

les nouveaux d'ELLO

comprendre l'attractivité résidentielle
du territoire Estuaire et Littoral Loire Océan

octobre 2023

addrn

agence d'urbanisme de la région de Saint-Nazaire

sommaire



avant-propos	5
un contexte et une méthodologie	8
partie 1 - la mobilité résidentielle en chiffres	12
deux déterminants majeurs : l'âge et le milieu social	14
cap au sud et à l'ouest !	17
le profil statistique des nouveaux arrivants sur le territoire ELLO	19
un marché immobilier à la hausse en montant et en volume	23
partie 2 - trajectoires d'installation	26
nouveaux habitants qui êtes-vous ?	28
un effet limité de la crise sanitaire	31
les grandes motivations de l'arrivée sur le territoire	35
le choix de la localisation	45
partie 3 - retours d'expériences : très positif mais améliorables	58
des nouveaux arrivants généralement satisfaits	61
des objets de satisfaction pluriels	65
les difficultés rencontrées ou pistes d'amélioration	71
partie 4 - le regard des professionnels de l'immobilier	78
profils, origines, attentes... les professionnels confirment	81
le produit phare : la maison individuelle	85
un cadre de vie attractif à la mer ou à la ville	87
des mobilités désormais facilitées par le télétravail	91
la crise sanitaire, le chamboule tout de l'activité immobilière ?	93
les exclus et les incertitudes de l'immobilier	97
en conclusion	101
annexes	106

avant-propos



5

La pandémie a-t-elle bouleversé les structures territoriales françaises : le rêve de campagne est-il partagé par les citoyens ? Les aires urbaines ont-elles vraiment perdu l'attractivité qui les caractérisait avant la crise sanitaire ? Les récents travaux des équipes de chercheurs du programme POPSU Territoires en partenariat avec le Réseau rural français et le Plan urbanisme construction architecture permettent de tempérer cette affirmation. En effet, ces publications soulignent une grande stabilité des équilibres territoriaux précédant la crise : la France post-Covid qui se dessine reste marquée par la force des pôles urbains, la périurbanisation et l'attractivité des littoraux. Derrière l'expression « exode urbain » se cache-t-elle un double malentendu : d'une part, il n'est pas question d'un déferlement massif de populations « urbaines » dans les « campagnes » et d'autre part, les premières analyses invitent à saisir la diversité des territoires. Si départs de population il y a, et donc arrivées en corollaire, ils sont loin de concerner toutes les catégories de villes.

Dans ce contexte mouvant où s'ajoutent désormais les effets conjugués de plusieurs phénomènes conjoncturels (l'inflation, les tensions sociales, la crise énergétique, etc.), où en est l'attractivité résidentielle du territoire ELLO ?

Alors que les données statistiques ne seront pas disponibles rapidement, comment mesurer une attractivité résidentielle qui génère des tensions accrues sur le marché du logement ? Au-delà de cette attractivité qui semble se confirmer depuis la fin de la pandémie, c'est la question de la présence sur le territoire

ELLO et notamment sur sa frange littorale qui se pose avec encore plus d'acuité.

Afin d'apporter des éléments d'éclairage sur ce contexte, l'adrrn a engagé en 2022 une enquête ciblée sur les parcours résidentiels des nouveaux arrivants sur le territoire ELLO. L'exploitation du fichier « nouveaux voisins », diffusé par La Poste et qui recense des demandes de transferts de courrier vers une nouvelle adresse, a permis d'interroger près d'une centaine de foyers précédemment domiciliés à l'extérieur du territoire ELLO. Ce sont autant d'entretiens qui ont été menés par l'adrrn, durant l'été 2022 directement au nouveau domicile de ces néo résidents. L'exploitation de cette importante collecte s'est engagée en fin d'année 2022 avec l'objectif d'une restitution en 2023.

Au-delà de cette dynamique résidentielle qui est en partie appréhendée par cette enquête, l'adrrn poursuit ses investigations autour de la question de la « présence » qui dépasse le cadre des résidences principales et de leurs habitants permanents. En effet, les nouveaux usages des résidences secondaires (occupation temporaire sur des périodes variables), l'augmentation du nombre de biens mis en location sur les plates-formes (airbnb, etc.), les logements spécifiques pour les saisonniers ou les travailleurs en situation de détachement sont autant de pratiques qui impactent les équilibres de l'offre en logements et qui accentuent la pression sur le marché de l'acquisition ou de la location.



à retenir

- Le Covid : accélérateur d'une décision de déménagement préalablement mûrie, plus rarement un déclencheur unique du choix de mobilité ;
- la force du lien affectif avec la région, première raison d'installation ;
- l'attrait du littoral, une réalité mais une notion variable de proximité à la mer ;
- le cumul des aménités (littoral, nature, ville, services, culture, accueil, etc.), véritable plus-value dans les choix précis d'installation ;
- la fuite des métropoles ou du « trop urbain », une volonté présente mais non majeure ;
- des nouveaux habitants satisfaits de leur installation, voire enthousiastes ;
- une région agréable pour sa géographie... et son accueil ;
- l'accès aux soins, les prix de l'immobilier et la mobilité de proximité comme points de frustration ;
- un signal faible : l'Ouest et l'Atlantique plutôt que le Sud pour son climat plus tempéré.

un contexte et une méthodologie

une étude motivée par une actualité inédite

Suite à la crise sanitaire du Covid 19 et aux différents confinements, la sphère médiatique nationale a fréquemment relayé l'idée que la mobilité résidentielle connaîtrait des évolutions rapides et conséquentes :

- l'inconfort ressenti lors du confinement dans les grandes métropoles (taille réduite des logements, sentiment d'insécurité sanitaire, impossibilité d'accéder à certains services urbains...) susciterait un véritable « exode métropolitain » ;
- l'expérience contrainte du travail à domicile pour une partie de la population semble consolider le développement du télétravail dans de nombreuses entreprises, autorisant ainsi des pratiques de bi-résidentialité, ou d'allongement de la distance entre le domicile-bureau et l'entreprise ;
- les villes moyennes et rurales seraient les principaux bénéficiaires de ces mouvements de population.

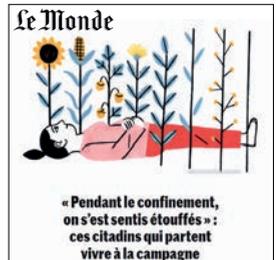
Un sujet médiatique et un enjeu de marketing territorial...

Bien que le phénomène reste en lui-même mal mesuré — les données de recensement de la population ne seront disponibles que dans quelques années — certains de ses effets indirects sont très visibles. Sujet médiatique, objet de marketing territorial, sondages et inter-

views, etc. donnent à voir une « mise au vert », une « fuite des métropoles, » une recherche de meilleure qualité de vie, et les territoires s'emparent diversement de ce phénomène.

... mais aussi un objet de recherche

Des recherches ont été rapidement initiées au lendemain des confinements pour étudier le phénomène de migrations et de desserrement des métropoles, illustrées par les médias et ressentis localement : thèses sur les migrations d'agrément, agences nationales



ou fédération de collectivités qui tentent d'appréhender le phénomène. Ces recherches reposent sur des dispositifs d'enquête forcément limités, mais également sur l'exploitation statistique de données secondaires, c'est-à-dire initialement non produites pour cet usage. Ont ainsi été analysés les effectifs scolaires, les changements définitifs d'adresse, les consultations des annonces des plates-formes immobilières, les informations recueillies par les opérateurs de téléphonie mobile. Autant de données qui permettent de réaliser ce qu'il est convenu d'appeler du *nowcasting*, c'est à dire de la prédiction du passé ou du futur immédiat.

Les études les plus récentes (Popsu « Exode urbain : un mythe, des réalités », février 2023 ; France Stratégie « Exode urbain : une mise au vert timide », juin 2023) ont plutôt tendance à tempérer le phénomène tout en montrant la diversité des trajectoires et des territoires.

et une préoccupation des acteurs locaux !

Dans ce contexte, beaucoup d'élus s'interrogent légitimement sur les impacts de cette dynamique et la manière dont il est possible de concilier accueil de population résidente et nouvelle, préservation de la qualité de vie et du niveau de services, équilibre économique, accessibilité au logement, etc.

Des démarches locales d'étude ont également été lancées comme à Lorient, où l'agence d'urbanisme AudéLor vient de publier les résultats d'une enquête intitulée « Les nouveaux arrivants sur le pays de Lorient - Quimperlé : quel impact du covid ? ».

une double approche : quantitative et qualitative

Un volet quantitatif pour s'inscrire dans le temps long

L'étude conduite par l'adrn comprend un premier volet quantitatif qui s'appuie sur les données du recensement.

Elles permettent en particulier d'inscrire et de resituer les évolutions récentes dans le temps long. Les migrations résidentielles sont en effet des phénomènes qui évoluent lentement.

Un volet qualitatif pour appréhender les situations

À une enquête grande échelle permettant d'obtenir des résultats significatifs d'un point de vue statistique, l'adrn a privilégié une approche qualitative qui permet d'appréhender plus finement les situations.

À la rencontre d'une centaine de nouveaux arrivants

L'adrrn a donc réalisé des entretiens auprès d'une centaine de personnes installées sur le territoire ELLO depuis moins d'un an, prises au hasard dans le fichier « Nouveaux voisins » commercialisé par La Poste. Ce nombre permet à l'enquête de capter la diversité des profils, des parcours, des situations et des représentations. L'objectif était de recueillir les singularités individuelles d'une expérience commune et de ses différentes étapes : émergence et consolidation du projet de mobilité, circonstances du passage à l'action, extension ou contraction du périmètre géographique de recherche, prise en compte et hiérarchisation des éléments de choix, arbitrage et prise de décision, regard *a posteriori* sur la pertinence de la décision, etc.

Si la crise sanitaire a servi de déclencheur pour cette étude, il s'agissait cependant de ne pas restreindre la problématique à cet événement et ses impacts. Certes le sujet est abordé mais n'est pas central et la richesse des éléments recueillis permet d'analyser en détail et en profondeur les facteurs d'attraction — mais aussi de répulsion — d'un territoire, leur articulation et leur hiérarchisation, variables suivant les profils.

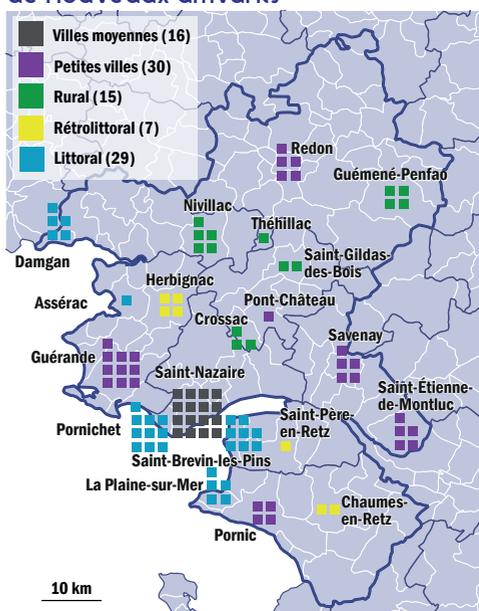
Quelques données de cadrage sur les personnes interrogées

L'enquête a porté sur l'ensemble du territoire ELLO en veillant à ce que soient représentés les territoires urbains et ruraux, littoraux et intérieurs.

Il a par ailleurs été vérifié que les différents profils des personnes interrogées reflétaient la distribution des nouveaux arrivants, en les rapprochant des données du recensement de la population 2019. Ainsi, au terme de l'enquête, toutes les tranches d'âge sont représentées.

La distribution des différents types de ménages est liée à l'âge : aux extrémités les personnes seules et les couples sans enfant sont majoritaires, tandis qu'aux âges moyens on trouve en majorité des familles avec enfant(s).

97 entretiens réalisés auprès de nouveaux arrivants



Région d'origine	Effectifs
Pays de la Loire	34
<i>dont Loire-Atlantique</i>	23
Île-de-France	32
Bretagne	8
Occitanie	4
Auvergne-Rhône-Alpes	4
Grand Est	3
Nouvelle-Aquitaine	3
Centre-Val de Loire	3
Normandie	2
Hauts-de-France	1
Bourgogne-Franche-Comté	1
Provence-Alpes-Côte d'Azur	1
Étranger	1
Ensemble	97

Type de ménage	Effectifs
Adulte seul	23
Couple sans enfant	37
Famille biparentale	32
Famille monoparentale	3
Autre cas	2
Ensemble	97

Tranche d'âge	Effectifs
18 à 29 ans	7
30 à 39 ans	23
40 à 49 ans	19
50 à 59 ans	14
60 à 69 ans	30
80 ans et plus	1
Non connu	3
Ensemble	97

Les personnes interrogées résidaient auparavant hors du territoire ELLO, dans les Pays de la Loire pour un tiers d'entre elles — dont la majorité en Loire-Atlantique — et en Île-de-France pour un autre tiers. Le tiers restant provient des autres régions françaises, en particulier de Bretagne.

Le point de vue complémentaire d'agents immobiliers

L'adrdn a également souhaité recueillir l'avis des professionnels de l'immobilier, observateurs et acteurs privilégiés de la mobilité résidentielle. Interlocuteurs de la presse locale ou nationale sur cette question, ils contribuent également à la construction de l'opinion publique sur le sujet.

Ce sont ainsi huit agents immobiliers, répartis sur l'ensemble du territoire ELLO, qui ont été interrogés. Selon le type de marché (location, vente) et la localisation, la clientèle et les biens immobiliers en portefeuille diffèrent fortement, ce qui se traduit par des discours contrastés, en particulier sur l'impact de la crise sanitaire.

PARTIE 1

la mobilité résidentielle en chiffres

deux déterminants majeurs : l'âge et le milieu social

14

En 2020, d'après l'Insee, 7,3 millions de personnes ont changé de logement soit 11 % de la population. Parmi elles, 35 % sont restées dans la même commune, tandis que 35 % s'installaient dans une autre commune du même département. La majorité des migrations résidentielles se caractérise donc par la proximité entre le logement d'origine et celui de destination.

Annuellement la mobilité résidentielle, et en particulier celle de longue distance, ne concerne qu'une petite frange de la population. Cependant, cumulés année après année, ces mouvements de population peuvent modifier en profondeur les équilibres démographiques locaux, d'autant qu'ils concernent des profils particuliers d'individus.

les jeunes adultes plus mobiles

Nombreuses sont les transitions que connaissent les individus entre 20 et 25 ans qui peuvent occasionner des mobilités résidentielles locales (décohabitation, mise en couple) ou plus lointaines (poursuite d'études, entrée dans la vie active). C'est donc dans cette classe d'âge que la mobilité est la plus élevée (27 %) mais également la part des mobilités lointaines (changement de département : 41 % des mobilités), facilitées par le célibat élevé

dans cette tranche d'âge. La mobilité diminue avec l'âge et elle est de plus courte distance. C'est souvent l'agrandissement de la famille qui va motiver une mobilité de courte distance allant de pair avec l'accès à la propriété. L'ancrage territorial devient alors fort et durable, dès lors la mobilité se réduit fortement. Elle reste faible au moment du départ à la retraite et au-delà, mais il s'agit alors souvent d'une mobilité de longue distance, motivée par un rapprochement familial ou l'accès à un autre cadre de vie.

Taux de mobilité résidentielle selon l'âge et part de la mobilité interdépartementale parmi les personnes mobiles

Âge	Mobiles	Autre département parmi les mobiles
Moins de 15 ans	12 %	23 %
15 - 19 ans	13 %	39 %
20 - 24 ans	27 %	41 %
25 - 39 ans	20 %	30 %
40 - 55 ans	8 %	25 %
55 - 64 ans	5 %	32 %
65 - 79 ans	3 %	33 %
80 ans et plus	5 %	23 %
Ensemble	11 %	30 %

 *pour mieux comprendre*
27 % des 20 - 24 ans ont déménagé durant l'année, et parmi ces personnes, 41 % ont changé de département. Source : Insee, RP 2020

Taux de mobilité résidentielle selon la catégorie socio-professionnelle et part de la mobilité interdépartementale parmi les personnes mobiles

Catégorie socio-professionnelle	Mobiles	Autre département parmi les mobiles
Agriculteurs	4 %	16 %
Artisans, commerçants, chefs d'entreprise	10 %	24 %
Cadres, professions intellectuelles supérieures	14 %	41 %
Professions intermédiaires	14 %	31 %
Employés	13 %	27 %
Ouvriers	13 %	22 %
Retraités	4 %	32 %
Autres inactifs	13 %	31 %
Ensemble	11 %	30 %

pour mieux comprendre

14 % des professions intermédiaires ont déménagé durant l'année, et parmi ces personnes, 31 % ont changé de département.

Source : Insee, RP 2020

les catégories sociales supérieures déménagent sur de plus longues distances

À l'exception des agriculteurs, des retraités et dans une moindre mesure des artisans et commerçants, les taux de mobilité résidentielle sont très proches entre les différentes catégories socio-professionnelles. En revanche les différences sont marquées s'agissant de la part des mobilités interdépartementales : elle culmine à 41 % pour les cadres et professions intellectuelles supérieures, et n'atteint que 22 % chez les ouvriers.

Plusieurs facteurs expliquent ces différences :

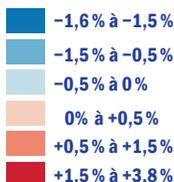
- déménager sur une longue distance coûte cher et les cadres sont en général mieux placés pour négocier la prise en charge de ces frais lors de leur embauche ;
- les emplois fortement qualifiés et/ou spécialisés ont une aire de recrutement beaucoup plus large ;
- les catégories sociales modestes hésitent à s'éloigner d'un réseau familial et amical pourvoyeur de ressources (ex. garde des enfants par les grands-parents, entraide dans différents domaines, etc.).

les dynamiques migratoires en France de 1968 à 2019

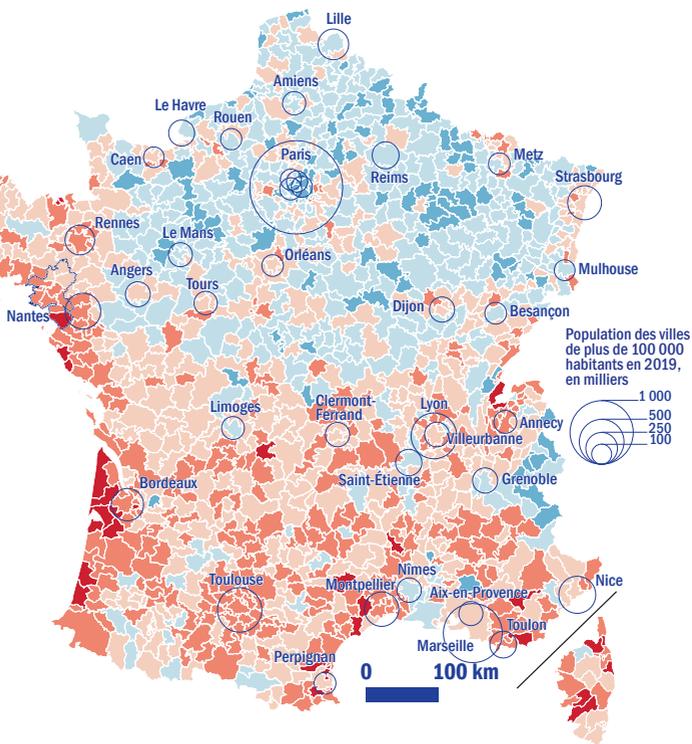
16

2013-2019

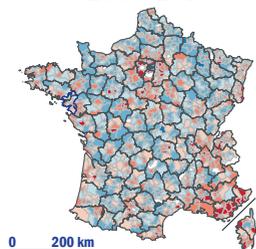
Évolution annuelle moyenne de la population due au solde apparent entrées/sorties (%) par intercommunalité



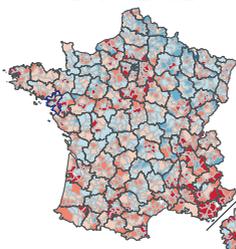
Source : Insee, RP



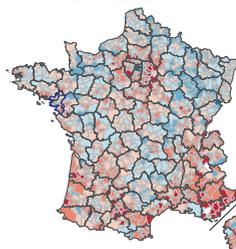
1968-1975



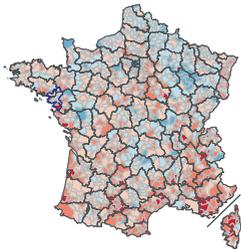
1975-1982



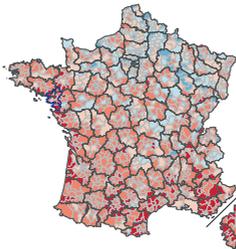
1982-1990



1990-1999



1999-2008



2008-2013



cap au sud et à l'ouest !



17

La période 1968-1975 marque la fin de l'exode rural : les espaces de faible densité sont en déficit migratoire tandis que les agglomérations et en particulier leurs couronnes sont attractives.

périurbanisation...

Le phénomène de périurbanisation se poursuit au cours des périodes suivantes, de plus en plus loin des pôles urbains, qui eux connaissent une hausse de la pression foncière. Des communes relativement éloignées des pôles urbains connaissent alors un retournement de situation : leur solde migratoire redevient positif.

...et littoralisation

Ce mouvement n'est cependant pas réparti uniformément sur le territoire. L'attractivité de l'arc méditerranéen et du canal rhodanien modifie progressivement la géographie migratoire. La façade Atlantique voit également son attractivité se renforcer.

À partir de la période 1999-2008, le contraste entre le nord-est et le sud-ouest du pays, symbolisée par la ligne Saint-Malo - Genève, est de plus en plus net.

À quelques exceptions, tous les types d'espaces situés au sud de cette ligne sont globalement attractifs : les grands pôles urbains compensent ainsi les départs vers leur périphérie par des arrivées nombreuses en provenance d'autres régions françaises. Les pôles urbains de taille moyenne gagnent de la population dans l'Ouest, et les petits pôles urbains finissent par bénéficier du mouvement de périurbanisation.

de nouveaux défis à relever

Si cette attractivité apparaît à première vue positive pour les territoires concernés, elle génère cependant de nombreuses tensions : foncières, immobilières, sociales et environnementales.

