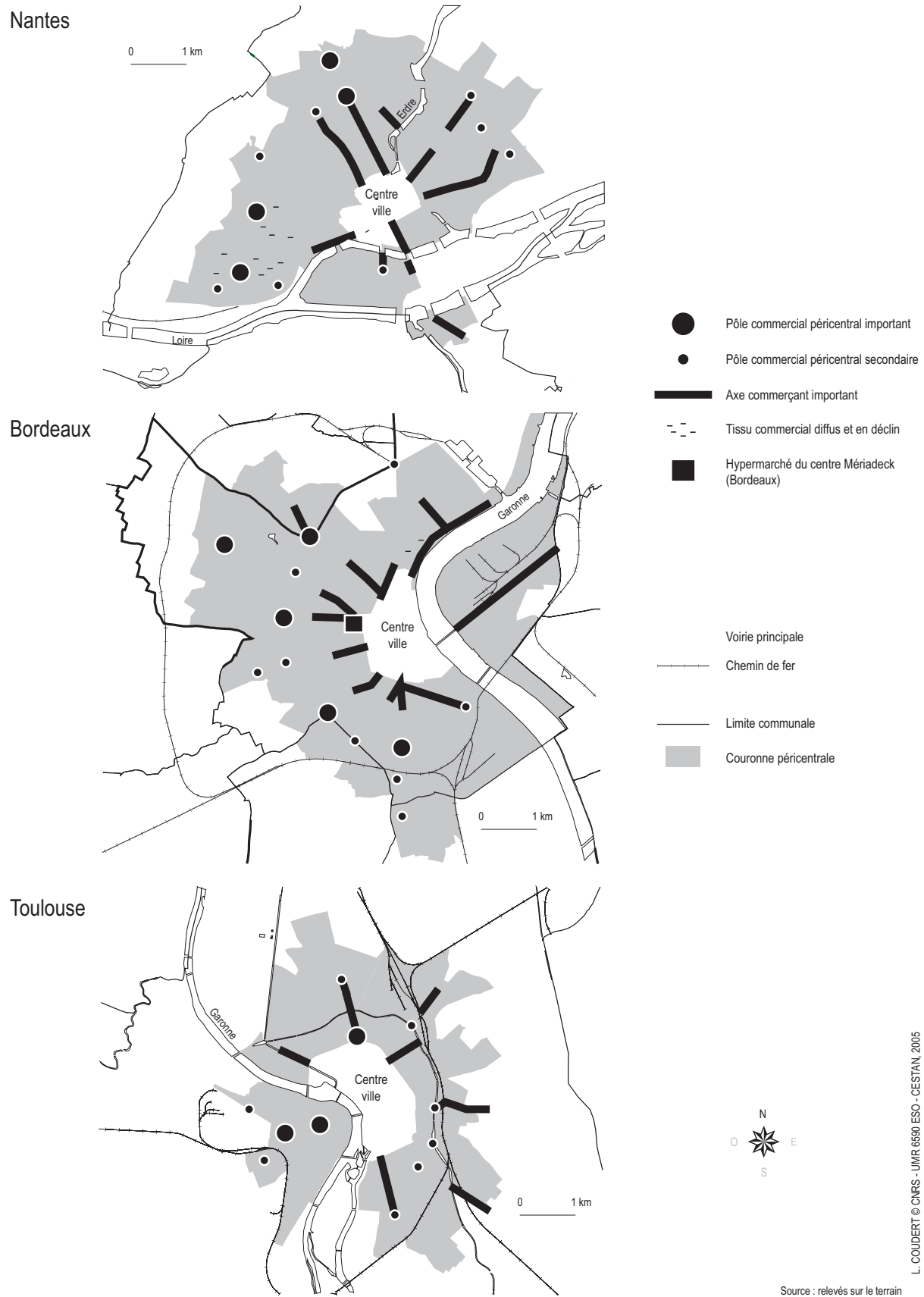
Les pôles commerciaux, en général regroupés autour d'une place, ont quant à eux des configurations plus variées. Ce second type de système naît à partir de la création d'un carrefour situé entre deux ou trois axes de circulation d'importance significative (liaison interurbaine). Lorsque le carrefour devient un véritable point d'arrêt et devient place, le pôle se développe et étend son influence sur les quartiers environnants. Dans certains cas, si l'espace disponible sur la place s'avère insuffisant, le pôle s'étend parfois le long des axes qui y convergent, notamment lorsque ceux-ci sont des radiales. Les commerces et services sont installés au rez-de-chaussée d'immeubles résidentiels bordant la place ou dans des bâtiments construits récemment pour les accueillir.

Au final, la couronne péricentrale se présente comme un vaste espace résidentiel – en cours de densification – disposant de pôles ou d'axes commerçants de configuration et de taille variées, véritables lieux propices au lien social. L'étude de la répartition spatiale de ces centres d'intérêts dans les couronnes péricentrales nantaise, bordelaise et toulousaine va fournir une application concrète de ce qui vient d'être défini mais aussi de montrer les éventuelles limites de ces considérations théoriques.

## 7.2 Les pôles secondaires dans les quartiers péricentraux nantais, bordelais et toulousains

Les couronnes péricentrales des deux cités estuariennes et de la ville rose ont, comme cela a été montré au cours de la première partie, un certain nombre de traits communs propres à ces secteurs urbains intermédiaires. Parmi ces caractéristiques, il faut citer les grandes voies structurantes que sont les axes radiaux le long desquels se sont développés les faubourgs mais aussi les boulevards de ceinture qui ont pris la place d'anciennes enceintes fortifiées du XVIII<sup>e</sup> siècle (Toulouse) ou ont été tracés pendant la seconde moitié du XIX<sup>e</sup> siècle (Bordeaux et Nantes). C'est en effet le long des grandes voies de sortie de ville que sont situés les axes commerciaux des faubourgs ou à un croisement entre une radiale et le boulevard de ceinture qu'ont pris place les pôles (figure 54). Ces deux cas de figure sont liés à des histoires différentes. Les faubourgs tout d'abord, sont par définition des secteurs urbanisés « hors les murs » à l'arrière des anciennes portes d'entrée de ville. « *Les portes de villes ont toujours attiré les marchands et c'est pourquoi on voit apparaître dans le haut Moyen-âge, des agglomérations commerçantes étroitement accolées à la cité* » (Lavedan, 1982). Leur développement s'est ensuite effectué par étapes, un nouveau faubourg apparaissant à chaque extension de l'enceinte fortifiée. Quant aux croisements ou places situés sur les boulevards, appelés barrières à Bordeaux et Toulouse ou parfois ronds-points à Nantes, ils correspondent à des aménagements effectués lors de la mise en place de ces boulevards de ceinture et sont donc plus récents. D'un flux de circulation à une seule direction (entrées – sorties) dans les faubourgs, on est passé à deux directions (entrées – sorties et circulaire) au niveau des pôles commerciaux de barrière.





**Figure 54 – Les principaux axes et pôles commerciaux péricentraux à Nantes, Bordeaux et Toulouse**

### **7.2.1 Les faubourgs ou axes commerçants nantais, toulousains et bordelais**

À Nantes, les axes commerçants correspondent aux faubourgs de la rue des Hauts Pavés au nord, de la rue Joffre et du boulevard Dalby à l'est, et au sud à la Chaussée de la Madeleine prolongée plus loin par les rues Grande Biesse et Petite Biesse (ancienne ligne des Ponts sur l'actuelle île de Nantes) puis au-delà, après le deuxième pont au faubourg de la rue Saint-Jacques. À l'exception de la rue Petite Biesse parallèle au récent et large boulevard des Martyrs Nantais, une forte activité commerciale se maintient le long de ces axes.

À Toulouse, ces faubourgs se sont également développés le long des axes principaux : avenue des Minimes au nord, Saint-Michel au sud et Saint-Cyprien à l'ouest notamment. Les commerces sont présents de façon continue le long de la Grande rue Saint-Michel mais discontinués dans les deux autres faubourgs cités.

Le commerce de détail est également présent le long des axes radiaux bordelais : cours de la Marne entre le centre-ville et la gare Saint-Jean, cours de la Somme et l'Argonne en direction des barrières de Toulouse et de Saint-Genès (vers le sud), rues Judaïque et de la Croix Blanche en direction des barrières Judaïque et Saint-Médard (vers l'ouest), rue de la Fondaudège vers la barrière du Médoc au nord-ouest et cours de Verdun en direction du nord et enfin avenue de Thiers à la Bastide. Dans ce dernier cas, le linéaire commercial se prolonge sur plusieurs kilomètres : il correspond à l'arrivée de la route de Paris. Dans les autres cas, la densité des vitrines est forte aux abords du centre-ville et diminue plus ou moins progressivement en direction des boulevards. Sur une distance d'un à deux kilomètres avant l'arrivée au niveau de la barrière, l'activité commerciale est même quasi inexistante. Mais lorsque la distance est longue jusqu'à la ceinture de boulevards, un pôle commercial, parfois important, ponctue ce vide. Nansouty, à mi-chemin entre la place de la Victoire et la barrière de Toulouse est un exemple parfaitement représentatif de ce cas de figure.

### **7.2.2 Des pôles commerçants de barrière**

À Nantes et Bordeaux, de nombreux pôles commerciaux se sont développés sur les croisements entre axes de sortie de ville et de la ceinture de boulevards du XIX<sup>e</sup> siècle. Ces pôles sont connus sous les noms de Zola, Ronds-points de Vannes, Rennes et Paris à Nantes et correspondent aux barrières à Bordeaux. D'importance inégale, ils structurent néanmoins l'espace résidentiel du péricentre externe. À Toulouse, la situation est légèrement différente car le

boulevard de ceinture est plus ancien<sup>82</sup> et sépare les quartiers péricentraux du centre historique de la ville. Quelques pôles commerciaux secondaires y sont néanmoins implantés (place Saint-Cyprien avec les halles de Roguet notamment) mais ceux-ci sont trop proches du centre pour véritablement organiser l'espace péricentral. L'armature commerciale du péricentre toulousain est donc surtout concentrée le long des grands axes des faubourgs (précédemment évoqués) et sur certains croisements, notamment ceux où convergent plusieurs voies provenant de l'extérieur. Les deux exemples les plus représentatifs de ce cas de figure sont la barrière de Paris, au nord du centre-ville et la Patte d'Oie, à l'est du quartier Saint-Cyprien, sur la rive gauche du fleuve.

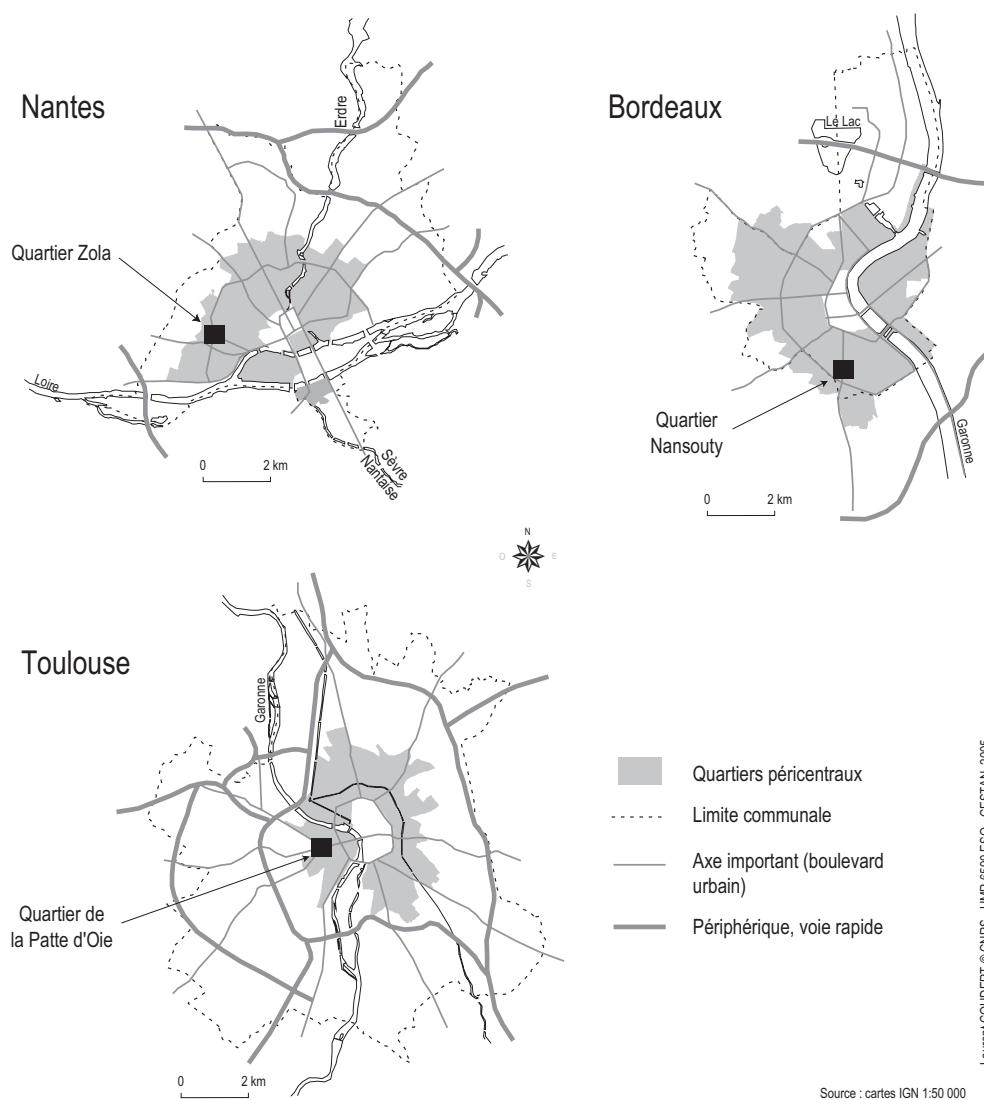
Comment s'organise la trame commerciale au sein de ces pôles ? Trois études de cas permettent de comprendre plus précisément la logique d'organisation ou de répartition des commerces et services de proximité au sein d'un pôle mais aussi d'analyser, grâce à des entretiens effectués auprès des habitants, la façon dont chacun de ces centres secondaires contribue à forger une identité de quartier.

---

<sup>82</sup> Contrairement à Nantes et Bordeaux, le boulevard de ceinture toulousain remplace d'anciens remparts et a commencé à être aménagé beaucoup plus tôt, pendant la seconde moitié du XVIII<sup>e</sup> siècle.

### **7.3 Trois études de cas : Zola à Nantes, Nansouty à Bordeaux et la Patte d'Oie à Toulouse**

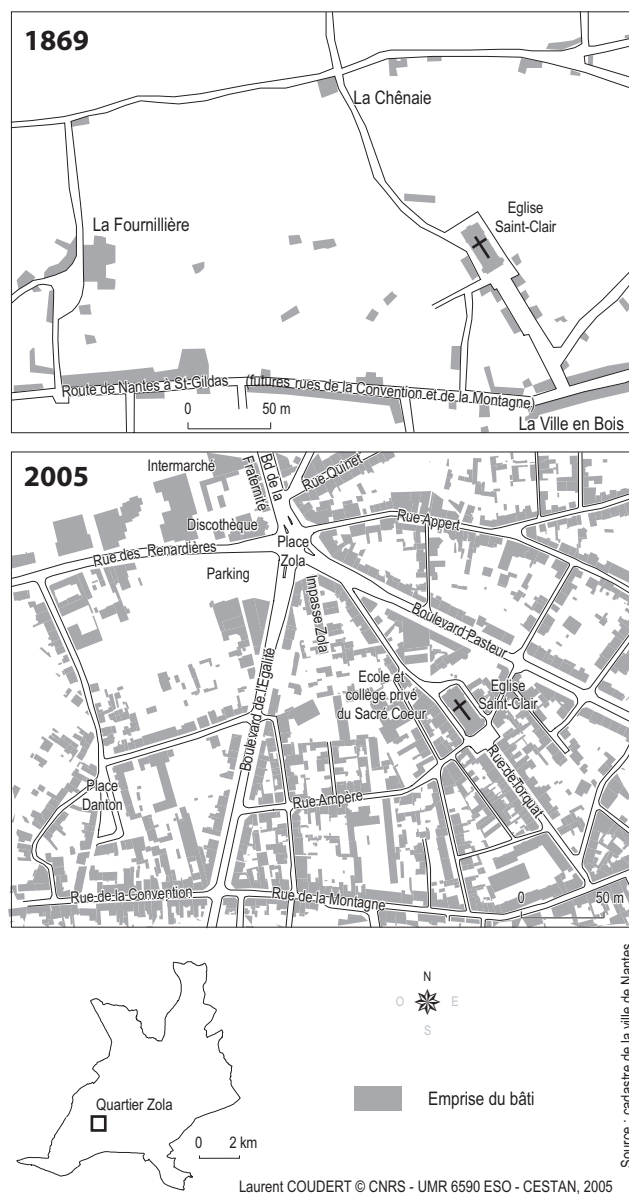
À la lumière de trois études de cas, l'objectif consiste à présent à comprendre plus précisément comment fonctionnent les pôles ou axes commerçants des quartiers péricentraux. Quelle est leur offre en termes de commerces ou services de proximité ? Celle-ci est-elle parfois élargie à des domaines plus spécifiques ? Quels avantages y trouve la clientèle et celle-ci est-elle systématiquement originaire du quartier ? Afin de répondre à ces interrogations, il convient de présenter l'histoire, l'offre commerciale présente au sein des trois sites retenus – les places Zola à Nantes, Nansouty à Bordeaux et de la Patte d'Oie à Toulouse (figure 55) – puis d'exploiter les réponses obtenues dans le cadre d'entretiens effectués auprès d'habitants qui fréquentent ces pôles.



**Figure 55 – Pôles ou axes commerciaux Zola, Nansouty et Patte d’Oie au sein des couronnes péricentrales nantaise, bordelaise et toulousaine**

### 7.3.1 De nombreuses similitudes mais des histoires différentes

#### La création de la place Zola à Nantes

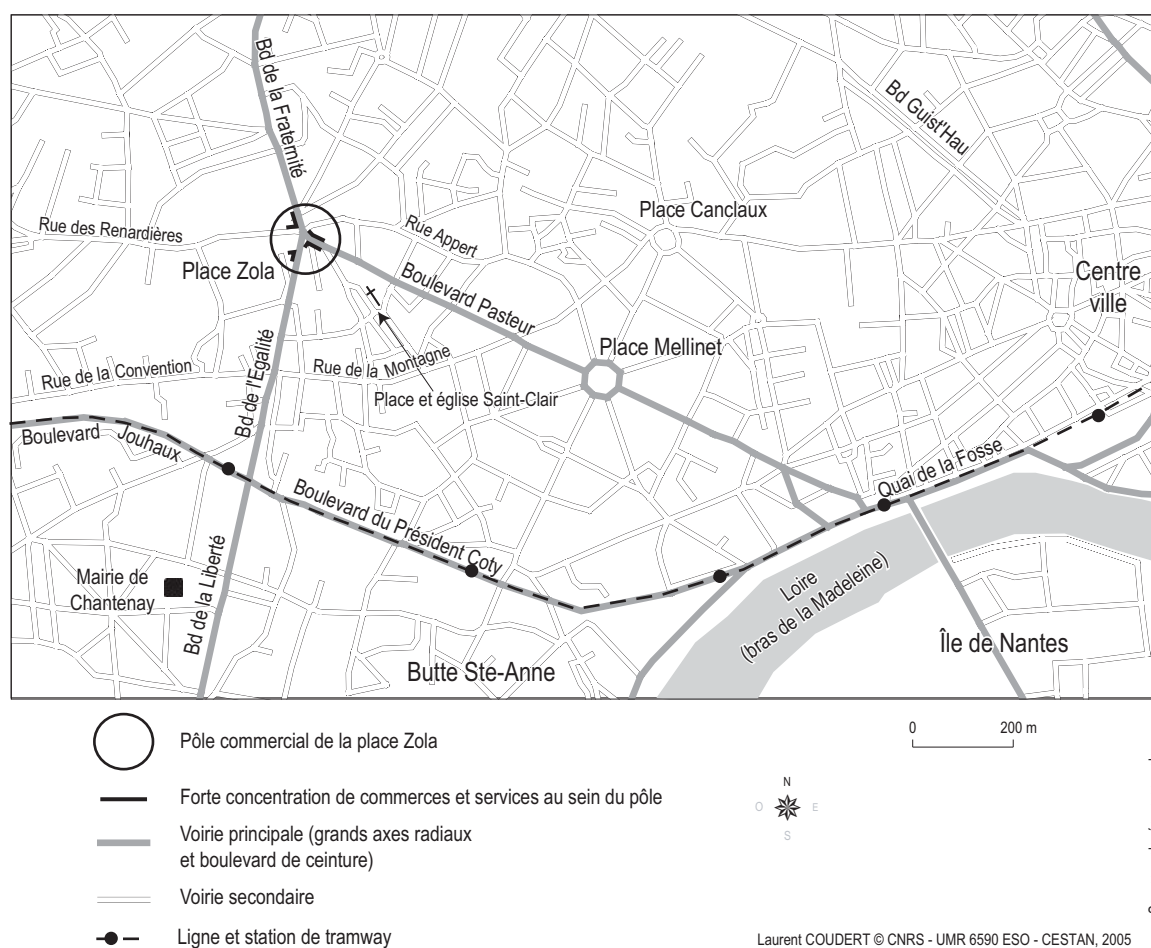


**Figure 56 – Quartier de la place Zola à Nantes, en 1869 et dans sa configuration actuelle**

Le carrefour important à l'échelle nantaise que représente aujourd'hui la place Zola a été créé en 1883, lors du tracé du boulevard de ceinture. Ainsi, un nouveau pôle urbain se développe sur un ancien lieu dit, « La Chênaie », qui n'était jusqu'alors que le croisement entre deux chemins vicinaux (figure 56). Pourtant, lors des décennies précédentes, dans ce secteur du Haut-Chantenay, un premier centre avait été dessiné à environ 100 mètres de là. En effet, dès 1858, la petite église Saint-Clair est construite au cœur d'un espace s'urbanisant progressivement, à égale distance de quatre villages (la Fourmillière, la Ville-en-Bois, la Chênaie et les Garennes de Pilleux, plus à l'est donc non visible sur la figure) et sur un terrain légèrement surélevé. Devant la façade principale du monument religieux, une petite avenue, l'actuelle rue de Torquat, est aménagée et une perspective est ainsi créée. Ce petit centre villageois se trouve légèrement à l'écart de la principale voie de circulation traversant le secteur avant la création du boulevard de ceinture : l'actuelle rue de la Montagne, prolongée plus à l'ouest par la rue de la Convention. Ces évolutions sont symboliques de la transformation au cours du XIX<sup>e</sup> siècle d'une commune rurale en une cité ouvrière.

À partir de la fin du XIX<sup>e</sup> siècle, le Haut-Chantenay abrite donc deux lieux centraux. Le premier, constitué par l'église Saint-Clair, est repérable de loin dans l'espace grâce à son clocher

mais se trouve relativement isolé, bien que situé à une centaine de mètres seulement des principales voies de circulation anciennes ou nouvelles passant dans le secteur. Ce premier lieu central répond à **une logique d'urbanisation locale ou villageoise**, dans laquelle les axes importants à l'échelle de la ville ne représentent pas un enjeu fondamental. Le second, la place Zola, est situé sur un carrefour nantais stratégique (figure 57). Il est lié à **une logique d'urbanisation d'agglomération**, telle qu'elle est conçue par la municipalité de la ville-centre<sup>83</sup>. Il s'agit dans ce cas d'organiser des nouveaux pôles sur les principaux lieux de croisement. Pourtant, tout au long du XX<sup>e</sup> siècle et encore aujourd'hui, l'influence de ces centres va rester limitée au quartier. Alors pourquoi les localiser sur de tels carrefours ?



**Figure 57 – Quartier de la place Zola à l'ouest du centre-ville à Nantes**

Dès le début du XX<sup>e</sup> siècle, la place Zola devient le premier pôle commercial du Haut-Chantenay. En 1900, un marché y est créé. À la même époque, le terminus du tramway reliant le

<sup>83</sup> À la fin d XIX<sup>e</sup> siècle, Chantenay est encore une commune indépendante puisque l'annexion par Nantes n'a pris effet qu'en 1908. Cependant, l'influence nantaise dans les questions d'aménagements urbains se fait déjà largement ressentir au cours de la seconde moitié du XIX<sup>e</sup> siècle.

lieu au centre-ville de Nantes est aménagé. Un nouveau boulevard<sup>84</sup>, large et rectiligne, offre une voie d'accès idéale pour ce nouveau mode de transport. La large dimension de la place autorise des fêtes de quartier importantes que ne permet pas l'exiguïté de la place Saint-Clair. À côté du premier rôle joué par ce nouveau pôle, une certaine activité commerciale se maintient un peu plus au sud, le long du premier axe structurant du quartier que forment les rues de la Montagne et de la Convention mais celle-ci n'est que complémentaire au pôle principal de la place Zola. Quant au cœur « officiel » de la paroisse, il demeure isolé, bien que proche géographiquement de ce nouveau centre d'animation. « *Le développement urbanistique [a tourné] le dos à l'institution de la Paroisse pour magnifier, dans une opération typique des conceptions du capitalisme triomphant, le boulevard de circulation* » (Pinson, 1981).

### **L'histoire très ancienne du pôle commercial « Nansouty » à Bordeaux**

La place Nansouty correspond au site sur lequel l'actuel cours de l'Yser (ancienne route d'Espagne) rejoint le cours de la Somme (ancienne route de Toulouse). La route d'Espagne est une ancienne voie romaine qui depuis la ville antique de Bordeaux, permettait de se rendre à Toulouse en longeant la vallée de la Garonne (figure 58). Très tôt, le lieu a donc été propice au développement d'activités commerciales. De plus, contrairement aux faubourgs nantais, la largeur de ces voies permettait, pendant la seconde moitié du XIX<sup>e</sup> siècle, la circulation de tramways<sup>85</sup> et il n'a pas été nécessaire de percer de nouvelles avenues parallèles<sup>86</sup>. La structure urbaine du secteur connaît cependant une modification importante au cours de cette période : la création de la ceinture de boulevards. Celle-ci, dont la réalisation a été entreprise en 1853, n'a cependant pas bouleversé la trame commerciale du quartier. Contrairement à ce qui s'est passé avec l'aménagement de la place Zola à Nantes, la création de la barrière de Toulouse, à l'intersection entre ces nouveaux boulevards et la route de Toulouse, n'a donné lieu qu'à l'apparition de quelques commerces et n'a pas remis en cause l'attractivité du pôle de la place Nansouty.

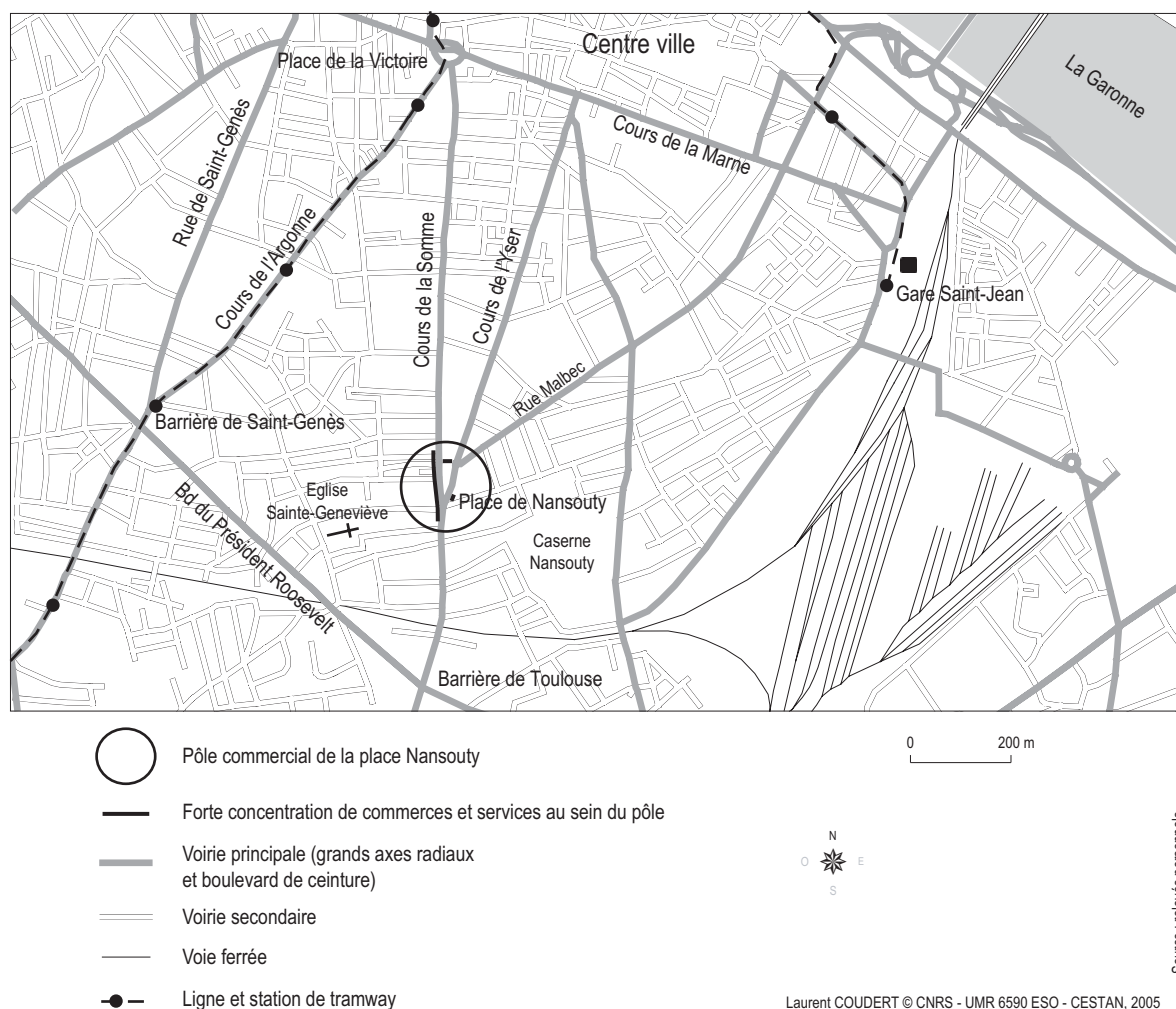
---

<sup>84</sup> L'actuel boulevard Pasteur.

<sup>85</sup> À la fin du XIX<sup>e</sup> siècle, deux lignes de tramways partaient de la place d'Aquitaine (actuelle place de la Victoire) en direction du sud. La première desservait Talence en empruntant la route de Bayonne tandis que la seconde parcourait la route de Toulouse jusqu'à Bègles et passait donc par la place Nansouty puis la barrière de Toulouse, située à l'intersection avec la ceinture de boulevards.

<sup>86</sup> À Nantes dans le quartier du Haut-Charpentier, le boulevard Pasteur a été percé selon un axe parallèle à la voie historique (rues de la Montagne et de la convention) car celle-ci était trop étroite pour le trafic.





**Figure 58 – Quartier Nansouty, entre la place de la Victoire et la barrière de Toulouse à Bordeaux**

### La Patte d'Oie à Toulouse : un développement à l'ombre de la porte de Saint-Cyprien

La place de la Patte d'Oie, qui porte ce nom à cause de la forme caractéristique de son carrefour, se situe sur la rive gauche de la Garonne, à l'extrémité occidentale du faubourg Saint-Cyprien, sortie historique de la ville rose sur ce côté du fleuve (figure 59). La place se situe sur un axe qui depuis le pont Neuf, emprunte la rue de la République<sup>87</sup>, traverse l'allée Charles de Fitte<sup>88</sup> au niveau des places de Brienne (ancienne place Saint-Cyprien) et Roguet, puis file toujours plus en direction de l'ouest – sud-ouest (avenue Etienne Billières) jusqu'à ce carrefour en forme de

<sup>87</sup> L'actuelle rue de la République était appelée au XIX<sup>e</sup> siècle Grande-Rue Saint-Cyprien et si on remonte plus loin dans le temps, a porté jusqu'à la fin du XVIII<sup>e</sup> siècle le nom de rue du Chareydon.

<sup>88</sup> L'allée Charles de Fitte forme la partie occidentale du boulevard de ceinture achevée à la fin du XIX<sup>e</sup> siècle avec la construction des ponts Saint-Michel et des Amidonniers

patte d'oie. Sur les cartes anciennes, ce croisement très reconnaissable apparaît dès les années 1780<sup>89</sup>, période pendant laquelle ont été entrepris de grands travaux d'aménagements urbains dans le quartier Saint-Cyprien<sup>90</sup>. L'objectif était de créer une nouvelle porte d'entrée dans la ville. Ainsi, sur l'axe principal partant du pont Neuf et décrit plus haut, la porte de l'Isle (place de Brienne) est élargie et flanquée de deux statues. Au-delà de la Patte d'Oie, les trois avenues qui en partent rejoignent les routes d'Auch (actuelle avenue de Grande Bretagne, en direction du nord-ouest), de Lombez (avenue du même nom percée dans le prolongement de l'axe de l'avenue Billière en direction de l'ouest – sud-ouest) et de Seysses (allée Maurice Sarraut en direction du sud-ouest, prolongée plus loin par l'allée Saint-Simon). La nouvelle avenue E. Billières, entre la Patte d'Oie et les places Roguet et de Brienne, représente une nouvelle voie d'entrée importante dans Toulouse, en certains points comparable au cours de la Somme à Bordeaux ou au boulevard Pasteur à Nantes. La place de la Patte d'Oie elle-même constitue en conséquence un point de passage obligé pour toute personne se rendant ou arrivant de la région située à l'Ouest de Toulouse et c'est très naturellement que l'activité commerciale s'y développe au cours du XIX<sup>e</sup> siècle, même si le lieu garde encore au cours de cette période un caractère très rural. Le développement simultané d'un autre pôle commercial sur les places de Brienne et Roguet un peu plus à l'est au niveau de la véritable porte d'entrée dans la ville, avec en outre l'édification au début du XX<sup>e</sup> siècle de la halle Roguet, ne va pas ralentir l'implantation de nombreux commerces à la Patte d'Oie et dans la partie ouest de l'avenue Billières.

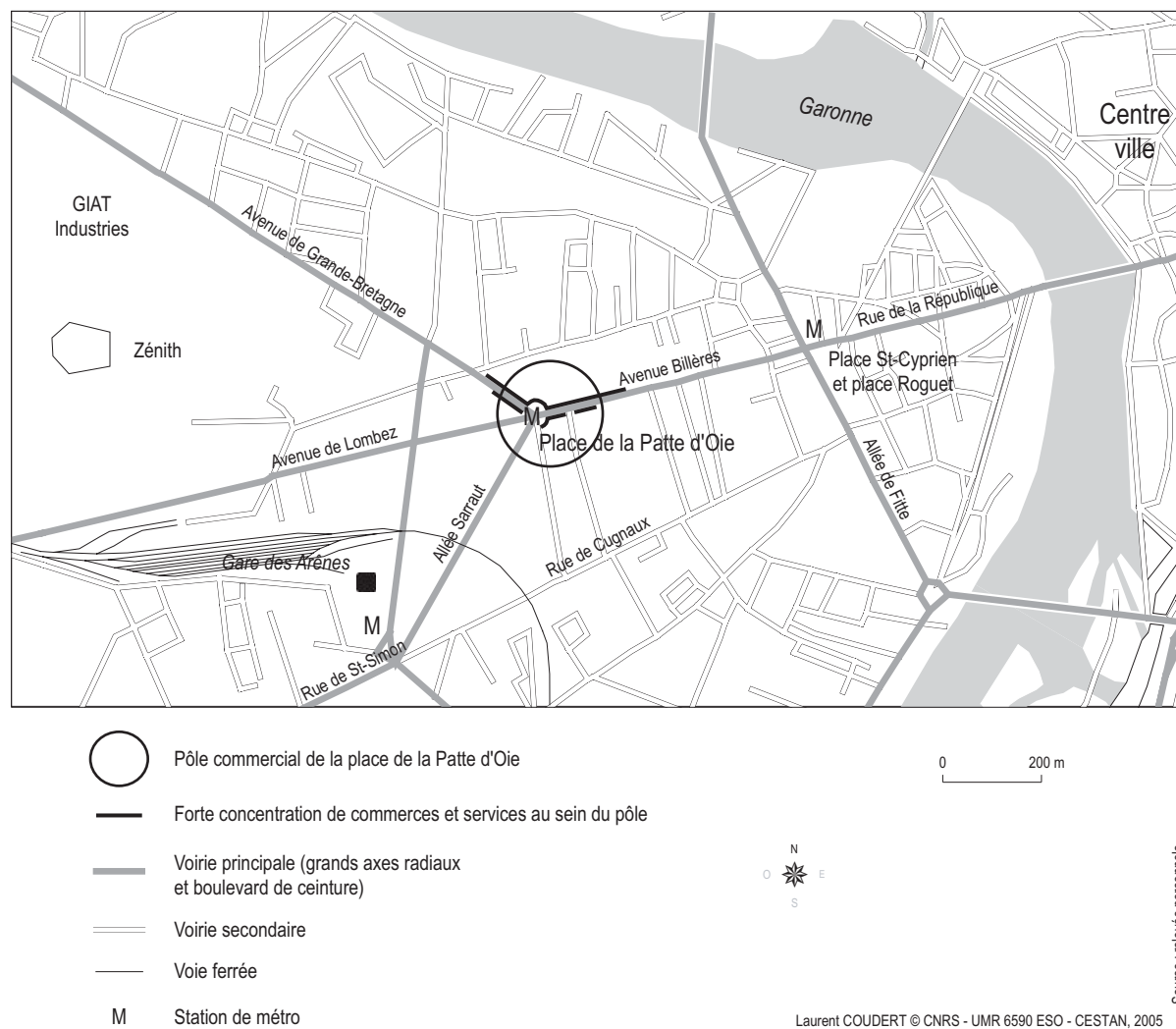
La présence d'une église, le Sacré Cœur<sup>91</sup>, à proximité immédiate de la place, ne se remarque pas forcément au premier abord. L'arrière de l'édifice est visible depuis la place mais sa façade principale se situe sur une rue secondaire, la rue Adolphe Coll, à une centaine de mètres au nord. Cette disposition, comparable à celle de l'église Saint-Clair près de la place à Nantes, ou à celle de Ste-Geneviève près de la place Nansouty à Bordeaux, amène à penser que ces édifices ont été bâtis uniquement à l'intention des habitants du quartier proche tandis que les pôles commerciaux sont aussi destinés à la population de passage sur les grands axes.

---

<sup>89</sup> La carte la plus ancienne, parmi celles disponibles aux archives municipales de Toulouse, faisant allusion à la « Pâte d'Oie » est une gravure réalisée par du Carla de Puilauron et dans laquelle sont représentées les grandes transformations urbaines de Toulouse entre 1777 et 1789.

<sup>90</sup> Ces travaux s'inscrivent dans des projets datant de la première moitié du XVIII<sup>e</sup> siècle. Des plans de cette époque prévoyaient en effet l'élargissement et l'embellissement de rues étroites de la vieille ville. En 1748 notamment, Le Nain demanda à l'ingénieur de la province, Garipuy un plan complet d'embellissement et celui-ci a servi ensuite de référence dans tous les travaux entrepris jusqu'à la fin du XVIII<sup>e</sup> siècle.

<sup>91</sup> L'église du Sacré Cœur date du milieu du XIX<sup>e</sup> siècle. Elle est devenue le centre de la paroisse du même nom à partir de 1872.



**Figure 59 – Quartier Saint-Cyprien et Patte d'Oie à Toulouse**

Le développement de l'activité commerciale de la Patte d'Oie est à replacer dans le contexte de relative autonomie de l'ensemble urbain toulousain situé sur la rive gauche de la Garonne au cours du XIX<sup>e</sup> et de la première moitié du XX<sup>e</sup> siècle. Jusque dans les années 1950, le faubourg Saint-Cyprien, sans être une commune indépendante comme le fut Chantenay, près de Nantes<sup>92</sup>, « forme à lui seul une véritable bourgade particulière (...) encore à demi-rurale juxtaposée à la métropole toulousaine » (Coppolani, 1952). En 1946, la population de la zone agglomérée située sur cette rive du fleuve est de 35 000 habitants<sup>93</sup>, ce qui rend viable l'existence de plusieurs pôles commerciaux. L'expression « à demi-rural » convient bien au quartier de la Patte d'Oie des années 1950. À cette époque, le bâti n'est réellement dense que le long des quatre grands axes convergeant vers la place. Au-delà, le paysage est encore assez rural malgré les nombreux hameaux qui se développent. Toutefois, il faut aussi signaler une fonction industrielle

<sup>92</sup> Chantenay a été annexée par Nantes en 1908.

assez présente dans le secteur : une cartoucherie est implantée à quelques centaines de mètres de la place, à coté de la gare Saint-Cyprien. La Patte d'Oie s'est donc très tôt avérée être un lieu de passage inévitable entre la ville et les campagnes situées à l'ouest de la Garonne. Ce rôle, auquel s'est progressivement ajoutée une fonction industrielle et résidentielle, a favorisé l'émergence d'une activité commerciale sur la place, véritable point de rencontre des voies arrivant de l'extérieur. Cette activité s'est ensuite développée le long de l'avenue Billières, en direction du centre-ville. Enfin, l'arrivée récente du métro en 1993 et la création d'une station « Patte d'Oie » a également contribué à renforcer cette fonction de « *lieu de passage obligé* » pour les habitants du secteur.

### **7.3.2 Organisation de l'offre commerciale et de services sur les trois pôles**

#### **Commerces et services présents dans les sites**

Le choix des trois pôles étudiés a été effectué en fonction de configurations commerciales différentes. La principale divergence est liée au nombre de commerces et services présents : entre la place Zola à Nantes et la Patte d'Oie à Toulouse, il varie quasiment du simple au double (de 38 à 68), tandis que Nansouty à Bordeaux se trouve dans une situation intermédiaire (47). Mais comment se traduit cette différence sur la répartition entre les différents types de commerces et services au sein de chaque pôle ? Une synthèse de l'offre commerciale ainsi que des services présents pour les trois cas étudiés apporte des enseignements intéressants (tableau 18).

---

<sup>93</sup> Recensement de 1946 : la population totale de la partie ouest de Toulouse (rive gauche de la Garonne) atteint 48 162 habitants dont 35 565 agglomérés.

Type de commerce ou de service	Place Zola (Nantes)	Place Nansouty (Bordeaux)	La Patte d'Oie (Toulouse)
Supermarché	1	0	0
Superette ou épicerie	1	4	2
Boulangerie-pâtisserie	2	2	5
Tabac-presse	1	2	1
Autres commerces*	5	9	8
<b>TOTAL COMMERCES</b>	<b>10</b>	<b>17</b>	<b>16</b>
Café	2	1	2
Restaurant ou brasserie	0	4	6
Coiffeur	3	4	4
Pharmacie	1	2	2
Garage	3	1	0
Poste	1	1	0
Banque	9	6	3
Agence immobilière	2	3	6
Assurance	3	0	0
Autres services**	5	9	29
<b>TOTAL SERVICES</b>	<b>28</b>	<b>29</b>	<b>52</b>
<b>TOTAL COMMERCES ET SERVICES</b>	<b>38</b>	<b>47</b>	<b>68</b>
<p>* Fleuriste, boucherie-charcuterie, poissonnerie, vêtements, antiquaire</p> <p>** Cordonnerie, photographe, distributeur vidéo, esthéticien, laverie automatique, bibliothèque, bureau de poste, discothèque.</p> <p>Source : relevés sur le terrain (2003, 2004 et 2005)</p>			

**Tableau 18 – Les principaux types de commerces et services présents sur la place Zola (Nantes), à Nansouty (Bordeaux) et à la Patte d'Oie (Toulouse)**

À propos des commerces tout d'abord, les superettes ou épiceries, boulangeries-pâtisseries, tabac-presse ont été comptés séparément. Il s'agit de lieux où l'on se rend le plus fréquemment, en tout cas au quotidien et il n'existe probablement pas de pôle de quartier sans la présence de ce type d'offre commerciale de référence qui peut être qualifiée d'essentielle ou même de vitale pour le fonctionnement de l'ensemble. Malgré un nombre total de vitrines variable d'un pôle à l'autre, le nombre de ces commerces de référence ne varie pas de manière significative. Un tabac-presse est comptabilisé à Nantes comme à Toulouse, alors que le nombre total de commerces et de services varie du simple au double entre ces deux ensembles. Certes, les boulangeries-pâtisseries sont plus nombreuses sur le secteur de la Patte d'Oie que sur Nansouty ou la place Zola (cinq au

lieu de deux) mais ce constat doit être relativisé par le fait que ce type d'offre est souvent proposé par les superettes ou épiceries au nombre de quatre à Nansouty contre deux à la Patte d'Oie, mais aussi par le supermarché (du groupe Intermarché), présent uniquement place Zola à Nantes. Ce type de magasin se distingue de la superette par sa surface de vente plus importante (entre 400 et 1 000 m<sup>2</sup>)<sup>94</sup> et par conséquent une offre commerciale plus diversifiée. Le nombre de petits commerces, plus réduit place Zola que dans les deux autres sites, est compensé par l'existence de cette moyenne surface. Les entretiens effectués auprès des habitués de ce pôle de quartier ont confirmé cette analyse. Un fleuriste et une poissonnerie sont notamment présents dans l'Intermarché, et contribuent à rendre non rentable l'existence de ces vitrines sur la place. Ce cas de figure n'a rien d'unique : on le retrouve par exemple à Toulouse dans le secteur de la Barrière de Paris (au nord du quartier des Minimes). Un supermarché Casino y est présent et semble constituer le principal centre d'intérêt d'un quartier où les commerces et services de proximité, sont peu nombreux. Lorsqu'il n'y a pas de supermarché comme c'est le cas pour la place Zola, les pôles de proximité sont de plus en plus, aujourd'hui, dotés d'une supérette appartenant au groupe « Marché Plus ». L'implantation de ces magasins prouve l'intérêt que représentent ces centres de quartier, ne serait-ce que sur un plan commercial.

À propos des services, l'approche est différente car selon l'importance du pôle, certains, plus spécialisés, sont ou non présent. Cette hiérarchisation ne concerne pas l'ensemble des services. Ceux, considérés comme essentiels, sont implantés de façon comparable dans chacun des cas étudiés : on compte effectivement un ou deux cafés, trois ou quatre coiffeurs, une ou deux pharmacies quel que soit le poids du pôle. Par contre, de nombreux services spécialisés apparaissent lorsque celui-ci gagne en importance. Par exemple, le secteur de la Patte d'Oie comprend au total 36 commerces et services de plus que la place Zola mais la majeure partie de ce surplus est liée à la présence de services non essentiels à l'existence du pôle. Ceux-ci sont en effet au nombre de 29 contre 5 seulement sur le pôle nantais. Il s'agit de services non utilisés au quotidien, nécessitant par conséquent un bassin de population plus élevé pour que le seuil de rentabilité soit atteint. Ainsi à la Patte d'Oie, des cordonniers, photographes ou un esthéticien ont vitrine sur rue. Nansouty se situe de ce point de vue dans une situation intermédiaire mais plus proche de la place Zola avec huit de ces services plus spécialisés (un esthéticien est notamment présent).

### **Une trame commerciale et un cadre urbain différents**

La démarche comparative doit aider à comprendre une éventuelle logique dans la répartition spatiale des commerces et des services. Deux principales variables sont à prendre en compte au cours de cette approche : l'héritage historique qui explique la présence de vitrines sur

---

<sup>94</sup> Au-delà, il s'agit d'un hypermarché. La présence de supermarchés est fréquente dans les quartiers péri-centraux tandis que les hypermarchés, plus vastes, se situent pour l'essentiel en périphérie.

telle façade plutôt que sur telle autre d'une part, les flux actuels de la circulation des automobiles et des piétons qui donnent une valeur stratégique à certains points précis du pôle d'autre part. La présentation de l'organisation spatiale des trois pôles va aider à comprendre le rôle joué par ces deux facteurs (figure 60).

