



# À Laval, renforcer l'attractivité pour préserver la cohésion sociale

Avec 44 000 emplois salariés, Laval et sa première couronne bénéficient de solides atouts économiques. Si des poches de précarité apparaissent à Laval, à l'image des quartiers est, les disparités de revenus y sont moindres que dans des villes comparables. Attractive pour les entreprises, Laval peine davantage à attirer ou à retenir ses habitants. L'évasion urbaine est un des facteurs qui pèsent sur sa démographie. Dans un contexte de vieillissement de la population où les migrations constitueraient à l'avenir l'essentiel de la croissance démographique, le renforcement de l'attractivité à l'égard des jeunes familles serait un enjeu majeur pour la ville. Il permettrait d'éviter une baisse trop marquée de la population active qui pourrait compromettre les opportunités de développement. Il contribuerait également à renforcer la mixité dans les quartiers pavillonnaires et plus globalement à préserver la cohésion sociale. Face à ces défis, les politiques de l'habitat, de renouvellement urbain en cœur de ville et d'amélioration de l'offre d'équipements pourraient être quelques-uns des leviers qui permettraient à Laval de jouer pleinement son rôle de centralité afin de préserver la dynamique de son agglomération.

Vincent BONNEFOY, Nicole GICQUAUD et Serge JOSEPH (Insee)

Dans cette étude qui s'inscrit dans la réflexion préalable de la ville de Laval à la révision de son Plan local d'urbanisme (PLU), le diagnostic porte sur Laval et sa première couronne.

LE TERRITOIRE CONSTITUÉ de Laval et des cinq communes de la première couronne (Bonchamp-lès-Laval, Changé, Louverné, L'Huisserie, Saint-Berthevin) abrite 77 000 habitants, soit un quart de la population de la Mayenne (cf. *encadré*, p. 4).

## Une vitalité économique à préserver

Véritable poumon économique et démographique de la Mayenne, Laval et sa première couronne jouissent d'une structure productive solide et diversifiée. Un taux de chômage de 3 points inférieur aux villes comparables et des revenus médians supérieurs (18700 euros en 2009 contre 17600 euros pour le référentiel) témoignent de la vitalité économique du territoire. Le tissu économique lavallois s'appuie sur trois grands pôles d'activité qui comptabilisent chacun plus de 3 000 emplois salariés. Au nord-est de Laval est implanté un cœur industriel (zones industrielles des Touches et de Saint-Mélaine) qui regroupe de grandes entreprises de l'agroalimentaire, du commerce de gros et des biens de consommation. Sur la rive

droite de la Mayenne, au cœur de la ville, est inséré un pôle de centre-ville où s'exercent notamment les activités de commerce de détail, financières et immobilières. Sur la rive gauche de la Mayenne, on retrouve un important pôle d'emplois administratifs. Les pôles commerciaux sont situés principalement en périphérie de la ville, au nord-ouest ainsi qu'au sud-est.

Si Laval et les communes de la première couronne peuvent s'appuyer sur un important réseau d'entreprises, elles pâtissent d'une faible attractivité pour la population. Même si certains quartiers ou communes de périphérie sont dans une forte dynamique démographique (cf. « *quartiers en vogue* » et « *quartiers portés par les seniors* », carte p. 3), la population de Laval et sa première couronne augmente faiblement: 300 habitants supplémentaires par an en moyenne entre 1999 et 2008. Le moteur de l'excédent naturel, différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès, ne suffit pas à endiguer le déficit migratoire observé chez les jeunes; facteur d'affaiblissement démographique, la



# À Laval, renforcer l'attractivité pour préserver la cohésion sociale

périurbanisation s'est intensifiée depuis une décennie.

