



La métropolisation nantaise au prisme des achats d'appartements (1/3). Des cadres locaux aux « Parisien·nes », une socio-géographie des acheteur·ses

Étienne Walker

Éditeur



Université de Nantes
Laboratoire Espaces et Sociétés
UMR 6590 - CNRS
Campus du Tertre - Chemin de la Censive du Tertre
BP 81227
44 312 Nantes Cedex 3

Édition scientifique

URL : <https://asmn.univ-nantes.fr/index.php?id=765>

DOI : <https://doi.org/10.48649/asmn.765>

Référence numérique

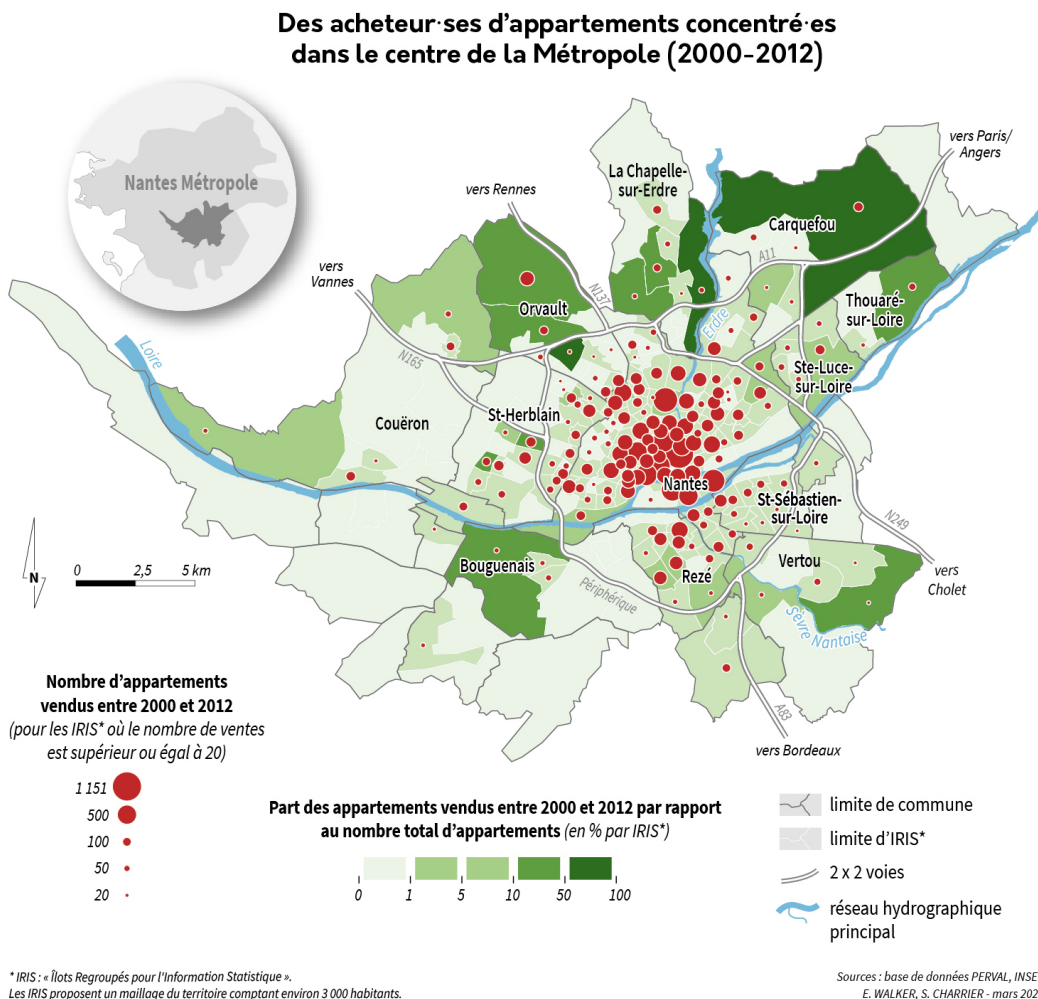
Étienne Walker 2022 : « La métropolisation nantaise au prisme des achats d'appartements (1/3). Des cadres locaux aux « Parisien·nes », une socio-géographie des acheteur·ses », in Madoré, F., Rivière, J. (dirs), *Atlas social de la métropole nantaise*, ISSN : 2779-5772, planche mise en ligne le vendredi 13 mai 2022, consultée le lundi 16 mai 2022 URL : <https://asmn.univ->