Le pôle de la place Zola à Nantes semble être organisé en deux parties distinctes. La première est située à l'est au débouché du boulevard Pasteur provenant de la place du Général Mellinet et au-delà du centre-ville, a la plus forte densité en commerces et services : plus de la moitié des vitrines du pôle y sont présentes, toutes accolées les unes aux autres. C'est également là que se situent le tabac-presse, le café (l'un des lieux sans doute les plus propices aux rencontres entre les habitants), l'épicerie, les deux boulangeries et la pharmacie. Cet ensemble, spatialement restreint, forme le cœur le plus animé du pôle (photographie 30). Sur l'autre partie de la place, plus vaste (à l'ouest), la concentration est nettement moins forte et, à l'exception notable d'un supermarché situé boulevard de la Fraternité, seuls des services sont présents. On y trouve des banques, des cabinets d'assurance, des agences immobilières, un nouveau bureau de poste, deux coiffeurs et deux garages. Cette dichotomie s'explique par l'histoire : le secteur est a été urbanisé en deux étapes principales. La première correspond à la création de la place et de la ceinture de boulevards, à la fin du XIX<sup>e</sup> siècle. Au cours de cette période, des petits immeubles ou des maisons jointives comportant un ou deux étages ont été bâtis et de nombreux commerces ont pu s'installer en rez-de-chaussée, avec vitrine sur rue. Cette organisation rappelle celle observée dans les faubourgs, même si ceux-ci se sont développés à une époque antérieure. La seconde étape, qui concerne la partie ouest de la place est beaucoup plus tardive (années 1960 à 1980). Lors de cette phase récente, la rue des Renardières, prolongement du boulevard Pasteur vers l'ouest, n'a fait l'objet ni d'un élargissement ni d'un alignement des façades et a gardé son tracé d'origine de chemin vicinal. La conséquence de cette urbanisation en deux étapes est visible dans le paysage : à l'ouest, le bâti, beaucoup plus aéré et récent, n'a pas de façades donnant directement sur la place. Contrairement aux places de Nansouty et de la Patte d'Oie qui présentent une unité urbaine, le pôle commercial Zola n'a donc pas de cohérence architecturale. Les divers équipements progressivement ajoutés au cours des dernières décennies – vaste parking des années 1970, supermarché pendant la décennie suivante, bureau de poste en 2000 – ont permis la montée en puissance d'un pôle situé sur un carrefour nantais important mais ne lui a en revanche donné aucun cachet particulier.

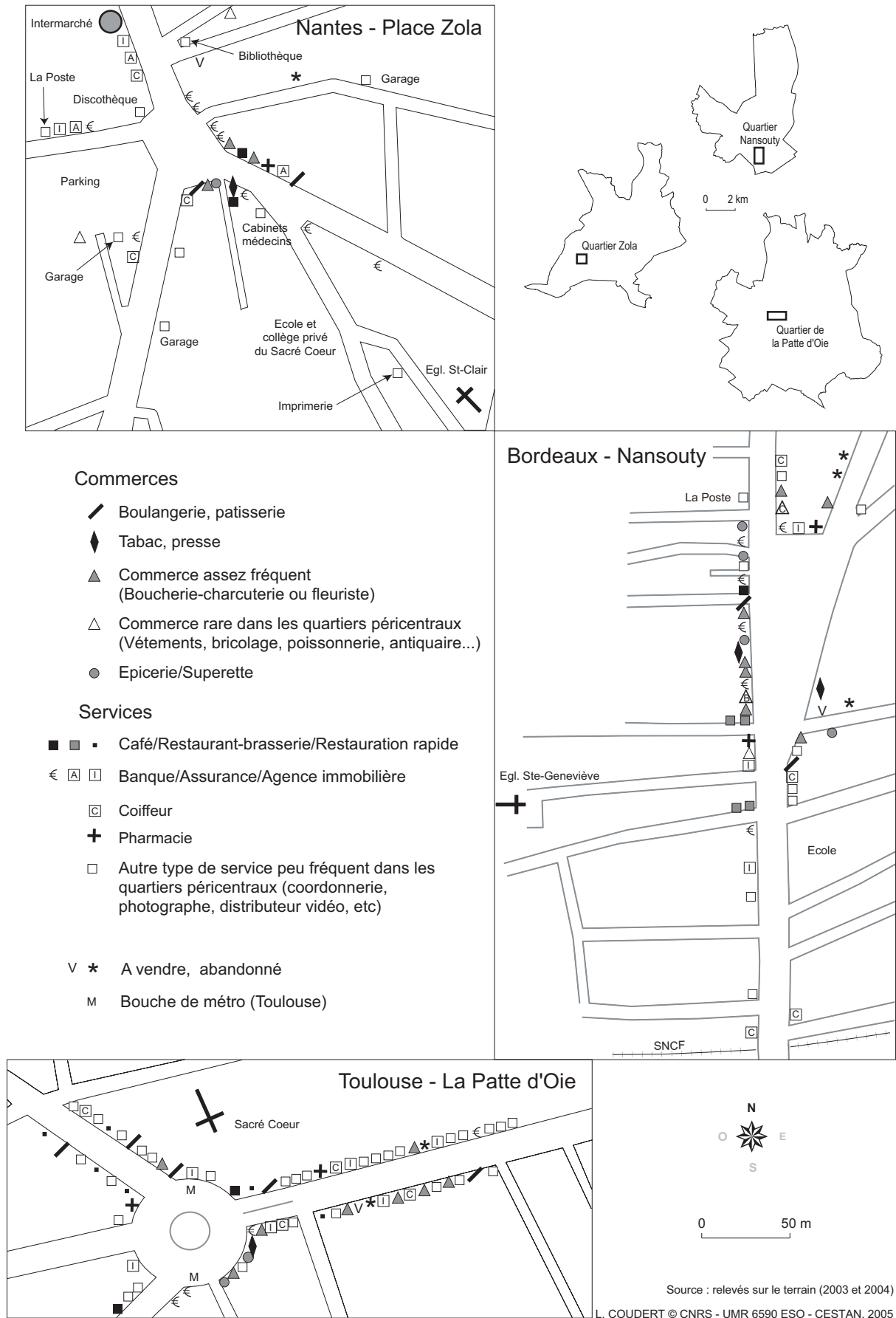


Figure 60 – Organisation spatiale des pôles commerciaux de la place Zola (Nantes), Nansouty (Bordeaux) et de la Patte d’Oie (Toulouse)



Le contexte historique du quartier Nansouty est différent. Il n'y a pas ces deux étapes très distinctes dans l'histoire urbaine. Il s'agit d'un axe très ancien (le cours de la Somme) élargi à l'endroit où débouche une autre voie importante (le cours de l'Yser) et le pôle commercial s'est développé à cet endroit depuis le XIX<sup>e</sup> siècle. Aujourd'hui encore, la zone où l'activité commerciale est la plus importante se situe sur la bordure ouest du cours de la Somme entre son débouché au nord de la place Nansouty et sa sortie au sud. Au-delà de la place, l'animation commerciale est quasi inexistante. Seuls quelques services (dont une banque, trois coiffeurs et deux agences immobilières) sont présents sur le cours de la Somme, en direction de la barrière de Toulouse au sud. Il reste aussi des traces d'une activité commerciale passée, cours de l'Yser : les devantures d'un ancien garage et d'un plombier y sont encore visibles. La place Nansouty elle-même regroupe donc l'essentiel de l'activité commerciale le long d'une seule façade et selon une configuration qui rappelle celle des faubourgs où les commerces et services sont alignés sur plusieurs centaines de mètres (photographie 31).

À la Patte d'Oie, le schéma obéit à une troisième logique, différente des pôles Zola et Nansouty. La configuration de la place et la disposition des bâtiments qui la bordent ont été prévues dès la fin du XVIII<sup>e</sup> siècle. Les hauts immeubles de l'avenue Billières passent plutôt inaperçus depuis la place qui conserve un aspect relativement homogène et presque villageois, malgré une forte circulation automobile. Le débouché de l'avenue Billières sur la place est manifestement un lieu d'attraction commerciale. L'unique tabac-presse, une superette, une brasserie et un café y sont implantés (photographie 32). Mais la place en elle-même n'est pas l'unique lieu de l'animation commerciale. De nombreux commerces sont présents sur la très fréquentée avenue Billières jusqu'à une centaine de mètres de la place, et dans une moindre mesure le long de l'avenue de Grande-Bretagne (ancienne route d'Auch). Les services les plus fréquents (banques, agences immobilières et cabinets d'assurance) sont en partie regroupés sur une même portion de rue, l'allée Sarraut, à proximité immédiate de la place ou sur la place elle-même. Toutefois, quatre agences immobilières sont également présentes sur l'avenue Billières. Enfin, des services plus spécialisés et variés (cordonnier, photographe, esthéticien) sont installés avenue Billières. Que peut-on retenir de ces observations ? Le pôle commercial de la patte d'Oie est né de ce croisement bien connu des Toulousains. Son extension a suivi les deux axes les plus fréquentés du secteur (avenues Billières et de Grande-Bretagne) et a pris une ampleur telle qu'il serait plus logique de parler d'axe commerçant, la place elle-même ne regroupant pas l'essentiel de l'activité commerciale. Sa localisation sur la principale entrée du centre de Toulouse sur la rive gauche de la Garonne favorise le développement de commerces plus variés, ne se limitant pas seulement aux besoins les plus indispensables au quotidien. Mais au-delà de ces critères historiques ou de localisation par rapport aux grands axes de circulation, un autre élément permet d'expliquer la diversité ou l'étendue de l'offre commerciale au sein d'un pôle de proximité : la densité urbaine.

### La relation entre offre commerciale et densité de population du quartier

La question du nombre de personnes vivant à proximité immédiate du pôle commercial est primordiale. C'est notamment en fonction de ce chiffre que certains commerces ou services spécialisés tels un esthéticien ou un photographe deviennent viables. Le calcul des densités de population résidant dans les environs immédiats des secteurs commerciaux constitue donc un indicateur pertinent à exploiter. Or une comparaison entre les densités des trois quartiers donne des écarts significatifs (tableau 19).

	<b>IRIS Jouxant le pôle</b>	<b>Superficie (km<sup>2</sup>)</b>	<b>Population (1999)</b>	<b>Densité (Nb d'hab/km<sup>2</sup>)</b>
Nantes	0306-Zola	0,746	5 673	7605
Bordeaux	1205-Nansouty 1 1206-Nansouty 6 1207-Nansouty 7 1209-Nansouty 9	0,826	9 283	11 239
Toulouse	1601-Roguet 1602-Ravelin	0,607	6 818	11 232
Source : INSEE, RP 1999				

**Tableau 19 – Densités de population dans les quartiers Zola (Nantes), Nansouty (Bordeaux) et de la Patte d'Oie (Toulouse).**

Par rapport à Zola, pour des superficies comparables (de l'ordre de 0,6 à 0,8 km<sup>2</sup>), le nombre d'habitants est supérieur de près de 50 % à Nansouty et à la Patte d'oie, ce qui donne pour ces deux quartiers des densités dépassant 11 000 habitants par km<sup>2</sup>. La forte densité urbaine du secteur de la Patte d'Oie est liée à la présence avenue Billières d'immeubles atteignant dix étages. Cette valeur, même si elle n'atteint pas les 20 000 habitants par km<sup>2</sup> observée dans certains quartiers parisiens, est suffisante pour rendre viable un nombre beaucoup plus varié de commerces.



**Photographie 30 – La place Zola à Nantes.**

La vue, prise depuis le nord-ouest de la place, montre la partie Est, urbanisée depuis la fin du XIX<sup>e</sup> siècle. Le croisement entre deux axes importants a favorisé le développement des commerces tandis que le clocher de l'église Saint-Clair, située à l'écart, semble ne servir que de décor à ce lieu animé.



**Photographie 31 – La place Nansouty à Bordeaux.**

L'essentiel des commerces et services du pôle sont regroupés le long de la façade ouest de la place, visible ici. Le cours de la Somme, principale voie de passage, longe cet alignement. En face, l'activité commerciale est quasiment inexistante.

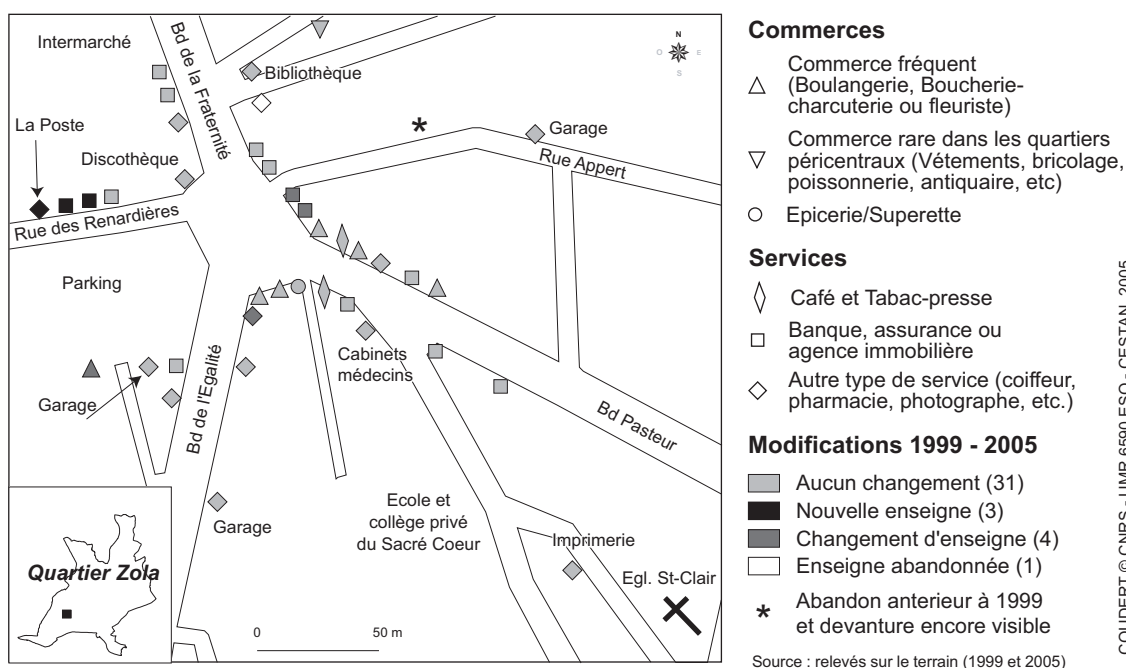


**Photographie 32 – La place de la Patte d'Oie à Toulouse.**

Ce lieu de rencontre entre trois routes provenant de l'extérieur de la ville favorise le développement d'une activité commerciale sur la place elle-même mais surtout dans son prolongement en direction du centre-ville (avenue Billières).

## L'évolution de l'offre en commerces et services

La trame commerciale telle qu'elle est observée aujourd'hui est bien sûr le fruit d'une longue évolution qui se poursuit sans cesse. Quelques années suffisent parfois à des transformations représentatives de l'évolution actuelle du commerce péricentral. Les commerces et les services de la place Zola ont déjà été répertoriés au cours d'un travail universitaire (Coudert, 1999) et cette source d'information peut servir de base de référence pour une comparaison avec la situation présente. En effet, en six ans, entre 1999 et 2005, de nombreux changements d'enseignes ont eu lieu (figure 61) : un petit magasin a disparu à proximité de la place, rue Edgar Quinet, une boutique vestimentaire ainsi qu'un autre commerce ont cédé la place à deux coiffeurs boulevard de l'Égalité mais le changement le plus significatif à signaler est l'augmentation du nombre d'établissements bancaires. De six en 1999, celui-ci est passé à huit<sup>95</sup> en 2005, sans compter le bureau de poste qui a ouvert en 2000. Les deux nouvelles banques prennent la place d'anciens commerces ou services, en position centrale sur la place : il s'agit de la banque de Bretagne qui remplace un Pressing et, dans l'immeuble mitoyen, de BNP-Paribas qui s'installe sur le lieu d'une ancienne épicerie. Il faut enfin signaler l'implantation d'un cabinet d'assurance et d'une agence immobilière supplémentaire rue des Renardières. Plutôt que d'une diversification de l'offre, on peut ici parler d'une spécialisation dans les services.



**Figure 61 – Evolution de la trame commerciale de la place Zola (Nantes) entre 1999 et 2005**

<sup>95</sup> Les banques implantées dans le pôle commercial de la place Zola en 2005 sont : Caisse d'Épargne, Crédit Lyonnais, BNP-Paribas, Banque de Bretagne, Banque Populaire Atlantique, Crédit Agricole, Crédit Mutuel, Société Générale. La Poste qui propose également des services bancaires est également présente.

Ces transformations sont symboliques d'un long processus entamé bien avant les années 1990 : la diminution du nombre de commerces de proximité (cafés, boucherie-charcuterie, poissonnerie notamment) au profit de services bancaires, immobiliers ou d'assurance. Le tissu urbain péricentral des quartiers Zola, Chantenay ou Sainte-Anne à Nantes et Saint-Cyprien à Bordeaux porte la marque d'une ancienne activité commerciale aujourd'hui révolue. La présence d'anciennes devantures, aujourd'hui murées ou transformées en entrée de maison (photographie 33) dans les alentours de l'église Saint-Clair, tout près de la place Zola témoigne de cette évolution déjà ancienne. À la fin des années 1980, l'existence d'un tissu commercial obsolète est déjà décrite dans les quartiers péricentraux de l'ouest nantais (Gaudin, *op cit.*). Ce mouvement de régression du nombre de commerces se retrouve donc également au niveau des pôles mais avec moins d'ampleur et il est compensé par la progression des services.



**Photographie 33 – Ancienne devanture, murée et transformée en logement, place Saint-Clair, à l'angle des rues Ampère et Giton (Nantes).**

Dans ce secteur, suite à la concentration de l'activité commerciale sur la place Zola toute proche, plusieurs anciennes vitrines ont ainsi disparu. Seuls un bar PMU et une boucherie subsistent encore.

### 7.3.3 Le pôle commercial à l'origine de l'existence du quartier ?

#### **Micro et grands quartiers créés sur la base d'une collaboration entre l'INSEE et les municipalités**

Les villes de Nantes, Bordeaux et Toulouse sont découpées depuis la fin des années 1990 en Iris, déjà utilisés à de nombreuses reprises tout au long de cette thèse. Les trois municipalités ont choisi, pour leur communication et leur action auprès des habitants, une division territoriale, appelée « quartiers » ou « grands quartiers ». À Nantes et Bordeaux, ces nouvelles entités spatiales regroupent des Iris appelés dans cette circonstance « micro-quartiers »<sup>96</sup>. Ainsi, les cités ligérienne et girondine sont depuis peu composées de plusieurs grands quartiers (onze à Nantes, treize à Bordeaux), sortes de petits arrondissements eux-mêmes constitués de plusieurs micro-quartiers. À Toulouse, la situation est différente car la ville n'est découpée que depuis 2004 en dix-sept quartiers ne respectant pas le découpage Iris. Mais dans tous les cas, les élus se servent de ces découpages infra-communaux comme référence dans le cadre du travail des comités consultatifs de quartier, tandis que l'INSEE utilise la division nantaise et bordelaise des grands quartiers<sup>97</sup> pour des bilans statistiques divers, comme par exemple, l'évolution démographique. Mais ce découpage a-t-il un sens, correspond-il à une organisation cohérente de la ville ? Les micro-quartiers présentent, comme cela a été montré, une échelle suffisamment fine et cohérente au moins du point de vue de leur taille réduite et assez homogène pour des analyses statistiques. Qu'en est-il des assemblages en grands quartiers ? Les quartiers ou grands quartiers des trois villes étudiées peuvent-ils être comparés à des arrondissements parisiens ? Premier constat, à Bordeaux et surtout à Nantes, la majorité des grands quartiers ne respecte pas la délimitation centre-péricentre-périphérie tandis qu'à Toulouse, leur plus petite taille prend davantage en compte la morphologie urbaine. Dans les trois cas cependant, la cohérence entre le découpage des quartiers et l'emplacement des principaux pôles commerciaux n'est que partielle (figure 62).

---

<sup>96</sup> À l'exception de quelques Iris classés dans la catégorie « zone d'activités » ou « espace naturel », le découpage de ces entités créées par l'INSEE est parfaitement identique avec celui des micro-quartiers utilisés par certaines municipalités.

<sup>97</sup> Les quartiers créés par la municipalité toulousaine ne respectant pas les Iris, l'INSEE maintient pour cette ville son découpage antérieur en 60 « quartiers INSEE ».



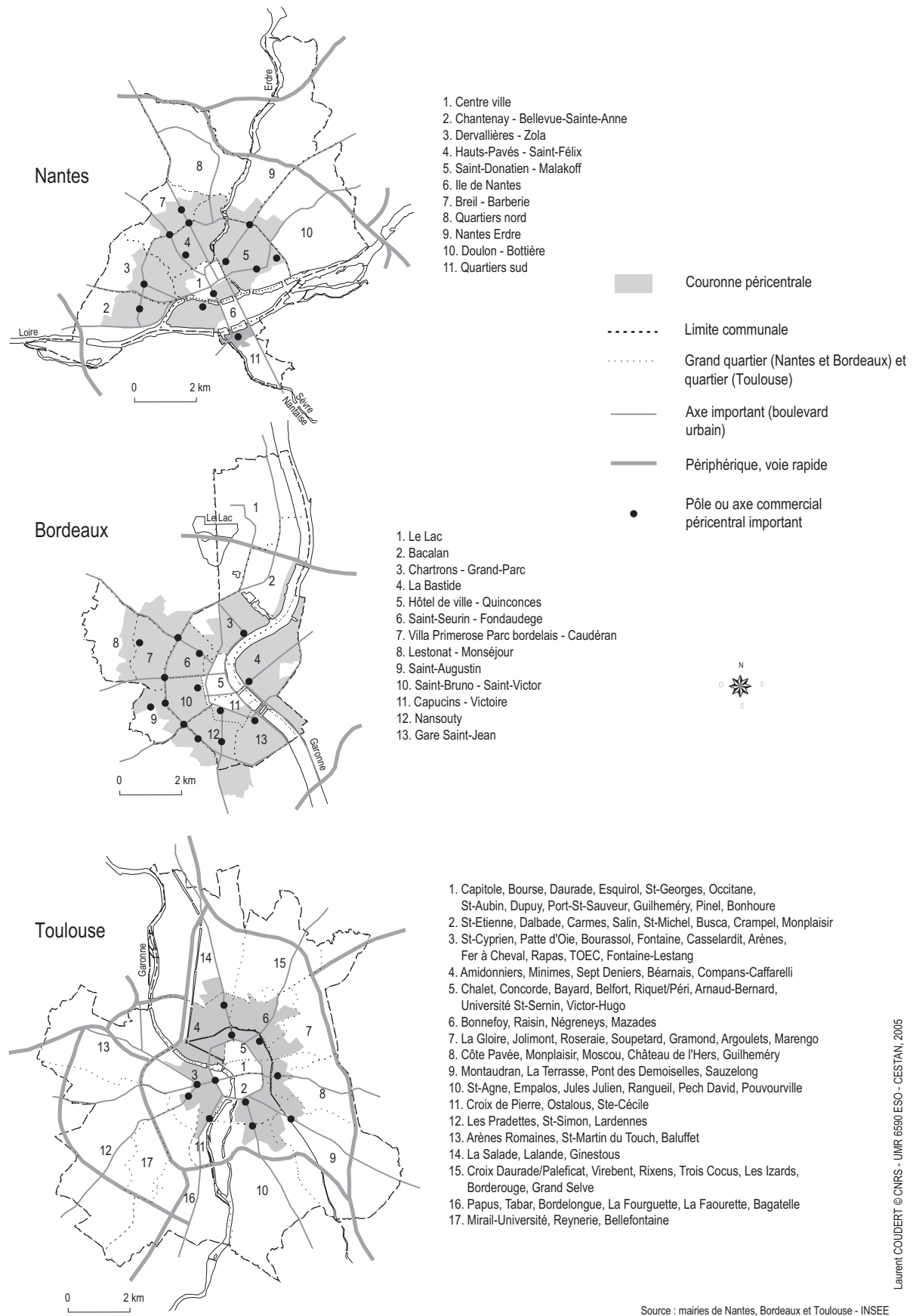


Figure 62 – Pôles commerciaux et grands quartiers nantais, bordelais et toulousains

Tout d’abord, qu’en est-il du centre-ville ? À Nantes, le premier grand quartier, logiquement appelé « Centre-ville », comprend effectivement le cœur historique avec son secteur sauvegardé mais englobe également, à l’ouest et au sud, les quartiers péricentraux les plus proches qui lui sont limitrophes : les quartiers Madeleine-Champ de Mars, Gloriette-Feydeau, Guist'Hau et Dobrée-Bon Port. À Bordeaux, le centre-ville ne correspond pas à un mais deux grands quartiers, Hôtel de ville-Quinconces au nord et Capucins-Victoire au sud. Mais là encore, ce double ensemble s’étend au-delà du secteur sauvegardé. Enfin à Toulouse, le centre historique est décomposé en plusieurs grands quartiers (Capitole, Pont des Demoiselles, Saint-Georges, Saint-Etienne, Carmes) constituant chacun des petites unités cohérentes mais pour lesquelles le terme de grand quartier semble abusif.

Les trois pôles commerciaux étudiés ont pour point commun de se situer approximativement au centre géographique d’un grand quartier qui en porte – au moins en partie – le nom. Ainsi, la place Zola est au centre du grand troisième grand quartier nantais, appelé Dervalières-Zola. Il en est de même à Bordeaux pour la place Nansouty située au cœur d’un grand quartier portant le même nom mais aussi à Toulouse pour la Patte d’Oie, même si ce dernier quartier est de taille plus réduite.

Le grand quartier Dervalières-Zola compte au recensement de 1990 plus de 31 000 habitants et poursuit sa croissance car ce chiffre atteint près de 34 000 en 1999<sup>98</sup>. Il s’étend à la fois sur des grands ensembles périphériques (les Dervalières) et des quartiers péricentraux comme Mellinet ou Quai de la Fosse, en passant par Zola. Il n’y a donc manifestement aucune unité urbaine à ce secteur relativement étendu (supérieur à quatre km<sup>2</sup>). Pourtant, dans les documents de la Direction du Développement Urbain (DDU), il est question d’une « *relative unité géographique* » car cette zone « *est fortement marquée dans son paysage et son organisation par la vallée de la Chézine* ». Ce cours d’eau a en réalité servi de délimitation au nord-ouest du quartier. Mais le centre géographique de ce quartier que constitue la place Zola est-il reconnu par la population de cette zone très hétéroclite ? La même question se pose à Bordeaux pour les habitants du grand quartier Nansouty qui s’étend sur d’autres secteurs péricentraux dont l’identité est très marquée (Barrières de Toulouse et, plus loin, de Saint-Genès où passe depuis peu une ligne de tramway). À Toulouse enfin, l’exiguïté du quartier de la Patte d’Oie (inférieur à un km<sup>2</sup>) amène plutôt à se demander si l’influence de son pôle commercial s’étend au-delà, dans les quartiers voisins. Afin de répondre à ces interrogations, la population fréquentant les pôles commerciaux a été sollicitée.

---

<sup>98</sup> INSEE, RP 1990 et 1999. Le grand quartier Dervalières-Zola compte 31 458 habitants en 1990 et 33 567 en 1999 répartis dans dix Iris. Le grand quartier Nansouty compte 20 542 habitants en 1990 et 21 966 en 1999 répartis dans neuf Iris.



### Les atouts du pôle commercial de proximité

Une série d'entretiens a été effectuée dans chacun des centres auprès de clients, à l'entrée ou à la sortie des commerces et services et également, pour la place Zola, sur le marché hebdomadaire qui se tient tous les jeudi matin. Le nombre réduit d'enquêtes, entre dix et dix-huit selon le site (tableau 20), n'autorise pas une analyse statistique rigoureuse, celle-ci ayant une réelle signification lorsque l'échantillon atteint une valeur supérieure à cent. Il faut aussi préciser que les entretiens ont été réalisés dans des lieux publics et non au domicile des habitants. Les résidents du quartier ne fréquentant pas le pôle commercial sont par conséquent naturellement exclus. À l'inverse, nous avons rencontré des personnes n'habitant pas le quartier mais y transitant de manière occasionnelle ou régulière. Le questionnaire (cf. annexes) compte dix questions fermées, non utilisables dans un but statistique mais intéressantes à exploiter car constituant des témoignages sur le mode de vie et le rapport à l'espace vécu.

Site	Lieu ou contexte de l'entretien	Nombre d'entretiens	Date des entretiens
Place Zola (Nantes)	Marché du jeudi, à l'intérieur du café et à l'entrée des commerces	18	Automne 2004
Place Nansouty (Bordeaux)	Devant l'entrée des commerces	10	Juillet 2005
Place de la Patte d'Oie (Toulouse)	À l'intérieur du café et devant l'entrée des commerces	14	Septembre 2004
Source : enquêtes personnelles			

**Tableau 20 – Répartition des entretiens entre les trois pôles commerciaux**

Les autres questions, dites ouvertes, portent sur les pratiques commerciales comme sur la perception et la délimitation du quartier et retiennent ici plus particulièrement l'attention. Le premier sujet abordé, au cours de ces rencontres, portait sur les avantages des commerces et services présents dans le quartier. Les réponses souvent semblables pour les trois sites, peuvent être regroupées en trois catégories :

- le premier intérêt, évident à comprendre, porte sur la **proximité**, c'est-à-dire la possibilité de faire quelques courses sans avoir à s'éloigner de son domicile. Ainsi à Toulouse, une résidente de l'avenue Billères d'une soixantaine d'années se déclare avant tout très satisfaite de trouver en bas de chez elle tout ce dont elle a besoin au quotidien comme du pain, des fruits et légumes au SPAR de la place de la Patte d'Oie ou le journal. Cette dame explique qu'elle n'a pas besoin de se rendre ailleurs pour faire des courses, « *sauf parfois aux balles Roguet* » (quartier Saint-Cyprien) ou dans le centre-ville mais dans ce dernier cas, c'est pour des achats plus particuliers, chez l'opticien ou en librairie notamment. Cet exemple illustre l'idée d'une hiérarchisation des pôles commerciaux et de leur rôle dans la constitution des lieux centraux. Les commerces du quartier répondent aux obligations du quotidien et se présentent ainsi comme un relais efficace à un

centre-ville dont l'armature commerciale, plus spécifique, est davantage portée sur des besoins moins fréquents.

- le deuxième avantage des pôles commerciaux péricentraux est lié à l'**accessibilité**. Alors que la densité urbaine du quartier de la Patte d'Oie à Toulouse permet un accès à pieds rapide pour de nombreux habitants, le problème du stationnement se pose pour des pôles ne disposant pas d'un bassin de population aussi important dans les environs immédiats. La place Zola, au cœur d'un quartier moins dense, est équipée d'un vaste parking et les commerces semblent bénéficier d'une clientèle se déplaçant pour une large part en voiture. Au cours des entretiens, plusieurs personnes ont évoqué l'avantage de pouvoir stationner sans difficulté. Une dame explique ainsi l'intérêt de pouvoir faire des courses à l'Intermarché avant d'effectuer d'autres emplettes auprès des commerçants de la place. Elle explique aussi utiliser les services bancaires et se rendre chez le coiffeur du pôle. Le supermarché, présent depuis les années 1980 à proximité de la place, s'intègre donc au sein de cet ensemble et contribue à le vivifier en attirant une clientèle résidant parfois assez loin.
- le troisième atout propre à ces pôles commerciaux porte sur une certaine **convivialité** entre commerçants et clients. Une simple observation de l'ambiance qui règne place Zola lors du marché hebdomadaire permet de comprendre l'intérêt ou même le plaisir qu'éprouvent beaucoup de personnes à se rendre chaque jeudi matin sur cette place et de retrouver des commerçants ou d'autres clients parfois devenus amis. Ainsi, on s'interpelle, demande des nouvelles de la famille, on commente parfois l'actualité nationale ou locale. Ce type de relations très cordiales, propre aux marchés, contribue à la renommée du pôle commercial et à élargir son aire de chalandise. Cette convivialité, cet enthousiasme populaire ne se retrouve pas autour des rayons des hypermarchés.

### **Une aire de chalandise qui coïncide partiellement avec les délimitations du quartier**

D'où vient la population qui fréquente les pôles commerciaux péricentraux ? La question a été abordée lors des entretiens et sans surprise, une part importante, supérieure ou égale à une personne sur deux selon les sites, déclare résider dans le quartier. Cependant, parmi l'ensemble des gens rencontrés, presque deux sur cinq ont déclaré vivre à l'extérieur du quartier<sup>99</sup> (au total 16 sur 42). Dans certains cas, il s'agit de résidents de la périphérie travaillant dans le centre-ville (ou l'inverse) qui s'arrêtent dans un pôle commercial péricentral situé sur le parcours entre leur domicile et leur lieu de travail. L'emplacement des pôles aux carrefours entre des axes de circulation importants à l'échelle de la ville s'avère dans ce cas stratégique. Dans d'autres cas, certains décident de faire un déplacement assez long, pouvant atteindre plusieurs kilomètres, pour se rendre par exemple au marché ou dans l'un des établissements bancaires. Pour citer le cas du pôle Zola à Nantes, il n'est pas rare de croiser sur le marché de la place des habitants du

---

<sup>99</sup> Cinq personnes sur dix-huit rencontrées place Zola ont déclaré vivre en dehors du quartier contre quatre sur dix place Nansouty et sept sur quatorze place de la Patte d'Oie.

quartier des Dervallières, pourtant distant d'environ deux kilomètres. Cette observation est comparable à celle effectuée sur la place Nansouty où des résidents de Bègles, qui dispose pourtant de l'offre présente à Nansouty, se rendent régulièrement. Pour le cas de la place Zola, il ne faut cependant pas y voir l'émergence d'un centre étendant son influence à l'échelle de l'ensemble du grand quartier Dervallières-Zola car d'autres pôles, péricentraux ou non, ont également une attractivité sur ce secteur. La place Zola et ses environs immédiats, constituent un pôle commercial qui étend son influence sur au moins la partie péricentrale du grand quartier. Il existe visiblement des liens entre le grand ensemble des Dervallières et le pôle commercial, mais ceux-ci sont superficiels.

Hormis ces cas de figures qui contribuent à vivifier la trame commerciale péricentrale, la majorité des clients des commerces de la place Zola, Nansouty et de la Patte d'Oie vit à proximité. Il a paru alors judicieux de leur demander de nommer puis de délimiter leur quartier. Pourquoi une telle démarche ? Tout d'abord, **nommer un lieu constitue une première marque d'appropriation**. On donne un nom à un espace dans lequel on vit au quotidien. De cette manière, chaque individu s'approprie un territoire. Di Méo (1991, 1998) a montré que l'appropriation d'un lieu passe par le fait de le dénommer. Ensuite, **il est intéressant de comprendre à quoi correspond ce nom**. Dans les quartiers péricentraux, les points de repères (églises, places, monuments) ne manquent pas. Lesquels de ces lieux sont-ils privilégiés et pour quelles raisons ? L'espace – en l'occurrence le quartier – coïncidant avec ce lieu symbolique trouve ensuite des limites à travers d'autres points de repères. De l'« *appropriation résulte la spécification d'une aire d'extension et de limites territoriales* » (Le Berre, 1992). Enfin, il est également essentiel de savoir s'il existe **une vision unique ou pas dans l'appellation et les limites données au quartier** mais aussi d'essayer de comprendre dans quelle mesure le pôle commercial joue un rôle dans la perception de l'espace vécu de chacun. Un autre objectif consiste aussi à comparer les espaces vécus avec le découpage officiel mis en place par les pouvoirs publics.

À Nantes, pour beaucoup, Zola correspond clairement à un quartier que l'on nomme ainsi (tableau 21). Mais tandis que certains lui donnent une définition assez large incluant la place Mellinet à l'est et allant jusqu'au rond point des Châtaigniers côté ouest, d'autres, résidant en général à proximité, considèrent que le quartier se limite simplement à la place et ses rues environnantes. Une limite constante revient cependant très souvent : le boulevard Coty sur lequel passe la première ligne du tramway entre le centre-ville et Bellevue (neuf personnes parmi les treize résidents du quartier l'ont cité pour le délimiter). Cet axe est-ouest est également utilisé par la ville pour séparer les grands quartiers Zola-Dervallières et Bellevue-Chantenay-Sainte-Anne, situé au sud. La présence d'une activité commerciale importante au cœur de cet autre grand quartier le long des boulevards de la Liberté et de l'Égalité, entre la mairie de Chantenay et la place Jean Macé, et le passage du boulevard Coty à peu près à mi-chemin entre ce second pôle et celui de la place Zola, permet d'identifier clairement les deux quartiers : Zola (ancien Haut-Chantenay) au nord et Chantenay au sud. Deux personnes ont néanmoins donné pour nom de

quartier celui de Chantenay, ancienne commune à laquelle a appartenu la place Zola jusqu'en 1908. Le nom de cette ancienne cité ouvrière est resté ancré dans les esprits de résidents âgés du secteur.

Cette identification et cette délimitation complexes se retrouvent, avec des nuances, à Bordeaux et à Toulouse et n'a donc rien de particulier au quartier Zola. La plupart des personnes interrogées à Bordeaux ont donné une dimension relativement réduite de leur quartier Nansouty, notamment les quatre sur six l'ayant dénommé de cette manière. La barrière Saint-Genès, incluse dans le grand quartier Nansouty par les pouvoirs publics, n'est en réalité pas intégrée à cet ensemble mais plutôt perçue comme l'un des quartiers voisin. Le constat est identique pour la barrière de Toulouse, pourtant plus proche de la place Nansouty : deux personnes ont dénommé leur quartier « Barrière de Toulouse » et l'ont naturellement incluse dans leur périmètre de délimitation. La création des octrois au niveau des barrières – c'est-à-dire des croisements situés sur le boulevard de ceinture bordelais – a été à l'origine de la création de nombreux pôles commerciaux plus ou moins importants et donc de nombreux petits quartiers considérés tantôt comme autonomes, tantôt comme parties intégrantes d'un espace plus vaste. À Toulouse, la dimension variable du quartier de la Patte d'Oie est également perceptible lors des entretiens mais peut-être de manière moins fréquente. Le secteur semble avoir une délimitation plus clairement établie. Le fait qu'il soit situé entre deux autres ensembles clairement définis et comportant chacun leur station de métro, Saint-Cyprien avec sa halle de Roguet à l'est et les Arènes dans la direction opposée, explique une délimitation plus précise, circonscrite aux voies convergeant vers la place. Quelques uns n'hésitent cependant pas à inclure la Patte d'Oie dans un ensemble plus étendu alors appelé Saint-Cyprien ou Arènes.

Nantes	Bordeaux	Toulouse
Zola (13)	Nansouty (4)	Patte d'Oie (5)
Chantenay (2)	Barrière de Toulouse (2)	Saint-Cyprien (1)
Mellinet (1)		Arènes (1)
Les chiffres entre parenthèses correspondent au nombre de réponses parmi les personnes se déclarant résidentes du quartier.		
Source : enquête personnelle (2004 et 2005)		

**Tableau 21 – Noms donnés à leur quartier par les résidents des secteurs Zola (Nantes), Nansouty (Bordeaux) et Patte d'Oie (Toulouse)**

Ces divers témoignages permettent de comprendre comment se construit l'image du quartier chez l'habitant. Tout d'abord, il y a confirmation, comme élément d'identification, du rôle prépondérant du pôle commercial de proximité. Celui-ci donne au quartier une fonction qui n'est pas uniquement résidentielle. Cependant, bien qu'il soit clairement identifié grâce aux pôles de proximité, le découpage de cette portion d'espace urbain n'est ni simple, ni clairement défini. La délimitation et donc la taille du quartier diffère d'un individu à l'autre. Il y a visiblement

reconnaissance d'un quartier portant un nom connu de tous grâce au pôle commercial reconnu comme lieu central, mais les limites extérieures de cet espace perçu sont très variables. Deux principales raisons expliquent que la délimitation de ce lieu de vie proche se fait souvent à géométrie variable :

- la première est liée à la définition même du terme « quartier ». Au même titre que la région, ce mot, même s'il désigne parfois une entité administrative, laisse toute liberté quant à sa dimension précise. Il correspond, à l'échelon local, au secteur de la ville où l'on vit, tout comme au niveau national est évoquée la région de résidence. Dans les deux cas, la perception de l'espace est subjective et varie d'un individu à l'autre.
- la seconde est liée à la hiérarchisation des pôles commerciaux péricentraux. Pour certains, la présence de quelques commerces suffit à l'identification d'un quartier tandis que d'autres incluent ce petit centre au sein d'un ensemble plus vaste comportant un pôle plus complet.

Globalement, la diversité des réponses prouve que la représentation du quartier varie d'un individu à l'autre, même si les mêmes points de repères de la ville sont régulièrement utilisés pour la délimitation. Il en découle un enchevêtrement des espaces vécus qui traduit bien la complexité et la diversité des modes de vie des habitants. Cependant, les commerces et services de proximité constituent des lieux de rencontre entre habitants du quartier quelques soient leurs pratiques sociales. Ils contribuent ainsi à son identification et à existence sociale. À ce sujet, dans le pôle commercial ou parfois ailleurs au sein de la trame urbaine, un des services fortement présent dans la couronne péricentrale représente plus que d'autres un véritable lieu de rencontre, propice au renforcement du lien social : le café.

## 7.4 La fonction sociale du café de quartier

Dans cette étude, le terme « café » est employé dans un sens large. En conséquence, il englobe les diverses catégories d'établissements disposant d'un débit de boisson : bar avec ou sans restaurant, brasserie, pub, bistrot ou autre troquet. Il mérite une attention particulière par rapport à la plupart des autres services présents dans le quartier, le café est un lieu où on s'assoit, seul ou à plusieurs, et où le contexte se prête à la discussion avec le serveur et les autres clients. Certes, ce lien existe aussi dans les autres commerces et services avec les clients habitués des lieux mais de façon plus ponctuelle. Une simple déambulation dans les quartiers permet de constater que ce service de proximité n'est pas uniquement présent au niveau des pôles commerciaux mais également de façon diffuse au sein de la trame urbaine péricentrale. Dans un premier temps, il s'agit de comprendre à quels critères obéit la distribution spatiale des différents types de cafés dans l'espace urbain péricentral. Le cas nantais servira de cas d'étude. Ensuite, l'analyse d'entretiens effectués sur les trois pôles commerciaux déjà présentés à Nantes, Bordeaux et Toulouse, à l'extérieur et à l'intérieur de ces cafés, permettra de mieux montrer la fonction sociale de ces établissements.

### 7.4.1 La répartition spatiale des cafés : le cas nantais

Les cafés et restaurants, autres lieux emblématiques des quartiers péricentraux et des liens sociaux qui s'y établissent, n'obéissent pas – du moins en partie – aux mêmes règles de répartition spatiale. Lors de la réalisation d'un atlas de la communauté urbaine de Nantes par le laboratoire du CESTAN (UMR ESO 6590), un inventaire exhaustif des divers cafés de la ville de Nantes a été effectué. Au total, 509 cafés<sup>100</sup> sont répertoriés (tableau 22). Premier constat, la couronne péricentrale, dans sa dimension définie dès la première partie, regroupe plus de la moitié des cafés nantais. Le centre-ville en compte un peu plus du tiers tandis que les 13 % restants sont situés dans quartiers périphériques. Le café est donc avant tout un service typique du quartier péricentral, d'autant plus qu'en centre-ville, 44 des 176 établissements répertoriés sont des pubs, bars à bière, bars à vin ou autres lieux spécialisés et destinés plutôt à une clientèle précise comme les étudiants ou les jeunes en général<sup>101</sup>. Du point de vue de la densité du nombre de cafés dans chacun des secteurs urbains définis, le constat diffère quelque peu. La valeur maximale est atteinte dans le centre-ville où la concentration des débits de boisson est dix fois

<sup>100</sup> La désignation de « café » est considérée au sens large et comprend, outre les établissements effectivement dénommés sous cette appellation, les bars, bistrotts et pubs.

<sup>101</sup> Dans les quartiers péricentraux, 27 établissements spécialisés (bars à bières ou pubs) ont été comptabilisés sur un total de 265.

supérieure à celle de la couronne péricentrale. Le centre accueille sur un espace très restreint l'essentiel des cafés connus à l'échelle de l'agglomération et demeure ainsi un lieu de sorties et de loisirs privilégié pour la population dans son ensemble. Les établissements du centre historique sortent donc de l'objet de cette étude, à savoir le rôle du café dans la formation socio-spatiale du quartier. L'étude de la répartition spatiale à l'échelle de la couronne péricentrale apporte d'autres informations (figure 63).

<b>Zone géographique</b>	<b>Nombre de cafés</b>	<b>%</b>	<b>Densité (Nombre de cafés par km<sup>2</sup>)</b>
Commune de Nantes	509	100	7,77
Centre-ville	176	34,6	134,35
Couronne péricentrale	265	52,0	13,25
Secteurs périphériques	68	13,4	1,53

Sources : annuaire Internet 2005, annuaire papier 2004 et site Internet Web city

**Tableau 22 – Nombre de cafés par secteurs géographiques à Nantes en 2005**



**Figure 63 – Répartition des cafés à Nantes en 2005**

La répartition des cafés au sein de l'espace péricentral n'est pas homogène. Deux caractéristiques urbaines majeures expliquent ces disparités. La première est la densité. Les quartiers péricentraux internes – donc proches du centre-ville –, les plus denses en termes d'habitat et de population, concentrent le plus grand nombre de cafés. Les secteurs péricentraux externes, localisés de part et d'autres du boulevard de ceinture du XIX<sup>e</sup> siècle, ont des densités de cafés moindres mais restent supérieures à celles observées dans les quartiers périphériques. Ces derniers se distinguent par un nombre très faible de débits de boisson, y compris dans les grands ensembles périphériques pourtant densément peuplés. La seconde caractéristique urbaine tient à la présence des grands axes de communication. Une forte proportion de cafés a pignon sur rue le long des boulevards, notamment au niveau des faubourgs. Outre la fonction de débit de boisson,



ces établissements sont également parfois des lieux de restauration. Les principaux axes structurants sont ainsi visibles sur la carte grâce au seul positionnement géographique des bistrotts. La raison de cette localisation, évidente à comprendre, est liée à la nécessité pour l'enseigne de « capter » le plus de clientèle possible, qu'elle soit originaire du quartier ou non. Des personnes résidant à l'extérieur du quartier mais qui y travaillent ou qui simplement transitent par l'axe, constituent des consommateurs potentiels.

Un troisième facteur, lié cette fois au profil social du milieu urbain, est à l'origine de fortes concentrations de cafés dans certains quartiers mais de façon diffuse et en apparence aléatoire, à l'écart cette fois des grands boulevards. Les établissements ainsi « isolés » dans les quartiers sont moins nombreux que les « cafés de boulevards » et ont une aire de chalandise beaucoup plus restreinte. Les zones les plus concernées par la présence diffuse de cafés au sein de la trame urbaine correspondent à l'ancienne commune ouvrière de Chantenay dans l'ouest de la couronne péricentrale, à la butte Ste-Anne qui surplombe le port et les anciens chantiers navals de l'Île de Nantes, mais aussi au quartier Madeleine-Champ-Mars et dans une moindre mesure à l'est de la couronne péricentrale (Doulon). Les observations sur le terrain révèlent qu'il s'agit de petits troquets qui donnent sur des rues où la circulation est relativement faible (photographie 34). Ces petits cafés isolés sont situés dans des quartiers ouvriers qui à partir du milieu du XIX<sup>e</sup> siècle, ont abrité à la fois des zones résidentielles et des activités industrielles et/ou artisanales. Ce contexte a favorisé le développement des cafés et des restaurants ouvriers. Les habitants fréquentaient les lieux quotidiennement et des liens se tissaient ainsi. Le fait que la diffusion de ces petits cafés est plus forte dans les anciens quartiers ouvriers, est révélateur de la fonction de lien social joué par ce type de service auprès des catégories populaires. Le nombre de bistrotts appartenant à cette seconde catégorie diminue plus rapidement encore que celle des cafés de boulevards. Des devantures encore visibles de cafés aujourd'hui abandonnés témoignent de ce déclin.



**Photographie 34 – Café « Les Cyclistes », rue de la Montagne, près de la place Zola à Nantes.**

L'ancienne commune ouvrière de Chantenay a conservé une partie de ses petits bistrotts. Cependant, leur nombre diminue, notamment de ceux qui sont répartis de façon diffuse, à l'écart des grands axes de circulation. Ils contribuent pourtant à maintenir une identité au quartier.

L'étude de la répartition spatiale des cafés révèle donc l'existence de deux catégories de bistrotiers péri-centraux : le café des grands axes aussi dénommé café de boulevards et le petit café de quartier, souvent isolé dans le sens où il n'y pas d'autres commerces à proximité immédiate. La distinction de ces deux catégories de cafés rappelle celle effectuée par Marconot (2004). Là aussi la différenciation est faite entre le café de ville et le café de quartier. Dans le premier cas, l'établissement est en général beaucoup plus grand et anonyme et la clientèle occasionnelle plus nombreuse car elle comprend l'apport de touristes ou des gens de passage. Ainsi, « *chaque quartier a son petit domaine, avec ses gens [tandis que] la ville règne sur l'ensemble des quartiers, mais avec des élites et à des moments espacés* » (Marconot, 2004). « *Le café est l'un des lieux qui donnent aux quartiers l'art de la proximité* ». C'est là aussi que se tient « *la vie des petits groupes [qui] ont creusé des caves invisibles au sociologue et au journaliste pressés* » (*ibid*). Cette distinction spatiale se traduit donc manifestement par un rôle social différent. Mais qu'il s'agisse des cafés isolés ou des bar-brasseries de boulevard, que reste-t-il aujourd'hui du passé ouvrier de ces bistrotiers et de ces restaurants ? Les entretiens effectués auprès des habitants apportent des éléments de réponse.