La recherche de nouveaux équilibres, dans un contexte de plus en plus contraint, s'avère dès lors complexe.

le territoire ELLO particulièrement concerné

Le territoire ELLO cumule les facteurs d'attractivité et leurs conséquences.

La bonne santé économique du territoire génère des besoins croissants de main-d'œuvre, laquelle éprouve de plus en plus de difficultés pour se loger.

Situé sur la façade Atlantique, son littoral est marqué par le poids des résidences secondaires, la location de courte durée et l'attractivité exercée auprès de jeunes retraités, au détriment des plus jeunes ménages qui souhaitent s'installer de façon permanente.

Sa partie est, au nord et au sud de la Loire, subit les effets de la périurbanisation toujours plus lointaine de la métropole nantaise, qui finit par rejoindre celle plus modeste de Saint-Nazaire.

Des espaces plus ruraux, longtemps moins attractifs, s'inscrivent désormais dans le mouvement de revitalisation des villes petites et moyennes et peuvent jouer le rôle de relais de croissance.

Migrations résidentielles vers et depuis ELLO en 2020

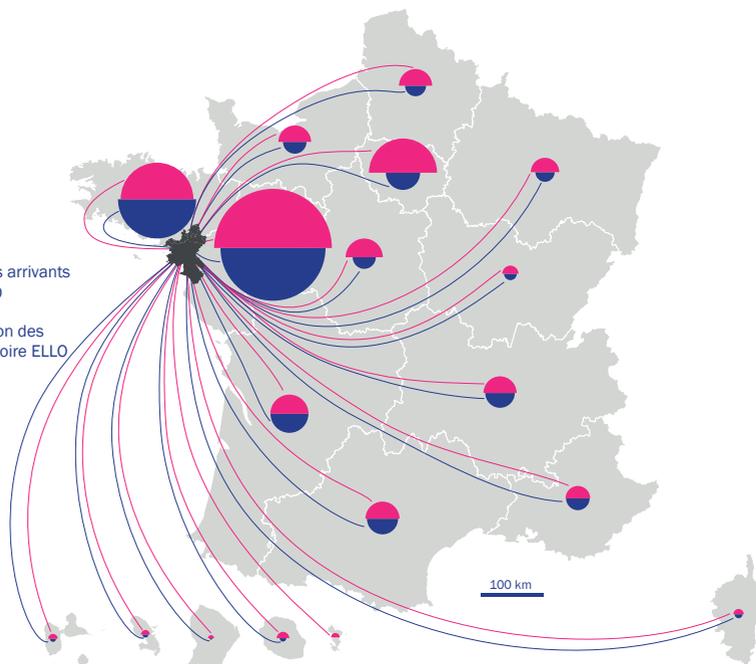


18

 Région d'origine des arrivants sur le territoire ELLO

 Région de destination des partants sur le territoire ELLO

en milliers de personnes

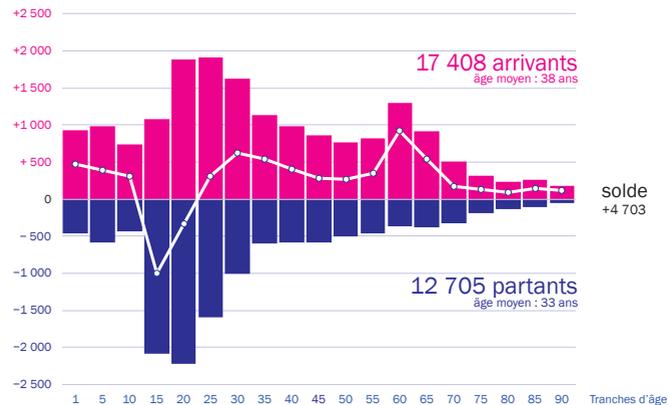


Guadeloupe ($\times 1,5$) Martinique ($\times 1,5$) Guyane ($\times 0,35$) La Réunion ($\times 1,5$) Mayotte ($\times 1,5$)

Source : Insee RP 2020, IGN AdminExpress + Éric Mauvière

Migrations résidentielles par tranche d'âge en 2020

Nombre d'habitants



Source : Insee, RP 2020

le profil statistique des nouveaux arrivants sur le territoire ELLO

19

un excédent migratoire de 4 700 personnes en 2020

En 2020, 17 400 personnes en provenance de l'extérieur du territoire ELLO s'y sont installées, alors que 12 700 l'ont quitté. Ces migrations obéissent principalement à une logique de proximité : les échanges se font majoritairement avec d'autres communes de Loire-Atlantique (34 % des arrivées, 34 % des départs), suivis des départements voisins ligériens et bretons (19 % des arrivées, 29 % des départs). Vient ensuite, d'une façon moins marquée, une logique de mobilité avec la région parisienne.

Les échanges avec les autres régions françaises sont excédentaires, à l'exception de la Bretagne et plus précisément les départements d'Ille-et-Vilaine et du Morbihan.

des jeunes qui partent, des seniors qui s'installent

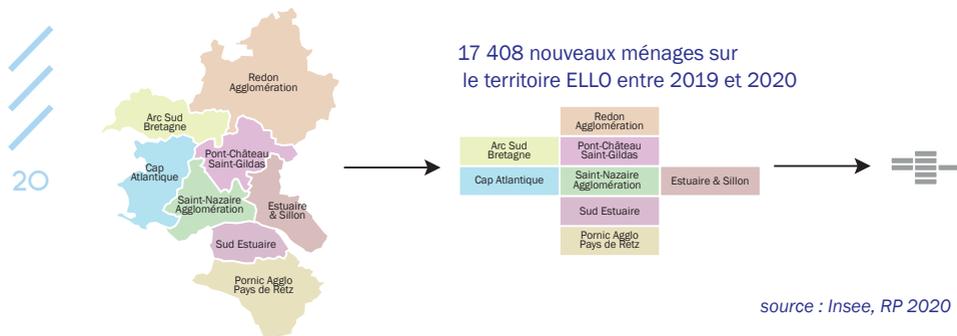
Le solde migratoire est fortement négatif chez les 15-19 ans et dans une moindre mesure chez les 20-24 ans. Ces jeunes quittent le territoire ELLO afin de suivre leur parcours de formation ou trouver un premier emploi en particulier dans les métropoles de Nantes et Rennes. Après 25 ans, le solde migratoire est positif ; ce qui traduit l'attractivité du territoire auprès de tous. Les valeurs de ce solde décroissent au fur et à mesure de l'avancée dans les âges de la vie, conformément aux déterminants de la mobilité précédemment évoqués. Toutefois une rupture brutale s'opère pour les 55-69 ans qui, à la faveur de leur fin de carrière, sont de plus en plus mobiles. Sur le territoire le solde migratoire de cette classe d'âge est fortement positif et 22 % de ces arrivants proviennent d'Île-de-France.

Population totale, départs et arrivées par intercommunalités en 2020

Intercommunalité	Population 2020		Arrivants 2020		Partants 2020		Solde migratoire	
	Effectifs	En %	Effectifs	En %	Effectifs	En %	Solde	En %
Saint-Nazaire Agglomération	128 857	27 %	4 388	25 %	3 043	24 %	+1 346	29 %
Cap Atlantique	75 716	16 %	2 317	13 %	1 669	13 %	+648	14 %
Redon Agglomération	66 727	14 %	2 724	16 %	2 364	19 %	+360	8 %
Pornic Agglo Pays de Retz	66 241	14 %	3 246	19 %	1 996	16 %	+1 250	27 %
Estuaire et Sillon	40 126	8 %	1 669	10 %	1 252	10 %	+418	9 %
Pays de Pont-Château Saint-Gildas-des-Bois	35 917	8 %	694	4 %	609	5 %	+84	2 %
Sud Estuaire	30 691	6 %	960	6 %	826	6 %	+134	3 %
Arc Sud Bretagne	28 448	6 %	1 410	8 %	947	7 %	+463	10 %
ELLO	472 723	100 %	17 408	100 %	12 705	100 %	4 703	100 %

Source : Insee, RP 2020. Ne sont pas pris en compte les mobilités résidentielles entre les intercommunalités d'ELLO.

Comment se répartissent les nouveaux arrivants sur le territoire ELLO



Catégorie socioprofessionnelle de la personne de référence du ménage

Catégorie socioprofessionnelle de la personne de référence du ménage	Effectifs	En %	par EPCI ■ sur représenté ■ sous représenté
Agriculteurs, pêcheurs	91	1 %	
Artisans, commerçants, chefs d'entreprise	1 013	6 %	
Cadres et professions intellectuelles supérieures	2 676	15 %	
Professions intermédiaires	3 422	20 %	
Employés	2 859	16 %	
Ouvriers	2 616	15 %	
Retraités	3 103	18 %	
Autres personnes sans activités professionnelles	957	5 %	
Hors logement ordinaire	672	4 %	
Ensemble	17 408	100 %	

Âge de la personne de référence du ménage

Âge de la personne de référence du ménage	Effectifs	En %	par EPCI ■ sur représenté ■ sous représenté
15-19 ans	356	2 %	
20-24 ans	1 092	6 %	
25-39 ans	5 837	34 %	
40-54 ans	4 668	27 %	
55-64 ans	2 393	14 %	
65-79 ans	1 931	11 %	
80 ans et plus	459	3 %	
Hors logement ordinaire	672	4 %	
Ensemble	17 408	100 %	

Des arrivées proportionnellement plus nombreuses dans les agglomérations de Pornic et de Redon

La comparaison entre la part que représente chaque intercommunalité parmi la population totale et parmi la population des nouveaux arrivants montre des arrivées proportionnellement plus nombreuses à Pornic Agglomération Pays de Retz et dans une moindre mesure à Redon Agglomération, Estuaire et Sillon et Arc Sud Bretagne. Les départs suivent des tendances parfois différentes. Au final, le solde migratoire est positif dans chaque intercommunalité, mais dans une proportion qui peut être éloignée du poids relatif dans la population totale. Ainsi Pornic Agglo Pays de Retz représente 14 % de la population d'ELLO, mais capte 27 % du solde migratoire.

des logiques territoriales différenciées

En affinant le point de vue apparaissent des situations différentes suivant les intercommunalités.

L'est du territoire est marqué par la proximité de la métropole nantaise et la périurbanisation. À Estuaire et Sillon, les jeunes ménages (25-39 ans) de bi-actifs sont ainsi sur-représentés parmi les nouveaux arrivants, qu'ils relèvent des catégories cadres, professions intermédiaires et ouvriers.

La situation est sans doute identique pour l'est de Pornic Agglo Pays de Retz (professions intermédiaires sur-représentées), mais est masquée par les effets de la situation littorale de l'ouest de l'intercommunalité.

De fait, les **intercommunalités littorales** se caractérisent par la sur-représentation des seniors parmi les nouveaux arrivants (à partir de 55 ans) et par conséquent des retraités. Cap Atlantique et Pornic Agglo Pays de Retz se distinguent également par une présence affirmée des artisans et commerçants.

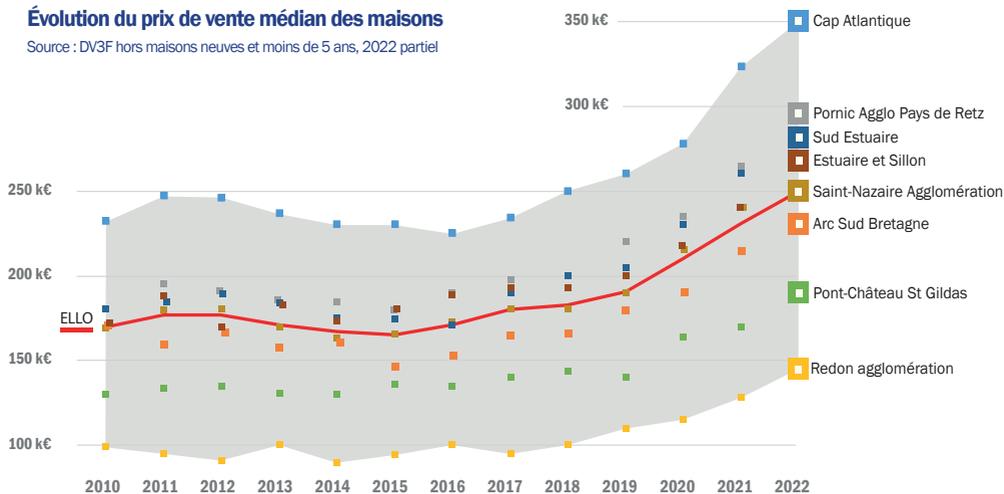
L'arrivée de jeunes (15-24 ans) est supérieure à la moyenne à **Saint-Nazaire Agglomération**, où sont également sur-représentés les ménages composés d'une seule personne. Le dynamisme en matière d'emploi, la présence d'établissements d'enseignement supérieur, le poids des parcs locatifs social et privé sont autant de facteurs explicatifs. On notera également la sur-représentation des cadres parmi les nouveaux arrivants (18% contre 15% sur l'ensemble du territoire ELLO).

L'arrivée de ménages de 25-39 ans et d'employés est plus prononcée que la moyenne à **Pont-Château Saint-Gildas-des-Bois**.

Redon Agglomération se singularise par l'arrivée marquée de ménages de 40-54 ans et d'ouvriers.

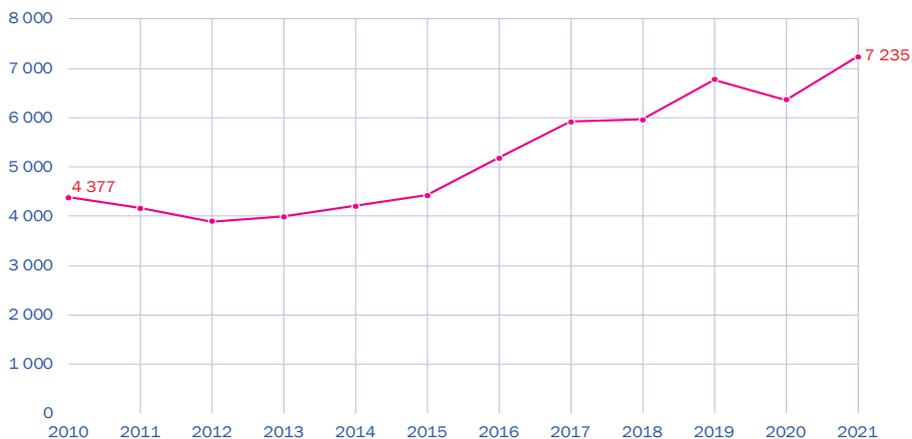
Évolution du prix de vente médian des maisons

Source : DV3F hors maisons neuves et moins de 5 ans, 2022 partiel



Évolution du nombre de maisons vendues sur le territoire ELLO

Source : DV3F hors maisons neuves et moins de 5 ans



un marché immobilier à la hausse en montant et en volume

23

les effets « crises » sur le marché immobilier

hausse des prix depuis 2018 après une décennie stable

En termes de prix, un plafond a été atteint localement en 2011 (177 k€ : prix médian pour une maison ancienne), ce qui correspond au rebond observé à l'issue de la crise de 2008, l'immobilier étant alors perçu comme une valeur refuge. Malgré une baisse continue des taux d'intérêt, les prix sont restés quasiment stables, voire en légère baisse, jusqu'en 2017. À compter de cette date, une forte augmentation des prix est observée : +39 % en moyenne entre 2017 et 2022. Cette augmentation est particulièrement marquée à Redon Agglomération (+53 %), Cap Atlantique (+50 %) et Sud Estuaire (+50 %). Elle est plus affirmée en fin de période et on peut y voir un effet du Covid : une hausse de la demande se traduisant par une augmentation des prix.

Les écarts de prix entre les différentes intercommunalités sont importants : en moyenne le prix médian des maisons anciennes est 2,5 fois plus élevé à Cap Atlantique qu'à Redon Agglomération, et ces écarts restent quasiment constants sur la période.

plus de ventes depuis 2016, en voie de stabilisation ?

De 2010 à 2015, le volume des ventes reste à peu près stable, à moins de 5 000 mutations par an. Il commence à croître en 2016. La progression est ensuite irrégulière : le seuil des 6 000 ventes est atteint en 2018, et le seuil des 7 000 en 2021. Néanmoins, si l'on considère que les ventes en 2021 comprennent un rattrapage de la baisse des ventes observée en 2020 et attribuable en partie à la crise sanitaire, le nombre de ventes sur les trois dernières années apparaît alors stable.

hausse des taux d'intérêt : quels impacts ?

L'augmentation récente des taux d'intérêt et des conditions d'octroi de prêt plus restrictives devraient se traduire par une modération de cette hausse tant en volume qu'en montant (ce que ne permettent pas pour l'instant d'affirmer les données DV3F sur les ventes de logements, partielles pour 2022).



un marché immobilier fortement segmenté

Dans quelle commune un ménage aux revenus moyens peut-il acquérir un bien ? Sur le marché des maisons anciennes (5 ans et plus), on constate un effet littoral très marqué. À Pornichet et à La Baule ce ménage moyen n'accède qu'à moins de 20 % des biens vendus en 2021. Sur les autres communes littorales, il peut accéder jusqu'à 40 % des biens vendus.

La situation est également tendue à Saint-Nazaire où l'accès se limite à 60 % maximum des biens. À proximité, certaines communes restent accessibles comme Trignac, Donges et des communes briéronnes. C'est également le cas dans les intercommunalités de Redon Agglomération et de Pont-Château Saint-Gildas-des-Bois.

À l'est, en Nord-Loire et dans une moindre mesure en Sud-Loire, les effets de la périurbanisation de la métropole nantaise jouent sur les prix : l'accès est ainsi limité à 40 % maximum des biens à Saint-Étienne de Montluc.

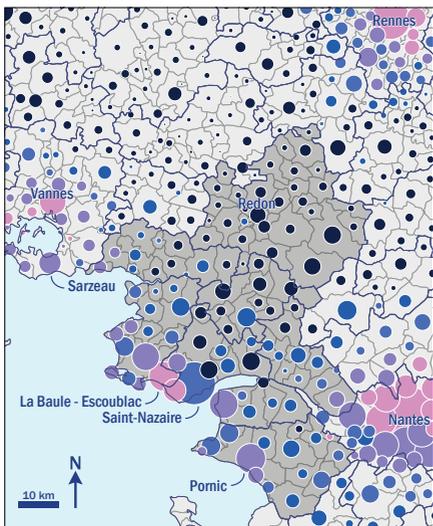
S'agissant des appartements de taille moyenne à grande, le nombre de transactions est beaucoup plus faible. Les prix sont en général moins élevés que pour les maisons, en particulier à Saint-Nazaire, mais le contraste est important avec les appartements vendus à Pornichet et surtout à La Baule.





Quels sont les logements vendus en 2021 accessibles aux ménages disposant d'un revenu mensuel de 3 500 euros ?

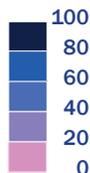
La capacité d'emprunt d'un ménage disposant d'un revenu mensuel de 3 500 euros s'élève à 262 541 euros aux conditions suivantes : taux d'endettement 30 %, taux d'emprunt 1,5 %, durée d'emprunt 25 ans, apport personnel réduit aux frais dits notariaux.



Nombre de logements vendus en 2021

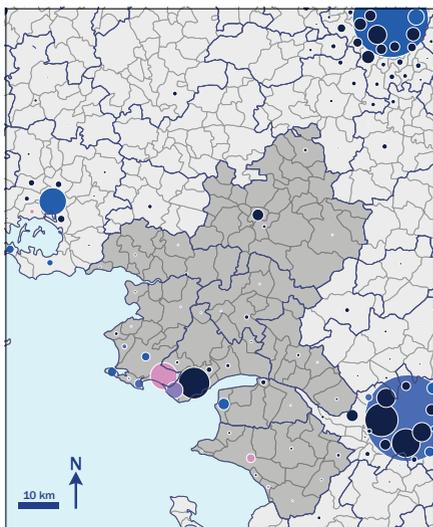


Part accessible aux ménages disposant d'un revenu mensuel de 3 500 euros (en %)



Source : DV3F, DGFIP

Maisons



i En 2019, en France métropolitaine, le niveau de vie médian de la population s'élève à 22 040 euros annuels. Il correspond à un revenu disponible de 3 857 euros par mois pour un couple avec deux enfants de moins de 14 ans. (Insee)

Appartements T3 - T4 - T5+

PARTIE 2

trajectoires d'installation



nouveaux habitants qui êtes-vous ?

L'histoire et le parcours des nouveaux habitants du territoire sont d'une grande hétérogénéité. Il est toutefois possible de retrouver des grandes tendances ou des spécificités dominantes ou récurrentes qui permettent de dégager des profils-types.

Ces portraits, appelés persona en marketing ou idéaux-types en sociologie, sont certes

fictifs mais fondés sur des combinaisons de caractéristiques observées chez différentes personnes. C'est une version volontairement stylisée, mais également incarnée, de la réalité qui sert à dégager les traits essentiels propres à chaque groupe.

Virginie, 54 ans - Saint-Nazaire

Originaire de la région parisienne, Virginie possédait un appartement à Vitry-sur-Seine depuis une quinzaine d'années. Elle rendait régulièrement visite à ses parents, qui s'étaient installés à leur retraite dans une maison, un peu à l'écart du centre de Saint-Nazaire.

Après le décès de sa mère, elle a résidé quelque temps à Saint-Nazaire pour s'occuper de son père qui, compte tenu de son état de santé, est entré en Ehpad. Ayant apprécié son séjour, elle a négocié sa mutation à Nantes avec son employeur et s'est finalement installée dans la maison de ses parents.

Elle est certes moins proche de ses amis parisiens, mais elle peut les héberger quand ils viennent lui rendre visite. Elle s'est par ailleurs beaucoup rapprochée des membres de sa famille qui vivent à proximité.

Guillaume, 29 ans - Marzan

Électricien de formation, il vivait jusqu'alors en appartement dans le Val-d'Oise, mais recherchait activement une maison à rénover dans le Vexin. La perspective de rallonger ses déplacements quotidiens constituait cependant un sérieux frein.