nantes.fr/index.php?id=765, DOI : <https://doi.org/10.48649/asmn.765>

À Nantes comme dans la plupart des métropoles attractives, les tensions sur le marché de l'immobilier, qui produisent des effets plus larges sur les coûts des loyers et [l'accès au logement des classes populaires](#) voire moyennes, sont de plus en plus présentes dans le débat public. Entre 2000 et 2012, plus de 30 000 appartements ont été vendus au sein de Nantes Métropole. Mais qui sont les acheteur·ses sur cette période et d'où viennent-illes ? Cette planche se penche sur cette dimension socio-résidentielle de la métropolisation nantaise.

Pour cela, la base de données PERVAL, constituée par les notaires, recense les transactions immobilières et renseigne différentes caractéristiques des acheteur·ses, qu'ils soient bailleur·ses ou propriétaires occupant·es. Sur les 24 communes de Nantes Métropole (figure 1), des transactions d'appartements ont eu lieu dans 18 communes entre 2000 et 2012. La ville-centre en regroupe à elle seule les trois quarts, loin devant Saint-Herblain (7 %), Rezé (6 %), Orvault (3 %), Saint-Sébastien-sur-Loire (3 %), [le parc de logement des autres communes étant surtout constitué de maisons](#). Qui sont ces acheteurs appartements ?

Figure 1 - Des acheteur·ses d'appartements concentré·es dans le centre de la Métropole (2000-2012)



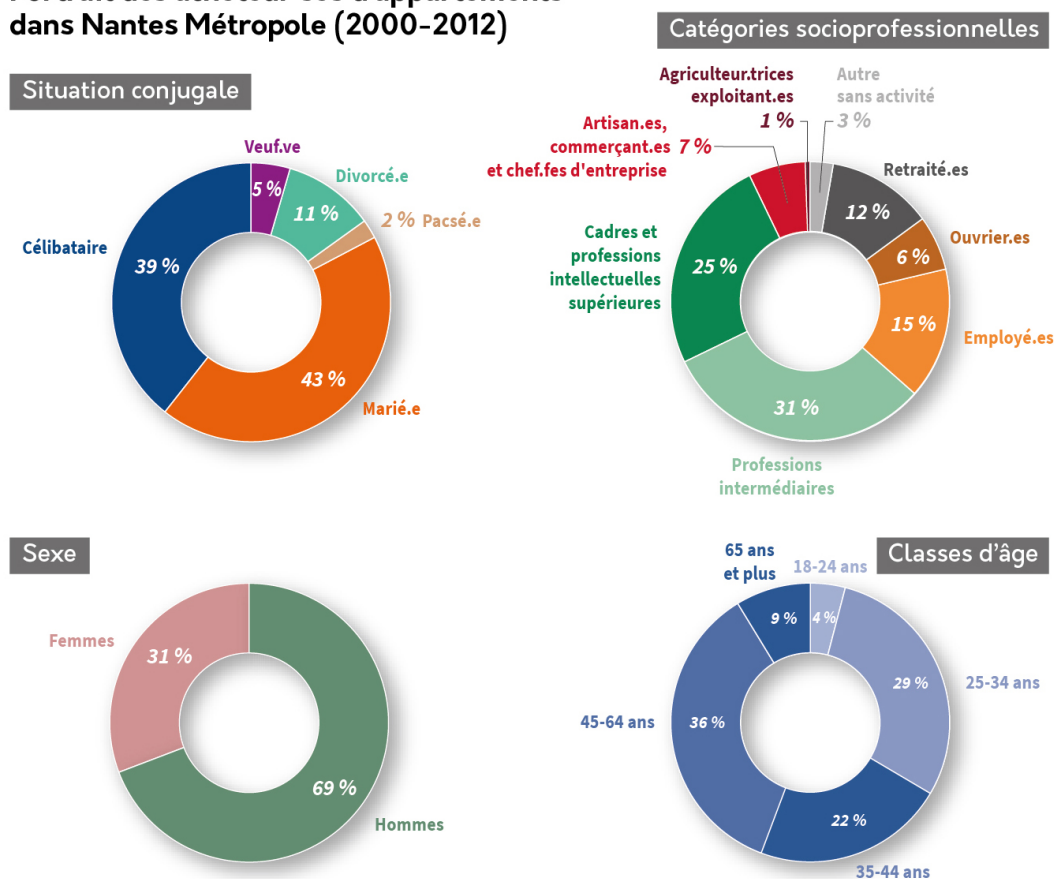
Au-delà de la figure du-de la « Parisien·ne », une