#### 7.4.2 Des fonctions particulières dans le lien social

Le café, qu'il soit localisé le long d'un boulevard ou isolé, occupe une fonction sociale particulière dans la grande ville. Les trois pôles commerciaux présentés plus haut dans ce chapitre disposent chacun d'au moins deux bars-brasseries. Leurs localisations, sur des axes de communication très fréquentés, les classent naturellement dans la catégorie des cafés de boulevard où une population variée, résidante du quartier ou non, s'y croise. Ces lieux constituent-ils le symbole d'une identité pour le quartier, un lieu de rendez-vous pour ses habitants ? Répondre à cette question nécessite la recherche d'informations quant à la fréquentation de ces bistrotiers par la population qui utilise les autres commerces et services de proximité présents sur les pôles et qui, on l'a vu, sont majoritairement originaires du quartier, ou en tous cas l'identifient parfaitement. La question a donc été posée lors des entretiens effectués sur le marché hebdomadaire de la place Zola à Nantes et devant les commerces du pôle Nansouty à Bordeaux et de la Patte d'Oie à Toulouse. La première conclusion qui en est ressortie et qu'il convient de présenter, avant une analyse détaillée de chacun des trois cas d'étude, est que les cafés, brasseries et restaurants de quartier ont bien une fonction de lien social. Mais il apparaît aussi que seule une minorité des gens qui font leurs courses dans les commerces ou sur le marché sont également clients de ces bistrotiers de quartiers. Dans un second temps, la collecte d'informations complémentaires s'est effectuée directement auprès des tenanciers de ces établissements. L'objectif, dans ce dernier cas, était de connaître les habitudes de la clientèle, de savoir si une part importante d'entre elle fréquente régulièrement les lieux.

À Nantes, lors des dix-huit entretiens effectués sur le marché hebdomadaire de la place Zola, seules quatre personnes sur les dix-huit rencontrées ont affirmé prendre le temps de s'asseoir un moment à l'intérieur du bistrot. Beaucoup confirment cependant s'y rendre pour acheter la presse quotidienne, des cigarettes ou un timbre amende. Le café « Le Pasteur » de la place Zola semble donc être fréquenté par une minorité des personnes qui font les courses sur le marché. Cette hypothèse est confirmée par le gérant du lieu. La majorité de la clientèle du café est habituée de l'établissement. Il s'agit d'habitants du quartier mais pas systématiquement. La convivialité et la simplicité de l'accueil ont constitué des arguments déterminants dans la fidélisation de ses clients. Certains travaillent dans le secteur, notamment dans les agences bancaires et ne sont pas des « anciens » du quartier. Ils ont simplement pris l'habitude, plus ou moins régulièrement de « faire une pause » dans le café. Cette démarche s'effectue seul ou plus souvent entre collègues de travail ou entre amis. Finalement « *une grosse partie des gens qui s'arrêtent là sont des têtes connues* », affirme le cafetier. Nous percevons, à ce niveau-là au moins, l'héritage des cafés et des restaurants ouvriers où le principe de la simplicité dans l'accueil est resté intact. Une autre partie des clients fréquente le lieu de façon occasionnelle voire exceptionnelle. Ce sont des personnes de passage dans le quartier ou qui ont un temps libre inhabituel. Les habitudes prises par les habitués du café donnent à celui-ci un rôle un peu comparable à ce qui a été décrit plus haut à propos des marchés hebdomadaires. Mais les clients de ces deux lieux symboliques du pôle de proximité ne sont souvent pas les mêmes.

Les conclusions des entretiens effectués à Bordeaux ne diffèrent pas sur l'essentiel mais des nuances existent cependant. Parmi les dix personnes rencontrées place Nansouty, quatre ont déclaré s'arrêter au moins occasionnellement dans l'un des cafés et restaurants présents sur les lieux. Comme à Nantes, les bars – brasseries, dont le « Chez Luis », sont donc fréquentés à la fois par des habitués et des gens de passage. Là encore, parmi la population qui effectue achats et démarches dans les commerces et services du pôle, seule une partie déclare se rendre dans l'un des quatre bars-brasseries de la place (quatre entretiens sur les dix effectués). Ces enquêtes, dont l'objet était la collecte de données qualitatives, n'autorisent pas une analyse statistique. Dans l'établissement « Chez Luis », plus connu sous le nom du « Nansouty », on retrouve une ambiance comparable à celle du Zola à Nantes. La clientèle se divise en deux catégories : celle des habitués qui se retrouvent de façon régulière et qui ont intégré le café du quartier comme lieu de vie quotidien ou en tous cas fréquent et celle des anonymes qui sont là exceptionnellement ou au mieux occasionnellement. Ces derniers sont soit des résidents du quartier, soit des gens de passage.

À Toulouse, le rôle du café de la place de la Patte d'Oie semble davantage différer de celui des places Zola et Nansouty. En effet, parmi les quatorze personnes rencontrées sur les seuils des petits commerces et services de proximité seulement trois ont affirmé s'arrêter au « Relais de la Patte d'Oie », situé sur la place, à côté de l'entrée de l'église et à quelques mètres de la bouche de métro. Le bar-brasserie de la Patte d'Oie correspond à l'image du bistrot de boulevard où la majorité de la clientèle est constituée d'anonymes. L'ambiance à l'intérieur de l'établissement

rappelle un peu celle des cafés parisiens qui se caractérisent par un flux de personnes élevé. À ce sujet, l'ensemble de la trame commerciale de la place de la Patte d'Oie est composée de commerces et services spécialisés plus nombreux que place Nansouty ou Zola. La fonction de lieu de passage de la place toulousaine semble donc davantage compter que l'influence sur le quartier environnant. Ce pôle est ainsi plus important mais la proximité est moins affirmée. Ce constat ne signifie pas pour autant qu'il y a absence de lien social entre habitués ou non des lieux. L'idée d'une hiérarchisation des pôles de commerces et services, établie en fonction de la proportion de population d'habitues ou au contraire de passage, est nette.

La localisation du café à proximité d'un grand axe de circulation, d'une place ou au contraire à l'écart dans une petite rue a des répercussions sur l'origine géographique de la clientèle qui le fréquente.

## 7.5 L'église avec sa paroisse : support originel de la structuration sociale du quartier

Le pôle commercial du quartier, composé des petits commerces et services nécessaires à la vie quotidienne de ses habitants, est un élément d'identification concret du quartier. Les cafés, qu'ils soient présents au niveau du pôle ou diffusés au sein de la trame urbaine, ont à ce niveau un rôle particulier dans le sens où ils contribuent à renforcer plus que d'autres services le lien social entre habitants. Outre cette fonction sociale, un autre type de service plus spécifique, l'église, a contribué et contribue toujours à identifier et à structurer le quartier. L'« église », du grec *ekklesia* qui signifie « appeler », est très présente dans le paysage urbain péricentral, et à chacune d'entre elle correspond une aire de rassemblement appelée la paroisse<sup>102</sup>. Celle-ci forme une entité spatiale et administrative, qui a permis d'organiser, de structurer la nouvelle zone urbanisée. Même si il ne coïncide pas toujours avec le pôle commercial, le clocher, ne serait-ce que par sa visibilité dans le paysage environnant, a servi de point de repère et a donné un nom à l'espace de vie qui entoure le domicile. Après avoir effectué une analyse de la répartition géographique des églises et de l'organisation des paroisses, il convient, toujours à partir des entretiens, de s'interroger sur leurs rôles dans la construction sociale du quartier péricentral.

### 7.5.1 Une répartition spatiale révélatrice du rôle dans le quartier

#### L'église : symbole du quartier à l'écart de l'agitation de la ville

Les églises péricentrales occupent une place centrale à l'échelle du quartier mais pas au niveau de l'agglomération. Elles se situent sur une place ou à un croisement entre deux rues qui permettent la desserte du quartier tandis que les grands axes qui relient le centre-ville à la périphérie sont, en dehors de quelques cas particuliers, dépourvus d'édifices religieux. Les quartiers péricentraux nantais, bordelais et toulousain obéissent à cette règle avec toutefois des exceptions (figure 64).

À Nantes, peu d'églises ont été édifiées le long de l'un des trois grands axes historiques de la ville (routes de Vannes, de Paris ou des ponts au sud) et elles se situent en général un peu à

---

<sup>102</sup> En général, une église constitue le principal centre religieux d'une paroisse qui peut en outre disposer d'une ou plusieurs chapelles.

l'écart, entre 100 et 500 mètres environ. Au total, quinze églises<sup>103</sup> sont dénombrées dans la couronne péricentrale. Parmi elles, seule l'actuelle église Saint-Clément, dont la première pierre fut posée 1841 mais qui remplace un édifice religieux beaucoup plus ancien<sup>104</sup>, est située en bordure de l'axe principal, la rue du Maréchal Joffre. Elle a donné naissance au quartier connu sous ces deux noms de Joffre ou Saint-Clément. Son édification, plus précoce, explique sa localisation dans un faubourg ancien qui s'est peuplé le long de la voie de communication avant la période d'urbanisation de l'ensemble de l'espace péricentral. Dans tous les autres cas, la configuration géographique est comparable à celle de l'église Saint-Pasquier, située dans le nord de la couronne péricentrale nantaise (photographie 35). Elle a été bâtie à mi-distance entre la route de Vannes et la route de Rennes plus récente mais toutes deux destinées aux relations à l'échelle régionale. L'église Saint-Clair, déjà évoquée, près de la place Zola a été bâtie à mi-distance entre les principaux villages du Haut-Chantenay et quelques années avant la construction du boulevard de ceinture qui passe à 200 mètres environ de l'église.



**Photographie 35 – L'église Saint-Pasquier à Nantes.**

L'édifice constitue le cœur d'un quartier résidentiel apaisé. L'ambiance y semble presque villageoise.

Dans la capitale girondine, les observations sont identiques. Sur les vingt édifices religieux recensés (chapelles et églises catholiques), quinze sont situés à l'écart des grands axes de circulation. Tout comme à Nantes, aucun de ces lieux de culte n'est situé en bordure du boulevard de ceinture de la fin du XIX<sup>e</sup> siècle. La distance qui les sépare de ces boulevards n'est parfois que d'une centaine de mètres. Le cas de l'église Sainte-Geneviève, localisée 150 mètres à l'écart de la place commerçante de Nansouty, se retrouve notamment pour les paroisses de Notre-Dame des Chartrons, dans le quartier du même nom, Saint-Bruno à Mériadeck ou encore

---

<sup>103</sup> Au nord de la Loire et d'ouest en est, il s'agit de Saint-Martin, Ste-Anne, Saint-Clair, Ste-Thérèse, Notre-Dame-de-Bon-Port, Notre-Dame-de-Toutes-Joies, Saint-Pasquier, Saint-Similien, Saint-Félix, Saint-Clément, Saint-Donatien, Ste-Elisabeth et Notre-Dame-de-Toutes-Aides. Il faut aussi ajouter Ste-Madeleine sur l'Île de Nantes et Saint-Jacques au sud de la Loire.

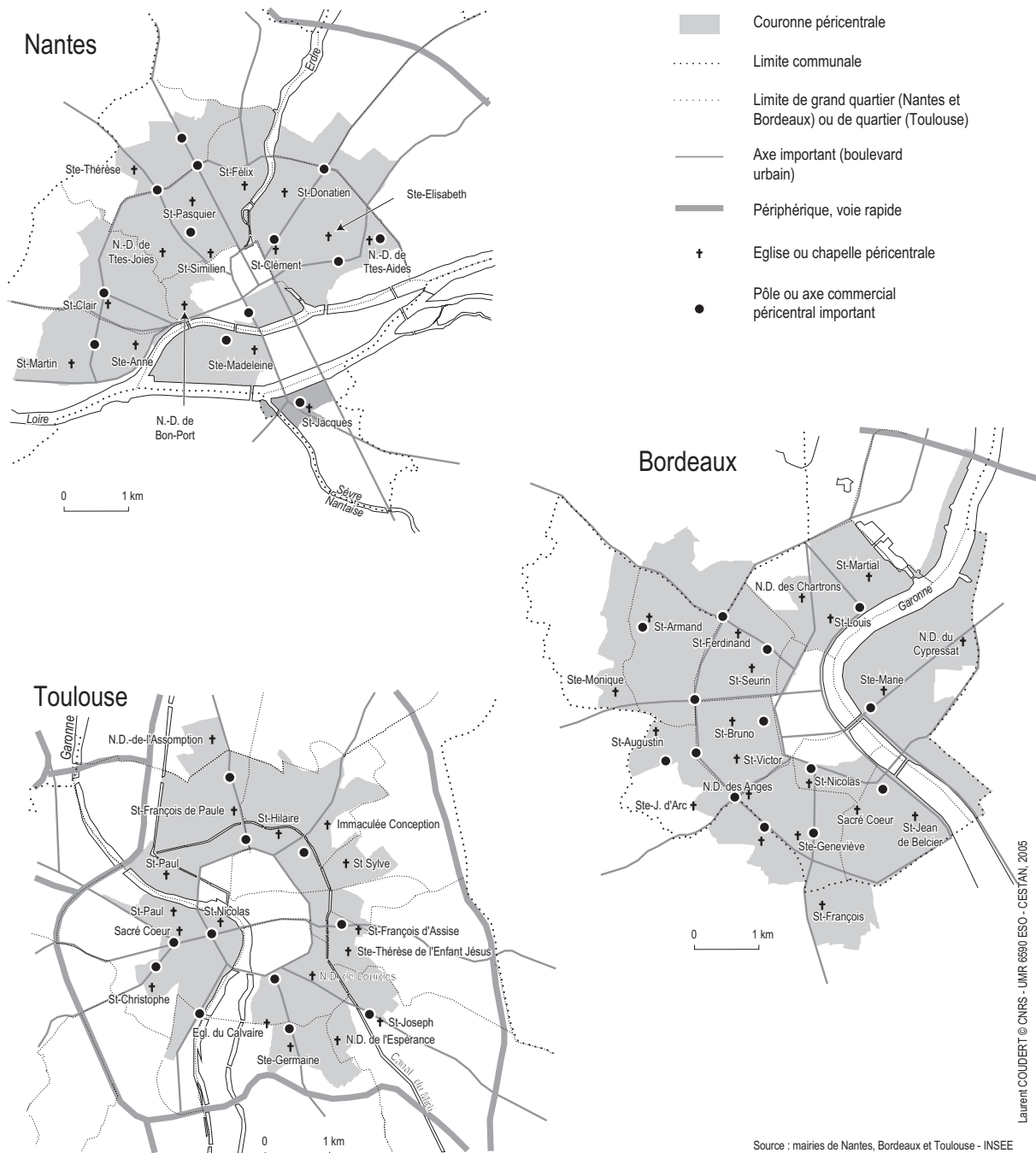
<sup>104</sup> L'ancienne église Saint-Clément dédiée au Pape du même nom avait été bâtie dès 1227.

Saint-Augustin, à l'extérieur du boulevard de ceinture. L'église Saint-Louis dans le quartier des Chartrons est toute proche du cours de Verdun mais lui tourne le dos puisque que sa façade principale donne sur une petite place et des petites rues intérieures au quartier. L'ambiance apaisée, presque villageoise, qui y règne contraste avec celle du cours où la circulation est dense.

Le constat est semblable pour la ville rose où treize des vingt églises ou chapelles catholiques n'ont pas pignon sur un grand axe de circulation. Là encore, les édifices construits sur les grands axes sont les plus anciens. L'actuelle église Saint-Aubin, en lisière du centre-ville, se situe en bordure d'une rue Riquet secondaire à l'échelle de l'agglomération toulousaine mais importante pour le petit quartier qu'elle traverse selon une direction nord-sud. Cette église remplace depuis le milieu du XIX<sup>e</sup> siècle un édifice beaucoup plus ancien<sup>105</sup>, dédié au même Saint et était situé sur l'actuel boulevard Lazare Carnot, tout proche de la paisible rue Riquet, mais qui constitue la partie est du boulevard de ceinture du centre-ville de Toulouse.

---

<sup>105</sup> Une chapelle Saint-Aubin, construite en 1262, se situait au niveau de l'actuel n°52 rue Carnot mais a été démolie en 1792, pendant la Révolution.



**Figure 64 – Eglises péri-centrales à Nantes, Bordeaux et Toulouse**

La position géographique des églises dans l'espace péri-central s'explique par l'époque à laquelle se sont établies les paroisses. Contrairement à la plupart des bourgs ruraux où les édifices religieux ont été construits très tôt dans l'histoire, les églises péri-centrales sont relativement récentes. Ainsi, tandis que dans les communes rurales, le lieu de culte a naturellement trouvé sa place sur le croisement qui a donné naissance au bourg, dans les quartiers péri-centraux des grandes villes, les églises ont accompagné une extension urbaine généralement rapide. À Nantes, elles ont toutes été construites entre la fin du XIX<sup>e</sup> siècle et le début du XX<sup>e</sup>, sur une période relativement courte et surtout à un moment où les grands axes de communication étaient déjà

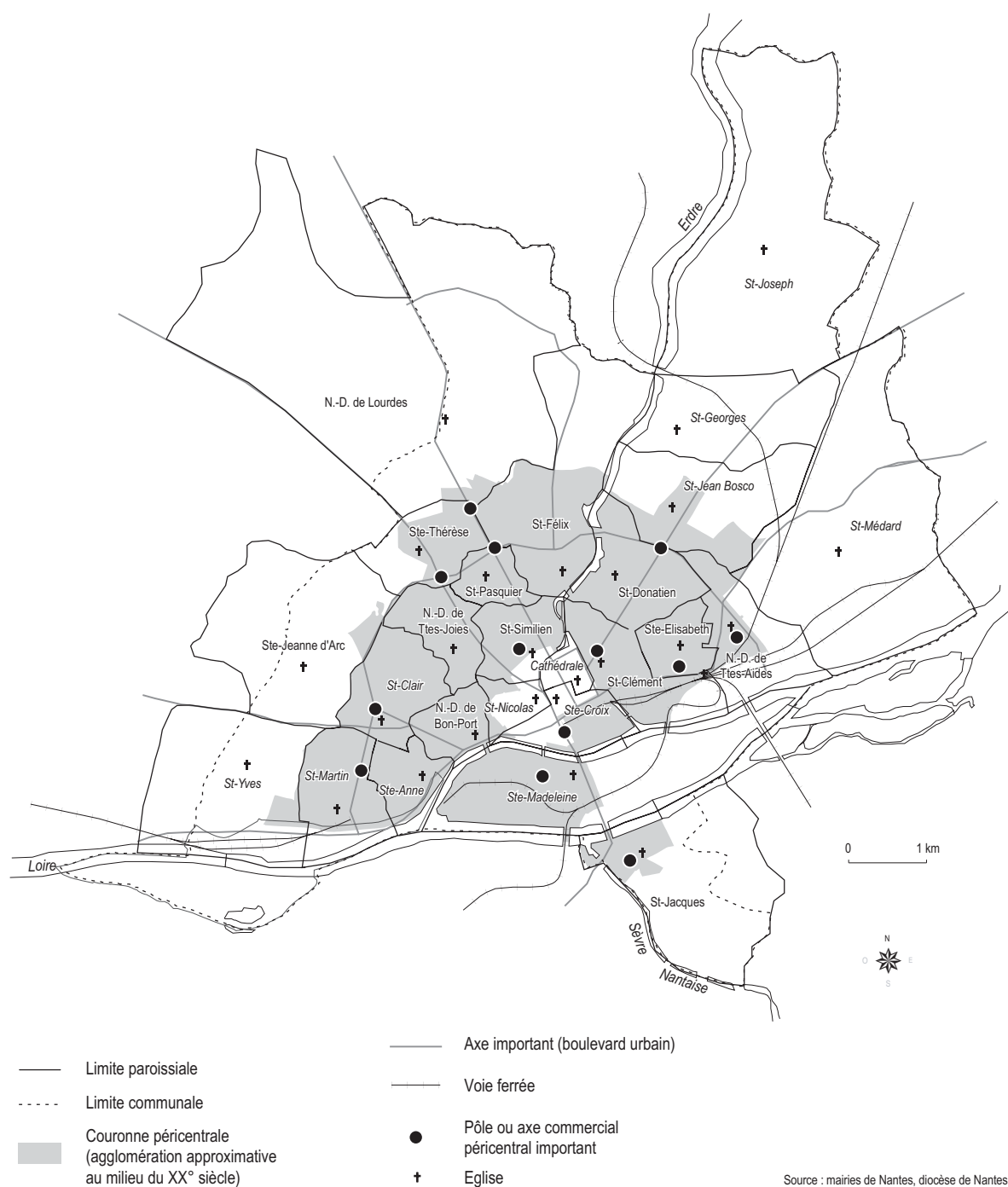


urbanisés. C'est donc naturellement dans chaque vide laissé vacant mais en cours d'urbanisation que se sont établis les édifices culturels péricentraux. Ils ont ainsi constitué un point de repère, un lieu de rendez-vous, au travers des pratiques religieuses ou non, pour les habitants résidant dans chacun des secteurs péricentraux délimité par un axe radial.

Les quartiers identifiés autour des églises constituent-ils des ensembles homogènes qui correspondent aux quartiers tels qu'ils sont perçus par ses habitants ? **L'édification de chaque église péricentrale est liée à l'existence préalable d'une paroisse.** La mobilisation des habitants était nécessaire à l'édification de l'édifice culturel. Des bâtiments temporaires, aujourd'hui disparus, ont couramment vu le jour avant la construction du monument que l'on connaît actuellement. Si on reprend la comparaison avec le monde rural, ces paroisses urbaines ont pour caractéristique d'avoir un territoire infra-communal. Chaque prêtre s'est trouvé ainsi « responsable » d'une portion d'espace urbain. L'identification de la paroisse péricentrale ne peut pas être assimilée à celle de la commune, beaucoup plus étendue. Quels critères ont été utilisés lors du découpage de ces paroisses ? À Nantes, les documents édités par le diocèse et dans lesquels le découpage paroissial apparaît montrent que celui-ci respecte au moins partiellement les points de repère qui servent traditionnellement à la délimitation des quartiers (figure 65)<sup>106</sup>. L'exemple du quartier Zola, présenté plus haut dans ce chapitre, est à cet égard tout à fait intéressant car représentatif de nombreux cas de figure, nantais ou non. Le découpage spatial de la paroisse Saint-Clair, qui tient son nom de la petite église située près de la place Zola, a été créé à la fin du XIX<sup>e</sup> siècle et coïncide avec la délimitation du quartier Zola telle qu'elle a été indiquée par les habitants interrogés lors des entretiens sur le marché hebdomadaire. Au sud, le boulevard Coty, où passe la première ligne du tramway, a été cité à neuf reprises (sur treize) comme limite de quartier et correspond à la limite sud de la paroisse Saint-Clair. L'observation est identique pour la place Mellinet, extrémité orientale de la paroisse et évoquée par cinq individus enquêtés. Le découpage des paroisses respecte peut-être davantage que les Iris et surtout que les quartiers INSEE, les aspérités du tissu urbain.

---

<sup>106</sup> Sur cette figure, le découpage présenté correspond aux paroisses du milieu du XX<sup>e</sup> siècle, époque à laquelle l'agglomération, au-delà du centre-ville, se limitait approximativement à la couronne péricentrale actuelle. Les paroisses péricentrales ont été créées pour la plupart à la fin du XIX<sup>e</sup> siècle et d'autres sont apparues dans les quartiers périphériques pendant les années 1960.



Laurent COUDERT © CNRS - UMR 6650 ESO - CESTAN, 2006

**Figure 65 – Découpage paroissial à Nantes au milieu du XX<sup>e</sup> siècle**

En conséquence, les paroisses péricentrales constituent également des ensembles homogènes du point de vue de la composition sociale de la population. Par exemple, la paroisse Saint-Similien comprend l'ensemble de l'ancien quartier populaire du Marchix et du faubourg de la rue des Hauts-Pavés. Son profil social est à l'opposé de celui des deux paroisses voisines, Saint-Pasquier au nord et surtout Notre-Dame-de-Toute-Joie au nord-ouest, très aisées. Les limites entre ces paroisses marquent la transition entre la ville populaire et la ville bourgeoise. Cette remarque doit toutefois être nuancée au moins pour deux raisons :

- la première est que les disparités sociales de la population apparaissent à des échelles plus grandes que celles des paroisses et celles-ci incluent par conséquent plusieurs micro-quartiers très différents sur le plan socioprofessionnel. La paroisse Saint-Clément comprend à la fois la populaire rue du Maréchal Joffre et la très bourgeoise rue Clemenceau (chapitre 6) ;
- la seconde tient à l'évolution rapide de la composition sociale de la couronne péricentrale. La paroisse Notre-Dame-de-Toute-Joie qui regroupe les beaux quartiers nantais de Chézine et Procé, présente un contraste de moins en moins net avec la paroisse Saint-Clair, qui lui est limitrophe. Cette dernière connaît en effet un processus de gentrification rapide.

La paroisse reflète incontestablement les réalités urbaines et sociales de l'espace péricentral. Les églises qui en sont, en général, le centre géographique, ont été construites à l'époque de la formation des quartiers et ont servi de point de repère, de lieux où se sont tissés des liens sociaux entre les habitants. Cependant, elles n'occupent pas toujours le même site que le pôle commercial du quartier. Dans certains cas, l'église péricentrale se situe depuis l'origine au sein d'un milieu urbain exclusivement résidentiel, sans présence à proximité de petits commerces ou services. Saint-Pasquier, à Nantes, est représentatif de ce cas de figure. D'autres églises ont été par le passé entourées d'une trame commerciale mais celle-ci est aujourd'hui obsolète et en voie de disparition. L'église Saint-Clair du quartier Zola correspond à cette seconde situation. L'essentiel de l'activité commerciale est située à deux ou trois cents mètres de là, sur la place Zola et le grand axe de circulation du boulevard de ceinture. Dans un troisième cas, l'église est entourée d'un tissu commercial animé, comparable à celui d'un bourg périphérique ou rural. Cette dernière configuration est observée à Doulon, autour de l'église Notre-Dame-de-Toutes-Aides. Il s'agit du bourg d'une ancienne commune indépendante annexée par Nantes. L'église, antérieure à la fin du XIX<sup>e</sup> siècle, époque à laquelle remonte d'édification de la majeure partie des édifices culturels péricentraux, est à l'origine du développement de cette localité autrefois rurale.

La création de paroisses et la construction d'églises ont accompagné l'urbanisation des espaces péricentraux encore vacants au cours des dernières années du XIX<sup>e</sup> siècle. Par leur fonction de lieu de rassemblement de la population environnante, ces équipements ont constitué l'un des principaux facteurs d'identification des nouveaux quartiers. Dans le contexte général d'un désintérêt croissant à l'égard des pratiques religieuses en France, le service de proximité spécifique que constitue l'église reste-t-il un référent de premier ordre dans l'identification du quartier péricentral ?

### 7.5.2 L'église péricentrale aujourd'hui : un vecteur d'identification et de structuration sociale du quartier ?

L'église est à l'origine de l'organisation de nombreux réseaux. Des liens de solidarité se sont créés au moment de l'urbanisation des quartiers péricentraux à travers le patronage. Dans l'ouest de la France, en milieu urbain et rural, le patronage paroissial a pris une dimension plus importante qu'ailleurs. Il se traduit notamment par la présence de clubs sportifs ouverts à la jeunesse et à ce titre, l'exemple de « L'Hermine de Nantes » est représentatif de l'engagement du clergé dans l'organisation de la vie en société. Ce nom est connu de la plupart des Nantais grâce à un club de basket professionnel issu de cette société<sup>107</sup> mais cette dernière est avant tout liée à l'histoire d'un quartier, la Butte Ste-Anne, et propose toujours aujourd'hui de multiples activités à ses habitants. « L'Hermine » est créée officiellement le 15 février 1891 sous l'appellation « Les enfants Nantais de Sainte-Anne »<sup>108</sup>. Les activités ont d'abord porté sur la pratique de jeux de société avant de s'étendre au domaine sportif après la première guerre mondiale. Grâce à cette structure, l'église a sans cesse gardé un rôle prédominant dans ce quartier ouvrier : c'est notamment l'Abbé Chancerelle, directeur de la société en 1898, qui a fait construire le premier gymnase. Les activités morales et éducatives pratiquées dans les cercles d'études ont également sans cesse gardé une place prédominante. Ainsi, cet exemple montre comment au moment de l'avènement des paroisses péricentrales, l'église s'est impliquée dans l'organisation d'une vie sociale entre les habitants. Qu'en reste-t-il aujourd'hui ?

Les activités proposées demeurent tout en évoluant en fonction des besoins de la population. L'influence de l'église a diminué dans le sens où elle est moins visible, moins partie prenante dans la vie associative mais elle n'en demeure pas moins à l'origine d'une grande part du lien social qui s'est tissé entre habitants des quartiers péricentraux. Il s'agit d'une spécificité que l'on n'a pas retrouvée par la suite dans les quartiers plus récents de la périphérie. Lors de la seconde série d'entretiens réalisée dans le quartier des Ponts, nous avons rencontré un adhérent de l'association l'Hermine Nantes Atlantique, présentée ci-dessus. Celui-ci, bien qu'il fréquentait le club depuis deux ans, ignorait son origine liée à l'église.

---

<sup>107</sup> Depuis le 18 juin 2005, le secteur professionnel du club s'est séparé du groupe amateur pour devenir l'Hermine Nantes Atlantique Pro, tandis que le club amateur est resté l'Hermine Nantes Atlantique.

<sup>108</sup> La société a pris officiellement le nom de « l'Hermine de Nantes » le 28 mai 1907 (source : site officiel de l'Hermine de Nantes <http://www.herminenantes.com>).

## Conclusion du chapitre 7

Le pôle commercial est un élément d'identification du quartier. Il constitue une alternative possible à l'offre présente ailleurs dans l'agglomération, dans le centre ou en périphérie. La proximité est un atout sans doute décisif dans sa pérennité et c'est grâce à cet avantage qu'il s'intègre à l'espace vécu de nombreux habitants. L'existence extérieure de pôles commerciaux plus importants contribue aussi à l'identification du centre de quartier créé par quelques commerces et services regroupés autour d'une place ou un faubourg, le long d'un axe radial important (figure 66). Pour peu que la densité urbaine du quartier ait un seuil de viabilité en général atteint dans les quartiers péricentraux, la reconnaissance du pôle, grâce à la présence d'un nombre suffisant de vitrines, permet à celui-ci de se maintenir, de se renouveler et donc de se développer.

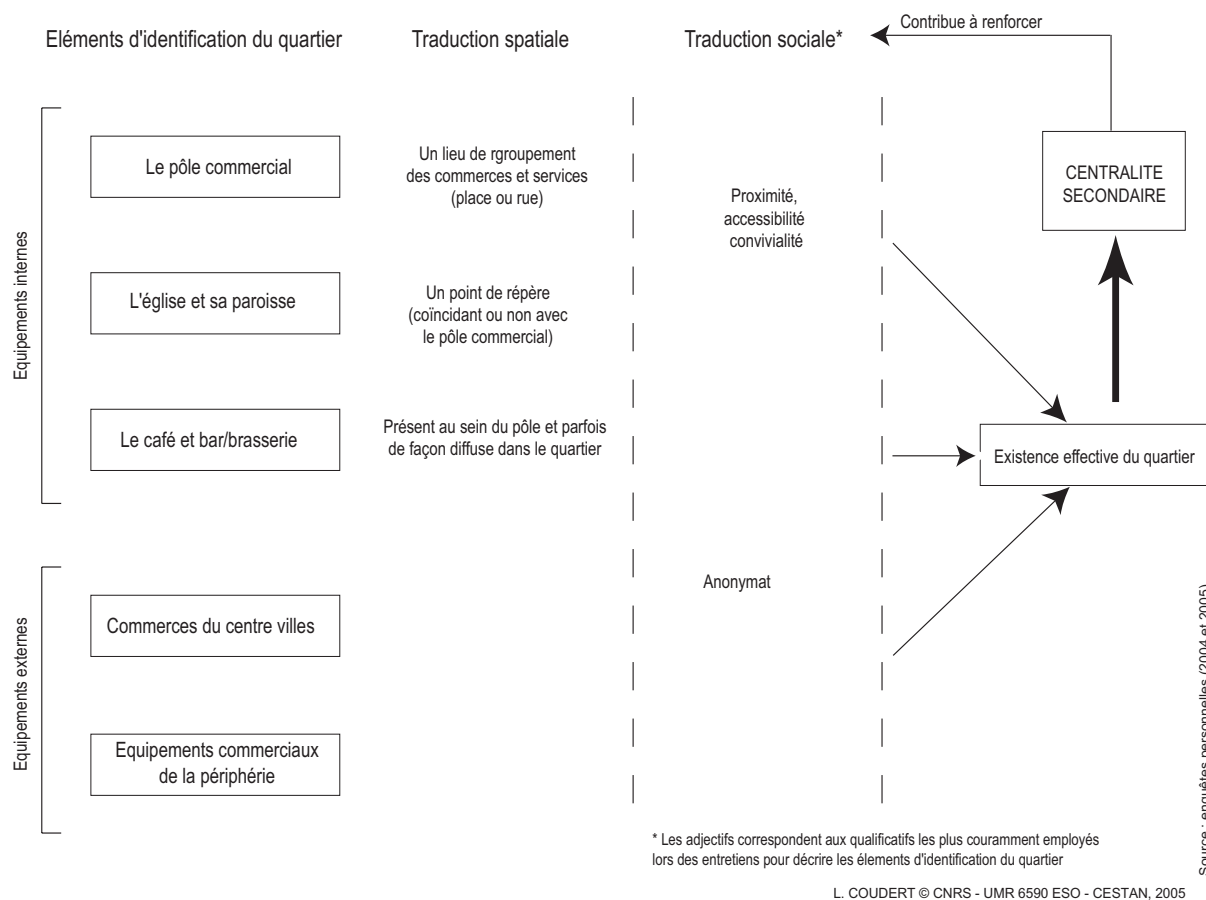


Figure 66 – L'identification du quartier péricentral aujourd'hui

La configuration commerciale observée dans les quartiers péricentraux, organisée autour des axes et pôles commerçants, n'est pas propre à ces secteurs urbains. Le cas du quartier Beaulieu sur l'Île de Nantes est révélateur de l'utilisation du pôle commercial, regroupant services et commerces de proximité autour d'une petite place comme modèle. Ce quartier, urbanisé au cours des années 1970, n'a donc rien de péricentral mais on retrouve dans la configuration et le type de commerces présents de nombreuses similitudes avec les pôles étudiés au cours de ce chapitre. Ce constat nous amène à nous interroger l'évolution la perception du quartier lors des opérations d'urbanisme d'envergure en milieu péricentral. Par sa localisation géographique stratégique et ses réserves foncières parfois importantes, ce secteur urbain est en effet concerné par des interventions lourdes et planifiées par les pouvoirs publics. Dans le chapitre qui suit, l'impact des grands chantiers de rénovation urbaine va être mis en lumière par deux études de cas distinctes dans leur période de réalisation.



## Chapitre 8

### **Nouveaux quartiers et/ou centre-ville élargi : un double processus de territorialisation**

La croissance des villes se traduit sur le plan spatial par de l'étalement urbain et l'émergence de centralités secondaires périphériques (grands centres commerciaux). Ceux-ci disposent de restaurants, d'équipements de loisirs (cinémas, bowlings, parfois des salles de spectacle), de grandes surfaces spécialisées et présentent ainsi une alternative face à un centre-ville qui est parfois difficile d'accès pour une population périurbaine.

Face à cette évolution, comment maintenir, pour le centre, un rayonnement à l'échelle de l'agglomération ? Autrement dit, où doit se situer l'équilibre entre le poids du cœur de la cité, en termes d'offre en commerces et en services, et celui de ces nouveaux centres secondaires périphériques ? Dans sa définition spatiale, le centre « désigne l'espace où se trouvent concentrées les personnes et les activités liées à la domination (lieux du pouvoir réel, sièges d'entreprises, activités à très haute valeur ajoutée) » (Brunet, *op. cit.*). Or dans un contexte de croissance urbaine, afin de maintenir un niveau d'attractivité à l'échelle de l'aire urbaine, le centre d'une agglomération doit se renforcer à au moins deux niveaux :

- tout d'abord, une augmentation de la densité de l'habitat s'avère nécessaire par renouvellement urbain, là où le PLU l'autorise. Les zones concernées sont par conséquent localisées hors secteur sauvegardé et donc dans les quartiers péricentraux qui entourent le cœur historique. L'enjeu est, entre autres, de pourvoir à la demande en logements des étudiants ou des jeunes actifs souhaitant vivre en centre-ville ;
- ensuite, il s'agit d'élargir la diversité de son offre commerciale et d'augmenter la surface de ses services importants (les services publics tels l'Hôtel de Police, la Caisse d'Allocations



Familiales (CAF), par exemple). Là encore, les quartiers situés autour du centre historique offrent ces possibilités d'extension.

En fin de compte, le « *retour au centre est d'abord un retour au péricentre* » (Peyon, 1994), et celui-ci représente par conséquent un enjeu stratégique. Le plus souvent, le renforcement et l'extension du centre-ville passe par des interventions immobilières ponctuelles au sein de l'espace péricentral. Mais celles-ci, lorsque la volonté politique l'exige ou lorsque les possibilités foncières existent, prennent parfois une envergure qui atteint ou dépasse l'échelle du quartier. Dans un tel cadre, il ne s'agit plus pour la collectivité de fixer les règles à travers des documents comme le Plan Local d'Urbanisme (PLU) mais d'élaborer un véritable projet. Des urbanistes et des architectes sont ainsi sollicités. Au cours des décennies écoulées, certains quartiers péricentraux ont été modifiés en profondeur par de telles interventions.

Avant les années 1980, il était parfois question de raser tout un quartier afin de construire un nouveau pôle décisionnel. **Mériadeck à Bordeaux**, est un exemple connu de cette forme d'intervention qui ignore complètement l'héritage urbain. Au-delà du déroulement des faits, déjà largement décrits et devenus emblématiques, de la conception de la ville moderne au cours des années 1950 et 1960, l'objectif est de se rendre compte de l'image d'un quartier aux yeux de ses anciens habitants lorsque celui-ci a disparu et de mesurer à quel point l'imaginaire peut jouer un rôle dans la conception de son lieu de vie. Aujourd'hui, les projets de renouvellement urbain intègrent la volonté consensuelle de préserver – au moins en partie – la structure urbaine d'origine considérée comme le patrimoine témoin d'une histoire aujourd'hui révolue. À Nantes, une vaste opération actuellement en cours est représentative de ce cas de figure : elle concerne l'ensemble de **l'Île de Nantes**. Il ne s'agit plus de faire table rase de ce qui existe mais de préserver des traces du passé maritime et ouvrier tout en répondant à un besoin en logements et en équipements supplémentaires. L'envergure du projet est due à la surface exceptionnelle laissée vacante par les anciennes emprises portuaires et/ou industrielles.

Au cours de ce chapitre, nous nous proposons de comparer ces deux opérations. Plus que l'impact urbanistique, il s'agit de montrer, notamment grâce à des entretiens et en mettant l'accent sur les transformations de l'offre en commerces et services de proximité, l'évolution de la vie et de la perception du quartier dans un contexte où celui-ci est de plus en plus assimilé à une nouvelle portion du centre-ville.

## 8.1 Un grand projet de rénovation urbaine symbolique des années 1960 et 1970 : Mériadeck

*« Mériadeck, un nom ? Un prénom ? Oui, peut-être, mais à Bordeaux, un quartier et quel quartier ! Bien sûr ce nom n'évoque pas ce que nous en voyons aujourd'hui, mais ce qu'il fut, et il fut un quartier particulier, étonnant, rare. Déjà oublié. Souvent inconnu par les Bordelais récents et jeunes, ce Mériadeck n'est plus rien. C'est ce rien qui est passionnant. Cette absence de monument, de trace, d'éléments archéologiques. Ce vide dans l'espace et bientôt dans nos mémoires. Les quartiers sont-ils si éphémères ? Si peu de choses ? Le lent et fastidieux travail de maîtrise collective du site, la somme d'énergie investie pour créer son lieu de vie par tant de familles ; ces heures de vie intense peuvent-elles être si vite effacées ? Apparemment oui, puisque le bâti a disparu, mais affectivement, non » (Petuaud-Letang, 2001).*

Mériadeck, dont le nom rappelle celui d'un archevêque de la ville – Mériadeck de Rohan – au XVIII<sup>e</sup> siècle, est un quartier connu à deux titres : tout d'abord, les Bordelais suffisamment âgés pour l'avoir vu avant sa transformation l'évoquent avec nostalgie. Ils parlent notamment d'un quartier populaire, animé par toute une activité commerciale et artisanale. D'un autre côté, des urbanistes et/ou géographes le citent comme un cas d'école pour expliquer la finalité des grandes opérations de rénovation urbaine des années 1960 et 1970. Dans ce premier sous-chapitre, nous nous proposons de présenter la mutation de Mériadeck à partir de ces deux angles d'approche :

- tout d'abord, comment expliquer les regrets – et la persistance de ceux-ci – à l'égard d'un vieux quartier qui aurait pu tomber dans les oubliettes de l'histoire bordelaise ? Une description de la vie, de l'ambiance de cet ancien quartier puis du projet, notamment à travers les écrits de Petuaud-Letang, s'avère utile pour répondre à cette question.
- ensuite, quel est le visage du quartier actuel ? Les contrastes qui ressortent par une comparaison entre l'avant et l'après rénovation urbaine ne sont pas uniquement d'ordre urbanistique.

Il s'agit, au-delà de l'exposé du déroulement historique des faits, de montrer la perception des quartiers actuel et ancien. Comparer la situation présente et future revient à s'interroger sur le rôle de « ciment social » d'un quartier lorsqu'il se crée, s'organise en fonction des besoins. Dans un troisième temps, ce propos sera renforcé par le témoignage d'un habitant ayant vécu quelques années dans le nouveau Mériadeck avant de s'installer dans un autre quartier bordelais dont la structure péricentrale actuelle rappelle, avec des nuances, l'ancien Mériadeck : Nansouty.

### 8.1.1 Faire table rase d'un quartier pourtant populaire et vivant

Mériadeck se situe dans la couronne péricentrale bordelaise, à quelques encablures à l'ouest du secteur sauvegardé (figure 67) Si l'on s'en tient à la partie reconstruite, qui correspond à l'essentiel de l'ancien quartier, Mériadeck forme dans l'espace un quadrilatère tronqué à son extrémité nord-ouest où se situe la petite église Saint-Bruno qui a échappé à la démolition. De l'extérieur, le quartier forme une sorte d'enceinte close à laquelle on accède grâce à des escaliers ou des rues étroites. L'une des entrées principales de l'ensemble est située cours d'Albret, côté est, et fait face à l'Hôtel de ville. De là, on se trouve à quelques minutes à pieds au centre historique et commerçant. Pour cette raison, certains Bordelais ont pris pour habitude de dénommer Mériadeck, le « quartier de l'Hôtel de ville ». Au sud, il est bordé par le cours Maréchal Juin, à l'ouest par le cimetière de la Chartreuse et la rue François de Sourdis et au nord par la rue Georges Bonnac. Cette localisation géographique lui a d'emblée donné une valeur stratégique. Ce constat est valable dès l'origine lorsque de nombreux artisans et commerçants venaient s'établir dans l'agglomération bordelaise et reste d'autant plus vrai aujourd'hui.

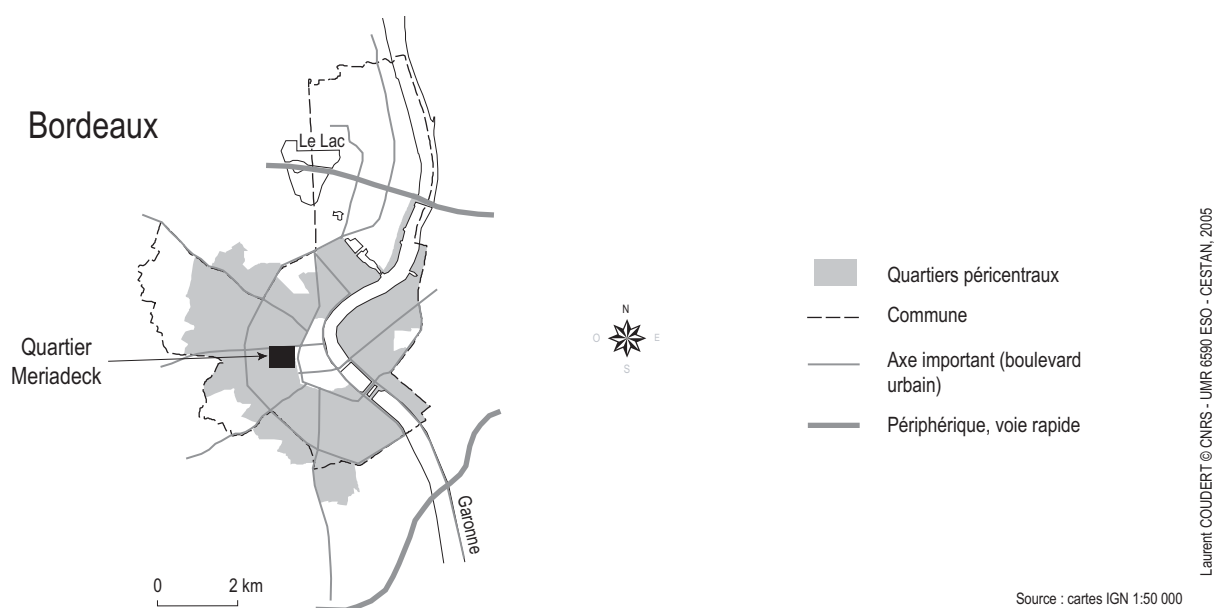


Figure 67 – Quartier Mériadeck à Bordeaux

Comment se présentait l'ancien quartier Mériadeck ? Contrairement à ce que des commentaires nostalgiques pourraient laisser croire, l'ancien Mériadeck a, sur deux aspects au moins, une image peu attrayante :

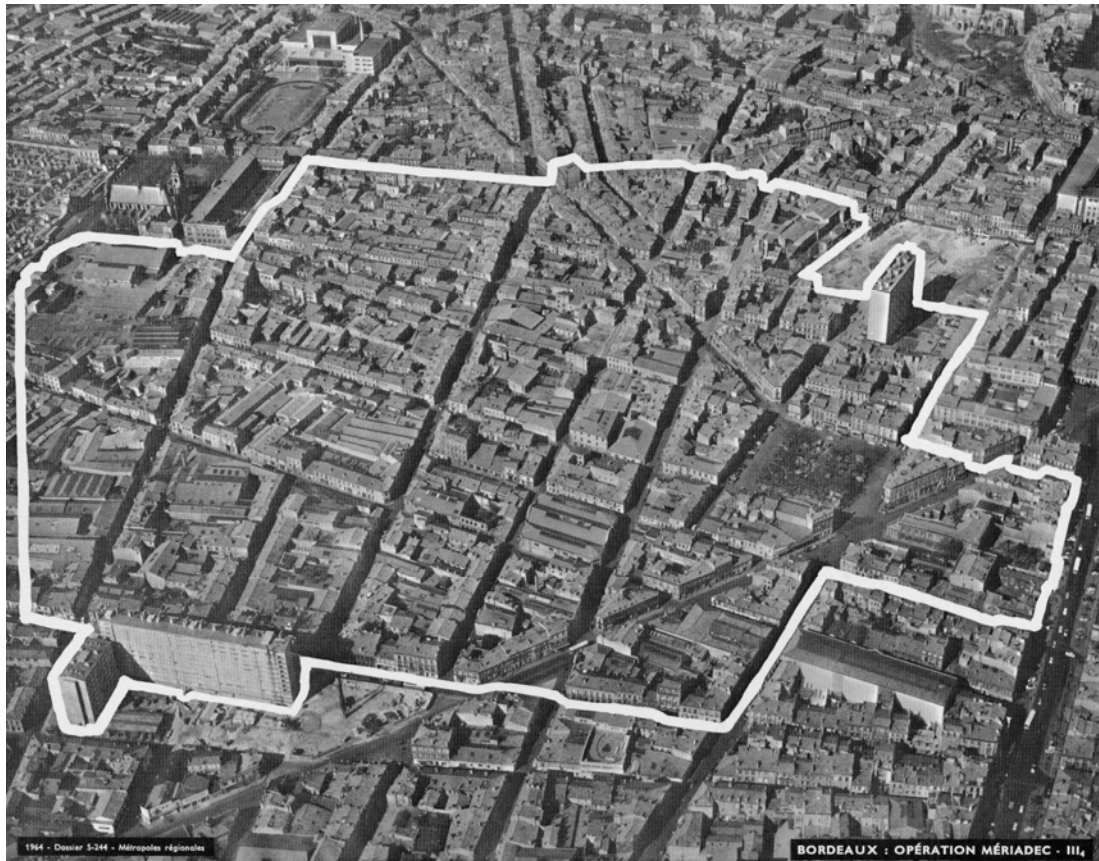
- le premier est lié à des conditions sanitaires insatisfaisantes. Un article, paru dans la revue *Urbanisme* n°190-191 (éditée par la ville de Bordeaux) dresse un bilan évocateur de la perception par l'opinion et les pouvoirs publics de l'époque de ce type de quartier ancien. Il y est question d'une structure urbaine se caractérisant par « une mauvaise trame de rues et un parcellaire réduit, [où] se sont dès lors accumulés près de 30 hectares de constructions – échoppes ou petits ateliers – rongés par l'humidité et à travers lesquelles s'étaient rassemblés tous les marchands de chiffons, de

*ferraille, de brocante en tous genres de la ville, sans parler de la prostitution florissante (...). L'occupation abusive du sol, le maintien à ciel ouvert de ruisseaux servant d'égouts, foyers permanents d'infection pour les habitations, faisaient de ce quartier insalubre et vétuste l'un des plus déshérités de la ville* ». Ces propos correspondent sans doute à une situation bien réelle – bien que probablement exagérée – d'autant plus que deux ruisseaux, le Peugue et la Devèze, traversaient cet ancien marais devenu quartier, le transformant en cloaque à chaque orage. Dans cet article, il n'est cependant pas fait allusion à la valeur patrimoniale de ce quartier ancien, typique des grandes villes du sud de la France ;

- L'autre cause est liée à la décision de la ville, en 1838, de regrouper dans ce secteur les prostituées et les maisons de tolérances ce qui va irrémédiablement en dégrader l'image. Ainsi, à la fin de la Seconde Guerre mondiale soit plus d'un siècle après la mise en application de cette mesure, la municipalité bordelaise va s'appuyer sur cette image négative pour établir un projet de démolition de tout cet ensemble urbain.