## Renforcer l'attractivité de Laval pour insuffler une dynamique démographique

À l'horizon 2040, en supposant que les déséquilibres actuels, entre un pôle urbain jouant le rôle de réservoir de population et une couronne résidentielle dynamique, perdurent, la croissance de la population de Laval et sa première couronne devrait rester modeste (+ 0,2 % en moyenne annuelle). Conséquence de l'arrivée aux âges élevés des générations issues du baby-boom, le moteur du solde naturel s'éteindrait : seules les migrations résidentielles pourraient alors insuffler une dynamique démographique. Ceci dépendra cependant de la capacité des politiques locales à renforcer l'attractivité de la ville afin d'attirer une population nouvelle. La création d'un Pôle d'échange multimodal dans le quartier de la gare pour accompagner l'arrivée de la ligne TGV entre Le Mans et Rennes et la reconversion du site de défense en sont deux axes forts. (cf. encadré, p. 4)

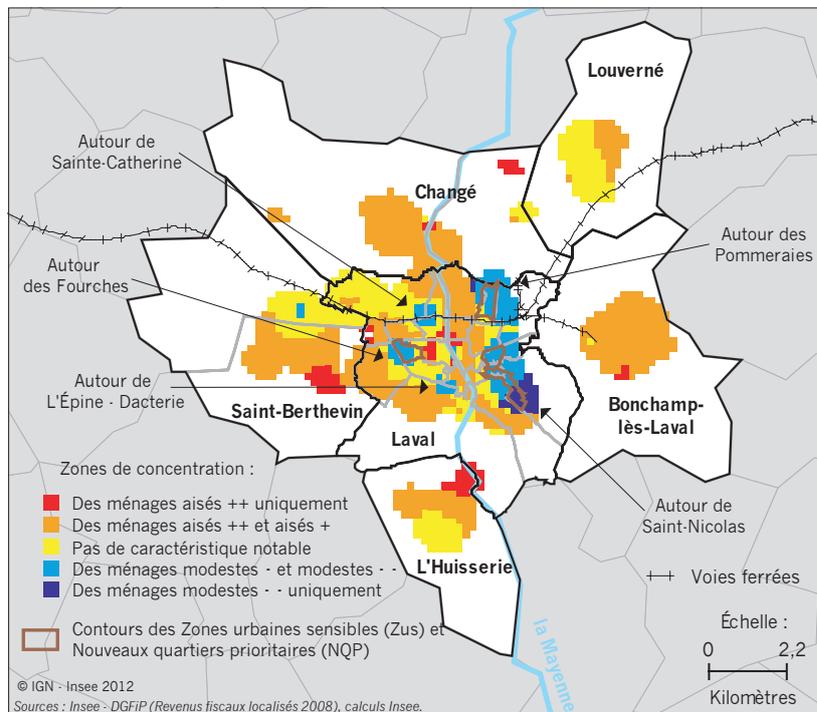
Le renforcement de l'attractivité à Laval apparaît d'abord comme un enjeu démographique. À terme, il pourrait aussi devenir un enjeu économique. La population active pourrait diminuer légèrement à l'horizon 2040 (- 2 000 actifs), même si, avec 60 000 actifs, elle devrait globalement se maintenir dans l'aire urbaine lavalloise. Si le phénomène d'étalement urbain devait s'accroître, l'éloignement des actifs des grands pôles d'activité pourrait se traduire par des difficultés accrues de recrutement dans certains secteurs et compromettre ainsi le développement de projets économiques futurs (certaines entreprises cherchant des zones d'implantation d'activités dans des marchés du travail plus larges).

## Redonner à Laval son rôle de centralité

Le renforcement de l'attractivité à Laval va de pair avec la régulation de l'étalement

### Une précarité qui se concentre surtout à l'est de la ville

Zones de concentration des ménages aisés et modestes relativement au référentiel (\*)



(\*) : Le référentiel est constitué de six villes-centres de taille comparable (Arras, Blois, Brive-la-Gaillarde, Chalons-sur-Saône, Charleville-Mézières et La Roche-sur-Yon) ainsi que leur première couronne.

ment urbain : comment permettre aux jeunes familles de s'installer dans la ville-centre ? Une des réponses apportées par le Programme local de l'habitat (PLH) consiste à renforcer l'accession sociale à la propriété en réservant 40 % des projets programmés à Laval à cet objectif. Les ménages d'une à deux personnes représentent 72 % des ménages à Laval et sa première couronne en 2008 contre 65 % en 1999, les ménages de quatre personnes ou plus passent de 21 % à 17 % sur la même période. Si ces évolutions s'expliquent en partie par la décohabitation, elles traduisent également l'installation des familles en périphérie de la ville, au détriment de certains quartiers lavallois comme les « quartiers de centre-ville » (cf. carte p. 3). Cette évolution

vers des ménages de plus en plus petits et l'accroissement du nombre de personnes vivant seules sont des enjeux forts de cohésion sociale. Dans les quartiers du centre-ville de la rive droite et de la rive gauche de la Mayenne ainsi que dans le quartier Crossardière, la population a baissé de - 0,7 % en moyenne annuelle entre 1999 et 2008, soit l'équivalent de 70 habitants par an. Cette perte, plus importante chez les jeunes, s'est accompagnée d'une baisse de la population active (- 0,9 %).