métropolisation accentuée par les classes moyennes et supérieures locales et les investisseur·ses extra-métropolitain·es

Si cette base de données grossit le trait en ne retenant que les qualités de l'acquéreur en cas d'achat en couple (45 % de l'échantillon), elle montre que le profil majoritaire de l'acquéreur·se d'appartements à Nantes Métropole (figure 2) est d'âge relativement avancé et a pu accumuler un certain capital, en travaillant comme cadre ou profession intellectuelle supérieure (25 %) ou profession intermédiaire (31 %).

Figure 2 - Portrait des acheteur·ses d'appartements dans Nantes Métropole (2000-2012)

Portrait des acheteur·ses d'appartements dans Nantes Métropole (2000-2012)

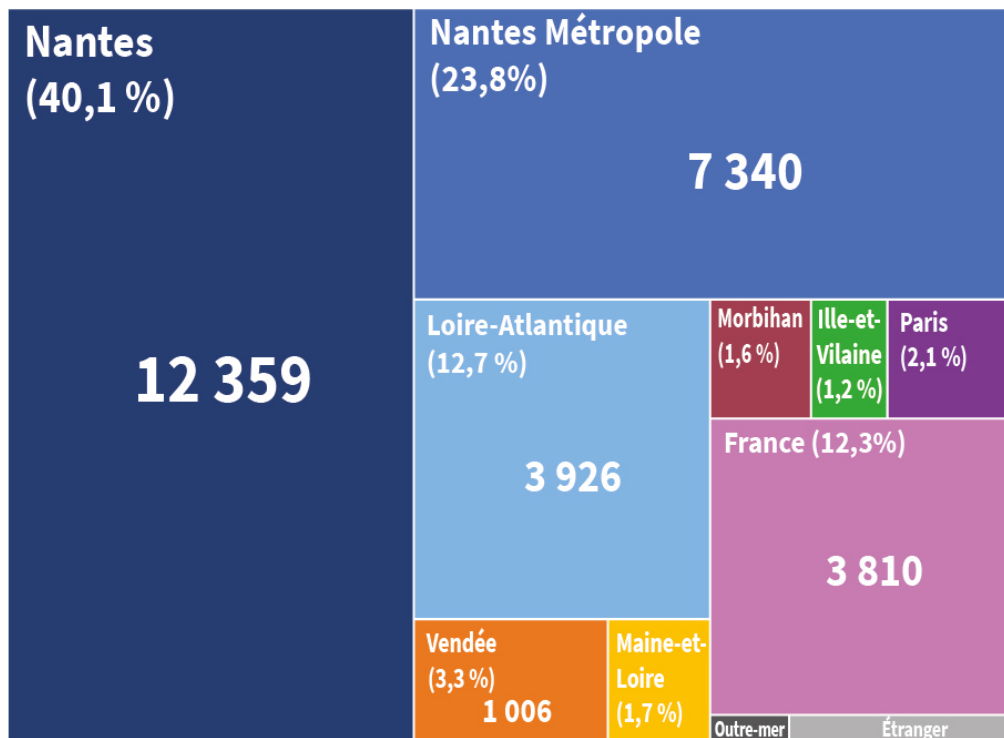


Sources : base de données PERVAL, INSEE
E. WALKER, S. CHARRIER - mars 2022

Du point de vue de leur lieu de résidence antérieur (figure 3), ces acheteur·ses sont pour les trois quarts des habitant·es de Loire-Atlantique, donc des « locaux·les », les deux tiers résidant déjà dans la métropole nantaise. Comme un quart sont des cadres et qu'elles composent une large part des « [cadres des fonctions métropolitaines](#) », le statut métropolitain de Nantes