Il faut noter que de nombreux quartiers ou centres de grandes villes étaient à cette époque soumis à ces mêmes types de désagréments et que des décisions « radicales » ont parfois été prises dès l'Entre-deux guerres. Ainsi, à Nantes certains bras de la Loire et de l'Erdre ont été comblés à partir de la fin des années vingt, notamment pour des raisons d'insalubrité. Pour en revenir à Mériadeck, « *si il était encore là [aujourd'hui], il serait impossible d'en démolir la moindre part* » (Petuaud-Letand, *op. cit.*). La valeur patrimoniale que représente un quartier ancien ne constitue que depuis peu un enjeu déterminant dans les opérations de rénovation urbaine. Mais d'autres éléments, liés cette fois à l'existence de multiples liens sociaux à l'échelle du quartier auraient pu être pris en compte.

En effet, les témoignages font état d'un véritable quartier où malgré les mauvaises conditions sanitaires précédemment décrites, une vie sociale existait. Qui vivaient à Mériadeck lors de son édification au XVIII<sup>e</sup> et XIX<sup>e</sup> siècles ? La majeure partie de la population était ouvrière (60 % des actifs). Des artisans, commerçants et instituteurs contribuaient également à animer ou simplement à faire vivre le quartier au quotidien. Ainsi, les témoignages collectés par Petuaud-Letand font allusion à une vie sociale très développée, organisée autour d'une place du marché. « *Que faisait-on à Mériadeck ? Tout ! Travail, repos, loisirs, échanges, car tout existe : commerces, entreprises, écoles, églises...* ». La densité de population était pourtant relativement faible comparée à ce qui était mesuré dans certains faubourgs (photographie 36) de grandes villes à la même époque : pas plus de 200 habitants par hectare dans l'ancien Mériadeck. La présence des services et commerces de proximité, la non surpopulation expliquent qu'à la fin du XIX<sup>e</sup> siècle, il est question d'une vie agréable, à proximité du centre.



**Photographie 36 – Le quartier Mériadeck (Bordeaux) peu de temps avant sa reconstruction**

**Source : la documentation photographique, 1964, n°244.**

Des rues étroites et un habitat ancien, peu élevé, mais occupant une forte proportion de l'espace.

Malgré cela, ce quartier a été présenté comme le terrain idéal pour un projet de rénovation urbaine d'importance. Une personnalité politique d'envergure nationale a incarné ce vaste chantier : Jacques Chaban-Delmas. Quelles sont les grandes étapes de cette opération et à quoi sert aujourd'hui ce nouveau Mériadeck ?

### **8.1.2 La volonté d'un quartier moderne, représentatif d'une grande métropole régionale**

Dès 1955, le maire de Bordeaux, également Ministre des Travaux Publics<sup>109</sup>, confie à Jean Royer l'encadrement du projet. En juillet 1957, la ville demande à la Société Bordelaise d'Urbanisme et de Construction (SBUC) d'imaginer la création d'un nouveau quartier. Au cours

---

<sup>109</sup> Jacques Chaban-Delmas a été ministre des travaux publics entre le 17 juin 1954 et le 5 février 1955 au sein d'un gouvernement dirigé par Pierre Mendès-France et dont le ministre de l'intérieur était François Mitterrand.

des années 1960 et au début des années 1970, l'émergence de nouvelles institutions ayant compétence ou jouant un rôle en matière d'urbanisme a un impact décisif dans l'évolution de ce projet. En 1965, alors que Bordeaux est devenu l'une des huit métropoles d'équilibre, la Société Bordelaise de Rénovation Urbaine (SBRU) prend le relais de la SBUC et poursuit l'élaboration du nouveau projet. Le 31 décembre 1966, la loi sur les Communautés Urbaines est votée en partie sous l'impulsion du maire de Bordeaux également président de l'Assemblée Nationale et proche du pouvoir gaulliste. L'agglomération bordelaise fait alors naturellement partie des premières communautés urbaines, véritables lieux de pouvoir à l'échelle des agglomérations. Très symboliquement, le siège de cette nouvelle institution (la CUB) prend place au sein de ce site auquel on veut attribuer des fonctions de gouvernance. En janvier 1970, l'Agence d'Urbanisme de l'Agglomération Bordelaise (A'URBA) est créée et va prendre en charge la poursuite de l'élaboration du projet. Cette même année, Royer fait appel à l'architecte Jean Willerval comme coordinateur du projet. Sur le plan urbanistique, celui-ci consiste surtout à édifier de grandes tours disposées autour d'une dalle centrale. Quant aux anciens habitants du quartier, ils sont, pour une bonne part, partis s'installer dans les grands ensembles de la cité du Grand Parc, édifiée au cours des années soixante.

Au cours de chacune de ces étapes, Chaban-Delmas, à la fois en tant qu'homme d'Etat et comme maire de Bordeaux, cherche à créer un modèle pour d'autres grandes agglomérations. Lors du Conseil Municipal du 12 mai 1964, il déclare : *« la France a pris l'habitude des vieilles villes, elle s'en est accommodée. Alors, il se trouve que dans cette ville, j'ai eu l'idée, moi, de faire quelque chose et que maintenant la France y vient (...). Il est nécessaire que nous lui permettions, à la France, de réussir d'autres « Mériadeck » et la meilleure manière de faire c'est de réussir celui-ci »*. Une vingtaine d'années après, le ton a cependant changé. Chaban-Delmas déclare au début des années 1980 : *« si c'était à refaire, je ne referais pas Mériadeck à l'identique, parce que tout évolue, tout change »* (Votre Logement n°10, sept-oct 1982). Il s'agit donc bien du projet politique d'un homme et d'une époque mais aujourd'hui, le quartier n'est visiblement pas apprécié des Bordelais.



Sur le plan local, quelles étaient les ambitions de ce nouveau quartier ? Mériadeck avait pour objectif d'être le principal centre administratif de la ville. Aujourd'hui, la surface occupée par les nombreuses administrations représente 117 000 m<sup>2</sup> (figure 68). L'ANPE et les ASSEDIC sont installés dans la Tour 2000 ; la Société d'Action Bordelaise dans l'îlot 3 ; la Communauté Urbaine, l'Hôtel du département et la Préfecture dans l'îlot 9 ; le Rectorat dans l'îlot 10 ; la DDAS, la Trésorerie Générale et l'Hôtel de Région dans l'îlot 13. Mériadeck concentre aussi de nombreux bureaux (110 000 m<sup>2</sup>). Les plus importantes implantations sont : la Direction Générale des Télécommunications sur l'îlot 3 ; la Caisse d'Épargne sur l'îlot 6 ; GMF et AGF sur l'îlot 9 ; Elf Aquitaine sur l'îlot 12. Près de 10 % des emplois tertiaires de la ville de Bordeaux sont implantés là. Enfin, Mériadeck compte 1 200 habitants répartis dans huit résidences bien distinctes mais disséminées sur les franges du quartier (photographies 37 à 39).

Cette opération est très symbolique d'une époque. Le contexte politique et le cadre législatif des années 1960 sont visibles dans la trame urbaine de ce quartier moderne. Mais quelles impressions laisse-t-il au visiteur d'aujourd'hui ? Le quartier est occupé par des tours assez élevées (Tour 2000, tour de la CUB) qui ressortent très distinctement du paysage urbain environnant, constitué d'échoppes, donc assez bas. De plus, il forme une sorte d'enclos, un monde à part, isolé du reste de l'agglomération. Cette impression s'explique surtout par l'organisation interne du quartier : une dalle centrale plantée d'arbres, entourée par des immeubles et des tours qui tournent le dos à l'extérieur. Pour pénétrer à pied à l'intérieur du quartier depuis les rues traditionnelles qui l'entourent, il faut emprunter un escalier puis passer entre de hauts bâtiments pour se retrouver au sein du vaste espace vert central.





**Photographie 37 – Les tours des AGF, vues depuis la place du Colonel Raynal.**

Ces immeubles de bureaux et de logements rompent la continuité du tissu urbain péri-central. La dalle, centre du nouveau quartier, se situe à l'arrière et de l'extérieur, paraît inaccessible.



**Photographie 38 – La dalle du nouveau Mériadeck et en arrière plan, l'église Saint-Bruno.**

Le cœur du quartier moderne, aménagé pour les piétons, a été conçu par l'architecte Jean Willerval. La dalle construite en hauteur l'isole du reste de la ville. L'édifice religieux, dernier vestige de l'ancien Mériadeck, est présent dans le paysage urbain mais paraît étranger au nouveau quartier.



**Photographie 39 – La tour de la Communauté Urbaine de Bordeaux (CUB) et la rue Jean Fleuret, au sud de la dalle centrale de Mériadeck.**

Les liens entre la rue traditionnelle et la dalle sont rares et réduits à de simples escaliers.

### 8.1.3 Bilan : un quartier sans vie de quartier

L'opportunité de comparer le quartier Mériadeck d'aujourd'hui avec les quartiers péricentraux dits traditionnels – dans le sens où ils n'ont pas été modifiés en profondeur dans leur trame urbaine d'origine – s'est présentée lors d'un entretien avec un ancien habitant du quartier. Il s'agit d'un homme qui vit aujourd'hui à Nansouty, situé dans la partie sud de la couronne péricentrale bordelaise (cf. chapitre 7). Après avoir vécu pendant trois ans dans l'une des tours qui domine la dalle centrale du nouveau Mériadeck, il s'est installé en 2004 dans un immeuble ancien, dont la façade borde le cours de la Somme, à proximité de la place Nansouty. Lors de l'entretien, les questions ont d'abord porté sur les avantages et les inconvénients de la vie au quotidien dans ces secteurs très différents du point de vue de la structure urbaine. Parmi les avantages de la vie à Mériadeck, la place de parking en sous-sol, la relativement bonne isolation phonique entre les appartements, la vue panoramique sur Bordeaux ont été évoquées. Le fait de résider au cinquième étage suffit pour bénéficier d'un panorama sur les toits dans une ville qui se caractérise par un bâti peu élevé. La localisation géographique dans un quartier calme mais situé à quelques minutes à pied du centre historique semble également être un argument déterminant, d'ailleurs réutilisé par les agences immobilières lors de transactions effectuées à Mériadeck.

Qu'en est-il des pratiques commerciales ? Il serait présomptueux d'établir un bilan général à partir d'un seul entretien mais celui-ci fournit des éléments d'information sur des pratiques que l'on peut raisonnablement supposer représentatives d'une partie de la population de Mériadeck. L'essentiel des courses nécessaires au quotidien, notamment dans le domaine alimentaire, sont effectuées au centre commercial Auchan. À noter que dans les témoignages collectés lors des entretiens effectués dans quartier le Nansouty, plusieurs personnes ont déclaré fréquenter le centre commercial de Mériadeck – sans avoir pour autant vécu dans ce quartier – et ont fait état d'une certaine froideur de la part du personnel qui y travaille (hôtesse de caisse et personnel de l'accueil). De plus, même si des travaux ont contribué à embellir les lieux et notamment la galerie commerciale, la forte fréquentation du lieu s'explique avant tout par la proximité géographique et la présence d'un parking souterrain, « *très pratique pour transporter les courses* » selon les personnes rencontrées. L'absence de petits commerces au sein de l'ensemble n'empêche pas des achats complémentaires (pain, presse...) mais ceux-ci sont effectués dans la galerie de l'hypermarché ou dans les commerces du centre-ville, tout proche. Le café, lieu symbolique de la vie sociale entre habitants à l'échelle du quartier, est inexistant. Seule la galerie du centre commercial dispose d'une terrasse. En dehors de la zone commerciale, des restaurants administratifs existent et sont utilisés avant tout par les nombreux employés des services administratifs. Mériadeck ne constitue plus un quartier en soi dans le sens où il ne dispose plus des commerces et services de proximité propres à satisfaire les besoins de ses habitants.

La vie associative est un autre indicateur de l'existence ou non d'une vie sociale à l'échelle du quartier. À Mériadeck, il n'y a pas d'associations de protection d'un patrimoine disparu mais cela ne signifie pas pour autant l'absence totale de pratiques associatives. Par exemple, des

activités sportives et culturelles variées sont proposées en nombre par une structure importante, subventionnée par la ville : l'Union Saint-Bruno, du nom de l'église de Mériadeck, unique édifice du quartier à avoir été épargné par l'opération de rénovation urbaine. Il est ainsi possible de suivre des séances de badminton, d'athlétisme mais aussi de suivre des cours d'anglais où, pour les enfants, de bénéficier d'activités périscolaires. Des cours de bricolage sont également organisés. Ce type de structure est-elle susceptible d'engendrer une identité propre au quartier grâce à l'établissement de relations sociales entre ses habitants ? Toujours d'après le témoignage collecté auprès de l'ancien résident des tours de Mériadeck, des liens se tissent grâce à ces activités mais ils s'établissent seulement entre les habitants qui font la démarche de s'engager dans une pratique sportive ou culturelle. De plus l'aire d'influence de cette structure dépasse largement les limites de Mériadeck ou de ses environs immédiats et les activités proposées sont pratiquées sur des sites variés. Le siège même de l'Union Saint-Bruno se situe rue Brizard, à l'extérieur du quartier moderne. Les habitants des tours du nouveau Mériadeck utilisent ce service sans l'identifier au quartier. « *Lorsqu'ils s'investissent dans leur quartier, dont ils discernent la place et le rôle dans la cité, les résidents s'identifient à la globalité de la ville* » (Petuaud-Letang, 2001).

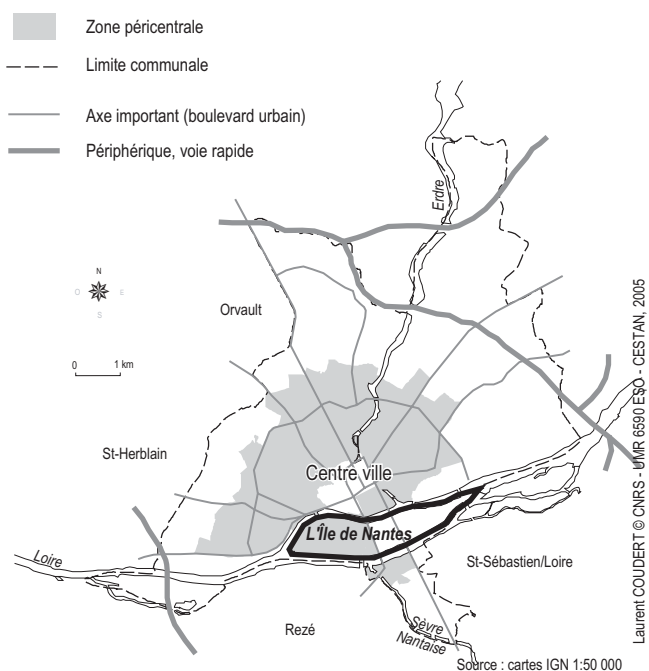
Finalement, ce « monde à part » ne semble pas vivre au même rythme que le reste de la cité, et surtout que le centre-ville tout proche : peu de logements pour de très nombreux bureaux et pas de commerces en dehors de l'hypermarché et de sa galerie marchande. Par conséquent, en dehors des heures de bureau où là, le quartier est parfaitement fonctionnel, il n'y a pas d'animation. Ce quartier rappelle, à une échelle beaucoup plus restreinte, le mode de fonctionnement des « *trade centers* » des grandes métropoles américaines. Certes, le nom de Mériadeck est resté et se transmet de générations en générations mais de l'un des quartiers vivants de la ville, il est aujourd'hui devenu son principal centre administratif et tertiaire. Les équipements construits à Mériadeck sont nécessaires dans une agglomération cherchant à se donner une image de métropole, mais peut-être que la cité girondine y aurait gagné en originalité et en attractivité si les urbanistes de l'époque avaient su l'insérer dans la trame urbaine péricentrale bordelaise.

Depuis Mériadeck, d'autres opérations urbaines de grande ampleur ont été menées à Bordeaux (quartier de la Bastide), à Toulouse (quartiers Marengo et centre Baudis) et à Nantes (Cité des Congrès et Île de Nantes). La question qui se pose alors est de savoir si effectivement, ces nouveaux quartiers n'ont pas été refaits « *à l'identique* » comme l'a reconnu J. Chaban Delmas pour Mériadeck en 1982. Si c'est le cas, qu'est-ce qui a changé dans cette nouvelle approche ? L'opération Île de Nantes, actuellement en cours, apporte un éclairage sur ce point.

## 8.2 L'aménagement de l'Île de Nantes : vers la formation socio-spatiale d'un nouveau quartier ?

Trois catégories d'espaces péricentraux ont jusqu'à présent été distingués : les faubourgs qui s'étendent le long des axes radiaux importants; la couronne péricentrale interne, proche du centre-ville qui se distingue par un habitat constitué surtout d'immeubles de logements collectifs et enfin la couronne péricentrale externe se caractérisant au contraire par une prédominance de l'habitat individuel. Un quatrième secteur péricentral, peu évoqué en raison de sa faible population résidentielle, est visible dans certaines agglomérations portuaires : les anciennes zones industrialo-portuaires devenues ces dernières années des friches industrielles en cours de reconversion. Ce type d'espace, n'abrite pas ou peu de logements mais des entreprises en activité ou non qui se sont développées grâce à la présence d'un port et/ou des chantiers navals.

Les cités portuaires de Nantes et Bordeaux disposent de ce quatrième type d'espaces. Dans les deux cas, ils sont localisés sur le bord du fleuve et à proximité du centre historique de la cité. Il s'agit de la Prairie au Duc sur la partie ouest de l'Île de Nantes, dans la cité des Ducs, et de la Bastide, sur la rive droite de la Garonne à Bordeaux. Quel intérêt présente ce quatrième type d'espace dans le cadre de recherches portant sur l'identité sociale propre aux quartiers péricentraux ? Tout d'abord, à Nantes comme à Bordeaux, ces secteurs constituent les témoins d'un essor industriel aujourd'hui révolu mais toujours visible dans le profil social des parties anciennes de la ville. Ensuite, dans un contexte d'extension démographique et de revalorisation des quartiers anciens, la présence de friches industrielles constitue une opportunité pour des opérations d'urbanisme d'envergure. L'Île de Nantes fait aujourd'hui l'objet d'un projet d'urbanisme de grande ampleur. Les opérations immobilières en cours ou à venir sont susceptibles de favoriser l'émergence de nouveaux quartiers. Sur le plan social, une nouvelle population s'installe et modifie en profondeur un profil autrefois populaire. Elle n'a aucun rapport avec celle qui a vécu ou travaillé là auparavant.



**Figure 69 – L'Île de Nantes à Nantes**

Le cas de l'Île de Nantes va retenir notre attention. Ce choix a été motivé par une plus grande facilité matérielle notamment lors de la réalisation d'entretiens. L'objet du chapitre n'est en outre pas la comparaison entre deux grandes opérations actuelles mais entre un quartier conçu au cours des années 1960 et 1970 et une opération en cours. L'Île de Nantes est localisée (figure 69) à proximité immédiate du centre-ville et dans le prolongement du port du XVIII<sup>e</sup> siècle (quai de la Fosse).

La nature des opérations immobilières entreprises – composées pour l'essentiel de petits immeubles de standing – laisse présager d'une évolution sociale comparable à celle observée dans les autres quartiers péricentraux. L'émergence d'un nouvel ensemble urbain dans lequel va vivre et travailler une population nouvelle suscite en revanche des questionnements sur le processus de construction d'un nouveau quartier. Les pratiques des habitants et des ouvriers d'autrefois sont-elles reproduites par les nouveaux résidents et les nouveaux salariés ? Ces deux sites peuvent-ils favoriser l'émergence d'un vaste quartier identifié grâce à l'insularité ? Tout d'abord, l'historique du faubourg et de l'ancienne zone industrialo-portuaire ainsi que le programme de réaménagement actuel seront présentés. Ensuite, des entretiens effectués auprès des habitants du faubourg des Ponts et d'actifs du secteur tertiaire depuis peu installés sur la Prairie au Duc aideront à comprendre ce processus.

### 8.2.1 Deux espaces péricentraux distincts : le faubourg et l'ancienne zone industrialo-portuaire

La partie péricentrale de l'île de Nantes correspond pour l'essentiel à toute la zone située à l'ouest du boulevard des Martyrs-Nantais-de-la-Résistance. Cet axe, sur lequel circule la deuxième ligne de tramway (qui file du centre-ville vers Pirmil puis Rezé, au sud de la Loire) coupe l'île du nord au sud. À l'est, hormis quelques anciens entrepôts industriels qui sont progressivement remplacés par des bâtiments administratifs, l'habitat sous forme de grands immeubles collectifs

domine largement. À l'ouest, la zone péricentrale se subdivise en deux parties distinctes : le faubourg de l'ancien Quartier des Ponts et l'emprise portuaire.

### **Le faubourg des Ponts : un axe de sortie de ville historique**

Le boulevard des Martyrs-Nantais-de-la-Résistance, présenté à la fois comme limite orientale de la partie péricentrale et comme voie de sortie de la ville vers le sud est en réalité un axe assez récent puisqu'il ne date que de 1947. Il remplace une voie de circulation historique connue sous les noms de rues Grande Biesse, Petite Biesse et de Vertais. Ces trois rues forment une voie incurvée, située entre 100 et 200 mètres à l'ouest du boulevard des Martyrs-Nantais-de-la-Résistance. À l'origine, il s'agissait d'un gué qui traversait plusieurs bras de la Loire. Progressivement, le faubourg du sud de Nantes s'est constitué le long de cet axe. Depuis le centre-ville et avant les comblements de l'Entre-deux guerres, cette voie historique franchissait la Loire au nord et au sud de l'île Feydeau puis longeait le faubourg de la Madeleine<sup>110</sup> avant de traverser à nouveau un bras du fleuve pour arriver sur l'actuelle Île de Nantes. Cette dernière était, jusqu'au XIX<sup>e</sup> siècle et à la hauteur de cet axe, divisée en trois îles que le gué franchissait successivement avant d'atteindre le dernier bras avant le sud Loire : Pirmil. Ainsi, entre le centre-ville de Nantes et le sud-Loire, il fallait traverser six bras de la Loire et sur chacune des îles, se développait ce que les Nantais appellent parfois encore le faubourg des Ponts. Sur l'actuelle Île de Nantes, du nord au sud, les trois petites îles étaient dénommées Grande Biesse, Petite Biesse ou Bois-Joly et prairie d'aval. Les rues Grande Biesse, Petite Biesse et de Vertais correspondent chacune à l'une de ces anciennes petites îles (figure 70). Aujourd'hui, seules les rues Grande Biesse et Petite Biesse existent toujours et ont conservé leurs immeubles de faubourg (photographies 40 à 43). La rue de Vertais, située le plus au sud, a été remplacée par un square qui porte le même nom. Son ancien tracé est également barré par l'un des deux grands immeubles concaves construits au lendemain de la Seconde Guerre mondiale par l'architecte Maurice Ferré. Ces deux bâtiments de dix étages forment une sorte de porte monumentale au sud de la ville et au centre de laquelle passe le large boulevard des Martyrs-Nantais-de-la-Résistance. Cette entrée triomphante symbolise peut-être la fonction de frontière historique du lieu<sup>111</sup> mais brise l'ancien axe de circulation traditionnel le long duquel s'était développé le bien nommé faubourg des Ponts.

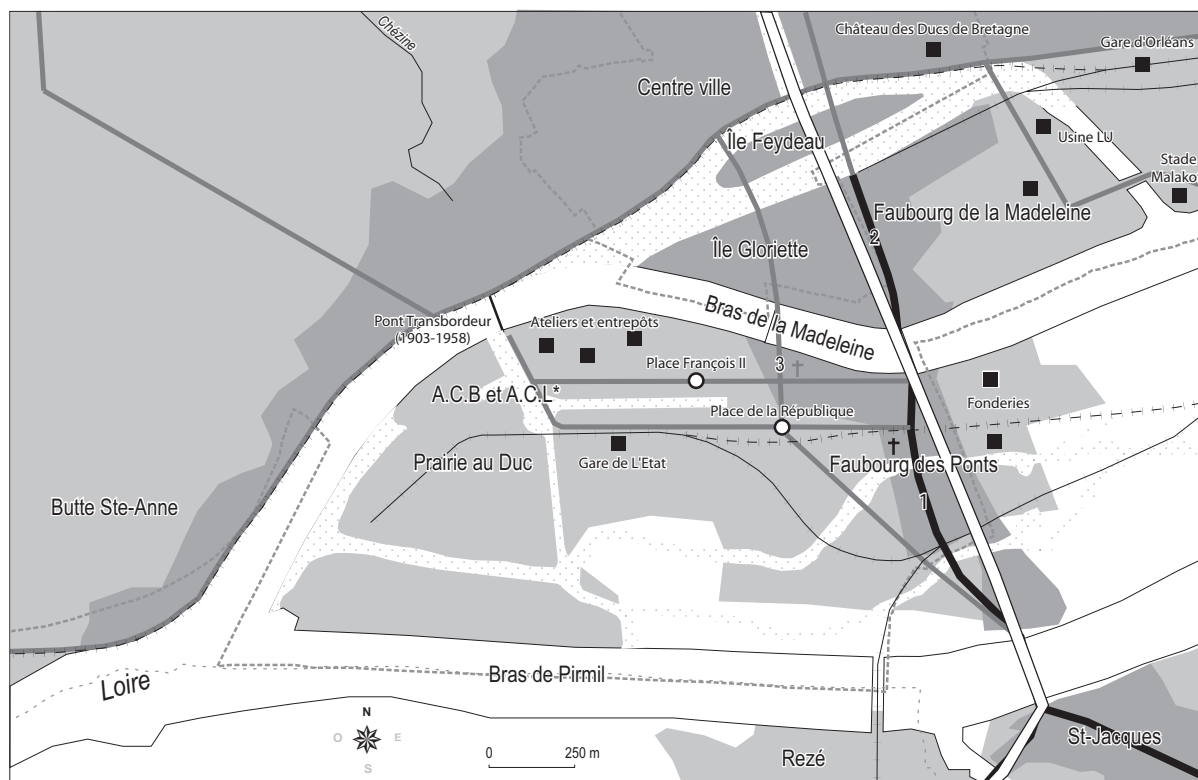
Des témoignages d'habitants âgés confirment également l'existence passée d'une véritable ambiance de faubourg avec une grande effervescence commerciale et artisanale. Quelques commerces et services subsistent aujourd'hui rues Petite et surtout Grande Biesse (la plus au

---

<sup>110</sup> Aujourd'hui connu sous le nom de « quartier Madeleine-Champ-de-Mars »

<sup>111</sup> La ligne des Ponts de Nantes a constitué, jusqu'à la construction de la seconde ligne de ponts pendant les années soixante, la seule voie de passage entre Bretagne et Poitou. Au niveau du pont de Pirmil, situé le plus au sud, un octroi renforçait cette impression de frontière.

nord). Des retraités rencontrés dans les commerces du quartier évoquent l'activité fourmillante qui faisait la spécificité du secteur avant la dernière guerre. Une dame décrit de façon précise l'ambiance qui régnait rues Grande et Petite Biesse pendant, avant la création du boulevard des Martyrs-Nantais-de-la-Résistance, pendant les années 1950. La rue était en permanence encombrée par de multiples véhicules de toutes sortes qui entraient ou sortaient de Nantes. Des devantures variées occupaient les rez-de-chaussée de tous les immeubles. Les commerces et services étaient diversifiés, notamment ceux devenus rares aujourd'hui : drogueries, cordonniers, marchand de charbon, chapeliers... Toujours selon le témoignage de cette habitante, près du tiers des devantures étaient des cafés. Ceux-ci constituaient des lieux de rendez-vous privilégiés pour les travailleurs des industries proches. Les activités artisanales étaient également nombreuses (ateliers de textile, tanneries et mégisseries). De multiples ateliers où travaillait une main d'œuvre nombreuse occupaient les cours des immeubles reliées à la rue principale par des porches. Les déplacements entre les différents lieux de vie s'effectuaient à vélo. Une partie des habitants travaillait dans le faubourg (notamment les commerçants et artisans) tandis que l'autre devait se rendre sur l'actuelle partie ouest de l'Île de Nantes où les industries se sont développées en nombre tout au long du XIX<sup>e</sup> siècle.



Edifices et axes structurants

- Axe de faubourg ou autre voie ancienne
- 1. Faubourg des Ponts :  
rues Grande Biesse, Petite Biesse et de vertais
- 2. Chaussée de la Madeleine
- 3. Rue L. Blanc  
(extension vers l'ouest du faubourg des Ponts)
- Edifice public ou industriel important
- Limite communale
- Zone péricentrale actuelle
- \* A.C.B : Ateliers et Chantiers de Bretagne  
A.C.L : Ateliers et Chantiers de la Loire

Modifications urbaines urbaine entre 1850 et 1950

- Urbanisation antérieure à 1850
- Zone urbanisée entre 1850 et 1950
- ▨ Bras comblé
- Voie ferrée construite entre 1850 et 1950
- - - - Voie ferrée abandonnée pendant les années 1950
- Voie importante (fin du XIXe siècle et début du XXe)
- ▭ Axe nord-sud retracé et élargi (années 1950)
- † † Eglise Ste-Madeleine avant puis après la seconde guerre mondiale

Sources : Plan de Pinson, 1869 ; IGN, photographies aériennes, 1952, mission F 1023-1223

Laurent COUDERT © CNRS - UMR 6590 ESO - CESTAN, 2006

Figure 70 – Evolution de la zone péricentrale de l'Île de Nantes entre 1850 et 1950





**Photographie 40 – Le faubourg des Ponts aujourd’hui : un tissu urbain disparate.**

À la structure traditionnelle du vieux faubourg (la partie sud de la rue Grande Biesse est visible ici depuis le toit d’un immeuble de la fin des années 1980), ont été ajoutés de hauts immeubles HLM pendant les années 1960 puis des petits collectifs de quatre ou cinq étages au cours des deux dernières décennies. De plus, certaines parcelles rasées et non rebâties sont utilisées pour le stationnement. L’ensemble manque réellement de cohérence.



**Photographie 41 – La rue Grande Biesse, vue du sud en direction du Nord.**

Dans cette partie la plus au nord du faubourg, la trame commerciale s’est maintenue. Un tabac-presse, une boulangerie, une pharmacie et des bars-brasseries sont notamment présents.



**Photographie 42 – La rue Petite Biesse et sa trame commerciale diffuse.**

À gauche, les immeubles du vieux faubourg et leurs commerces en rez-de-chaussée sont toujours présents. Le long du trottoir opposé, un immeuble récent respecte l'alignement d'origine de la rue mais les équipements commerciaux, hormis une petite boucherie, n'ont pas été réimplantés.



**Photographie 43 – Le square de Vertais et l'extrémité sud de la rue Petite Biesse, vue en direction du nord.**

Cet espace vert remplace l'ancienne rue de Vertais, partie autrefois la plus animée du faubourg des Ponts et qui se prolongeait, au sud vers le pont de Pirmil et le sud-Loire. L'ancien tracé de la rue a cédé la place à un cheminement piétonnier. La fonction d'axe de communication du faubourg a été rompue. Celui-ci demeure, dans sa partie la plus au sud, une simple zone résidentielle.

Que reste-t-il aujourd'hui de cette activité foisonnante ? Sur chacune des îles traversées, des traces de l'ancienne et intense animation commerciale du faubourg sont toujours visibles. Certaines vitrines d'anciens commerces ou de cafés abandonnés apparaissent au niveau des rez-de-chaussée des façades d'immeubles qui n'ont, à ce jour, pas été rénovées. La majeure partie des commerces et services a disparu mais l'ambiance populaire du quartier est toujours palpable dans les deux rues encore existantes (Grande et Petite Biesse). Quelques commerces et services sont toujours en activité, essentiellement rue Grande Biesse, à l'arrière d'immeubles récents la séparant de la station de tramway « Vincent Gache ». Il s'agit de cafés et autres commerces et services de première nécessité (boulangeries et bureaux de tabac).

Cette description amène à une réflexion sur le lien entre le vieux faubourg des Ponts et le secteur portuaire et industriel situé plus à l'ouest. *A priori*, le faubourg s'est d'abord développé selon un processus classique, le long d'une voie de circulation importante entre Nantes et le sud-

Loire et, au-delà, le Poitou. Il s'agit de l'un des trois grands faubourgs nantais déjà évoqués (chapitre 2). L'ambiance et l'effervescence y étaient tout à fait comparable à celle observée dans le faubourg du Marchix, le long de la route de Vannes en direction du nord-ouest et, dans une moindre mesure, dans celui de Saint-Clément, le long de la route de Paris. Mais à partir de la seconde moitié du XIX<sup>e</sup> siècle, l'extension des chantiers navals et le développement d'industries sur la prairie au Duc, sur la rive gauche du bras de la Madeleine et donc dans la partie ouest de l'Île de Nantes, modifie la donne : le développement urbain ne se fait plus seulement en fonction de l'axe nord-sud mais aussi vers l'ouest et l'actuelle place de la République. Le faubourg des Ponts se rapproche progressivement du nouveau quartier de la République. La coupure de l'ancien gué qui permettait de quitter Nantes en direction du sud par un immeuble moderne et la création d'un nouvel axe un peu plus à l'est qui ne sert qu'à la circulation (voitures et tramway aujourd'hui) n'a fait que précipiter le déplacement du centre d'intérêt du secteur vers l'ouest. La rue et son faubourg n'est plus un quartier en soi mais constitue l'un des éléments d'un ensemble plus vaste, d'un secteur résidentiel d'un quartier en pleine recomposition.

### **L'influence croissante du site industriel de la Prairie au Duc entre 1850 et 1950**

L'urbanisation de la Prairie au Duc (également connue sous le nom d'île Sainte-Anne), sur la partie ouest de l'actuelle île de Nantes, s'est étalée entre le milieu du XIX<sup>e</sup> et le milieu du XX<sup>e</sup> siècle. Cette époque est marquée par une activité portuaire importante. Elle a constitué une nouvelle étape du développement de Nantes après la période faste du commerce triangulaire au XVIII<sup>e</sup> siècle, mais cette fois grâce à l'industrie des chantiers navals et de l'agroalimentaire. Sur le plan spatial, les conséquences de cette révolution industrielle se traduisent par une urbanisation rapide de l'ouest de l'Île de Nantes. Les cartes anciennes du début du XIX<sup>e</sup> siècle ou des années antérieures ne font état d'aucune présence d'activités portuaires ou industrielles sur une Prairie au Duc (actuelle partie ouest de l'Île de Nantes) encore vierge de toute urbanisation. À l'inverse, les documents édités à partir des années 1850 montrent l'aménagement des premiers grands axes (boulevard de la Prairie au Duc, place de la République) et des premiers bâtiments industriels<sup>112</sup>. Ainsi, un véritable « lotissement industriel » prend forme dans le courant du XIX<sup>e</sup> siècle. Quelles sont les entreprises qui s'implantent dans cette zone ?

Il s'agit en premier lieu d'industries nantaises qui ont besoin d'espace pour s'étendre. Plusieurs établissements, comme les savonneries Biette, l'une des plus importantes à Nantes au début du XX<sup>e</sup> siècle, ou la ferblanterie Guillouard s'installent à cette époque à proximité du faubourg des Ponts. À la Prairie au Duc, l'histoire de l'établissement Lodé est représentative de l'opportunité de développement offerte aux entreprises nantaises de l'époque. Pierre-Félix Lodé, après avoir installé son atelier de constructions mécaniques rue Harrouys puis rue de la Bastille, dans les quartiers péricentraux situés au nord-ouest du centre-ville, décide dans les années 1880

---

<sup>112</sup> Pinson, 1869 et Barbot, 1875.

de s'implanter dans la partie ouest de l'Île de Nantes. Aidé par son fils puis par sa belle-fille, il trouve ainsi l'opportunité de développer son activité, axé essentiellement sur la fonderie, tout au long de la première moitié du XX<sup>e</sup> siècle. L'entreprise compte jusqu'à une soixantaine de salariés avant que la concurrence de sociétés plus importantes ne provoque sa faillite et sa fermeture en 1972.

Mais l'étape la plus déterminante de l'évolution de l'ouest de l'Île de Nantes vers une fonction industrielle est sans conteste l'arrivée sur l'île des deux principales entreprises nantaises de construction navale : les Ateliers et Chantiers de Bretagne (ACB) et les Ateliers et Chantiers de la Loire (ACL). Les ACB se sont implantés à partir de 1910 de part et d'autre de l'actuel boulevard Léon Bureau qui prolonge le pont Anne-de-Bretagne (emplacement de l'ancien pont transbordeur) et qui n'était à l'époque qu'un canal. Cet établissement, de loin le plus grand chantier de Nantes, a été créé par Eugène Guillet-de-la-Brosse et Henri-Edmond Fouché, deux polytechniciens nantais qui se sont lancés dans la construction navale à la fin du XIX<sup>e</sup> siècle. L'entreprise a ensuite absorbé plusieurs ateliers<sup>113</sup> et petits chantiers<sup>114</sup> pour devenir le premier employeur de la navale nantaise au cours de la première moitié du XX<sup>e</sup> siècle. Quant aux ACL, ils ont également trouvé un emplacement sur la Prairie au Duc mais légèrement plus à l'ouest, entre le boulevard de la Prairie au Duc et le bras de la Madeleine<sup>115</sup>. Ces deux grands chantiers ont grossi de façon plus ou moins régulière jusque dans les années 1950, période pendant laquelle la navale nantaise a employé jusqu'à 7 000 personnes, dont la moitié aux ACB.

Parmi les milliers de travailleurs qu'a accueilli la Prairie au Duc, la majorité vivait au nord du bras de la Madeleine et notamment sur la Butte Sainte-Anne et à Chantenay. La densification résidentielle que ce secteur a connu pendant l'Entre-deux guerre est toujours visible aujourd'hui. La moitié ouest de la couronne péricentrale nantaise est davantage peuplée que le secteur est. Sur la Butte Sainte-Anne, la construction des six immeubles de l'Hermitage, dans les années 1920, répond à une forte demande en logements pour la population ouvrière de l'époque. Le pont transbordeur, inauguré en 1903, après avoir été conçu par Ferdinand Arnordin<sup>116</sup> et démonté en 1958, permettait d'acheminer les salariés des chantiers et autres industries de la Prairie au Duc d'une rive à l'autre du bras de la Madeleine. Une partie des ouvriers s'est également installée dans le quartier de la République qui, avec le quartier des Ponts, forme un ensemble homogène au sein d'une Île de Nantes au contraire disparate. La trame commerciale qui s'est développée rues Grande et Petite Biesse s'est ainsi étendue vers l'ouest, autour de la place de la République. On y retrouve encore aujourd'hui nombre de cafés, brasseries, épiceries et autres petits commerces et

---

<sup>113</sup> Ateliers mécaniques de la fonderie Voruz en 1898.

<sup>114</sup> Chantiers Le François en 1902 et Sâtre en 1907.

<sup>115</sup> Les chantiers Dubigeon, dernière entreprise de construction navale présente à Nantes jusqu'en 1987 ne se sont implantés sur l'Île de Nantes qu'en 1969, date de la fusion avec les ACB qui avaient eux même absorbé les ACL quelques années auparavant.

<sup>116</sup> Architecte Français (1845-1924)

services ouverts à la fin du XIX<sup>e</sup> siècle et au début du XX<sup>e</sup>. Cette population a renforcé le profil populaire du faubourg et a favorisé l'émergence d'axes est-ouest venant ainsi compléter celui qui permettait de quitter la ville vers le sud. À une logique de développement urbain nord-sud s'est ajoutée une logique d'extension est-ouest. L'ambition actuelle de créer un quartier à l'échelle de l'Île de Nantes trouve peut-être une utilité à partir de cette époque.

Après la Seconde Guerre mondiale, l'extension urbaine s'est poursuivie sous la forme d'immeubles résidentiels et administratifs à l'est de l'île (Beaulieu). L'urbanisation de cette zone de l'île s'est prolongée sur plusieurs décennies et se trouve actuellement en cours d'achèvement. Les conséquences de cet étalement dans le temps sont visibles dans le paysage urbain : l'hétérogénéité est flagrante. Les grandes barres d'immeubles des années 1960 côtoient celles un peu moins élevées des années 1970 ainsi que les petits collectifs de quatre ou cinq étages avec façades en bord de rue des années 1980 et 1990. Au cours cette même période, l'activité industrielle sur la Prairie au Duc a progressivement décliné pour pratiquement disparaître avec la fermeture du dernier chantier naval en 1987. Seuls le Marché d'Intérêt National (MIN) et l'usine sucrière Béghin-Say se maintiennent aujourd'hui au sud de l'île. Au final, l'île de Nantes forme un ensemble hétéroclite composé de multiples quartiers de type péricentraux ou périphériques. Un projet de réaménagement est actuellement en cours et concerne la totalité de ce vaste espace. Comment l'ancien tissu péricentral, notamment celui du faubourg des Ponts est-il intégré à ce vaste chantier ? Ce noyau urbain, le plus ancien à l'échelle de l'île de Nantes, est-il susceptible de devenir le centre d'un quartier couvrant cet espace ? La compréhension de l'éventuel processus d'évolution d'un espace urbain pour le moins composite vers un territoire clairement identifié aux yeux de ses habitants nécessite au préalable l'examen des projets d'aménagement le concernant.

### **La prairie au Duc aujourd'hui : un emplacement géographique aujourd'hui stratégique au sein de l'agglomération**

Suite à la fermeture du dernier chantier naval en 1987, la totalité de la Prairie au Duc, à l'ouest du boulevard Léon Bureau, se transforme en immense friche industrielle. Les zones situées plus à l'est, sont encore partiellement occupées par des entrepôts et des grossistes mais ceux-ci migrent progressivement vers la périphérie. La question de l'attribution d'une nouvelle fonction urbaine pour ce lieu se pose alors ouvertement. L'étendue de l'espace à réaménager nécessite une réflexion globale (figure 71). La solution de « faire table rase » puis de reconstruire un pôle tertiaire (regroupant immeubles de bureaux et immeubles résidentiels) a été un temps évoquée. Mais trois faits historiques ont modifié la donne :

- une mémoire encore vive parmi les anciens travailleurs des chantiers mais aussi chez de nombreux Nantais attachés à la tradition millénaire navale de la ville ;
- le changement de majorité de la municipalité nantaise et l'arrivée Jean-Marc Ayrault au poste de Maire en mars 1989 ;

- le contexte économique nantais peu dynamique à la fin des années 1980 qui ne nécessite pas un développement aussi rapide de la construction de bureaux et de logements.

En conséquence, les pouvoirs publics décident de prendre le temps de la réflexion. Jean-Marc Ayrault confie aux architectes urbanistes Dominique Perrault et François Grether la mission de réaliser une première étude. Quatre grands principes essentiels sont dégagés dès cette époque :

- création d'une insularité à l'ensemble hétéroclite que constitue les multiples quartiers de l'île ;
- établissement d'une relation entre l'est et l'ouest, du quartier Beaulieu à celui de la Prairie au Duc ;
- intégration de l'habitat et des entreprises existantes dans les opérations urbaines ;
- installation d'équipements d'agglomération, voués à devenir lieux symboliques de l'île.

Ces fondements, repris par la suite par d'autres études, vont servir d'axes directeurs lors de l'établissement du projet d'aménagement des espaces publics, en 1998. La réflexion devait porter sur l'aménagement de l'espace insulaire dans sa globalité. Début 1999, trois équipes en compétition ont été retenues et chargées de préparer chacune un projet. Outre les axes directeurs déjà présentés, les principales consignes concernaient la réorganisation de l'île afin de créer un ensemble urbain plus cohérent, mais également la reconquête des rives et des paysages de Loire. L'objectif clairement affiché était « *de dégager une philosophie et des grands axes d'aménagement* » (Broustal, *in* Nantes Passion, 1999). Le projet proposé par l'équipe de l'architecte-paysagiste Alexandre Chemetoff et l'architecte Jean-Louis Berthomieu a été retenu<sup>117</sup>. Il fixe un « plan guide » global qui répartit l'espace entre domaine public et le domaine privé. Au niveau des rues, une attention est portée à la création ou à la valorisation de perspectives sur le fleuve. Les rives elles-mêmes doivent être attribuées en priorité aux piétons. De nouvelles traversées nord-sud sont prévues « *afin d'ouvrir le cœur du quartier sur le fleuve* » (*ibid*). Il est même prévu par le plan guide un « parc des berges ». Les nouvelles constructions sont orientées au mieux afin de favoriser le panorama sur la Loire pour un maximum de logements (photographie 44). La question d'une identification d'un quartier grâce à la mise en valeur du critère physique de l'insularité est ainsi posée.

---

<sup>117</sup> Deux autres projets ont été proposés : celui de l'équipe de Bruno Fortier dont l'originalité principale était la création d'un vaste mail orient est-ouest sur la partie centrale de l'île (au niveau de la gare de l'Etat) et celui d'un groupement composé de trois agences (LABFAC, AUC et TERTRA), qui s'appuyait davantage sur l'existant et prévoyait une longue sinusoïde verte le long des emprises ferroviaires.



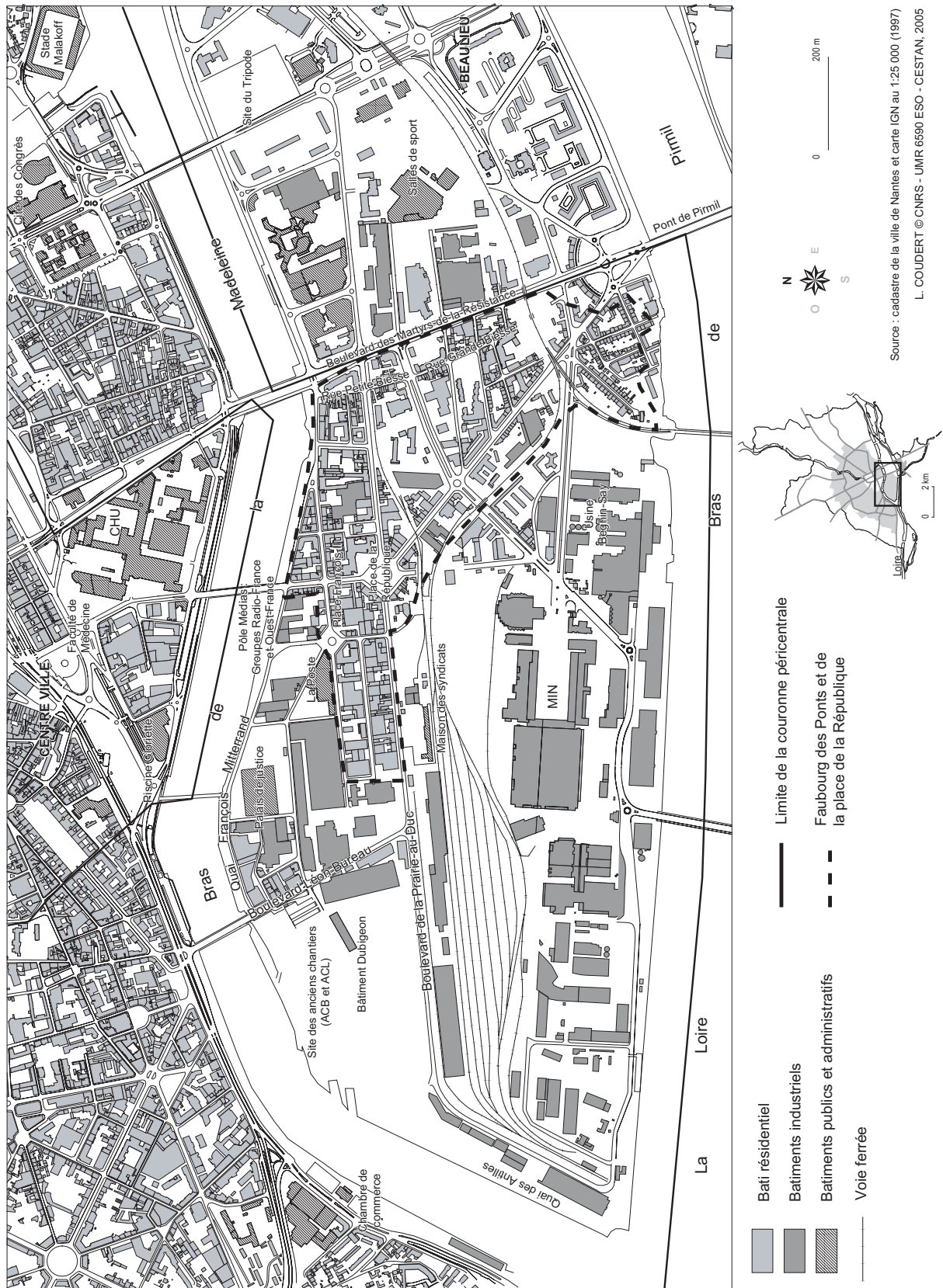


Figure 71 – Structure urbaine de la zone péricentrale de l'Île de Nantes en 2005



**Photographie 44 – L'opération immobilière « Habiter les quais », quai François Mitterrand à côté du nouveau Palais de Justice.**

Trois immeubles conçus par l'architecte Michelin sont en cours de construction (mai 2006). Ils comprendront 72 appartements dont 18 à caractère social gérés par Nantes Habitat, ainsi qu'un restaurant donnant sur le quai côté Loire. Cependant, la réalisation d'un socle commun entre les trois tours rappelle le principe de la dalle pourtant proscrit du projet actuel de l'Île de Nantes.