Maîtriser l'étalement urbain passe par une offre adaptée en termes d'habitat. Or, dans le centre, le parc immobilier est ancien (les trois quarts des logements datent d'avant 1900) avec une prépondérance

## La croissance démographique s'observe en périphérie lavalloise

	Population en 2008	Population projetée en 2040	Taux de croissance en moyenne annuelle entre 1990 et 1999 (en %)	Taux de croissance en moyenne annuelle entre 1999 et 2008 (en %)	Taux de croissance en moyenne annuelle entre 2008 et 2040 (en %)
<b>Ensemble du territoire d'étude (Laval et sa première couronne)</b>	<b>77 000</b>	<b>82 000</b>	<b>0,5</b>	<b>0,4</b>	<b>0,2</b>
dont Laval	51 000	-	0,2	0,0	-
Aire urbaine de Laval	119 000	138 000	0,5	1,0	0,5
hors Laval et sa première couronne	42 000	56 000	0,7	2,0	0,9
Département de la Mayenne	303 000	340 000	0,3	0,7	0,4

Sources : Insee, RP 1990, 1999 et 2008 ; Omphale 2010 scénario central.

du parc locatif privé et une surreprésentation des petits logements. Un des enjeux de la révision des documents d'urbanisme sera de créer les conditions du renouvellement urbain tout en conservant la richesse du patrimoine. Actuellement, certaines restrictions d'urbanisme limitent les possibilités de densification et d'accueil de nouveaux habitants, en particulier de familles.

L'accueil de jeunes familles suppose également une offre renouvelée de services et d'équipements. La ville de Laval, du fait du poids historique de l'agriculture, de l'industrie et d'une tertiarisation plus tardive de l'économie, connaît un retard en ce qui concerne l'offre d'équipements (288 équipements pour 10000 habitants à Laval, contre 320 pour les villes-centres du référentiel). L'extension urbaine a conduit à une dispersion plus forte des équipements au sein du territoire, inhérente à la nécessité pour les communes périphériques de satisfaire les besoins d'une population nouvelle.

### Garantir la cohésion sociale, pierre angulaire du modèle lavallois

Le développement des activités tournées vers la population, en particulier dans le domaine de la santé et de l'action sociale, peut constituer une réponse au vieillissement de la population. En raison des effets

générationnels, la population de Laval et sa première couronne vieillirait en effet fortement à l'horizon 2040 : la moyenne d'âge augmenterait de 6 ans d'ici 2040, contre 4,5 ans pour le référentiel de comparaison. À cet horizon, une personne sur trois serait âgée de plus de 60 ans, contre une sur cinq actuellement.

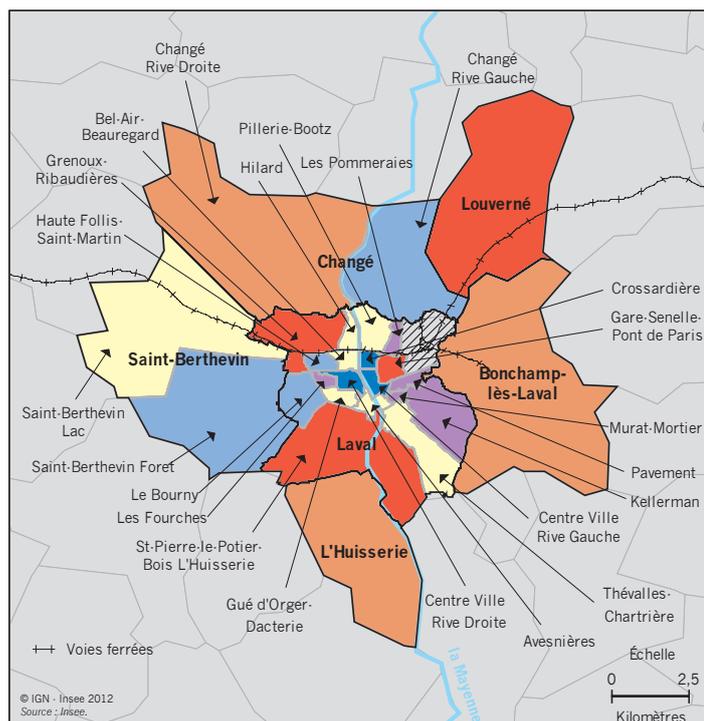
Dans ce contexte, l'adaptation de la vie de quartier à une population vieillissante et la mixité intergénérationnelle constituent des enjeux importants dans certains quartiers lavallois, en particulier dans les quartiers pavillonnaires des années 1970 et 1980 qui connaissent, faute d'un renouvellement suffisant, un cycle de vieillissement de leur population (cf. « quartiers vieillissants », carte ci-dessous).