Venu rendre visite à sa mère qui habite à Camoëil, il s'est alors intéressé au marché immobilier local, et peu à peu l'idée de s'installer dans la région a fait son chemin. D'abord désireux de s'installer près de la côte, il a rapidement constaté que les prix dépassaient largement ses capacités. Finalement il a acquis une vieille maison située à Marzan dans un écart. Il profite d'une période de chômage pour retaper sa maison, mais ne doute pas de sa capacité à retrouver rapidement un emploi. Il a rapidement fait la connaissance de ses plus proches voisins, avec qui il échange petits services, conseils et légumes du jardin.

Julien et Aurélie, 45 ans - La Baule et leurs deux enfants Clément (15 ans) et Gabin (13 ans)

Julien fréquente La Baule depuis sa plus tendre enfance. Ses grands-parents y possédaient une villa où ses cousins et lui se retrouvaient chaque été. Il en a conservé un attachement profond pour ce lieu, ainsi qu'une passion pour les sports nautiques qu'il partage avec son épouse et leurs deux enfants.

Après avoir développé à Paris une entreprise florissante dans le domaine de la communication, et à l'issue d'un confinement passé de façon plutôt agréable à La Baule dans une propriété familiale, l'accord fut unanime au sein de la famille pour pérenniser ce séjour forcé. Ils ont donc revendu leur appartement parisien pour acheter une belle maison à La Baule, tout en conservant un studio à Paris où Julien séjourne régulièrement pour raisons professionnelles. Ce studio pourra également accueillir leurs enfants dans quelques années lorsqu'ils seront étudiants.

Marine et Nicolas, 33 et 34 ans - Saint-Étienne-de-Montluc et leurs deux enfants Léa (5 ans) et Hugo (3 ans)

Marine - rouennaise d'origine - et Nicolas - venu du Mans - se sont rencontrés durant leurs études à Nantes. Il est développeur informatique et elle est infirmière dans une clinique. Depuis huit ans ils louaient un T3 dans une résidence à Nantes mais songeaient depuis quelques années à devenir propriétaires d'une petite maison.

Après avoir cherché à Nantes et dans sa banlieue immédiate, ils ont fini par acheter une maison dans un lotissement à Saint-Étienne-de-Montluc. Si leur choix a principalement été dicté par des considérations financières, ils apprécient néanmoins la vie stéphanoise. En termes de commerces et d'équipements, ils considèrent que c'est un endroit agréable pour élever leurs (bientôt) trois enfants. Nicolas a fini d'aménager un bureau dans les combles, il télétravaille régulièrement et sinon rejoint les locaux de son entreprise en train. Au final, l'achat d'une seconde voiture n'a pas été nécessaire, contrairement à ce qu'ils pensaient.

Anaïs, 32 ans - Pornichet

Installée à Paris depuis quelques années, Anaïs occupe un poste à responsabilités dans une importante start-up et vit seule dans un petit appartement. Elle a très mal vécu le premier confinement et souhaite quitter la capitale dès que possible, craignant de devoir à nouveau restée cloîtrée dans quelques mètres carrés. Elle obtient la possibilité de télétravailler quasiment à plein temps, et décide alors de s'installer sur la côte Atlantique, non loin de Nantes où l'entreprise pour laquelle elle travaille vient d'installer une partie de ses équipes.

Elle emménage dans un petit appartement situé à proximité immédiate de la plage et apprécie sa nouvelle vie, en particulier la possibilité de pratiquer des sports de glisse. Elle sort beaucoup, s'inscrit dans des clubs sportifs, suit de près la programmation culturelle. Elle s'interroge néanmoins sur son avenir à moyen terme. Elle trouve qu'elle a vite fait le tour des endroits intéressants, et que l'hiver la ville tourne un peu au ralenti. D'autre part, elle est pour l'instant locataire et réalise que l'achat d'un logement conforme à ses souhaits, en particulier près de la plage, dépasse ses capacités financières.

Philippe et Catherine, 62 et 61 ans - Pénestin

Jeunes retraités de la fonction publique, Philippe et Catherine vivaient jusqu'alors en région parisienne dans un pavillon cossu, où ils ont élevé leurs trois enfants, désormais parents à leur tour. Également propriétaires d'une résidence secondaire près de Montpellier au bord de la Méditerranée, ils comptaient s'y installer une fois la retraite venue et y accueillir régulièrement leurs petits-enfants. Cependant, les derniers étés caniculaires qu'ils ont trouvés très pénibles les ont poussés à vendre cette maison, pour en acquérir une autre située sur la côte Atlantique, à Pénestin où Catherine passait ses vacances lorsqu'elle était enfant. Cette maison est à quelques pas de la mer et le couple apprécie une température plus modérée, l'alternance de plages et de côtes rocheuses, un paysage changeant au gré des marées. Par contre ils avouent ne pas avoir réfléchi plus que cela à l'impact éventuel du réchauffement climatique sur la modification du trait de côte...



un effet limité de la crise sanitaire



31

Le Covid, un accélérateur dans la décision ?

L'attractivité résidentielle particulière ressentie et vécue depuis 2019-2020 est-elle la conséquence de la crise sanitaire ? Cette première interrogation qui a animé la réalisation de l'enquête a rapidement été dépassée lors des échanges avec les nouveaux arrivants. Sans nier l'effet des confinements et le rôle de la crise sur certaines trajectoires de vie, la situation sanitaire a peu joué sur les décisions. Quand ce fut le cas, elle a davantage eu un rôle d'accélérateur de la décision que de déclencheur... et a même parfois ralenti le projet, les confinements et restrictions ayant contraint à suspendre les démarches.

Les choix résidentiels résultent donc plutôt d'un confortement d'une tendance préexistante : l'attractivité de l'Ouest.

Le Covid a-t-il influencé votre choix ?



Il n'y a pas eu d'impact direct. C'était un projet qu'on avait déjà... peut-être même que le Covid a freiné un peu. Ne sachant pas ce que l'avenir nous réserve... on a pris un peu plus de temps peut-être...

Couple avec enfant(s), 30-39 ans - Redon



Pas spécialement, non. C'est vrai qu'on a été pendant le premier confinement dans notre maison à la campagne, et

*on a beaucoup aimé, et c'est vrai qu'on était quand même partant pour quitter vraiment les grandes villes. Donc ça allait quand même dans l'idée d'un changement de vie... et en se disant que si on « reconfinait » un jour, ici on sera très bien. Enfin, sans aller jusque-là dans notre réflexion mais je pense que **c'était latent quand même dans le choix.***

Couple avec enfant(s), 30-39 ans - Guérande



Non non pas du tout puisque c'était prévu comme ça, au moment de la retraite, de venir habiter dans la région, donc on pensait bien avant que le Covid n'arrive, puisque la retraite on la prépare souvent avec quelques années d'avance. Non c'est pas le Covid qui nous a fait venir ici.

Couple sans enfant, 60-69 ans - Saint-Brevin-les-Pins



On avait ce projet depuis un moment, mais le Covid a accéléré tout. Parce que de base on restait sur Paris après les études pour un peu prendre de l'expérience d'un point de vue travail, que ce soit pour elle ou pour moi, on avait plein d'opportunités là-bas. Et au final, c'était un peu compliqué avec le Covid, on était dans un petit appartement là-bas à Paris. Du coup forcément on est enfermés dans peu de mètres carrés, et en plus on est loin de nos familles.

Couple avec enfant(s), 18-29 ans - Savenay

l'effet télétravail : plus facilitateur que déclencheur

Le confinement a eu comme effet secondaire le développement du télétravail. Les entreprises ont déployé des solutions techniques (VPN, plateformes de travail collaboratif), et les salariés ont expérimenté, d'abord de façon contrainte, de nouvelles méthodes de travail, qu'ils ont souhaité conserver à l'issue du confinement. Le télétravail a pu être, dans certains cas, un facteur facilitant la prise de décision mais plus rarement un déclencheur du déménagement : c'est un argument moins souvent mentionné que les facteurs affectifs ou les choix environnementaux.

Le télétravail a-t-il contribué à votre décision ?



Le fait de sauter le pas pour beaucoup de gens c'est lié à l'effet Covid. Je fais partie d'un grand groupe multinational avec les bureaux à La Défense et on n'est pas loin d'une petite centaine à avoir bougé ces deux dernières années et c'est une espèce de second effet Covid. Alors ce n'est pas forcément le confinement avec les petits apparts mais **c'est plus le déploiement des solutions informatiques dans les entreprises avec la visio.** Je suis dans

une activité de services donc ça s'y prête bien parce que je ne suis pas plombier. Je pense qu'une majorité des entreprises ont adopté ces modes de procédés, ça fait gagner du temps à tout le monde, etc. Tout ce qui est télétravail, travail à distance ça se fait de plus en plus.

Couple avec enfant(s), 40-49 ans - Pornichet



*J'ai eu de la chance quelque part, quand le Covid s'est déclaré, j'étais bloquée ici. J'étais venue pour deux semaines de vacances et au moment où je devais rentrer, on ne pouvait plus bouger. Donc j'ai passé la première crise ici, et je me suis dit que c'était quand même mieux que de la passer enfermée dans mon appartement. [Quant au télétravail...] **Normalement c'est trois jours de télétravail par semaine.** Là j'ai pris une option avec un forfait, donc je peux aménager un peu mes jours. J'ai une obligation d'y aller au minimum un jour par semaine (...).*

Célibataire sans enfant, 50-59 ans -
Chaumes-en-Retz



On n'aurait pas acheté à Damgan, s'il y avait pas eu de télétravail.

Couple sans enfant, 40-49 ans - Damgan

s'éloigner des métropoles, une motivation mineure

Ruée des Parisiens et autres métropolitains vers la campagne ou sur le littoral, fuite des métropoles et des grandes villes, recherche d'un mode de vie plus qualitatif en s'éloignant d'une urbanité trop dense... Ces images ont largement été relayées par les médias durant la crise sanitaire. Les entretiens menés localement permettent de moduler fortement cette approche, sans nier un certain désir de « grand air », « d'océan » ou « d'une autre vie ».

Certaines personnes expriment le souhait de quitter la région parisienne ou Nantes pour aller vers plus de calme ou de nature, voire pour trouver un logement à un prix abordable, ou encore pour vivre sur le lieu des vacances.

💧💧 *Quand j'habitais à Nantes, je venais de temps en temps me baigner ici. (...) Je me disais «si je vais vivre là-bas, **je serais en vacances toute l'année**, dans un cadre qui me plaît.*

Célibataire sans enfant, 30-39 ans - Saint-Brevin-les-Pins

💧💧 *On s'était dit que de toute façon **on ne voulait pas rester en région parisienne**, et du coup il a été muté à l'agence de Nantes.*

Couple avec enfant(s), 30-39 ans - Pornic

💧💧 *J'avais un balcon avant. Justement, quand je me mettais sur le balcon, **on voyait même les voitures passer, l'autoroute du périph', une pollution atroce**, moi je sais que j'ai une BPCO [bronchopneumopathie chronique obstructive], bah depuis que je suis ici, je n'ai plus aucun traitement pour l'instant. Ça vient de la mer, je dors comme un bébé (...) Je ne me couche plus à des minuit, 1h du matin, c'est fini. Le silence complet, le noir complet...*

Célibataire sans enfant, 60-69 ans - Pornic

Mais d'autres expressions nuancent cette approche : Il s'agit d'avantage de venir sur un territoire attrayant que fuir l'urbain.

💧💧 *Je crois qu'on était content de revenir ici, mais **ce n'est quand même pas le profil comme il y a eu plein de reportages sur les gens qui quittent vraiment la ville pour la campagne**, non c'est quand même pas ça.*

Couple avec enfant(s), 50-59 ans - Guérande

💧💧 *Paris c'est bien, **moi il me faudrait Paris en bord de mer**, ça serait l'idéal.*

Couple avec enfant(s), 30-39 ans - Saint-Nazaire



les grandes motivations de l'arrivée sur le territoire

35

la valeur affective pour un territoire connu

Parmi les grandes motivations évoquées par les nouveaux habitants du territoire ELLO, la valeur affective est la plus fréquente, même si elle s'exprime sous des formes multiples : retour aux sources, rapprochement familial ou expérience des vacances.

Ces motivations sont ce qu'on appelle aujourd'hui **des migrations d'agrément** : les lieux touristiques attirent un nombre croissant de nouveaux habitants qui rêvent de vivre toute l'année dans une ambiance de vacances et un environnement privilégié.

Au-delà de la volonté de s'installer durablement sur un territoire connu et rassurant, plusieurs facteurs entrent généralement en compte et peuvent constituer des facteurs déclencheurs : une opportunité professionnelle, des services et équipements adaptés (sanitaires ou scolaires par exemple), la proximité de la nature et du littoral, etc. (voir ci-après).

Le berceau familial : un ancrage fort

Nombreux sont les habitants qui ont souhaité se rapprocher de leur famille ou de leurs amis, sur la base d'un ancrage local très affirmé : le « berceau familial » est le premier grand facteur d'installation sur le territoire.

Il peut s'agir :

- d'un endroit où la personne a grandi une partie ou toute son enfance. Cette personne conserve généralement des

souvenirs agréables de ce lieu, et se dit attachée avec une volonté souvent ancienne de vouloir y revenir.

- d'un lieu où résident actuellement de la famille ou des amis (parents, enfants, petits-enfants, collègues...). De ce fait les personnes connaissent généralement le « coin », soit via leurs séjours en vacances, soit à travers les discours positifs qu'ont leurs proches.

Les enquêtés peuvent se retrouver dans l'une ou l'autre de ces catégories, voire les deux. Ce « berceau familial » rassure, il est souvent un élément important du processus de mobilité. En effet, ce peut être pour des raisons « affectives » (volonté de se rapprocher pour passer de bons moments, rompre l'isolement, s'entre-aider, etc.) et/ou pour des questions matérielles et logistiques (le réseau familial ou amical permet d'obtenir un bien immobilier plus facilement, grâce à une maison familiale ou au bouche à oreille). Cela permet de passer à l'action et de concrétiser son projet.



C'est très étonnant parce que je suis une ancienne nazairienne qui revient. Et on a tout notre réseau d'amis, typiquement... pour dire même encore ce matin, je suis allée voir ma meilleure amie, parce qu'elle est enceinte. Trois maisons plus bas, j'ai déposé des vêtements pour une autre copine, donc une proche amie aussi, on se connaît depuis le primaire.

Couple avec enfant(s), 30-39 ans - Saint-Nazaire



Je suis donc de la commune de Damgan, **c'est un village de famille depuis plusieurs générations**, on y a passé beaucoup de vacances, on avait une maison, que l'on a rénovée. Et dans laquelle nous venons passer notre retraite. (...) On est à peu près une cinquantaine de la même famille dans le coin, dans un rayon de deux cents mètres on va dire, donc non c'est parce que c'est un lieu de famille, et que nos enfants y ont des amis, même s'ils sont grands maintenant, ils retrouvent de la famille, des amis.

Couple sans enfant, 60-69 ans - Damgan



Je viens dans cette maison depuis que je suis toute petite. (...) Du coup on est arrivés **en ayant déjà des attaches amicales**, en ayant déjà créé des premiers liens avec des groupes d'amis, moi j'ai de la famille dans la région, ma mère est d'origine nantaise, et j'ai une cousine qui habite dans la région, et j'ai d'autres cousins qui viennent ici pendant les vacances.

Couple sans enfant, 40-49 ans - Assérac

Le lieu des vacances en référence

Une autre valeur affective concerne le « territoire de leurs vacances » (ou week-ends) : les ménages y ont une résidence secondaire, une maison familiale, des amis accueillant sur place... et exceptionnellement une expérience de séjours en camping.

Ce peut être des séjours longs, toujours au même endroit, ou des voyages plus ponctuels, dans différents endroits de la Loire-Atlantique ou de la Bretagne.

Les lieux de vacances représentent des expériences plutôt agréables (détente, amis, famille, soleil) et venir y vivre témoigne de la volonté de prolonger ces bons moments, même si les habitants ont conscience qu'habiter quelque part est une expérience différente de celle des vacances.



J'ai vécu beaucoup de choses ici pendant mes vacances quand j'étais jeune, j'ai ma sœur qui s'est mariée justement avec un gars d'ici, de Damgan. Et ben c'est vrai que c'est des choses qu'on n'oublie pas, puis quand on reste pas longtemps, ben... C'est dur de partir et puis après un jour ou l'autre, l'espoir de revenir et puis voilà. L'espoir il était là.

Célibataire sans enfant, 60-69 ans - Damgan



J'avais une image d'une station balnéaire mais d'une taille... on n'est pas à Cannes ou à Nice, ce que je n'aurais pas aimé d'ailleurs, le fait qu'il y avait toujours du mouvement, enfin... **moi je venais l'été, sur le port, etc. ça me plaisait bien**, parce que j'aime bien quand même, ça. Il y a des commerces, enfin voilà moi j'étais surtout sur le port.

Célibataire sans enfant, 60-69 ans - Pornic



On connaissait Guérande, parce que comme **ça faisait deux ans qu'on allait de temps en temps au Pouliguen**, on connaissait. (...) On avait aussi un tout petit pied à terre au Pouliguen. Donc on aimait beaucoup cette région. Guérande n'était pas un terrain inconnu.

Couple sans enfant, 60-69 ans - Guérande

Je viens dans cette maison depuis que je suis toute petite. Depuis que je suis née en fait je pense. Donc c'est vraiment... moi j'ai l'impression de revenir chez moi, en venant vivre ici.

Couple sans enfant, 40-49 ans - Assérac

On a été deux fois au camping du Croisic. À Guérande on y a été trois fois aussi au camping. Qui est derrière le Leclerc là, un 5 étoiles. On a été une fois à Pénestin. On connaît bien le coin, c'est vrai.

Couple sans enfant, 60-69 ans - Guérande

L'attache au territoire et à ses habitants : se sentir chez soi

Si l'attache au territoire peut également prendre plusieurs formes, les personnes rencontrées font régulièrement prévaloir le sentiment rassurant d'appartenance (être chez soi) ou de ressemblance en termes de culture, de mentalité, de comportement... quitte à opposer ces mentalités à celles de la région quittée.

On souhaitait retourner sur la côte Ouest. Et on a cherché ce qui se rapprochait le plus de nous. Et revenir dans les Pays de la Loire c'est vraiment ce qui nous a semblé le plus logique, le plus cohérent. On est tous à peu près pareils ici. Et c'est naturel. Il n'y a pas vraiment de mots pour le décrire.

Couple avec enfant(s), 30-39 ans - Guérande

On se disait que cette opportunité professionnelle elle est quand même vraiment intéressante pour mon mari, et en plus c'est Nantes - Saint-Nazaire, il y a la fibre de dire « c'est notre région » (...) C'est vrai que le Sud c'est aussi une autre mentalité et tout ça. On était content de revenir ici.

Couple avec enfant(s), 50-59 ans - Guérande

Moi j'avais... qu'une envie, c'était de venir ici. C'est tout (...) Je connais Damgan depuis petit. (...) Je suis chez moi ici, c'est royal pour moi. J'ai de la famille ici... (...) Ça c'est mon rêve.

Célibataire sans enfant, 50-59 ans - Damgan

De toute façon j'avais décidé de partir, en tant que Bretonne, à un moment donné, on a envie de rentrer un peu chez soi.

Célibataire sans enfant, 60-69 ans - Pornic

Je savais que j'allais revenir pour ma retraite. Puisque c'est mon pays d'origine, tout simplement, donc je savais que de toute façon un jour ou l'autre j'allais revenir. (...) C'est vraiment mon pays, c'est chez moi. Tout simplement. On revient à ses valeurs.

Célibataire sans enfant, 50-59 ans - Saint-Nazaire

un littoral, deux côtes, des plages

24 communes littorales
et plus de 150 plages
réparties sur un linéaire
de 150 km de côte

côte d'amour

côte de jade

Grande Plage - Damgan



Bétahon - Ambon



Les Granges - Billiers



La Mine d'or - Pénestin



Le Loscolo - Pénestin



Lanséria - Mesquer



Penbron - La Turballe



Valentin - Batz-sur-Mer



Plage du Nau - Le Pouliguen



Baie de La Baule



La Petite Vallée - St-Nazaire



La Grande Plage - St-Nazaire



Plage de Mr Hulot - St-Nazaire



Les Pins / Horizon
St-Brevin-les-Pins



La Pierre à l'œil - Paimboeuf



La Grande Plage - Tharon



Port-Meleu - Préfailles



Les Sablons - Pornic



La Noëveillard - Pornic



Pré Vincent - Les Moutiers-en-Retz



côte sableuse
côte rocheuse

5 km



l'environnement naturel et climatique

Si la Loire-Atlantique et le Sud-Bretagne sont des forts attracteurs, ils le doivent à leur géographie et les nouveaux habitants font du cadre environnemental un argument majeur (bien que non exclusif le plus souvent) de leur décision d'installation : mer et littoral, aménités naturelles, climat tempéré, calme et campagne sont régulièrement énoncés comme des objectifs motivant le déménagement.

L'appel du bleu : le besoin de « littoralité »

Le facteur du littoral revient souvent avec un degré d'importance qui varie.

Pour beaucoup, le lien à la mer ou la proximité des plages est primordial, voire indispensable.



Le littoral c'était primordial même.

En aucun cas je serais parti dans une commune loin de la mer même avec la proximité avec la voiture. Je compte en mètres le nombre de pas pour pouvoir aller à la plage. On vient d'acheter une maison ; d'ailleurs on a signé hier. Et la mer faisait partie de nos critères de recherche de pouvoir aller à la plage à pied.

Couple avec enfant(s), 40-49 ans - Pornichet



Je voulais vraiment être le plus près de la mer possible, voilà si on avait pu s'installer sur la plage, ça aurait été parfait.

Couple sans enfant, 60-69 ans - Guérande



La mer est très importante pour moi, c'est un régal d'habiter ici.