### 8.2.2 Un espace vécu à l'échelle de l'Île de Nantes ?

Comment est perçu l'ensemble territorial que représente l'Île de Nantes ? Cette question est d'autant plus intéressante que cette partie insulaire de la Cité des Ducs fait actuellement l'objet, comme on vient de le voir, d'un vaste plan d'aménagement sur la totalité de son territoire mais que d'un autre côté, la mosaïque urbaine que constituent ses multiples sous-ensembles est maintenue et même mise en valeur. Afin d'apporter des éléments de réponse, une série de 52 entretiens<sup>118</sup> a été effectuée auprès d'habitants du quartier des Ponts, lieu de résidence de la majeure partie de la population de la zone péricentrale de l'Île de Nantes. Contrairement aux enquêtes menées sur les pôles commerciaux des places Zola (Nantes), Nansouty (Bordeaux) et de la Patte d'Oie (Toulouse), les questionnaires ont été remplis au domicile des habitants et en conséquence, seuls des résidents du secteur choisi ont été interrogés. La zone précise où se sont tenus ces entretiens couvre toute la partie habitée de cet espace péricentral insulaire, c'est-à-dire les rues Grande et Petite Biesse (20 entretiens), la place de la République avec le boulevard de la Prairie au Duc et la rue Louis Blanc (18 entretiens) et le boulevard Victor Hugo (14 entretiens). Le panel choisi respecte également la pyramide des âges du secteur, tel qu'il a été révélé lors du recensement de l'Insee en 1999<sup>119</sup> et dont le profil est typique des faubourgs de la couronne péricentrale interne puisqu'il se caractérise par une surreprésentation de la population âgée mais surtout des jeunes (chapitre 5).

---

<sup>118</sup> Les données quantitatives et qualitatives de cette série d'entretiens ont déjà été partiellement exploitées au cours des quatrième et cinquième chapitres.

<sup>119</sup> Iris de l'Insee n° 0601 et 0602.



## Les pratiques quotidiennes des habitants du quartier des Ponts et République

L'identification du quartier est, comme on l'a vu au cours de ce chapitre, étroitement liée aux pratiques commerciales de proximité. Au cours des entretiens, la question des commerces fréquentés pour les courses a été abordée et trois secteurs géographiques étaient proposés : le centre-ville, les commerces du quartier péricentral et les grandes surfaces de la périphérie. Parmi les cinquante-deux personnes rencontrées, environ les deux cinquième – soit vingt-neuf – ont affirmé fréquenter au moins occasionnellement les commerces et services du quartier. Ce chiffre est quasiment identique pour les grandes surfaces de la périphérie (vingt-six réponses) et légèrement inférieur pour les commerces du centre-ville (vingt-et-une réponses). Il existe manifestement une complémentarité entre les diverses offres commerciales. Autre information, les personnes déclarant se rendre dans les commerces du quartier le font fréquemment : sept ont indiqué s'y rendre « *quotidiennement ou presque* » et six « *une fois par semaine* ». La trame commerciale du quartier des Ponts, pourtant très diminuée depuis la disparition des commerces de la rue de Vertais, dans la partie sud de l'ancien faubourg, répond donc à une demande de la part de la population. Contrairement à ce qui a été observé sur les places Zola, Nansouty et de la Patte d'Oie, ces équipements ne sont pas regroupés sur un pôle unique mais diffusés sur l'ensemble d'un secteur qui va des rues Grande Biesse à l'est à la place de la République à l'ouest. Lors des questions sur les pratiques commerciales dans le quartier, plusieurs personnes ont énuméré les commerces et services fréquentés en indiquant diverses localisations. Il n'y a pas un pôle de référence mais plusieurs « micro-pôles » commerciaux situés rue Grande et rue petite Biesse, place de la République, rue Louis Blanc et boulevard Victor Hugo. Des logiques d'urbanisation divergentes sont à l'origine de cet « éclatement ». L'armature commerciale à l'origine très dense du faubourg des Ponts a perdu son sens lorsque cet axe de circulation a été interrompu dans sa partie sud (square de Vertais) au profit du boulevard des Martyrs Nantais. De plus, le développement des chantiers navals sur la Prairie au Duc à la fin du XIX<sup>e</sup> siècle et au début du XX<sup>e</sup>, a favorisé le développement de commerces plus à l'ouest, place de la République.

Quelles sont les conséquences de cet « éparpillement » commercial sur la perception du quartier ? Sa dénomination ainsi que sa délimitation sont assez variables d'une personne à l'autre. Lors des entretiens, huit réponses différentes sont proposées pour cinquante-deux personnes rencontrées (tableau 23). Certes, le lieu de résidence a une incidence sur la diversité des propositions mais la demande de précisions sur la délimitation du quartier, à partir de points de repères connus, met en évidence de nombreux chevauchements, prouvant la complexité et la multitude des perceptions mentales du lieu de vie dans ce secteur. Les termes « quartier des Ponts » et « République » reviennent cependant le plus fréquemment avec respectivement quatorze et treize réponses. Ils correspondent aux deux parties de la zone péricentrale résidentielle de l'Île de Nantes : l'ancienne ligne de ponts avec son faubourg à l'est et le secteur entourant la place de la République à l'ouest. Cette question suscite en tout cas un vif intérêt chez la plupart des résidents. Elle permet de montrer les degrés d'attachement et d'appropriation du

quartier. En revanche, la question de la délimitation du quartier se révèle être plus complexe, sans doute en raison de la structure urbaine du site, particulièrement disparate.

Nom	Nombre de réponses
Quartier des Ponts	14
Île de Nantes	13
République	9
Mangin	5
Madeleine	5
Île Ste-Anne	2
M.I.N.	1
Beghin-Say	1
Ne sait pas	3
Source : enquête personnelle, 2005 et 2006	

**Tableau 23 – Nom donné à leur quartier par des habitants du secteur péricentral de l'Île de Nantes**

L'insularité aurait pourtant pu simplifier l'exercice puisque l'Île de Nantes n'est finalement qu'une portion de la ville délimitée par les deux bras du fleuve. Mais plus que cette réalité géographique, c'est l'histoire de l'urbanisation de ce secteur, composé de multiples sous ensembles, qui est déterminante. En effet, seule treize personnes parmi les cinquante-deux rencontrées se considèrent comme résidente d'un quartier qu'elles dénomment « Île de Nantes » et qu'elles font donc logiquement coïncider avec ce milieu insulaire ligérien. Dans trente-six autres cas, le quartier correspond à une portion plus ou moins étendue de l'île. Au nord, un dénominateur commun se dessine pour une très grande part des habitants : le bras de la Madeleine qui représente un élément de séparation avec le centre-ville et ceci est valable quelque soit la dénomination du quartier. De même à l'est, le large boulevard des Martyrs de la Résistance constitue également un marqueur essentiel d'autant plus qu'il délimite la zone faubourienne de l'île et la zone moderne construite plus à l'est et après la Seconde Guerre mondiale. À l'inverse, au sud et à l'ouest, les limites du quartier s'avèrent fluctuantes et aléatoires. Divers axes ou bâtiments sont cités comme l'usine Beghin-Say, le MIN, le boulevard Gustave Roch, les voies ferrées orientées est-ouest au sud ou la Maison des Syndicats, le palais de justice, l'ancien bâtiment Dubigeon aujourd'hui rénové ou le boulevard Bureau à l'ouest. De plus, la limite donnée varie aussi en fonction du lieu de résidence précis au sein du quartier. Globalement, pour les habitants du quartier des Ponts, autant les limites avec le centre de Nantes ou le quartier moderne de Beaulieu sont nettes, autant celles avec l'ancienne zone industrialo-portuaire en cours de recomposition sont floues et incertaines. Le site de la Prairie au Duc, après la fin de l'activité industrielle et la fermeture des chantiers navals, est devenu un « *no man's land* » (le terme a été employé à cinq reprises lors des entretiens) et l'opération urbaine actuelle n'a pas encore réattribué une fonction concrète, aux yeux des habitants, à ce secteur, d'où le brouillage

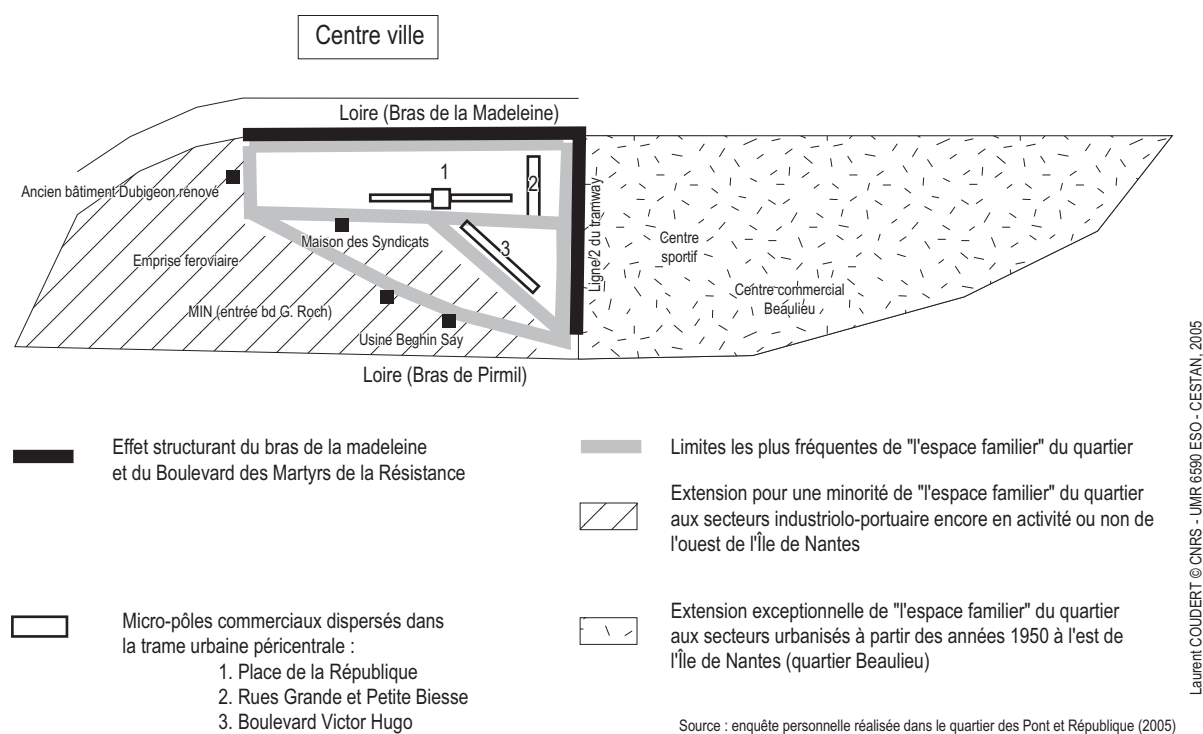
dans les représentations territoriales du quartier. De plus, le fait que les habitants rencontrés ne se sentent pas concernés par la zone de réaménagement qui se concrétise surtout, jusqu'à présent, par des constructions d'immeubles le long du boulevard de la Prairie au Duc et près du palais de justice, ne les incite pas à inclure pour l'instant ce secteur dans leur espace familial.

Il faut enfin souligner, après cette analyse, le fait qu'aucun des cinquante-deux résidents n'a déclaré vivre dans le centre-ville. L'Île de Nantes reste pour tous une entité géographique distincte d'un centre qui reste assimilé à la partie historique et donc la plus ancienne de la cité. À propos, de l'intégration au centre de quartiers péricentaux proches de celui-ci, une étude réalisée auprès des nouveaux habitants du quartier Madeleine Champ-de-Mars (Rien, 1997) a révélé que là aussi, la population ne se sent pas appartenir au centre-ville. Au cours d'une enquête auprès de 235 personnes, lors de la question sur le nom attribué au quartier, le centre-ville, pourtant proposé dans le questionnaire, n'a jamais été indiqué. Ce quartier nantais, malgré sa localisation en lisière du centre historique et malgré la présence d'équipements d'agglomération comme la cité des Congrès, n'est donc pas assimilé au centre-ville par ses habitants.

Pour en revenir à l'Île de Nantes, les cinquante-deux entretiens révèlent que l'identification du quartier se limite à l'espace proche du domicile et n'intègre pas – ou très rarement – l'ensemble de l'île et en tout cas pas sa partie la plus moderne constituée par le secteur de Beaulieu à l'est (figure 72). Ce milieu insulaire constitue un ensemble géographique trop vaste, trop hétérogène et certains secteurs, à l'est comme à l'ouest, sont peu ou pas fréquentés par les habitants du quartier des Ponts. Ainsi, le Grand quartier Île de Nantes tel qu'il est défini par la ville<sup>120</sup> reste une mosaïque de micro-quartiers bien distincts les uns des autres. Qu'en sera-t-il pour les habitants qui s'installent progressivement dans les secteurs en cours de rénovation urbaine ? Les opérations immobilières de constructions d'immeubles résidentiels ne sont pas suffisamment avancées et seule une petite part des néo-résidents est en place. Quelques années de recul seront l'occasion de s'interroger sur l'identification du quartier de l'Île de Nantes par ces nouveaux habitants.

---

<sup>120</sup> L'Île de Nantes est le sixième des onze Grands quartiers nantais.



**Figure 72 – Le quartier perçu par les habitants de la partie péri-centrale de l'Île de Nantes**

### Le vieux faubourg des Ponts : centre possible d'un quartier à l'échelle de l'Île de Nantes ?

Les rues Grande et Petite Biesse sont au centre géographique d'une Île de Nantes qui se développe puisque dans les deux décennies à venir, les estimations, effectuées à partir des programmes immobiliers prévus, font état d'une population qui devrait passer de 14 000 à 30 000 habitants. Une identité, à la fois insulaire et ligérienne, liée à la volonté actuelle de remettre en valeur la Loire est-elle susceptible d'apparaître ? Les aménageurs s'efforcent de remettre en valeur les berges du fleuve, de le rendre visible depuis les nouvelles voies ou les espaces publics. La circulation à l'intérieur de l'île fait également l'objet d'une attention puisqu'un projet de ligne est-ouest en site propre (tramway ou bus) est à l'étude. Mais quel serait le centre de ce vaste ensemble ligérien ? Plusieurs pôles existent. Le plus connu, y compris des non résidents de l'île, se trouve à Beaulieu, dans la zone est, urbanisée depuis les années 1960. Il s'agit de l'un des grands centres commerciaux de l'agglomération et son extension prochaine devrait contribuer à renforcer son influence. Les deux rues de l'ancien faubourg sont étroites et bordées d'immeubles anciens dont certains présentent un réel intérêt architectural et patrimonial. Elles représentent un centre d'intérêt potentiel pour une population qui s'attache à la vieille pierre et aime déambuler dans des rues anciennes.

La présence d'un centre à l'échelle d'un quartier ou d'une portion de ville se traduit généralement par le regroupement, sur une place ou le long d'un axe, de commerces et services.

Dans la partie ouest de l'Île de Nantes, cette logique ne fonctionne que partiellement puisque aucun lieu ne concentre l'essentiel des enseignes.

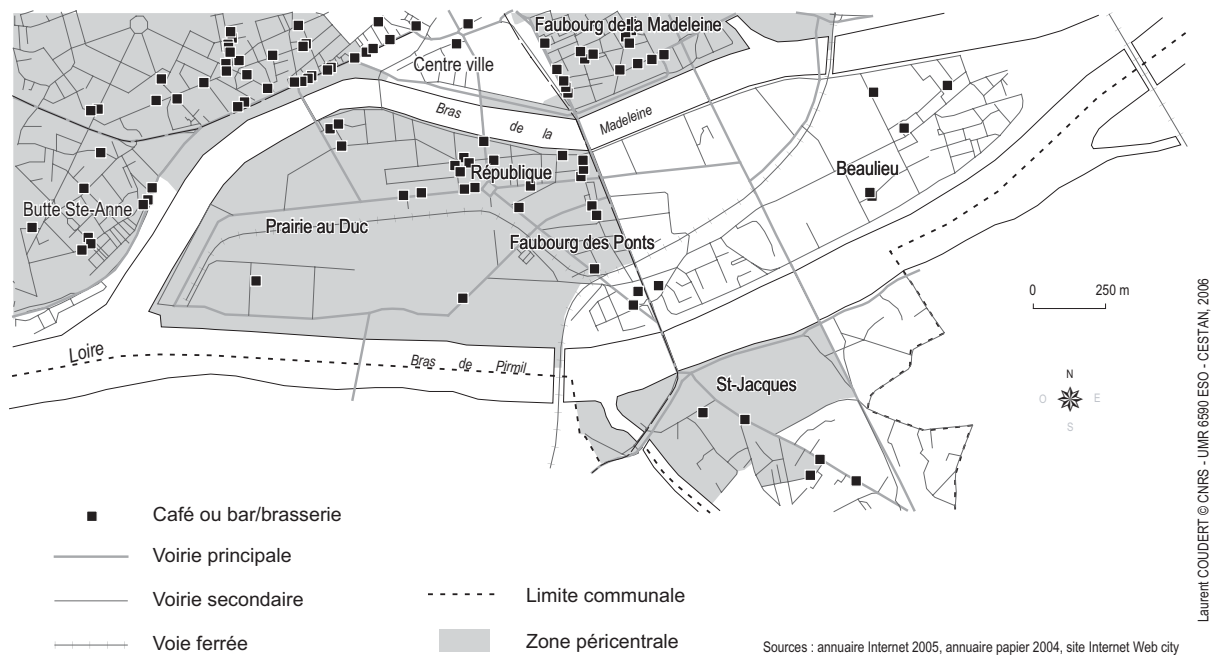
Néanmoins, si on s'intéresse à certaines de ces enseignes, des regroupements sont visibles. Le cas des bars et brasseries est révélateur car l'absence d'un pôle unique à l'ensemble de l'île laisserait supposer une distribution des 32 cafés de l'île sur l'ensemble des quartiers qui la compose. Or ceux-ci se concentrent surtout dans la partie péricentrale, à savoir le quartier des Ponts, la place de la République et la Prairie au Duc (tableau 24 et figure 73). À eux trois, ces secteurs regroupent 27 des 32 bars ou brasseries (soit 84 %) répertoriés sur l'Île de Nantes. Sur la vaste emprise du quartier Beaulieu, seuls 5 établissements de ce type sont présents, au rez-de-chaussée des barres d'immeubles de Mangin sur une petite place<sup>121</sup>, à l'est du centre commercial Carrefour<sup>122</sup>.

Secteur	Nombre de cafés ou bar/brasserie	%
Quartier des Ponts	10	31,2
République	12	37,5
Prairie au Duc	5	15,6
Beaulieu	5	15,6
Île de Nantes	32	100
Sources : annuaire Internet 2005, annuaire papier 2004 et site Internet Web city		

**Tableau 24 – Répartition des cafés par secteur sur l'Île de Nantes**

<sup>121</sup> Place de la Galarne.

<sup>122</sup> Les cafés de la galerie marchande de l'hypermarché ne sont pas décomptés.



**Figure 73 – Cafés et brasseries sur l'Île de Nantes en 2005**

Au sein de la partie péricentrale, les bars et brasseries se répartissent le long des axes anciens, qu'ils soient encore fréquentés ou non. Parmi les axes importants, il faut citer le boulevard Victor-Hugo, entre la place de la République et Mangin (au sud, près du pont de Pirmil), le boulevard de la Prairie au Duc et la rue Louis Blanc. L'axe connu sous les noms de rues Petite Biesse et Grande Biesse, aujourd'hui secondaire mais autrefois essentiel, regroupe encore de nombreux débits de boissons. Ainsi, la disparition progressive, au cours des dernières décennies, de la majeure partie des commerces et des services, n'a pas fait totalement disparaître cet héritage du XIX<sup>e</sup> siècle. Le rôle spécifique au niveau de lien social entre les habitants contribue à la pérennité de ces établissements. Lors de la série d'entretiens effectuée dans le quartier des Ponts et de la place de la République, au moment où le sujet sur les commerces et services de proximité est abordé, plusieurs personnes évoquent spontanément le rôle de ces cafés.

*« À chaque fois que j'y vais, afin de prendre un café, je retrouve des voisins avec qui on échange les dernières nouvelles » (Monsieur R.)*

*« L'ambiance y est toujours conviviale » (Madame B.)*

*« Evidemment, il y a les piliers de bars qui sont là dès le matin ! » (Monsieur P.)*

Cependant, parmi les individus les plus jeunes de l'échantillon, la sortie dans les cafés et plus généralement les loisirs se font dans le centre-ville même si un bar de la rue Grande Biesse a été cité<sup>123</sup>. Sur ce point, on retrouve l'idée de deux modes de vies différents et cohabitant sans

<sup>123</sup> Le Bar de la Mer.

trop de difficultés. Les étudiants ne fréquentent pas les mêmes cafés que les anciens habitants. Dans le cadre de la réalisation de l'atlas de la Communauté Urbaine de Nantes (*op. cit.*), une enquête auprès des étudiants de plusieurs facultés nantaises a révélé que la quasi-totalité des cafés connus et fréquentés par ce public sont situés dans le secteur sauvegardé et pratiquement aucun dans les quartiers péricentraux.

### **Le point de vue des néo-actifs**

La question de la perception de ce milieu ligérien, de son identification en tant que quartier, s'est aussi posée par rapport aux actifs, plus nombreux que les résidents, qui travaillent quotidiennement sur l'île. Dans la partie péricentrale, le Marché d'Intérêt National (MIN) représente un nombre d'emplois conséquent. En outre, de multiples artisans ou commerçants travaillent dans le quartier des Ponts ou celui de la place de la République et les grands équipements de service nouvellement implantés plus à l'ouest, le long du quai François Mitterrand et sur la Prairie au Duc représentent aussi de plus en plus d'actifs. Ces grands services tertiaires sont d'ailleurs les premières applications concrètes du vaste chantier de l'Île de Nantes. Il y a eu aussi volonté politique de les regrouper au sein de grands pôles. Ainsi, le nouveau Palais de Justice, conçu par l'architecte Jean Nouvel, est sorti de terre au tournant du siècle et d'autres équipements, comme la maison des avocats, doivent suivre dans les années à venir. La constitution d'un pôle média, quai François Mitterrand, sur le bord du bras de la Madeleine et à la limite entre l'ancienne zone industrielle de la Prairie au Duc et le faubourg des Ponts et de la République, est encore plus révélatrice de la volonté de regrouper des services sur des critères thématiques. Les bureaux nantais du quotidien Ouest-France, la radio locale de service public France Bleu Loire-Océan du groupe Radio-France et la radio locale privée Hit-West se trouvent ainsi groupés depuis le printemps 2006 sur un même site. À cela, il faut ajouter la présence dans les anciennes halles Alstom, situées à proximité, de la chaîne de télévision locale Nantes Sept. Enfin, sur le plan associatif, un lieu de création artistique, appelé pour l'heure « la Fabrique », est prévu sur le site, dans un ancien blockhaus situé au croisement entre les boulevards de la Prairie au Duc et Léon Bureau. Dans ce lieu, seront regroupées des associations ayant entre autres pour objectif la création et la production audiovisuelle.

Comment ces actifs nouvellement en poste sur l'île intègrent-ils ce secteur insulaire dans leurs pratiques quotidiennes ? La question a été posée à l'occasion d'une visite des nouveaux locaux en avril 2006. Les salariés des groupes Radio-France et Ouest-France occupaient jusqu'en 2005 des bureaux situés à l'ouest du centre-ville à quelques centaines de mètres de leur nouveau lieu de travail. L'environnement urbain est jugé agréable mais souvent, les habitudes prises dans l'ancien quartier sont conservées. Les pauses déjeuners du midi s'effectuent toujours, du moins en partie, dans les troquets et brasseries connus de longue date et situés à dix minutes à pied dans l'ancien quartier de travail. Une offre existe pourtant dans le voisinage, quais André Rhuys, Hoche et place François II (photographie 45) mais les menus sont parfois jugés onéreux et les habitudes ne sont pas encore prises. L'autre sujet d'insatisfaction, presque unanime celui-ci, porte

sur la difficulté du stationnement. Les places sont plus rares que dans l'ancien quartier et le parking situé sous le bâtiment de Radio-France, relativement exigu, ne sert quasiment qu'aux véhicules de service. Et qu'en est-il de la perception de l'île comme un quartier ? L'intérêt des journalistes des deux groupes médiatiques pour un projet urbain placé au cœur de l'actualité locale est évident.



**Photographie 45 – La place François II, entre faubourg des Ponts et Prairie au Duc.**

Ce lieu, ancienne friche industrielle, se transforme rapidement en un petit pôle commercial animé. Deux bars-brasseries accueillent notamment les salariés des services nouvellement implantés dans le secteur (Ouest-France, Radio-France et tribunal de grande instance).



## Conclusion du chapitre 8

Sur le plan urbanistique, les deux études de cas présentées au cours de ce chapitre, sont différentes sur bien des aspects. Les trois décennies qui séparent les deux projets se traduisent par une approche différente dans l'utilisation de l'existant. Tandis que dans les années 1960 à Mériadeck, on a fait disparaître l'ensemble de la structure urbaine (bâti et voirie d'origine) pour ne conserver qu'une église (Saint-Bruno), sur l'Île de Nantes, même dans les secteurs subissant les transformations les plus importantes, on conserve une grande partie des entrepôts industriels désaffectés. La conservation de toute l'armature métallique des anciennes nefs du chantier Dubigeon et leur mise en valeur dans le cadre de la Fabrique, nom donné au futur grand équipement culturel nantais, symbolisent parfaitement cette prise en compte patrimoniale. Ce mouvement de sauvegarde ou de réutilisation de l'existant va même jusqu'à l'intégration, dans ce même projet, d'un blockhaus datant la Seconde Guerre mondiale et situé à proximité des anciennes nefs.

Ensuite, les conséquences sur la perception du quartier se révèlent complexes à appréhender. L'emprise spatiale est déterminante. L'opération Mériadeck s'est limitée à un secteur de 30 hectares. Avant sa transformation, il était déjà connu sous ce nom et le lieu, même complètement méconnaissable, a gardé sa dénomination auprès de ses nouveaux résidents. L'Île de Nantes et ses plus de 400 hectares représente une superficie 14 fois plus vaste et surtout une multitude de petits quartiers hétéroclites. L'Île de Nantes, nom utilisé par la municipalité depuis la fin des années 1990, constitue une unité administrative aisément repérable dans l'espace grâce à l'insularité ligérienne. Sans se substituer aux sous-ensembles qui la composent, elle est donc vouée à se superposer à ceux-ci. La ville lui a donné le statut de grand quartier et elle correspond à un canton ainsi qu'à une paroisse. Cette cohérence administrative, ajoutée au discours des élus locaux qui utilisent systématiquement le nom de l'Île de Nantes, a fait naître une perception à l'échelle de l'ensemble de ce territoire sans que celui-ci corresponde à un espace vécu.





# **CONCLUSION GENERALE**



## Un retour au péricentre...

L'extension rapide des villes depuis la Seconde Guerre mondiale a profondément modifié l'organisation urbaine. D'un point de vue spatial, de vastes ensembles périphériques se sont développés et ont attiré une part croissante de la population, des emplois, des commerces. Ces derniers sont regroupés, sous forme de grandes surfaces, dans des pôles secondaires étendus et adaptés au mode de vie contemporain, souvent basé sur l'utilisation de la voiture. Pourtant, dans le même temps, les centres historiques n'ont pas dé péri. Leurs principaux atouts, basés sur la valeur patrimoniale mais aussi sur la localisation à proximité du centre-ville, sont aujourd'hui valorisés. Ils ont en outre conservé leurs fonctions tertiaires et leurs pôles décisionnels. Dans ce contexte, les quartiers péricentraux qui autrefois se trouvaient en périphérie des villes, se situent à l'échelle d'un ensemble urbain dorénavant beaucoup plus vaste à proximité immédiate du centre-ville et s'imposent de plus en plus comme un espace stratégique. En outre, nous l'avons montré sous de multiples aspects au cours de cette thèse, le parc immobilier péricentral, soumis à une forte pression foncière et immobilière, est diversifié, tant sur le plan de la nature de l'habitat, constitué de logements de toutes tailles, à la fois collectifs et individuels, que sur celui du cachet patrimonial. Au cours de ce travail, notre démarche a été de montrer les conséquences – tant urbaines que sociales – de la réorganisation actuelle des villes sur ce secteur urbain au fort potentiel attractif.

L'étude des cas concrets de Nantes, Bordeaux et Toulouse révèle que des évolutions semblables se dessinent. Dans ces agglomérations à l'histoire différente, les quartiers péricentraux, délimités à partir de critères identiques portant sur l'époque d'urbanisation, présentent des similitudes, du point de vue de la structure du parc immobilier notamment, et connaissent aujourd'hui des mutations identiques. Pourtant, dans chacun de ces cas, ces espaces dont la superficie varie de 1 500 (Toulouse) à 3 000 hectares (Bordeaux)<sup>124</sup> sont marqués par des faits historiques ainsi que des traditions locales en matière d'habitat. L'échoppe bordelaise, de plain-pied, et la petite maison à un étage ont fait de la cité girondine un exemple de ville horizontale et donnent à la fois une originalité et une réelle homogénéité à la couronne péricentrale de cette cité. Michel Petuaug-Letang a cartographié la répartition de ces deux types d'habitat à l'échelle du péricentre de Bordeaux. Tandis que la partie externe compte plus de 10 000 de ces petites maisons jointives à un niveau, construites pour la plupart avant la Première Guerre mondiale, la partie interne regroupe les maisons à un étage. Le péricentre toulousain est au contraire marqué par les constructions en hauteur des années 1950 et 1960. Cette particularité, déjà remarquée par Coppolani, est due au fait que dans cette ville, il a fallu répondre, pendant cette période, à une crise du logement plus marquée qu'ailleurs en raison d'une pression

---

<sup>124</sup> Cf. Tableau 2 (chapitre 3)

démographique plus forte. Enfin à Nantes, l'effet de « *transition physionomique* » (Peyon, 1994) est le plus net. La subdivision entre la couronne péricentrale interne, surtout composée d'habitat collectif et la partie externe occupée par les maisons individuelles est plus visible qu'à Bordeaux et Toulouse. Un véritable dégradé, entre un habitat dense et élevé, près du centre, et une trame urbaine beaucoup plus lâche, dans péricentre externe, est perceptible. De plus, les multiples opérations immobilières actuelles renforcent ce phénomène car les immeubles les plus élevés sont construits dans le péricentre interne où le long des principaux axes de communication (grandes radiales, lignes de tramway, de métro et boulevard de ceinture). C'est là en effet que le coût du foncier a le plus progressé au cours de la dernière décennie et que les opérations de densifications menées par les promoteurs se révèlent être les plus rentables. De ce point de vue, l'espace péricentral suscite d'autant plus d'intérêt que dans le centre-ville, la réglementation en matière d'urbanisme est beaucoup plus stricte. Les trois centres villes disposent d'un secteur sauvegardé étendu<sup>125</sup> dans lesquels les opérations immobilières sont limitées. Finalement, « *plus qu'à un phénomène de retour au centre-ville, on assiste à un retour à l'espace péricentral* ». Cette observation de Gilles Gaudin en 1989 reste plus que jamais d'actualité dix-sept ans après. À Toulouse, d'autres facteurs interviennent. La couronne péricentrale interne y est plus dense que dans les deux autres cités. Les espaces susceptibles de pouvoir accueillir des nouveaux immeubles y sont en conséquence moins nombreux. Globalement sur la commune, l'activité immobilière est d'une intensité comparable à celle de Nantes mais ce processus est moins visible dans la couronne péricentrale car l'urbanisation s'effectue en priorité sur les vastes emprises foncières encore vierges des parties périphériques de la ville.

### **...soumis à de fortes pressions foncières et immobilières**

Dans la deuxième partie, l'étude a porté sur les caractéristiques de la population péricentrale. Nous avons ainsi mesuré, à partir de l'analyse des données de L'INSEE, la présence plus marquée qu'ailleurs d'une population du département ou de France métropolitaine, de jeunes adultes et surtout de cadres et de retraités aisés. En outre, l'évolution mesurée entre 1990 et 1999 révèle un accroissement de ces spécificités. La surreprésentation des cadres et des professions intermédiaires se renforce tant du point de leur niveau de concentration sur les quartiers où ils sont déjà très présents que sur le plan spatial. À ce sujet, la mesure du phénomène au début puis à la fin des années 1990 et complétée par des études plus anciennes (Rapetti, 1989) révèlent un étalement des secteurs aisés à partir des noyaux traditionnellement riches. Ce processus de gentrification s'explique par une augmentation sans précédant des coûts de l'immobilier. Le logement neuf comme l'ancien connaît une hausse annuelle de 16 à 17 %. En conséquence, les catégories modestes ou moyennes souhaitant investir en ville ne le peuvent plus. Néanmoins, trois facteurs atténuent cette évolution :

---

<sup>125</sup> 203 hectares à Toulouse (prescrit mais non approuvé en 2004), 135 hectares à Bordeaux et 126 hectares à Nantes.

- le premier, révélé par les entretiens, est lié aux transmissions par héritage de biens immobiliers ;
- le deuxième est dû au cadre législatif<sup>126</sup> qui impose aux communes un minimum de 20 % de logements sociaux dans la construction neuve. Cependant, la loi ne prévoit pas de dispositions complémentaires pour l'échelon infra-communal, notamment au niveau des grandes villes ;
- enfin, le troisième s'explique par la configuration du parc existant. La part importante des petits logements Le (studios, T1 et T2) maintient une accessibilité pour des ménages modestes composés d'une ou de deux personnes tant pour la location que pour l'achat.

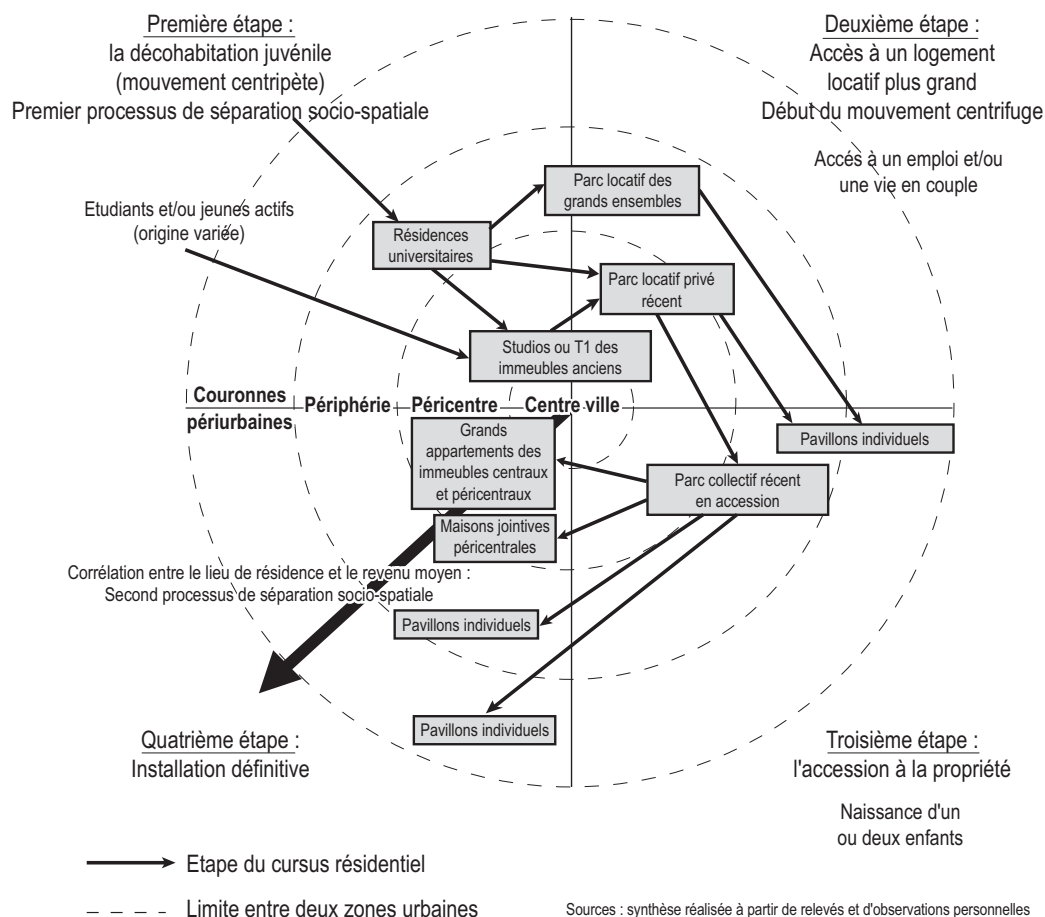
### Une place particulière dans l'itinéraire résidentiel

Parmi les objectifs fixés dans l'introduction, celui **d'une modélisation** de l'organisation des relations existantes entre les quartiers péricentraux et les autres parties de l'aire urbaine figure en bonne place. Les analyses que nous avons menées, tant sur le plan de la morphologie urbaine que sur celui des profils sociaux, ont révélé l'existence de la couronne péricentrale comme une entité spatiale particulière et non comme un simple espace de transition. Les spécificités sociologiques du péricentre – étudiées sous divers aspects au cours de cette thèse – diffèrent de celles observées au sein des autres secteurs urbains : grands ensembles périphériques, banlieues pavillonnaires ou espaces périurbains. Chacun de ces espaces ne fonctionne pas de façon isolée ou autonome : des interactions existent et la population n'est pas répartie par hasard entre chaque espace. Les enquêtes, effectuées à l'échelle des espaces péricentraux, ont fait ressortir l'idée que ces quartiers constituent **un élément au sein d'un système complexe** à décrire. Les questions sur l'itinéraire résidentiel et les discussions sur les projets ou sur les raisons pour lesquelles les habitants vivent dans un quartier péricentral, complétées par les recherches bibliographiques (Donzelot, 2004), ont permis d'établir divers itinéraires de vie au sein des divers espaces urbains (figure 74). Ces mouvements sont liés à des choix de mode de vie, à une étape importante (accès à l'enseignement supérieur, à un premier emploi, naissance d'un enfant). L'origine géographique, extérieure ou non à l'agglomération, l'âge, le statut socioprofessionnel et donc le niveau de ressources constituent autant d'éléments déterminants. Même, si dans notre société, la réussite d'une vie professionnelle et familiale passe souvent par un emploi permanent, une maison avec jardin en périphérie ou dans une commune périurbaine, l'idée essentielle qui ressort ici est **qu'il n'y a plus un modèle unique**.

---

<sup>126</sup> Loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000 et Plan de Cohésion de Sociale du 18 janvier 2005.





**Figure 74 – Étapes de l’itinéraire résidentiel et la localisation dans l’aire urbaine**

Lorsqu’il accède à un premier logement, à l’occasion de l’entrée dans l’enseignement supérieur ou d’un premier emploi, le jeune adulte s’installe dans un logement de type studio ou T1. Celui-ci se localise à proximité du lieu d’étude, donc dans le centre-ville, où se trouvent par exemple la plupart des lycées comportant des classes préparatoires ; dans la couronne péricentrale et dans certains quartiers de la périphérie, notamment dans les résidences étudiantes situées à proximité des installations universitaires. Cette décohabitation, parfois qualifiée de juvénile, se traduit, sur le plan spatial, par des migrations centripètes, dirigées vers les parties centrales, péricentrales et dans une moindre mesure périphériques de l’agglomération. À partir de 18 ans, une part élevée des jeunes adultes se concentrent sur des espaces restreints et ceci reste valable quelque soit la catégorie socioprofessionnelle des parents. Cette première forme de séparation socio-spatiale s’effectue donc sur le critère de l’âge.

Par la suite, lors de chacune des étapes importantes de la vie – et celles-ci sont très variables d’un individu à l’autre – l’accès à un logement locatif plus grand puis à la propriété se caractérise au contraire par un déplacement vers la périphérie, là où l’offre est à la fois plus adaptée et plus importante. Les occasions de déménager ne manquent pas : vie en couple, revenus plus importants, changement d’emploi, naissance d’un enfant. Contrairement à la décohabitation juvénile, le niveau social compte de plus en plus lors de chacune de ces étapes.

Lors de l'accession à la propriété – volonté qui semble être exprimée par une majorité des citoyens dans notre société – une nouvelle distribution de la population s'effectue en fonction des ressources. Or le prix de l'immobilier diminuant en fonction de la distance du cœur de l'agglomération, un second processus de séparation intervient cette fois en fonction des ressources financières. Ce phénomène est d'autant plus fort que la métropole est attractive. Dans la couronne périurbaine de Nantes, les classes moyennes doivent s'éloigner de plus en plus de l'agglomération pour pouvoir investir dans la pierre à un prix abordable (Hervouet, 2005). Autour de la Ville Rose, la périurbanisation est si marquée que des actifs toulousains sont amenés à s'installer à 30, voire 40 kilomètres à l'extérieur de l'agglomération. La voiture devient alors le seul – et coûteux – moyen de transport disponible et on peut, en conséquence, qualifier ces résidents de « *captifs du périurbain* » (Rougé, 2005).

### **Le goût de l'ancien, d'un cadre agréable et d'un mode de vie basé sur la proximité**

Nous l'avons évoqué dès l'introduction, les quartiers anciens, grâce à leur localisation et leur valeur patrimoniale, attirent la population qui cherche à résider à proximité du potentiel offert par la ville, notamment sur le plan professionnel et culturel, tout en bénéficiant d'un environnement urbain apaisé qui contraste avec l'agitation du centre. Ce retour vers le centre est un phénomène relativement récent et remet en cause des évolutions antérieures. Comment expliquer le fait que cette revalorisation soit si récente ? Les causes sont diverses. Les recherches bibliographiques ainsi que les entretiens auprès de résidents fournissent des éléments de réponse.

Tout d'abord, ce « goût de l'ancien » est aujourd'hui possible dans la mesure où le niveau de confort minimal est atteint dans la plupart des logements. « *Il achève une série de transformations de nos rapports avec le monde matériel qui nous entoure. Avant de vouloir des poutres apparentes, nous avons revendiqué les salles de bains, les éléments de confort* » (Bourdin, 1984). À partir des années 1950, les logements construits dans l'hexagone ont disposé des équipements sanitaires essentiels : toilettes, salles de bain et chauffage notamment, même si encore aujourd'hui une petite partie des appartements anciens reste sous équipée.

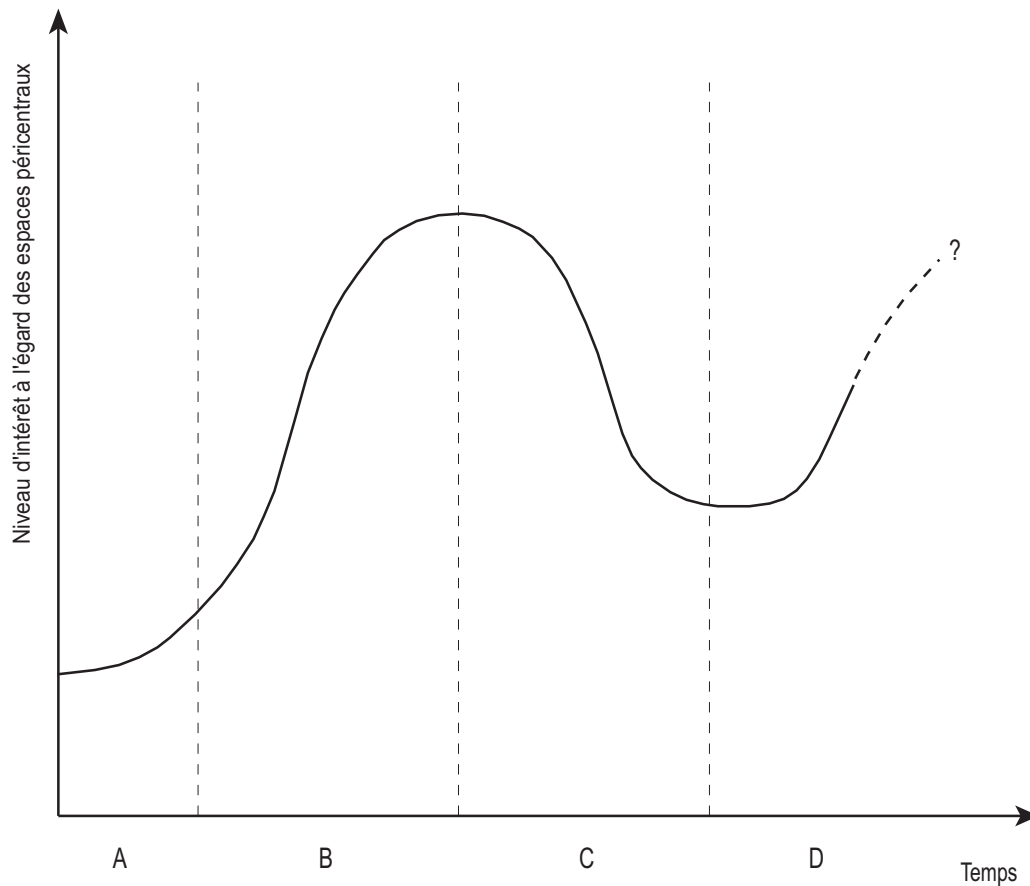
Ensuite, les quartiers péricentraux se caractérisent par une trame urbaine variée. Malgré la proximité du centre-ville, ainsi, qu'une densité de logements et de population de plus en plus élevées, les maisons individuelles restent nombreuses. Que ce soit sous forme d'échoppes construites de plain-pied ou de maisons de ville à un ou deux étages, ce type d'habitat contribue à rendre ces quartiers attractifs et agréables. La présence de jardins, mêmes exigus, est un atout déterminant et pour cette raison, la maison individuelle a connu des hausses de prix plus fortes que le logement collectif au cours des cinq dernières années. En outre, cet habitat, à l'origine occupé par une population modeste bénéficie d'améliorations permanentes par leurs occupants actuels.

### **Déclin puis renouveau péricentral, un phénomène cyclique ?**

Le dynamisme péricentral actuel est dû à la revalorisation sociale de ces quartiers et n'a pas de point commun avec la première période de croissance qui trouve son origine dans la révolution industrielle du XIX<sup>e</sup> siècle. Entre ces deux phases ascendantes une période d'abandon relatif est perceptible. Faut-il voir, dans ces trois phases successives l'amorce d'un processus cyclique ? À long terme, ces quartiers seraient-ils marqués par la succession de phases de croissance et de phases d'abandon elles-mêmes liées aux périodes de déclin et de dynamisme de l'ensemble de l'agglomération ? Dans le domaine de la géographie urbaine et littorale, R. W. Butler, de l'université d'Ontario, a construit un modèle dans lequel il montre les étapes du développement de stations balnéaires du littoral canadien. Quatre principales périodes sont ainsi mises en évidence :

- l'émergence de la station qui se caractérise par une croissance lente ;
- un développement rapide avec une expansion continue du nombre de touristes et la construction de nombreux équipements supplémentaires ;
- un déclin plus ou moins net car les offres d'accueil n'est plus adaptée aux attentes des touristes qui fréquentent la station ;
- un regain d'activité lié à l'adaptation de la station aux nouvelles attentes. Le critère de l'environnement est par exemple pris en compte. Certains logements sont démolis et reconstruits selon des nouvelles normes acoustiques ou environnementales.