Si la ville de Laval a pour spécificité, à l'image des Pays de la Loire, de présenter de faibles écarts de revenus (les revenus des 10 % les plus modestes sont cinq fois plus faibles que ceux des 10 % les plus aisés, contre six fois pour le référentiel), les inégalités de revenus n'en sont pas moins marquées spatialement. Les ménages aisés se concentrent sur la rive gauche de la Mayenne, de Changé au sud de Laval, ainsi qu'à Bonchamp-lès-Laval, tandis que la précarité se localise principalement dans les quartiers est de la ville, autour de la Zone urbaine sensible (Zus) des Pommeraies et de la Zone à urbanisation prioritaire (Zup) Saint-Nicolas.

Cette précarité, qui s'est accrue depuis une décennie, affecte également certains quartiers non ciblés par la politique de la ville, autour de Sainte-Catherine et de L'Épine-Dacterie. Dans l'ensemble des quartiers précaires, les habitants sont deux fois plus touchés par le chômage et deux fois plus dépendants des prestations sociales. Si, dans ces quartiers, la question de la mixité sociale est de toute évidence centrale, la précarité y est moins forte que dans le référentiel : alors que 18 % des allocataires CAF perçoivent le RSA socle (Revenu de solidarité active) dans les Zus de Laval, cette proportion atteint 26 % dans celles du référentiel. D'une part, le dynamisme économique lavallois permet aux habitants des quartiers précaires d'accéder plus aisément au marché du travail. D'autre part, les trois Zus de Laval sont intégrées à la ville, ce qui permet à leurs habitants d'accéder facilement à une palette de services et d'équipements.

Parmi les quartiers en difficulté, Les Pommeraies est celui qui, en termes d'accès aux équipements et de difficultés sociales, apparaît le plus affecté. Le projet ANRU de rénovation urbaine devrait contribuer à contrecarrer l'enclavement de ce quartier, en s'appuyant sur des démolitions-reconstructions, des diversifications de l'habitat et un développement économique. ■

## Une typologie des quartiers de Laval et sa première couronne



### Typologie des IRIS :

- **« Quartiers en vogue »** : quartiers à forte croissance démographique entre 1999 et 2008, y compris chez les jeunes. Forte croissance également des actifs, où les familles sont sur-représentées (excepté à Gare-Senelle-Pont de Paris)  
- représente 18 % de la population de Laval et sa première couronne
- **« Quartiers portés par les seniors »** : quartiers dont la dynamique démographique est portée par les plus de 60 ans, où les familles sont sur-représentées et où les revenus sont plus élevés qu'ailleurs  
- représente 17 % de la population de Laval et sa première couronne
- **« Quartiers vieillissants »** : quartiers dont la moyenne d'âge augmente fortement entre 1999 et 2008 et où la population baisse sauf chez les seniors. Les couples sans enfants y sont sur-représentés  
- représente 14 % de la population de Laval et sa première couronne
- **« Quartiers de centre-ville »** : quartiers où la population et le nombre d'actifs diminuent, où les revenus sont plus élevés qu'ailleurs et les personnes seules sur-représentées  
- représente 12 % de la population de Laval et sa première couronne
- **« Quartiers en difficulté »** : quartiers où les revenus sont faibles et le chômage élevé et en augmentation entre 1999 et 2008. Les familles monoparentales sont sur-représentées  
- représente 14 % de la population de Laval et sa première couronne
- **« Autres quartiers »** : quartiers dont l'âge moyen est élevé (excepté Hilard, Saint-Berthevin-Lac et Bel-Air-Beauregard), présentant pour la plupart les caractéristiques moyennes du territoire  
- représente 25 % de la population de Laval et sa première couronne
- ▨ Zones industrielles des Touches et de Saint-Mélaine