Célibataire sans enfant, 50-59 ans - Damgan



Moi j'ai besoin de voir la mer. J'ai besoin de voir l'eau, c'est quelque chose qui m'a beaucoup manqué à Paris et même dans le Vaucluse. Dans le Vaucluse j'étais à une heure de la mer, j'y allais très souvent, j'ai besoin de voir la mer.

Célibataire sans enfant, âge non connu - Herbignac



Mon mari est tombé gravement malade il y a trois ans. Et on a failli le perdre, et en fait on s'est regardés à l'âge qu'on a, et on s'est dit « c'est quoi notre rêve ? » et du coup on a dit « une petite maison au bord de la mer », et du coup on a dit « bah banco, il faut y aller ».

Couple avec enfant(s), 40-49 ans - La Plaine-sur-Mer

... pour d'autres, le littoral est appréciable sans être un argument d'implantation



Je viens de Tours, donc la côte c'est pas une religion pour moi, (...) c'est pratique, c'est bien, mais ce n'est pas un réflexe.

Couple avec enfant(s), 40-49 ans - La Plaine-sur-Mer



Si la mer nous manquait ? Non, pas forcément, mais c'est **quand même plus agréable** de finir ses jours dans des endroits un peu plus agréables. Même si la Mayenne c'est la campagne, c'est agréable.

Couple sans enfant, 60-69 ans - Herbignac

Plus rarement, le littoral n'est pas un critère.



Pour moi vivre à la mer ça n'a pas été un élément déclencheur, **je n'avais pas besoin fondamentalement d'être en bord de mer.**

Couple avec enfant(s), 50-59 ans -
Chaumes-en-Retz

Certains ménages ont clairement privilégié les côtes Nord-Atlantique à celles de Vendée, de Charente-Maritime ou du Sud pour leur caractère plus sauvage, le paysage, etc.



Le lieu nous plaisait, le coin est très joli, c'est assez... à la fois sauvage sans être complètement à l'autre bout du monde, complètement isolé. **Il y a très peu de monde, contrairement aux plages de Vendée.** C'est très agréable quand on va à la plage puisqu'on n'est pas surpeuplé.

Couple sans enfant, 60-69 ans - La Plaine-sur-Mer



La Vendée, ce n'est pas un département qui me plaisait trop, je préférerais plutôt ce coin ici. Et il s'avère que j'ai trouvé le magasin à Pornic. En Vendée je ne trouvais rien de toute façon, donc je me suis dit, vu que j'ai envie de partir, d'un côté ça tombe bien.

Célibataire sans enfant, 30-39 ans - Pornic



Je suis d'origine bretonne par mon père, mais je n'ai pas passé beaucoup de temps en Bretagne, et ma mère est de Charente-Maritime. Au début j'étais plutôt ancrée sur les alentours de La Rochelle, l'île d'Oléron, etc. Et puis j'ai regardé les annonces, je suis venue visiter sur place, et **ce n'était pas la Charente-Maritime de mon enfance, les plages ne sont pas les plages bretonnes (...).** Je suis allée plusieurs fois chez une amie à Pornic et c'est vrai que c'est un coin que j'ai aimé parce que d'une part je suis à 150 km de chez moi en Bretagne, et puis les côtes sont des côtes que je connais. **La Charente-Maritime c'est un peu plus vaseux,** il n'y a pas de rochers, c'est pas la même chose.

Célibataire sans enfant, 60-69 ans - Pornic



J'aime bien ici. En plus c'est une mer qui est vivante, **il y a des marées,** y a tout ça, **c'est autre chose que la Méditerranée.** Ça c'est chouette, c'est vrai.

Couple sans enfant, 60-69 ans - Guérande

L'appel du vert : campagne, nature et espace

Les individus ont une connaissance différente de la « nature » selon leur parcours, et se font une certaine idée de la campagne avant d'y habiter, qui varie selon les territoires.

Toutefois, une grande partie des nouveaux habitants attachés à la nature vivaient déjà entourés de verdure, connaissent et apprécient les avantages qu'elle procure. Pour ces personnes, la volonté de s'installer dans un espace dit naturel est une continuité logique d'une pratique déjà connue.

“ **Ce qui était important, c'était la campagne, la qualité de vie. Je suis originaire de la campagne, il était hors de question que j'aille en ville... j'ai fait un peu de ville avec mon ancienne vie... je voulais que mes enfants s'épanouissent à la campagne.**

Couple avec enfant(s), 40-49 ans - Crossac

“ **Tout autour, on a des zones naturelles protégées. Moi, j'ai grandi à la campagne et je suis bien content de pouvoir prendre la voiture, la fenêtre ouverte et traverser des champs, et de retrouver des vaches avec l'odeur.**

Couple avec enfant(s), 30-39 ans - Guérande

Pour d'autres, aller vivre à la « campagne » est signe de découverte. Ils ont été attirés par le fait de vivre en milieu plus rural pour profiter du paysage ou du calme mais appréhendent différemment leur environnement : sentiment de grande ruralité, de longue distance, de besoin d'adaptation.

“ **En plus nous on est vraiment rural, il n'y a pas plus rural que nous. Donc on découvre plein de choses, rien que l'entretien du jardin on demande plein de choses à notre voisin pour essayer de comprendre tout ça, et petit à petit on se débrouille par soi-même.**

Couple avec enfant(s), 40-49 ans - Saint-Étienne-de-Montluc

“ (...) être à Nivillac, j'ai toujours ces petits repères, parce qu'on n'est pas loin de Férel, mais ça reste loin quand même, **on est à un quart d'heure de plus dans les terres... Faut s'habituer au milieu rural.**

Couple sans enfant, 30-39 ans - Nivillac



Le climat tempéré et l'anticipation du changement climatique

Une partie des nouveaux habitants, qu'il s'agisse de familles ou de retraités, a fait volontairement le choix du littoral ELLO pour son climat tempéré, le plus souvent en opposition aux chaleurs méditerranéennes... De façon anecdotique en revanche, un ménage a souhaité s'éloigner de la montagne et de la neige.



*On ne voulait pas le Sud, pas trop, parce que **avec toutes les catastrophes qu'ils ont, ils ont du soleil, de la flotte, ils ont des inondations. Là on est bien, on est tranquille en Loire-Atlantique, c'est tout ce qu'on demande.***

Couple sans enfant, 60-69 ans - Pontchâteau



*Ici il ne fait pas très chaud. Il fait bon, il fait chaud normalement, parce qu'on a été dans le Sud, c'est intenable. On ne dormait pas de la nuit, 28°, 30°C... Moi c'est fini, je vais plus par-là. **Du côté de Nîmes, il ne faut pas aller par-là. J'aime bien ici. En plus c'est une mer qui est vivante, il y a des marées, y a tout ça, c'est vrai, c'est autre chose que la Méditerranée. Ça c'est chouette, c'est vrai.***

Couple sans enfant, 60-69 ans - Guérande



On ne veut plus voir la neige. (...) On est venu parce que la météo est aussi un peu meilleure ici, surtout l'hiver. C'est bien la neige, pour les vacances. Mais travailler ou vivre dedans, on était à 1 000 m d'altitude. Pendant quatre mois, il faut l'enlever. Il faut vivre avec.

Couple avec enfant(s), âge non connu - Herbignac

L'anticipation du réchauffement climatique de la part des nouveaux habitants entraîne parfois des choix « stratégiques », sans que les impacts éventuels locaux du recul du trait de côte ne soient mentionnés.



*Il y a eu un coup de cœur le jour J lors de la visite par rapport à la situation, aux paysages, aux alentours, parce que c'est très boisé. Donc ce qui est bien aussi au vu **du dérèglement climatique, parce que les forêts nous apportent un peu plus de fraîcheur.** Et donc oui il y a eu un vrai coup de cœur pour la commune et puis le terrain et la maison.*

Couple avec enfant(s), 30-39 ans - Saint-Gildas-des-Bois



*Je pense qu'on n'est pas prêt de bouger de la région. Ça c'est clair, **ça ne nous intéresse pas vraiment de descendre plus au sud. Surtout avec le climat qui change...** Voilà, et puis pas plus au nord non plus, parce qu'il fait encore un peu frais, sur Brest, tout ça.*

Couple sans enfant, 30-39 ans - Nivillac

Le cumul des aménités : mer, nature et ville

Quand les habitants parlent de nature, c'est souvent en lien avec une autre aménité, comme la ville ou la mer, ce qui représente la diversité et la richesse du territoire ELLO.

Les villes ne sont d'ailleurs pas en opposition avec la « campagne », certains enquêtés exprimant la nécessité d'être à proximité des deux. De même, campagne et mer forment souvent un couple d'aménités environnementales recherché.

👉 Pendant le confinement, **le manque de ne pas voir la mer pendant deux mois...** ça a fait son chemin doucement, en disant en fait j'aimerais bien vivre au bord de la mer, et je voulais vivre dans une ville. Je ne voulais pas du tout habiter en campagne, ou en bord de mer dans un village. **Je voulais vraiment être en ville**, je venais de Nantes, j'allais beaucoup au cinéma, je sortais beaucoup, la vie culturelle. Et du coup, je voulais retrouver les boutiques et puis tout ça, une vie de ville, une vie urbaine.

Célibataire sans enfant, 40-49 ans - Saint-Nazaire

👉 On aime la nature, on avait fait un peu de campagne, et c'est vrai que **c'est sympa ici d'être entre ville et mer**, c'est ça qu'on aime bien.

Couple avec enfant(s), 30-39 ans - Guérande

👉 Il y a toujours un peu de vie, dans ces cas-là, il y a une vie culturelle, il y a tout ça, enfin c'est ça qui est aussi... Nous là où on était, on n'était finalement pas si loin de Paris donc vous pouviez faire des musées. **L'idée c'est de vivre à la campagne tout en ayant une ville pas trop loin.**

Autre cas, 40-49 ans - Crossac

👉 L'idéal : **on a la nature, on a la mer**, on y va tous les week-ends.

Couple sans enfant, 60-69 ans - Guémené-Penfao

👉 C'est sympa, on sort, on va tout de suite du côté de Clis, là **c'est la campagne, les marais salants**. C'est vrai que la nature ici, elle est belle, (...) On a la **proximité de la mer**, la côte est magnifique. On a de belles plages côté Mesquer, Piriac, etc. (...) On est à 10 min de la plage de Piriac en voiture. On est bien. Et puis la plage elle est belle.

Couple sans enfant, 60-69 ans - Guérande

👉 Moi **le côté mer, le côté naturel**, en tant que photographe et pilote de drone, tout ce qui est Le Croisic, **les marais salants**, tous ces endroits-là, c'est clair, que moi dès que je peux y passer du temps, j'y passe du temps.

Célibataire sans enfant, 50-59 ans - Saint-Nazaire



Menu Bistrot 11€90
(entrée-plat/pât-dessert)
Entrée P. S.

le choix de la localisation

45

une vision variable du territoire ciblé

Les nouveaux habitants ayant fortement mentionné la dimension affective dans leur choix, sont autant des actifs (jeunes ou non) que des jeunes retraités. C'est souvent après les études et/ou une carrière professionnelle en grande métropole (région parisienne principalement) que se dessine la volonté de « revenir » sur le territoire. Si leur souhait de s'installer dans un territoire « connu » constitue un point commun majeur, leur perception de ce « territoire » peut être très hétérogène.

entre géographie approximative ...

Aller en province à l'ouest, en Bretagne (y compris en Loire-Atlantique), pour certains la localisation possible du futur logement était très large. Dans ces situations, le choix de la commune d'implantation relève avant tout de l'opportunité ou des aménités offertes : prix de l'immobilier, type de terrain recherché, services ou équipements de la ville.

“ Quand on s'est connus, on est toujours venus en vacances en Bretagne. Je suis tombée amoureuse de la Bretagne, moi. Et pour moi **Guérande, c'est un peu la Bretagne.** ”

Couple sans enfant, 60-69 ans - Guérande

“ Mon mari lui est originaire du Morbihan, donc son idée c'était toujours de **partir en province**, parce qu'il ne se voyait pas passer sa retraite en région parisienne. ”

Couple sans enfant, 60-69 ans - Saint-Brevin-les-Pins

“ Pornic, [...], j'ai peut-être été une fois avec mon mari quand on était mariés, mais **l'opportunité était là**, si la maison avait été à Saint-Michel-Chef-Chef, j'aurais été. ”

Célibataire sans enfant, 60-69 ans - Pornic

“ Une fois à Paris **on a voulu revenir vers la Bretagne**, parce qu'on est tous les deux du Morbihan, donc à côté de Vannes. Et du coup l'idée était qu'après nos études à Paris de revenir vers la Bretagne. Au départ on est arrivés sur Nantes (...) une fois sur Nantes on a commencé à un peu établir, on va dire un plan des différentes régions dans lesquelles on voulait s'installer. Parce qu'on voulait acheter une maison. **Au final notre choix s'est porté sur Savenay.** ”

Couple avec enfant(s), 18-29 ans - Savenay

“ Notre zone de recherche était assez large (...) On recherchait **en Loire-Atlantique plus ou moins**, on ne savait pas où exactement. ”

Couple sans enfant, 60-69 ans - Pontchâteau

Les motivations de mobilité sont souvent plurielles et justifient cette approche « large » du lieu d'implantation.

L'envie de rapprochement familial peut ainsi être corrélée à une volonté de quitter le lieu de provenance (souvent la région parisienne), de concrétiser un projet d'acquisition, de se rapprocher du littoral, etc. Aussi la proximité avec le « berceau familial » peut rester approximative. Il s'agit alors davantage d'un rapprochement que d'un strict retour aux sources.



Savenay c'était l'idéal : on se rapproche de nos familles en Bretagne, et on se rapproche de la mer, donc ça coçait tous les critères (...) On s'est posé la question d'aller du côté d'Ance-nis, qui était aussi hyper bien desservie en TER, mais du coup on s'éloignait de la mer, de nos familles... on partait dans le mauvais sens en fait, donc... on a préféré se rapprocher de l'ouest. (...) On connaissait pas Savenay non, on n'a personne en tout cas qui habite ici, de nos connaissances.

Couple avec enfant(s), 40-49 ans - Savenay

... et destination précise

D'autres arrivants ont en revanche une idée bien précise de la commune où ils souhaitent habiter.



*Je suis venu à Saint-Nazaire parce que je connais la région, je suis un peu originaire de là. Mes parents habitent à Saint-Nazaire depuis 62 (...). Je n'avais pas d'autres villes en tête. C'était Nantes ou Saint-Nazaire mais avec une **grosse préférence pour Saint-Nazaire.***

Célibataire sans enfant, 60-69 ans - Saint-Nazaire



*Non c'était ce secteur-là. **Précisément ce secteur-là.***

Couple avec enfant(s), 50-59 ans -
Chaumes-en-Retz

Au cours de leurs premières recherches sur un périmètre assez réduit, les individus se confrontent souvent à certaines réalités, en particulier le prix de l'immobilier. Nombre d'entre eux ont ainsi exprimé la volonté initiale de s'installer à la Baule, à Pornichet ou encore au Pouliguen, mais ont dû y renoncer pour des raisons financières.

“ **Le Pouliguen nous aurait intéressés. Mais le prix du marché de l'immobilier** comme Pornichet est plus élevé que Guérande qui est lui-même plus élevé que Saint-Nazaire. Oui, on s'en est rendu compte. (...) Mais il a fallu qu'on se décide très rapidement, on a acheté en quinze jours. (...) Et on a privilégié dans nos recherches **Saint-Nazaire et également Guérande.**

Couple sans enfant, 60-69 ans - Guérande

“ **On aimerait bien trouver une maison sur Le Pouliguen.** Parce qu'on aime bien cette vie pouliguenaise qui vit à l'année, c'est familial, il y a des commerces de bouche, il y a le marché tous les jours, (...). Mais bon, c'est vrai que maintenant c'est de plus en plus dur. **C'était bien il y a 3 ans et, effet Covid, ça a pris 25 - 30 %.** Et puis c'est inaccessible, c'est aussi cher que la région parisienne, dans un quartier où on était, qui était quand même quartier Ouest. C'est affolant.

Couple sans enfant, 60-69 ans - Guérande

“ **Au début bien sûr on se disait Guérande, mais... il y a eu la crise, les prix, qui ont bien flambé,** donc on a été poussé un peu sur Herbignac, et puis voilà, on était très bien, et puis des bonnes écoles... par rapport à où on était, le collège... tout ça.

Couple avec enfant(s), âge non connu - Herbignac





les équipements, les services et les aménités communales

Une fois posé le projet de s'implanter dans l'ouest de la Loire-Atlantique ou le Sud-Bretagne, le choix précis de la localisation suit des motivations diverses, parfois très complémentaires. Les critères qui motivent la recherche d'implantation portent notamment sur les équipements principalement scolaires, les services et commerces, l'accès à la mobilité essentiellement à une gare bien connectée.

la proximité, une notion très subjective

L'accès aux différents équipements et services, que ce soit en termes de distance ou en termes de nature d'équipement, est un argument souvent moteur.

Pour certains, il s'agira d'une proximité immédiate, justifiant notamment l'installation dans des petites villes comme Savenay, Saint-Étienne-de-Montluc, Guérande, Redon, voire Saint-Nazaire. Pour d'autres, il s'agit d'avoir à minima des services accessibles en voiture avec un déplacement raisonnable.

De même, le panel de services et équipements devant être accessible est très variable. L'exemple de Guérande est assez symbolique : tous les services premiers y sont présents et accessibles majoritairement à pied, à condition de parvenir à se loger à proximité du centre-ville.

“ On voulait avoir tout à proximité, que ce soit ici, pas loin... On n'est pas très loin de l'intra-muros, on n'est pas loin du marché, **on peut aller à pied**. Il y a tout un cabinet médical où il y a les médecins, dentistes où il y a quand même, je dirais, un peu tout ce qui peut correspondre et répondre à nos besoins. On a une bonne boucherie, une bonne boulangerie. Tout est tout près.

Couple sans enfant, 60-69 ans - Guérande

“ On ne voulait quand même pas être complètement en campagne, éloigné de tout et en plus vous voyez les enfants sont encore jeunes, donc ça veut dire autant de déplacements pour les parents, pour les emmener déjà dans leur club.

Couple avec enfant(s), 50-59 ans - Guérande

Que les nouveaux arrivés habitent Redon ou Damgan, Herbignac ou Saint-Nazaire, **la possibilité de se rendre facilement dans une ville ou agglomération de taille supérieure** est une bonne alternative ou un complément satisfaisant à l'offre locale d'ores et déjà appréciée. Il s'agit en général de pouvoir accéder en tant que de besoin à une offre culturelle, à des restaurants plus diversifiés ou des enseignes commerciales non présentes sur place.

Là encore, cette appréciation reste très subjective, chacun accédant aux services, commerces, équipements en fonction de ses perceptions et de ses moyens (véhiculé ou non, rapport à la densité des grandes villes, besoins spécifiques).



*On profitait beaucoup des restaurants, et il y a de très très bons restos sur Nantes... on allait pas mal à des concerts (...). Et donc, Redon, c'est quand même une ville intermédiaire, qui a tous les commerces qu'il faut, des petites boutiques, toutes les grandes enseignes, c'est une ville moyenne, donc assez rapidement il y a plusieurs boulangeries, etc. Rapidement on trouve ce qu'on veut. C'est plus en termes de restaurants qu'il y a moins de choses, mais ce n'est pas grave, c'est juste que... **on se fait des fois un petit tour à Rennes ou un petit tour à Nantes pour compléter.***

Couple sans enfant, 30-39 ans - Redon



*On est à 40 minutes de Nantes si on veut une grande ville. Le Zénith c'est collé à Saint-Herblain, c'est 36 minutes quand tout va bien... En termes de localisation, je ne sais pas **on est à 1h15 de Vannes, on est aux portes de la Bretagne...***

Couple avec enfant(s), 30-39 ans - Saint-Nazaire



*Ici c'est bien, on peut aller faire nos courses à pied. Pas loin, là, tout dans la rue. Enfin là-bas, les grandes courses du mois. Bon, prendre la voiture c'est obligé. On va soit au Leclerc, soit on va à Trignac, à Auchan. Le plus loin, c'est quand je vais me faire opérer des yeux, à Nantes. L'autre fois **on a été voir une pièce de théâtre, à Nantes.***

Couple sans enfant, 60-69 ans - Guérande



*C'est vrai que pour le coup **à Herbignac, je peux tout faire à pied. Et puis sinon on a La Baule.** 15 minutes on est à Guérande, 20 minutes on est à La Baule... Ça se fait très bien, et c'est pour ça que c'est bien. On est à 45 minutes de Vannes, une heure de Nantes, une heure et demi de Rennes. Bon, en soit on n'est vraiment pas mal. C'est très central.*

Célibataire sans enfant, âge non connu - Herbignac



***[Dans le Jura] tout ferme, les hôpitaux, les écoles...** tout ce à quoi on aurait le droit, en fait. Voyez, tout le système public... désertique quoi. (...) Il n'y a plus d'hôpitaux, les clubs de sport sont ridicules pour les enfants. Les écoles, il n'y a plus de profs, personne ne veut aller travailler là-bas... sur le territoire français, parce que tout est trop cher, et puis c'est isolé, et ils n'ont rien quoi.*

Couple avec enfant(s), âge non connu - Herbignac

l'exemple des équipements scolaires...

Le critère de l'école a été important pour les familles interrogées notamment à Saint-Étienne-de-Montluc, Guérande, Savenay ou encore Pornichet. L'offre d'équipements scolaires et extra-scolaires dans la commune ou à proximité peut être un critère déterminant dans le choix de localisation.

De manière générale, les parents se disent très satisfaits tout en soulevant le manque de crèches ou de modes de garde pour les plus petits.

La place du privé et la question de l'accessibilité

En Loire-Atlantique, 36 % des élèves sont scolarisés dans l'enseignement privé sous contrat contre 17 % à l'échelle nationale. Cette offre importante peut correspondre à une préférence parentale clairement affichée, ou offrir

une possibilité de choix appréciée en cas de difficulté rencontrée avec l'accès à l'enseignement public.