Ces quatre étapes évoquent les quatre périodes traversées par les quartiers péricentraux à Nantes, Bordeaux et Toulouse (figure 75).



- A. Avant 1850 (début de la période industrielle) :
- **apparition** des premiers faubourgs dans la couronne péricentrale interne, au delà des derniers remparts de la ville.
- B. 1850 - 1950 :
- **extension**. Urbanisation d'abord le long des axes radiaux, puis sur les boulevards de ceinture et dans les espaces intersiteils ;
  - augmentation démographique grâce à une urbanisation continue des espaces péricentraux ;
  - développement des paroisses et de nombreux commerces et services de proximité.
- C. 1950 - 1980 :
- **déclin relatif**. L'urbanisation se poursuit en périphérie (grands ensembles puis zones pavillonnaires) ;
  - diminution de la population, liée à la baisse des effectifs dans l'industrie et à l'exode vers la périphérie ;
  - baisse des pratiques religieuses traditionnellement répandues, disparition progressive des commerces et services de proximité.
- D. Depuis 1980 et surtout 1990 :
- **renouveau**. Densification du tissu urbain grâce à la construction d'immeubles collectifs ;
  - regain démographique. Une nouvelle population constituée de cadres et d'étudiants s'installe ;
  - nouvelles pratiques sociales. Les commerces et services groupés sur des pôles (supérettes, banques) se développent.

Laurent COUDERT © CNRS - UMR 6590 ESO - CESTAN, 2005

Sources : R. W. Butler et synthèse réalisée à partir de relevés et d'observations personnelles

### Figure 75 – Cycle d'évolution de l'espace péricentral dans les métropoles régionales françaises

- la première correspond à la naissance des faubourgs péricentraux, pendant la première moitié du XIX<sup>e</sup> siècle, le long des axes de sortie de ville. À cette époque, la couronne péricentrale n'existe pas encore en tant que tel mais les premiers éléments structurants (faubourgs, premières églises) apparaissent. Par exemple, le faubourg des Ponts sur les îles de Nantes, est déjà en place et c'est à partir de ce secteur que tout le tissu péricentral du quartier de la place de la République puis de la Prairie au Duc va se structurer.

- la deuxième coïncide avec la période d'urbanisation qui s'étale de 1850 à 1950 et concerne l'ensemble de couronne péricentrale. L'habitat se développe sous forme d'immeubles péricentraux dans la couronne interne, près du centre puis sous forme de maisons individuelles dans la couronne externe surtout. De multiples activités artisanales et industrielles sont également implantées. La population progresse à un rythme régulier, même s'il n'est pas exceptionnel.
- la troisième phase se situe après la dernière mondiale, pendant les années 1950, 1960 et 1970. L'expansion urbaine s'accélère mais en périphérie et sous de nouvelles formes (grands ensembles et lotissements pavillonnaires). Dans les quartiers péricentraux, les premiers effets de la désindustrialisation se font sentir. Les usines désaffectées sont de plus en plus nombreuses. De plus, la population est attirée vers la périphérie où les logements, construits avec des nouvelles normes sanitaires, sont plus confortables et plus spacieux. La couronne péricentrale ne profite pas du développement de l'agglomération pourtant rapide au cours de cette période.
- la quatrième et dernière étape se fait ressentir depuis les années 1980 et surtout 1990. Malgré l'expansion de l'agglomération et l'apparition de centralités secondaires, le centre-ville reste le pôle majeur. Son développement et sa remise en valeur patrimoniale ont un impact sur les quartiers qui l'entoure. De plus, le cachet architectural de l'habitat péricentral devient un atout pour une population qui n'hésite plus à investir dans un patrimoine qu'elle réhabilite. Ce réinvestissement des quartiers péricentraux est cependant sélectif. Seule la frange aisée de la population dispose des moyens financiers nécessaires pour l'acquisition de bien immobiliers péricentraux. Les catégories moyennes ou plus modestes ne se maintiennent que grâce à des héritages ou en investissant dans des logements de petites taille.

L'ensemble de ce processus ne se déroule pas toujours aux dates observées à Nantes, Bordeaux et Toulouse. Jean-Pierre Wolff (1994) décrit un scénario proche de celui-ci pour les péricentres des agglomérations helvétiques mais avec un décalage dans le temps. La phase de développement économique et surtout industriel a bien débuté au XIX<sup>e</sup> siècle. La période de déclin relatif, avec la délocalisation vers la périphérie des industries présentes dans ces quartiers se déroule également après la Seconde Guerre mondiale. Mais la requalification péricentrale observée surtout à partir des années 1990 dans les trois grandes villes françaises débute dès la fin des années 1970 en Suisse.

## **Les perspectives**

Les approches possibles pour la mesure des processus de recomposition sociale dans la ville sont multiples. La prise en compte d'indicateurs variés nous a permis d'identifier la réalité de l'existence sociale des quartiers péricentraux. Les trois principales séries de critères, l'origine géographique, la spécificité de la structure par âge et la gentrification ont permis de dégager des conclusions précises sur les évolutions récentes de la ville.

Pour valider ou corriger les conclusions établies à partir des exemples nantais, bordelais et toulousain, les profils établis doivent être confrontés à d'autres cas, français et surtout

internationaux. Cette mise à l'épreuve s'inscrirait dans une démarche comparative globale sur l'évolution et les transformations actuelles de la ville. La série d'indicateurs mobilisés ne constitue pas un référent. Le contexte social et urbain doit nous amener à les adapter. Enfin, la combinaison entre données quantitatives et qualitatives s'avère primordiale. La ville et la société qui y réside au quotidien ne peut être appréhendée seulement à partir des seules sources statistiques. Des éléments essentiels, comme la perception du quartier, l'espace vécu.

Dans ce cadre, **l'échelle péricentrale n'est pas une fin en soi**. L'intérêt d'une approche à ce niveau réside dans le fait que cet espace, pour la plupart des villes du vieux continent, joue un rôle particulier dans le fonctionnement des métropoles régionales. Son développement progressif a favorisé l'émergence de quartiers résidentiels apaisés regroupant pratiquement toute la trame existante en matière d'habitat. Aujourd'hui, le péricentre s'adapte aux impératifs actuels – notamment en matière de logement – et acquiert ou développe de nouvelles fonctions, comme l'accueil des jeunes adultes.

En terme d'aménagement du territoire, ce travail constitue une base d'informations sur les processus urbains et sociaux en cours (comme le renouvellement urbain ou la gentrification) qui sont certes connus mais pas forcément abordés sous cet angle. La réflexion proposée s'est en effet alimentée par des travaux réalisés par des géographes, mais aussi des sociologues, des architectes, des historiens et des romanciers. L'analyse s'est faite *a posteriori* des événements mesurés. La démarche ne serait-elle pas également intéressante avec une approche *a priori*? Dans ce cas, les évolutions passées, observées sous de multiples angles, nourriraient la réflexion par rapport aux perspectives d'évolution. Là encore, **l'association entre les disciplines est primordiale**.

D'une manière générale, dans un contexte où la ville évolue sans cesse, la mobilisation de multiples indicateurs, reste plus que jamais nécessaire et passionnante à la fois. Au terme de ce travail, la réflexion de Julien Gracq garde toute sa signification. « *Je croissais, et la ville avec moi changeait et se remodelait, creusait ses limites, approfondissait ses perspectives, et sur cette lancée (...) elle n'en finit pas de changer.* »



## **BIBLIOGRAPHIE**

---

- Ouvrages et contributions à ouvrages
- Œuvres littéraires
- Actes et articles
- Thèses
- Autres travaux universitaires
- Dictionnaires, encyclopédies, Atlas et ouvrages méthodologiques
- Documents divers : rapports d'études, documents administratifs et articles de presse
- Sites internet



## Ouvrages et contributions à ouvrages

AUGUSTIN J.-P., 1987, *Espaces urbains et pratiques sociales*, PUB, Talence, 122 p.

AUGUSTIN J.-P., 1991, *Les jeunes dans la ville. Institutions de socialisation et différenciation spatiale dans la communauté urbaine de Bordeaux*, PUB, Talence, 534 p.

ALLAIN R., 1994, « La maison dans la ville ? Les espaces péricentraux à Rennes », in CHEVALIER J. et PEYON J.-P. (dir.), *Au centre des villes, Dynamiques et recompositions*, L'Harmattan, Paris, pp 88-116.

ALLAIN R., 2004, *Morphologie urbaine. Géographie, aménagement et architecture de la ville*, Armand Colin, coll. U, Paris, 254 p.

AUTHIER J.-Y. (dir), 2001, *Du Domicile à la Ville, vivre en quartier ancien*, Anthropos, coll. villes, Paris, 214 p.

AUTHIER J.-Y., 1997, *Réhabilitation et embourgeoisement des quartiers anciens centraux. Etudes des formes et des processus de micro-ségrégation dans le quartier Saint-Georges à Lyon*, Plan Construction et Architecture, Paris, 146 p.

BAILLY A., BAUMONT C., HURIOT J.-M., SALLEZ A., 1995, *Représenter la ville*, Economica, coll. Géo poche, Paris, 112 p.

BAILLY A., 1996, *Penser la ville*, Anthropos, Paris.

BARRERE P., 1956, *Les quartiers de Bordeaux*, Auch, Cocheroux.

BARRERE P. et CASSOU-MOUNAT M., 1980, *Les villes françaises*, Masson, Paris.

BASSAND M., 1980, *La mobilité spatiale : analyse systémique*, Paris, Saint Symphonie.

BEAUJEU-GARNIER J., 1980, *Géographie urbaine*, Armand Colin, Paris, 349 p.

BENSOUSSAN B., 1998, « Constellations familiales et émancipation des étudiants en milieu urbain », in GRAFMEYER Y. et DANSEREAU F. (dir.), *Trajectoires familiales et espaces de vie en milieu urbain*, Presses Universitaires de Lyon, collection Transversales, pp 285-313.

- BERTRAND J.-R. et CHEVALIER J. (dir.), 1998, *Logement et habitat dans les villes européennes*, l'Harmattan, coll. Géographie Sociale, Paris, 243 p.
- BERTRAND J.-R. et MULLER C. (dir.), 1999, *Religion et territoires*, l'Harmattan, coll. Géographie Sociale, Paris, 292 p.
- BIAREZ S., 2000, *Territoires et espaces politiques*, Presses Universitaires de Grenoble, Coll. Débats, Grenoble, 126 p.
- BONIN H. (dir.), 1995, *50 ans en Aquitaine*, l'Horizon chimérique, Bordeaux.
- BOUGET D. KARSENTY S., (dir.), 2005, *Regards croisés sur le lien social, journées de Maison des sciences de l'Homme Ange-Guépin*, coll. Logiques sociales, l'Harmattan, Paris, 376 p.
- BOURDIN A., 1984, *Le patrimoine réinventé*, PUF, Espace et liberté, 239 p.
- BOURDIN A. *et al*, 2000, *Repenser le territoire – Un dictionnaire critique*, DATAR/Éditions de l'Aube, coll. Société et territoire, la Tour d'Aigues, 287 p.
- BRUN J., RHEIN C., 1994, *La ségrégation dans la ville, concepts et mesures*, l'Harmattan
- CABANNE C., juin 1989-janvier 1990, « Nantes, de la ville industrielle à la ville tertiaire », *in Cahiers Nantais n°33-34, Nantes et son agglomération*, Ouest Editions, pp 185-198.
- CERDA I., 1859, le Projet d'extension de Barcelone
- CHAPUIS R., 1984, « *Le système socio-spatial* », *De la géographie urbaine à la géographie sociale*, Collectif français de géographie sociale et urbaine, Paris.
- CHAUVET A., juin 1989-janvier 1990, « Théorie et pratique de la ville », *in Cahiers Nantais n°33-34, Nantes et son agglomération*, Ouest Editions, pp 305-322.
- CHENU A., TABARD N., 1993, « Les transformations socioprofessionnelles du territoire français, 1982-1990 », *in Population*, n°6, INED, pp 1735-1770.
- CHEVALIER J. et PEYON J.-P. (dir.), 1994, *Au centre des villes, Dynamiques et recompositions*, l'Harmattan, Paris, 266 p.
- COPPOLANI J., 1974, *Connaissance de Toulouse*, Privat, coll. Pays du Sud-Ouest, Toulouse, 190 p.

- COPPOLANI J. (dir.), JALABERT G., LEVY J.-P. (collab.), 1984, *Les villes françaises, Toulouse et son agglomération*, La documentation française, Notes et études documentaires – Documentation française, Paris, 140 p.
- COULON A., 2002, *L'école de Chicago*, PUF, Paris, 127 p.
- CUTURELLO P. (Ed), 1992, *Regards sur le logement. Une étrange marchandise*, L'Harmattan, 332 p.
- DAMETTE F. (dir.), 1994, *La France en villes*, la Documentation française, Paris, 271 p.
- DANGSCHAT J. et FELDE W., 1992, « Embourgeoisement : la ségrégation résidentielle par les capitaux économiques, sociaux et culturels », in LELIÈVRE E. et LÉVY-VROELANT C. (dir.), *La ville en mouvement : habitat et habitants*, Paris, L'Harmattan, pp 141-153.
- DESSE R.-P., 2001, *Le nouveau commerce urbain – Dynamiques spatiales et stratégies des acteurs*, Presses Universitaires de Rennes, coll. Espaces et Territoires, Rennes, 198 p.
- DI MEO G., 1991, *L'homme, l'espace, la société*, Anthropos, diff. Economica, Paris, 319 p.
- DI MEO G., 1996, *Les territoires au quotidien*, L'Harmattan, coll. Géographie Sociale, Paris, 207 p.
- DI MEO G., 1998, *Géographie sociale et territoires*, Nathan Université, coll. Fac. Géographie, Paris, 320 p.
- DUBAR C., 2002 (3<sup>e</sup> édition), *La socialisation*, Armand Colin, Coll. U, Paris, 255 p.
- DUFIHLO A., 1993, *Les rives de la Garonne. Voyage d'une mémoire*, Bordeaux, Aubéron.
- DUMAS J., 2000, *Bordeaux, ville paradoxale*, Maison des sciences de l'homme d'Aquitaine, Talence, 291 p.
- FLOCH J., 1996, *L'Agglomération nantaise : récits d'acteurs*, L'aube / AURAN, La Tour d'Aigues, 187 p.
- FOUREAUT A. (dir.), 1996, *La ville divisée. Les ségrégations urbaines en question. France XVIII<sup>e</sup>-XX<sup>e</sup> siècles*, Creaphis, Grâne, 465 p.
- FREMONT A., CHEVALIER J., HERIN R., RENARD J., 1984, *Géographie Sociale*, Masson, Paris, 387 p.

- GARAT I., POTTIER P., GINEBERTEAU T., JOUSSEAUME V., MADORE F., 2005, *Nantes – de la belle endormie à l'Eden de l'Ouest*, Anthropos, coll. Villes, Paris, 179 p.
- GAYRARD G., juin 1989-janvier 1990, « Transports et espaces urbains à Nantes de 1920 à 1940 », in *Cahiers Nantais n°33-34, Nantes et son agglomération*, Ouest Editions, pp 57-84.
- GENTY M., 1989, « Stratégies immobilières et mutations résidentielles dans les quartiers historiques de Bordeaux », in *Revue Géographique des Pyrénées et du Sud-Ouest*, Tome 60, Fascicule 1, pp 27-47.
- GENTY M., 1998, « Les espaces centraux : changements, affermisements et reconquête » in LABORDE P. (dir.), *Bordeaux – Métropole régionale, Ville internationale ?*, La documentation française, Les études de la documentation française, Paris, pp 13-31.
- GLASS R., 1963, *Introduction to London : aspects of Change*, Londres, Centers for Urban Studies.
- GODIER P. et TAPIE G., 2004, *Recomposer la ville – Mutations bordelaises*, L'Harmattan, Paris, 236 p.
- GRAFMEYER Y., 1994, *Sociologie urbaine*, Nathan université, coll. « 128 », Paris, 128 p.
- GRAFMEYER Y. et DANSEREAU F. (dir.), 1998, *Trajectoires familiales et espaces de vie en milieu urbain*, Presses Universitaires de Lyon, coll. Transversales, 525 p.
- GRAS J., juin 1989-janvier 1990, « Les Racines d'une ville », in *Cahiers Nantais n°33-34, Nantes et son agglomération*, Ouest Editions, pp 9-46.
- GROSJEAN M. et THIBAUD J.-P. (dir.), 2001, *L'espace urbain en méthodes*, Ed. parenthèses, coll. Eupalinos, Marseille, 217 p.
- GUEPIN A. et BONAMY E., 1835, *Nantes au XIX<sup>e</sup> siècle : statistique topographique, industrielle et morale*, P. Sebire, Nantes, 650 p.
- GUERIN-PACE F., 1993, *Deux siècles de croissance urbaine – la population des villes françaises de 1831 à 1990*, Anthropos, coll. Villes, Paris, 205 p.
- HAUTREUX J.-C., ROCHEFORT M., 1963, *Le niveau supérieur de l'armature urbaine française*, Paris, CGP, 45 p.
- HEUGAS-DARRASPEN H., 1994, *Le financement du logement en France*, La documentation française, Les études de la documentation française, Paris.

- HIGOUNET C. (dir.), 1962-1973, *Histoire de Bordeaux*, Fédération historique du sud-ouest, 8 vol., Bordeaux.
- HOUZÉ P., 1998, *La vie s'invente en ville, quel commerce pour les villes ?*, Economica, Paris, 102 p.
- HURIOT J.-M. (dir.), 1998, *La ville ou la proximité organisée*, Anthropos, coll. villes, Paris, 237 p.
- JAILLET M.-C. et LOTTON H., 1998, « La disjonction des politiques de l'habitat à partir de l'agglomération toulousaine », in BERTRAND J.-R. et RENARD J. (dir.), *logement et habitat dans les villes européennes*, L'Harmattan, coll. Géographie Sociale, pp 119-132.
- JALABERT G., 1995, *Toulouse – métropole incomplète*, Anthropos, coll. Villes, Paris, 202 p.
- JEANNEAU J., 1994, « Les quartiers péricentraux dans les villes moyennes : les exemples de Cholet et de Saumur », in CHEVALIER J. et PEYON J.-P. (dir.), *Au centre des villes, Dynamiques et recompositions*, L'Harmattan, Paris, pp 45-62.
- JOUSSEAUME V., 1998, *L'ombre d'une métropole*, Presses Universitaires de Rennes, coll. Espace et territoires, Rennes, 209 p.
- JOUVE B., LEFEVRE C. (coord.), 1999, *Villes, Métropoles – les nouveaux territoires du politique*, Anthropos, coll. villes, 305 p.
- LACAZE J.-P., 1995, *La ville et l'urbanisme*, Dominos Flammarion, 127 p.
- LACOUR C. (coord.) et PUISSANT S. (coord.), 1999, *La métropolisation : croissance, diversité, fractures*, Anthropos, coll. Villes, Paris, 190 p.
- LAGROYE J., 1973, *Chaban-Delmas à Bordeaux*, Paris, Pédone.
- LAVEDAN P., 1982, *Les villes françaises*, V. Fréal, Paris, 236 p.
- LE GOASCOY M.-H., 1994, « Stratégie immobilière en péricentre rennais », in CHEVALIER J. et PEYON J.-P. (dir.), *Au centre des villes, Dynamiques et recompositions*, L'Harmattan, Paris, pp 117-126.
- LELIÈVRE E. et LÉVY-VROELANT C. (dir.), 1992, *La ville en mouvement : habitat et habitants*, Paris, L'Harmattan, 357 p.
- LEO P.-Y. et PHILIPPE J., 2000, « Les consommateurs dans l'espace métropolitain. Une analyse des comportements entre centre et périphérie », in *Structure des villes, entreprises et marchés urbains*, L'Harmattan, Paris, 34 p.

- LEVY J.-P., 2001, « Parcours d'habitants », in AUTHIER J.-Y. (dir), *Du Domicile à la Ville, vivre en quartier ancien*, Anthropos, coll. villes, Paris, pp21-50.
- LEVY M.-L., 1998, *Déchiffrer la démographie*, Syros, Alternatives Economiques, Paris, 206 p.
- LINOSSIER R., RUSSEIL S., ROELOF V., ZEPF M., décembre 2004, « Effacer, conserver, transformer, valoriser – Le renouvellement urbain face à la patrimonialisation », in *Les Annales de la recherche urbaine, Renouvellements urbains, n°97*, PUCA.
- LUNEAU D., 2003, *Nantes – L'avenir d'une ville*, L'Aube, coll. Bibliothèque des régions, La Tour d'Aigues, 198 p.
- LUSSAULT M. et al., 2000, *La ville et l'urbain, l'état des savoirs*, La Découverte,
- MADORE F., 2004, *Ségrégation sociale et habitat*, Presses Universitaires de Rennes, coll. Géographie Sociale, Rennes, 253 p.
- MADORE F., 2005, « Les liens de proximité géographiques perdurent-ils dans la ville ? Réflexions à partir de l'étude des mobilités d'achat », in BOUGET D. KARSENTY S., (dir.), *Regards croisés sur le lien social, journées de Maison des sciences de l'Homme Ange-Guépin*, coll. Logiques sociales, l'Harmattan, Paris, pp 189-200.
- MASBOUNGI A. (dir.), 2003, *Nantes - La Loire dessine le projet*, Ed. de la Villette, Paris, 194 p.
- Ministère de l'Équipement, des Transports et du Logement, Ministère de la Culture et de la Communication, Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat, 1999, *Intervenir en quartiers anciens – enjeux, démarches, outils*, Le Moniteur, coll. Guides, Paris, 541 p.
- MERCATOR P., 1997, *La fin des paroisses ? Recompositions des communautés, aménagement des espaces*, Desclée de Brouwer, Paris, 192 p.
- NAVEZ-BOUCHANINE F. (dir.), 2002, *La fragmentation en question : des villes entre fragmentation spatiale et fragmentation sociale*, l'Harmattan, coll. Villes & entreprises, Paris, 411 p.
- ORFEUIL J.-P. (dir.), 2004, *Transports, pauvretés, exclusions. Pouvoir bouger pour s'en sortir*, L'aube, coll. Monde en cours, Série bibliothèque des territoires, La Tour d'Aigues, 190 p.
- PATILLON C. et SOUCHET J.-L., 1993, *Chantenay. Histoires illustrées d'une ville devenue quartier*, CDMOT, Nantes, 136 p.

- PÉTRÉ-GRENOUILLEAU O. *et al.*, 2003, *Nantes*, Éd. Palantines, coll. Histoire et géographie contemporaine, Plomelin, 300 p.
- PETUAUD-LETANG M., 2001, *Meriadeck – défense et illustration des quartiers de peu*, A. Editions, Méridac, 165 p.
- PEYON J.-P., 1994, « Les quartiers péricentaux nantais : de la stabilité au mouvement », *in* CHEVALIER J. et PEYON J.-P. (dir.), *Au centre des villes, Dynamiques et recompositions*, L'Harmattan, Paris, pp 127-150.
- PINÇON-CHARLOT M., PRETECEILLE E., RENDU P., 1986, *Ségrégation urbaine – Classes sociales et équipements collectifs en région parisienne*, Editions Anthropos, CNRS, Paris, 291 p.
- PINSON D., 1982, *L'indépendance confisquée d'une ville ouvrière, Chantenay*, Arts-Cultures-Loisirs, Nantes, 328 p.
- PRETECEILLE E., 1995, « Ségrégations urbaines », *Sociétés contemporaines*, n°22-23, pp 5-14.
- RAPETTI D., 1985, *Vote et société dans la région nantaise (1945-1983)*, Éd. du CNRS, Paris
- RAULT J.-P., 1996, *Nantes – Le Tramway*, Editions C.M.D., 116 p.
- RONCAYOLO M., 1997 (1<sup>ère</sup> éd. 1978), *La ville et ses territoires*, Editions Gallimard, folio essais, 285 p.
- RONCAYOLO M., 2002, *Lectures de villes, Formes et temps*, Editions Parenthèses, coll. Eupalinos, Marseille, 386 p.
- ROQUES J.-L., 2004, *La petite ville et ses jeunes*, L'Harmattan, coll Villes et Entreprises, Le Mesnil-sur-l'Estrée, 240 p.
- SCHEIBLING J., 1994, *Qu'est-ce que la Géographie ?*, Hachette, coll. Carré Géographie, Paris, 199 p.
- SOUMAGNE J., 2000, *Les villes européennes*, coll. Carrefour, Ellipses
- TRIBALAT J., PETUAUD-LETANG M., 1997, *L'échoppe bordelaise*, A. Editions, Paris,
- VERRET M., 1979, *L'espace ouvrier*, L'Harmattan, Logiques sociales, 262 p.

VIOLIER P., 1994, « Actions municipales et recyclage des espaces péricentraux », *in* CHEVALIER J. et PEYON J.-P. (dir.), *Au centre des villes, Dynamiques et recompositions*, L'Harmattan, Paris, pp 63-87.

ZENEIDI-HENRY D., 2002, *Les SDF et la ville, Géographie du savoir-survivre*, Ed. Bréal, coll. d'autre part, 288 p.

## Œuvres littéraires

BALZAC H., 1834, *Le père Goriot*

GRACQ J., 1985, *La forme d'une ville*, José Corti, Paris, 213 p.

MAURIAC F., 1933, *Le mystère Frontenac*

ZOLA E., 1883, *Au Bonheur des Dames*, Bibliothèque de la Pléiade, Les Rougon-Macquart tome 3.

## Thèses d'Etat et thèses de troisième cycle

ALLAIN R., 1992, *La maison et la ville en Bretagne : politiques urbaines, partis d'urbanisme et comportements résidentiels*, Thèse d'Etat, Université de Rennes 2, 2 tomes, 1437 p.

CARTIE C., 1994, *les processus de la production du logement dans la décennie 1980 - systèmes et acteurs : le cas de Toulouse*, Thèse de Doctorat, Université de Toulouse Le Mirail, 263 p. Dir. : JALABERT G.

COPPOLANI J., 1952, *Toulouse : étude de géographie urbaine*, Thèse de Doctorat publiée chez Privat-Didier, Université de Toulouse – Faculté des Lettres, Toulouse, 416 p. Dir. : FAUCHER D.

COUSTEL M., 1987, *Régulation sociale, décentralisation politique urbaine. Le cas de Toulouse : réhabilitation des quartiers de grands ensembles et anciens*, Thèse de Doctorat, Université de Toulouse Le Mirail, Toulouse, 316 p. Dir. : JALABERT G.

GILGENKRANTZ C., 1990, *l'espace faubourien, territorialisation des enjeux et acteurs locaux : l'exemple de Castres (Tarn)*, Thèse de Doctorat, Université de Toulouse Le Mirail, Toulouse, 320 p.



- HERVOUET V., 2005, *La périurbanisation dans la métropole nantaise. De nouvelles mobilités pour de nouveaux lieux d'urbanité ?*, Thèse de Doctorat, Université de Nantes, 545 p.
- LEBRUN N., 2002, *Centralités urbaines et concentrations de commerces*, Thèse de doctorat sous la direction de Marcel BAZIN), Université de Reims – Champagne-Ardennes
- LEVY J.-P., 1985, *Les politiques de l'espace central des villes, Analyse de cas et étude théorique dans le Sud-Ouest de la France*, Thèse d'Etat, Université de Toulouse Le Mirail, 662 p.
- MARCONIS R., 1984, *Les transports et l'histoire socio-spatiale de Midi-Pyrénées (tome 1 : genèse et fonctionnement de la région, tome 2 : croissance et crise de l'agglomération toulousaine)*, Thèse de Doctorat, Université de Toulouse Le Mirail, 2 vol. (859, 400 p.). Publiée en 1986 sous le titre : *Midi-Pyrénées, XIX<sup>e</sup>-XX<sup>e</sup> siècle : transports, espaces, société*, Toulouse, 2 vol. (859, 399 p.).
- PINSON D., 1981, *L'annexion de Chantenay à Nantes ou la fin d'un espace d'autonomie*, thèse de doctorat en sociologie de l'urbain, Université de Paris X – Nanterre, 1981, 379 p.
- ROUGE L., 2005, *Accession à la propriété et modes de vies en maisons individuelles en périurbain lointain toulousain. Les « captifs » du périurbain ?* Thèse de Doctorat, Université de Toulouse Le Mirail, Toulouse, 381 p. Dir. : JAILLET M.-C.
- RUMEAU M., 1964, *La consommation à Toulouse d'après les documents d'octroi de 1801 à 1943*, Thèse de Doctorat en histoire, Université de Toulouse Le Mirail, UFR Histoire, histoire de l'art et arts plastiques, Toulouse, 430 p. Dir. : MAURO F.
- SCHOONBAERT S., 2004, *La voirie bordelaise au XIX<sup>e</sup> siècle. L'administration et les pratiques municipales d'aménagement urbain (1807-1886)*, thèse de doctorat en urbanisme sous la direction de Jean-Pierre Frey et Laurent Coudroy de Lille, Institut d'urbanisme de Paris, Université de Paris XII Val-de-Marne, 2 vol. Dir. : FREY J.-P.
- WOLFF J.-P., 1979, *Pouvoir local et urbanisation. Etude comparée entre Lausanne et Toulouse*, 174 p. Dir. : JALABERT G.
- WOLFF J.-P., 1996, *Ville, Pouvoir, Fonctions*, Thèse Doctorat d'Etat, Université de Caen – UFR des Sciences de la Terre et de l'Aménagement Régional, 3 t.

## Actes et articles

- AGARWAL S., 1994, « The resort Cycle Revisited : implications for Resorts », *Progress in tourism, Recreation and Hospitality Management*, n°5, Ed. Cooper C. and Lockwood A., Londres, pp 194-208.
- ALLAMAN M., 2001, « Nantes, Un spécimen d'île très remarqué », *Diagonal*, n°151, Ministère de l'équipement des transports et du Logement, pp 51-55.
- Recherches urbaines n°6, 1993, *Vers une géographie de la pauvreté - le R.M.I. en Gironde*, CESURB - MSHA, Talence, 149 p.
- AUGUSTIN J.-P. et PAILHE J., 1993, « Pauvreté, marginalité, exclusion, objets d'analyse géographique », *Recherches urbaines n°6, Vers une géographie de la pauvreté - le R.M.I. en Gironde*, CESURB - MSHA, Talence, pp 8-16.
- BENSOUSSAN B., février 1994, « Les stratégies résidentielles des étudiants », *Revue de Géographie de Lyon*, vol 69, pp 167-177.
- BIGOTEAU M. et GARAT I., 2005, « Les jeunes dans la ville, approche socio-géographique à travers une démarche d'atlas social », *Cahier de l'Institut Kervégan, n° thématique, « Les jeunes, dernière production de notre société »*, Nantes, pp 45-47.
- CHARRIÉ J.-P. et CHENG F., mars 1999, « Le commerce dans la ville : le cas de l'agglomération bordelaise », *Sud-Ouest Européen – Revue Géographique des Pyrénées et du Sud-Ouest*, n°4, Bordeaux/Toulouse – *Approches métropolitaines (2)*, Presses Universitaires du Mirail, pp 27-36.
- CHIMITS C., 2005, « Le site central d'agglomération : l'approche développée sur les quartiers anciens », *Les débats sur la ville, n°6, À propos du plan local d'urbanisme de la Communauté urbaine de Bordeaux – Paroles d'experts*, Éditions Confluences – AURBA, pp 41-47.
- COPPOLANI J., 1987, « La population toulousaine de 1975 à 1982 », *revue géographique des Pyrénées et du Sud-Ouest*, tome 58, fasc. 3, Toulouse, pp 213-226.
- DI MEO G., 1989, « La ville européenne : mutations des fonctions et restructurations », *Mappe Monde, fascicule n°1*, pp 4-11.

- DONZELOT J., mars-avril 2004, « La ville à trois vitesses : gentrification, relégation, périurbanisation », *Esprit*, n°303, *La ville à trois vitesses : gentrification, relégation, périurbanisation*, Editions du Seuil, Paris, pp 14-39.
- DUPOUEY-BORDENAVE J., 1993, « La pauvreté et l'exclusion sociale : un phénomène multiforme », *Recherches urbaines*, n°6, *Vers une géographie de la pauvreté - le R.M.I. en Gironde*, CESURB - MSHA, Talence, pp 111-126.
- FAURÉ M., mars 1999, « Les portes de ville à Toulouse : terminologie ancienne, réalité actuelle », *Sud-Ouest Européen – Revue Géographique des Pyrénées et du Sud-Ouest*, n°4, *Bordeaux/Toulouse – Approches métropolitaines (2)*, Presses Universitaires du Mirail, pp 49-60.
- JAILLET M.-C., mars-avril 2004, « L'espace périurbain : un univers pour les classes moyennes », *Esprit*, n°303, *La ville à trois vitesses : gentrification, relégation, périurbanisation*, Editions du Seuil, Paris, pp 40-64.
- LE CALVÉ C., 2005, « Densité et formes urbaines sur l'agglomération bordelaise », *Les débats sur la ville*, n°6, *À propos du plan local d'urbanisme de la Communauté urbaine de Bordeaux – Paroles d'experts*, Editions Confluences – AURBA, pp 31-39.
- LEMONIER M., 2001, « Refaire la ville avec des maisons », *Diagonal*, n°152, *Des maisons pour changer la ville*, Ministère de l'équipement des transports et du Logement, pp 28-32.
- LEVY J., 1997, « Penser la ville : Un impératif sous toutes les latitudes », *CEMOTI*, n°24, *Métropoles et métropolisation*, pp 25-39.
- LEVY J-P., 1983, « Quartiers anciens et centre ville à Toulouse : nouveaux enjeux d'une politique de réhabilitation », *revue géographique des Pyrénées et du Sud-Ouest*, tome 54, fasc. 1, Toulouse, pp 101-126.
- LORGEUX A., 2003, « La passion du projet urbain », *Diagonal*, n°160-161, Ministère de l'équipement des transports et du Logement, pp 47-51.
- MARCONIS R., mars 1999, « Le métro et la réorganisation des transports collectifs dans l'agglomération de Toulouse », *Sud-Ouest Européen – Revue Géographique des Pyrénées et du Sud-Ouest*, n°4, *Bordeaux/Toulouse – Approches métropolitaines (2)*, Presses Universitaires du Mirail, pp 15-26.
- MONGIN O. (dir.), mars-avril 2004, « La ville à trois vitesses : gentrification, relégation, périurbanisation », *Esprit*, n°303, Editions du Seuil, Paris, 345 p.

- MONTASSUT D., 2005, « La densité urbaine, Le logement bas – haute densité, une fausse contradiction », *Les débats sur la ville, n°6, À propos du plan local d'urbanisme de la Communauté urbaine de Bordeaux – Paroles d'experts*, Editions Confluences – AURBA, pp 103-115.
- PAILHÉ J., 1978, « Les transformations de la composition sociale de la ville de Bordeaux », *Revue géographique des Pyrénées et du Sud-Ouest*, Tome 49, n°1, pp 11-28.
- PAQUOT T., mars-avril 2004, « L'art de marcher dans la ville », *Esprit, n°303, La ville à trois vitesses : gentrification, relégation, périurbanisation*, Editions du Seuil, Paris pp 201-214.
- PÉROT F., 2005, « La ville des échoppes, maisons de ville et immeubles à l'alignement », *Les débats sur la ville, n°6, À propos du plan local d'urbanisme de la Communauté urbaine de Bordeaux – Paroles d'experts*, Editions Confluences – AURBA, pp 59-67.
- PÉTUAUD LÉTANG M., 2005, « Typologie de l'échoppe », *Les débats sur la ville, n°6, À propos du plan local d'urbanisme de la Communauté urbaine de Bordeaux – Paroles d'experts*, Editions Confluences – AURBA, pp 69-77.
- PERRONNET-MENAULT M., 1993, « le R.M.I. en Gironde : quelques chiffres repères », *Recherches urbaines, n°6, Vers une géographie de la pauvreté - le R.M.I. en Gironde*, CESURB - MSHA, Talence, pp 17-46.
- PEYON J.-P., juin 1989-janvier 1990, « Le centre-ville de Nantes, à la recherche d'un projet d'aménagement », *Cahiers Nantais, n°33-34, Nantes et son agglomération*, Ouest Editions, pp 249-266.
- PEYON J.-P., 1991, « L'Île Sainte-Anne à Nantes: friche industrielle, projets d'aménagement et jeu des acteurs », *La Lettre d'ODILE, n° 5*, Reclus, Montpellier.
- PEYON J.-P., 1993, « Nantes au début des années 1990 : permanences et ruptures d'un chantier urbain », *Cahiers Nantais, n°40*, pp 125-138.
- PEYON J.-P., 1995, « Nantes, ponts et rivières : composantes du site urbain », *Cahiers Nantais, n°44*, pp 163-170.
- RAPETTI D., juin 1989-janvier 1990, « Images sociales d'une ville », *Cahiers Nantais, n°33-34, Nantes et son agglomération*, Ouest Editions, pp 125-158.

- RAPETTI D., 1997, « Richesse et pauvreté dans la ville », *Référence*, n° 18, INSEE Pays de la Loire, Nantes.
- RAPETTI D., 2004, « Contre vents et marées : Nantes Atlantique », *Mappemonde*, n°74, 25 p.
- RENARD J. (dir.), juin 1989-janvier 1990, *Nantes et son agglomération*, Ouest Editions, Cahiers Nantais n°33-34, 340 p.
- RENARD J., juin 2000, « Nantes, Métropole inachevée ? », *L'information géographique*, n°2, pp 117-123.
- REWIENSKA W., 1937, « Quelques remarques sur la physionomie de la ville de Toulouse », *Revue de Géographie des Pyrénées et du Sud-Ouest*, n°8, pp 73-88.
- RONCAYOLO M., 1972, « La division sociale de l'espace urbain », *Bulletin de l'Association des Géographes Français*, n°395-396, pp 3-35.
- SZTOKMAN N., juin 1989-janvier 1990, « La démographie nantaise », *Cahiers Nantais*, n°33-34, *Nantes et son agglomération*, Ouest Editions, pp 109-124.
- THEYS J. et EMELIANOFF C., 2001, « Les conditions de la ville durable », *Le débat*, n°113, pp 122-135.
- WEISSBERG D. et DEFFAUX V., mars 1999, « Commerce et urbanisme commercial : le cas de l'agglomération toulousaine », *Sud-Ouest Européen – Revue Géographique des Pyrénées et du Sud-Ouest*, n°4, *Bordeaux/Toulouse – Approches métropolitaines (2)*, Presses Universitaires du Mirail, pp 37-48.

## **Autres travaux universitaires : mémoires de Maîtrise, MST, DEA, DESS**

- BLANCHET V., 2003, *La mixité résidentielle dans l'aire urbaine du Mans*, Mémoire de MST « aménagement », IGARUN, Nantes, Université, 115 p.
- BOUTHONNIER S., 1992, *Les constructions nouvelles dans les espaces centraux et péricentraux de Bordeaux (hors secteur sauvegardé)*, Mémoire de Maîtrise, Institut de Géographie, Université Michel de Montaigne – Bordeaux III.

- COUDERT L., 1999, *Evolution de l'habitat et de la population dans les quartiers péricentraux nantais au cours des années 1990 – Un intérêt nouveau porté à ces quartiers ?* Mémoire de DEA, IGARUN, Université de Nantes, 122 p.
- COUTAND G., 1997, *structure urbaine et Mobilité. Exemple des villes de Nantes, Toulouse et Bordeaux*, Mémoire de DESS, IGARUN, Université de Nantes.
- DJERIDI N., 1987, *Contraintes et formes de l'appropriation du paysage urbain. Étude appliquée aux espaces péricentraux*, Mémoire de DEA, IGARUN, Université de Nantes.
- FOUGERAY F., 1997, *Perspectives de recherche sur la mobilité résidentielle*, Mémoire de DEA, IGARUN, Université de Nantes, 55 p.
- FRANÇOIS N., 1988, *Un quartier de Toulouse : Le Busca-Monplaisir de 1900 à nos jours*, Mémoire de Maîtrise d'histoire. Université de Toulouse-Le Mirail
- FRAPPART V., 1995, *Représentation cartographique et images de la ville. Mise en place d'une méthode de recherche sur Nantes*, Mémoire de DEA, IGARUN, Université de Nantes, 96 p.
- GAUDIN G., 1989, *L'espace péricentral nantais : analyse synoptique*, Mémoire de Maîtrise, IGARUN, Université de Nantes, 189 p.
- JARRY E., 1997, *Chaussée de la Madeleine, sur les Pas de Monsieur Ceineray*, Mémoire de DESS, IGARUN, Université de Nantes.
- JOSSE F., 1991, *Le quartier des Chartrons et sa revitalisation contemporaine*, Mémoire de Maîtrise, Institut de Géographie, Université Michel de Montaigne – Bordeaux III, 280 p.
- LE ROUX G., 1997, *Le boulevard de ceinture de Bordeaux : fonctionnement d'un axe routier en milieu urbain*, Mémoire de Maîtrise, Institut de Géographie, Université Michel de Montaigne – Bordeaux III, 123 p.
- LAUMAILLE I., 1998, *Les beaux quartiers du Val Chézine*, Mémoire de Maîtrise, IGARUN, Université de Nantes, 2 vol.
- MODICA M., 1994, *La Bastide : acteurs et enjeux autour d'un projet d'aménagement*, Mémoire de Maîtrise, Institut de Géographie, Université Michel de Montaigne – Bordeaux III, 378 p.

- NELLY F., 1988, *Un quartier de Toulouse : Le Busca-Monplaisir de 1900 à nos jours* ". Mémoire de maîtrise d'histoire. Université de Toulouse-Le Mirail
- PIETTE C., 1997, *Les Chartrons : un développement volontaire et contrôlé ou une utopie urbaine ?*, Mémoire de Maîtrise, Institut de Géographie, Université Michel de Montaigne – Bordeaux III, 134 p.
- SALUN G., 1990, *Le quartier Saint-Félix - analyse d'un quartier péri-central*, Mémoire de Maîtrise, IGARUN, Université de Nantes, 148 p.
- TOURAI F., 1993, *Un espace péri-central nantais : de Viarme aux boulevards de ceinture*, Mémoire de Maîtrise, IGARUN, Université de Nantes, 211 p.
- TROUBOUL C., 1992, *Le quartier Saint-Jacques - Entre faubourg et banlieue*, Mémoire de DEA, IGARUN, Université de Nantes, 149 p.
- VILAIN V., 1998, *Le quartier Meriadeck de Bordeaux : réalités et difficultés de perception de la population*, Mémoire de Maîtrise, Institut de Géographie, Université Michel de Montaigne – Bordeaux III, 117 p.

## **Dictionnaires, encyclopédies, Atlas et ouvrages méthodologiques**

- CHADULE Groupe, *Initiation aux méthodes statistiques en géographie*, Masson et C<sup>ie</sup>, coll. Géographie, Paris, 1974, 191 p.
- DORIER-APPRILL E. (dir.), 2001, *Vocabulaire de la ville : notions et références*, Ed. du Temps, coll. Questions de Géographie, Paris, 191 p.
- POIDEVIN D., 1999, *La carte moyen d'action, conception-réalisation*, Ellipses, 200 p.
- SANDERS L., 1989, *L'analyse statistique des données en géographie*, GIP Reclus, Montpellier, 268 p.
- BAILLY A., FERRAS R., PUMAIN D. (dir.), 1992, *Encyclopédie de géographie*, Economica, Paris, 1132 p.

- BRUNET R. (dir.), 1993, *Les mots de la géographie – dictionnaire critique*, RECLUS – La Documentation Française, Collection Dynamiques du territoire, Montpellier – Paris, 520 p. (3<sup>e</sup> édition)
- CHOAY F. et MERLIN P. (dir.), 1987, *Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement*, PUF, Paris, 964 p.
- DERYCKE P.-H., 1992, L'organisation de l'espace dans les villes, in BAILLY A., FERRAS R., PUMAIN D. (dir.), *Encyclopédie de géographie*, Economica, Paris, pp 665-688.
- LE BERRE M., 1992, Territoires, in BAILLY A., FERRAS R., PUMAIN D. (dir.), *Encyclopédie de géographie*, Economica, Paris, pp.600-622.
- LEVY J. et LUSSAULT M. (dir.), 2003, *Dictionnaire de la géographie et de l'espace des sociétés*, Belin, Paris, 1034 p.
- PINOL J.-L. (dir.), 1996, *Atlas historique des villes de France*, Hachette, Centre de Cultura Contemporània de Barcelena, Barcelone, 318 p.
- MSH-CESTAN UMR 6590 – CENS pour le conseil de développement de la Communauté urbaine de Nantes, *Atlas social. Les jeunes dans la communauté urbaine de Nantes. Ecole et mobilité (volume 1)*, 2002, 42 p.
- MSH-CESTAN UMR 6590 – CENS pour le conseil de développement de la Communauté urbaine de Nantes, *Atlas social. Les jeunes dans la communauté urbaine de Nantes. Vers la vie active (volume 2)*, octobre 2003, 41 p.
- MSH-CESTAN UMR 6590 – CENS pour le conseil de développement de la Communauté urbaine de Nantes, *Atlas social. Les jeunes dans la communauté urbaine de Nantes. Vers l'indépendance (volume 3)*, décembre 2004, 59 p.



## Documents divers : rapports d'études, documents administratifs et articles de presse

Caisse des dépôts et consignations, Fédération Nationale des Agences d'Urbanisme, *Réussir le renouvellement urbain*, nov. 2001, 167 p.

22<sup>e</sup> Rencontre nationale des agences d'urbanisme, *Espaces, temps, modes de vie. Nouvelles cobérences urbaines*, Nantes, 12, 13, 14 décembre 2001 :

Bordeaux, le Schéma Directeur des quartiers à circulation apaisée : un outil de reconquête de l'espace public, Agence d'Urbanisme Bordeaux métropole Aquitaine, pp 30-32.

Toulouse, Espace et temporalité des migrations. Qu'en est-il du retour vers la ville ? Ou la ville au centre des migrations résidentielles, Agence d'urbanisme et d'aménagement du territoire Toulouse Aire urbaine, pp 230-233.

BROUSTAL D., décembre 1999, *Île de Nantes : l'heure du choix*, Nantes Passion n°100, pp 28-32.

CHEMETOFF A., BERTHOMIEU J.-L. et Bureau des Paysages, 1999, *L'île de Nantes – le plan guide en projet*, Ed. MeMo, Nantes.

NANTES METROPOLE, Ville de Nantes et AURAN, septembre 2005, *Quelle ville pour demain ? – Du diagnostic au Projet d'Aménagement et de Développement Durable*, Concertation préalable à la révision des plans locaux d'urbanisme.