**La construction de la typologie** : la typologie des quartiers de Laval et sa première couronne est issue d'une classification ascendante hiérarchique. Cette analyse vise à discriminer les différents quartiers du territoire vis-à-vis d'un certain nombre de variables multidimensionnelles (population, revenus, situation vis-à-vis de l'emploi, composition familiale). Elle permet de faire apparaître des classes de quartiers au sein desquelles les similitudes sont fortes et d'en ressortir les principales caractéristiques. Ainsi, les quartiers représentés par une même couleur ont un grand degré de proximité du point de vue de ces variables multidimensionnelles.

## Un diagnostic urbain en partenariat entre la ville de Laval et l'Insee

Cette étude est la synthèse d'un dossier réalisé en partenariat avec la ville de Laval dans le cadre de sa réflexion préalable à la révision du Plan local d'urbanisme (PLU). Il s'inscrit dans la continuité de l'étude réalisée en 2011 en partenariat avec le syndicat mixte du SCoT des Pays de Laval et de Loiron lors de l'élaboration du diagnostic préalable du SCoT. Ce dossier a pour objectif de présenter les spécificités socio-économiques de Laval. Il s'agit également de mettre en lumière les disparités de situations à l'infra-urbain en termes d'emplois, de précarité, de revenus, d'activité et d'en dégager les principaux enjeux pour éclairer l'action publique. Afin de donner plus de pertinence à l'analyse (les zones d'activité dépassant les limites communales), le territoire ne se limite pas à la ville de Laval mais est étendu aux cinq autres plus grandes villes de Laval Agglomération : Bonchamp-lès-Laval, Changé, L'Huisserie, Louverné et Saint-Berthevin. Ce territoire d'étude représente 82 % de la population et 96 % des emplois salariés de Laval Agglomération.

### Un référentiel de comparaison

Le territoire étudié est comparé à six autres villes-centres et leur première couronne de France métropolitaine, de population comparable. Les villes-centres retenues sont : Arras, Blois, Brive-la-Gaillarde, Chalons-sur-Saône, Charleville-Mézières et La Roche-sur-Yon. La comparaison avec ces villes et leur première couronne tout au long de l'étude permet de distinguer ce qui est spécifique au territoire d'étude, de relativiser ou bien de situer un niveau ou une évolution.

### Une méthodologie innovante

Un des principaux apports de cette étude est de pouvoir mettre en lumière les disparités de situations au sein de la ville, en faisant abstraction des zonages existants. Les statistiques connues sur les actuels découpages, parce qu'elles couvrent une zone trop vaste, peuvent en effet rendre insuffisamment compte de l'hétérogénéité des caractéristiques sociodémographiques de la ville. Pour ce faire, des méthodes statistiques d'analyse spatiale sont mobilisées. Ces techniques sont rendues possibles grâce à une géolocalisation fine des entreprises et des logements au sein de la ville pour lesquels on dispose d'informations socio-économiques via de nombreuses sources (Recensement annuel de la population, Répertoire national des entreprises et des établissements, source fiscale, source des Caisses d'allocations familiales et de Pôle emploi, etc.).

## Un projet urbain pour Laval 2021 : la ville amenée à se transformer

La ville de Laval souhaite, à travers l'élaboration d'un projet urbain, afficher une stratégie d'attractivité de façon à anticiper les mutations à venir. Ce projet urbain sera concrétisé dans le nouveau PLU et jettera les bases du Projet d'aménagement et de développement durable (PADD). Il vise à mettre en cohérence les cœurs de cible de l'action publique sur un horizon de dix ans, à savoir le contrat de redynamisation du site de défense de Laval, la création d'un Pôle d'échange multimodal, la rénovation du secteur gare-Pommerais.