apparaît avant tout endogène. Quoique parfois très médiatisée, la figure du·de la « Parisien·ne » achetant dans Nantes Métropole reste marginale sur le marché des appartements, avec seulement 2 % des acheteur·ses dans les années 2000. Il n'en reste pas moins que dans un marché de l'immobilier déjà très tendu, cette faible part d'acheteurs disposant de budgets élevés peut suffire à accentuer [le mouvement de hausse des prix](#), et on peut par ailleurs faire l'hypothèse que ces acheteur·ses parisien·nes sont surtout présent·es sur le marché des maisons.

Figure 3 - Les trois quarts des acheteur·ses originaires du département (2000-2012)

Les trois quarts des acheteur·ses originaires du département (2000-2012)



Note de lecture : Vendée (3,3%) ← Part des ventes d'appartements réalisées par des acheteur·ses en provenance de Vendée par rapport au nombre total des ventes

1 006

↑

Nombre de ventes d'appartements réalisées par des acheteur·ses en provenance de Vendée entre 2000 et 2012

Sources : base de données PERVAL, INSEE
E. WALKER, S. CHARRIER - mars 2022

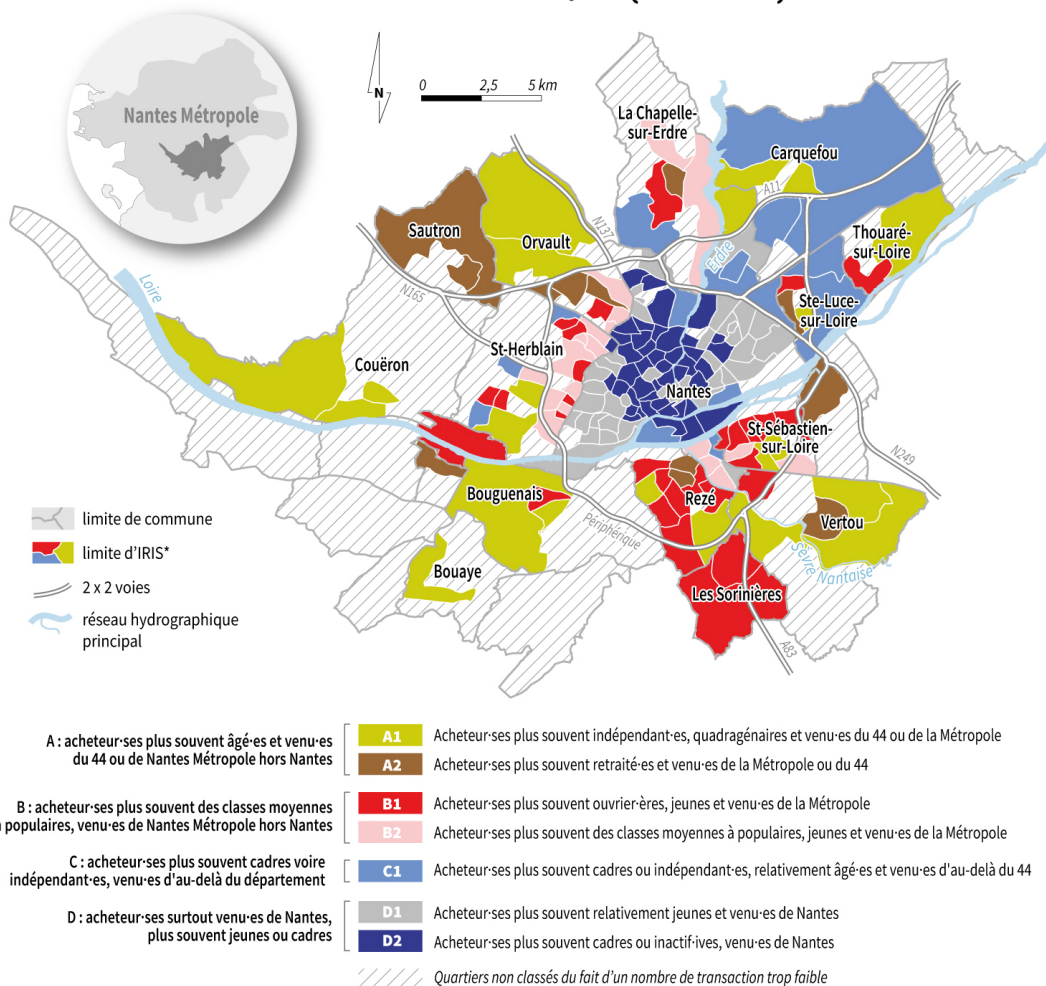
Une dynamique métropolitaine opérant surtout dans la ville-centre et au nord-est