## Sites Internet

[http://www.societes-savantes-toulouse.asso.fr/samf/memoires/T\\_58/cop001.htm](http://www.societes-savantes-toulouse.asso.fr/samf/memoires/T_58/cop001.htm)

Inventaire des maisons du quartier du Busca à Toulouse :

<http://www.culture.gouv.fr/culture/inventai/itiinv/busca/index.htm>

Association sans but lucratif « les Petites Toulousaines » :

<http://www.les-petites-toulousaines.com/>

Site non officiel de l'histoire de l'Île de Nantes. Information sur l'actualité des travaux en cours ainsi que la vie associative de l'île :

<http://www.ile-de-nantes.com/index.htm>



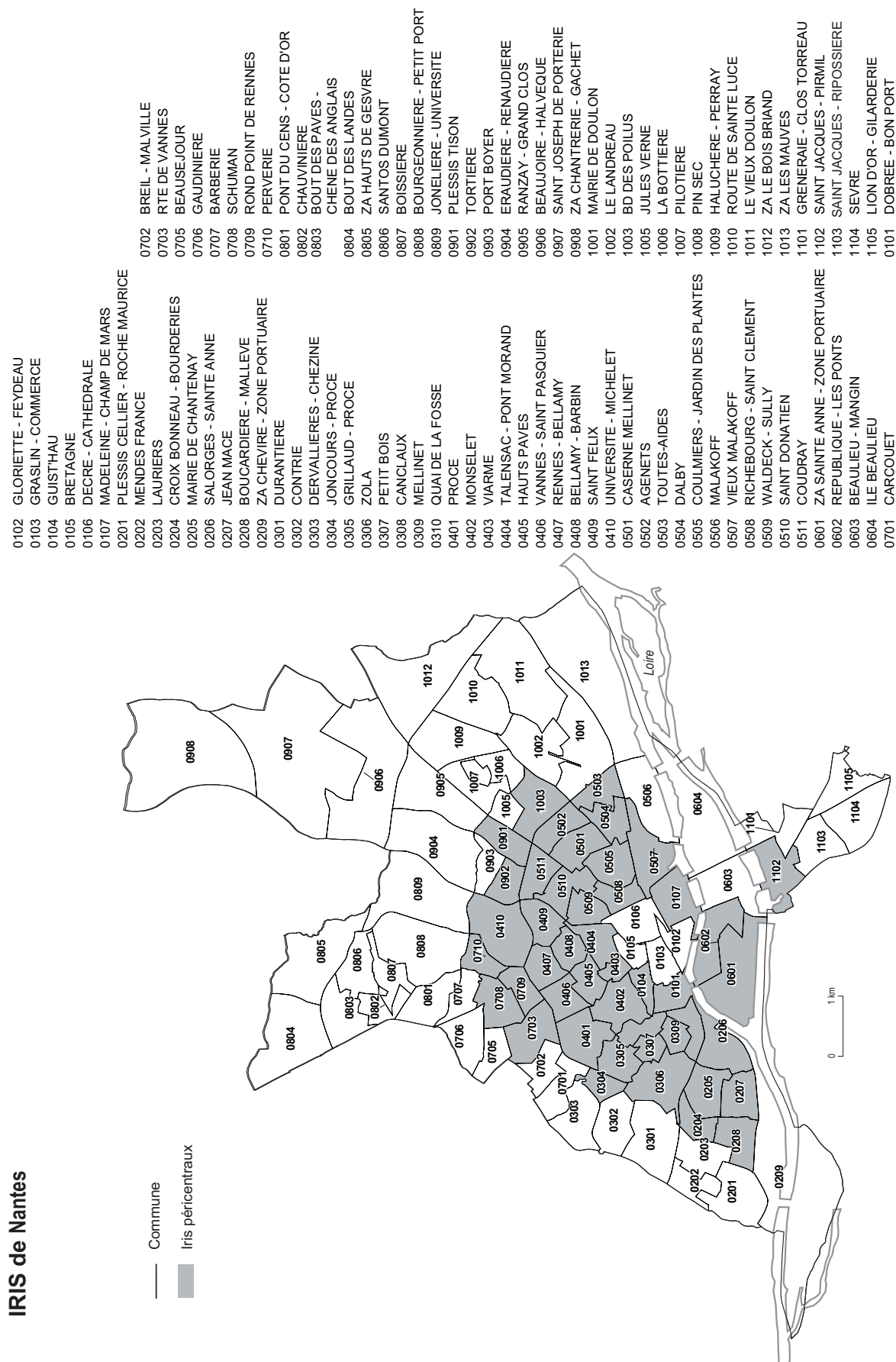


---

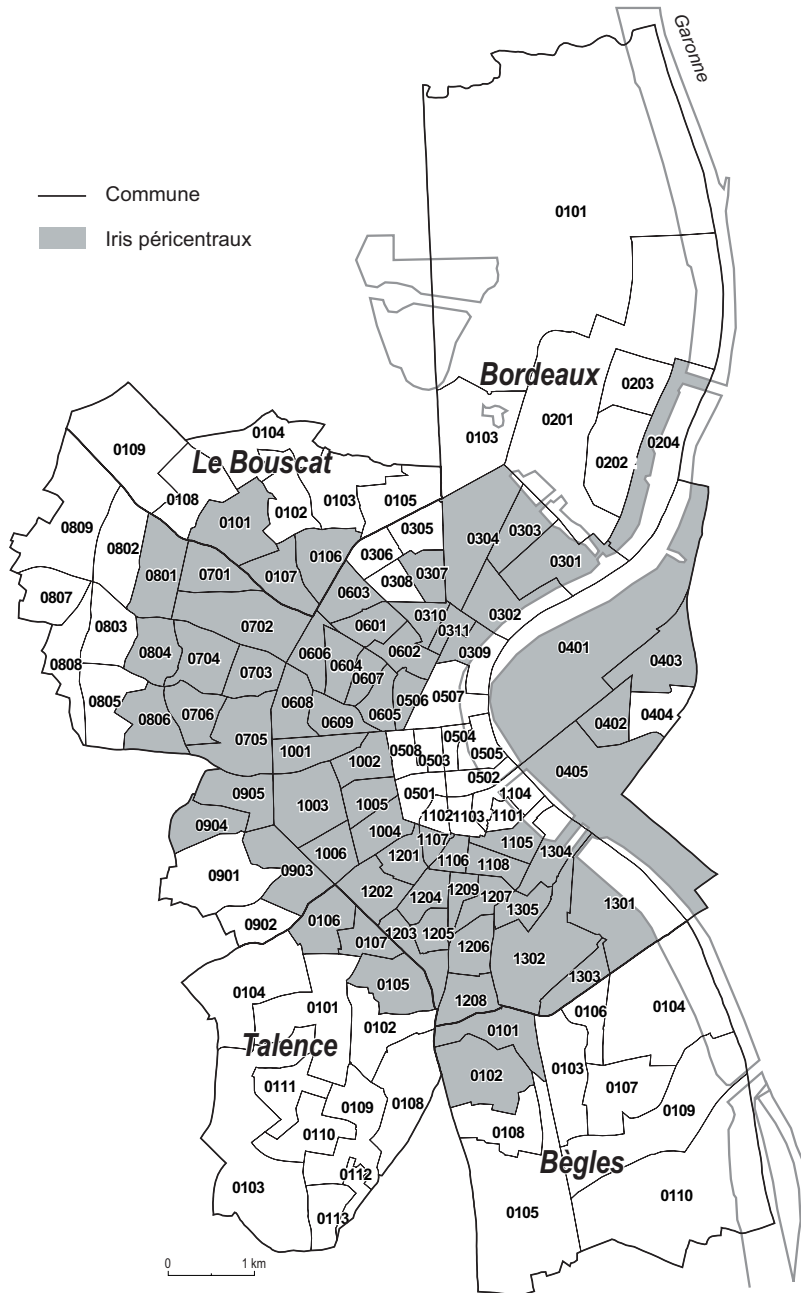
# ANNEXES

- Annexe 1 :** Cartes des Iris de Nantes, Bordeaux (Bègles, Le Bouscat et Talence) et Toulouse
- Annexe 2 :** Première série d'entretiens :  
- questionnaire  
- dépouillement
- Annexe 3 :** Seconde série d'entretiens :  
- questionnaire  
- dépouillement
- Annexe 4 :** Population étrangère à Nantes, Bordeaux et Toulouse en 1999
- Annexe 5 :** Quotients de Localisation par tranches d'âges de cinq ans et en 1999 dans les espaces péricentraux de : - Nantes  
- Bordeaux  
- Toulouse
- Annexe 6 :** Articles de presse
- Annexe 7 :** vue aérienne de la couronne péricentrale nantaise, « de la place E. Zola jusqu'à la Loire, en passant par la place du Général Mellinet. » Photographie de D. Joubert, 2003.

# ANNEXE 1



**IRIS de Bordeaux**  
**Le Bouscat, Bègles, Talence**



**BORDEAUX**

- 0101 LE LAC 1
- 0103 LE LAC 3
- 0201 BACALAN 1
- 0202 BACALAN 2
- 0203 BACALAN 3
- 0204 BACALAN 4
- 0301 CHARTRONS - GRAND-PARC 1
- 0302 CHARTRONS - GRAND-PARC 2
- 0303 CHARTRONS - GRAND-PARC 3
- 0304 CHARTRONS - GRAND-PARC 4
- 0305 CHARTRONS - GRAND-PARC 5
- 0306 CHARTRONS - GRAND-PARC 6
- 0307 CHARTRONS - GRAND-PARC 7
- 0308 CHARTRONS - GRAND-PARC 8
- 0309 CHARTRONS - GRAND-PARC 9
- 0310 CHARTRONS - GRAND-PARC 10
- 0311 CHARTRONS - GRAND-PARC 11
- 0401 LA BASTIDE 1
- 0402 LA BASTIDE 2
- 0403 LA BASTIDE 3
- 0404 LA BASTIDE 4
- 0405 LA BASTIDE 5
- 0501 HOTEL DE VILLE - QUINCONCES 1
- 0502 HOTEL DE VILLE - QUINCONCES 2
- 0503 HOTEL DE VILLE - QUINCONCES 3
- 0504 HOTEL DE VILLE - QUINCONCES 4
- 0505 HOTEL DE VILLE - QUINCONCES 5
- 0506 HOTEL DE VILLE - QUINCONCES 6
- 0507 HOTEL DE VILLE - QUINCONCES 7
- 0508 HOTEL DE VILLE - QUINCONCES 8
- 0601 SAINT-SEURIN - FONDAUDEGE 1
- 0602 SAINT-SEURIN - FONDAUDEGE 2
- 0603 SAINT-SEURIN - FONDAUDEGE 3
- 0604 SAINT-SEURIN - FONDAUDEGE 4
- 0605 SAINT-SEURIN - FONDAUDEGE 5
- 0606 SAINT-SEURIN - FONDAUDEGE 6
- 0607 SAINT-SEURIN - FONDAUDEGE 7
- 0608 SAINT-SEURIN - FONDAUDEGE 8
- 0609 SAINT-SEURIN - FONDAUDEGE 9
- 0701 VILLA PRIMEROSE PARC BOR.-CAUDERAN 1
- 0702 VILLA PRIMEROSE PARC BOR.-CAUDERAN 2
- 0703 VILLA PRIMEROSE PARC BOR.-CAUDERAN 3
- 0704 VILLA PRIMEROSE PARC BOR.-CAUDERAN 4
- 0705 VILLA PRIMEROSE PARC BOR.-CAUDERAN 5
- 0706 VILLA PRIMEROSE PARC BOR.-CAUDERAN 6
- 0801 LESTONAT - MONSEJOUR 1
- 0802 LESTONAT - MONSEJOUR 2
- 0803 LESTONAT - MONSEJOUR 3
- 0804 LESTONAT - MONSEJOUR 4
- 0805 LESTONAT - MONSEJOUR 5
- 0806 LESTONAT - MONSEJOUR 6
- 0807 LESTONAT - MONSEJOUR 7
- 0808 LESTONAT - MONSEJOUR 8
- 0809 LESTONAT - MONSEJOUR 9
- 0901 SAINT-AUGUSTIN 1
- 0902 SAINT-AUGUSTIN 2
- 0903 SAINT-AUGUSTIN 3
- 0904 SAINT-AUGUSTIN 4
- 0905 SAINT-AUGUSTIN 5
- 1001 SAINT-BRUNO - SAINT-VICTOR 1
- 1002 SAINT-BRUNO - SAINT-VICTOR 2
- 1003 SAINT-BRUNO - SAINT-VICTOR 3
- 1004 SAINT-BRUNO - SAINT-VICTOR 4
- 1005 SAINT-BRUNO - SAINT-VICTOR 5
- 1006 SAINT-BRUNO - SAINT-VICTOR 6
- 1101 CAPUCINS - VICTOIRE 1
- 1102 CAPUCINS - VICTOIRE 2
- 1103 CAPUCINS - VICTOIRE 3
- 1104 CAPUCINS - VICTOIRE 4
- 1105 CAPUCINS - VICTOIRE 5
- 1106 CAPUCINS - VICTOIRE 6
- 1107 CAPUCINS - VICTOIRE 7
- 1108 CAPUCINS - VICTOIRE 8
- 1201 NANSOUTY 1
- 1202 NANSOUTY 2
- 1203 NANSOUTY 3
- 1204 NANSOUTY 4
- 1205 NANSOUTY 5
- 1206 NANSOUTY 6
- 1207 NANSOUTY 7
- 1208 NANSOUTY 8
- 1209 NANSOUTY 9
- 1301 GARE SAINT-JEAN 1
- 1302 GARE SAINT-JEAN 2
- 1303 GARE SAINT-JEAN 3
- 1304 GARE SAINT-JEAN 4
- 1305 GARE SAINT-JEAN 5

**BOUSCAT (LE)**

- 0101 JEAN MOULIN
- 0102 CENTRE - ERMITAGE
- 0103 LA GARENNE - BAUDIN
- 0104 AUSONE - LES ECUS
- 0105 JEAN JAURES - RAVEZIE
- 0106 MARCEAU - TIVOLI
- 0107 BARRIERE DU MEDOC
- 0108 CHENERAIE - LAVIGNE
- 0109 HIPPODROME - LAFON - FELINE

**BEGLES**

- 0101 LA CASTAGNE - LA FERRADE
- 0102 LA RAZE
- 0103 CENTUJEAN
- 0104 SEMBAT
- 0105 BIRAMBITS
- 0106 LE PRECHE
- 0107 MAIRIE BOURG
- 0108 ARGOUS
- 0109 DORAT VERDUC
- 0110 ZONE D'ACTIVITE

**TALENCE**

- 0101 POSTE - MAIRIE
- 0102 LA FAUVETTE
- 0103 COMBATTANTS - BIJOU
- 0104 MEDOQUINE - HAUT BRION
- 0105 CAUDERES
- 0106 EMILE ZOLA
- 0107 SAINT GENES
- 0108 PEYLANNE - LEYSOTTE
- 0109 PLUME - LA BOULE
- 0110 MEGRET
- 0111 LYCEE
- 0112 THOUARS 2
- 0113 THOUARS 1

IRIS de Toulouse

— Commune  
 ■ Iris péricentraux



0102	ST ROME	2802	LA POINTE
0201	TAUR	2803	LA DIGUE
0202	SAINT SERGIN	2901	TOURAINÉ
0203	VALADE	2902	BIGORRE
0301	OCCITANE	2903	BORDELONGUE
0302	WILSON	3001	LAMBERT
0401	CROIX BARAGNON	3002	MERMOZ
0402	OZENNE	3101	FONTAINE-LESTANG
0501	FILATIERS	3201	MORVAN
0502	DALBADE	3202	LOIRE
0601	TEINTURIERS	3203	VESTREPAIN
0602	LA GRAVE	3301	ARENES
0701	CHAPOU	3401	TELLIER
0702	BAZACLE	3402	HIPPODROME
0801	SEBASTOPOL	3501	BIARRITZ
0802	HERACLÉS	3502	LES FONTAINES
0901	CONCORDE	3503	BARRIERE DE BAYONNE
0902	HONORE SERRES	3504	CARTOUCHERIE
1001	BELFORT	3601	GINESTOUS
1002	RAYMOND IV	3701	FONDEYRE
1101	DUPUY	3702	FENOUILLET
1102	COLOMBETTE	3703	LA SALADE
1103	GABRIEL PERI	3801	LALANDE
1201	MONTPLAISIR	3901	LES IZARDS
1202	JARDIN DES PLANTES	4001	LAPUJADE
1203	BRANLY	4002	BORDEROUGE
1301	NOTRE DAME	4003	GRAND SELVE
1302	SAINTE LUCIE	4004	NICOL
1303	HOTEL DE REGION	4101	GRAMONT
1401	RAMIER	4201	RESERVOIR
1501	SAINTE LUCIE	4202	CITE AMOUROUX
1502	DEODAT DE SEVERAC	4203	MICHOUM
1601	ROGUET	4301	LOUIS PLANA
1602	RAVELIN	4302	HEREDIA
1603	BOURRASSOL	4303	PATINOIRE DE LA FRATERNITE
1701	EMBOUCHURE	4401	SURCOUF
1702	TROENES	4402	COQUILLE
1801	PONT S JUMEAUX	4501	CITE DEL HERS
1802	CHAUSSAS	4502	ROUCOULE
1803	BOURBAGI	4503	SAINTE CLAIRE
1804	MARCHE AUX COCHONS	4601	MAL CLABEL
1805	FREDERIC ESTEBE	4602	BOIS DE LIMAYRAC
1806	MAZADES	4603	BITET
1901	NEGRENEYS	4701	MARCAISSONNE
1902	RAYNAL	4702	LATECOERE
2001	PEROLE	4703	LOUIS BREGUET
2002	ARAGO	4801	PAUL SABATIER
2003	CARA VELLE	4802	SALADE PONSAN
2004	LA GLOIRE	4803	SALADE PONSAN
2005	10 AVRIL	4804	CHARBONNIERE
2101	OBSERVATOIRE	4805	COTEAUX DE PECH DAVID
2102	CAMILLE PUJOL	4901	POUJOURVILLE
2103	PROVIDENCE	5001	ZONE D'ACTIVITE SUD
2104	BONHOURS	5101	GIRONIS
2201	JEAN CHAUBET	5102	MILAN
2202	DELTOUR	5201	LESTANG
2203	COIN DE LA MOURE	5202	TEL AVIV
2204	LEYGUE	5203	VAN GOGH
2301	LOUIS VITET	5204	GOYA
2302	LESPINET	5301	EDOUARD BOUILLERES
2303	SAINTE EUPERY	5302	POULENC
2304	COURREGE	5303	AURIACOMBE
2401	MENDES FRANCE	5401	LES VERGERS
2402	AVONS	5402	ANTONIO MACHADO
2403	ITALIE	5501	SAINTE SIMON
2404	BONNAT	5601	BASSO CAMBO
2405	SERRES MUNICIPALES	5701	FERDINAND DE LESSEPS
2501	CASERNE NIEL	5702	SAUVELET MOUNDI
2502	ECOLE NORMALE	5801	LES CAPELLES
2601	JULES JULIEN	5901	FLEURANCE
2701	POUDRERIE	5902	AEROSPATIALE
2702	DASTE	6001	FLAMBERE
2801	BECANNE	6002	ANCELY
		6101	JACOBINS

## ANNEXE 2

Laurent COUDERT - Doctorant

Entretien n°

CESTAN – UMR ESO 6590 « Espaces et SOciétés »  
Université de Nantes

- Nantes - pôle Zola
- Bordeaux - pôle Nansouty
- Toulouse - pôle Patte d'Oie

### ENTRETIEN (série n°1) : LE PÔLE COMMERCIAL DE QUARTIER

---

#### 1. Les pratiques commerciales

En dehors de votre quartier, où allez-vous le plus souvent faire vos courses ?

- Centre-ville
- Commerces d'un autre quartier
- Grande(s) surface(s) en périphérie

Fréquentez-vous souvent les commerces et services de ce quartier ?

- Quotidiennement ou presque
- Une fois par semaine
- Une à deux fois par mois
- Moins d'une fois par mois

Fréquentez-vous les cafés et/ou restaurants du quartier ?  Oui  
 Non

Quels sont les avantages présentés par les commerces et services présents dans ce quartier ?

#### 2. Le quartier

Vivez-vous dans le quartier ?  Oui  
 Non

Si oui, quel nom donnez-vous à votre quartier ?





Allez-vous fréquemment au centre-ville ?

- Quotidiennement ou presque
- Une fois par semaine
- Une à deux fois par mois
- Rarement ou jamais

Pour quelle(s) raisons vous rendez-vous au centre-ville ?

- Professionnelles
- Courses
- Loisirs
- Autres - précisez :

Quel(s) moyen(s) de transport(s) utilisez-vous pour vous rendre au centre-ville ?

- Voiture
- Transports en commun
- Deux roues
- À pieds
- Autres - précisez :

Avez-vous des remarques, commentaires sur l'évolution du centre-ville, de son attractivité...

#### 4. Informations complémentaires

Sexe :  Homme  Femme

Age :  60 et plus  
 40 à 60 ans  
 20 à 40 ans  
 Moins de 20 ans

Activité professionnelle :  Actif ayant un emploi  
 Etudiant(e)  
 Recherche d'emploi  
 Inactif  
 Retraité(e)

## ENTRETIEN (série n°1) – Le pôle commercial de quartier

### DEPOUILLEMENT

**Nombre d'entretiens :**     **Nantes (Zola) : 18 (automne 2004)**  
   **Bordeaux (Nansouty) : 10 (juillet 2005)**  
   **Toulouse (Patte d'Oie) : 14 (septembre 2004)**  
   **TOTAL : 42**

Les réponses données pour les questions ouvertes comme les questions fermées sont rassemblées dans des tableaux. Lorsque la question est ouverte, les réponses données spontanément, lorsqu'elles sont proches, sont regroupées sur une même ligne.

#### 1. Les pratiques commerciales

En dehors de votre quartier, où allez-vous le plus souvent faire vos courses (plusieurs réponses possibles) ?

	Nantes Zola	Bordeaux Nansouty	Toulouse Patte d'Oie	Ensemble
Centre-ville	9	7	6	22
Commerces d'un autre quartier	8	4	5	17
Grande surface en périphérie	15	7	6	28

Fréquentez-vous souvent les commerces et services dans ce quartier ?

	Nantes Zola	Bordeaux Nansouty	Toulouse Patte d'Oie	Ensemble
Quotidiennement ou presque	6	6	4	16
Une fois par semaine	4	2	4	10
Une à deux fois par mois	6	0	4	10
Moins d'une fois par mois	2	2	2	6

Fréquentez-vous les cafés et/ou restaurants du quartier ?

	Nantes Zola	Bordeaux Nansouty	Toulouse Patte d'Oie	Ensemble
Oui	4	4	3	11
Non	14	6	1	31

Quels sont les avantages présentés par les commerces et services présents dans ce quartier ?

	Nantes Zola	Bordeaux Nansouty	Toulouse Patte d'Oie	Ensemble
Proximité de chez soi	11	5	6	22

Convivialité et/ou accueil	7	6	4	17
Relations avec les autres clients	6	4	5	15
Habitudes	6	7	6	19
Diversité des produits	2	1	5	8

## 2. Le quartier

Vivez-vous dans le quartier ?

	Nantes Zola	Bordeaux Nansouty	Toulouse Patte d'Oie	Ensemble
Oui	13	6	7	26
Non	5	4	7	16

Si oui, quel nom donnez-vous à votre quartier ?

Nantes Zola		Bordeaux Nansouty		Toulouse Patte d'Oie	
Zola	10	Nansouty	4	Patte d'Oie	5
Chantenay	2	Barrière de Toulouse	2	Saint-Cyprien	1
Mellinet	1			Arènes	1

Comment délimitez-vous votre quartier ? Indiquez simplement quelques points de repère (avenue, église, cours d'eau, parc, édifice public important...)

Nantes Zola		Bordeaux Nansouty		Toulouse Patte d'Oie	
Bd Coty (ligne de tram)	9	Barrière de Toulouse	4	Halles de Roguet	2
Place Mellinet	5	Garonne		Garonne	2
Eglise Saint-Clair	1	Barrière Saint-Genès			

Quelles raisons vous ont amené à vivre dans ce quartier ?

Principales raisons	Nantes Zola	Bordeaux Nansouty	Toulouse Patte d'Oie	Ensemble
Cadre de vie agréable	6	4	5	15
Par hasard	5	4	3	12
Héritage	4	2	2	8
Proximité du lieu d'études	1	2	4	7
Proximité du lieu de travail	3	1	2	6
Proximité de la famille	3	1	0	4

Comptez-vous y rester ?

	Nantes Zola	Bordeaux Nansouty	Toulouse Patte d'Oie	Ensemble
Oui	13	5	8	26
Non	5	4	6	15
Ne sais pas		1		

Suivez-vous les projets de la municipalité concernant votre quartier ?

	Nantes Zola	Bordeaux Nansouty	Toulouse Patte d'Oie	Ensemble
Oui	10	5	6	21
Non	6	3	7	16
Sans réponse	2	2	1	5

Commentaires éventuels sur les avantages ou inconvénients du quartier

Principaux commentaires	Nantes Zola	Bordeaux Nansouty	Toulouse Patte d'Oie	Ensemble
Quartier agréable	8	5	7	20
Insécurité	4	3	6	13
Problèmes de stationnement	2	4	5	11
Nuisances sonores	1	2	4	7
Manque d'animation	2	3	1	6
Quartier bien animé	2	1	1	4
Manque d'espaces verts	1	1	1	3
Transports en commun insuffisants	0	1	0	1

### 3. Relations avec le centre-ville

Votre quartier Fait-il partie du centre-ville ?

	Nantes Zola	Bordeaux Nansouty	Toulouse Patte d'Oie	Ensemble
Oui	1	2	3	6
Non	15	8	9	32
Sans réponse	2	0	2	4

Comment délimitez-vous le centre-ville ? Indiquez simplement quelques points de repère (avenue, église, cours d'eau, parc, édifice public important...)

Nantes Zola		Bordeaux Nansouty		Toulouse Patte d'Oie	
Château des Ducs, place Louis XVI, préfecture, Talensac, pl. Bretagne, pl. Delorme, Pl. Graslin, Petite Hollande, sud Feydeau	5	Gare Saint-Jean, Pl Victoire, Mériadeck (inclus) et Quinconces. (rive gauche uniquement)	4	Périmètre délimité par les boulevards (avec Saint-Cyprien)	6
Loire, gare SNCF (ou jardin des Plantes), rue Joffre (incluse), Talensac, Guist'Hau, quai de la Fosse	4	Cours d'Albret, Clemenceau, Briand, de la Marne et Garonne. (rive gauche uniquement)	4	Périmètre délimité par les oulevards (sans Saint-Cyprien)	4
Zone semblable à celle décrite ci-dessus avec en outre la gare Maritime	2	Emprise du secteur sauvegardé	1	Du Canal du Midi à la Garonne (sans Saint-Cyprien)	2
Secteur sauvegardé uniquement	1	Rive gauche : boulevards Bastide incluse rive droite	1	Du canal du Midi (rive droite) à la Place Roguet (avec Saint-Cyprien)	1
Gare SNCF	4			Marengo – Gare Matabiau – Grand Rond – Saint-Michel (inclus) et Patte d'Oie (incluse)	1
Ne sais pas	1				

Allez-vous fréquemment au centre-ville ?

	Nantes Zola	Bordeaux Nansouty	Toulouse Patte d'Oie	Ensemble
Quotidiennement ou presque	3	3	4	16
Une fois par semaine	6	4	7	10
Une à deux fois par mois	4	1	1	10
Rarement ou jamais	5	2	2	6

Pour quelle(s) raisons vous rendez-vous au centre-ville ?

Principales raisons	Nantes Zola	Bordeaux Nansouty	Toulouse Patte d'Oie	Ensemble
Courses	9	8	11	28
Loisirs	5	4	5	14
Professionnelles	4	3	1	8
Voir des amis	4	2	3	9
Raisons culturelles	3	2	4	9

Quel(s) moyen(s) de transport(s) utilisez-vous pour vous rendre au centre-ville ?

	Nantes Zola	Bordeaux Nansouty	Toulouse Patte d'Oie	Ensemble
Transports en commun	8	4	10	22
Voiture	7	5	6	18
Deux roues	4	3	3	10
À pieds	1	2	2	5

#### 4. Informations complémentaires

SEXE	Nantes Zola	Bordeaux Nansouty	Toulouse Patte d'Oie	Ensemble
Homme	7	5	7	19
Femme	11	5	7	23

ÂGE	Nantes Zola	Bordeaux Nansouty	Toulouse Patte d'Oie	Ensemble
60 et plus	6	5	5	16
40 à 60 ans	6	2	4	12
20 à 40 ans	5	3	5	13
Moins de 20 ans	1	0	0	1

ACTIVITE	Nantes Zola	Bordeaux Nansouty	Toulouse Patte d'Oie	Ensemble
Actif ayant un emploi	6	3	4	13
Etudiant(e)	2	2	3	7
Recherche d'emploi	4	1	2	7
Inactif	1	0	0	1
Retraité(e)	5	4	5	14

**ANNEXE 3**

Laurent COUDERT – Doctorant  
CESTAN – UMR ESO 6590 « Espaces et SOciétés »  
Université de Nantes

Entretien n°

**ENTRETIEN (série n°2)****LE LIEN ENTRE L'HABITANT ET SON QUARTIER**

Remarque : ce questionnaire est rigoureusement anonyme et ne sort pas du cadre d'une étude universitaire.

**1. Le logement actuel**

Type de logement  Collectif  
 Individuel  
 Autre (à préciser)

Statut d'occupation  Propriétaire  
 Locataire  
 Logé gratuitement

Taille du logement (type) :

Temps d'occupation :

Parking ou garage pour le stationnement ?  Oui  
 Non

**2. L'itinéraire résidentiel**

2.1. Le logement précédent (si différent de celui des parents)

Type de logement  Collectif  
 Individuel  
 Autre (à préciser)

Statut d'occupation  Propriétaire  
 Locataire  
 Logé gratuitement



Lieu (commune ou quartier nantais) :

Taille du logement (type et surface) :

Année d'emménagement :

Raisons du déménagement :

## 2.2. Le logement qui précédait celui décrit paragraphe 2.1. (Si différent de celui des parents)

Type de logement  Collectif  
 Individuel  
 Autre (à préciser)

Statut d'occupation  Propriétaire  
 Locataire  
 Logé gratuitement

Lieu (commune ou quartier nantais) :

Taille du logement (type et surface) :

Temps d'occupation :

Raisons du déménagement :

Globalement, votre situation d'hébergement s'est-elle améliorée tout au long de votre parcours résidentiel ?

Envisagez-vous de quitter votre domicile actuel ? Si oui, pour quelle(s) raison(s) ?

## 3. Les pratiques commerciales

En général, où allez-vous le plus souvent faire vos courses ?

- Centre-ville
- Commerces de votre quartier
- Grande(s) surface(s) en périphérie

Fréquentez-vous souvent les commerces et services de votre quartier ?

- Quotidiennement ou presque
- Une fois par semaine
- Une à deux fois par mois
- Moins d'une fois par mois

Quels sont les avantages présentés par les commerces et services présents dans votre quartier ?

#### **4. Le quartier**

Quel nom donnez-vous à votre quartier ?

Comment délimitez-vous votre quartier ? Indiquez simplement quelques points de repère (avenue, église, cours d'eau, parc, édifice public important...)

Quelle(s) raison(s) vous ont amené à vivre dans ce quartier ?

Comptez-vous y rester ? Si oui, pour quelle raison principale ?

Suivez-vous les projets de la municipalité concernant votre quartier ?

Êtes-vous satisfait de la desserte par les transports en commun de votre quartier ?

Êtes-vous satisfait des conditions de stationnement ?

Qu'est-ce qui pourrait-vous inciter à davantage fréquenter les commerces et services de votre quartier ?

Faites-vous partie d'une association ? Laquelle ?

Les activités de cette association sont-elles liées à la vie du quartier ? À la défense de son patrimoine ?

Connaissez-vous le nom de l' élu de votre quartier (conseiller municipal et général) ?

Commentaires éventuels sur les avantages ou inconvénients du quartier (tranquillité publique, relation avec le voisinage vie associatives...) :

## **5. Relations avec le centre-ville**

Comment délimitez-vous le centre-ville ? Indiquez simplement quelques points de repère (avenue, église, cours d'eau, parc, édifice public important...)

Allez-vous fréquemment au centre-ville ?

- Quotidiennement ou presque
- Une fois par semaine
- Une à deux fois par mois
- Moins d'une fois par mois

Pour quelle(s) raisons vous rendez-vous au centre-ville ?

- Professionnelles
- Courses
- Loisirs
- Autres - précisez :

Quel(s) moyen(s) de transport(s) utilisez-vous pour vous rendre au centre-ville ?

- Voiture
- Transports en commun
- Deux roues
- À pieds
- Autres - précisez :

Avez-vous des remarques, commentaires sur l'évolution du centre-ville, de son attractivité...

## 6. Informations complémentaires

Sexe :  Homme  Femme

Age :  60 et plus  
 40 à 60 ans  
 20 à 40 ans  
 Moins de 20 ans

Lieu de naissance (commune) :

Activité :  Actif ayant un emploi  
 Etudiant(e)  
 Recherche d'emploi  
 Inactif  
 Retraité(e)

Catégorie socioprofessionnelle :  Cadre  
 Profession intermédiaire  
 Employé(e)  
 Artisan  
 Ouvrier(e)  
 Agriculteur (trice)

En cas de doute, activité professionnelle :

## ENTRETIEN (série n°2)

### LE LIEN ENTRE L'HABITANT ET SON QUARTIER

### DÉPOUILLEMENT

#### 1. Le logement actuel

Type de logement	
Collectif	48
Individuel	4
Autre (à préciser)	

Statut d'occupation	
Propriétaire	16
Locataire	35
Logé gratuitement	1

Taille du logement (type)	
T5 ou plus	5
T4	7
T3	10
T2	12
T1, T1 bis ou studio	20

Année d'emménagement	
Moins d'un an	16
De un à deux ans	8
De trois à cinq ans	4
De six à 10 ans	10
Plus de 10 ans	13

Parking ou garage	
Oui	23
Non	29

#### 2. L'itinéraire résidentiel

##### 2.1. Le logement précédent (Si différent de celui des parents)

Type de logement	
Collectif	43
Individuel	4

Statut d'occupation (lieu de résidence différent de celui des parents)	
Propriétaire	11
Locataire	35
Logé gratuitement	1

Lieu	
Même quartier	5
Autre quartier nantais	11
CUN hors Nantes	10
44 hors CUN	9
Bretagne et Pays-de-Loire hors 44	8
France métropolitaine hors Bretagne et Pays-de-Loire	6
Hors France métropolitaine	2

Taille du logement (type)	
T5 ou plus	7
T4	7
T3	8
T2	14
T1, T1 bis ou studio	11

Temps d'occupation	
Moins d'un an	18
De un à deux ans	11
De trois à cinq ans	4
De six à 10 ans	6
Plus de 10 ans	6
Ne sais pas	2

<b>Raisons du déménagement</b>	
Professionnelles	21
Etudes	8
Familiales	7
Retraite	5
Héritage	3
Pas de réponse	4

## 2.2. Le logement qui précédait celui décrit paragraphe 2.1. (Si différent de celui des parents).

<b>Type de logement</b>	
Collectif	38
Individuel	3

<b>Statut d'occupation (lieu de résidence différent de celui des parents)</b>	
Propriétaire	7
Locataire	33
Logé gratuitement	1

<b>Lieu</b>	
Même quartier	3
Autre quartier nantais	8
CUN hors Nantes	5
44 hors CUN	8
Bretagne et Pays-de-Loire hors 44	9
France métropolitaine hors Bretagne et Pays-de-Loire	6
Hors France métropolitaine	2

<b>Raisons du déménagement</b>	
Professionnelles	15
Etudes	8
Familiales	7
Retraite	3
Héritage	1
Autres (raison personnelle)	3
Pas de réponse	4

<b>Taille du logement (type)</b>	
T5 ou plus	1
T4	3
T3	11
T2	11
T1, T1 bis ou studio	15

<b>Temps d'occupation</b>	
Moins d'un an	14
De un à deux ans	15
De trois à cinq ans	5
De six à 10 ans	4
Plus de 10 ans	3

### 3. Les pratiques commerciales

<b>Lieu des courses (au moins une à deux fois par mois)</b>	
Centre ville	21
Commerces du quartier	30
Grande surface en périphérie	26

<b>Fréquentation des commerces du quartier</b>	
Quotidienne	17
Hebdomadaire	15
Une à deux fois par mois	6
Moins d'une fois par mois	3

<b>Avantages et inconvénients des commerces et services du quartier</b>	
Proximité	25
Rapidité	24
Horaires d'ouverture	15
Permet de dépanner	14
Convivialité	13
Permet de retrouver les amis du quartier	5
Manque de choix	4
Accueil pas sympathique	4
Qualité des produits vendus	3

### 4. Le quartier

<b>Nom donné au quartier</b>	
Quartier des Ponts	14
Île de Nantes	13
République	9
Mangin	5
Madeleine	5
Île Sainte-Anne	2
Beghin-Say	1
MIN	1
Ne sait pas	4

<b>Raison(s) du choix de vie dans le quartier</b>	
Professionnelles	15
Prix du logement	13
Par hasard	13
Proximité du centre ville	12
Quartier agréable	11
Etudes	7
Proximité de la famille	5
À toujours vécu dans le quartier	3
Ne sait pas	2

<b>Délimitation du quartier : points de repères cités</b>	
Nord : Loire (bras de la Madeleine)	40
Est : - Ligne 2 du tram (bd Martyrs de la Résistance)	34
- Centre sportif de Mangin	4
- Centre comm. Beaulieu	3
Sud : - Loire	11
- Usine Beghin-Say	7
- MIN	6
- Bd Gustave Roch	4
- Voies ferrées	4
- Mangin et pt de Pirmil	4
- Bd Victor Hugo	3
- Ne sais pas	3
Ouest : - Maison des Syndicats	9
- Palais de Justice	9
- Bd Bureau et/ou Pt A. de Bretagne	8
- Place de la République	5
- Voies ferrées	4
- Ne sait pas	4

<b>Intention de rester dans le quartier</b>	
Oui	19
Raison : - propriétaire	6
- quartier agréable/calme	6
- proximité de la famille	4
- trop tard pour déménager	3
Non	17
Raison :- professionnelles	8
- études	6
- familiales	3
- retraite ailleurs	4
- changements familiaux	2
Ne sais pas	16

Ensemble de l'Île de Nantes	10
<b>Suivi des projets concernant le quartier</b>	
Oui	27
Non	23
Pas de réponse	2

<b>Satisfaction par rapport aux transports en commun</b>	
Oui	39
Non	9
Pas de réponse	4

<b>Satisfaction par rapport aux conditions de stationnement</b>	
Oui	14
Non	25
Pas de réponse	13

<b>Appartenance à une association</b>	
Oui	29
Non	21
Pas de réponse	1

<b>Nature de l'association</b>	
Sportive	23
Loisirs	21
Caritative	13
Humanitaire	8
Patrimoniale	7

<b>Connaissance du nom de l' élu du quartier (pas de nom proposé)*</b>	
Oui	15
Non	32
Pas de réponse	5
*Réponse : Alain Robert, conseiller général et municipal chargé du quartier	

## 5. Relations avec le centre-ville

<b>Délimitation du centre ville : points de repères cités*</b>	
Délimitation limitée à la zone commerciale et secteur sauvegardé. Points de repères les plus cités : château, cathédrale, cours St-Pierre et St-André, préfecture, place Bretagne, place Delorme ou bd Guist'Hau, place Graslin, petite Hollande, Médiathèque, CHU, Feydeau.	24
Délimitation élargie à des équipements importants situés à proximité du centre ville. Points de repères les plus cités : Loire (bras de la Madeleine), cité des Congrès, gare SNCF, jardin des Plantes, Talensac, ancien palais de Justice, Médiathèque, quai de la Fosse et/ou Pont A. de Bretagne.	18
Délimitation plus large : Loire (bras de la madeleine), stade Malakoff, île de Versailles, Waldeck Rousseau, rond-point de Rennes, Maillé Brézé, pont A. de Bretagne, secteur du nouveau palais de Justice (sur l'Île de Nantes).	5
Délimitations variables, limitée au château à l'est mais incluant le quai de la Fosse à l'ouest.	3
Ne sais pas	2
* Les regroupements de réponses sont effectués en fonction de l'étendue de la zone indiquée.	



<b>Fréquentation du centre ville</b>	
Quotidienne ou presque	19
Hebdomadaire	16
Une à deux fois par mois	11
Moins d'une fois par mois	5
Pas de réponse	1

<b>Raison(s) de la fréquentation du centre-ville</b>	
professionnelles	10
Courses/Shopping	17
Loisirs	15
Activités associatives	6
Activités sportives (squash, natation, roller)	5
Etudes	4
Activités culturelles	4
promenade	3
Activités variées (sans précisions)	1

<b>Moyen(s) de transport utilisé(s)</b>	
Voiture	16
Transports en commun	22
Deux roues	13
À pieds	19
Autres : roller	1

<b>Remarques sur l'évolution du centre-ville, de son attractivité</b>	
Bien aménagé, agréable.	21
Trop de travaux	14
Problèmes de stationnement	13
Problèmes de circulation	13
Diversité commerciale	8
Manque d'un grand centre commercial	6
Présence de grandes enseignes	5
Animations	4
Manque un festival (festival d'été par exemple)	3
Manque d'espaces verts	3
Manque d'animation	1
Réussite du carnaval	1
Trop « muséifié »	1
Trottoirs de plus en plus sales	1

## 6. Informations complémentaires

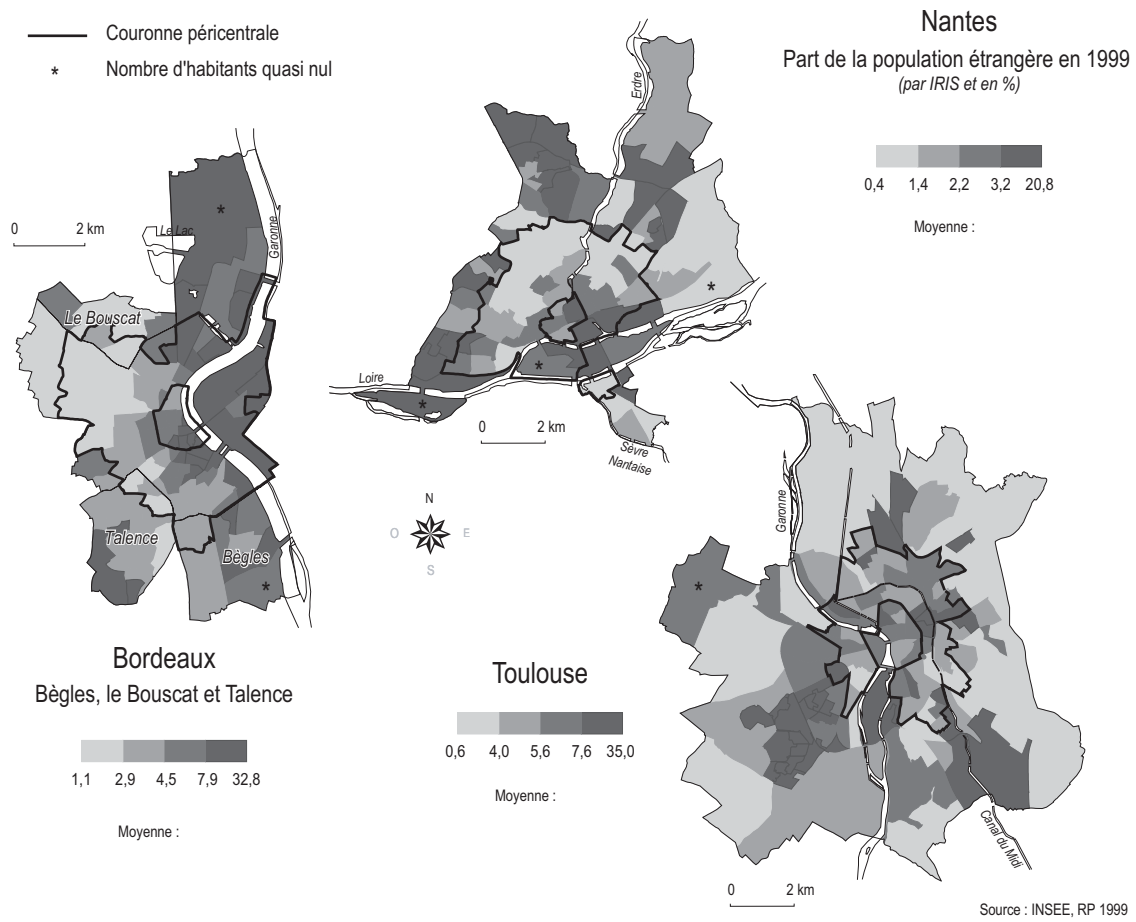
<b>Sexe</b>	
Homme	23
Femme	29

<b>Âge</b>	
60 et plus	19
40 à 60 ans	12
20 à 40 ans	16
Moins de 20 ans	5

<b>Activité</b>	
Actif ayant un emploi	14
Etudiant(e)	7
Recherche d'emploi	9
Inactif	5
Retraité(e)	16

<b>Catégorie socioprofessionnelle</b>	
Cadre	4
Profession intermédiaire	6
Employé(e)	7
Artisan	4
Ouvrier	2

## ANNEXE 4 – Population de nationalité étrangère à Nantes, Bordeaux et Toulouse en 1999

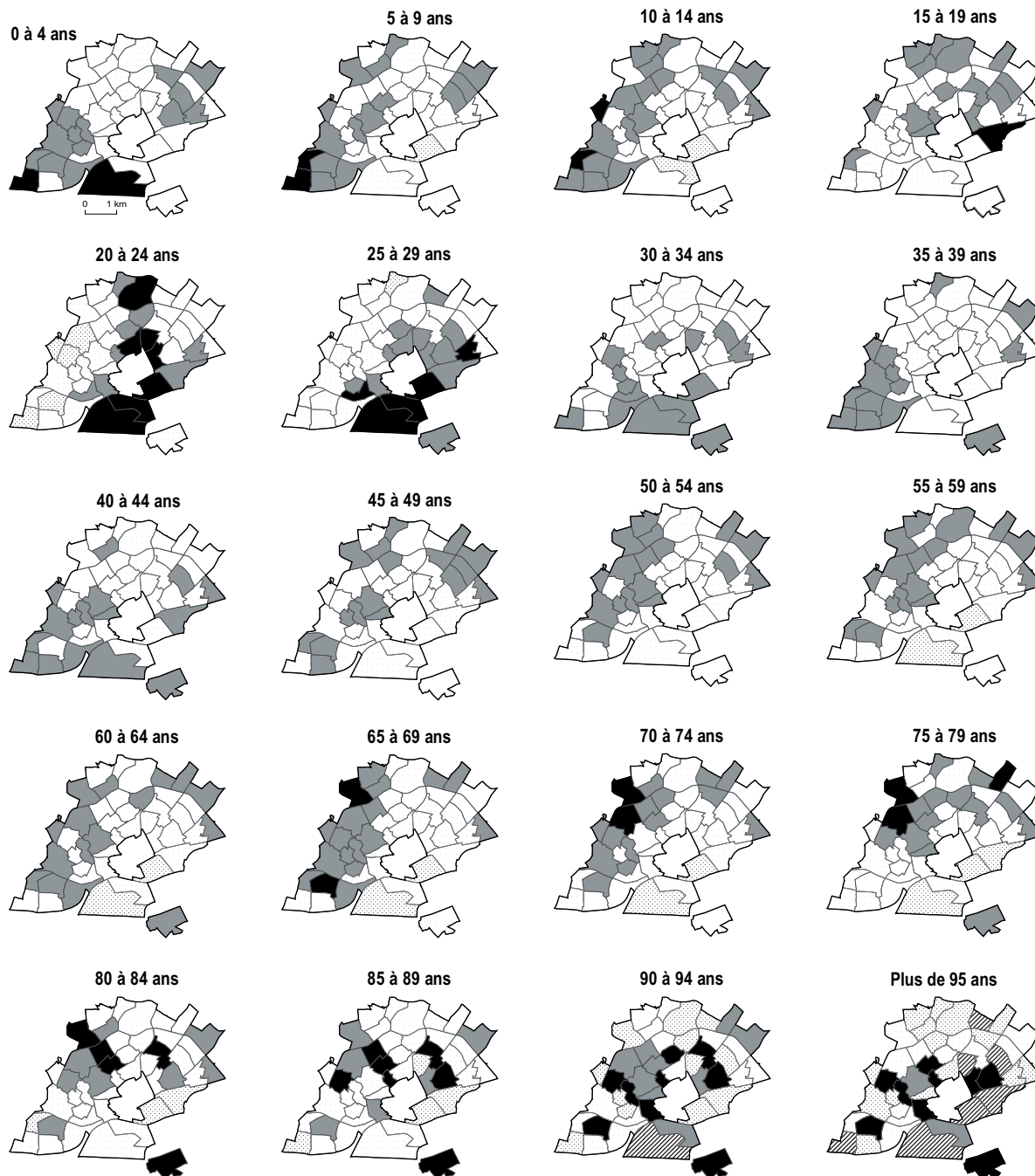
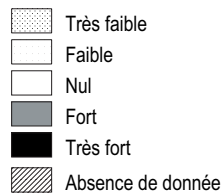