### Le contrat de redynamisation du site de défense de Laval

La fermeture de la caserne du 42<sup>e</sup> Régiment de Transmissions, avec près de 900 militaires concernés, aura vraisemblablement à court terme des effets néfastes sur le plan démographique et économique. Le quartier de Grenoux-Ribaudières, qui abrite la caserne, est impacté mais les communes de la première couronne sont également concernées. Face à cette restructuration, la ville de Laval a engagé avec les collectivités locales et l'État un projet de reconversion du site : ce projet au cœur du quartier Ferrié pourrait constituer un laboratoire du renouvellement urbain lavallois à travers un programme de construction de logements neufs alliant mixité sociale et qualité environnementale. Celui-ci pourrait contribuer à renforcer l'image et la notoriété de la ville, notamment à travers la création d'une cité de la réalité virtuelle.

### La création d'un Pôle d'échange multimodal (PEM)

La mise en service à l'horizon 2016-2017 d'une nouvelle ligne TGV de 180 km entre Le Mans et Rennes réduira les temps de parcours entre Laval et Paris (22 minutes de moins) et les autres métropoles régionales (11 minutes de moins pour Le Mans et Rennes). Cette ligne à grande vitesse constitue un catalyseur potentiel de développement. Pour prévenir l'accroissement connexe des trafics des différents modes de transport, la ville de Laval souhaite créer un Pôle d'échange multimodal qui permettra de réorganiser et réunir différents modes de transport autour de la gare.

### La rénovation du secteur gare-Pommerais

Ce projet, en cours d'étude, englobe le réaménagement du quartier de la gare, notamment l'entrée de la ville par l'avenue de la Mayenne, et son insertion avec le secteur des Pommerais en phase de rénovation urbaine (projet avec l'Agence nationale de la rénovation urbaine).



#### DIRECTEUR DE LA PUBLICATION

Jean-Paul FAUR

#### RÉDACTEUR EN CHEF

Sylvain DUVERNE

#### SECRÉTARIAT DE RÉDACTION ET CONTACTS PRESSE

Clémence CULY

Véronique REMONDINI

Charlotte RIEGL

#### ILLUSTRATEUR

Maxime SIMONOVICI

#### MISE EN PAGE

Jocelyn GRASSET



#### IMPRIMEUR

Imprimerie Grand Large

Photos : Fotolia.com

Dépôt légal 3<sup>e</sup> trimestre 2012 - ISSN 1633-6283

© INSEE Pays de la Loire - Juillet 2012

#### INSEE Pays de la Loire

105, rue des Français Libres

BP 67401 44274 NANTES Cedex 2

Tél. : 02 40 41 75 75 Fax : 02 40 41 79 39

Informations statistiques au 09 72 72 4000 pour le prix d'un appel local

## Pour comprendre ces résultats

Dans cette étude, les quartiers sont assimilés au découpage en « Îlots regroupés pour l'information statistique » (IRIS). Ce découpage, maille de base de la diffusion de statistiques infra-communales, constitue une partition du territoire de toutes les communes de plus de 10 000 habitants et de la plupart des communes de plus de 5 000 habitants en « quartiers », dont la population est de l'ordre de 2 000 habitants.

L'aire urbaine de Laval est l'ensemble des communes, d'un seul tenant et sans enclave, constitué d'un pôle urbain de plus de 10 000 emplois (Changé, Laval, L'Huisserie, Saint-Berthevin) et des communes rurales ou unités urbaines (formant la couronne périurbaine) dont au moins 40 % de la population résidente ayant un emploi travaille dans le pôle ou dans les communes attirées par celui-ci.

## Pour en savoir plus

Programme local de l'habitat (PLH) 2011-2016, Laval Agglomération, juin 2011.

Plan local d'urbanisme (PLU) de la ville de Laval, février 2007.

Zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP) de Laval, mars 2005.

Projet de rénovation urbaine des Pommerais, Convention ANRU (Agence nationale pour la rénovation urbaine), décembre 2009.

Bonnefoy V. et al., Synthèse urbaine de Laval et sa première couronne, Insee Pays de la Loire, Dossier, n° 47, juillet 2012.

Okham E. et al., SCoT des Pays de Laval et de Loiron : quel dynamisme pour quel avenir ?, Insee Pays de la Loire, Dossier, n° 40, avril 2011.

Rodrigues A. et al., En Pays de la Loire, la ville déborde de plus en plus sur la campagne, Insee Pays de la Loire, Dossier, n° 38, octobre 2010.