L'achat d'appartements par ces ménages bien installés sociologiquement n'est pas homogène dans l'espace urbain. Dans la majeure partie de la commune de Nantes, ce sont les Nantais·es qui prédominent en représentant un·e acquéreur·se sur deux (figure 4, en gris et bleu foncé). Mais si le centre-ville et le nord de la ville-centre sont marqués par une surreprésentation d'acheteur·ses cadres et inactif·ves ? probablement en majorité des pré-retraité·es et personnes vivant de leur patrimoine ? (en bleu foncé), les acquéreurs d'appartements dans les espaces situés à l'ouest et à l'est sont plus composites sociologiquement (en gris). Dans d'autres quartiers de Nantes, qu'ils soient centraux ? pointe ouest de l'Île de Nantes, Malakoff, Clos Toreau ? ou plus excentrés au nord-est ? Jonelière-Université, Beaujoire-Halvêque, bourg de Saint-Joseph ? mais aussi dans les communes périphériques de ce quadrant nord-est ? La Chapelle-sur-Erdre, Carquefou et Sainte-Luce-sur-Loire ? ce sont des propriétaires

plus âgés et résidant plus souvent au-delà de la Loire-Atlantique qui achètent (en bleu clair). Mais si les acquéreur·ses exogènes y sont bien surreprésenté·es par rapport au reste de la Métropole, c'est bien dans le centre de Nantes que le nombre d'appartements qu'elles achètent reste le plus élevé, à commencer par les Parisien·nes. La logique d'investissement immobilier, indicateur fort de métropolisation, semble concerner essentiellement le centre et la partie nord-est de la Métropole.

Figure 4 - Typologie des acheteur·ses d'appartements dans Nantes Métropole (2000-2012)

Typologie des acheteur-ses d'appartements dans Nantes Métropole (2000-2012)



Classes de la typologie des acheteur-ses	Catégories socioprofessionnelles										Classes d'âge					Provenance				
	Agriculteurs exploitants	Mécaniciens et chauffeurs d'entreprise	Cadres et professions intellectuelles sup.	Professions intermédiaires	Employés	Ouvrier-ères	Retraités	Autres sans activité	18-24 ans	25-34 ans	35-44 ans	45-64 ans	65 ans et plus	Nantes	Nantes Métropole	Loire-Atlantique	Départements limitrophes	Paris	France	DRM.COM et étranger
A1	0,4	3,8	19,4	29,0	16,1	8,8	20,2	2,4	3,2	19,8	25,2	44,4	7,3	12,5	43,6	19,0	6,8	2,0	15,6	0,7
A2	0,1	3,0	9,8	23,1	13,1	7,8	40,9	2,2	2,0	19,8	18,6	36,3	23,3	19,2	52,0	14,9	5,5	0,9	7,1	0,4
B1	0,1	2,2	11,8	32,4	20,1	12,6	17,7	3,0	5,4	34,8	20,7	30,4	8,8	22,6	52,9	11,5	4,8	0,6	6,8	0,9
B2	0,1	2,2	12,0	34,8	24,3	12,8	11,2	2,7	6,1	39,0	21,2	27,9	5,7	36,8	38,1	10,6	5,0	0,5	8,3	0,7
C1	0,4	4,8	28,1	29,9	14,9	8,1	11,9	1,9	3,6	18,2	27,6	47,5	3,2	13,4	18,0	11,7	14,5	3,8	37,1	1,5
D1	0,1	2,8	17,2	33,1	19,7	10,5	12,4	4,2	4,5	36,0	23,1	31,0	5,4	52,1	17,3	10,9	6,8	1,7	10,1	1,0
D2	0,1	3,2	20,9	29,2	15,1	5,8	20,2	5,6	3,3	26,6	21,7	38,2	10,2	46,9	15,7	12,9	8,7	2,1	12,5	1,3
Nantes Métropole	0,1	3,0	17,4	30,8	17,8	9,3	17,9	3,6	4,1	29,2	22,5	35,8	8,4	34,0	30,4	12,8	7,3	1,7	12,8	1,0