Laurent COUDERT © CNRS - UMR 6590 ESO - CESTAN, 2004

## ANNEXE 5

### Quotients de Localisation par tranches d'âges de cinq ans et en 1999 dans les espaces péricentraux de Nantes

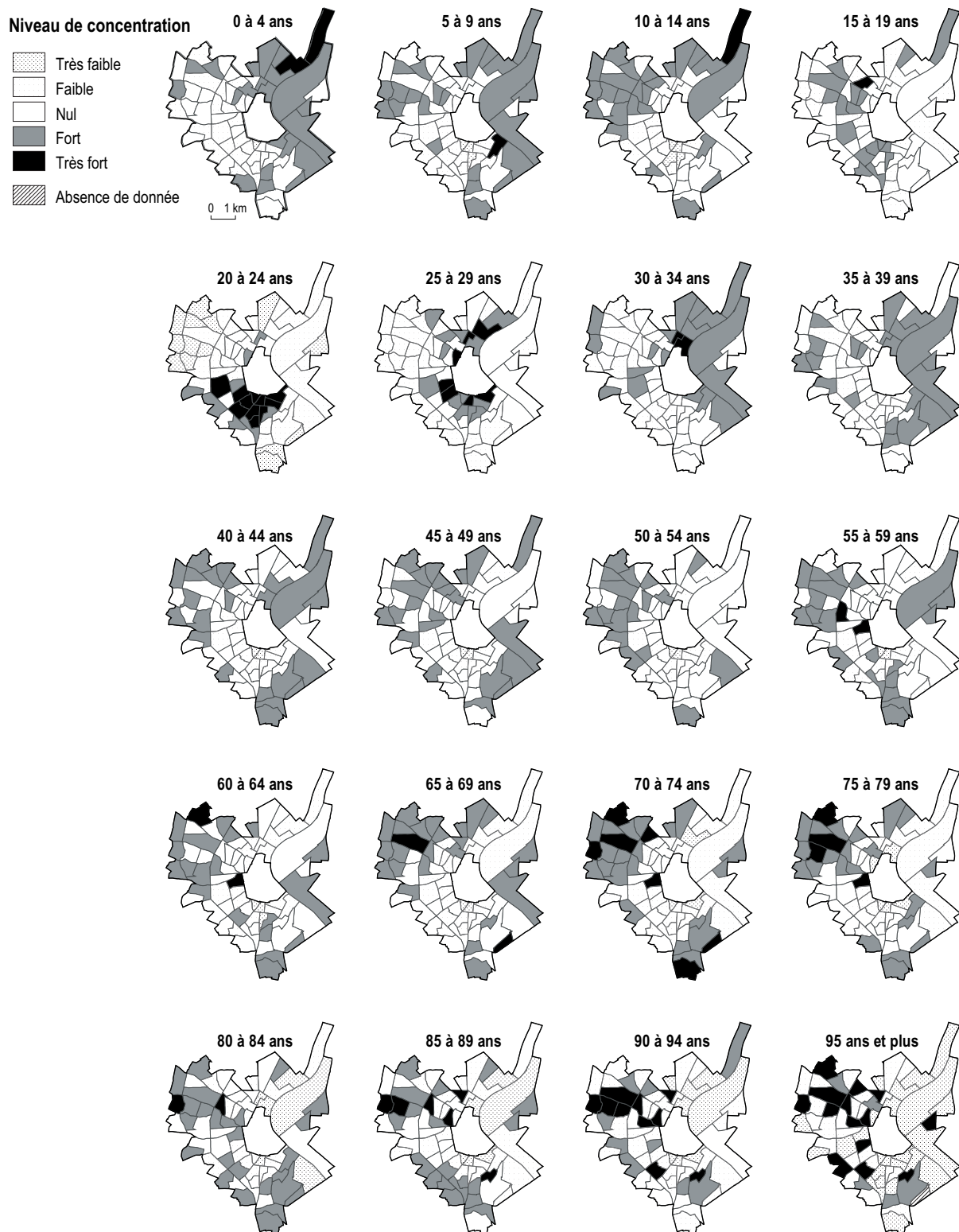
**Niveau de concentration**



Conception : Laurent COUDERT  
 Réalisation : Théodora Allard © Cestan - UMR 6590 - ESO, 2006

Source : INSEE, RP 1999  
 Outil MBX "Ségrégation résidentielle" version 1.1, développé par P. Apparicio Août 1998

## Quotients de Localisation par tranches d'âges de cinq ans et en 1999 dans les espaces péricentraux de Bordeaux

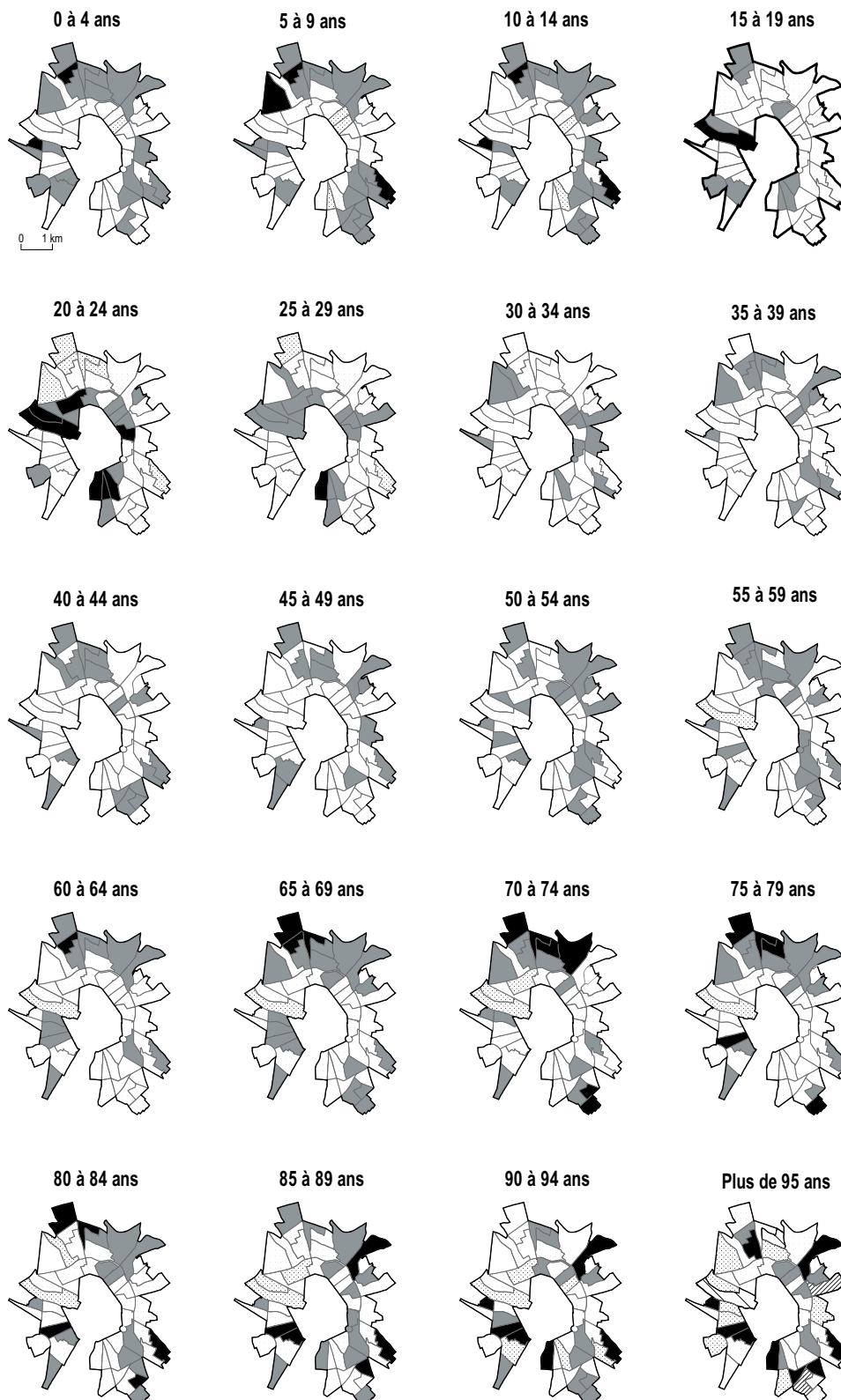
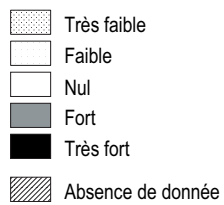


Conception : Laurent COUDERT  
Réalisation : Théodora Allard © Cestan - UMR 6590 - ESO, 2006

Source : INSEE, RP 1999  
Outil MBX "Ségrégation résidentielle" version 1.1, développé par P. Apparicio Août 1998

## Quotients de Localisation par tranches d'âges de cinq ans et en 1999 dans les espaces péricentraux de Toulouse

### Niveau de concentration



Conception : Laurent COUDERT  
 Réalisation : Théodora Allard © Cestan - UMR 6590 - ESO, 2006  
 Outil MBX "Ségrégation résidentielle" version 1.1, développé par P. Apparicio Août 1998

Source : INSEE, RP 1999

## ANNEXE 6

### Articles de presse

Ouest-France du vendredi 11 mars 2005 :

#### Ile de Nantes : « Contents d'y habiter ! »

Anne-Marie et Philippe habitent dans le quartier des Ponts, au coeur de l'île de Nantes depuis neuf ans. Ils se sont attachés à cet environnement qui ne les attirait pas de prime abord. Autour d'eux, tout se transforme.

« Je dis souvent que j'habite sur une île, sourit Anne-Marie. C'est un peu exotique. » Avec Philippe, son compagnon, Anne-Marie a acheté une maison dans le quartier des Ponts, sur l'île de Nantes, il y a neuf ans. Un pari pour ce couple d'enseignants à la recherche d'un nid. « On a flashé sur la maison et sa situation. C'était à proximité du tramway, du centre-ville, des complexes sportifs et du conservatoire », raconte Anne-Marie. « Le quartier, par contre, ne nous avait pas semblé très reluisant. Avec tous ces axes de circulation... C'était un peu délaissé avec beaucoup d'habitat ancien pas rénové. »

Neuf ans après, le couple ne regrette pas son choix. « Pour rien au monde, je ne partirai », déclare Philippe. Ils mesurent leur chance d'être à deux pas du centre-ville ainsi que des équipements sportifs et culturels pour leurs deux enfants, âgés de 6 et 9 ans.

À leur arrivée, « le quartier semblait figé. On n'imaginait pas une telle évolution », note Philippe. Neuf ans après, tout se transforme autour d'eux. Un chantier permanent qu'ils ont suivi avec intérêt, dès le début, mais dont ils se sentent un peu à l'écart. « Dans le triangle où on habite, entre le bras de la Madeleine, les boulevards Victor-Hugo et des Martyrs nantais, il n'y a pas d'aménagements prévus, à part la ligne de bus en site propre. »

#### Disparition de commerces

Le palais de justice, le quai François-Mitterrand et toutes ces friches reconverties ou en voie de reconversion, dans le cadre du projet « île de Nantes » réalisé par Chemetoff, sont des lieux de promenade en famille. « J'aime cette diversité d'habitats, de lieux chargés d'histoire industrielle. Les chantiers, le blockaus où tu sens qu'il se passe des choses, les tags de la Prairie aux ducs », lance Anne-Marie. Et pourtant, ce bout de l'île leur paraît loin de leur domicile, en raison des circulations difficiles dans le quartier. Pas facile d'y aller à vélo avec les enfants, les boulevards urbains barrent le quartier du Nord au Sud et d'Est en Ouest. Et les voitures roulent excessivement vite. « C'est un quartier décousu, avec une mixité sociale importante, entre les immeubles de logement social, les grandes tours, les petits pavillons », constate le couple. Difficile d'y voir une unité. Elle existe pourtant, à travers sa diversité.

Ce qui chiffonne un peu Philippe et Anne-Marie, c'est la disparition progressive des commerces de proximité. « En neuf ans, on est passé de cinq commerces alimentaires à une seule épicerie. C'est la dernière qui résiste. Les banques et la restauration rapide les remplacent », explique Philippe. Les gérants du pressing sont partis en retraite. « Des jeunes voulaient reprendre, mais il aurait fallu rénover entièrement la boutique. Ça coûtait trop cher, personne ne les a aidés. »

Vanessa RIPOCHE.

Ouest-France du dimanche 30 octobre 2005 :

## 1 600 logements neufs sortent déjà de terre

D'ici vingt ans, la population de l'île de Nantes devrait doubler, passant de 14 000 habitants à 30 000.

14 000 personnes habitent actuellement dans l'île de Nantes. À terme, c'est-à-dire d'ici 20 ans, la population devrait doubler pour atteindre environ 30 000.

1 600 logements neufs sont programmés ou déjà construits à court terme (cela signifie que le chantier est en cours ou le permis de construire au moins délivré). Au total, d'ici 20 ans, ce seront 7 000 à 8 000 logements qui seront sortis de terre. C'est-à-dire que le parc doublera.

**Emploi.** On y vit, mais on y travaille aussi. 15 000 emplois sont situés sur l'île. Ce pôle économique sera conforté par la construction de bureaux.

**Prix de l'immobilier.** La poussée du prix de l'immobilier inquiète certains qui craignent que l'île de Nantes ne soit réservée aux riches. Actuellement, sur le marché du neuf, le prix oscille en moyenne entre 2 800 € et 3 200 € le mètre carré. Attention toutefois. Certains appartements en front de Loire, avec grande terrasse, Jacuzzi et compagnie, peuvent afficher un prix dépassant les 3 500 € au m<sup>2</sup>. Conséquence logique, en moyenne, les acheteurs sont constitués de 60 % à 80 % d'investisseurs. Quant aux accédants, minoritaires, ils sont rarement jeunes mais ont souvent 60 ans ou plus.

**Une étude sur le logement d'occasion.** Si le neuf est cher, la Samoa, la Société d'aménagement de la métropole ouest Atlantique insiste sur le marché de l'occasion, censé être beaucoup plus accessible. Selon une étude effectuée sur douze mois, de juillet 2004 à juin 2005, 308 ventes d'appartement d'occasion ont été enregistrées sur l'île de Nantes dans une fourchette de prix allant de 1 250 € le m<sup>2</sup> à 2750 €, soit 1 800 € en moyenne. Cette moyenne fait tousser certaines personnes qui recherchent actuellement un appartement d'occasion sur l'île. « **Le logement le plus économe complètement à refaire et situé au-dessus de la voie ferrée s'élevait tout de même à 155 000 € pour 70 m<sup>2</sup>** », nous a affirmé l'une d'entre elles. Deuxième exemple. « **Nous avons visité un autre logement. Un 100 m<sup>2</sup> de la fin du XIX<sup>e</sup> en bon état au troisième étage sans ascenseur et sans parking à 275 000 €.** »

**Le foncier.** La hausse du prix de la construction provient de plusieurs facteurs dont notamment l'augmentation du coût de la construction et le prix du foncier. La municipalité tente, grâce à divers outils, de maîtriser le prix du foncier. Elle fait notamment valoir, si nécessaire, son droit de préemption.

**Logements sociaux.** Ils représentent actuellement 24 % du parc de l'île, soit un peu moins de 2000 logements. L'objectif est de monter à 25 % pour les nouvelles constructions. Il y a deux cas de figures : soit le chantier est réalisé par une société d'habitat social ; soit c'est le promoteur qui intègre quelques appartements dans le cadre d'un programme social. Bref la mixité sociale devrait être assurée. « **Nous ne devons surtout pas focaliser sur le très social d'une part et le très haut de gamme de l'autre, mais proposer une gamme très diversifiée.** »

**Locatif.** Il y a beaucoup de logements locatifs, notamment dans le privé sur l'île de Nantes. Là encore, cela doit permettre de conserver une population très diversifiée.

**Promoteurs immobiliers.** Les possibilités de construction sur l'île de Nantes sont une véritable aubaine pour les promoteurs, notamment Sogea, Icade G3A, Arc Promotion, Lamotte construction, Cardeimo, ING, ADI, Capri Atlantique, Gambetta, Promogim, OCDL Giboire, Effiage Immobilier, etc. Cela faisait longtemps qu'il n'y avait pas eu autant de terrains disponibles.

**Hauteur.** Les immeubles seront plutôt hauts, en moyenne, par rapport au reste de l'agglomération. Souvent 9 ou 10 étages. L'avantage est de libérer de la surface au sol.

**Un prix pour Lamotte.** Le groupe Lamotte, implanté dans l'ouest de la France a remporté le grand prix régional des Pyramides d'or pour son projet « Arboréa ». Trois résidences (134 logements du studio aux quatre pièces duplex), une clinique vétérinaire et une surface commerciale composent le complexe en phase d'achèvement à l'est de l'île, face au palais des sports de Beaulieu et à proximité immédiate du Carrefour Beaulieu et du pont. Le cabinet d'architecture Tetrac a eu pour ambition de faire un parc paysager dans les logements. En effet, un arbre est intégré à chaque balcon.

Ouest-France du dimanche 30 octobre 2005 :

### « La ville se fonde et se refonde autour de la Loire »

**L'architecte Alexandre Chemetoff souhaite que le fleuve ne soit plus une limite, mais un lien.**

L'architecte Alexandre Chemetoff conduit, avec Laurent Théry, directeur général de la Samoa, le projet d'aménagement de l'île de Nantes. Une dizaine de personnes travaillent dans son atelier de la place François II : ingénieurs, architectes, paysagistes, urbanistes. « **Ces métiers convergent** » pour faire avancer la restructuration d'une vaste zone allant de Beaulieu à la pointe des Antilles. Soit 350 hectares et le chantier d'aménagement le plus vaste de France.

Alexandre Chemetoff constate que « **la mémoire de la disparition de la Loire autour de l'île Feydeau reste vive** ». Les Nantais vivaient, ces dernières années, comme si le fleuve avait disparu du centre-ville. Or, il coule autour de l'île de Nantes. Mais on ne le voyait pas. « **Nous l'avons rendu visible, en créant des pentes douces sur ses rives, des marches,** » explique l'architecte. L'idée de l'aménageur, c'est de dire que la ville se fonde et se refonde autour de la Loire. « **Nous ne voulons cependant pas d'un fleuve que l'on contemple seulement. Mais d'une Loire axe de développement économique et culturel, où les bateaux accostent, sur laquelle on navigue. À partir de laquelle on commerce.** »

La construction de la passerelle Schoelcher et du palais de justice de Jean Nouvel et l'aménagement du quai François-Mitterrand ont donné, ces dernières années, « **le signal** » public de la transformation. La mutation des rives entre les ponts Haudaudine et Anne-de-Bretagne, est spectaculaire. « **Nous avons inscrit les quais dans une histoire dont nous voulons garder la trace** », souligne Laurent Théry. C'est ainsi que d'anciens rails et une pile du pont transbordeur ont été préservés et révélés. Pelouse, piétonnements pavés, bancs publics... Tout, désormais, incite à flâner sur les rives de la Loire. Et incitera plus encore dans un avenir proche : lorsque les brasseries et commerces en rez-de-chaussée d'immeubles, les étudiants de l'école d'architecture, les salariés et habitants des édifices en cours de construction, animeront cet espace de bord de fleuve. Un espace conçu pour les vélos et les piétons, qui se prolongera au-delà du pont Anne-de-Bretagne avec, dans les bas de la prairie au Duc, l'Éléphant et un vaste jardin public propices à la détente et aux rassemblements festifs. La Loire pour voisine retrouvée.



Ouest-France du jeudi 5 janvier 2006 :

## Le dernier grossiste quitte le quai Mitterrand

**Le hangar de la Sonac, grossiste en matériels sanitaires et de chauffage, ne sera bientôt plus que débris. Cette entreprise quitte le quai François-Mitterrand, à Nantes : à l'issue d'une négociation gagnant-gagnant avec la Samoa, société d'aménagement de l'île de Nantes. À la place, seront érigés des logements HLM.**

**« Sonac a quitté son berceau. Mais elle est toujours vivante. Elle ne fait que se transformer ! ».** Le propos est de François Naux, gérant de Sonac, le dernier grossiste installé sur le quai François-Mitterrand. **« Ce que nous avons conclu ensemble est l'illustration du renouvellement serein de la ville sur elle-même »**, abonde Patrick Rimbart, adjoint au maire de Nantes chargé des grands projets.

Faisons un peu d'histoire. Le grand-père de François Naux s'installe au bord de la Loire en 1970. En 1998 encore, Sonac **« investit une somme non négligeable »** dans l'embellissement de son magasin, situé entre l'actuel palais de justice de Jean Nouvel et le pont Haudaudine. Mais le grossiste se trouve de plus en plus isolé sur le quai. D'autant que les locaux de Tabur, son voisin, brûlent. Et que le garage Gontrand ferme ses portes.

En 2001, la Samoa l'approche. Les négociations entre le représentant de la communauté urbaine de Nantes et le grossiste **« dureront deux ans »**. La Samoa achète les locaux de 1 792 m<sup>2</sup> avec l'objectif de construire du logement social sur le terrain libéré. Et Sonac déménage dans une zone commerciale, à l'est de Nantes. **« Bien sûr, ça nous fait un peu mal au coeur de quitter le quai**, avoue M. Naux. **Mais nous avons d'abord pensé à la pérennité de notre activité. Et là-bas, dans nos nouveaux locaux, c'est plus rationnel »**.

**« Pas de pont d'or »**

**Hormis les Mutuelles et les immeubles regroupant plusieurs médias (dont *Ouest-France*), deux entreprises demeurent en activité sur le quai Mitterrand. Un quai « qui va, dans les deux à trois ans à venir, voir son activité renaître ».** Notamment en termes d'habitat, de bureaux, de commerces et de services. Ces entreprises encore en place sont toutes deux des dancings. Les locaux du premier, le Balapapa, rachetés par un promoteur (lire *O.-F.* d'hier), seront démolis. L'espace libéré permettra la construction d'immeubles de grand standing. Quant aux murs de Quai West et de La Contemporaine, ils ont été, eux aussi, acquis par un promoteur.

A la place de Sonac, 70 logements sociaux, locatifs et en accession, seront construits par Nantes-Habitat et L'Aiguillon construction. Avec vue sur Loire. Début des travaux fin 2006-début 2007. Ces appartements côtoieront l'école d'architecture, dont les travaux débiteront en avril. Conclusion de l'adjoint au maire ? **« Sur l'Île de Nantes comme ailleurs, les activités se confortent, se créent. On ne chasse personne. On essaie de trouver des solutions amiables. »** Et Nicolas Binet, de la Samoa, de préciser : **« Nous négocions. Mais nous ne faisons pas de pont d'or »**.

**Gaspard NORRITO.**

## AMÉNAGEMENT

## Au bonheur des Dames remplacera bientôt le chalet suisse de la place Zola

La disparition du bâtiment emblématique de la place Zola et que les anciens Nantais appellent toujours le chalet suisse est imminente.

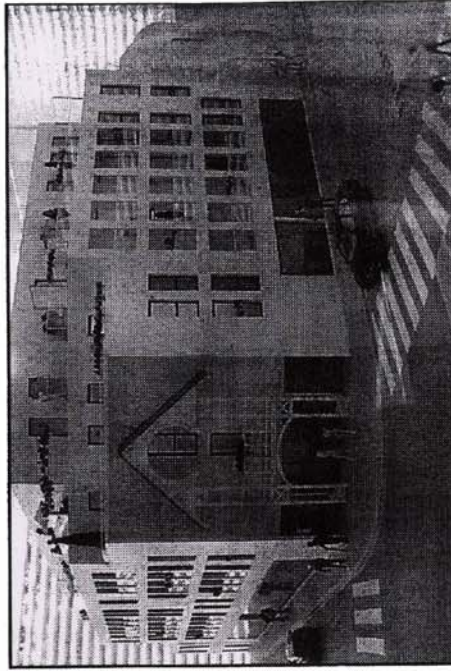
Depuis quelques mois, les permis de construire et de démolir sont affichés sur les façades latérales. On peut maintenant voir la maquette du projet immobilier au local de commercialisation qui s'est installé sur la place du marché.

Du chalet, construit au XIX<sup>e</sup> siècle pour la comtesse de Guyon et qui a servi de guinguette à la belle époque, il ne restera qu'une évocation avec le porche en bois apposé sur le pan coupé.

Le nouvel immeuble est baptisé Au bonheur des Dames, clin d'œil à Zola dont la place porte le nom depuis 1902. Vingt-huit appartements, du T1 au T4, seront construits sur

trois étages. Ceux du quatrième, en retrait, bénéficieront de terrasses. Au rez-de-chaussée s'installeront des commerces.

Pour un appartement de 26,85 m<sup>2</sup> au premier étage, il faudra investir 98 000 € et pour un cinq pièces au troisième étage, 354 000 €. Le promoteur prévoit la livraison à partir du premier trimestre 2008.



Le futur immeuble Au Bonheur des Dames (Image de synthèse).



## ANNEXE 7

Densification progressive de l'habitat au fur et à mesure que l'on s'approche du centre



« De la place E. Zola jusqu'à la Loire, en passant par la place du Général Mellinet. »  
Photographie de D. Joubert, 2003.





# TABLES



## TABLE DES FIGURES

Figure 1 – Zonage de l'agglomération contemporaine en trois secteurs distincts .....	16
Figure 2 – Structure urbaine des couronnes péricentrales en Europe occidentale .....	17
Figure 3 – Évolution démographique des principales villes françaises entre 1975 et 1999.....	18
Figure 4 – Taille des agglomérations à gain démographique entre 1990 et 1999.....	26
Figure 5 – Sectorisation de l'espace urbain selon Burgess (1925).....	37
Figure 6 – Structure urbaine et segmentation socio-spatiale des villes européennes occidentales actuelles selon Guy Di Méo.....	40
Figure 7 – Les principaux types de structure urbaine de la ville européenne occidentale .....	57
Figure 8 – Éléments structurants dans la couronne péricentrale de la ville d'Europe occidentale .....	65
Figure 9 – Couronne péricentrale et extension de l'agglomération nantaise entre 1850 et 1950.....	74
Figure 10 – Couronne péricentrale et extension de l'agglomération bordelaise entre 1850 et 1950 .....	79
Figure 11 – L'échoppe bordelaise.....	80
Figure 12 – Echoppes et maisons à un étage construites à Bordeaux entre 1850 et 1950, d'après P. Barrère .....	81
Figure 13 – Couronne péricentrale et extension de l'agglomération toulousaine entre 1850 et 1950 .....	86
Figure 14 – Agglomération en 1950 et Iris péricentraux actuels à Nantes, Bordeaux et Toulouse.....	93
Figure 15 – Les logements construits avant 1948 à Nantes, Bordeaux et Toulouse.....	99
Figure 16 – Les habitations de cinq étages ou plus à Nantes, Bordeaux ou Toulouse .....	112
Figure 17 – Zones de fortes densités de logements à Nantes, Bordeaux et Toulouse .....	115
Figure 18 – Secteurs les plus densément peuplés dans les agglomérations de Nantes, Bordeaux et Toulouse .....	119
Figure 19 – Proportion de logements collectifs à Nantes, Bordeaux et Toulouse .....	124



Figure 20 – Logements commencés à Nantes et dans la couronne péricentrale entre 1990 et 2005 .....	129
Figure 21 – Logements collectifs et individuels commencés entre 1990 et 1998 à Nantes.....	130
Figure 22 - Evolution des populations de Nantes, Bordeaux et Toulouse depuis le XVII <sup>e</sup> siècle .....	142
Figure 23 – Evolution des populations des villes centres et des unités urbaines de Nantes, Bordeaux et Toulouse depuis 1954.....	143
Figure 24 – Population des quartiers centraux, péricentraux et périphériques à Nantes, Bordeaux et Toulouse .....	147
Figure 25 – Croissance annuelle moyenne dans les quartiers péricentraux de Nantes, Bordeaux et Toulouse entre 1990 et 1999 .....	149
Figure 26 – Population née hors du département de résidence à Nantes, Bordeaux et Toulouse en 1999 .....	153
Figure 27 – La population née hors France métropolitaine à Nantes, Bordeaux et Toulouse en 1999 .....	155
Figure 28 – Âge moyen en 1999 et évolution de celui-ci entre 1990 et 1999 de la population dans les quartiers péricentraux de Nantes, Bordeaux et Toulouse .....	167
Figure 29 – Structure par âge de la population des unités urbaines de Nantes, Bordeaux et Toulouse en 1999.....	171
Figure 30 – Structure par âge de la population des péricentres nantais, bordelais et toulousain en 1999.....	171
Figure 31 – Population par tranches d'âge dans les péricentres et les unités urbaines de Nantes, Bordeaux et Toulouse en 1990 et 1999 .....	173
Figure 32 – L'hétérogénéité de la structure par âge des quartiers péricentraux nantais, bordelais et toulousain .....	179
Figure 33 – Diagramme triangulaire appliqué aux trois catégories d'âge définies pour 1999 .....	181
Figure 34 – Profils par classes d'âge des micro-quartiers péricentraux nantais, bordelais et toulousains en 1990 .....	183
Figure 35 – Profils par classes d'âge des micro-quartiers péricentraux nantais, bordelais et toulousains en 1999 .....	184
Figure 36 – Quotient de localisation des 20-24 ans dans les quartiers péricentraux de Nantes, Bordeaux et Toulouse .....	190
Figure 37 – Répartition de la population active par CSP en 1990 et 1999 pour l'ensemble des unités urbaines, villes centres et péricentres de Nantes, Bordeaux et Toulouse .....	201
Figure 38 – Les cadres à Nantes, Bordeaux et Toulouse en 1999 .....	203
Figure 39 – Les professions intermédiaires à Nantes, Bordeaux et Toulouse en 1999.....	203
Figure 40 – Les employés à Nantes, Bordeaux et Toulouse en 1999 .....	204
Figure 41 – Les ouvriers à Nantes, Bordeaux et Toulouse en 1999 .....	204

Figure 42 – Profils par Catégories Socioprofessionnelles des micro-quartiers péricentraux nantais, bordelais et toulousain en 1999 .....	208
Figure 43 – Evolution des cadres et des ouvriers dans le péricentre nantais entre 1990 et 1999.....	211
Figure 44 – Evolution des cadres et des ouvriers dans le péricentre bordelais entre 1990 et 1999.....	212
Figure 45 – Evolution des cadres et des ouvriers dans le péricentre toulousain entre 1990 et 1999.....	213
Figure 46 – Maisons et lotissements construits dans le quartier du Busca à Toulouse entre 1860 et 1950 .....	223
Figure 47 – Un exemple de segmentation socio-spatiale à l'échelle du micro-quartier : le cas du cours Saint-Pierre et des rues Joffre, Clemenceau et Richebourg à Nantes.....	224
Figure 48 – Le chômage à Nantes, Bordeaux et Toulouse en 1999 .....	230
Figure 49 – Les bénéficiaires du Revenu Minimum d'Insertion (RMI) à Nantes en 2001.....	233
Figure 50 – Les logements non équipés de WC à Nantes, Bordeaux et Toulouse (1999) .....	236
Figure 51 – Iris péricentraux de Nantes, Bordeaux et Toulouse selon la catégorie d'âge, la CSP et la population née hors département en 1999 .....	241
Figure 52 – La place du commerce péricentral dans l'opposition centre – périphérie.....	253
Figure 53 – Dispersion et aires d'influences de centres commerciaux concurrentiels au sein de l'espace résidentiel péricentral.....	255
Figure 54 – Les principaux axes et pôles commerciaux péricentraux à Nantes, Bordeaux et Toulouse .....	260
Figure 55 – Localisation des pôles ou axes commerciaux Zola, Nansouty et Patte d'Oie au sein des couronnes péricentrales nantaise, bordelaise et toulousaine .....	264
Figure 56 – Le quartier de la place Zola à Nantes, en 1869 et dans sa configuration actuelle .....	265
Figure 57 – Le quartier de la place Zola à l'ouest du centre-ville à Nantes .....	266
Figure 58 – Le quartier Nansouty, entre la place de la Victoire et la barrière de Toulouse à Bordeaux .....	268
Figure 59 – Le quartier Saint-Cyprien et Patte d'Oie à Toulouse .....	270
Figure 60 – Organisation spatiale des pôles commerciaux de la place Zola (Nantes), Nansouty (Bordeaux) et de la Patte d'Oie (Toulouse).....	275
Figure 61 – Evolution de la trame commerciale de la place Zola (Nantes) entre 1999 et 2005.....	279
Figure 62 – Pôles commerciaux et grands quartiers nantais, bordelais et toulousains .....	282
Figure 63 – Répartition des cafés à Nantes en 2005.....	291
Figure 64 – Eglises péricentrales à Nantes, Bordeaux et Toulouse .....	299

Figure 65 – Découpage paroissial à Nantes au milieu du XX <sup>e</sup> siècle.....	301
Figure 66 – L'identification du quartier péricentral aujourd'hui.....	304
Figure 67 – Localisation du quartier Mériadeck à Bordeaux.....	310
Figure 68 – L'organisation du nouveau quartier Mériadeck en rupture avec celle de la ville traditionnelle .....	314
Figure 69 – Localisation de l'Île de Nantes .....	320
Figure 70 – L'évolution de la zone péricentrale de l'Île de Nantes entre 1850 et 1950.....	323
Figure 71 – La structure urbaine de la zone péricentrale de l'Île de Nantes en 2005 .....	330
Figure 72 – Le quartier perçu par les habitants de la partie péricentrale de l'Île de Nantes.....	335
Figure 73 – Les cafés et brasseries sur l'Île de Nantes en 2005 .....	337
Figure 74 – Étapes de l'itinéraire résidentiel et la localisation dans l'aire urbaine .....	348
Figure 75 – Le cycle d'évolution de l'espace péricentral dans les métropoles régionales françaises.....	351

## TABLE DES TABLEAUX

Tableau 1 – Caractéristiques des Iris des péricentres, des villes centres et des unités urbaines à Nantes, Bordeaux et Toulouse .....	97
Tableau 2 – Populations, superficies et densités dans les péricentres de Nantes, Bordeaux et Toulouse en 1999 .....	120
Tableau 3 – Nombre total de logements et de logements collectifs commencés à Nantes et dans la couronne péricentrale entre 1990 et 1999.....	128
Tableau 4 – Evolutions des populations par zone urbaine* des agglomérations nantaise, bordelaise et toulousaine .....	146
Tableau 5 – Origine géographique des habitants du quartier des Ponts à Nantes .....	158
Tableau 6 – Intention de rester dans le quartier ? .....	160
Tableau 7 – Âge moyen des habitants des péricentres et des unités urbaines de Nantes, Bordeaux et Toulouse en 1999 .....	164
Tableau 8 – Âge moyen des habitants des péricentres et des unités urbaines de Nantes, Bordeaux et Toulouse en 1990 .....	165
Tableau 9 – Evolution de l'âge moyen (en années) des habitants des péricentres et des unités urbaines de Nantes, Bordeaux et Toulouse entre 1990 et 1999.....	165
Tableau 10 – Répartition en trois catégories d'âge de la population péricentrale de Nantes, Bordeaux et Toulouse en 1999 .....	174
Tableau 11 – Les sept profils établis en fonction des catégories d'âge en 1999.....	182
Tableau 12 – Nombre d'Iris par profil dans l'ensemble des trois péricentres de Nantes, Bordeaux et Toulouse en 1990 et en 1999 .....	186
Tableau 13 – Répartition de la population active par CSP à Nantes, Bordeaux et Toulouse (1999) .....	199
Tableau 14 – Prix moyens du mètre carré à Nantes entre 1993 et 2005 .....	217
Tableau 15 – Evolution annuelle du prix moyen du mètre carré à Nantes entre 2004 et 2005.....	217
Tableau 16 – Prix du mètre carré à Nantes, Bordeaux et Toulouse en septembre 2005 et variation par rapport à septembre 2004 .....	219
Tableau 17 – Les logements non équipés de WC et de salles de bains dans les agglomérations, les communes et les couronnes péricentrales nantaise, bordelaise et toulousaine .....	235

Tableau 18 – Les principaux types de commerces et services présents sur la place Zola (Nantes), à Nansouty (Bordeaux) et à la Patte d’Oie (Toulouse).....	272
Tableau 19 – Densités de population dans les quartiers Zola (Nantes), Nansouty (Bordeaux) et de la Patte d’Oie (Toulouse) .....	277
Tableau 20 – Répartition des entretiens entre les trois pôles commerciaux.....	284
Tableau 21 – Noms donnés à leur quartier par les résidents des secteurs Zola (Nantes), Nansouty (Bordeaux) et Patte d’Oie (Toulouse) .....	287
Tableau 22 – Nombre de cafés par secteurs géographiques à Nantes en 2005 .....	290
Tableau 23 – Nom donné à leur quartier par des habitants du secteur péricentral de l’Île de Nantes .....	333
Tableau 24 – Répartition des cafés par secteur sur l’Île de Nantes.....	336

## TABLE DES PHOTOGRAPHIES

Photographie 1 – Un quartier médiéval : la rue de la Juiverie à Nantes .....	58
Photographie 2 – L’alignement des façades du XVIII <sup>e</sup> siècle sur les quais à Bordeaux .....	59
Photographie 3 – Faubourg à l’entrée du centre historique : la rue Maréchal Joffre, à Nantes .....	60
Photographie 4 – Alternance d’immeubles collectifs et de maisons jointives, rue de la Mélinière, à Nantes.....	60
Photographie 5 – Le quartier du Mirail à Toulouse .....	61
Photographie 6 – Maisons jointives de la fin des années 1950, rue de Toronto, à Saint-Sébastien-sur-Loire, dans la périphérie nantaise.....	62
Photographie 7 – Lotissement des années 1990 à Saint-Sébastien-sur-Loire, au sud de Nantes (rue de Terre-Neuve et impasse d’Islande).....	62
Photographie 8 – Zone d’activité en périphérie : la rue du Seil, à l’intersection avec la rue des Brêches à Rezé .....	63
Photographie 9 – L’un des huit pavillons de place Mellinet, dans l’ouest de la couronne péricentrale nantaise .....	75
Photographie 11 – Petite toulousaine .....	89
Photographie 12 – La très forte densité urbaine de la couronne péricentrale toulousaine .....	90
Photographie 13 – Grands immeubles du XX <sup>e</sup> siècle boulevard Guist’Hau à Nantes .....	104
Photographie 14 – Immeuble péricentral, près du Rond-Point de Vannes à Nantes .....	106
Photographie 15 – Le quartier Saint-Cyprien vu de la place Saint-Cyprien, à Toulouse.....	107
Photographie 16 – Petit immeuble de logements collectifs des années 2000 (le Bougainville), rue Fouré à Nantes .....	108
Photographie 17 – Maison de ville, boulevard des Anglais à Nantes. ....	109
Photographie 18 – Petite maison jointive, boulevard Pierre de Coubertin, à Nantes .....	110

---

Photographie 19 – Maison bourgeoise rue Boffrand, quartier Monselet-Procé, à Nantes.....	110
Photographie 20 – Cliché A. Dalbavie. Vue aérienne du quartier des Chartrons avec en arrière plan la cité du Grand Parc .....	113
Photographie 21 – Échoppe bordelaise surélevée.....	126
Photographie 22 – L’environnement urbain, typiquement péricentral, dans lequel s’insère le Clos Saint-Pasquier à Nantes.....	131
Photographie 23 – « Le Clos Saint-Pasquier », vue de la rue du Maine à Nantes .....	132
Photographie 24 – La résidence « Les Jardins du Busca », à Toulouse, vue depuis la rue Victor Segoffin .....	134
Photographie 25 – Les Jardins du Busca, à Toulouse, vue de l’arrière .....	134
Photographie 28 – Le secteur Saint-Clément – place du Maréchal Foch à Nantes.....	225
Photographie 29 – Panneau d’entrée du pôle commercial Zola à Nantes .....	258
Photographie 30 – La place Zola à Nantes .....	278
Photographie 31 – La place Nansouty à Bordeaux.....	278
Photographie 32 – La place de la Patte d’Oie à Toulouse.....	278
Photographie 33 – Ancienne devanture, murée et transformée en logement, place Saint-Clair, à l’angle des rues Ampère et Giton (Nantes).....	280
Photographie 34 – Café « Les Cyclistes », rue de la Montagne, près de la place Zola à Nantes.....	292
Photographie 35 – L’église Saint-Pasquier à Nantes.....	297
Photographie 36 – Le quartier Mériadeck (Bordeaux) peu de temps avant sa reconstruction .....	312
Photographie 37 – Les tours des AGF, vues depuis la place du Colonel Raynal .....	316
Photographie 38 – La dalle du nouveau Mériadeck et en arrière plan, l’église Saint-Bruno .....	316
Photographie 39 – La tour de la Communauté Urbaine de Bordeaux (CUB) et la rue Jean Fleuret, au sud de la dalle centrale de Mériadeck. ....	316
Photographie 40 – Le faubourg des Ponts aujourd’hui : un tissu urbain disparate .....	324
Photographie 41 – La rue Grande Biesse, vue du sud en direction du Nord .....	324
Photographie 42 – La rue Petite Biesse et sa trame commerciale diffuse.....	325
Photographie 43 – Le square de Vertais et l’extrémité sud de la rue Petite Biesse, vue en direction du nord .....	325
Photographie 44 – L’opération immobilière « Habiter les quais », quai François Mitterrand à côté du nouveau Palais de Justice. ....	331
Photographie 45 – La place François II, entre faubourg des Ponts et Prairie au Duc .....	339

# TABLE DES MATIERES

<b>Sommaire.....</b>	<b>11</b>
<b>Introduction Générale.....</b>	<b>13</b>
<b>Première partie Identifier les espaces péricentraux .....</b>	<b>29</b>
<b>Chapitre 1 La démarche d'une approche socio-spatiale .....</b>	<b>31</b>
<b>1.1 Les bases méthodologiques.....</b>	<b>32</b>
1.1.1 Une approche basée sur la description du paysage urbain .....	32
1.1.2 Méthodes d'analyse de la configuration socio-spatiale de la ville : de l'École de Chicago à Guy Di Méo.....	36
1.1.3 La Formation Socio-Spatiale (FSS) de Guy Di Méo : un support théorique préalable à une analyse sur l'espace vécu .....	41
1.1.4 L'espace péricentral : un cadre territorial de référence pour de multiples études .....	42
<b>1.2 Les outils : indicateurs, échelles d'analyse et sources.....</b>	<b>45</b>
1.2.1 Quels indicateurs ? .....	46
1.2.2 Quelles échelles d'observation ?.....	47
1.2.3 La complémentarité des sources .....	50
<b>1.3 La méthode de délimitation .....</b>	<b>55</b>
1.3.1 Huit sous-ensembles révélés par l'étude de la structure urbaine .....	55
1.3.2 Les critères de l'apparence du bâti : sa hauteur, son aspect architectural.....	58
1.3.3. Une organisation urbaine liée à la présence d'éléments structurants spécifiques .....	64
<b>Chapitre 2 Trois études de cas : Nantes, Bordeaux et Toulouse.....</b>	<b>69</b>
<b>2.1 À la découverte des espaces péricentraux et de leurs spécificités.....</b>	<b>70</b>
2.1.1 La diversité urbaine de la couronne péricentrale nantaise .....	71
2.1.2 Le péricentre bordelais dominé par les traditionnelles échoppes .....	77
2.1.3 La forte densité urbaine du péricentre toulousain.....	83
<b>2.2 Délimiter les trois couronnes péricentrales .....</b>	<b>91</b>
2.2.1 Ajustement avec le découpage Iris .....	91
2.2.2 Espaces péricentraux et époque de construction des logements.....	98
<b>Chapitre 3 Formes urbaines et densités péricentrales .....</b>	<b>102</b>
<b>3.1 Vers une typologie de l'habitat péricentral.....</b>	<b>103</b>
3.1.1 Les immeubles de la couronne péricentrale .....	103
3.1.2 Les maisons péricentrales.....	108
<b>3.2 La hauteur du bâti : quel impact ?.....</b>	<b>111</b>



3.2.1	Hauteur du bâti en zone péricentrale : une « marque locale » visible...	111
3.2.2	...mais avec peu d'impacts sur les densités de logements...	114
3.2.3	...et de population.....	117
<b>3.3</b>	<b>L'effet du renouvellement urbain : vers une uniformisation des formes et des densités ? .....</b>	<b>122</b>
3.3.1	Le logement collectif présent dans le péricentre interne .....	123
3.3.2	Renouvellement urbain et extension du péricentre interne .....	125
3.3.3	Deux exemples d'opérations immobilières.....	131
 <b>Deuxième partie La revalorisation sociale des espaces pericentraux.....</b>		<b>137</b>
 <b>Chapitre 4 Un espace d'accueil pour de nouvelles populations.....</b>		<b>141</b>
<b>4.1</b>	<b>Un contexte démographique dynamique.....</b>	<b>141</b>
4.1.1.	Des évolutions variables de population d'une ville à l'autre .....	141
4.1.2.	Une croissance intra-péricentrale hétérogène.....	148
<b>4.2</b>	<b>L'origine géographique de la population péricentrale .....</b>	<b>152</b>
4.2.1	La population née hors du département .....	152
4.2.2	Le péricentre, espace d'accueil d'une population née hors France métropolitaine .....	154
4.2.3	L'origine de la population péricentrale : l'exemple du quartier des Ponts à Nantes .....	157
 <b>Chapitre 5 Une nouvelle distribution de la population en fonction de l'âge .....</b>		<b>163</b>
<b>5.1</b>	<b>Une moyenne d'âge élevée mais en légère baisse .....</b>	<b>164</b>
5.1.1.	Âge moyen et évolution.....	164
5.1.2.	À l'échelle des Iris : des évolutions contrastées .....	166
<b>5.2</b>	<b>Des pyramides des âges typiquement péricentrales.....</b>	<b>170</b>
5.2.1.	Des structures par âge qui se ressemblent .....	170
5.2.2	Quatre catégories d'âge pour lesquelles la population est sur ou sous représentée .....	172
<b>5.3</b>	<b>Une distribution intra péricentrale hétérogène .....</b>	<b>177</b>
5.3.1	Des profils établis en fonction de la sur ou sous représentation d'une ou de deux catégorie d'âge.....	177
5.3.2	Répartition spatiale des profils en 1990 et 1999 .....	182
5.3.3	L'isolement relatif des jeunes adultes.....	186
<b>5.4</b>	<b>Vers une nouvelle forme de ségrégation basée sur le critère de l'âge ?.....</b>	<b>188</b>
5.4.1	Mesure du processus de ségrégation.....	188
 <b>Chapitre 6 Vers une gentrification des quartiers péricentraux ? .....</b>		<b>196</b>
<b>6.1</b>	<b>Des quartiers péricentraux globalement aisés.....</b>	<b>198</b>
6.1.1	Une répartition par catégories socioprofessionnelles comparable pour les trois villes .....	198
6.1.2	Le renforcement progressif des catégories les plus aisées.....	200
<b>6.2</b>	<b>Une forte hétérogénéité intra-péricentrale malgré une harmonisation « par le haut » .....</b>	<b>202</b>
6.2.1	Des contrastes lisibles à l'échelle des Iris .....	202
6.2.2	La gentrification des quartiers populaires .....	210

<b>6.3 Les multiples micro-coupures socio-spatiales .....</b>	<b>220</b>
6.3.1 Deux exemples de micro-coupures très localisées .....	220
6.3.2 Le maintien d'un héritage : une véritable mosaïque socio-spatiale.....	226
<b>6.4 La persistance d'une certaine précarité .....</b>	<b>228</b>
6.4.1 Localisation des lieux de concentration de la pauvreté .....	229
6.4.2 L'état du logement, des installations sanitaires .....	234

## **Troisième partie Des espaces aux quartiers péricentraux .....245**

### **Chapitre 7 Des quartiers identifiés grâce aux commerces et services de proximité ..... 249**

<b>7.1 Commerce péricentral et centralité secondaire .....</b>	<b>251</b>
7.1.1 Quelle place pour le commerce des quartiers péricentraux dans l'opposition centre – périphérie ?.....	251
7.1.2 À l'échelle de la couronne péricentrale : lieux de rencontres, lieux de résidence.....	254
7.1.3 À l'échelle du quartier : des pôles de taille et de configuration variables .....	256
<b>7.2 Les pôles secondaires dans les quartiers péricentraux nantais, bordelais et toulousains .....</b>	<b>259</b>
7.2.1 Les faubourgs ou axes commerçants nantais, toulousains et bordelais .....	261
7.2.2 Des pôles commerçants de barrière .....	261
<b>7.3 Trois études de cas : Zola à Nantes, Nansouty à Bordeaux et la Patte d'Oie à Toulouse .....</b>	<b>263</b>
7.3.1 De nombreuses similitudes mais des histoires différentes.....	265
7.3.2 Organisation de l'offre commerciale et de services sur les trois pôles .....	271
7.3.3 Le pôle commercial à l'origine de l'existence du quartier ? .....	281
<b>7.4 La fonction sociale du café de quartier .....</b>	<b>289</b>
7.4.1 La répartition spatiale des cafés : le cas nantais .....	289
7.4.2 Des fonctions particulières dans le lien social .....	293
<b>7.5 L'église avec sa paroisse : support originel de la structuration sociale du quartier .... .....</b>	<b>296</b>
7.5.1 Une répartition spatiale révélatrice du rôle dans le quartier .....	296
7.5.2 L'église péricentrale aujourd'hui : un vecteur d'identification et de structuration sociale du quartier ? .....	303

### **Chapitre 8 Nouveaux quartiers et/ou centre-ville élargi : un double processus de territorialisation..... 307**

<b>8.1 Un grand projet de rénovation urbaine symbolique des années 1960 et 1970 : Mériadeck .....</b>	<b>309</b>
8.1.1 Faire table rase d'un quartier pourtant populaire et vivant.....	310
8.1.2 La volonté d'un quartier moderne, représentatif d'une grande métropole régionale .....	312
8.1.3 Bilan : un quartier sans vie de quartier .....	317
<b>8.2 L'aménagement de l'Île de Nantes : vers la formation socio-spatiale d'un nouveau quartier ? .....</b>	<b>319</b>
8.2.1 Deux espaces péricentraux distincts : le faubourg et l'ancienne zone industrialo-portuaire .....	320
8.2.2 Un espace vécu à l'échelle de l'Île de Nantes ? .....	331

<b>Conclusion Générale .....</b>	<b>343</b>
<b>ANNEXES .....</b>	<b>375</b>
<b>TABLES .....</b>	<b>409</b>
<b>TABLE DES MATIERES .....</b>	<b>41919</b>