 **La Vendée**, moi j'adore. Et la Vendée, soit c'était hors de prix pour ce qu'on recherchait. Ou alors **c'était super compliqué pour l'école**, alors il fallait faire 30 à 45 min de voiture pour amener les gamins. (...) Par rapport à ce qu'on voulait, on ne trouvait pas en Vendée. (...) Le grand maintenant est à Saint-Jean-Baptiste et la petite à Sainte-Marie.

Couple avec enfant(s), 30-39 ans - Guérande

 On savait qu'au niveau des écoles c'était bien desservi aussi [à Savenay]. (...) **Nous on voulait qu'elles soient dans le privé**, elles sont dans le privé, et c'est génial.

Couple avec enfant(s), 30-39 ans - Savenay



Pour le côté scolaire **heureusement que le privé accepte de vous écouter et vous recevoir quand vous n'avez pas encore d'adresse**, parce que nous on savait qu'on allait habiter dans la région, mais on n'avait pas encore notre adresse au début. (...) Côté privé ils n'ont pas le même discours, puisqu'ils vous enregistrent directement. Ma fille se retrouve à Saint-Jean-Baptiste dans le privé, ça se passe très bien, c'est la première fois aussi pour nous en établissement privé, mais finalement ça va.

Couple avec enfant(s), 30-39 ans - Savenay

Le maillage satisfaisant des équipements scolaires

La Loire-Atlantique apparaît relativement bien desservie en infrastructures scolaires en comparaison avec d'autres territoires d'origine, aussi bien ruraux (ex : Dordogne) qu'urbains (ex : Nantes). L'offre, la qualité de l'environnement scolaire et extra-scolaire ont ainsi été plusieurs fois mentionnées.

À une période, on avait nos trois filles : une au collège, une au lycée et une en primaire, donc trois bus différents à trois arrêts de bus différents. Et à trois kilomètres de la maison chacun. (...) Donc il fallait passer plus d'une heure tous les matins et tous les soirs pour les ramasser (...) En fait, quand on est parti [de Loire-Atlantique, avant

d'y revenir], on ne s'était pas rendu compte de ça. **Ce qui semblait reculé en Loire-Atlantique, rien à voir avec les endroits reculés en Dordogne.**

Couple avec enfant(s), 50-59 ans - Saint-Brevin-les-Pins

On était donc en recherche pour retourner vers l'ouest, enfin se rapprocher un peu de la Bretagne et il y a un élément qui a été l'élément déclencheur, c'est qu'en Bretagne, **il y a un seul collège qui propose une section internationale, c'est le collège Grand Air de La Baule.**

Couple avec enfant(s), 40-49 ans - Pornichet

L'école que fréquentaient mes filles [à Nantes], ça ne me convenait pas... la façon d'encadrer les enfants. C'était un peu le laisser-aller. (...) Parmi les activités que les enfants ont à l'école [à Saint-Etienne-de-Montluc], ils vont à la piscine, ils vont au cinéma, ils vont à des expos, ils font des balades, **ils font pas mal de choses qui font que... je suis très satisfait de cette école-là.**

Couple sans enfant, 30-39 ans - Saint-Étienne-de-Montluc

Un critère qu'il fallait absolument : **qu'il y ait un club de basket, non mais ça vraiment. Donc il y en a un à Guérande. Ma fille voulait aussi un club de gym, donc ça faisait partie des critères.**

Couple avec enfant(s), 50-59 ans - Guérande

les mobilités : l'accès à une gare, du « plus » à l'indispensable

L'accès à une gare, notamment pour rejoindre son lieu d'emploi peut être essentiel. Les expressions de nouveaux habitants sont toutefois peu représentatives en nombre mais intéressantes à relever notamment à Redon, Savenay, Saint-Nazaire, communes les mieux desservies en transports ferroviaires.

Au moment de leur recherche de logement, les futurs nouveaux habitants ont donc parfois ciblé leur zone de recherche en étant vigilants aux dessertes par la gare.



*J'ai des critères par rapport à mon travail, je ne veux pas venir en voiture, donc **il fallait que je sois proche d'une gare.***

Couple avec enfant(s), 30-39 ans - Redon



*Il y avait plusieurs critères importants pour retrouver un logement... **le plus important c'était d'être à une bonne gare TGV.** (...) Là je trouve que la gare TGV elle est fabuleuse, elle marche trop bien.*

Célibataire sans enfant, 40-49 ans - Saint-Nazaire



*Justement ça fait partie des raisons pour lesquelles nous nous sommes aussi installés à Savenay, **c'est que c'est hyper bien desservi en TER,** c'est top il y en a tout le temps... oui, le matin ça le fait bien en train tous les jours.*

Couple avec enfant(s), 40-49 ans - Savenay



*On a regardé la carte, il y avait plusieurs critères qui entraient en jeu, le premier c'est qu'on voulait déjà une ville où il y ait des commerces de proximité et des infrastructures. Après on voulait **une ville qui soit quand même bien desservie en transports en commun,** puisque je pense que l'avenir n'est pas dans la voiture. C'est important qu'il y ait des transports en commun, que ce soit le car, le train, ou le bus, ou autre, et que ce soit quand même bien desservi. Donc Savenay c'était l'idéal.*

Couple sans enfant, 18-29 ans - Savenay

Au-delà du seul accès ferroviaire, la desserte en transports en commun est pour certains un critère discriminant, souvent complémentaire d'autres critères (environnement, services, commerces). Le train, le bus ou le car intéressent autant les familles que les retraités ou les plus jeunes. Ils concernent en effet aussi bien l'accès aux établissements scolaires (voir ci-avant) ou aux loisirs, qu'au lieu d'emploi.

Plusieurs personnes ont notamment mentionné travailler à Nantes ou Rennes, et avoir besoin d'une connexion en train. Parfois au sein d'un couple, les deux membres travaillent dans deux agglomérations différentes, justifiant une implantation à mi-distance entre les deux sites... et desservie par une gare.




 La ligne [Nantes-Rennes] est très très compliquée. Donc on a regardé un petit peu sur une carte, l'entre-deux, c'était compliqué en voiture, nous notre souhait c'était vraiment de pas se fatiguer avec la voiture avant ou après notre boulot, donc **on a regardé plutôt les solutions en train. (...) ça peut se faire parce que nos jobs respectifs sont proches des gares, finalement, de Nantes et de Rennes.** Chose qu'on n'aurait pas faite si on avait été un petit peu plus en périphérie de ces villes. (...) Redon est un peu excentrée, c'est pas pile au milieu, il y a plutôt de la campagne au milieu, mais en tout cas en train, on a vu que c'était 40, 45 minutes pour moi, 35 minutes pour elle, donc on s'est dit bon bah voilà c'est cette ville-là.

Couple sans enfant, 30-39 ans - Redon


 Pourquoi Saint-Étienne ? On a fait le tour de ce qui était autour de Nantes, et Saint-Étienne s'est imposé assez facilement parce que déjà c'est un endroit avec plein d'arbres, (...) et en plus par rapport à notre fils, **il y a les lignes de bus, les lignes de train,** donc c'est quand même assez facile pour lui d'aller à l'école [à Nantes].

Couple avec enfant(s), 40-49 ans
- Saint-Étienne-de-Montluc

 *J'ai cherché dans un cercle de trente kilomètres à peu près de Redon parce qu'il y a les TGV aussi. Pratique pour les enfants. (...) J'ai trois grands enfants, adultes et **je voulais être proche d'un TGV ou d'un TER.***

Célibataire sans enfant, 50-59 ans - Théhillac

 ***Je prends le train pour aller au travail, je pars de la gare de Pornichet.** Les bureaux de la société sont tout près de la gare donc un petit coup de Vélib nantais vous savez et hop j'y suis.*

Couple avec enfant(s), 40-49 ans - Pornichet

 *Oui on visait les équipements scolaires, et puis la proximité de Nantes, puisque moi **je travaille sur Nantes, mon mari aussi.** Et aussi, comment dire, par rapport aux équipements... les transports, parce qu'**avec la gare, c'est bien desservi** aussi.*

Couple avec enfant(s), 30-39 ans - Savenay

le travail : pas d'implantation sans emploi ?

Le territoire de Loire-Atlantique et de Bretagne est considéré comme un bassin d'emploi important. Parmi les personnes interrogées, plus de la moitié est salariée, et quelques-uns sont indépendants. L'emploi joue naturellement un rôle non marginal dans les stratégies d'implantation.

Quand la motivation première est professionnelle

Les entretiens montrent régulièrement que les raisons d'installation des nouveaux habitants sont souvent multiples et complémentaires mais quelques exceptions émergent : l'opportunité professionnelle peut constituer une raison suffisante pour déclencher la mobilité pour certains foyers qui n'ont pas d'attache particulière au territoire.

 ***Mon mari a trouvé du travail à La Baule.** (...) Il y avait plus de perspectives pour lui professionnellement ici que pour moi là-bas. C'est plus l'opportunité pro qui nous a fait bouger ici. (...)*

Couple avec enfant(s), 30-39 ans - Guérande

 ***Ma femme a eu l'opportunité d'avoir le poste,** on s'est décidé en quelques mois. (...) Et je ne regrette pas. Si le centre de retraite avait été en Corrèze, et qu'elle avait eu l'opportunité, on aurait été en Corrèze. (...) Quand même si ça avait été à Perpignan, elle n'aurait peut-être pas voulu y aller, parce qu'elle ne supporte pas la chaleur.*

Couple sans enfant, 60-69 ans - Herbignac

L'emploi mais pas que ...

Plus souvent, les habitants qui se sont installés sur le territoire pour raisons professionnelles ont également été motivés par un rapport affectif au territoire, les motivations professionnelles s'imbriquant avec des raisons personnelles et permettant de concrétiser un projet réfléchi de longue date.



On avait deux options professionnelles (...). On avait La Ciotat et finalement il y a eu cette opportunité à Nantes, et on s'est dit que Guérande... on ne connaissait pas mais ce nom nous plaisait, même si on a habité longtemps à Nantes. (...) Cette opportunité professionnelle, elle est quand même vraiment intéressante pour mon mari, et en plus il y a la fibre de dire « c'est quand même notre région.

Couple avec enfant(s), 50-59 ans - Guérande



On s'était dit que de toute façon on ne voulait pas rester en région parisienne, et du coup il a été muté à l'agence de Nantes en fait. Il est rattaché maintenant à l'agence de Nantes, il travaille chez [...] On voulait habiter en Sud-Loire comme l'agence de mon conjoint est au sud de la Loire pour ne pas traverser le pont, et c'est ce qui nous paraissait le plus agréable comme ville pour s'installer.

Couple avec enfant(s), 30-39 ans - Pornic



On connaît très bien le coin puisque j'ai mes beaux-parents qui habitent à La Baule. (...) On avait toujours décidé de revenir en province. (...) Et en fait c'est plus un concours de circonstances qui a fait qu'effectivement mon épouse a une proposition d'emploi et moi je fais partie d'un groupe qui a des bureaux un peu partout en France ; donc moi j'étais très mobile. (...) Ma femme travaille à l'hôpital de Vannes et moi à Nantes avec pas mal de télétravail. Je fais partie d'un grand groupe multinational avec les bureaux à La Défense.

Couple avec enfant(s), 40-49 ans - Pornichet

Une situation locale favorable en termes d'emploi

Concrètement, les personnes interrogées ont connu un parcours de recherche d'emploi positif, dans le sens où ils ont obtenu un poste, et souvent assez rapidement. Ces personnes font partie d'un panel spécifique : ceux qui sont parvenus à s'installer sur le territoire. N'ont en revanche pas été interrogés, ceux dont le parcours d'installation n'a pas pu aboutir pour différentes raisons, dont professionnelles. Mais il existe une certaine réalité dans l'accès à l'emploi que nous retrouvons dans les expériences des enquêtés : compétences recherchées dans des secteurs en manque de main-d'œuvre, mutations, grandes entreprises multi-localisées, auto-entrepreneurs, etc.

Alors moi je suis aide-soignante à l'hôpital. **En fait j'ai déposé mon CV, un quart d'heure après on m'appelait, je commençais le lendemain.**

Couple avec enfant(s), 40-49 ans -
La Plaine-sur-Mer

J'ai commencé le travail en mai, voilà **j'avais déposé cinq CV le mardi, le mercredi on m'a appelé, le jeudi on m'a appelé, le vendredi on m'a appelé, le samedi on m'a appelé.** Et moi j'ai postulé à un travail à côté de chez moi à 4 minutes en voiture. (...) Je suis hôtesse de caisse.

Célibataire sans enfant, 60-69 ans - Pornic

Mon mari, sa particularité c'est vraiment une expérience autour du maritime, c'est pour ça aussi que vous voyez, l'île de la Réunion, La Ciotat, Saint-Nazaire, tout ça c'est un peu là où il y a des bateaux et du maritime. (...) **Cette opportunité professionnelle à Saint-Nazaire elle est quand même vraiment intéressante pour mon mari.**

Couple avec enfant(s), 50-59 ans - Guérande

Mon mari travaillait pour une société à Monaco dans laquelle il faisait déjà de l'éolien en mer mais comme la boîte n'était pas spécialisé là-dedans, il ne voyait pas forcément d'avenir dans cette entreprise donc il y a eu un plan social. **Il a postulé à un travail à Saint-Nazaire** et nous voici arrivés dans l'Ouest de la France. (...) Il travaille aux Chantiers de l'Atlantique.

Célibataire avec enfant, 40-49 ans - Pornichet

Quand je suis venu à Saint-Brevin, j'ai distribué quelques cartes pour voir et j'ai tout de suite eu des retours. Je suis allé au marché les distribuer en fait. Puis ça me rassure, parce que je me dis que quand j'ai besoin de travail, je sais que je peux faire ça, et rapidement. (...) Donc là j'y suis allé une fois, j'ai dû distribuer quatre cartes, pas beaucoup. Et ça m'a permis d'avoir déjà trois clients. **C'est très demandé en fait. On cherche beaucoup d'artisans.**

Célibataire sans enfant, 30-39 ans -
Saint-Brevin-les-Pins

On a une activité professionnelle qui était depuis trois ans à cheval entre le Finistère et la Loire-Atlantique. **On a racheté une société qui était développée ici [à La Baule] depuis 15 ans.** Donc pendant presque trois ans on a fait la route en ayant un petit pied-à-terre à La Baule avec un bureau-appartement et donc il était primordial qu'on trouve un logement en résidence principale. Donc c'était sur La Baule ou sur Pornichet.

Couple avec enfant(s), 50-59 ans - Pornichet

PARTIE 3

retours
d'expériences :
très positif mais
améliorable



des nouveaux arrivants généralement satisfaits



Les personnes interrogées sont arrivées récemment sur le territoire. Leur « retour d'expérience » intervient donc avec peu de recul même si la plupart des nouveaux habitants connaissaient le territoire et ont opéré un retour aux sources.

Il convient par ailleurs d'avoir conscience de possibles « biais de confirmation ». Changer de lieu de vie est souvent une décision lourde et impliquante. Aussi, la manière de répondre peut s'accompagner d'une forme d'auto-persuasion ou d'autoconfirmation quant au bien-fondé de la décision prise.

Quel que soit le territoire concerné (littoral, campagne, urbain) et le profil des nouveaux arrivants (seul ou en couple, actifs ou retraités, avec ou sans enfants), les personnes interrogées sont satisfaites voire particulièrement enthousiastes de leur choix, de leur environnement, de l'accueil, de la qualité de vie. Les quelques témoignages de regret semblent être liés à des facteurs spécifiques impactant le ressenti global (exemple : logement proche d'une voie circulante) ou à des pistes d'amélioration attendues (animation, communication locale, accès aux soins, mobilité).



*On est bien, **on est heureux ici**, toute la région est belle. On est privilégié.*

Couple avec enfant(s), 50-59 ans - Pornichet



*On est très content. C'est au calme, **c'est exactement ce qu'on voulait**, on est content de notre maison, les filles sont heureuses à l'école, enfin voilà. Tout le contexte fait qu'on est ravi.*

Couple avec enfant(s), 40-49 ans - Saint-Étienne-de-Montluc



*Je pense que **la région est très belle, très accueillante**. On est très satisfait de l'animation qu'il y a. Bon là c'est un peu mort l'hiver mais on est très satisfait dans l'ensemble. On est dans une station balnéaire mais il y a quand même des choses culturelles et c'est très bien.*

Couple avec enfant(s), 30-39 ans - Pornichet



*En tout cas moi pour conclure, **on est très content d'être là**, on apprécie, par rapport à ce qu'on a vu, la municipalité, leur engagement, par rapport à l'environnement.*

Couple sans enfant, 60-69 ans - La Plaine-sur-Mer



***Je trouve bien Saint-Brevin**, je peux vous le dire, par rapport à ce qu'on a vécu en région parisienne.*

Couple sans enfant, 60-69 ans - Saint-Brevin-les-Pins



“ En fait **ça correspondait à toutes nos attentes**, et depuis qu'on habite là on ne s'est pas dit à un seul moment «oh c'est moins bien que ce que j'imaginai», on est vraiment très contents pour le moment. C'est très positif.

Couple sans enfant, 18-29 ans - Savenay

“ Ah j'ai **aucun regret**, ah je peux vous jurer j'ai aucun regret. Ah la la, j'ai aucun regret.

Célibataire sans enfant, 60-69 ans - Damgan

“ Je me sens à l'aise en fait ici. Je me sens très à l'aise dans la ville de Saint-Nazaire. [...]. J'ai l'impression d'être chez moi, de **me sentir citoyenne de Saint-Nazaire**.

Couple avec enfant(s), 18-29 ans - Saint-Nazaire

“ On est arrivés sur la commune de Nivillac que nous connaissons bien par le biais de nos beaux-parents qui ont un appartement à La Baule, et La Roche-Bernard, on y est venu souvent, donc c'est un endroit qui nous plaît énormément, où il fait bon vivre, et où maintenant **on ne quitterait cet endroit pour rien au monde**.

Couple sans enfant, 60-69 ans - Nivillac

Les nouveaux habitants apprécient autant leur lieu de vie que la région dans laquelle ce lieu de vie s'inscrit. Cela renvoie aux aménités offertes au-delà de la commune de résidence et confirme **l'attractivité** non d'une seule commune mais **d'un territoire dans son ensemble**.

“ Tout le monde est content d'être là. En tout cas, **l'aspect région avec tous ses avantages** : avoir la mer d'un côté, la campagne de l'autre. Tout le monde est content parce que le dimanche quand on veut aller se balader, on sait qu'on peut le faire. Alors effectivement, on n'a pas encore des enfants qui sont passionnés de planche de surf ou de choses comme ça, mais tout le monde est satisfait d'être dans la région.

Couple avec enfant(s), 40-49 ans - Pornichet

“ Bah nous on trouve que c'est une **région vraiment dynamique**, même si on va au-delà de Saint-Brevin ou Saint-Nazaire, c'est une région la Loire-Atlantique qu'on trouve dynamique, on trouve que ça bouge, il y a des choses qui bougent, tant en termes d'emploi, qu'en termes d'infrastructures

Couple avec enfant(s), 40-49 ans -
Saint-Brevin-les-Pins

“ **La région, on la connaissait très bien.** Donc on savait le point de chute.

Couple sans enfant, 60-69 ans - Guérande





des objets de satisfaction pluriels



Les objets de satisfaction des nouveaux habitants sont très complémentaires : il s'agit autant des rapports sociaux, de la qualité environnementale que de l'offre de services. Il n'apparaît pas nécessaire de disposer de tout sur place mais que l'offre corresponde à ce que l'on peut attendre d'une commune en fonction de sa taille, de sa localisation.

la sociabilité

Plusieurs personnes interviewées soulignent la qualité des rapports humains, que cela concerne l'ambiance générale, les relations interpersonnelles, l'accueil de l'administration. Si ces remarques viennent principalement de personnes originaires de métropoles (région parisienne, Montpellier, Nantes, Rennes), ce profil n'est pas exclusif.

“ Vraiment, je pense que Saint-Étienne [de Montluc] est vraiment très agréable. **Les gens sont charmants, la plupart, beaucoup plus qu'à Nantes je trouve, plus souriants. Ils disent bonjour, bon après c'est des problèmes des grandes villes, mais je trouve que c'est très agréable de vivre à Saint-Étienne, vraiment. Pas de point négatif...**

Couple avec enfant(s), 40-49 ans -
Saint-Étienne-de-Montluc

“ **J'ai été surpris par l'accueil on va dire. Genre, déjà tout le monde se dit bonjour. Ça c'est beau. Enfin même moi, d'où je sors, c'était la même chose, vu que c'était une petite ville, tout le monde se connaît, etc. Donc c'est bien. Et même s'ils ne te connaissent pas, ils te disent bonjour, enfin voilà.**

Célibataire sans enfant, âge non connu - Nivillac

“ **Quel bonheur d'avoir le sourire (...)** on connaît plus de gens ici qu'à [...] où on est restés 20 ans.

Couple avec enfant(s), 50-59 ans - Pornichet

“ **Quand on vient de la région parisienne, la qualité de vie n'a rien à voir. On se fait à tout, on se fait à la région parisienne, certes, c'est surtout quand on commence à vivre autre chose qu'on se rend compte (rire), que c'était moins bien là-bas et mieux ici.**

Couple sans enfant, 60-69 ans - Herbignac

“ **On s'est aperçus qu'ici les gens sont beaucoup plus détendus que ça soit dans les commerces, dans la vie de tous les jours... Beaucoup moins stressés, beaucoup moins... bah moi j'ai fait quand même soixante-trois ans en région parisienne, donc je peux vous dire que... on sait ce que c'est que le stress de Paris (rire).**

Couple sans enfant, 60-69 ans - Damgan

Je trouve que **Saint-Nazaire il y a vraiment un charme particulier**. C'est une ville sans prétention, et qui a comme le Havre, et plein d'autres villes ouvrières, je pense mauvaise réputation. Du coup je sais pas si c'est dû à ça mais je trouve que **les gens sont de base assez... humbles et accessibles**, et moi j'estime être un peu comme ça aussi. Du coup je me sens complètement à l'aise.