* IRIS : « Îlots Regroupés pour l'Information Statistique ». Les IRIS proposent un maillage du territoire comptant environ 3 000 habitants.
Sources : base de données PERVAL, INSEE
E. WALKER, S. CHARRIER - mars 2022

Note de lecture : 23,3 % des acheteur-ses d'appartements ont 65 ans ou plus. Les valeurs en couleurs correspondent aux valeurs supérieures (orange) ou inférieures (bleues) à la moyenne de Nantes Métropole.

À Nantes sud et au sein des autres communes de la Métropole, le profil des acquéreur-ses d'appartements ? moins nombreux-ses en raison d'une moindre densité urbaine ? est différent. D'une part, dans plusieurs communes

historiquement ou actuellement industrielles comme Rezé, Saint-Sébastien-sur-Loire, Les Sorinières, Indre (en rouge), mais aussi à l'est de Saint-Herblain, d'Orvault et de La Chapelle-sur-Erdre (en rose), les acheteurs sont plus souvent des jeunes ménages en provenance de la métropole et appartenant aux classes populaires ou aux fractions basses des classes moyennes. D'autre part, au-delà du périphérique, où le nombre d'appartements vendus diminue fortement (figure 1), les acquéreur-ses sont en proportion notable des retraité-es (Sautron, La Montagne, Basse-Goulaine notamment, en marron) ou des indépendant-es endogènes (Orvault, Couëron, Bouguenais, Vertou, Thouaré-sur-Loire, en vert olive).

Pour le marché des appartements, ces différents cas de figure vont dans le sens d'une métropolisation opérant essentiellement dans la commune de Nantes ou dans le nord-est de l'agglomération dans les années 2000, la rive sud et la partie occidentale de la métropole restant encore accessibles pour des acquéreur-ses plus modestes et endogènes.

Bibliographie

- Bermond M., Marie M., « Différenciation socio-spatiale et migrations résidentielles dans l'aire urbaine de Caen. Une approche par la spatialisation des données notariales Perval », *Revue d'Économie Régionale & Urbaine*, n° 4, 2016, p. 817-846. [DOI : 10.3917/reru.164.0817](https://doi.org/10.3917/reru.164.0817)
- Desponds D., Bergel P., « Transactions immobilières et substitutions socio-résidentielles en Seine-Saint-Denis », *L'Espace géographique*, n° 2, 2013, p. 115-127. [DOI : 10.3917/eg.422.0115](https://doi.org/10.3917/eg.422.0115)
- Guérois M., Le Goix R., « La dynamique spatio-temporelle des prix immobiliers à différentes échelles : le cas des appartements anciens à Paris (1990-2003) », *Cybergeo : European Journal of Geography*, n° 470, 2009. [DOI : 10.4000/cybergeo.22644](https://doi.org/10.4000/cybergeo.22644)
- Rivière J., Madoré F., Batardy C., Garat I., Raimbault N., « Les divisions socioprofessionnelles en mouvement d'une métropole attractive. Le cas de l'aire urbaine de Nantes (1975-2015) », *Cybergeo : European Journal of Geography*, Space, Society, Territory, document 975, 2021. [DOI : 10.4000/cybergeo.36572](https://doi.org/10.4000/cybergeo.36572)

Étienne Walker

Maître de Conférences en géographie, Université de Caen Normandie, UMR 6590 Espaces et sociétés (ESO)
etienne.walker@unicaen.fr
<http://www.unicaen.fr/recherche/mrsh/pagePerso/3444737>

2022.

© Creative Commons - 4.0 BY-NC-SA