Célibataire sans enfant, 40-49 ans - Saint-Nazaire

Franchement oui, je ne regrette pas du tout, je trouve ça chouette. Et l'administration aussi à Saint-Nazaire est... vraiment pas mal, par exemple la Sécurité sociale, ou... à chaque fois qu'on va dans les bureaux, les impôts, les trucs comme ça, c'est facile d'accès et **les gens sont vraiment à l'écoute**. Alors qu'à Rennes je pense que c'est une plus grande ville et du coup les personnes qui travaillent ont... je ne sais pas, sont peut-être un peu plus fatiguées, agacées, et du coup ici les gens sont vraiment plus agréables. [...] Mais la population à Saint-Nazaire je trouve est... les gens sont accueillants, les gens sont faciles d'accès ici.

Couple sans enfant, 18-29 ans - Saint-Nazaire

Il y a un cadre de vie qui est plutôt bien, qui est complètement différent de Nantes, où on respire un air sain, il y a moins de pollution, il y a moins de trafic, donc **le quotidien est moins anxiogène et stressant**.

Couple avec enfant(s), 30-39 ans -
Saint-Gildas-des-Bois



jardin, nature et plage

L'environnement et les espaces verts sont un autre objet de satisfaction. Le fait de disposer d'un jardin, d'accéder à la campagne environnante, aux marais, à la plage constitue une valeur ajoutée certaine, recherchée au moment de l'implantation.

“ Ah bah complètement [ravis du changement], parce qu'on le voit bien nos enfants sont heureux d'évoluer dans le cadre qu'on leur offre, donc l'avantage, **il y a un grand terrain**, ils peuvent faire pas mal de choses.

Couple avec enfant(s), 30-39 ans -
Saint-Gildas-des-Bois

“ **La campagne est belle en plus.** On est tout de suite à l'extérieur, les marais salants...

Couple sans enfant, 60-69 ans - Guérande

“ On est satisfait car **le cadre de vie est vraiment magnifique**, on apprécie d'aller promener le chien en bord de mer toute l'année. Enfin voilà il y a plein de choses qui sont très agréables. On prend le vélo, on peut aller à la plage. On peut se faire plaisir parce que niveau resto on a vraiment du choix. On est plutôt satisfait. Sur cinq étoiles je vais dire quatre.

Couple avec enfant(s), 50-59 ans - Pornichet



les pratiques autour du littoral, enjeu d'appropriation

Plusieurs enquêtés mentionnent leurs pratiques (sport, loisirs) ayant pu motiver leur installation et développées une fois sur place : baignade, longe-côte, pêche, balades, voile, board, etc.

« Avec ma sœur **on marche** maintenant, on fait des balades de 12 km deux fois par semaine, on change, on va à Saint-Michel-Chef-Chef, les plages sont différentes... on est vraiment gâtés quoi. Et puis un petit peu de plage aussi à la belle saison.

Couple avec enfant(s), 50-59 ans -
Chaumes-en-Retz

« Madame était habituée (à la **baignade**). Puis elle va faire du **longe-côte** et tout ça donc elle aime bien, elle aime bien la côte, elle aime bien l'eau. Moi j'aime bien l'eau, mais ce n'est pas pour ça que je vais aller me baigner, il faut que j'ai des températures qui soient correctes pour mon petit corps.

Couple sans enfant, 60-69 ans - Guérande

« Je connais le coin parce que je venais déjà à la pêche ici. Depuis longtemps, j'habitais Pont-Saint-Martin, c'est à 50 km d'ici, quand on venait à **la pêche**, on venait à la Bernerie, donc c'est un coin que je connaissais hein. Je me mets maintenant à la pêche au bar et puis, à partir de septembre, quand j'ai besoin d'une douzaine d'huîtres... j'y vais à pied, je ramasse ma douzaine, puis je reviens, puis voilà, c'est ça le plaisir.

Couple sans enfant, 60-69 ans - La Plaine-sur-Mer

« J'aime faire de **l'aquarelle sur la plage**, c'est ce que je préfère. (...) Je fais aussi du body-board dans les vagues... enfin c'était la cerise sur le gâteau, il y a des vagues ici.

Célibataire sans enfant, 30-39 ans -
Saint-Brevin-les-Pins

« Mais voilà dans le souhait c'était depuis toujours, parce qu'en plus je suis de nature très sportive (...) Je suis **passionnée de voile**, et quand on voit toutes les associations sportives à Pornichet c'est bien.

Célibataire avec enfant, 40-49 ans - Pornichet



la vie locale et les services

Dans des petites villes comme Guérande ou Saint-Etienne-de-Montluc, les nouveaux habitants expriment généralement leur satisfaction quant à l'offre de services, d'équipement et de commerces. Dans les communes plus petites, les habitants avaient généralement conscience de l'offre existante (ou non) et fonctionnent avec les services disponibles à proximité, dans d'autres communes.

“ Pour nous, pour les familles, pour les plus jeunes, **j'étais quand même assez étonnée qu'il y ait pas mal de choses, la médiathèque à côté, plein d'écoles.** (...) en termes de choses disponibles, de **commerces, structures, infrastructures d'accueil, etc.** La crèche, je trouve que c'est quand même plutôt bien. (...) je m'attendais à moins de choses pour les enfants.

Couple avec enfant(s), 30-39 ans - Guérande

“ C'est une ville qui est très agréable. **Il y a tout sur place.** Toutes les boutiques, tous les médecins (...) une ville qui vit à l'année.

Couple sans enfant, 60-69 ans - Guérande

“ **Je suis agréablement surprise**, comme je vous disais, quand on nous a proposé, on est venu tout de suite faire un tour dans la ville, et rien que l'équipement pour les enfants, pour le sport, les squares, les parcs de jeux, j'étais vraiment surprise, parce que... On avait ni plus ni moins sur l'île de Nantes.

Couple avec enfant(s), 30-39 ans - Saint-Étienne-de-Montluc

“ **la ville correspond bien à l'idée qu'on s'en faisait.** Pas de problème. On avait bien anticipé ce qu'allait être la ville. (...) Ce qu'on avait imaginé en visitant la maison s'est révélé juste.

Couple sans enfant, 60-69 ans - Herbignac

“ Ce n'était pas un saut dans l'inconnu, je connaissais très bien [...]. Pour ma part je suis arrivé le 1^{er} juillet donc période estivale donc c'était vraiment le moment le plus sympa pour arriver. Les démarches, tout ce qu'était démarches administratives comme réinscription au lycée, bah tout s'est très bien déroulé. **Donc nickel, sur des roulettes.**

Couple avec enfant(s), 40-49 ans - Pornichet





les difficultés rencontrées ou pistes d'amélioration



Si la majorité des personnes entretenues exprime sa satisfaction quant aux services offerts, d'autres habitants récents soulignent des problématiques voire des insatisfactions ou regrets.

l'accès aux soins

L'accès aux soins, à un médecin traitant, à des spécialistes est sans doute la remarque la plus récurrente, particulièrement marquée dans certains territoires.

“ On a quand même trouvé un dentiste, mais à Tharon. **Parce qu'ici j'ai pas réussi à avoir de dentiste.** Et un ophtalmo, à Pornic.

Couple sans enfant, 60-69 ans - Saint-Brevin-les-Pins

“ **Problèmes d'accès aux soins localement, la « saisonnalité » de certains commerces, type restaurants.**

Couple sans enfant, 60-69 ans - La Plaine-sur-Mer

Le prix de l'immobilier et l'accès au logement

Pour certaines personnes trouver un logement n'a pas été contraignant, notamment quand la démarche est facilitée par l'existence d'une maison familiale, condition qui a d'ailleurs pu déclencher le choix de l'implantation.

“ *J'avais clairement le lieu où je suis aujourd'hui en tête. Actuellement on habite dans une maison qui est une **maison familiale**, qui pouvait nous accueillir de manière simple, et du coup on ne s'est **pas heurté à tout le problème de la recherche de logement dans la région**, que rencontre la plupart des gens qui arrivent en ce moment.*

Couple sans enfant, 40-49 ans - Assérac

“ *Je suis donc de la commune de Damgan, c'est un village de famille depuis plusieurs générations, on y a passé beaucoup de vacances, **on avait une maison, que l'on a rénovée.** Et dans laquelle nous venons passer notre retraite.*

Couple sans enfant, 60-69 ans - Damgan

En revanche, pour une partie importante des personnes rencontrées, le prix de l'immobilier et le peu de biens disponibles ont généré des difficultés au moment de l'installation, voire de la frustration et ont conduit à modifier les choix et critères de recherche.

“ ***Seul point négatif**, il n'y a pas assez de biens. Il y a **très peu d'offres pour beaucoup de demandes.** Dès qu'une maison part il faut être vigilant parce qu'elle part en 24 heures.*

Couple sans enfant, 60-69 ans - Guérande



Je vous avoue que **ça a été très compliqué. Il a fallu qu'on passe en mode offensif pour trouver une maison.** Parce qu'on cherchait avant même d'avoir mis en vente notre maison dans le Sud. Les prix de l'immobilier sont les mêmes que ceux de la Côte d'Azur, c'est impressionnant. (...) Après, il y a pas mal de maisons qui sont sur le marché et ne sont pas prises mais c'est des passoires thermiques donc c'est pas viable sur le long terme car ça demande beaucoup de travaux.

Couple avec enfant(s), 30-39 ans - Pornichet



On est venus une seule fois à Piriac. On s'était plu. **On aurait bien acheté à Piriac, mais ce n'était pas le même prix...** on aimait parce qu'on n'était pas loin de la mer, la plage, la côte, tout ça... puis on avait La Turballe avec les magasins, ça nous plaisait. (...) les gens étaient agréables.

Couple sans enfant, 60-69 ans - Pontchâteau



En fait avant d'accepter le poste, on a quand même regardé un petit peu au niveau de l'immobilier, **on s'attendait à ce que ce soit plus cher. Mais on ne s'attendait pas à ce que ce soit extrêmement plus cher,**[...]. Parce que je pense qu'il y a beaucoup de gens, de retraités, qui ont les moyens d'acheter ici une maison, donc forcément, qui se vendent plus cher, et du coup c'est pas forcément évident pour les gens de notre catégorie socio-professionnelle et de notre génération.

Couple avec enfant(s), 40-49 ans -
Saint-Brevin-les-Pins

la mobilité, du train aux circulations douces

L'accessibilité peut poser question à certains nouveaux arrivants, notamment **la desserte en train**. Si la majorité des enquêtés qui utilisent le train se disent satisfaits de ce service, ils pointent du doigt certains aspects qui pourraient être améliorés, et notamment sur l'axe Rennes-Redon-Nantes ou sur l'axe Nantes-Savenay-Saint-Nazaire avec les questions de la desserte des gares intermédiaires et de l'augmentation des fréquences.



Il n'y a qu'un petit souci c'est le transport pour se rendre sur Nantes, parce que Saint-Nazaire c'est en car, et le transport pour Nantes c'est en train. **L'axe Rennes-Redon-Nantes est mal desservi. Pas même de distributeur sur le quai.**

Couple avec enfant(s), 60-69 ans -
Saint-Gildas-des-Bois



La ligne [Nantes-Rennes] est très, très compliquée. Donc on a regardé un petit peu sur une carte, l'entre-deux, c'était compliqué en voiture, nous notre souhait c'était vraiment de pas se fatiguer avec la voiture avant ou après notre boulot.

Couple sans enfant, 30-39 ans - Redon

“ Le train ça va, c'est pour ça qu'il y a des gens qui vont travailler à Rennes, à Nantes ou à Vannes et qui habitent Redon. Le directeur d'un théâtre parisien habite Redon parce qu'en TGV, il a deux heures. Encore une fois, **tout ça, ça s'adresse à un type particulier de population. Qui a les moyens de faire ça. Donc des cadres aussi.**

Célibataire sans enfant, 40-49 ans - Redon

“ Après les transports en commun, je pense qu'il pourrait y en avoir un peu plus parce que, quand notre fils n'a pas son bus ou que son train arrive juste après, on est obligé nous de l'accompagner en voiture. **Donc ça mériterait un peu plus de transports, pour aller sur Nantes, je pense que ça permettrait aussi plus d'accès, puis ça permettrait de moins prendre la voiture aussi. Avec l'explosion du prix de l'essence, les allers-retours d'une demi-heure à chaque fois, ça consomme vite.**

Couple avec enfant(s), 40-49 ans - Saint-Étienne-de-Montluc

En revanche, l'accessibilité longue distance a été assez peu mentionnée.

“ **Les trains pour Paris, c'est une horreur, c'est très cher. Les TGV, c'est n'importe quoi, en fait les prix c'est n'importe quoi. 120 euros, en fait c'est pour les riches...**

Célibataire sans enfant, 50-59 ans - Théhillac

Les personnes rencontrées sont parfois en attente d'une amélioration en matière de **circulations douces (vélo et marche)**. Les avis ne sont toutefois pas homogènes : à Guérande ou Saint-Brevin par exemple, certains trouvent les pistes cyclables bien aménagées. L'ambivalence des ressentis en la matière témoigne de l'importance des cheminements doux dans la vie quotidienne et leur contribution à la qualité de vie.

“ **Au niveau des pistes cyclables, oui, je pense que la mairie a son projet, et qu'ils s'en tiendront là, quoi. C'est fort regrettable.**

Couple sans enfant, 60-69 ans - La Plaine-sur-Mer





“ C’était important d’être dans le bourg, parce qu’encore une fois je ne veux pas prendre ma voiture en fait. (...) Je réfléchis pour acheter un vélo électrique, parce que je ne peux pas continuer à habiter comme ça en centre-ville et utiliser la voiture... ça ne me va pas du tout. **Mais il n’y a pas de piste cyclable, les trottoirs, on ne peut pas passer de poussettes.** ”

Couple avec enfant(s), 30-39 ans - Redon

“ Par rapport aussi à tout ce qui est mobilités douces, **c’est vrai que c’est un territoire qui est assez précurseur**, enfin je trouve. On n’avait absolument pas de pistes cyclables là où on était avant. C’était plutôt les tracteurs et donc c’est vrai que ça aussi c’est moteur. ”

Couple avec enfant(s), 40-49 ans -
Saint-Brevin-les-Pins

Des remarques plus ponctuelles liées au dynamisme local

Des remarques portant sur le dynamisme des centres-villes sont exprimées, plus en termes de regret et de pistes d’amélioration qu’en termes de franche déconvenue.

La taille des villes ou des petites communes, le profil sociologique (peu ou pas d’étudiants par exemple), la saisonnalité forte sur le territoire induisent des dynamiques locales à l’origine souvent de ce ressenti.

“ Ce serait intéressant de **rendre le bourg un petit peu plus dynamique**, bien évidemment, pour séduire un petit peu plus de personnes de la métropole nantaise et aux alentours.

Couple avec enfant(s), 30-39 ans - Saint-Gildas-des-Bois

“ ... et puis le fait que **la ville soit un peu morte après 20h30 / 21h**.

Couple avec enfant(s), 18-29 ans - Savenay

“ J'étais à Strasbourg récemment et j'ai trouvé que dans le centre il y a une effervescence de petits cafés, de petits restos et **je trouve qu'à Pornichet ça manque**.

Célibataire sans enfant, 30-39 ans - Pornichet

Ces remarques concernent de façon plus fréquente la ville de Saint-Nazaire, émanant des jeunes et des trentenaires principalement : le manque de lieux pour les jeunes et de vie nocturne...

“ c'est vrai que souvent dans les grandes villes, il y a des rues où il y a plein de bars, où il y a plein de choses... **moi je trouve que ça manque un peu à Saint-Nazaire**.

Couple sans enfant, 18-29 ans - Saint-Nazaire

“ Le soir, concrètement l'hiver **quand tu sors à 19h à Saint-Nazaire t'as l'impression qu'il est 1h du matin**.

Couple sans enfant, 30-39 ans - Saint-Nazaire

... bien que la bonne dynamique en cours soit reconnue

“ Des concerts... **moi je trouve que c'est pas mal à Saint-Nazaire pour le coup**, je trouve ça pas mal entre le VIP, les bars... Il y a quand même pas mal de choses. Mais ça pourrait être plus.

Couple sans enfant, 18-29 ans - Saint-Nazaire

Des habitants ont fait part de **nuisances importantes**, en général plutôt ciblées et bien connues des administrations, comme à Saint-Etienne de Montluc où la question des camions est récurrente.

“ Non, je vous avoue que j'aurais à rester ici, j'attendrais avec impatience **la déviation des poids-lourds de la SCA Ouest**.

Célibataire avec enfant, 30-39 ans - Saint-Étienne-de-Montluc

“ Ce qui m'a... surpris, et qui pose problème en tout cas à Saint-Étienne, pour nous, **c'est les camions**. Quand vous avez envie de faire du vélo, quand vous vous retrouvez entre deux camions.

Couple avec enfant(s), 40-49 ans - Saint-Étienne-de-Montluc

“ Je trouve que les automobilistes roulent vite, **ce n'est pas sécurisé** et en plus il n'y a pas de trottoirs.

Couple sans enfant, 60-69 ans - La Plaine-sur-Mer

L'accessibilité numérique

À de rares occasions, l'accessibilité numérique est posée comme un souci.



*Alors oui, c'est le gros problème qu'on a ici, **c'est vraiment un point noir : le réseau**. On se disait on va aller en ville, et du coup on va capter... ah non non c'est terrible, on croyait qu'on était mal desservis en Lot-et-Garonne mais en fait on était pas si mal. Que ce soit la téléphonie mobile comme le fixe, c'est catastrophique. Enfin ça s'est un peu amélioré, mais c'est pas encore super.*

Couple avec enfant(s), 40-49 ans -
Saint-Brevin-les-Pins

Des choix résidentiels ou relationnels limitants

Bien que minoritaires, certains individus expriment des regrets en termes d'insertion et de relations humaines, d'architecture. Souvent les choix ou non-choix résidentiels (localisation, logement de transition) jouent dans ces appréciations.



*J'ai adoré Bordeaux. Où on habitait à La Brède. C'était à une demi-heure de Bordeaux. (...) On est allés à Nantes, on a été très déçus par Nantes. (...) On n'est pas restés. (...) **Je n'aime pas l'architecture des maisons ici**, dans la région, ah oui, ces maisons pointues et tout, je trouve pas ça joli.*

Couple avec enfant(s), 50-59 ans - Guérande



*Je pense qu'il y a trop de choses qui changent par rapport à ce qu'on connaissait. C'est-à-dire que nous on habitait dans un cœur de village avec toute une vie de village autour, les gens qui disent bonjour. (...) Il y avait vraiment un dynamisme en fait. (...) J'ai besoin d'une vie sociale réellement quoi. Et je pense que du coup on quitte ce genre de chose **pour arriver le long d'une route, où on n'a pas de voisins**, enfin si on a deux voisins, enfin... un couple de voisins qui ne nous parlent pas, on n'a pas d'autres voisins, on n'a personne, on ne peut pas aller marcher parce qu'il y a la route...*

Autre cas, 40-49 ans - Crossac



PARTIE 4

le regard des professionnels de l'immobilier



profils, origines, attentes...

les professionnels confirment

81

Pour compléter les récits des nouveaux arrivants relatant leur expérience, l'adrdn a recueilli le point de vue d'agents immobiliers exerçant sur le territoire Estuaire et Littoral Loire Océan. Souvent en première ligne au contact des potentiels nouveaux arrivants, ces professionnels rencontrent toutefois une population plus large que celle proposée par le fichier « nouveaux voisins » de La Poste. En effet ces clients de passage dans une agence, pour une visite ou une transaction n'ont pas tous concrétisé leur projet d'implantation et ne sont pas forcément extérieurs au territoire d'étude. De plus ils peuvent aussi être des résidents actuels à la recherche d'un nouveau logement ou bien des propriétaires désireux de vendre ou de louer leur bien.

Outre cette bonne connaissance des profils de leur client et des attentes exprimées, les agents immobiliers sont un relais précieux de la connaissance historique du marché local de l'immobilier.

Les huit agents immobiliers interrogés couvrent chacun une zone particulière du territoire ELLO, ce qui permet de saisir des différences importantes en termes de marché du logement.

des métropolitains aisés pas nécessairement retraités

Le littoral attire des retraités mais également des actifs d'âge moyen, en provenance des métropoles en particulier de Nantes et de la région parisienne, dotés d'une solide assise financière.



*[Les clients viennent] **vraiment des grosses villes** : Rennes, Nantes, Angers. Après, la région parisienne, puis Lyon, Bordeaux, et même le nord de la France on en a eu, Donc **c'est assez large**.*

AGIM3, Cap Atlantique



*Les prix sont tellement prohibitifs **qu'il faut avoir une grosse capacité**. Et très souvent, ces gens ont déjà une première acquisition ou revendue. [...] la population, est relativement stable, elle oscille essentiellement de 40-50 ans, jusqu'à indéfini. Avec une **pointe supplémentaire d'actifs qui quittent les grandes villes comme Nantes**, pour venir travailler sur Pornic. J'entends, acheter une maison principale sur Pornic, être en télétravail et de temps en temps repartir sur Nantes.*

AGIM7, Pornic Agglo Pays de Retz



C'est plutôt des cadres pré-retraités on va dire. Il y a des actifs quand même à partir de quarante ans par exemple. C'est plus dans les **statuts cadres. Des personnes qui ont des bonnes situations** qui vont venir sur le secteur. Parce que les primo-accédants, malheureusement, on ne les voit pas, parce que les budgets sont trop élevés pour eux.

AGIM4, Sud Estuaire



Soit **c'est un pied-à-terre pour du secondaire**, soit ce sont des gens qui prévoient de venir à la retraite définitivement dans le secteur. Quitter les grandes villes, quitter leur coin. C'est de plus en plus des gens qui sont proches, pour en profiter le week-end, quand ils ont envie. Il y a une grande marée, le vendredi soir ils prennent leur panier, ils viennent et puis ils partent le dimanche soir. Donc **c'est des gens de Nantes, Rennes, Vannes, Redon, de plus en plus**. Pas tous, bien sûr, mais de plus en plus ce sont des gens qui sont pas si loin que ça.

AGIM8, Arc Sud Bretagne

une filiation confirmée au territoire

Il y a confirmation également sur ce point : les acheteurs connaissent déjà le territoire, il s'agit souvent d'un retour aux sources ou d'un rapprochement familial.



Neuf clients sur dix connaissent la région. Ils sont venus en vacances étant jeunes, ils sont venus avec des parents, des grands-parents. Il y a un retour sur les choses qu'ils ont connues souvent étant jeunes.

AGIM7, Pornic Agglo Pays de Retz



Souvent les familles sont restées ici, pour beaucoup c'était « ben on a nos parents, on a nos cousins, **on vient se rapprocher de la famille.**

AGIM1, Saint-Nazaire Agglomération



On voit **des personnes qui ont soit de la famille qui habite dans le secteur, soit ils sont nés en Bretagne.** Ils sont partis après pour leur travail, pour leurs études, pour peu importe, ... Autre chose enfin, ils sont partis en région parisienne, ils reviennent après donc en Bretagne. On a quand même beaucoup cet effet là.

AGIM2, Redon Agglomération

“ **Les trois-quarts des gens qui viennent là sont déjà venus.** Ils connaissent. Ils ont de la famille ou ils sont venus en vacances plusieurs fois. A un moment donné, il y a une période charnière dans leur carrière qui s’offre à eux de pouvoir quitter la région et venir travailler ici. Et du coup ils sautent sur l’occasion.

AGIM5, Estuaire et Sillon

Le périurbain familial et rétro-littoral

L’agglomération de Saint-Nazaire, notamment dans sa partie rétro-littorale, accueille des jeunes familles d’actifs, tout comme Estuaire et Sillon qui est un marché de report pour les habitants de la métropole nantaise désireux d’accéder à la propriété. Le marché immobilier de Pont-Château Saint-Gildas-des-Bois a une vocation plus populaire compte tenu des niveaux de prix. C’est également le cas pour Redon Agglomération, qui semble cependant attirer désormais une population plus variée.

“ La région nantaise étant chère, enfin saturée, et assez élevée en tarif, il y a des gens qui sont venus chercher des biens en vente sur le secteur, **puisque’on est moins chers que Nantes malgré tout.**

AGIM5, Estuaire et Sillon

“ On a beaucoup de primo-accédants, de jeunes couples, des gens qui sont sur des premiers achats. **Ils se rabattent sur notre territoire parce qu’on a des prix qui sont quand même moins élevés que la côte et moins élevés que la métropole.** [...] Et puis après, en termes de catégories socioprofessionnelles, on a un peu tous les profils, hein. On a quand même une majorité d’ouvriers, d’employés et des agents de maîtrise. Y’a un peu moins de cadres et un peu moins de chefs d’entreprise.

AGIM6, Pont-Château Saint-Gildas-des-Bois

“ C’est vraiment des gens qui veulent être en campagne, qui cherchent une maison avec un jardin, donc **c’est plutôt des familles, des couples avec des enfants.**

AGIM2, Redon Agglomération



le produit phare : la maison individuelle

85

trois chambres avec jardin

Il s'agit du type de logement le plus souvent recherché qu'elle que soit la zone évoquée, mais à un prix bien évidemment variable.

“ La maison familiale entre 80 et 120 m², une pièce de vie, trois quatre chambres, un garage...

AGIM1, Saint-Nazaire Agglomération

“ La maison quatre chambres, garage, jardin de 400, 500 m², on va dire, c'est ça la demande quotidienne.

AGIM3, Cap Atlantique

la bonne taille de terrain

Concernant la surface du terrain, les agents remarquent une tendance à la baisse :

“ Les gens ne demandent pas de grands terrains, **un petit jardin tout à fait**. Mais on note une évolution, c'est à dire que peut-être il y a dix ans, les gens demandaient des 800 voire 1 000 m² de terrain. **Ça a évolué pour une question d'entretien**.

AGIM3, Cap Atlantique

“ Aujourd'hui, les terrains de 1 500m², ça n'intéresse plus les gens. En fait les gens, **ils s'occupent d'abord de leurs loisirs puis après de leur maison**. Donc aujourd'hui, **un terrain de 400 m² ça leur va bien**.

AGIM7, Pornic Agglo Pays de Retz

Cependant, les personnes modestes font sans doute le choix de s'éloigner des zones urbaines ou des bourgs, pour pouvoir accéder à un terrain de plus grande taille, qui peut répondre à la fois à des pratiques de loisirs et d'autoproduction alimentaire :

“ Les gens viennent dans les zones rurales quand même pour avoir du terrain et ils ont du mal à trouver. Les lotissements qui peuvent être faits dans des centres-bourgs proposent des terrains de 400 m² la plupart du temps, rarement plus, et là, du coup, les gens n'en ont pas envie. Autant, quand vous êtes sur Nantes Métropole, ça ne vous dérange pas forcément parce que vous savez que vous n'avez pas trop le choix, autant **quand vous allez dans des zones un peu plus rurales, les personnes veulent quand même avoir du jardin, avoir du terrain**.

AGIM6, Pont-Château Saint-Gildas-des-Bois



un cadre de vie attractif à la mer ou à la ville

87

littoral et campagne proches de la ville... la bonne formule

Pas de surprise sur cette combinaison gagnante, déjà largement évoquée par les nouveaux arrivants. Bien entendu, la proximité de la mer est une composante majeure de cette attractivité, associée à des notions de grand air, d'une (relative) plus faible densité qui facilite la vie quotidienne :

“ La proximité de la mer, quitter un peu la foule, la circulation beaucoup plus fluide... Un Parisien, il est impressionné de faire une demi-heure de route sans difficulté alors que chez eux ça n'avance pas... ”

AGIM1, Saint-Nazaire Agglomération

“ C'est un meilleur environnement : ça va d'ouvrir sa fenêtre le matin, aller chercher sa baguette à pied, respirer l'air de la mer, et aller faire son footing autour du Parc de Brière. Après on a un peu tout, il y a des gens qui vont chercher spécifiquement du bord de mer, d'autres du centre-ville animé. ”

AGIM3, Cap Atlantique

“ Il y a le côté attractif du bord de mer, du côté balnéaire.... et ça plaît beaucoup aux gens. Et Pornic, c'est pas que du béton. Ils n'ont pas à passer énormément de temps en transport, ils ont la mer, ils ont le soleil, ils ont un climat tempéré, ils peuvent aller à droite à gauche sans être embêtés. ”

AGIM7, Pornic Agglo Pays de Retz

Cette qualité de vie au quotidien est renforcée par la proximité de grands centres urbains, des infrastructures de transports performantes, qui permettent d'accéder sans difficulté et rapidement à des services plus rares.

“ La qualité de vie, la mer, on est entre Saint-Nazaire et Nantes, donc une grande agglomération, la gare... et oui le bord de mer, quoi, voilà ces facteurs-là facilitent, ouais. ”

AGIM4, Sud Estuaire

“ Et puis après, il y a de la demande aussi par rapport aux écoles, par rapport au fait d'avoir un collège-lycée, le fait d'avoir la gare SNCF, ça attire aussi un peu. Il y a un petit peu de demande par rapport aux établissements scolaires et par rapport au fait d'être desservi par une voie SNCF. ”

AGIM6, Pont-Château Saint-Gildas-des-Bois

“ L'aspect culturel, ils le trouvent ici aussi. On trouve du culturel sur Saint-Nazaire, on trouve du culturel sur Nantes. ”

AGIM7, Pornic Agglo Pays de Retz

“ Les gens savent que même s'ils sont... « à la campagne », en vingt minutes de voiture même pas, si on parle de Savenay, ils sont à Atlantis ou à Saint-Nazaire. ”

AGIM5, Estuaire et Sillon

et pas trop chaud

Le climat tempéré devient un atout de plus en plus cité :

Il y a l'effet **climat tempéré sur la côte**. La chaleur est de plus en plus pénible mais ici pas vraiment.

AGIM7, Pornic Agglo Pays de Retz

Des retraités du sud de la France, **des familles aussi du sud de la France** sont attirés par le climat breton. Même si le climat du sud de la France est plutôt agréable au niveau ensoleillement, ils se rendent compte qu'on a un climat quand même plus tempéré.

AGIM2, Redon Agglomération

On a aussi une **clientèle sud**, surtout sud-ouest de la France. Eux vendent leur maison et leur villa là-bas, pour une question de climat, parce qu'il fait trop chaud, ils remontent vers nous parce que **le climat est meilleur**.

AGIM3, Cap Atlantique

Saint-Nazaire/Redon, les regards évoluent

L'image de deux territoires est en train d'évoluer selon les agents immobiliers.

C'est tout d'abord le cas de la ville de Saint-Nazaire :

Saint-Nazaire ça a le vent en poupe, ça n'a plus de connotation négative comme il y a quelques années. Parce qu'on avait l'image des Chantiers... C'est nickel maintenant, on passe aux Chantiers c'est propre, on voit les bateaux. Moi j'y passe tous les jours et je trouve que c'est plutôt sympa... Puis bon ils ont tout refait, le front de mer c'est vraiment plus sympa. Après il y a tout à Saint-Nazaire même au niveau école, au niveau université enfin il ne manque rien quoi.

AGIM1, Saint-Nazaire Agglomération

C'est également le cas de Redon Agglomération dont l'attractivité augmente.

Je trouve que **ça a quand même vraiment changé**. On est peut-être plus « centre Bretagne », on n'est pas auprès des côtes, mais on a quand même beaucoup de demandes, beaucoup de familles qui arrivent de région parisienne. Des personnes qui maintenant avec le télétravail ont la possibilité de travailler directement chez elles, donc qui se délocalisent pour peut-être bénéficier un peu plus des avantages de la campagne. [...] **Avant la crise, il n'y avait pas ces personnes** qui arrivaient de la région parisienne, qui recherchaient quelque chose, enfin pas dans notre secteur en tout cas. **Là ils savent qu'à Redon on est à deux heures et demie de Paris en train.**

AGIM2, Redon Agglomération

quand le cadre de vie ne fait pas tout ...

Ceci dit, un interlocuteur évoque quand même les désillusions que peuvent connaître les nouveaux arrivants, surtout ceux venus des grandes métropoles :



Quand vous êtes sur Paris ou la banlieue, vous avez un mode de vie qui est complètement différent. C'est à dire que vous avez les transports en commun, vous avez les activités pour vos jeunes qui sont juste à côté, vous avez un réseau culturel important, vous avez des salaires qui sont beaucoup plus forts. Ici, un couple qui arrive avec des ados, déjà **les salaires qu'ils vont trouver** il va falloir qu'ils se serrent la ceinture. Il va leur falloir **deux véhicules**, il va falloir qu'ils courent dans tous les sens, parce qu'il faut emmener les gosses au foot, au théâtre, à la danse, aller les chercher à l'école parce que le car scolaire va arriver trop tard et ça les embête d'attendre. Ils n'ont pas prévu ça, ils ont beau être à la campagne, mais **ils courent comme des malades**. En plus, ils prennent des maisons avec jardin, puisqu'évidemment il leur faut un grand terrain, mais ils ne savent pas ce que c'est qu'une maison avec un jardin. **Un jardin, ça s'entretient, c'est du boulot**. Donc du coup, ils se rendent compte qu'ils ont énormément moins de loisirs que quand ils bossaient à Paris ! Et énormément moins de moyens.

AGIMS, Arc Sud Bretagne





des mobilités désormais facilitées par le télétravail



nouvelle géographie du domicile/travail ?

Des agents immobiliers mentionnent le fait que certaines mobilités résidentielles sont fortement conditionnées par le télétravail, dont la pérennité n'est pas assurée :



Rester, pas sûr... parce qu'il y aura des évolutions de carrière donc si le poste qui permettait de vivre ici avec la mise en place du télétravail n'est plus là, il y aura un autre changement de vie pour ces personnes-là.

AGIM1, Saint-Nazaire Agglomération



On a fait une location il y a un mois à des gens qui étaient en région parisienne, et donc la personne, c'était « Moi je télétravaille, et je sais que je vais remonter à Paris une ou deux fois la semaine. De Savenay je prends le train, je récupère le TGV à Nantes et je vais à Paris. » On n'avait pas trop ça avant.

AGIM5, Estuaire et Sillon

distance sous condition de connexion

Diffusé sur l'ensemble du territoire, ce phénomène fait de la qualité de la connexion un critère de choix désormais incontournable.



Ça, c'est le phénomène qui s'est accéléré. La demande, que ce soit pour des locataires ou des acheteurs, c'est de bien veiller à ce qu'il y ait un bon réseau Internet pour le télétravail. Ça c'est un élément qui est devenu presque incontournable...

AGIM3, Cap Atlantique



On a eu une demande aussi de personnes ayant la possibilité de rester en télétravail. Et donc là, dans ces cas-là, on avait principalement des gens de la région. C'est-à-dire des gens qui habitaient Nantes Métropole ayant la possibilité de se mettre en télétravail. Ils se sont intéressés au fait d'habiter à la campagne avec un bon débit internet.

AGIM6, Pont-Château Saint-Gildas-des-Bois



la crise sanitaire, le chamboule tout de l'activité immobilière ?

93

de la pause à la frénésie

En raison des limites posées aux déménagements durant les périodes de confinement¹, le nombre de logements libérés a été réduit et seules les visites virtuelles en vidéo furent possibles.

“ Le premier impact, ça a été effectivement le fait d'avoir une interdiction de déménager pendant les phases de COVID, donc **il y a eu beaucoup moins de rotations sur l'année 2020 et sur l'année 2021**. Même si après les confinements, les gens ont eu de nouveau le droit de déménager, ça a freiné quand même fortement. C'est surtout lié au fait qu'il y a **une pénurie de logements**.

AGIM6, Pont-Château Saint-Gildas-des-Bois

La fin du confinement s'est traduite par une demande très forte, constatée sur l'ensemble du territoire ELLO.

.....
1. Lors du premier confinement du printemps 2020 (17 mars au 11 mai 2020), seuls les déménagements urgents, ne pouvant être reportés, et obligatoirement pris en charge par un professionnel, étaient tolérés. Le deuxième confinement de l'automne dernier (30 octobre au 15 décembre 2020) a été plus souple, le report du déménagement étant vivement conseillé. Le déménagement seul ou en famille (dans la limite de six personnes) était alors autorisé. Le cas de déménagement se rangeait dans la catégorie « motif familial impérieux ». Durant le troisième confinement (3 avril au 3 mai 2021), les déménagements restent autorisés sous les mêmes conditions que lors du deuxième épisode. Les nouveaux locataires peuvent changer de domicile et signer le bail entre 6h et 19h, dès lors que le déménagement n'est pas susceptible d'être différé. Bailleurs et vendeurs peuvent remettre les clefs du logement et réaliser un état des lieux durant cette même plage horaire.

“ **Juste après le COVID**, je vois nous, au niveau de l'agence, **on a eu une accélération des ventes**. En peu de temps, je pense que les gens ont pris conscience après le COVID, ont eu le temps de réfléchir. J'ai des cas où des gens qui par exemple ont cassé des assurances-vie, voilà, à la banque, qui voulaient attendre, et là qui ont dit « bon on arrête d'attendre, on accélère ».

AGIM4, Sud Estuaire

“ À partir du mois de juillet à septembre 2020, **ça a été la frénésie** ça c'est clair. Alors ce serait plutôt des actifs. Et puis aussi des jeunes parce qu'effectivement, pour **ceux qui ont été confinés dans 20-25 m², ils ont dit « pas deux fois »**.

AGIM5, Estuaire et Sillon

“ J'ai jamais autant travaillé que pendant l'année dernière [2021], enfin pendant les deux dernières années c'est impressionnant. En locatif je faisais des visites, je faisais des visios, **ça partait tout de suite, les gens ils voulaient même pas visiter**. Si j'avais dix biens à louer dans le mois, les dix biens partaient tout de suite.

AGIM1, Saint-Nazaire Agglomération

“ Oui, on était plus sollicité. Mais il aurait fallu tout de suite, comme si c'était d'une importance vitale de leur trouver, leur construire **le bien idéal, tout de suite maintenant...** c'est arrivé de se faire enguirlander parce qu'on n'avait pas ce qu'ils cherchaient.

AGIM8, Arc Sud Bretagne



une régulation à la hausse ?

Cet engouement constaté à l'issue du confinement ne s'est pas forcément concrétisé par des achats.



*Il y a eu beaucoup de curiosité, beaucoup de mouvements, des personnes qui se sont déplacées dans l'ouest avec des camping-cars par exemple. On a eu un phénomène de déconfinement et des mouvements de population qui arrivaient en camping-car pour visiter des logements sur le 56, le 44 et 85. Mais nous, en ce qui nous concerne ça a duré un mois, en gros juin, juillet 2020. On a fait beaucoup de visites, mais **aucun projet ne s'est concrétisé avec des personnes d'autres régions.***

AGIM6, Pont-Château Saint-Gildas-des-Bois

En revanche, les vendeurs se sont retrouvés en position de force, face à des candidats qui pour certains étaient dotés de moyens plus conséquents qu'à l'accoutumée. Les prix ont alors considérablement augmenté.



*On a eu du mal à fixer les prix. Quand on était dans le produit phare, donc la maison avec jardin 100 m², trois ou quatre chambres... Pour un peu que l'emplacement soit bon ou corresponde à la demande actuelle, c'était pas évident pour nous de fixer les prix. On accompagnait des clients sur **des montants supérieurs à nos estimations et bien souvent on avait des bonnes surprises avec pas de négociation** effectivement. Dans la tête des vendeurs, c'était ça « bah les Parisiens arrivent » donc forcément on augmente. Après ils n'ont pas eu tort puisque les choses se sont vendues quand même voilà.*

AGIM1, Saint-Nazaire Agglomération



Dans notre secteur, on était sur des biens oscillant entre 180 et 220 000 € à peu près. Je dirais qu'aujourd'hui, on est plus près de 250 – 300 000 €.

AGIM5, Estuaire et Sillon

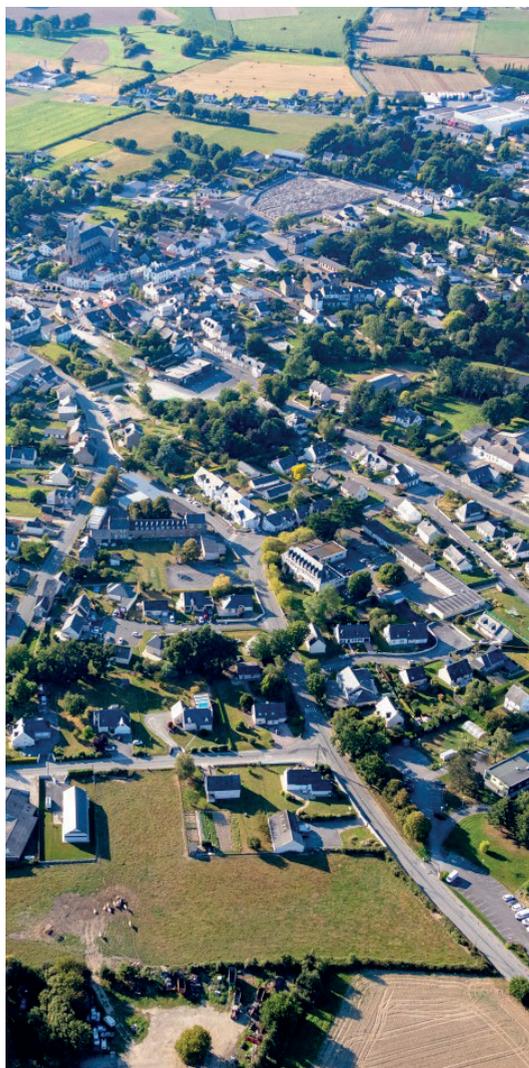
Entre 2019 et 2021, **on doit être sur une moyenne [d'augmentation] à plus 20 % je pense**. On est passé de 190 - 200 à 230 - 240 [k€]. Après, là, on est sur un ralentissement par contre. **Depuis octobre 2021, les prix se sont stabilisés**, voire, commencent à baisser un peu.

AGIM6, Pont-Château Saint-Gildas-des-Bois

Les prix semblent en effet désormais se stabiliser, voire baisser, ce qui échappe à certains vendeurs.

C'est stable, voire à la baisse, mais, les gens [vendeurs] ne souhaitent pas baisser parce qu'ils pensent toujours qu'ils ont la poule aux œufs d'or, mais pourtant les gens [acheteurs] n'achètent pas, **les gens sont vraiment dans l'expectative**. Donc moi, je pense sincèrement qu'il va y avoir **une réelle baisse des prix**. En fait, avec le contexte économique qui n'est pas du tout favorable, la crise énergétique, etc. je vous parie que début 2023, les prix baissent.

AGIM7, Pornic Agglo Pays de Retz





les exclus et les incertitudes de l'immobilier

97

les jeunes et les primo-accédants pénalisés

Même si les prix se stabilisent voire s'orientent à la baisse, la demande reste élevée dans un contexte local où le dynamisme économique attire les actifs. L'accès au logement s'avère difficile pour les jeunes et les primo-accédants, en raison d'un parc locatif réduit.



*Le nombre de biens n'évolue pas, on a très peu de produits. Je dirais même qu'on a un marché locatif qui est vieillissant sur le secteur de Redon. **On est en manque de biens à proposer.** Il y a dix ans c'était l'effet inverse, la région n'était pas spécialement attractive donc on avait des produits qui restaient sur le marché en fait. Maintenant par exemple j'ai une maison à louer à Rieux, lorsque je l'ai mise en location j'avais 40 demandes le lundi matin par mail, j'avais 20 messages sur mon répondeur.*

AGIM2, Redon Agglomération



*La grosse problématique à surveiller, c'est la **disparition des primo-accédants, qui ne peuvent plus acheter. Voire des locaux** qui vendent et qui ne peuvent pas acheter... Le particulier peut mettre sur Le Bon Coin son T2 qui était à 500 [€/mois] il peut le mettre à 650 et il trouvera un locataire.*

AGIM3, Cap Atlantique

Les primo-accédants se voient donc contraints de s'éloigner des pôles d'emploi.



*On a beaucoup de **primo-accédants, de jeunes couples**, des gens qui sont sur des premiers achats, alors **ils se rabattent sur notre territoire** parce que on a des prix qui sont quand même moins élevés que sur la côte et moins élevés que la métropole.*

AGIM6, Pont-Château Saint-Gildas-des-Bois



l'ambiance est au doute...

Évolution de la réglementation, inflation du coût des matériaux, manque de personnel dans le secteur de la construction, hausse des taux d'intérêt : autant de facteurs qui augmentent les tensions sur le marché immobilier.



Aujourd'hui, on a la RE2020, donc la réglementation énergétique 2020 qui est entrée en application le 1^{er} janvier pour les nouvelles constructions, plus les coûts des matériaux qui ont fortement augmenté, donc, là, **ça bloque le marché de la construction**. Donc on a beaucoup de terrain, on a des terrains à vendre, qui sont quand même assez chers, puisque les gens en veulent assez chers, mais ils ne trouvent pas preneurs parce que, bah du coup ça correspond pas. Au vu du marché actuel, **c'est compliqué pour les jeunes couples de faire construire des maisons avec le coût des matériaux, et avec les normes. Et puis les taux d'intérêt** sont en train de remonter.

Donc là, c'est compliqué aussi pour les jeunes couples parce que leur enveloppe diminue, forcément. On a dépassé les 2 % sur 25 ans, donc les emprunts sont forcément moins élevés, et puis, on a du mal à faire venir les artisans aussi sur les maisons où il y a des travaux. Parce que les coûts des matériaux sont tels que les artisans ils font des devis à 15 jours. [...] Le coût du projet a augmenté, mais pas leur budget personnel. Forcément les salaires n'ont pas augmenté de 20 ou 30 % quoi.

AGIM6, Pont-Château Saint-Gildas-des-Bois

Le conflit entre la Russie et l'Ukraine provoque également l'attentisme des acheteurs :



Maintenant, **il y a un nouveau facteur** qui entre en ligne de compte et qui n'est pas des moindres, **c'est la guerre en Ukraine** et les gens ne savent plus s'ils doivent investir ou pas.

AGIM7, Pornic Agglo Pays de Retz





La hausse du prix des carburants² interroge également la capacité des acheteurs à s'éloigner des grands centres urbains,



Les tendances qui vont être intéressantes à regarder dans l'avenir, ça va être **l'impact du prix des carburants sur le logement**. Parce qu'aujourd'hui va se poser la question de tous ceux qui ont quitté toutes les villes et qui n'utilisent pas les transports en commun. Quelqu'un qui s'est dit « Moi je fais 35 ou 40 kilomètres pour aller travailler parce que ça ne me dérange pas, physiquement », mais par contre maintenant que le plein coûte nettement plus cher, ça fera peut-être un critère de révision de l'emplacement du logement.

AGIM5, Estuaire et Sillon



On a un ralentissement depuis octobre 2021 depuis que le gazole a dépassé 1,50 € le litre, les gens ne veulent plus bouger à cause du carburant. **Des acheteurs potentiels** dans notre base informatique, qui recherchaient la région de Pontchâteau, Saint-Gildas-des-bois, Savenay et qui travaillent sur Nantes Métropole, **ils ont complètement arrêté leur projet à cause du prix du carburant**. Moi j'ai à peu près 150 acheteurs potentiels dans ma base informatique à titre personnel, j'en ai une cinquantaine qui ont stoppé leur projet, à cause de cette hausse de carburant.

AGIM6, Pont-Château Saint-Gildas-des-Bois

.....
2. Prix du litre de gazole en euros : 1,215 en février 2020 ; 1,5 en octobre 2021 ; 1,71 en février 2022 ; 2,24 en mars 2022 ; 1,89 en septembre 2023.





en conclusion



Aller à la rencontre d'une certaine d'habitants récemment installés dans la région de Saint-Nazaire relève d'une démarche volontariste, forcément riche d'enseignements alors que l'attractivité du territoire se confirme. L'adrn a déployé ce dispositif d'enquête immersif qui a permis des entretiens approfondis auprès des nouveaux habitants. Conduits durant l'été 2022, ces temps d'échanges privilégiés étaient l'occasion d'un premier recul dans un contexte encore impacté par la pandémie de Covid 19. Les témoignages sur la fuite des métropoles, l'avènement des villes moyennes et la revanche de la ruralité sur les grandes agglomérations saturaient alors la sphère médiatique en prédisant de nouvelles aspirations et une redistribution territoriale des migrations résidentielles.

Sans valeur d'exhaustivité, l'enquête menée par l'adrn nuance fortement ces affirmations, jusqu'alors peu vérifiées. En attendant la vérité des chiffres du recensement, c'est moins une nouvelle vague de migrations résidentielles, qu'une confirmation de l'attractivité antérieure à la période Covid qui est soulignée par cette enquête de l'agence d'urbanisme de la région de Saint-Nazaire.

attractivité, un effet Covid à relativiser

Les résultats de la démarche portée par l'adrn, présentés dans cet ouvrage, apportent un éclairage local des observations nationales

restituées en 2022 par l'enquête « exode urbain, un mythe et des réalités ». Cette étude commandée par le Réseau rural français, a été menée par une équipe pluridisciplinaire de la Plateforme d'observation des projets et stratégies urbaines (Popsu). La synthèse est explicite : « *si la pandémie de Covid-19 a accentué les tendances déjà à l'œuvre en matière de déménagements, elle ne les a pas révolutionnés* ».

L'exploitation du fichier « nouveaux voisins », fourni par La Poste et exploité par l'adrn pour identifier les résidents récents du territoire, tend donc à confirmer cette relativisation. Il convient toutefois de préciser que la source analysée concerne les nouveaux résidents permanents ayant procédé à un changement d'adresse principale. Aussi, il est important de ne pas occulter d'autres illustrations de l'attractivité du territoire qui peuvent être perçues sur le terrain. À ce titre l'élargissement des usages des résidences secondaires, plus largement occupées, voire mises en location en dehors du cercle familial peuvent contribuer à augmenter la préstantialité dans des proportions difficiles à quantifier. C'est notamment ce que pointent de nombreux élus de communes côtières, des commerçants et des agents immobiliers, autant de praticiens du territoire qui évoquent une nouvelle préstantialité ressentie au quotidien, notamment en dehors des périodes d'afflux estivaux. Sur ce point, concernant les nouveaux usages des résidences secondaires, l'approfondissement de ce travail d'enquête reste donc à engager.



Une autre nuance est à apporter en ce qui concerne les impacts de la crise sanitaire. Si celle-ci a essentiellement confirmé une dynamique migratoire préexistante en faveur de la côte Atlantique, elle a aussi ralenti quelques projets d'implantation ou au contraire accéléré ou déclenché d'autres antérieurement muris. Quoi qu'il en soit, le souhait de venir s'implanter sur le territoire est une constance partagée par les nouveaux arrivants qui ont eu la chance de concrétiser un projet rarement impulsif et plus souvent patiemment construit.

nouveaux habitants, en connaisseurs...

Cette analyse inédite par son dispositif déployé a aussi permis de mieux cerner le profil des nouveaux arrivants et les ressorts de cette attractivité confirmée.

Il est intéressant de constater que la plupart de ces résidents récents sont des « familiers » du territoire. Les origines familiales, les souve-

nirs de vacances heureuses sont fréquemment mentionnés pour souligner un lien au territoire. L'attachement, voire la filiation au territoire est régulièrement mentionnée pour légitimer un atterrissage (un retour ?) dont on ambitionne qu'il se transforme en ancrage dans la durée.

À l'exception de quelques mutations professionnelles improvisées, la mobilité est planifiée, parfois de longue date et possible avec le Covid comme effet déclencheur. Les familles d'actifs, les jeunes retraités sont parmi les profils types de ces nouveaux arrivants.

Alors qu'environ un tiers de ces nouveaux arrivants étaient précédemment installés en région parisienne, la dynamique migratoire est aussi celle de la proximité interrégionale depuis les départements et les régions limitrophes. Une fois de plus l'hypothétique déferlement des métropolitains excédés par l'inconfort de la grande ville ne se confirme pas, ou peu.



... recherchent qualité de vie, à la mer (si possible)

Les fondements de la qualité du cadre de vie du territoire Estuaire et Littoral Loire Océan sont confirmés par l'enquête. Sans surprise, la mer, le littoral, mais aussi la campagne sont de puissantes motivations qui accompagnent ou motivent un déménagement. L'arrière-pays est possiblement redécouvert alors que les contraintes budgétaires réorientent des parcours résidentiels plus éloignés de la côte. De même, les aménités urbaines de Saint-Nazaire ou bien des petites villes et des bourgs sont appréciées car les services et commerces proposés sont indispensables à la qualité de vie.

C'est l'une des confirmations fortes de l'enquête : les composantes qualitatives du cadre de vie sont essentielles pour cette attractivité et elles doivent être préservées par les politiques publiques. Si cette injonction en soi ne constitue pas une nouveauté, plusieurs alertes peuvent néanmoins être mises en avant par les enquêtés qui pointent des fragilités à l'idéal territorial.

l'idéal territorial fragilisé ?

Au-delà du cadre de vie qui accompagne le récit d'une implantation souhaitée, plusieurs nuances sont apportées par les interviewés quand il s'agit de prendre du recul après quelques mois d'une nouvelle vie sur le territoire ELLO.

L'accès au logement abordable est une préoccupation majeure et le rêve d'une résidence principale à la mer se heurte régulièrement à des réalités budgétaires qui imposent l'exploration de solutions d'habitat dans des communes rétro-littorales. Le périurbain en dehors de Nantes ou de Saint-Nazaire et le rétro-littoral plus ou moins lointain permettent des adressages parfois plus subis que choisis. Si la résignation à une solution de repli apparaît entre les mots des interviewés, ils relativisent souvent en citant la qualité résidentielle des petites villes et villages du rétro-littoral. La question des parcours résidentiels choisis est prégnante dans un contexte où les prix de l'immobilier sont souvent jugés prohibitifs. La rareté des biens disponibles, pas seulement sur la côte, à prix abordable, que ce soit à



l'achat ou à la location peut être une cause de renoncement à une implantation durable alors que l'accès à l'emploi semble moins problématique. Se profile alors un autre paradoxe de l'enquête, car les enquêtés soulignent l'obtention relativement facile d'un emploi sur un territoire économiquement dynamique, ce qui contraste avec une pénurie en logements abordables entravant fortement la construction des parcours résidentiels.

Il importe de préciser que cette problématique majeure de l'accès au logement est sans doute minimisée par la nature même du fichier exploité par l'enquête. Par définition, les personnes rencontrées disposent d'une adresse de résidence principale et elles ont donc concrétisé leur accès à l'immobilier (parfois temporairement), alors que les personnes n'ayant pas réussi à valider une implantation faute d'accès au logement n'ont pas été rencontrées. Il convient aussi de souligner des parcours d'opportunités qui permettent à quelques privilégiés de contourner une douloureuse confrontation au marché local de l'immobilier. La transformation d'une résidence secondaire en principale, l'héritage d'un bien situé sur la côte comptent parmi ces opportunités de concrétisation.

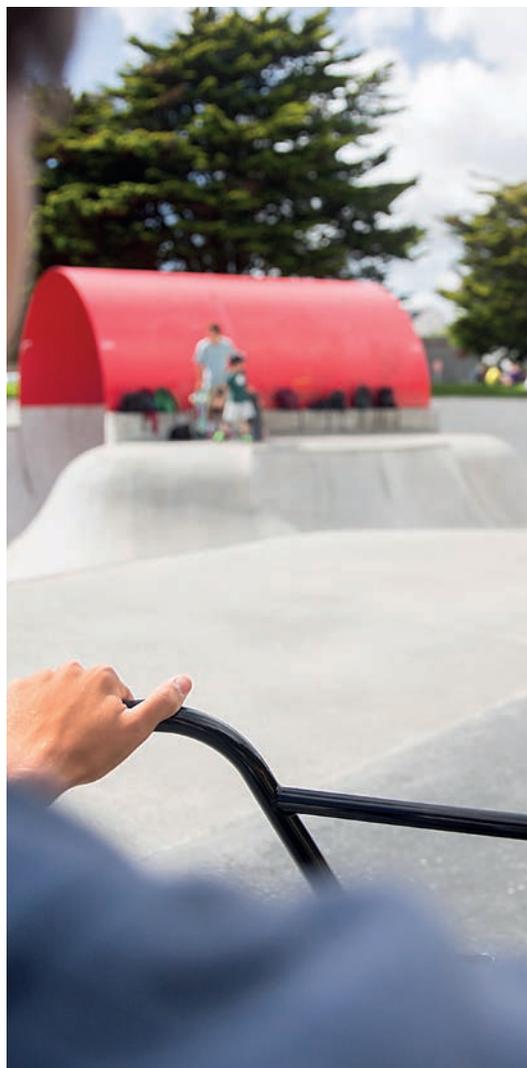
Les difficultés de l'accès aux soins sont aussi une source de préoccupation partagée par les nouveaux arrivants qui peinent à trouver un médecin traitant ou à obtenir des rendez-

vous médicaux chez des spécialistes dans des délais raisonnables. Si l'offre hospitalière nazairienne est identifiée, la densité de l'offre en médecine de ville est interrogée notamment dans un contexte de vieillissement d'une population plus demandeuse de soins.

Enfin, les marges d'amélioration concernent aussi la mobilité quotidienne avec une desserte ferroviaire de proximité jugée inégale sur le territoire. La desserte TGV vers Paris et les grandes agglomérations régionales compte parmi les atouts concourant à l'attractivité résidentielle. En revanche, le cadencement TER vers Nantes et Rennes est en attente d'améliorations voire pointé comme inexistant dans certaines parties du territoire. La mobilité des actifs apparaît entravée avec en corollaire une sur-utilisation de la voiture pour les liaisons journalières domicile-travail. De même, les infrastructures pour les mobilités douces et notamment entre les bourgs périurbains et ruraux apparaissent lacunaires, voire insécurisées alors que le territoire se prête au développement des déplacements doux.

Retenons que c'est bien une dynamique de territoire globale qui est confirmée par les cent récits livrés par ces nouveaux habitants. Ils mettent en évidence une diversité de pratiques spatiales, à la fois, urbaines, périurbaines, littorales, rétro-littorales et rurales. C'est la complexité et la diversité du territoire ELLO qui se raconte et qui témoigne de multiples

formes d'attachements au-delà des usages du quotidien. Le centre-ville de Saint-Nazaire qui se transforme, les petites villes qui se développent, les polarités des quartiers qui se rénovent, les centralités qui se revitalisent accompagnent cette dynamique et stimulent le cycle de l'attractivité. Quitte à bouleverser les équilibres en place (?) car on relève aussi une population attentive à la préservation des éléments attractifs qui ont motivé une venue... Une vigilance qui se mue en attentes, voire en interpellations pour intégrer un contexte de multiples transitions sociétales, économiques et environnementales qui menacent le cadre de la vie et les équilibres locaux. De façon sous-jacente, la vocation résidentielle perçue comme exclusive voire excluante, abordée dans cette enquête, est aussi interrogée lorsqu'il s'agit de la mettre en miroir d'une accessibilité à l'emploi, de l'insertion des jeunes actifs ou des primo-accédants. Soit autant de fragilités potentielles et de réponses à apporter alors que les effets du changement climatique et de la transition énergétique vont potentiellement redistribuer les cartes des migrations territoriales et donc de la capacité du territoire ELLO à s'inscrire dans une trajectoire d'accueil et d'intégration.



annexes



guide d'entretien

Les questions en italique sont des questions de relance posées par l'enquêteur lorsque ces points ne sont pas abordés de façon spontanée par la personne rencontrée.

Est-ce que vous pouvez vous présenter en quelques mots, ainsi que les personnes qui partagent votre logement ?

- *âge, sexe, composition du ménage,*
- *activité, secteur d'activité, niveau de formation,*
- *origine géographique, loisirs...*

Où habitez-vous avant de vous installer à [ville] ?

- *type de milieu (urbain/banlieue/périurbain/rural)*
- *type de logement (appartement, maison)*
- *statut d'occupation (propriétaire, locataire parc privé, locataire parc social)*
- *localisation liée au travail, à la famille ?*

Pouvez-vous me raconter en détail ce qui vous a décidé à bouger et comment ça s'est déroulé ?

- *aviez-vous déjà bougé auparavant ?*
- *envie depuis un certain temps ou est-ce une décision assez soudaine ?*
- *quel a été l'élément déclencheur ?*
- *cette envie était-elle partagée par toute la famille ?*
- *quelles craintes cette perspective pouvait-elle susciter ?*

- *d'autres endroits vous faisaient-ils envie ? et est-ce que d'autres endroits au contraire ne vous faisaient pas envie du tout ? selon quels critères ?*
- *est-ce que vous connaissiez le coin avant de vous y installer ?*
- *quelle expérience/image en aviez-vous ?*
- *le choix s'est porté sur [ville] tout de suite ou étiez-vous au départ sur une zone de prospection beaucoup plus large ?*
- *le fait d'habiter en bord de mer a-t'il beaucoup compté dans votre décision ?*
- *à quel moment votre décision est-elle devenue irréversible ?*
- *comment s'est déroulée la recherche d'un nouveau logement ? Quels étaient vos critères de recherche (localisation, prix, location/acquisition, maison/appartement, nombre de pièces, taille du logement, présence d'un jardin, d'autres plus (piscine, terrasse, etc.) ? Où ne vouliez vous surtout pas habiter ? Pour quelles raisons ?*
- *par rapport à la région d'où vous arrivez comment jugez-vous l'offre immobilière locale ? cher/pas cher, tendu/peu tendu, correspond/ne correspond pas à vos besoins et à vos envies ? Si vous avez eu recours au service d'un professionnel, avez-vous été satisfait ?*



Le grand jour est arrivé... vous avez déménagé... Quelles ont été vos premières impressions ? Celles de votre entourage ?

Avez-vous facilement retrouvé vos repères dans les différents domaines de la vie quotidienne :

- *les commerces*
- *les services (crèches, écoles, santé)*
- *les loisirs (sports, culture, bars, restaurants)*
- *la mobilité (recours à la voiture, transports en commun, vélo, marche)*

Avez-vous établi des relations sociales avec le voisinage, ou d'autres personnes ?

Êtes-vous inscrit dans des clubs sportifs ou des associations ? Et votre entourage ? L'offre en la matière correspond-elle à vos souhaits ?

Avez-vous été étonnés ou surpris de façon agréable ou désagréable par certaines choses, ou certains comportements ou attitudes ?

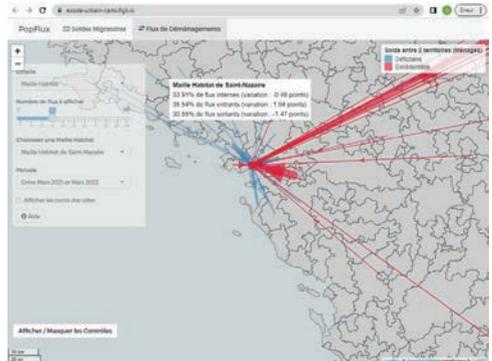
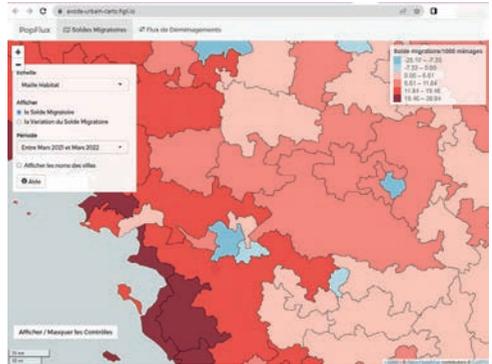
Avec un peu de recul, êtes-vous plutôt content de ce changement ?

Prévoyez-vous de rester durablement dans la région, ou l'idée de changer de lieu de vie pourrait survenir à moyen ou long terme ?



pour en savoir plus...

- La revanche des villes moyennes, vraiment ?
France Stratégie, janvier 2022
<https://bit.ly/revanchevillesmoyennes>
- L'«exode urbain», extension du domaine de la rente
Métropolitiques, juillet 2022
<https://bit.ly/exorente>
- Covid-19 et dynamique des marchés de l'immobilier résidentiel en France : une exploration
Économie et Statistiques, décembre 2022
<https://bit.ly/immocovid>
- Exode urbain : un mythe, des réalités
PUCA-POPSU, février 2023
<https://bit.ly/PUCA-POPSU1>
- Application de visualisation POPFLUX CAESER - La Poste, février 2023
<https://exode-urbain-carto.figli.io/>
- Logement : priorité aux résidents permanents ?
Terra Nova, avril 2023
<https://bit.ly/priopermanents>
- Les nouveaux arrivants sur le pays de Lorient - Quimperlé : quel impact du Covid ?
AudéLor, mai 2023
<https://bit.ly/audelor2023>
- Exode urbain : une mise au vert timide
France Stratégie, juin 2023
<https://bit.ly/exodurb>





Laurent Cailly, Maître de Conférences HDR, et Responsable du Master 2 MTU au Département de Géographie de l'Université de Tours a suivi les travaux de l'addrn pour mener à bien cette enquête. Ce partenariat scientifique a bénéficié d'un regard éclairé de la part de cet enseignant chercheur (UMR CITERES), auteur de plusieurs travaux sur le périurbain, les trajectoires mobiliitaires et résidentielles.

Directeur de publication : Pierre Vionnet

Comité de publication : Claude Maillère, Marie Pouplet

Équipe projet : Gaëtan Gaborit, Florence Le Héricy, Constance Guimard

Conseil scientifique : Laurent Cailly, maître de conférences de géographie à l'université de Tours

Maquette : Sandra Biguet

Relecture : Christine Denis

Dépôt légal : octobre 2023



addrn

agence d'urbanisme de la région de Saint-Nazaire

02 40 00 36 99

contact@addrn.fr

24 rue d'Anjou

CS 40326 • 44615 Saint-Nazaire Cedex